

Politecnico di Torino

Esami di Stato per l'abilitazione all'esercizio della professione di Architetto

Seconda sessione 2024 – novembre 2024

ARCHITETTI PAESAGGISTI

Traccia ___: AREA PRE-PARCO

PROVA PRATICA

La proprietà privata, descritta negli elaborati allegati, è situata all'interno del Parco La Mandria, in area pre-Parco. L'area ricade inoltre su due differenti Comuni; la dividente è individuata graficamente nella planimetria di stato di fatto.

Gli accessi, pedonali e carrabili, avvengono dalle strade pubbliche a delimitazione del lotto. Il lotto confina, a SUD, con un corso d'acqua ad uso agricolo.

All'interno dell'area sono presenti fabbricati di differente epoca e destinazione d'uso, nessuno dei quali sottoposto a tutela ai sensi del D.Lgs. L. 42/2004. L'area verde interna, sostanzialmente pianeggiante, risulta carente di manutenzione.

La proprietà intende avviare un processo di recupero dell'area e dei fabbricati volto a consolidare la destinazione residenziale esistente, convertire la tettoia NORD in nuove residenze e permettere la fruizione pubblica delle aree verdi non in diretta prossimità delle residenze.

Si richiede al candidato di progettare la riqualificazione delle aree verdi tenendo conto delle esigenze di recupero/sviluppo prospettate dalla committenza; è facoltà del candidato, relativamente alle future aree di fruizione pubblica, la scelta di scopi specifici legati al tempo libero, all'educazione ed alla sostenibilità.

Nell'organizzazione degli spazi, si ponga particolare attenzione ai seguenti temi:

1. superfici drenanti e regimazione delle acque
2. accessibilità ed inclusività.

Si consideri infine la tipologia e il posizionamento dei corpi illuminanti per garantire fruibilità dello spazio, sicurezza dell'utenza, assenza di inquinamento luminoso ed efficienza energetica.

Elaborati richiesti.

Sulla base del materiale fornito il candidato sviluppi la propria proposta progettuale descrivendola almeno con i seguenti elaborati:

1. Planimetria e sezioni in scala 1:200 o superiori con la sistemazione degli elementi naturali e artificiali
2. Schizzi prospettici o assonometrici utili a definire la comprensione del progetto
3. In una lunghezza massima di 4 fogli protocollo a righe una relazione tecnica illustrativa delle scelte progettuali operate ed almeno lo sviluppo dei seguenti aspetti:
 - a. elenco delle principali voci di costo atte alla valutazione economica dell'intera opera
 - b. abaco della vegetazione di progetto
 - c. illustrazione delle principali scelte di carattere progettuale volte a favorire il risparmio energetico e il raggiungimento della sostenibilità ambientale dell'opera
 - d. illustrazione dell'iter autorizzativo nella sua completezza.

In aggiunta, qualora il candidato lo ritenga utile alla definizione e completezza del progetto, definisca un particolare degli elementi di arredo o delle superfici artificiali in scala adeguata.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.



Veduta aerea dell'area



La tettoia: vista verso EST



La tettoia: prospetto OVEST



La tettoia: prospetto EST



Veduta dell'area interna



Veduta dell'area interna



Veduta dell'area interna



La porta di ingresso: prospetto EST



La porta di ingresso: prospetto NORD



La Villa: prospetto SUD

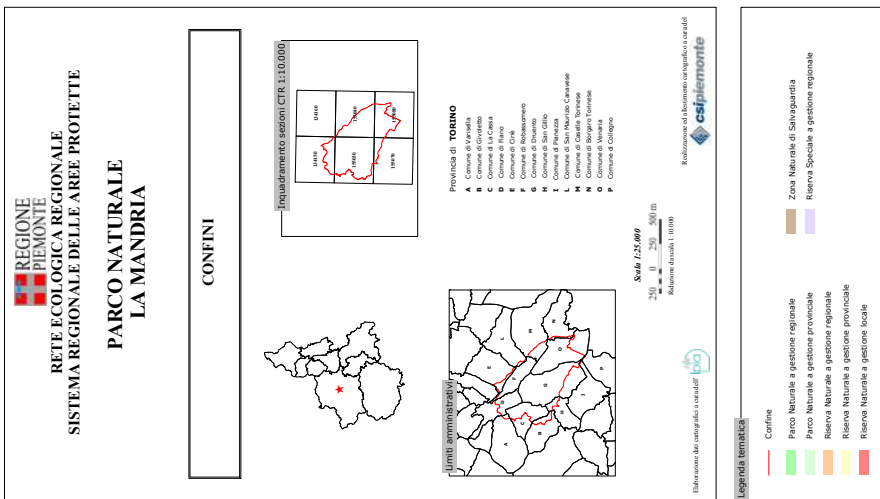
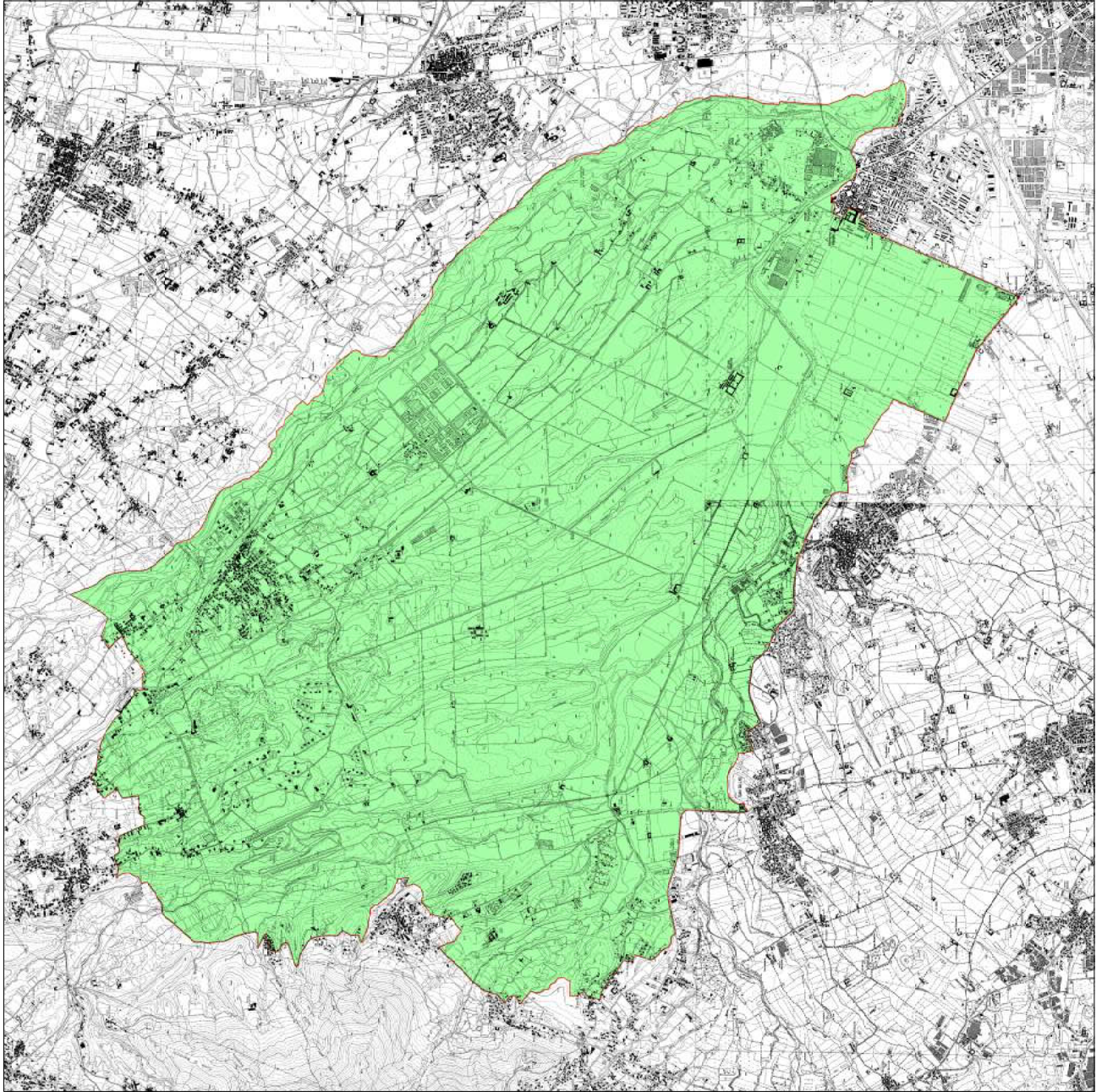


La Villa: prospetto SUD








La stalla








NORMATIVA DI RIFERIMENTO.












PARCO REGIONALE LA MANDRIA: TAVOLA DI PIANO. ALL. CART. 3V2. ESTRATTI

-  Confine dell'Area attrezzata
-  Confine della Zona di pre-Parco
-  Accessi
-  Parcheggi
-  Nuova viabilità prevista in Area attrezzata

AREA ATTREZZATA

-  Area oggetto di riqualificazione ambientale-paesaggistica e di riordino degli impianti industriali e artigianali
-  Area oggetto di riqualificazione ambientale-paesaggistica e per infrastrutture e servizi per la fruizione del Parco e del Castello di Venaria Reale
-  Area oggetto di intervento di recupero ambientale
-  Aree delle piste di collaudo FIAT
-  Aree residenziali
-  Aree dei campi da golf
-  Cascine abbandonate o dismesse

ZONA DI PRE-PARCO

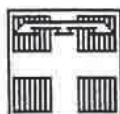
-  Aree industriali ed artigianali di ristrutturazione e completamento
-  Aree di ristrutturazione degli impianti produttivi
-  Area artigianale di riordino e completamento
-  Aree residenziali di completamento
-  Aree di applicazione delle previsioni dei P.R.G.C. di Robassomero e Ciriè
-  Campeggio
-  Area destinata ad impianti idropotabili ed idroelettrici
-  Area di fruizione pubblica
-  Area destinata ad elisuperficie

 **CORRIDOI ECOLOGICI E PAESAGGISTICI DA PRESERVARE**

AREE DI PARTICOLARE INTERESSE NATURALISTICO

1. Brughiere di Pian Costere
2. Laghi artificiali della Tenuta "I Laghi"
3. Lago Risera
4. Lago della Verna
5. Lanche Ferloc
6. Lago dei Germani
7. Prati umidi dei Galliassi
8. Lanca della Bassa delle Cannette
9. Lanca della Bassa dei Cani
10. Lanca della Bassa Madrello
11. Lanca del Valsoglia
12. Lanca della Bassa Collieria
13. Fascia fluviale della Stura di Lanzo
14. Lanche del Ceronda
15. Lago di Pralungo





REGIONE PIEMONTE

DIREZIONE TURISMO – SPORT - PARCHI
SETTORE PIANIFICAZIONE AREE PROTETTE

SISTEMA REGIONALE DELLE AREE PROTETTE

PARCO REGIONALE LA MANDRIA

Legge Regionale 21 agosto 1978, n. 54

PIANO D'AREA

II VARIANTE

NORME DI ATTUAZIONE

Deliberazione del Consiglio Regionale n. 620-3606 del 28 febbraio 2000

NORME DI ATTUAZIONE

Capo I. Divieti generali

Art. 1. Norme vincolistiche

1. Su tutto il territorio del Parco (Area attrezzata e Zona di pre-Parco) non possono essere svolte attività ed effettuati interventi incompatibili con le finalità e gli obiettivi della legge istitutiva (legge regionale 21 agosto 1978, n. 54).

2. In particolare sul territorio del Parco, ai sensi degli articoli 9 e 10 della stessa legge regionale, oltre a quanto disposto dalle leggi nazionali e regionali in materia di tutela dell'ambiente, della flora e della fauna, nonché delle leggi sulla caccia e sulla pesca, è fatto divieto di:

- a) aprire o coltivare cave di qualsiasi natura. Sono consentiti esclusivamente gli interventi per la stabilizzazione e regolazione dell'alveo dei corsi d'acqua;
- b) operare scavi e movimenti di terra tali da alterare la morfologia del territorio;
- c) abbattere e comunque danneggiare gli alberi che abbiano particolare valore scientifico o abbiano rilevanza formale ed urbanistica nella definizione strutturale dell'area;
- d) danneggiare e distruggere i vegetali di ogni specie e tipo, se non per esigenze di manutenzione dell'area e di svolgimento dell'attività agricola;
- e) esercitare l'attività venatoria. Sono consentiti gli interventi tecnici di cui alla legge regionale 8 giugno 1989, n. 36;
- f) alterare e modificare le condizioni naturali di vita degli animali.

3. Sul territorio dell'Area attrezzata, oltre ai divieti di cui al comma 2, è fatto divieto di:

- a) ridurre a coltura le aree boschive;
- b) costruire nuovi edifici o strutture, stabili o temporanee, che possano alterare le caratteristiche ambientali dell'area;
- c) costruire nuove strade e ampliare le esistenti, se non in funzione delle attività presenti sul territorio o della fruibilità pubblica del Parco;
- d) recingere le proprietà private, se non con siepi a verde.

4. Sono consentiti gli interventi previsti dai successivi articoli.

Capo II. Disciplina specifica per l'Area attrezzata

Art. 2. Area attrezzata

1. L'Area attrezzata, individuata nell'allegato cartografico n. 3v2 di cui alla presente variante di piano, è destinata a funzioni prevalentemente pubbliche con attività agricole qualificate e nel rispetto della tutela ambientale, naturalistica e paesaggistica. Le specifiche attività sono disciplinate nei seguenti articoli.

Art. 3. Attività agricole

1. Per attività agricole si intendono le colture agrarie e gli allevamenti zootecnici. Le colture agrarie possono essere localizzate soltanto sui terreni agricoli attualmente a ciò destinati, su quelli attualmente incolti e non possono essere localizzate sui terreni

attualmente a copertura boschiva, così come definiti dai Piani di assestamento forestale vigenti, integrati dalla definizione di bosco di cui alla Relazione sulla gestione forestale, allegata alla presente variante di Piano. Sono consentiti gli interventi di ricostituzione del bosco in aree agricole.

2. Sono consentiti, nel rispetto di quanto disposto dall'articolo 25 della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56, la conduzione e l'insediamento di imprese agricole aventi le seguenti caratteristiche:

- a) imprese con attività diretta esclusivamente alla coltivazione del fondo e/o alla selvicoltura;
- b) imprese dedite ad allevamento di bovini, equini ed ovini che dispongano, in connessione con l'attività di allevamento, almeno di un ettaro di terreno per ogni 10 quintali di peso vivo di bestiame.

3. Non sono ammessi nuovi allevamenti avicoli e cunicoli; quelli esistenti dovranno essere riconvertiti ad attività compatibili con le finalità del Parco entro il termine di tre anni dall'approvazione del presente Piano.

4. È consentito l'allevamento di suini ed animali da cortile destinati ad autoconsumo.

5. Sono soggetti a priorità di finanziamento, ai sensi dell'articolo 29, comma 3 della legge regionale 22 marzo 1990, n. 12, gli interventi finalizzati ad aumentare la naturalità delle aree coltivate come previsto dalla normativa di settore vigente e dai relativi programmi di attuazione. L'Ente di gestione e la Regione Piemonte promuovono e sostengono l'insediamento e la conversione delle attività agricole su modelli ecocompatibili.

6. L'impianto del pioppeto è normato al successivo articolo 4.

7. L'insediamento di nuove aziende agricole dovrà essere approvato dall'Ente di Gestione del Parco in base alle finalità istitutive del Parco ed ai criteri enunciati nel presente articolo, sulla base di piani aziendali triennali. Tali piani dovranno essere sottoposti all'approvazione dell'Ente di Gestione e dovranno contenere la indicazione dettagliata (corredata da planimetria e da ogni altro utile documento) delle zone boscate, delle zone a coltura ed incolte, dei tipi di coltura in atto e delle modifiche od innovazioni che si intendano apportare alle colture, delle quantità e qualità del bestiame che si intende allevare e del loro rapporto con la capacità produttiva del terreno. Il piano si intende approvato in caso di silenzio protratto oltre il quarto mese successivo alla sua presentazione.

Art. 4. Attività forestale

1. L'attività forestale è attuata secondo quanto previsto dai Piani di assestamento forestale vigenti.

2. Le prescrizioni contenute nella Relazione sulla gestione forestale, prima parte, allegata alla presente variante di Piano, costituiscono norme per la tutela ambientale e paesistica e definiscono gli obiettivi per la revisione dei Piani di assestamento forestale, in relazione alla necessità di adeguarsi ai nuovi orientamenti selvicolturali, tendenti ad una gestione multifunzionale dei boschi.

3. Sono soggetti a priorità di finanziamento ai sensi dell'articolo 29, comma 3 della l.r. 12/1990 gli interventi di imboscamento, di arboricoltura da legno attuata con specie autoctone e di miglioramento forestale, come previsto dai Regolamenti CEE e dalle norme regionali di attuazione. Non è ammesso l'impianto di nuovi pioppeti in quanto coltura agraria incompatibile, ai sensi dell'articolo 29, comma 2, lettera b) della l.r. 12/1990, con i caratteri ambientali e paesistici dell'Area attrezzata.

Art. 5. Attività di fruizione sociale

1. L'attività di fruizione è regolata secondo le seguenti direttive:
 - a) nell'area di proprietà della Regione Piemonte è consentita la fruibilità secondo le norme dettate dalle Norme per l'utilizzo e la fruizione del Parco (legge regionale 30 marzo 1987, n. 15). Le indicazioni contenute nella Relazione sulla fruizione ed accessibilità dell'Area attrezzata di proprietà regionale, allegata alla presente variante di Piano, definiscono gli obiettivi per la modifica e integrazione della l.r. 15/1987. In particolare, la ricettività dell'area di proprietà regionale dovrà essere favorita attraverso interventi tendenti al recupero e al miglioramento delle strutture esistenti, al fine di consentire il conseguimento delle finalità previste dall'articolo 4 della legge istitutiva del Parco, e tendenti a promuovere e gestire ogni iniziativa necessaria od utile per consentire l'uso pubblico e la fruizione sociale, a fini ricreativi, didattici e scientifici del territorio e dei beni mobili e immobili aventi interesse storico, culturale, ambientale e paesistico;
 - b) al fine di consentire la fruibilità sociale delle aree di proprietà privata, ove l'attività stessa non contrasti con le attività economiche in esse condotte, la Regione, anche tramite l'Ente di Gestione, promuove iniziative atte all'acquisizione delle aree stesse, ovvero al convenzionamento con i proprietari, per lo svolgimento di attività sportive, ricreative, didattiche e scientifiche estese al maggior numero di fruitori;
 - c) nell'area sita nel Parco Basso occupata dagli impianti sportivi del Comune di Venaria Reale si potrà provvedere esclusivamente alla manutenzione ordinaria e straordinaria ed al restauro e risanamento conservativo delle attuali strutture. Tali impianti sportivi dovranno essere rilocalizzati in altra area idonea nel Comune di Venaria Reale entro il 31 dicembre 2006, al fine di consentire la ricostituzione dell'unità paesaggistica del Parco Basso, da attuarsi con le modalità di cui al successivo articolo 6, comma 2, lettera e).
 - d) la Cascina Parco Basso, sita lungo il viale Carlo Emanuele II, e la Cascina Oslera, di recente acquisizione regionale, sono destinate ad ospitare strutture al servizio del Parco, secondo le indicazioni di cui alla precedente lettera a).

Art. 6. Attività edilizia

1. L'attività edilizia deve essere coerente con le finalità e le caratteristiche del Parco e non può contrastare con i suoi valori ambientali e paesistici che devono essere prioritariamente salvaguardati e ripristinati nelle parti del Parco stesso soggette a degrado o ad alterazione.

2. L'attività edilizia è ammessa nel rispetto delle seguenti norme:

- a) sono consentiti gli interventi di recupero e ampliamenti strettamente connessi all'attività agricola; sono altresì ammessi interventi di recupero, ampliamenti e nuove costruzioni strettamente connessi alle attività di vigilanza, di pronto intervento, di fruizione e comunque alle attività gestite direttamente dall'Ente di gestione del Parco o da altri soggetti convenzionati con l'Ente stesso e che operano per il conseguimento delle finalità della legge istitutiva e dello Statuto dell'Ente nonché nel rispetto delle norme previste dal Piano d'Area.

È ammesso inoltre il mutamento di destinazione d'uso degli immobili di proprietà regionale nel rispetto delle finalità istitutive del Parco;

- b) sono consentite, sugli edifici di proprietà privata, già ad uso agricolo, abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, opere di recupero (manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo) anche con mutamento di destinazione d'uso, ai fini residenziali e ricettivi. Il mutamento di destinazione d'uso è ammesso solo sugli edifici abbandonati o dismessi dalla attività agricola alla data di approvazione della presente Variante di Piano e indicati con le lettere CS sull'allegato cartografico n. 3v2. E' vietato su tali edifici qualsiasi ampliamento, nonché la realizzazione di qualsiasi nuovo volume e di locali interrati. Gli interventi di recupero devono essere rivolti alla fedele conservazione delle tipologie costruttive esistenti e dei materiali caratterizzanti l'impianto originario e possono prevedere l'utilizzo di spazi coperti a carattere permanente, quali fienili e porticati, anche con la chiusura di detti spazi e la realizzazione di nuovi orizzontamenti con aumento delle superfici utili. Tali interventi di recupero sono subordinati alla stipula di una Convenzione con il Comune e con l'Ente di gestione dell'Area protetta che disciplini le modalità ed i tempi di realizzazione delle opere e preveda l'impegno al mantenimento ed alla corretta gestione delle aree agricole e boscate.
- c) non sono consentite nuove costruzioni a destinazione residenziale anche se a servizio dell'attività agricola; sono consentite le opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia dei fabbricati residenziali esistenti e la realizzazione di autorimesse interrate per una superficie totale, compresa quella esistente, non superiore a 1 mq. ogni 10 mc. di volumetria residenziale; solo il lato d'ingresso sarà a vista e la copertura dovrà essere costituita da giardino pensile. E' consentito inoltre l'ampliamento "una tantum" di tali fabbricati fino alla superficie utile massima di 25 mq e la realizzazione, nelle aree di pertinenza dei fabbricati, di attrezzature per lo sport scoperte ad uso privato. La normativa di cui alla presente lettera è estesa anche agli edifici residenziali compresi nelle aree individuate con la lettera Zs nell'allegato cartografico n. 3v2, di cui alla presente variante di Piano;
- d) l'area individuata con la lettera C nell'allegato cartografico n. 3v2, è oggetto di strumento urbanistico esecutivo finalizzato alla riqualificazione ambientale e paesaggistica dell'area stessa. In particolare tale strumento, formato ai sensi del titolo V della l.r. 56/1977 e s.m.i., dovrà prevedere:
- 1) l'individuazione degli immobili da sottoporre ad interventi di recupero e degli eventuali manufatti impropri, temporanei o deturpanti da demolire;
 - 2) la sistemazione delle aree esterne e la creazione o sistemazione degli accessi e dei parcheggi;
 - 3) la definizione tipologica e planivolumetrica degli eventuali ampliamenti dei fabbricati industriali ed artigianali esistenti, da realizzarsi nel rispetto delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche;
 - 4) la realizzazione di interventi volti a mitigare l'impatto ambientale e paesaggistico dovuto alla presenza dei fabbricati esistenti, nonché delle recinzioni improprie, anche mediante mascherature.
- Nelle more dell'adozione dello strumento urbanistico esecutivo sono consentiti interventi di manutenzione e di restauro e risanamento conservativo necessari all'adeguamento alle norme igienico-sanitarie, di tutela ambientale e in materia di sicurezza, nei limiti previsti dagli strumenti urbanistici comunali e compatibilmente con un corretto inserimento ambientale;

e) l'area individuata con la lettera T nell'allegato cartografico n. 3v2, esclusi gli edifici e pertinenze dirette del Castello di Venaria Reale, è oggetto di riqualificazione ambientale, paesaggistica ed architettonica, da attuarsi attraverso strumenti urbanistici esecutivi o accordi di programma, formulati anche sulla base delle indicazioni contenute nei provvedimenti adottati a livello nazionale e regionale, finalizzati al recupero ed al riuso del complesso architettonico costituito dal Castello di Venaria Reale, dal Borgo Castello della Mandria e dalle loro pertinenze; tali strumenti o accordi di programma dovranno prevedere:

- 1) la ricostituzione, nelle aree del Parco Basso e dei Quadrati, della connessione architettonico-paesaggistica tra il Castello di Venaria Reale ed il principale accesso all'area di proprietà regionale, denominato "Ponte Verde", secondo gli schemi compositivi sei-settecenteschi;
- 2) la realizzazione di infrastrutture e servizi per la fruizione del Parco e del Castello di Venaria Reale, tenuto conto di quanto stabilito al precedente articolo 5, comma 1, lettera d) ed ai successivi articoli 7, 8, comma 1, lettera b) e 14.

Nelle more dell'adozione dello strumento urbanistico esecutivo dovranno essere attuati interventi di mitigazione dell'impatto ambientale e paesaggistico dei fabbricati industriali e residenziali esistenti; su tali fabbricati sono consentiti gli interventi di manutenzione e di restauro e risanamento conservativo necessari all'adeguamento alle norme igienico-sanitarie, di tutela ambientale e in materia di sicurezza, nei limiti previsti dagli strumenti urbanistici comunali e compatibilmente con un corretto inserimento ambientale;

- f) l'area individuata con la lettera R nell'allegato cartografico n. 3v2 è oggetto di intervento di recupero ambientale al fine di ripristinare lo stato originario dei luoghi; su di essa, limitatamente all'area R1, è consentita la prosecuzione dell'attività di lavorazione degli inerti in esercizio, cessata la quale tutti gli impianti dovranno essere smantellati ed eventualmente rilocalizzati. È esclusa qualsiasi attività estrattiva e la realizzazione di nuovi fabbricati. Sono consentiti sui fabbricati esistenti gli interventi di manutenzione e di restauro e risanamento conservativo necessari all'adeguamento alle norme igienico-sanitarie, di tutela ambientale e in materia di sicurezza, nei limiti previsti dagli strumenti urbanistici comunali e compatibilmente con un corretto inserimento ambientale.
- g) sono consentiti, sugli edifici artigianali esistenti non compresi nelle aree individuate con le lettere C, D, R e T nell'allegato cartografico n. 3v2, gli interventi di manutenzione e di restauro e risanamento conservativo necessari all'adeguamento alle norme igienico-sanitarie, di tutela ambientale e in materia di sicurezza, nei limiti previsti dagli strumenti urbanistici comunali e compatibilmente con un corretto inserimento ambientale;
- h) nelle aree individuate nell'allegato cartografico n. 3v2 con la lettera W sono consentiti, sui fabbricati esistenti alla data di adozione della presente variante al Piano d'Area, a servizio dei campi da golf, interventi di recupero (manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo), nonché ampliamenti fino ad un massimo di 6000 mq di superficie lorda di pavimento compresa quella esistente per ciascuna delle due società sportive. E' altresì consentita la realizzazione di locali interrati destinati a deposito attrezzature, servizi, parcheggi, nelle aree di pertinenza degli edifici fino ad un massimo di 1,5 mq ogni 10 mc di volumetria disponibile. Nelle aree individuate con la lettera W nell'allegato cartografico n. 3v2 sono consentite le normali operazioni di manutenzione ed adeguamento dei campi da

golf, nel rispetto delle norme di cui alla legge istitutiva. È consentito il completamento a 36 buche dei percorsi dei campi da golf nel pieno rispetto delle valenze naturalistiche, ambientali e paesaggistiche dell'Area protetta. La realizzazione degli interventi di ampliamento dei fabbricati e delle aree di gioco sono subordinati alla approvazione da parte dell'ente di gestione dell'Area protetta di un progetto complessivo di riqualificazione architettonica, ambientale e paesaggistica delle strutture e delle aree di pertinenza.

- i) è vietato realizzare o collocare costruzioni temporanee per qualsiasi uso, fatta eccezione per eventuali servizi di cantieri edilizi o stradali aperti in base a regolare autorizzazione ovvero per costruzioni finalizzate alla vigilanza ed alle attività gestite direttamente dall'Ente di Gestione del Parco o da altri soggetti convenzionati con l'Ente stesso e che operano per il conseguimento delle finalità della legge istitutiva e dello Statuto dell'Ente, nonché nel rispetto delle norme previste dal Piano d'Area;
- l) nell'area di proprietà regionale è consentita la posa di recinzioni, costituite da staccionate in legno o da siepi con interposta rete metallica. È comunque vietato l'uso di filo spinato, quello già collocato andrà rimosso entro un anno dall'approvazione della presente variante di Piano;
- m) è vietato il deposito di materiali di qualsiasi genere, salvo le eventuali esigenze di cantieri stradali o edilizi aperti in base a regolare autorizzazione;
- n) sono comunque vietate costruzioni di qualsiasi tipo nei boschi, fatte salve quelle finalizzate alla vigilanza ed alle attività gestite direttamente dall'Ente di Gestione del Parco o da altri soggetti convenzionati con l'Ente stesso e che operano per il conseguimento delle finalità della legge istitutiva e dello Statuto dell'Ente, nonché nel rispetto delle norme previste dal Piano d'Area;
- o) è vietata ogni nuova costruzione lungo le sponde dei laghi, dei fiumi, dei torrenti, nonché dei canali, dei laghi artificiali e delle zone umide di maggiore importanza, individuati nell'allegato cartografico n. 5, alla D.C.R. n. 441-6439 del 28 luglio 1983, secondo i limiti di distanza previsti dall'articolo 29 della l.r. 56/1977, e successive modificazioni ed integrazioni; sono fatte salve le opere connesse alla fruizione ed alla vigilanza nei limiti di cui al terzo comma dell'articolo 27 della l.r. 56/1977 e successive modificazioni ed integrazioni e quelle connesse alla conservazione ed al mantenimento dei corsi d'acqua, dei laghi e delle zone umide predette;
- p) è consentita la collocazione di serbatoi per gas liquefatti, purché interrati e con copertura metallica;
- q) sono comunque ammesse le strutture e le attrezzature connesse alle attività di protezione civile e di soccorso pubblico.

3. Gli interventi consentiti dal presente articolo dovranno essere orientati al massimo rispetto delle tipologie edilizie caratteristiche delle località, alla eliminazione di eventuali aggiunte improprie, al mantenimento o ripristino di modalità costruttive e materiali da costruzione aventi valore di testimonianza culturale e storica.

4. Gli indirizzi relativi all'utilizzo e alla valorizzazione della "Venaria Reale", costituita dal complesso di immobili di proprietà pubblica presenti nell'Area attrezzata, sono indicati nella Relazione sugli indirizzi per l'utilizzo e la valorizzazione della Venaria Reale, allegata alla presente variante di Piano; gli stessi costituiscono elementi indicativi e non vincolanti.

Art 7. Accessi all'area di proprietà regionale e parcheggi

1. L'area di proprietà regionale è accessibile attraverso la fruizione pedonale e ciclabile, salvo quanto previsto dalle norme per l'utilizzo e la fruizione del Parco (l.r. 15/1987). Gli accessi a tale area sono individuati nell'allegato cartografico n. 3v2, di cui alla presente variante di Piano, ove sono individuate anche le aree destinate ai parcheggi, contrassegnate con la lettera P racchiusa in un cerchio; in particolare le aree a parcheggio previste nel Comune di Venaria Reale sono quelle definite nell'ambito dell'Accordo di Programma Quadro relativo al Progetto di restauro e valorizzazione della Reggia della Venaria Reale e del Borgo Castello della Mandria, adottato con D.P.G.R. 10 settembre 1999, n. 64.

2. I progetti relativi alle aree a parcheggio, di cui al presente articolo, sono comunque sottoposti all'esame della Commissione ex art. 91 bis della l.r. 56/1977.

Art. 8. Infrastrutture

1. Le infrastrutture dell'Area attrezzata sono così regolate:

- a) la viabilità deve essere limitata all'attuale rete stradale e viaria minore. Si potrà intervenire esclusivamente con interventi di ripristino e ristrutturazione che favoriscano le attività agricole e forestali, di fruizione, di gestione del Parco, di prevenzione incendi e che consentano l'accesso alle residenze. Non è consentita l'asfaltatura delle strade; sono consentiti interventi di stabilizzazione del fondo stradale con materiali ecocompatibili. I materiali utilizzati per la realizzazione del manto stradale devono assicurare una colorazione tale da non costituire elemento di impatto visivo;
- b) il Viale Carlo Emanuele II nel Comune di Venaria, a seguito della realizzazione del nuovo accesso automobilistico di cui al successivo articolo 14, è destinato ad ingresso pedonale e ciclabile, fatto salvo quanto previsto dalle Norme per l'utilizzo e la fruizione del Parco;
- c) è consentita la costruzione di linee elettriche e telefoniche con priorità per quelle destinate ai servizi generali del Parco; è obbligatorio l'interramento delle linee stesse;
- d) sono consentite le opere infrastrutturali primarie necessarie all'abitabilità, alla fruizione e alle attività economiche (fognature bianche e nere, impianti di adduzione del gas, acquedotti, impianti di depurazione etc.) purché non alterino le caratteristiche ambientali dei luoghi;
- e) è consentita la costruzione di un nuovo ponte sul torrente Ceronda per collegare la nuova strada di cui al successivo articolo 14 con il Parco Basso;
- f) la possibilità di ampliare il cimitero di Venaria Reale, ubicato in via don Sapino, entro il perimetro dei Quadrati all'interno dell'area indicata con la lettera T nell'allegato cartografico n. 3v2, è subordinata alla verifica di compatibilità con gli strumenti urbanistici esecutivi o gli accordi di programma di cui all'articolo 6, lettera e).
- g) è consentita la realizzazione di un nuovo tratto stradale di raccordo in prolungamento del corso Macchiavelli, nel Comune di Venaria Reale, sul tracciato indicato nell'allegato cartografico n. 3v2, in aderenza al perimetro dell'area individuata con la lettera C, in conformità a quanto previsto nell'Accordo di Programma Quadro relativo al Progetto di restauro e valorizzazione della Reggia della Venaria Reale e del Borgo Castello della Mandria, adottato con D.P.G.R. 10 settembre 1999, n. 64.

Art. 9. Piste di collaudo

1. Il Piano Territoriale Regionale, di cui all'articolo 3 della l.r. 56/1977, e s.m.i., prevede il sito destinato alla rilocalizzazione delle piste di collaudo presenti nell'Area attrezzata; l'area interessata dalle strutture delle piste di collaudo FIAT è individuata con la lettera D nell'allegato cartografico n. 3v2, di cui alla presente variante di Piano.

2. La rilocalizzazione dovrà essere completata entro il 31 dicembre 2010.

3. Con convenzione da stipularsi tra la Regione Piemonte e la proprietà sono disciplinate le procedure e la tempistica di tale rilocalizzazione, la dismissione della proprietà alla Regione Piemonte e gli interventi di ripristino ambientale e paesaggistico. La realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria degli edifici e delle strutture è subordinata alla stipula della suddetta convenzione.

Art. 10. Aree di particolare interesse naturalistico

1. Nelle aree individuate nell'allegato cartografico n. 3v2, di cui alla presente variante di Piano, quali Aree di particolare interesse naturalistico sono consentiti esclusivamente interventi tecnici e scientifici diretti al mantenimento ed al miglioramento delle valenze naturalistiche.

2. Fino alla data di approvazione del Piano naturalistico previsto ai sensi dell'articolo 25 della l.r. 12/1990, tali interventi sono approvati dall'Ente di gestione dell'Area protetta, in conformità con le linee di indirizzo per la gestione naturalistica contenute nella Relazione sulla gestione naturalistica allegata alla presente variante di Piano.

Capo III. Normativa della Zona di pre-Parco

Art. 11. Attività agricole

1. Per attività agricole si intendono le colture agrarie e gli allevamenti zootecnici. Le colture agrarie possono essere localizzate sui terreni agricoli attualmente a ciò destinati, su quelli attualmente incolti e non possono essere localizzate sui terreni attualmente a copertura boschiva, così come definiti dai Piani di Assestamento forestale vigenti, integrati dalla definizione di bosco di cui alla Relazione sulla gestione forestale, allegata alla presente variante di Piano.

2. Sono consentiti gli interventi di ricostituzione del bosco in aree agricole.

3. Sono consentiti, nel rispetto di quanto disposto dall'articolo 25 della l.r. 56/1977, la conduzione e l'insediamento di imprese agricole aventi le seguenti caratteristiche:

- a) imprese con attività diretta esclusivamente alla coltivazione del fondo e/o alla silvicoltura;
- b) imprese dedite ad allevamento di bovini, equini ed ovini che dispongano, in connessione con l'attività di allevamento, almeno di un ettaro di terreno per ogni 40 quintali di peso vivo di bestiame;
- c) imprese dedite ad allevamenti avicoli e cunicoli che dispongano almeno di un ettaro di superficie agricola utilizzata per ogni 20 quintali di peso vivo di bestiame.
- d) imprese di cui alle precedenti lettere a), b), c) che esercitano anche attività di trasformazione e di valorizzazione della produzione, che siano inserite con carattere di normalità e di complementarità funzionale nel ciclo produttivo aziendale; in ogni

caso la materia prima lavorata dovrà pervenire per almeno 2/3 dall'attività di coltivazione del fondo.

4. È consentito l'allevamento di suini destinati ad autoconsumo.

5. Sono soggetti a priorità di finanziamento, ai sensi dell'articolo 29, comma 3 della l.r. 12/90, gli interventi finalizzati ad aumentare la naturalità delle aree coltivate, come previsto dalla normativa di settore vigente e dai relativi programmi di attuazione.

6. L'Ente di gestione e la Regione Piemonte promuovono e sostengono l'insediamento e la conversione delle attività agricole su modelli ecocompatibili.

Art. 12. Attività forestale

1. L'attività forestale è attuata secondo le prescrizioni del Piano di assestamento forestale vigente. Le indicazioni contenute nella Relazione sulla gestione forestale, seconda parte, allegata alla presente variante di Piano, costituiscono norma per la tutela ambientale e paesistica e definiscono gli obiettivi per la revisione del Piano di assestamento forestale per la Zona di pre-Parco, in relazione alla necessità di adeguarsi ai nuovi orientamenti selvicolturali tendenti ad una gestione multifunzionale dei boschi.

2. Sono soggetti a priorità di finanziamento, ai sensi dell'articolo 29, comma 3 della l.r. 12/1990, gli interventi di imboscamento attuato con specie autoctone, di miglioramento forestale e di arboricoltura da legno, come previsto dai Regolamenti CEE e dalle norme regionali di attuazione.

Art. 13. Aree di particolare interesse naturalistico

1. Nelle aree individuate nell'allegato cartografico n. 3v2, di cui alla presente variante di Piano, quali Aree di particolare interesse naturalistico sono consentiti esclusivamente interventi tecnici e scientifici diretti al mantenimento ed al miglioramento delle valenze naturalistiche.

2. Fino alla data di approvazione del Piano naturalistico previsto ai sensi dell'articolo 25 della l.r. 12/1990, tali interventi sono approvati dall'Ente di gestione dell'Area protetta, in conformità con le linee di indirizzo per la gestione naturalistica contenute nella Relazione sulla gestione naturalistica, allegata alla presente variante di Piano.

Art. 14. Viabilità e accessi all'Area attrezzata

1. Non è ammessa la costruzione di nuove strade, fatte salve quelle al servizio delle attività agricole e forestali presenti nella Zona di pre-Parco, strade che dovranno comunque essere previste nello strumento urbanistico comunale, e fatto salvo quanto previsto ai successivi commi.

2. È consentita la realizzazione di un collegamento stradale tra la strada provinciale delle Valli di Lanzo e il Parco Basso; tale collegamento sarà definito congiuntamente alla redazione dello strumento urbanistico esecutivo o dell'accordo di programma previsto per la riqualificazione dell'area T di cui all'articolo 6, comma 2, lettera e).

3. La realizzazione della variante della strada provinciale delle Valli di Lanzo, prevista al fine di escludere il transito veicolare dal centro di Venaria Reale, potrà essere realizzata nel rispetto dell'inderogabile esigenza di preservare l'unità paesaggistico-ambientale del Parco Basso e dei Quadrati, di minimizzare gli impatti sulle attività e sulle strutture agricole e sul

paesaggio anche attraverso la previsione di incroci a raso, di rispettare la fascia di pertinenza fluviale della Stura di Lanzo.

4. È ammessa la realizzazione della variante di Via De Gasperi in corrispondenza dell'incrocio con Via Venaria, prevista dal P.R.G.C. del Comune di Druento.

5. Al fine di migliorare l'accessibilità all'Area attrezzata ed al complesso di Venaria Reale, potranno essere realizzati, nel pre-Parco, parcheggi e servizi destinati alla fruizione delle aree individuate con la lettera P racchiusa in un cerchio nell'allegato cartografico n. 3v2; in particolare le aree a parcheggio previste nel Comune di Venaria Reale sono quelle definite nell'ambito dell'Accordo di programma sottoscritto per il restauro della Reggia della Venaria Reale. I progetti relativi alle aree a parcheggio sono comunque sottoposti all'esame della Commissione ex art. 91 bis della l.r. 56/1977.

6. È previsto inoltre un nuovo accesso pedonale e ciclabile all'Area attrezzata, in prossimità della Cascina Oslera, in relazione alla previsione di utilizzo della stessa stabilito al precedente articolo 5; l'accesso dovrà essere realizzato in modo tale da escludere l'attraversamento in superficie della strada provinciale delle Valli di Lanzo. L'individuazione di un adeguato parcheggio in pre-Parco a servizio di tale accesso è demandata ad apposita variante dello strumento urbanistico generale comunale.

Art. 15. Attività edilizia

1. L'attività edilizia è regolata dalle seguenti norme:

- a) è consentita la costruzione di abitazioni rurali nelle zone agricole; gli indici di densità fondiaria sono quelli stabiliti dall'articolo 25 della l.r. 56/1977; non è comunque consentito l'accorpamento della cubatura di pertinenza di lotti esterni alla Zona di pre-Parco. Sono altresì consentiti sulle abitazioni rurali gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia;
- b) l'edificazione delle strutture e delle attrezzature al servizio delle attività agricole, sia per quanto riguarda le nuove costruzioni, sia per l'ampliamento dell'esistente, è subordinata alla presentazione al Sindaco dell'Atto di impegno di cui all'articolo 25, settimo comma, della l.r. 56/1977 ed è soggetta alle seguenti norme:
 - 1) altezza massima m. 6 all'intradosso del solaio di copertura, misurata all'imposta delle falde, esclusi i silos ed i serbatoi;
 - 2) superficie coperta edificata ad intervento ultimato, compresa quella esistente, pari a 100 mq/ha per aziende con superficie fino ad 1 ettaro con incremento di 65 mq. per ogni ettaro eccedente il primo per tutte le altre aziende, fino ad un massimo di 2500 mq.;
- c) è ammesso il mutamento di destinazione d'uso ai fini residenziali e ricettivi degli edifici agricoli abbandonati o dismessi da tale attività alla data di approvazione della presente variante di Piano;
- d) gli insediamenti industriali e relativi servizi debbono essere contenuti esclusivamente all'interno delle aree individuate con la lettera F nell'allegato cartografico n. 3v2, di cui alla presente variante di Piano. Nelle aree individuate con la lettera G le ristrutturazioni degli impianti produttivi debbono essere attuate secondo i disposti di cui all'articolo 53 della l.r. 56/1977 e s.m.i.

Nelle aree individuate con la lettera F gli ampliamenti e le nuove costruzioni, consentiti nel rispetto dei parametri edilizi previsti dagli strumenti urbanistici comunali per tali destinazioni d'uso, sono subordinati alla stipula di una

Convenzione con il Comune e con l'Ente di gestione dell'Area protetta o di un Atto di impegno unilaterale che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione degli interventi edilizi e di riqualificazione ambientale e paesaggistica dell'area, nonché le modalità per una corretta gestione delle aree scoperte. Gli interventi di riqualificazione dovranno riferirsi principalmente ai seguenti aspetti:

- 1) demolizione degli eventuali manufatti impropri, temporanei o deturpanti;
- 2) creazione o sistemazione degli accessi e dei parcheggi;
- 3) realizzazione di interventi volti a mitigare l'impatto ambientale e paesaggistico dovuto alla presenza dei fabbricati esistenti e delle recinzioni improprie, anche mediante mascherature.

Nella zona F posta in adiacenza al centro abitato del Comune di Robassomero ed in fregio allo Stura di Lanzo, al fine di garantire la messa in sicurezza dell'area sotto il profilo idrogeologico, dovrà essere prevista, in apposita variante allo strumento urbanistico generale comunale, la definizione della specifica disciplina urbanistico-edilizia, da redigersi sulla base di approfonditi studi, nonché delle prescrizioni dei Piani elaborati dalla Regione, dall'Ente di gestione del Parco e dall'Autorità di Bacino relativi all'asta fluviale; nelle more di approvazione della predetta variante è vietata la realizzazione di nuovi impianti produttivi, il potenziamento di quelli esistenti e la trasformazione dei tipi di lavorazione in atto.

- e) gli insediamenti artigianali e relativi servizi debbono essere contenuti all'interno delle sole aree a tale scopo individuate nel presente Piano e indicate con la lettera H nell'allegato cartografico n. 3v2; tali insediamenti possono altresì essere contenuti nelle aree individuate con la lettera F;
- f) è consentita la ristrutturazione dei fabbricati industriali e artigianali esistenti non compresi nelle aree contrassegnate con le lettere F, G e H nell'allegato cartografico n. 3v2. È consentito inoltre l'ampliamento "una tantum" di tali fabbricati, in misura non superiore al 40% della superficie coperta esistente (calcolata al netto di quanto già eventualmente realizzato in forza di precedente normativa e/o di eventuale concessione in sanatoria), con un massimo di mq. 1000; 100 mq. sono consentiti anche se eccedono tale percentuale. Gli ampliamenti di cui sopra sono subordinati alla stipula di una Convenzione con il Comune e con l'Ente di gestione dell'Area protetta o di un Atto di impegno unilaterale che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione degli interventi edilizi e di riqualificazione ambientale e paesaggistica dell'area, le modalità per una corretta gestione delle aree scoperte, nonché l'attuazione di un piano di sviluppo occupazionale adeguato agli ampliamenti previsti. Gli interventi di riqualificazione dovranno riferirsi principalmente agli aspetti descritti alla precedente lettera d);
- g) è consentita la ristrutturazione dei fabbricati ad uso commerciale e dei pubblici esercizi. È consentito inoltre l'ampliamento "una tantum" di tali fabbricati, in misura non superiore al 20% della volumetria esistente (calcolata al netto di quanto già eventualmente realizzato in forza di precedente normativa e/o di eventuale concessione in sanatoria), con un massimo di 300 mc; 100 mc sono consentiti anche se eccedono tale percentuale. Gli ampliamenti di cui sopra sono subordinati alla stipula di una Convenzione con il Comune o di un atto di impegno unilaterale che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione degli interventi edilizi e di riqualificazione ambientale e paesaggistica dell'area, nonché le modalità per una corretta gestione delle aree scoperte. Gli interventi di riqualificazione dovranno riferirsi principalmente agli aspetti descritti alla precedente lettera d);

h) è consentita la costruzione di edifici residenziali nelle aree individuate con le lettere I ed L nell'allegato cartografico n. 3v2, nei limiti previsti dagli strumenti urbanistici dei Comuni di competenza.

Nelle aree individuate con le lettere M e N nell'allegato cartografico n. 3v2 si applicano le previsioni degli strumenti urbanistici dei Comuni di Robassomero e di Ciriè.

Su tutto il territorio del pre-Parco sono consentiti gli interventi di recupero (manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo) degli edifici residenziali esistenti; sono altresì consentiti, sugli edifici non compresi tra quelli di interesse storico-artistico indicati all'articolo 24, quarto comma della l.r. 56/1977 e s.m.i., gli interventi di ristrutturazione edilizia e modesti ampliamenti "una tantum", finalizzati all'adeguamento igienico-sanitario ed al miglioramento funzionale delle unità abitative esistenti, con un massimo del 20% delle volumetrie esistenti (calcolate al netto di quanto già eventualmente realizzato in forza di precedente normativa e/o di eventuale concessione in sanatoria), e comunque non eccedenti mc. 150; 75 mc. sono consentiti anche se eccedono tale percentuale.

Gli interventi di ristrutturazione e che comportano aumento di volumetria dovranno prevedere la riqualificazione ambientale e paesaggistica dell'area di pertinenza. Gli interventi di riqualificazione dovranno riferirsi principalmente ai seguenti aspetti:

- 1) demolizione degli eventuali manufatti impropri, temporanei o deturpanti;
- 2) sistemazione delle aree esterne e degli accessi;
- 3) adeguamento delle recinzioni ai tipi descritti alla lettera s), ovvero mascheratura delle stesse con siepi.

Potrà essere mantenuta la volumetria di manufatti abbattuti, purché regolarmente autorizzati o condonati ai sensi della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e s.m.i.. I materiali impiegati negli interventi di recupero e negli ampliamenti dovranno garantire il corretto inserimento ambientale degli stessi.

È consentita la costruzione di rimesse per autovetture. La superficie totale, compresa quella esistente, dei volumi fuori terra destinati a rimesse non potrà superare in ogni caso 1 mq ogni 10 mc di volume residenziale; nel caso in cui la rimessa sia costituita da basso fabbricato isolato, la copertura dovrà essere a falde con manto in tegole curve. In alternativa potranno essere realizzate autorimesse interrato per una superficie totale, compresa quella esistente, non superiore a 1 mq. ogni 10 mc di volume residenziale; solo il lato d'ingresso sarà a vista e la copertura dovrà essere costituita da giardino pensile;

- i) è consentita la collocazione di serbatoi per gas liquefatti, purché interrati e con copertura metallica;
- l) è vietato realizzare o collocare costruzioni temporanee destinate a qualsiasi uso, fatta eccezione per eventuali servizi di cantieri edili o stradali aperti in base a regolari autorizzazioni ovvero per costruzioni finalizzate alla vigilanza ed alle attività gestite direttamente dall'Ente di Gestione del Parco o da altri soggetti convenzionati con l'Ente stesso e che operano per il conseguimento della legge istitutiva e dello Statuto dell'Ente nonché nel rispetto delle norme previste dal Piano d'Area;
- m) sono comunque vietate costruzioni di qualsiasi tipo nei boschi, fatte salve quelle finalizzate alla vigilanza ed alle attività gestite direttamente dall'Ente di gestione del Parco o da altri soggetti convenzionati con l'Ente stesso;
- n) è vietata ogni nuova costruzione lungo le sponde dei laghi, dei fiumi, dei torrenti, nonché dei canali, dei laghi artificiali e delle zone umide di maggiore importanza,

individuati nell'allegato cartografico n. 5, della D.C.R. n. 441-6439 del 28 luglio 1983, secondo i limiti di distanza previsti all'articolo 29 della l.r. 56/1977 e s.m.i.; sono fatte salve le opere connesse alla fruizione ed alla vigilanza nei limiti di cui all'articolo 27, terzo comma della l.r. 56/77 e quelle connesse al mantenimento dei corsi d'acqua, dei laghi e delle zone umide predette;

- o) sono comunque ammesse le strutture e le attrezzature connesse alle attività di protezione civile e di soccorso pubblico.
- p) sono ammesse, nei limiti della presente normativa, attività agrituristiche, sportive, ricreative, previo convenzionamento con l'Ente di Gestione e con il Comune o i Comuni interessati;

- q) l'area individuata con la lettera Z nell'allegato cartografico n. 3v2, posta nel Comune di Druento, è destinata ad attività culturali, ricreative, sportive, agricole, agrituristiche e ricettive compatibili con le finalità di tutela dell'Area protetta.

Gli spazi e le strutture da realizzarsi nell'area devono consentire l'uso pubblico e la fruizione sociale, come stabilito all'articolo 4 della l.r. 54/1978.

L'utilizzo dell'Area è subordinato alla redazione di uno o più strumenti urbanistici esecutivi, formati ai sensi del titolo V della l.r. 56/77 e s.m.i., finalizzati a definire i tipi di attività, le tipologie e le modalità d'intervento, nel rispetto delle finalità di tutela, riqualificazione e valorizzazione dell'Area protetta.

Tali strumenti urbanistici esecutivi comprendono uno studio idraulico riguardante un tratto di fiume sufficientemente esteso a monte ed a valle dell'area.

Occorrerà tenere conto della necessità di salvaguardare l'ambito di divagazione dei torrenti Casternone e Ceronda ai fini del mantenimento del loro equilibrio geomorfologico e degli habitat naturali ad esso connessi, anche in conformità alle disposizioni emanate dall'Autorità di bacino ai sensi della legge 18 maggio 1989, n. 183 e s.m.i..

Non sono ammesse nuove opere di regimazione idraulica, fatte salve quelle indispensabili per la tutela dei manufatti esistenti e per la incolumità della popolazione o comunque inserite negli schemi previsionali e programmatici di cui all'articolo 31 della citata legge 183/1989.

Lo/Gli strumenti urbanistici esecutivi devono prevedere:

- 1) la riqualificazione delle sponde dei torrenti Ceronda e Casternone nel tratto compreso nell'area, ai fini di una migliore fruibilità pubblica della zona, anche attraverso la realizzazione di piste pedonali e ciclabili.
- 2) fasce di rispetto dai torrenti suddetti, secondo quanto previsto alla precedente lettera n). I parcheggi pubblici, consentiti entro tali fasce ai sensi del terzo comma dell'articolo 27 della l.r. 56/1977 e s.m.i., potranno essere realizzati soltanto sulla destra orografica del Ceronda, ad una distanza comunque non inferiore a 50 metri dal torrente ed avere pavimentazioni non impermeabili.
- 3) una fascia di rispetto dal muro di cinta dell'Area attrezzata del Parco, di larghezza pari ad almeno 50 metri, sulla quale valgono le norme previste alla precedente lettera n);
- 4) soluzioni progettuali atte a garantire il massimo rispetto della morfologia del territorio, evitando in modo assoluto scavi o riporti di terreno, fatte salve temporanee esigenze di cantiere;
- 5) la riduzione al minimo indispensabile delle superfici impermeabili;
- 6) le modalità per il recupero ed il riuso della cascina dell'Istituto Zooprofilattico destinata ad accogliere attività connesse con la fruizione e la vigilanza del Parco; a

tal fine la cascina può eventualmente essere ampliata con un massimo del 50% della volumetria esistente;

- 7) le modalità per il recupero e la riconversione degli edifici industriali ed artigianali compresi nell'area ad attività culturali, ricreative, sportive, agrituristiche e ricettive compatibili con le finalità di tutela del Parco, qualora esistano i presupposti per l'applicazione dell'articolo 53 della l.r. 56/77 e s.m.i. (stabilimenti dismessi o cessazione di attività). In questo caso è consentito un incremento di cubatura non superiore al 20% di quella esistente, calcolata al netto di quanto già eventualmente realizzato in forza di precedente normativa e/o di eventuale concessione in sanatoria, fino ad un massimo di 1500 mc; 300 mc sono comunque consentiti anche se eccedono tale percentuale. Qualora invece sia mantenuta la destinazione industriale o artigianale sono ammessi gli interventi di cui alla lettera f), ridotti del 50%;
- 8) la tipologia e le caratteristiche costruttive delle nuove strutture edilizie eventualmente necessarie ad ospitare i servizi di pertinenza delle attrezzature consentite. Tali strutture, realizzabili soltanto nella zona posta sulla destra orografica dei torrenti, saranno dimensionate nella misura strettamente necessaria alle attività da svolgersi nell'area, avranno non più di un piano fuori terra, coperture a falde con manto di tegole curve, tipologia e materiali compatibili con quelli tipici della zona; ogni altra nuova struttura edilizia non è consentita;
- 9) il miglioramento o la ricostituzione della copertura boschiva nelle aree libere;
- 10) la valorizzazione ed il completamento del percorso di accesso al Parco costituito dalla strada Antica di La Cassa, attraverso la realizzazione di filari alberati, la previsione di piste pedonali e ciclabili, la sistemazione del manto stradale con materiali di colore tale da non costituire elemento di impatto visivo;
- r) l'area individuata con le lettere CA nell'allegato cartografico n. 3v2 è destinata a campeggio ed è soggetta alla normativa di cui alla l.r. 31 agosto 1979, n. 54 e s.m.i.;
- s) è consentito recingere le aree di pertinenza dei fabbricati con staccionate in legno o con siepi, ovvero con cancellate o rete metallica, anche su zoccolo in calcestruzzo o muratura di altezza non superiore a cm. 30. In ogni caso la recinzione dovrà essere a giorno ed avere un'altezza totale non superiore a cm. 200;
- t) nell'area individuata con la lettera E nell'allegato cartografico n. 3v2 è consentita la realizzazione di una elisuperficie e delle relative strutture di servizio, purché nell'impianto si svolgano anche attività di interesse pubblico;
- u) i Comuni sono tenuti a verificare, ai fini del rispetto del vincolo di legge richiamato all'articolo 1, comma 2, lettera b) delle presenti norme, che gli interventi edilizi non comportino scavi o riporti di terra tali da alterare la morfologia del territorio. Sono tenuti inoltre a promuovere l'adozione di tecniche di ingegneria naturalistica in luogo della realizzazione di muri di sostegno in calcestruzzo. Questi ultimi, da autorizzarsi solo in caso di assoluta necessità, devono essere progettati in modo da ridurre quanto più possibile l'impatto;
- v) è vietato il deposito di materiali di qualsiasi genere, tranne quelli legati all'attività agricola e forestale, fatte salve le eventuali esigenze temporanee di cantieri stradali o edilizi aperti in base a regolare autorizzazione.

2. Gli interventi consentiti dal presente articolo dovranno essere orientati al massimo rispetto delle tipologie edilizie caratteristiche della località, alla eliminazione di eventuali aggiunte improprie, al mantenimento o al ripristino di modalità costruttive e di materiali da costruzione aventi valore di testimonianza culturale e storica.

Art. 16. Infrastrutture

1. La realizzazione di infrastrutture nella Zona di pre-Parco è disciplinata dalle seguenti disposizioni:

- a) oltre a quanto previsto dal precedente articolo 14, sono consentiti gli interventi di normale manutenzione delle strutture viarie esistenti e, sulla base di documentate esigenze tecniche probanti di potenziamento infrastrutturale e di miglioramento delle condizioni di sicurezza, l'ampliamento delle stesse;
- b) è consentita la costruzione di linee elettriche aeree fino a 15 KV; le altre linee elettriche devono essere interrate. Sono altresì consentite linee aeree telefoniche;
- c) sono consentite le opere infrastrutturali primarie necessarie all'abitabilità, alla fruizione e alle attività economiche (fognature bianche e nere, impianti di adduzione del gas, acquedotti, impianti di depurazione etc.) purché non alterino le caratteristiche ambientali dei luoghi;
- d) è consentita inoltre la realizzazione delle attrezzature e delle infrastrutture pubbliche previste dagli strumenti urbanistici comunali vigenti senza che ciò costituisca variante al presente Piano d'Area, nonché il recupero e l'adeguamento di quelle esistenti.
- e) l'area individuata con le lettere CO nell'allegato cartografico n. 3v2, di cui alla presente variante di Piano, è destinata alla realizzazione del bacino di rimodulazione delle acque, degli impianti di potabilizzazione, dell'impianto idroelettrico e delle relative infrastrutture connesse con la realizzazione dell'invaso idrico di Comanera nel Comune di Viù; il perimetro dell'area effettivamente occupata dagli impianti e dalle infrastrutture potrà essere più precisamente definito in sede di progettazione esecutiva, senza che ciò costituisca variante al presente Piano.

Capo IV. Sanzioni e norme finali

Art. 17. Sanzioni

1. Le violazioni alle norme di cui all'articolo 1 della presente Normativa comportano le sanzioni previste all'articolo 11 della l.r. 54/1978.

2. Le violazioni alle norme forestali ed agricole contenute nel presente Piano comportano le sanzioni previste dalle leggi regionali e statali in materia di foreste e di attività agropastorali e di tutela ambientale.

3. Le violazioni alle altre norme contenute nel presente Piano comportano le sanzioni previste dalle leggi regionali e statali in materia urbanistico-edilizia e di tutela dei beni ambientali e paesistici.

Art. 18. Norme finali

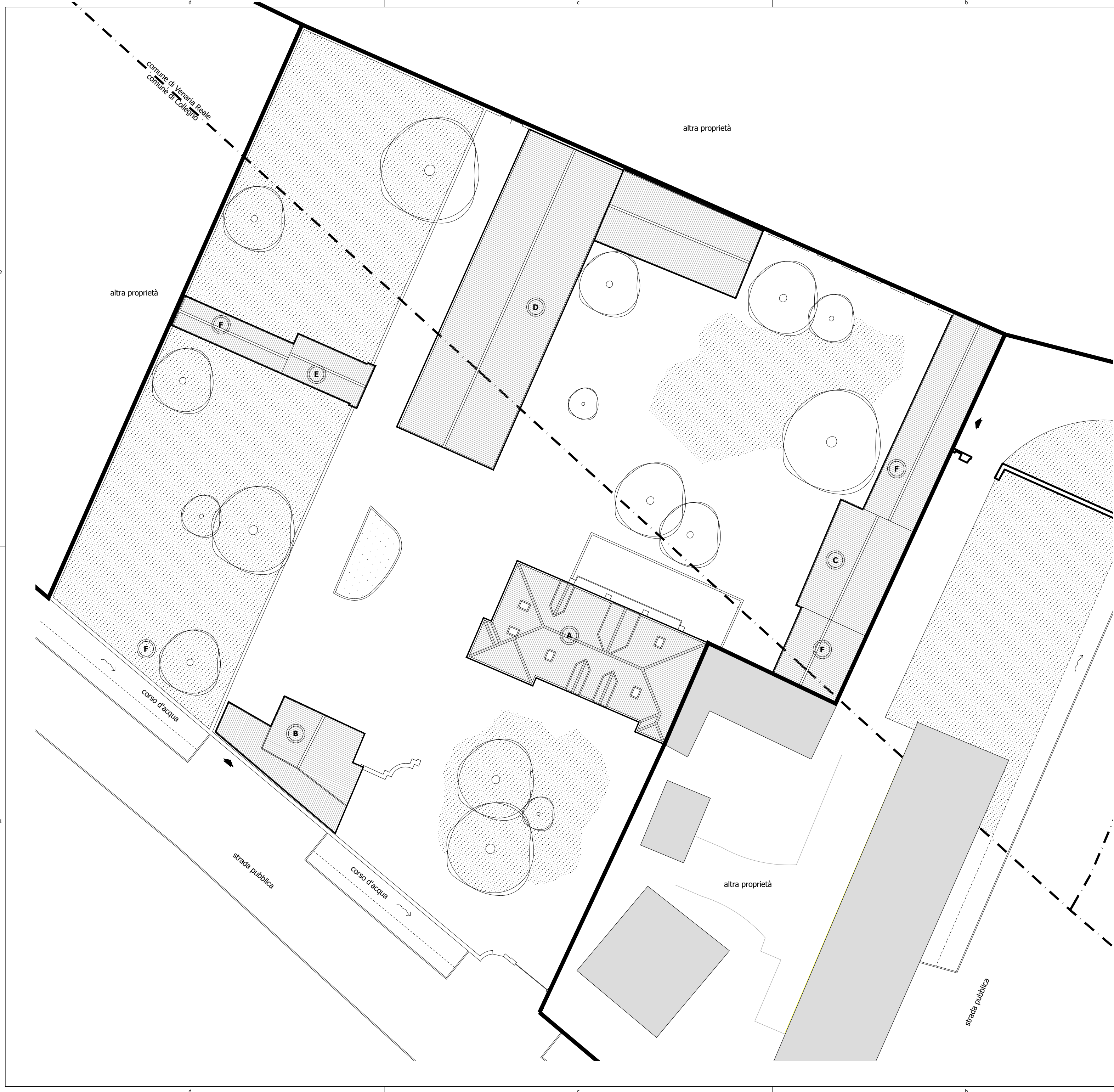
1. Su tutto il territorio del Parco è vietata l'apposizione di qualsiasi elemento e/o struttura di tipo pubblicitario, fatta salva la segnaletica indicante attività economiche e di fruizione che si svolgono nell'area del Parco.

2. L'indicazione, nell'allegato cartografico n.3v2, dei Corridoi ecologici e paesaggistici da preservare sottolinea l'opportunità di prevedere, in sede di redazione degli strumenti urbanistici comunali, specifiche norme di tutela ambientale e paesaggistica.

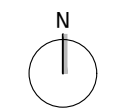
3. Il presente Piano, a norma dell'articolo 13 della l.r. 54/1978, costituisce a tutti gli effetti stralcio del Piano Territoriale; esso costituisce inoltre Piano per il Parco di cui al comma 1 dell'articolo 25 della legge 6 dicembre 1991, n. 394.

4. Le indicazioni contenute nel presente Piano e le relative norme di attuazione sono efficaci e vincolanti dalla data di entrata in vigore della deliberazione del Consiglio Regionale di approvazione del Piano medesimo, che sostituisce la strumentazione territoriale ed urbanistica di qualsiasi livello, ai sensi dell'art. 23 della l.r. 12/1990.

5. Il presente Piano esplica i suoi effetti anche ai sensi della Legge 8 agosto 1985, n. 431, e pertanto costituisce strumento di tutela a norma dell'articolo 2 della l.r. 3 aprile 1989, n. 20; per le procedure autorizzative valgono le disposizioni di cui all'articolo 13 della legge medesima.

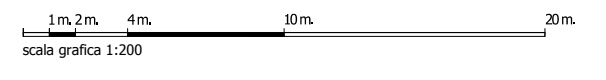


orientamento piante



legenda iconografica

	accesso pedonale/carrabile all'area privata
	la Villa destinazione d'uso: residenza
	la porta di ingresso destinazione d'uso: residenza
	il fabbricato EST destinazione d'uso: residenza
	la tettoia destinazione d'uso: deposito
	la stalla destinazione d'uso: deposito
	le aree coperte destinazione d'uso: parcheggio



formato di stampa: **A2**

Politecnico di Torino
Esami di Stato per l'abilitazione all'esercizio della professione di ARCHITETTO
PAESAGGISTA
Seconda Sessione 2024 – 14 novembre 2024

TEMA n° 2
RIQUALIFICAZIONE AREA DI VUOTO URBANO

PROVA PRATICA

In un Comune piemontese l'area individuata catastalmente al Fg. 28, Part. 1117 si caratterizza come “vuoto urbano”, priva di destinazione specifica e destinata all'incuria e all'abbandono. Gli edifici interni all'area indicati in planimetria catastale e visibili nell'ortofoto sono già stati demoliti.

Le dimensioni dell'area, da catasto, sono :1 ha, 81 are, 13 ca.

E' richiesto al candidato di progettare la riqualificazione dell'area in oggetto, considerando le sue caratteristiche orografiche con una lieve pendenza est-ovest e tenendo in considerazione anche la sua agevole accessibilità tramite la strada che si sviluppa nella parte più bassa, lungo il muro perimetrale a est.

Se ne chiede la trasformazione in un parco urbano ad uso della cittadinanza, articolando lo spazio in aree verdi piantumate e non, percorsi pedonali e/o ciclabili, aree gioco e ristoro e, eventualmente, orti urbani.

Si chiede al candidato, nell'organizzazione degli spazi, di prestare particolare attenzione al tema della superficie drenante e della regimazione delle acque, vista anche la pendenza naturale del terreno.

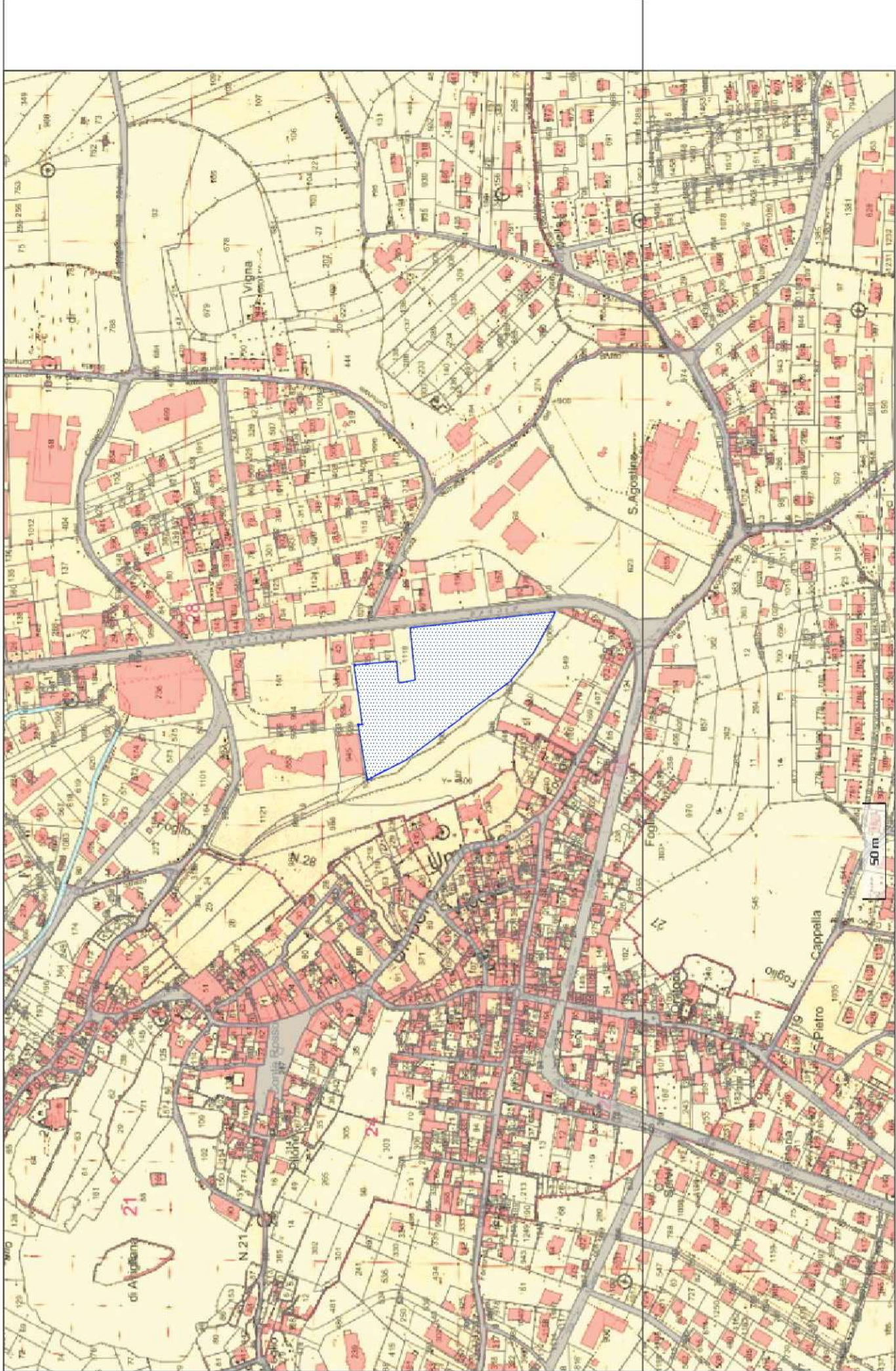
Allo stesso modo si consideri la tipologia e il posizionamento dei corpi illuminanti per garantire la migliore fruibilità dello spazio e la sicurezza dell'utenza.

Si presti particolare attenzione al tema dell'accessibilità per tutti e dell'inclusività.

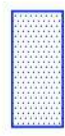
Sulla base del materiale fornito il candidato sviluppi la propria proposta progettuale descrivendola almeno con i seguenti elaborati:

1. Planimetria e profili in scala 1:500 o superiori con la sistemazione degli elementi naturali e artificiali;
2. Pianta e sezioni in scala 1:200 di un ambito;
3. Schizzi prospettici o assonometrici utili a definire la comprensione del progetto.
4. In una lunghezza massima di 4 fogli protocollo a righe una relazione tecnica illustrativa delle scelte progettuali operate e lo sviluppo di uno dei seguenti aspetti:
 - elenco delle principali voci di costo atte alla valutazione economica dell'intera opera
 - abaco della vegetazione di progetto.
 - illustrazione delle principali scelte di carattere progettuale volte a favorire il risparmio energetico e il raggiungimento della sostenibilità ambientale dell'opera.

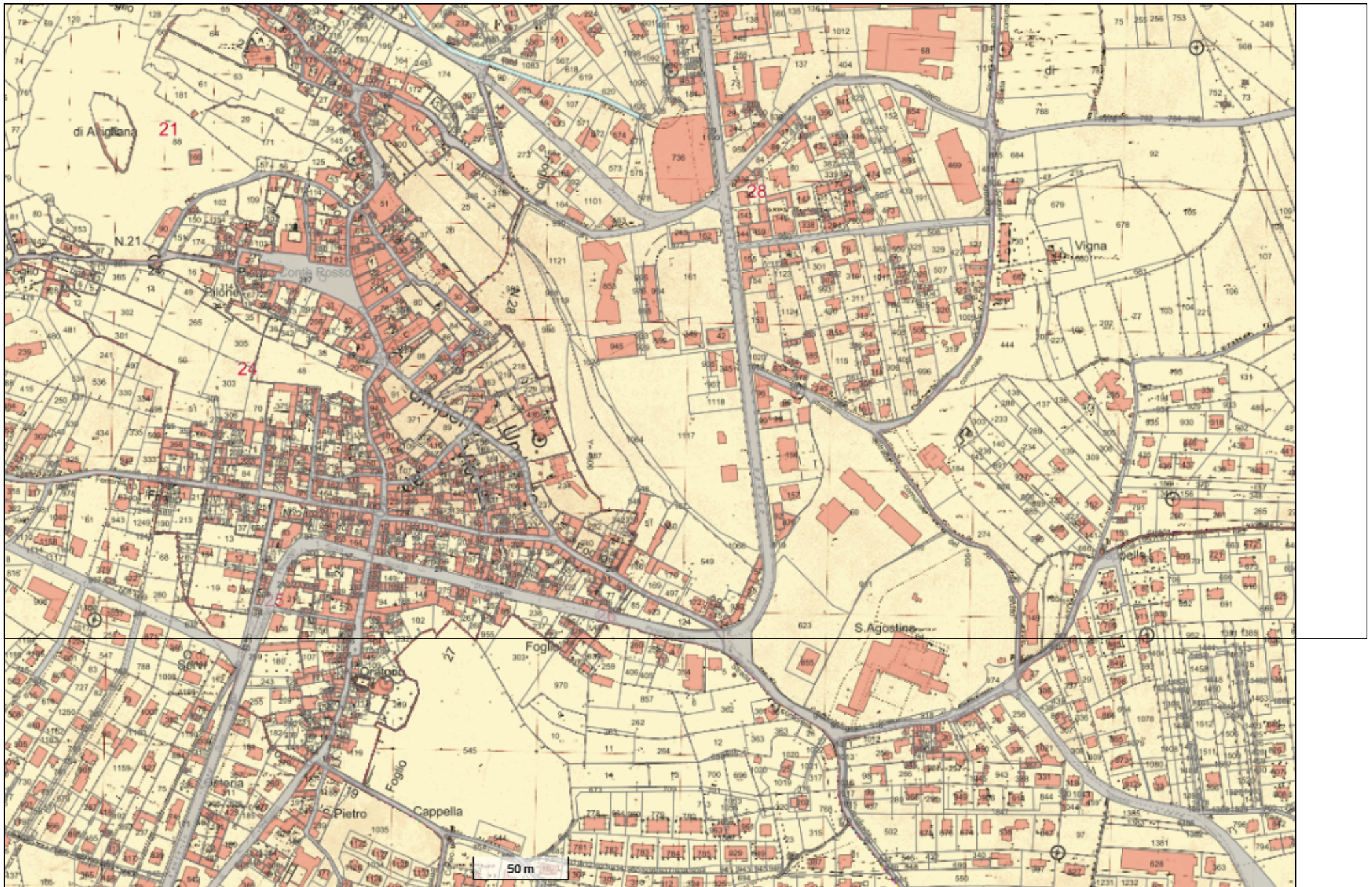
In aggiunta, qualora il candidato lo ritenga utile alla definizione e completezza del progetto, definisca un particolare degli elementi di arredo o delle superfici artificiali in scala adeguata.



Scala: ~ 1 / 2432

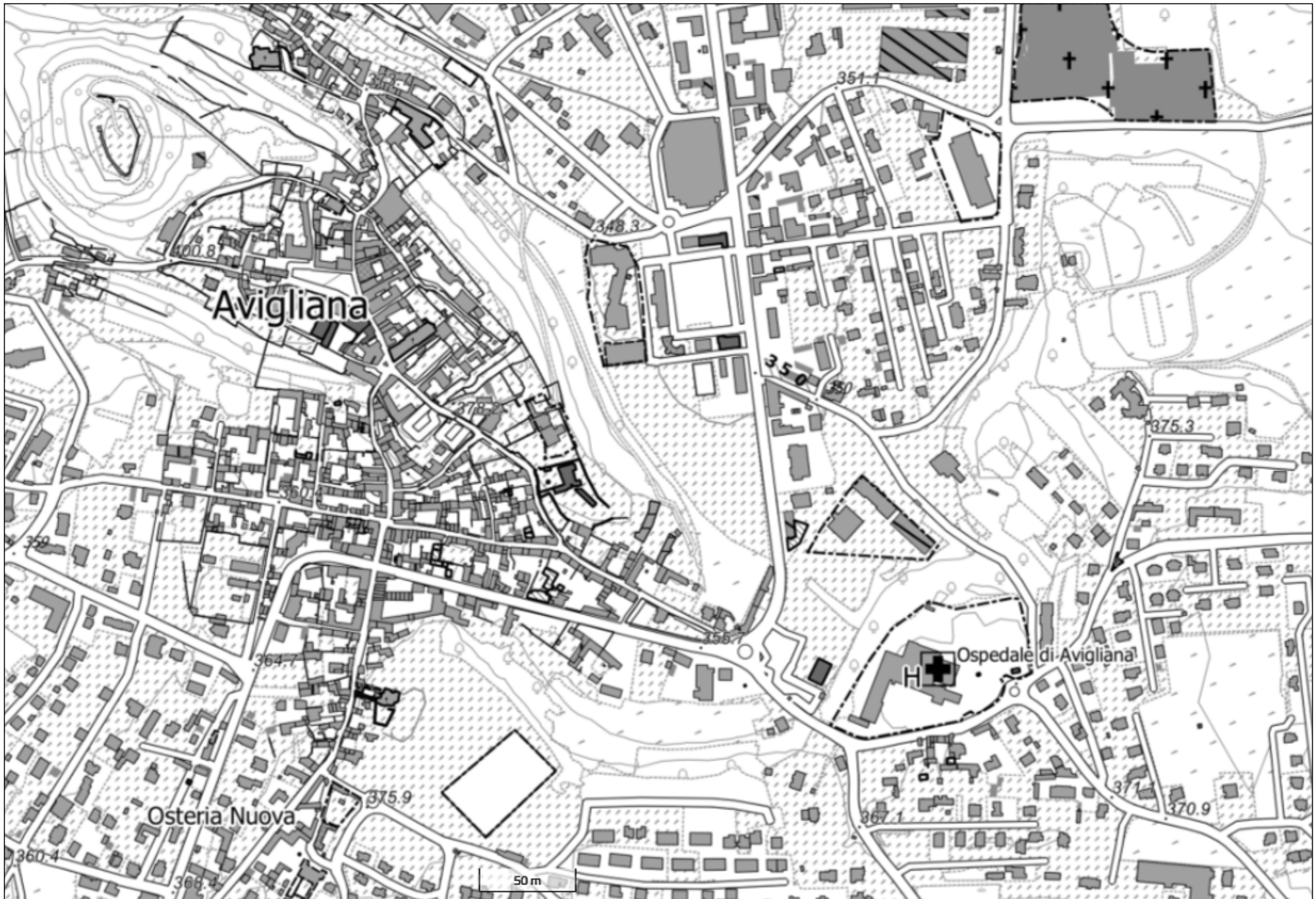


Area oggetto d'intervento



Scala: ~ 1 / 2432

Formato A4



Scala: ~ 1 / 2432

Formato A4



165 Corso Laghi - Google Maps

07/11/24, 15:32



Nadia Perello - Google Maps

07/11/24, 15:42

https://www.google.it/maps/@45.0779754,7.4008345,3a,74y,35t,38h,77t,19vdata=!3m1!1e13m1!1sAF1QpMkp_McVoeEwdYUjELxw5Ye4MeozbWwWZf1ze103a1116s%2F%2Fh5ggpht.com%2Fp%2FAF1Qip... 2/3

<https://www.google.it/maps/@45.0772274,7.4021431,3a,75y,299.5t,83.27vdata=!3m1!1e13m1!1sUruk-jDnG9xkVvYfawI260i520160901T00000i6s!https:%2F%2Ftreeviewpkels-pa.googleapis.com%2Fv1%2F...> 2/3



118 Corso Laghi - Google Maps

07/11/24, 15:33



159 Corso Laghi - Google Maps

07/11/24, 15:35



07/11/24, 15:36

157 Corso Laghi - Google Maps



07/11/24, 15:37

157 Corso Laghi - Google Maps



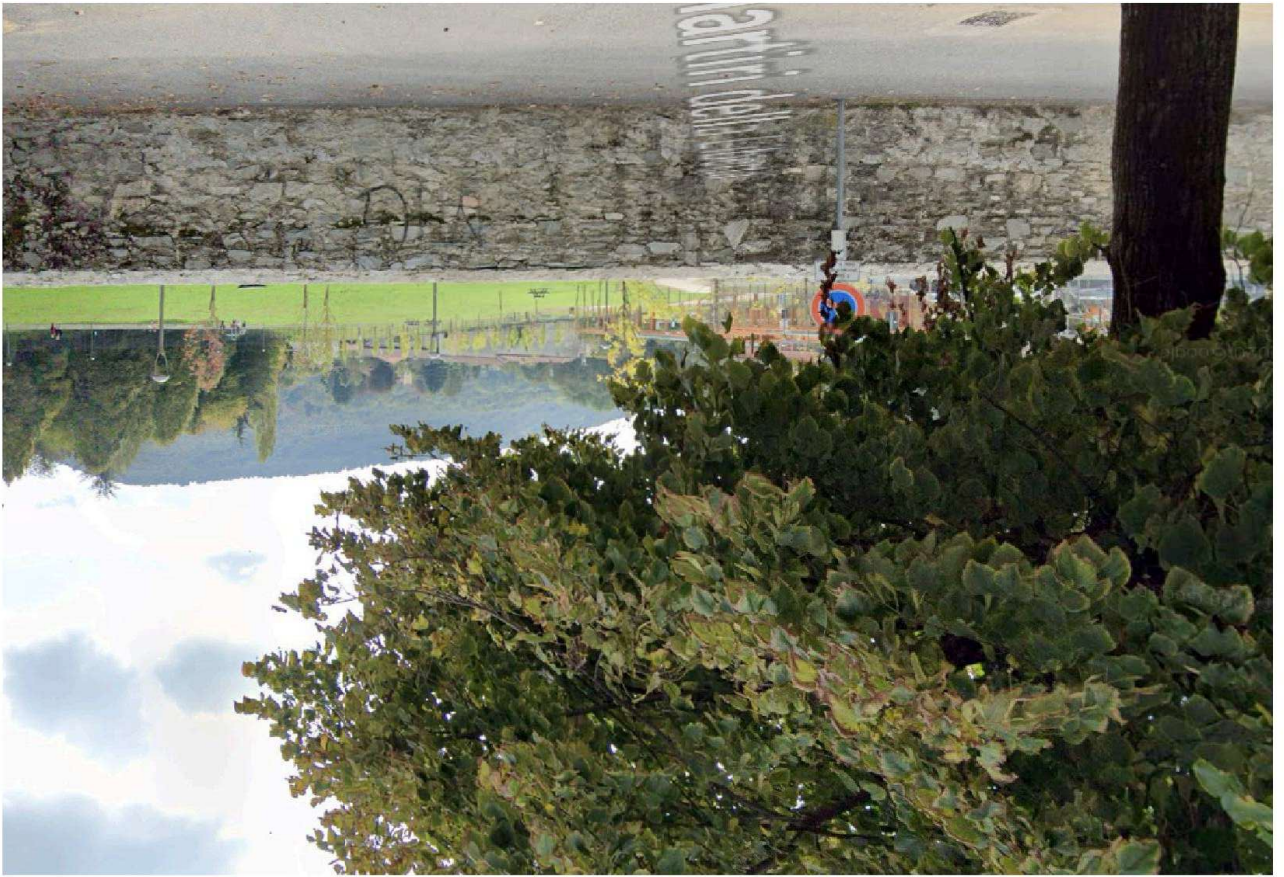
100 Corso Laghi - Google Maps

07/11/24, 15:38



151 Corso Laghi - Google Maps

07/11/24, 15:37



Via Martiri della Libertà - Google Maps

07/11/24, 15:40



Nadia Perello - Google Maps

07/11/24, 15:41

https://www.google.it/maps/@45.0785145,7.4007854,3a,75y,206.53h,87.08v/data=!3m1!1e1!3m1!1sAF1QIPcCKTRJIIGyLzK9vOSHkEB_vu3g486Spl_duZi2e10i3a1186%2F%2Fh5gght.com%2Fp%2FAF1QpFC... 2/3

