

SCHEDA INTERVENTO

OPRE5	Iniziative private per la valorizzazione del turismo verde e delle attività ricettive in sponda destra del Torrente Stura di Lanzo	
--------------	---	--

1. QUADRO CONOSCITIVO

1.1 QUADRO CONOSCITIVO GENERALE E OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

Le iniziative comprese nell'intervento OPRE5, sono finalizzate principalmente al potenziamento e alla diversificazione delle attività agricole, con la realizzazione di servizi agrituristici e multifunzionali connessi alla vendita di prodotti biologici.

Localizzazione dell'intervento

Intervento 1) Recupero storico Mulino e riattivazione derivazione sul Rio Ronello (Azienda Agricola "Le Campagnette");

Intervento 2) Realizzazione nuovo centro aziendale agricolo e multifunzionale con annesso agricampeggio (Azienda Agricola "Le Campagnette")

Intervento 3) Agrigolf (Azienda Agricola Masiero in collaborazione con l'Azienda Agricola "Le Campagnette")

Tutti gli interventi sono situati nel comune di Nole – Frazione Grange.

Intervento 4) Realizzazione scuderia con annessi paddock per allevamento di cavalli da corsa al trotto (Azienda Agricola Rossi Paolo)

Contesto territoriale ed ambientale

La frazione Grange di Nole è ubicata strategicamente tra il Parco La Mandria e il Torrente Stura di Lanzo in sponda destra, con presenza di un SIC.

Le aree che interessano gli interventi della presente relazione sono posta a circa 10 km dalla Reggia di Venaria con collegamento pressoché diretto percorrendo la Sp. N° 1 in direzione Valli di Lanzo.

Si tratta di un ambiente di elevata qualità in cui il paesaggio agrario si alterna e si integra nel contesto fluviale di sponda in cui sono presenti inoltre numerosi punti di interesse naturalistico e anche archeologico (es. Foresta fossile).

I tre interventi sono territorialmente interconnessi ed attigui, in un contesto agroambientale di pregio con importanti interventi di riqualificazione già realizzati.

Breve descrizione degli interventi

Intervento 1) Recupero storico Mulino e riattivazione derivazione sul Rio Ronello

L'intervento prevede il recupero del fabbricato storico del vecchio mulino, che è posto in adiacenza al tracciato della ciclopista prevista dal PISL "valorizzazione dell'ambito della Stura di Lanzo" intervento op1.

La struttura recuperata servirà come punto tappa ristoro, con all'interno la formazione di un piccolo e caratteristico ecomuseo dedicato ai reperti ed elementi di interesse della Foresta Fossile, che attraverso attività di scavo specialistiche saranno riportati in superficie.

Si prevede inoltre di riattivare la storica derivazione d'acqua sul Rio Ronello e il bacino di accumulo per far girare la storica ruota del mulino.

Intervento 2) Realizzazione nuovo centro aziendale agricolo e multifunzionale con annesso agricampeggio

Il nuovo centro aziendale agricolo si porrà in un contesto agroambientale di complessivi 230.000 mq., facente parte di un importante corridoio ecologico che interconnette La Stura, il Parco Mandria e lo sbocco delle valli di Lanzo, ove sulle proprietà aziendali sono stati realizzati importanti interventi di riqualificazione agroambientale, quali:

- siepi, filari alberati, (in recepimento ex reg. CEE2080/94);
- aree umide e conservazione elementi del paesaggio rurale, (in recepimento al reg. CEE 1257),
- realizzazione di percorsi ciclopedonali, con recupero di antiche piste di esbosco attrezzate a percorsi natura e ginnici.

L'intervento consiste nella realizzazione delle seguenti strutture:

- portici di ricovero attrezzature e scorte,
- laboratorio per la trasformazione e la vendita prodotti aziendali,
- locale multifunzionale di ricezione con annessa aula didattica,
- 2 alloggi per i salariati agricoli e un alloggio patronale,
- punto noleggio biciclette,

che saranno inserite in maniera armonica nel contesto.

Sarà infine realizzato un "agricampeggio" composto da un massimo di 10 piazzole per autocaravan o tende.

Intervento 3) Agrigolf

L'agrigolf avrà nel complesso 3 buche.

Si prevede la costruzione di un campo pratica con la realizzazione di postazioni coperte per esercitarsi nel "putting green", ovvero l'area immediatamente nelle vicinanze della buca con manto verde rasato. Si potrà praticare inoltre il "Pitch & Putt" disciplina che come il golf di disputa sulla distanza di 9 o 18 buche (tutte con PAR 3), con lunghezze complessive ridotte, comprese tra 40 e 90 m e sviluppo massimo del percorso entro i 1200 m.

Verrà inoltre realizzata una piccola struttura polivalente sia per il ricovero delle attrezzature, sia per i blocchi spogliatoio – servizi, con annesso locale di ristoro.

Intervento 4) Realizzazione scuderia con annessi paddock per allevamento di cavalli da corsa al trotto

Attualmente esistono già paddock ed alcuni box (tettoie) per il ricovero dei cavalli.

L'intervento prevede tuttavia la costruzione di una nuova scuderia (14 box) direttamente in connessione con gli spazi a prato per i paddock, per poter ospitare dei puledri e svolgere quindi un'attività di allevamento e mantenere i cavalli anche in libertà.

Soggetti attuatori degli interventi

Il promotore delle iniziative e soggetto attuatore degli **interventi 1) e 2)** è:

- **L'Azienda agricola "Le Campagnette"** che si occupa di agricoltura ambientale di manutenzione e valorizzazione di corridoi ecologici, di gestione dell'area naturalistica denominata " oasi dei Gorèt" posta in Riva sx Stura nelle vicinanze della cappella S. Vito e del sito archeologico della foresta "fossile".

Tale azienda cura inoltre l'ecosistema fluviale e le vegetazioni tipiche delle aree umide ripariali, allevando ittiofauna in via di estinzione e svolgendo attività didattica, a seguito di qualifica e inserimento nel registro delle fattorie didattiche della Regione Piemonte. Organizza escursioni a

pie di e in bicicletta all'area naturalistica dei Gorèt un ideale laboratorio naturale , alla scoperta del bosco, del fiume, degli stagni ricchi di vita, habitat ed ecosistema rinaturalizzati con un piano di recupero di vecchie cave abbandonate.

Per l'**intervento 3**) il promotore delle iniziative e soggetto attuatore, in collaborazione con l'azienda Le Campagnette, è:

- **L'azienda agricola Masiero s.s.**, già insediata sul territorio di Grange di Nole, in adiacenza all'Azienda agricola " Le campagnette" svolge nella sede di nuova costruzione (dotata di locale didattico, laboratorio, ampio locale espositivo, servizi e serre) attività di vivaismo preposta alla produzione di prebonsai, bonsai da seme e da talea e realizzazione di giardini orientali. Altre attività annesse di tale azienda sono lo sviluppo di corsi di coltivazione, potatura, mantenimento alberi da frutto e bonsai, tecnica di bonsai.

La fruibilità dei corsi è offerta per gradi di livello ad una ampia gamma di possibili frequentatori e propone anche programmi di attività didattiche alle scuole di primo grado. L'azienda è anche sede della scuola di avanguardia FKB che in Europa offre la possibilità di studiare i bonsai nella contemporaneità e nel cammino zen. gli argomenti trattati riguardano anche le arti fini Giapponesi.

Per l'Intervento 4) Realizzazione scuderia con annessi paddock per allevamento di cavalli da corsa al trotto, l'azienda promotrice è denominata Azienda Agricola Rossi Paolo.

Rapporti instaurati sul territorio con altri soggetti pubblici o privati

Dagli interventi 1) – 3) suddetti, risulta il possibile coinvolgimento dei seguenti soggetti:

- Ente Parco La Mandria in quanto l'intervento ricade in area di Salvaguardia della Stura di Lanzo;
- Comune di Nole, per quel che concerne gli aspetti autorizzativi, in quanto l'intervento è ricadente sul territorio comunale ed inoltre si interconnette con la ricostruzione della storica passerella sullo Stura e il sistema ciclopedonale dell'area di S. Vito e delle risorgive, proposto all'interno del presente PTI Paesaggi Reali (opera OPPR5) dal Comune stesso;
- il Dipartimento di scienze della Terra dell'Università di Torino, con la proposta di ricerca del prof. Martinetto già contenuta nel PISL Valorizzazione dell'ambito della Stura di Lanzo intervento AIPU1

Gli interventi proposti assumono particolare importanza perché offrono una serie di offerte diversificate con la possibilità di interazione con le seguenti istituzioni:

- scuole (grado di istruzione primaria) delle zone limitrofe e anche a livello provinciale e regionale.
- Università di Torino dipartimento di scienze della terra per la " riesumazione e la ricostruzione dal vivo della foresta fossile "

Coerenza dell'intervento con le priorità strategiche regionali

Gli interventi compresi in questa scheda studio ricadono nella priorità III – riqualificazione territoriale ed in particolare:

- **Priorità III, punti 1) e 6)**

L'intervento è coerente e sinergico con le linee guida del bando, in quanto migliora l'assetto delle infrastrutture e delle strutture ricettive turistiche e di fruizione nel territorio per lo sviluppo del turismo in ambito locale connesso all'apertura della Reggia di Venaria, Corona verde ecct.

Si riporta nel seguito la descrizione completa della priorità III.

PRIORITÀ III - RIQUALIFICAZIONE TERRITORIALE

1. *Progetti di trasformazione urbana: infrastrutturazione, direzionalità, recupero ambientale.*
2. *Coesione sociale e qualità della vita (inclusione, sicurezza, salute, accesso alla conoscenza): rafforzamento della rete dei*

servizi socio-sanitari, culturali e sportivi, percorsi per l'integrazione socio-lavorativa dei soggetti svantaggiati.

3. *Logistica, con particolare riferimento allo sviluppo dei servizi intermodali integrati.*
4. *Miglioramento dell'accessibilità aeroportuale, ferroviaria e stradale.*
5. *Mobilità sostenibile: sviluppo dei servizi di trasporto alternativi al mezzo privato e sistemi innovativi di gestione del traffico.*
6. ***Valorizzazione del patrimonio architettonico e storico-culturale materiale e immateriale: promozione e valorizzazione dei sistemi turistico-culturali (beni "faro", sistemi e reti territoriali), tutela e valorizzazione del paesaggio e del patrimonio architettonico, sviluppo dei prodotti tipici di qualità, realizzazione di interventi formativi.***
7. *Diversificazione delle attività economiche nelle zone rurali.*
8. *Progettazione integrata transfrontaliera.*

Connessioni o la complementarità con altri interventi del PTI

Come rilevato nello studio di fattibilità relativo all'intervento **OPPR5**, compreso nel presente PTI Paesaggi Reali, si ha una stretta interconnessione tra tutti gli interventi previsti per la sistemazione e il potenziamento di percorsi ciclopedonali sia in sponda destra sia in sponda sinistra del Torrente Stura e le iniziative private del presente **OPRE5**, sono comuni ad entrambi gli interventi alcuni obiettivi di fondo, quali:

- lo sviluppo della ricettività turistica lungo percorsi ecoturistici;
- la valorizzazione anche culturale di alcuni siti d'interesse locale poco conosciuti;
- la preservazione dei luoghi evitandone il degrado.

Risultati ed effetti attesi, anche con riguardo all'occupazione.

I risultati attesi sono:

- creare opportunità per il cosiddetto turismo culturale e ambientale, valorizzando, segnalando e offrendo occasione di avvicinamento ai beni culturali, oltre alle emergenze naturalistiche, di cui è ricco il territorio;
- favorire una più ampia fruizione del territorio e delle aree di rilevante interesse naturalistico attraendo flussi turistici dalla "reggia di venaria";
- promuovere e rafforzare attività di carattere economico in settori compatibili con le peculiarità ambientali dell'ambito;
- promuovere opportunità lavorative connesse al flusso turistico in settori economici affini e collegati come la ristorazione, la vendita di prodotti di nicchia, ect... (ricadute economico – occupazionali positive);
- migliorare il paesaggio attraverso interventi di valorizzazione della rete ecologica di manutenzione dei boschi, riqualificando e tutelando le aree umide;
- consentire ai giovani di avvicinarsi a nuove discipline sportive alternative, attualmente poco diffuse, rendendole accessibili anche dal punto di vista economico.
- Produzione di energia pulita (intervento 1).

Per l'intervento 4) si prevede una futura creazione di un maneggio per passeggiate ecologiche ed eventuali primi approcci al trotto, con inoltre la possibilità di ospitare cavalli di passaggio durante escursioni nel territorio d'interesse con durata di più giorni.

2. FATTIBILITÀ TECNICA

2.1 INDICAZIONI TECNICHE “DI BASE” ED ESPLORAZIONI PREPROGETTUALI

Descrizione tecnica dell'opera

Intervento 1) Recupero storico Mulino e riattivazione derivazione sul Rio Ronello

Il recupero dello storico mulino risulta indispensabile in quanto attualmente si trova in pessime condizioni sia strutturali (es: copertura completamente distrutta, murature perimetrali in mattoni pieni parzialmente crollati e/o lesionati) sia per ciò che concerne le specificità originarie dell'edificio (es: gli utensili tipici non sono presenti, la ruota che sfruttava la forza motrice dell'acqua non appare più solidale con il resto dell'edificio).

La riattivazione della vecchia derivazione d'acqua sul Rio Ronello con la conseguente riattivazione del bacino di accumulo, sono strettamente funzionali alla riattivazione del mulino stesso.

Dovranno essere attivati opportuni e mirati scavi di sbancamento (asportazione del materasso alluvionale di spessore di circa 3 m) per la messa a giorno degli strati pleistocenici atti a consentire le prospezioni archeologiche da parte del dipartimento scienze della Terra di Torino e sovrintendenza, su di un'area di circa 30.000 mq. che viene messa a disposizione dal privato e che sarà successivamente ceduta al pubblico (Università, Parco o Comune di Nole) con apposita specifica convenzione.

Mappali interessati dall'intervento:

- Aree all'intorno del Mulino in sponda dx Stura: Foglio 20 mappali n°67-104-292 e Foglio 21 mappale 40;
- vecchio mulino a tre palmenti con annessi 4 vani partita 147 del n.c.e.u. foglio 19 n°96 e mappali n°95 e 239.

Interventi 2) e 3) Realizzazione nuovo centro aziendale agricolo e multifunzionale con annesso agricampeggio e realizzazione Agrigolf

Saranno realizzate sia strutture semiaperte (per il ricovero mezzi) sia unità abitative (3 alloggi) e strutture polivalenti utilizzando materiali ecocompatibili, nel rispetto dei disposti del PRGC e del Regolamento edilizio vigenti, nonché del DPR 380/2001, della normativa per l'abbattimento della barriere architettoniche e nel rispetto dei disposti per il contenimento dei consumi energetici.

Planimetrie esplicative

Si rimanda alla tavola allegata alla presente scheda, corredata anche dalla documentazione fotografica.

2.2 STIMA PARAMETRICA DEL COSTO DI COSTRUZIONE E DI REALIZZAZIONE

Quadro Economico Generale dell'intervento

Intervento 1)

Recupero e ristrutturazione del fabbricato del vecchio mulino.....	€ 250.000,00
Riattivazione vecchia derivazione acqua , riattivazione bacino d'accumulo, ruota collegata ad alternatore per produzione energia elettrica	€ 125.000,00
Opere di scavo per messa a nudo strati pleistocenici per riesumazione fossili e percorso pedonale delle risorgive	€ 100.000,00
Spese tecniche e collaudi	€ 60.000,00
Totale costi di realizzazione (netto IVA)	€ 535.000,00

Intervento 2)

Costo previsto locali multifunzionali agricampeggio.....	€ 200.000,00
Costo previsto delle infrastrutture agricole.....	€ 550.000,00

Costo di progettazione e D.L.....	€ 45.000,00
<u>Totale costi di realizzazione (netto IVA)</u>	<u>€ 795.000,00</u>
Intervento 3)	
Totale importo lavori	€ 615.000
Arredi, indagini, allacciamenti, imprevisti.....	€ 50.000
Spese tecniche e collaudo	€ 50.000
<u>Totale costi di realizzazione (netto IVA).....</u>	<u>€ 715.000</u>
Intervento 4)	
Costruzione scuderia	€ 30.000,00
Costruzione giostra	€ 20.000,00
Costruzione tondino e paddock.....	€ 25.000,00
Costruzione capannine.....	€ 15.000,00
Spese varie.....	€ 25.000,00
<u>Totale costi di realizzazione (netto IVA).....</u>	<u>€ 105.000,00</u>

3. COMPATIBILITÀ URBANISTICA, AMBIENTALE E PAESAGGISTICA

3.1 COMPATIBILITÀ URBANISTICA

Livello di compatibilità urbanistica
L'intervento è assoggettato alle seguenti disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie, vigenti od operanti in salvaguardia:
P.R.G.C. approvato con deliberazione della Giunta Regionale n.45/43034 del 13/2/95 pubblicata sul B.U.R. n.11 del 5/3/95 e variante strutturale n.1 approvata con deliberazione della Giunta Regionale n.14-27505 del 07/06/1999.

Area urbanistica in cui è compreso l'intervento:
Aree agricole

Estratti cartografici del PRG con individuazione dell'area interessata dall'intervento
Si rimanda alla planimetria allegata

Prescrizioni derivanti da altri piani o programmi:
<ul style="list-style-type: none"> a) Piano stralcio delle Fasce Fluviali dell' Autorità di Bacino del fiume Po, approvato con D.P.C.M. 24/07/1998; b) Il Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) del bacino del Po adottato dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Po con deliberazione n.18 in data 26/4/2001; c) Il Piano d' Area relativo alla Zona di salvaguardia della Stura di Lanzo, adottato dal Parco della Mandria nel 1997, in cui le vie ciclopedonali sono un importante elemento di interrelazione tra differenti aree a valenza agricola, archeologica e naturalistica; d) Il Piano d' Area del Parco della Mandria approvato il 28/02/2000 dal Consiglio Regionale; e) Il PTC della Provincia di Torino, approvato definitivamente nell'agosto 2003.

Prescrizioni derivanti da regolamenti comunali:

Vincoli e altre prescrizioni normative:
intervento 1): l'intervento ricade dentro un Biotopo scheda identificazione BC10014 e un SIC pertanto sarà soggetto a valutazione di incidenza- occorrerà acquisire pareri dell'Autorità Idraulica e della Regione Piemonte servizi beni ambientali.

Gli interventi 1, 2, 3,4 sono:	
<input checked="" type="checkbox"/>	CONFORMI alle disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie, vigenti od operanti in
<input type="checkbox"/>	NON CONFORME salvaguardia

In caso di non conformità:

Tipo di variante urbanistica necessaria:	
<input type="checkbox"/>	Art. 17, c. 7, L.R. 56/77
<input type="checkbox"/>	Art. 17, c. 8, L.R. 56/77
<input type="checkbox"/>	Altro
Tempi previsti:	