

COMUNE DI SALA BAGANZA - PR PARCO REGIONALE DEI BOSCHI DI CARREGA

Piano di Recupero del "Casino dei Boschi"

ELABORATO n° 22

RELAZIONE TECNICA

PROGETTISTA

Arch. Isabella Tagliavini

CONSULENTE

Dott. Urb. Sergio Peri

COLLABORATORI

Arch. Francesco Neva
Arch. Ermanno Ferrari
Arch. Milena Mancini

Ing. Stefano Boschi
Geom. Giuseppe Iamiglio

Il Sindaco: Paolo Carpena

Il Presidente: Alfredo Peri

TRENDS

Studio Associato



Parma

Febbraio 1992

Adottato con Delibera C.C. n° 8/21.03.1992
Approvato con Delibera C.C. n° 4/13.07.1992

INDICE

| | |
|--|----------------|
| 22.1 - Aspetti ambientali e di pianificazione | pag. 2 |
| 22.2 - L'assetto proprietario | pag. 9 |
| 22.3 - Scheda del terreno | pag. 11 |
| 22.4 - Gli Edifici | pag. 14 |
| 22.5 Il progetto d'intervento | pag. 32 |

22.1 - Aspetti ambientali e di pianificazione

1. Il complesso monumentale del Casino dei Boschi sorge in provincia di Parma, sulle prime propaggini collinari a sud del capoluogo, da cui dista circa 12 chilometri.

Amministrativamente posto in territorio comunale di Sala Baganza, da un punto di vista territoriale è il "cuore" dei Boschi di Carrega, estensione boschiva d'antichissima origine che copre i versanti collinari compresi tra la Valle del Torrente Baganza e quella del Fiume Taro.

I Boschi di Carrega costituiscono peraltro il primo Parco Regionale istituito in Emilia Romagna (1982), vantando quindi una buona tradizione amministrativa ed un consolidato ruolo territoriale che pure non lo risparmiano da una forte conflittualità con una parte delle popolazioni locali.

L'edificazione del Casino dei Boschi, nato come residenza gentilizia e tale mantenutosi fino ai nostri giorni, risale alla seconda metà del Settecento, ma gli interventi più consistenti furono operati tra il 1819 ed il 1830. Attorno ai diversi corpi di fabbrica, tra i quali spicca la Villa del Casino a chiara impronta neoclassica, si estende un'ampissimo Parco Monumentale (circa 70 ettari), di estremo interesse naturalistico e paesaggistico.

Nel territorio comunale, oltre alle valenze di natura ambientale e paesaggistica rappresentate dal Parco Regionale dei Boschi di Carrega, sono presenti elementi di rilevanza storico-architettonica di notevole interesse.

All'interno del parco, oltre al Casino dei Boschi oggetto del presente piano, si trova - appena al di fuori dal confine comunale, in Comune di Collecchio - la villa ducale del Ferlaro, costruita per decisione di Maria Luigia dal 1828 al 1831 su progetto dell'architetto di Corte Paolo Gazzola.

La Villa, che ospita attualmente una Università privata, ha mantenuto, salvo qualche modifica, lo stile tardo impero che caratterizzava il progetto originario.

Secondo il Molossi la villa del Ferlaro è inclusa in un triangolo equilatero con un miglio per lato avente per vertici la stessa Villa, il Casino dei Boschi e la Rocca di Sala Baganza.

La Rocca fu edificata da Gilberto III Sanvitale nel 1477, sulle rovine dell'antica torre di San Lorenzo.

Costruita secondo il costume del tempo, più come dimora signorile che come fortilizio vero e proprio, dovette subire nel corso dei secoli numerose modifiche e drastici abbattimenti culminati nell'800 con la demolizione di tre lati.

All'attuale edificio di pianta lineare, assimilabile piuttosto ad un palazzo, sono accorpati una grande corte di origine farnesiana, fortemente

ristrutturata all'inizio del XIX secolo ed in tempi recenti, ed un giardino murato costruito nel 1755 ed attualmente adibito a coltivazione agricola. Sull'intero complesso l'Amministrazione Comunale ha predisposto un Piano di Recupero di iniziativa pubblica adottato alla fine del 1991.

A Talignano si può segnalare una interessante pieve romanica, risalente alla fine del XII secolo e famosa per la lunetta della Psicostasi, che figura sul portale e che è qualificata come scultura di derivazione antelamica rustica.

Sul versante della collina che culmina con l'antica corte fortificata di Segalara, poco sopra la Chiesa romanica di Talignano, sorge la cinquecentesca Villa Lalatta.

A San Vitale Baganza vanno ricordati i resti della Rocca, databile verso la prima metà del quattrocento. L'edificio adiacente, detto Casa dell'opera, anch'esso tardo quattrocentesco, è fortemente manomesso.

Sempre a San Vitale vanno inoltre segnalati: Villa Carpintero (edificio del '700, ampliato alla fine dell'800); la Chiesa (1835-41) di stile Impero; l'oratorio dei Santi Filippo e Giacomo a pianta ottagonale absidata (1717); la Corte della fondazione Bizzozero (casa torre delimitata da archi in cotto ottocenteschi); la torre dei Borriani (corte di origine settecentesca).

Al Castellaro si segnalano i resti di un acquedotto pensile del XV secolo a quindici arcate in mattoni. In prossimità vi è un oratorio ad aula absidata costruito nel 1716 sulle rovine di una antica chiesa.

2. Il Casino dei Boschi è collocato all'interno di un Parco Monumentale che, per quanto fortemente degradato, è di rilevantissimo interesse storico e botanico. Tale complesso monumentale è poi inserito nella più vasta area del Parco Regionale dei Boschi di Carrega, area che per caratteristiche naturalistiche, ambientali e paesistiche si segnala con assoluto rilievo in ambito provinciale e regionale.

I vincoli di tutela assegnati all'area del complesso monumentale del Casino dei Boschi dai diversi strumenti di pianificazione sono in effetti pienamente coerenti con tali caratteristiche.

3. Il complesso monumentale del "Casino dei Boschi" così come le sue dirette pertinenze si trovano interamente all'interno del territorio comunale di Sala Baganza, di cui recentemente è stato approvato il nuovo Piano Regolatore Generale.

Contestualmente il complesso del "Casino" è inserito nell'area del Parco Regionale dei Boschi di Carrega e come tale assoggettato alle prescrizioni

normative del Piano Territoriale del parco ex L.R.11/1988, piano in corso di approvazione.

Infine sul complesso monumentale comprensivo del Parco storico di pertinenza della villa è vigente un **vincolo di tutela storico-artistica** ex-lege 1089/1939 (D.M.P.I. 17/06/1963), mentre sul territorio del Parco corrispondente al perimetro del Decreto istitutivo del Parco del 1982 (D.P.G.R. 02/03/1982) è vigente un **vincolo di tutela naturalistica** ex lege 1497/1939 (D.M. 06/04/1965, D.M. 25/01/1966, D.M. 30/04/1966). Quest'ultimo vincolo è nei fatti superato dalla classificazione della medesima zona a Parco Regionale, classificazione che ai sensi dell'art. 6 della LR 11/1988 per i territori cui inerisce ha valore di piano paesistico regionale.

4. Il PRG di Sala Baganza, approvato dalla Regione nel 1991, classifica la parte centrale dell'insediamento (edifici monumentali e giardino di stretta pertinenza del complesso edilizio) come zona omogenea A (Centri Storici), assoggettando tutti gli edifici alla categoria di intervento del Restauro Scientifico prevista dalla "Disciplina Particolareggiata per gli interventi nelle zone omogenee A", nonchè individuando come modalità d'attuazione degli interventi nell'area il Piano di Recupero di iniziativa pubblica.

Per quanto concerne gli usi la stessa Disciplina vincola il complesso del Casino a due differenti categorie di utilizzo.

La "Casa di Pietra" è vincolata ad usi agricoli (abitazioni e strutture di servizio agricolo o anche, se compatibili, artigianato di servizio e artigianato compatibile con l'ambiente urbano) ammettendo però anche la possibilità di usi commerciali (commercio al dettaglio, all'ingrosso e complementare nonchè pubblici esercizi), mentre il rimanente complesso è classificato come residenziale. Occorre sottolineare che le norme stabiliscono una serie di usi comunque compatibili con la funzione residenziale, purchè il loro insediamento non comporti trasformazioni in contrasto con il recupero culturale in genere e con le categorie di intervento in particolare. Tali usi sono:

- commercio al dettaglio
- pubblici esercizi
- uffici e studi professionali
- artigianato di servizio con esclusione delle officine di riparazione degli autoveicoli
- usi pubblici in genere.

Le ghaiaccie non sono fatte oggetto di definizioni d'uso specifiche.

Infine, l'intero perimetro del Parco Regionale dei Boschi ricadente nel territorio comunale, e quindi lo stesso Parco Monumentale del Casino, vengono classificati a Parco Naturale Regionale, demandando alla disciplina del Piano Territoriale del Parco ogni definizione normativa, mentre il Parco Monumentale vero e proprio viene anche riferito ai già citati vincoli di tutela ex lege 1089/1939 (vincolo monumentale).

Tale classificazione urbanistica è in parte correttiva rispetto a quella del PdF precedente che individuava tanto il territorio del Parco Regionale che l'area di verde monumentale immediatamente esterna alle pertinenze dell'edificio come "Zona a verde pubblico urbano e comprensoriale", definizione certamente insufficiente per la tutela di un bene ambientale di tale valore.

Ancora, il PRG vigente evidenzia tutti i vincoli esistenti sul territorio, segnalando in particolare per la zona del Casino il **vincolo** di tipo **idrogeologico**, che però include parte del Parco monumentale senza coinvolgere il complesso edilizio.

5. Nel Piano Territoriale del Parco, adottato dall'Amministrazione Provinciale e attualmente in corso di esame da parte dell'organo di controllo, l'area del Casino dei Boschi (edifici e pertinenze verdi) è tutta interna alla zona B2 a prevalente valore storico monumentale (art. 25), sottozona della Zona B di "protezione generale", relativa ad aree all'interno delle quali "l'ecosistema viene orientato e sorvegliato, favorendo la gestione delle risorse e la pianificazione delle attività umane compatibili con la conservazione complessiva dell'ecosistema stesso".

In tali aree sono vietati interventi di nuova edificazione nonché di ampliamento delle costruzioni esistenti (art. 23). Eventuali trasformazioni del territorio devono essere sottoposte al giudizio dell'Ente di Gestione circa la loro conformità con i fini di tutela dell'ambiente e del paesaggio, giudizio da esprimersi previo parere obbligatorio del Comitato Tecnico-Scientifico.

Non sono ammessi cambi di destinazione d'uso che aumentino il carico antropico (art. 23), fatto salva apposita specificazione da parte dell'Ente di gestione a seconda della sottozona. Ulteriori determinazioni circa le possibilità di mutamento delle destinazioni d'uso consolidate sono precisate all'art. 7 delle norme medesime, che consente la variazione della destinazione d'uso degli immobili esistenti, siano essi vincolati o meno da leggi statali o regionali, all'interno delle categorie individuate dalla L.R. 46/1988 (funzioni abitative, direzionali, manifatturiere, agricole, alberghiere). Tali variazioni sono comunque subordinate sia alla concessione comunale che al nulla osta dell'Ente di gestione.

Sempre all'interno della sottozona B2 è fatto obbligo di intervenire solo attraverso Progetti di Intervento Particolareggiati (P.I.P.) previsti dall'art. 18 della LR 11/1988, come precisato agli artt. 6 e 7.

Infine l'art. 34 precisa che vengono recepiti i Piani di Recupero individuati dagli strumenti urbanistici comunali, Piani i quali dovranno poi adeguarsi ai disposti del medesimo art. 34. E' questo il caso del Casino dei Boschi, che - come già visto - è assoggettato dal PRG di Sala Baganza ad attuazione tramite Piano di Recupero di iniziativa pubblica.

6. Rispetto al quadro di orientamenti espresso dal **Piano Territoriale Regionale**, l'intervento di recupero del complesso monumentale del Casino dei Boschi appare pienamente coerente.

All'interno dell'Area Programma di Parma di cui fa parte il Comune di Sala Baganza, con riferimento ad obiettivi di integrazione regionale/interregionale e di qualificazione dei sistemi insediativi di rilievo strategico vengono evidenziate le seguenti politiche:

A.1) politiche di qualificazione del rango terziario della Città regionale di Parma attraverso:

(.....)

- il potenziamento delle funzioni culturali anche attraverso la qualificazione dell'offerta teatrale, archivistica bibliotecaria e museale, lo sviluppo della direzionalità turistica e la valorizzazione delle emergenze storico-architettoniche diffuse nel territorio parmense (castelli, reggia di Colorno ecc.);

(.....)

Con riferimento invece ad obiettivi di valorizzazione della identità culturale e della offerta di qualità ambientale del territorio regionale vengono evidenziate le seguenti politiche:

C.1) politiche di potenziamento della offerta ambientale attraverso lo sviluppo di occasioni di fruizione sociale delle risorse naturali, con particolare riferimento:

- alla valorizzazione del sistema fluviale del Taro nella duplice direzione della fruizione ricreativa e della funzione naturalistica (corridoio ecologico) e "progetti di valorizzazione degli ambiti fluviali" dei torrenti Parma e Baganza

(.....)

- alla valorizzazione delle risorse culturali rappresentate dai tessuti urbani di impianto storico nelle aree collinari e montane

Con riferimento infine ad obiettivi di conservazione delle risorse fisiche, biologiche ed antropiche strutturanti il paesaggio vengono evidenziate:

E.1) politiche di tutela e valorizzazione paesaggistico-ambientale, per le quali valgono le norme del Piano Paesistico approvate dal Consiglio regionale

E.2) politiche di tutela e salvaguardia di emergenze territoriali, per le quali valgono le norme del Piano Paesistico approvate dal Consiglio regionale

7. Lo **Schema di Piano Territoriale Provinciale** presentato dall'Amministrazione provinciale di Parma nel 1988 indica tra le politiche ed azioni prioritarie - nell'ambito dei "quattro percorsi di sviluppo della centralità parmense" (il ruolo storico di polo culturale centrale ad un vasto sistema territoriale intermedio tra Milano e Bologna, la centralità geografica che ne riconosce la funzione di crocevia di traffici nazionali ed internazionali, il sistema turistico termale, la dominante agro-alimentare) - e con particolare riguardo ai riferimenti storico-culturali, le politiche connesse alla valorizzazione del "circuito dei castelli" e del sistema territoriale costituito "dall'asse Colorno-Parma-Boschi di Carrega".

In riferimento ai quattro percorsi fondamentali sopra delineati, lo Schema di Piano Territoriale Provinciale individua una serie di "piani e progetti integrati", considerati prioritari.

Il Parco Regionale dei Boschi di Carrega è ricompreso dalla Schema all'interno del progetto "Parchi esistenti, proposti e ambiti di studio per la individuazione dei parchi e per la valorizzazione ambientale".

L'ambito di studio si estende all'asta fluviale del torrente Baganza, in coerenza con le previsioni del Piano Paesistico Regionale.

Lo schema individua due principali politiche e azioni prioritarie per l'attuazione di tale progetto:

- 1) lo studio degli ambiti per la realizzazione o l'ampliamento dei parchi dal punto di vista paesistico-ambientale, allo scopo di definire subambiti normativi da confrontare, per la verifica di coerenza complessiva, con le indicazioni emergenti dagli altri settori;
- 2) la verifica delle caratteristiche della domanda di fruizione dei parchi e delle ipotesi organizzative e gestionali.

Infine, le elaborazioni programmatiche in corso di definizione per il **Piano Infraregionale della Provincia di Parma** - che di fatto costituisce lo strumento amministrativo successivo al già citato Schema - hanno assegnato all'Area Programma di Parma una serie di prestazioni territoriali che coinvolgono fortemente le politiche di parco attualmente presenti, in particolare in relazione ai due parchi regionali adiacenti di Carrega e del Taro.

Tali prestazioni possono essere così sintetizzate:

- verifica della praticabilità dell'ipotesi di assegnare ai due parchi territorialmente contermini col comune capoluogo (Carrega e Taro) il ruolo di "parchi urbani" e definizione dei vincoli, delle opportunità e delle azioni interistituzionali conseguenti. Tale ipotesi persegue l'obiettivo del Piano Territoriale Regionale di assegnare al sistema di parchi regionali una funzione di integrazione essenziale alla costruzione del "Sistema Metropolitano Policentrico"
- utilizzo delle politiche di parco per perseguire un disegno di riconnessione territoriale delle funzioni culturali e delle emergenze storico-architettoniche diffuse nel territorio parmense, nell'obiettivo più generale di qualificazione del rango terziario della città regionale di Parma
- definizione di tutela, controllo, gestione ambientale per aree che presentano tipicità di produzioni agroalimentari, da attivarsi anche attraverso la realizzazione di "parchi produttivi".

Questi assunti risultano del tutto coerenti con ipotesi di recupero del complesso monumentale finalizzate ad assegnargli nuovi utilizzi a servizio del tessuto socio-economico dell'area, mentre, all'interno delle politiche di valorizzazione dell'offerta turistico-culturale del parmense, il restauro del Casino dei Boschi completerebbe il disegno di recupero territoriale del sistema insediativo ducale (Parma, Colorno, Sala).

Tali politiche infatti prevedono uno sviluppo del turismo con finalità culturali, fondato in particolare sulla valorizzazione delle emergenze storico-architettoniche presenti sul territorio (vedi "studi preparatori per il Piano Territoriale Infraregionale - Approfondimenti sul sistema turistico provinciale").

Da questo punto di vista si è prospettato la possibilità di definire collegamenti ed itinerari, ripercorrendo i "segni" principali della storia e delle culture che hanno attraversato la provincia nel corso dei secoli.

Uno dei percorsi possibili è quello "spagnolo", disegnato dai Farnese lungo l'asse Colorno (Palazzo Ducale) - Parma - Sala Baganza (Rocca e Casino dei Boschi).

La città di Parma rappresenta il punto di intersezione di tale percorso con la via "francigena" dei pellegrini della strada "Romea", che può costituire la Spina dorsale del sistema turistico culturale locale.

8. Per quanto riguarda infine le previsioni del **Piano Territoriale Paesistico Regionale** che riguardano il Casino, il territorio dei Boschi di Carrega e le zone limitrofe vanno segnalati:

- la classificazione del Parco Monumentale e del complesso del Casino, già vincolati ai sensi della L. 1089, a "Zone di tutela naturalistica" (art. 27)
- la previsione dei due parchi regionali adiacenti dei Boschi di Carrega (già assoggettato a vincolo naturalistico ex L. 1497) e del Taro (art. 32)
- la classificazione dell'intero Parco dei Boschi di Carrega, di una parte del Parco del Taro e di una vasta estensione territoriale adiacenti i "Boschi" a "Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale" (art. 21)
- il già ricordato ambito fluviale del torrente Baganza che viene ricompreso tra i "progetti integrati di tutela, recupero e valorizzazione" di cui all'art. 34 delle norme di attuazione
- la classificazione ad insediamenti urbani storici - disciplinati dall'art. 24 delle norme tecniche di attuazione - degli abitati di Sala Baganza, S. Vitale Baganza, Collecchio e Gaiano
- l'inclusione del Parco dei Boschi di Carrega nell'ambito del sistema collinare (art. 11).

Per quanto concerne in particolare il complesso edilizio ed il Parco del Casino dei Boschi, i dispositivi di tutela del Piano Paesistico Regionale sono stati di fatto assunti all'interno degli strumenti di pianificazione subordinata già citati (Piano Territoriale del Parco e Piano Regolatore del comune di competenza). E' comunque non inutile ricordare tali fattori di vincolo in quanto ribadiscono il valore ambientale e territoriale preminente dell'area, valore cui ogni intervento ipotizzato deve coerentemente relazionarsi.

Comune di SALA BAGANZA - Disciplina Particolareggiata per le zone A
Norme relative

Adozione: Delibera C.C. n° 94/27.10.1989

Approvazione: Delibera C.C. n° 42/03.07.1991
Delibera G.R. n° 3391/24.09.1991

ARTICOLI ESTRATTI DALLA DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA PER LE ZONE A

Art. 4 - Destinazione d'uso degli edifici.

- 1 - Nelle tavole 4, 5 e 6 sono individuati edifici:
 - a) ad uso residenziale, civile e rurale;
 - b) ad uso produttivo industriale-artigianale;
 - c) ad attrezzature pubbliche o di interesse collettivo;
 - d) ad uso produttivo agricolo.
- 2 - Gli edifici tipo a) sono riservati all'uso abitativo U.1 o UA.1 di cui ai Capi X e XI delle N.D.A. del P.R.G., estendibili agli usi U.4 (commercio al dettaglio), U.6 (pubblici esercizi), U.9 (uffici e studi professionali) e U.10 (artigianato di servizio con esclusione delle officine di riparazione degli autoveicoli), purchè tali usi non comportino trasformazioni in contrasto con il recupero culturale in genere e con le categorie di intervento in particolare. Sono sempre ammessi gli usi pubblici.
- 3 - Gli edifici tipo b) sono riservati ad attività produttive di tipo artigianale, nei limiti degli usi U.10 (artigianato di servizio) e U.11 (artigianato compatibile con l'ambiente urbano), ovvero essere convertiti agli usi commerciali U.4, U.5 e U.7, rispettivamente al dettaglio, complementari e all'ingrosso, nonchè U.6 (pubblici servizi).
- 4 - Gli edifici tipo c) sono riservati ad attrezzature pubbliche o servizi pubblici nell'accezione più ampia del termine e cioè anche privati di interesse collettivo (fino ad un massimo del 50%).
- 5 - Gli edifici tipo d) possono conservare le destinazione produttiva agricola nei limiti degli usi UA.1 (abitazioni agricole) e UA.2 (strutture di servizio), ovvero essere convertiti agli usi ammessi per gli edifici tipo b) purchè compatibili e solo nel caso non comportino trasformazioni in contrasto con il recupero culturale e con le categorie d'intervento.
- 6 - Gli edifici di tipo b) e d) possono sempre essere convertiti in spazi di servizio o pertinenza delle abitazioni, quali superfici non residenziali.
- 7 - Per il patrimonio edilizio riservato dal P.R.G. ad usi sportivi, contraddistinto sulle tavole di Piano con le lettere I ed S, nonchè per quello riservato ad attività ricettive contraddistinto con la lettera A, è ammessa la trasformazione a tali usi ma sulla base di progetto unitario esteso all'intera zona A interessata.

- 8 - Le destinazioni d'uso di cui al presente articolo possono essere modificate sulla base di Piano di Recupero di iniziativa pubblica ovvero con variante alla presente Disciplina, anche assunta come da art. 15 -quarto comma - lettera d) della L.R. 47/78 modificata. La presente disposizione non è applicabile nel P.R.2 denominato "Casino dei Boschi di Carrega".

Art. 9 - Restauro scientifico (R1)

Gli interventi di restauro scientifico riguardano le unità che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici, ivi compresi tutti gli immobili vincolati ai sensi delle leggi n. 1089/39 e n. 1497/39 che hanno dato origine al vincolo.

Il tipo d'intervento prevede:

- a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, e cioè:
 - il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni;
 - il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
 - la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
 - la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale;
 - la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, tra gli altri le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;
- b) il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili e senza modificare la posizione, la quota e le caratteristiche originali dei seguenti elementi strutturali:
 - murature portanti sia interne che esterne;
 - solai e volte;
 - scale;
 - tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
- c) la eliminazione delle superfetazioni, definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico sanitari essenziali nel rispetto rigoroso delle prescrizioni di cui ai precedenti punti a), b), c) e che non diano luogo a volumi aggiunti salvo quando totalmente interrati.

Art. 15 - Interventi urbanistici preventivi - Piani di Recupero. (PR)

Sono strumenti di intervento urbanistico preventivo delle zone A i "piani di recupero di iniziativa pubblica o privata" ai sensi dell'art. 27 della legge 5.8.1978, n. 457.

Sono altrimenti possibili interventi preventivi tramite i "piani per l'edilizia economica e popolare" ai sensi degli artt. 23 e 35 dell' L.R. 7.12.1978, n. 47 e successive modificazioni e "piani particolareggiati di iniziativa pubblica e privata" ai sensi degli artt. 20, 21, 22 e 25 della L.R. citata.

Salvo il caso in cui sia prevista la demolizione senza ricostruzione, con gli strumenti di intervento preventivo si possono modificare le categorie d'intervento indicate nella presente disciplina, ad esclusione degli edifici soggetti a restauro scientifico R1; [non si potranno introdurre interventi R3 e neppure definire nuove categorie.] (*)

Eventuali interventi edilizi diversi devono però essere giustificati da dettagliate analisi delle caratteristiche storico-architettoniche, tipologiche e tecnologiche.

Non sono possibili "nuove edificazioni" all'interno delle zone A e neppure sono possibili ampliamenti del patrimonio edilizio esistente.

Le aree libere devono essere utilizzate in conformità all'art. 16. Tramite gli strumenti di intervento preventivo è possibile modificare la destinazione delle aree libere per ricavare parcheggi ed autorimesse anche totalmente interrato nel rispetto delle norme di sicurezza vigenti.

La disciplina individua i seguenti comparti obbligatori di intervento a mezzo di Piano di Recupero di iniziativa pubblica:

- P.R. 1 denominato Rocca - Cortaccia;
- P.R. 2 denominato Casino dei Boschi di Carrega;
- P.R. 3 denominato Via Campi;
- P.R. 4 denominato Bizzozzero.

(*) abrogato in sede di controdeduzioni al parere del Comitato Consultivo regionale.

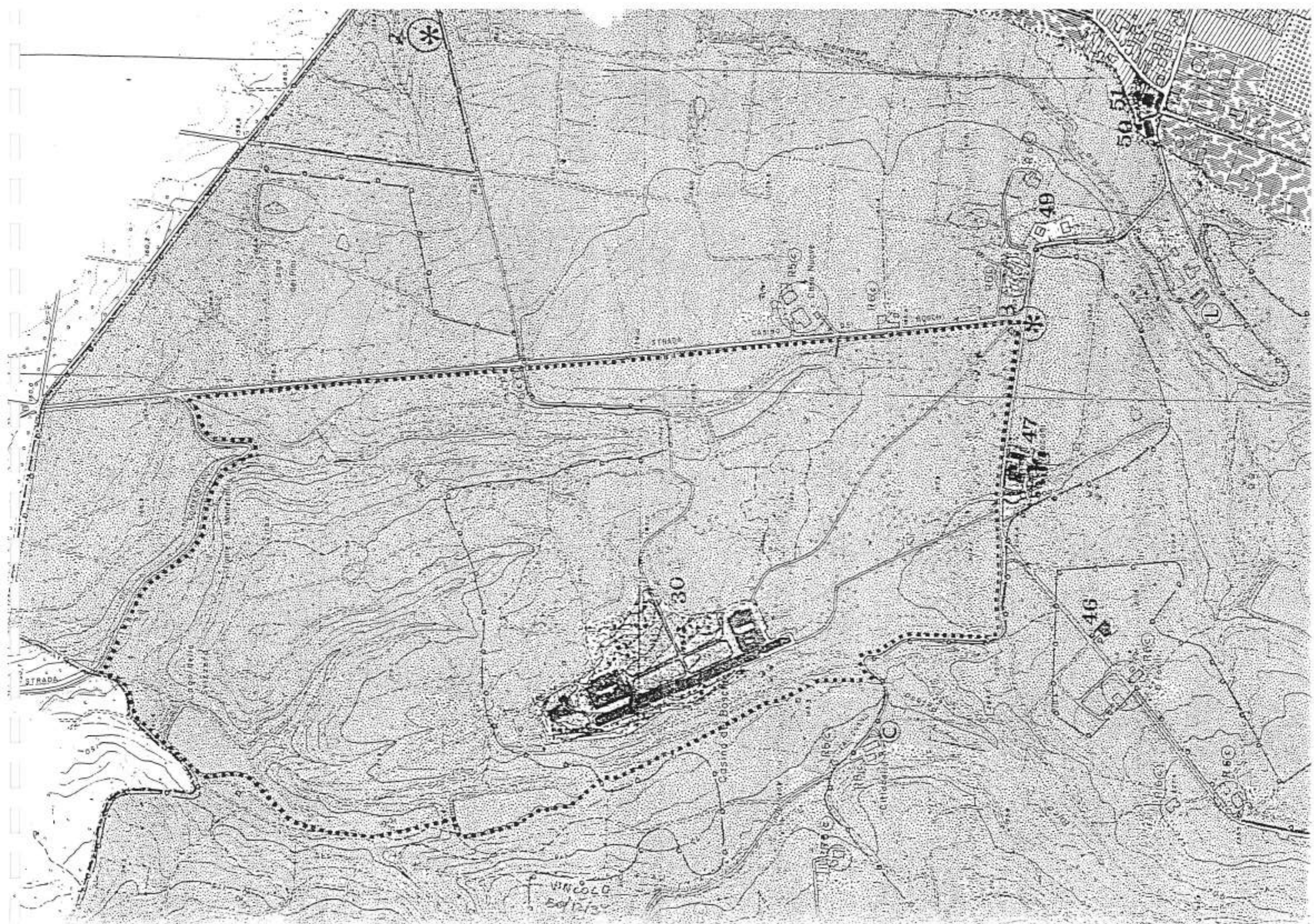
Art. 19 - Appendice.

Le modalità particolari di restauro di cui all'articolo precedente sono soggette ai normali processi evolutivi delle tecniche edilizie in generale e della conservazione in particolare.

Nel caso emergessero diverse tecniche costruttive con caratteristiche congruenti alle particolari condizioni dell'edilizia storica urbana o rurale, il Consiglio Comunale prenderà in esame le loro possibili utilizzazioni in alternativa o ad integrazione dei modi precedentemente indicati, e potrà fare varianti ai sensi dell'art.15 comma 4' della L.R.47/78. Nello stesso modo dovrà essere predisposta ed approvata la Disciplina del Colore per le zone A dei centri urbani, da prodursi entro un anno dall'approvazione del P.R.G..

Comune di SALA BAGANZA - PRG
Stralcio della tavola di Piano 1: 5.000 relativa alla zona del Casino dei Boschi
e norme relative

Adozione: Delibera C.C. n° 94/27.10.1989
Approvazione: Delibera C.C. n° 42/ 03.07.1991
Delibera G.R. n° 3391/24.09.1991



ARTICOLI ESTRATTI DALLE NORME DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Art. 17 - Piano di recupero

- 1 - I Piani di Recupero di iniziativa pubblica e privata sono quelli regolati dal Titolo IV della L. 457/78. La loro individuazione e utilizzazione può essere disposta dal P.R.G. ovvero promossa successivamente all'adozione del P.R.G. con apposita deliberazione consiliare nei modi e nelle forme di legge.
- 2 - Si applicano le procedure di legge ed, in quanto compatibili, le Norme di cui al Capitolo II della Parte IV del Regolamento Edilizio vigente.

Art. 125 - AGR. 3/c - Zona di Parco Naturale Regionale (area soggetta al vincolo paesaggistico di cui alla legge 1497/39).

- 1 - Tale zona corrisponde al Parco Naturale dei Boschi di Carrega istituito con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 136 del 2.3.1982.
- 2 - La zona di Parco è regolamentata dalla normativa contenuta nello stesso decreto istitutivo che qui si intende integralmente richiamata, nonché dalla L.R. 11/88, così come le sue eventuali successive modificazioni.
- 3 - Le nuove capacità edificatorie comunque ammesse e a qualsiasi titolo dalla suddetta normativa, quando estranee o eccedenti gli interventi di recupero di cui al comma successivo, non sono più ammesse dal P.R.G. e dalle presenti Norme.
- 4 - Nella zona di cui al primo comma sono ammessi soltanto gli interventi di recupero definiti dalle presenti norme ed individuati dalle tavole di Piano. Per gli edifici civili sono ammessi solo gli usi U.1, U.6, ed U.9, oltre a tutti quelli pubblici, mentre per gli edifici agricoli sono ammessi gli usi UA.1, UA.2, UA.3 ed UA9..
- 5 - Le aree comprese nel decreto istitutivo ed escluse dalla presente zona perchè marginali e già insediate e per questo ricadenti nel territorio urbanizzato, sono destinate dal P.R.G. alla zona di pre-parco di cui al precedente Art. 103 e da esso regolamentate, alla pari delle aree attigue non comprese in tale decreto, delle quali se ne prevede l'inedificabilità salvo il razionale recupero del patrimonio edilizio in esse ricadente.
- 6 - Le disposizioni di cui ai precedenti terzo, quarto e quinto comma operano dalla data di esecutività del provvedimento di rettifica del decreto istitutivo o, potendo, dal Piano Territoriale del Parco e solo se da esso recepite. In attesa si applica la disposizione di cui al precedente secondo comma.
- 7 - Ogni intervento sulle aree vincolate con il decreto istitutivo di cui al primo comma, è subordinato al parere preventivo degli organi esecutivi del Consorzio Boschi di Carrega o altro provvedimento disposto dalla normativa del piano territoriale del Parco, nonché alla autorizzazione di cui all'Art. 7 della Legge 1497/39 ai sensi dell'Art. 1

della Legge 431/85 perchè soggette anche ai vincoli in essa indicati (Art. 1 -primo comma- lettera f).

- 8 - Con il Piano Territoriale del Parco potranno essere individuate aree a destinazione pubblica suscettibili di acquisizione mediante esproprio.
- 9 - L'area insediata dal Centro recupero rapaci della L.I.P.U. è assimilata nelle modalità di intervento alla zona F di cui all'art. 94 per la massima capacità insediativa in esso consentita.

22.2 - L'assetto proprietario

Il regime proprietario attuale dell'area ricompresa nel perimetro di Piano di Recupero è chiaramente leggibile dalla Tavola N°3.

Riportiamo di seguito l'elenco catastale delle proprietà:

1. EREDI FRANCESCO BALDASSARRE CARREGA BERTOLINI
 Principessa Giovanna Serlupi Crescenzi ved. M.se Francesco
 Baldassarre Carrega Bertolini, e figli (in ordine di primogenitura):
 Raffaele
 Stefano
 Claudio
 Alberto
 Olimpia

Catasto Terreni:

| Foglio | Mappale | Sub | Superficie |
|--------|---------|-----|-----------------------------------|
| | | | Ha. a. ca. |
| 3 | 12 | 3 | / (porzione fabbricato promiscuo) |
| | 13 | | 7.60 |
| | 19* | | 19.12.40 |
| | 43 | | 7.80 |
| | 44 | | 10.50 |
| | 45 | | 0.20 |

Catasto Fabbricati

| Foglio | Mappale | Sub |
|--------|---------|-------------------|
| 3 | 10 | |
| | 12 | 1 ("Inabitabile") |
| | 12 | 2 |
| | 12 | 4 |
| | 12 | 7 |
| | 12 | 8 |
| | 12 | 9 |
| | 12 | 10 |
| | 12 | 11 |
| | 12 | 12 |
| | 12 | 14 |
| | 14 | 5 |
| | 14 | 6 |
| | 14 | 7 |
| | 15 | 1 |
| | 36 | |
| | 15 | 2 |

2. ALESSANDRO CARREGA

Catasto terreni:

| Foglio | Mappale | Sub | Superficie |
|--------|---------|-----|-----------------------------------|
| | | | Ha. a. ca. |
| 3 | 7 | 2 | / (porzione fabbricato promiscuo) |
| | 33 | | 0.47.80 |
| | 35 * | | 14.44.10 |
| | 46 | | 11.60 |
| | 47 | | 14.20 |

Catasto Fabbricati:

| Foglio | Mappale | Sub |
|--------|---------|-----|
| 3 | 9 | |
| | 37 | |
| | 38 | |
| | 11 | 2 |
| | 29 | 3 |
| | 12 | 6 |
| | 33 | 7 |
| | 12 | 13 |
| | 14 | 1 |
| | 14 | 2 |
| | 14 | 3 |
| | 14 | 8 |
| | 33 | 5 |
| | 14 | 9 |
| | 33 | 2 |
| | 14 | 10 |
| | 33 | 4 |
| | 14 | 11 |
| | 33 | 3 |
| | 33 | 6 |
| | 33 | 8 |

N.B. Tutti i proprietari hanno diritto di servitù per quanto riguarda il passaggio (quindi esercizio di servitù su cortili, strade e sentieri) e l'utilizzo del pozzo (diritto di presa d'acqua).

* mappali solo parzialmente inseriti nel perimetro del Piano di Recupero da PRG

22.3 - Scheda del terreno

1. Nel paragrafo 22.1 sono già stati evidenziati i vincoli di vario ordine cui è sottoposto il complesso edilizio del Casino dei Boschi nonché l'area circostante.

A corredo di tale istruttoria occorre solo ricordare che il territorio comunale di Sala Baganza non è classificato "zona sismica", non è classificato ai sensi della L. 615/1966 sull'inquinamento atmosferico e che rientra tra i comuni inclusi nelle aree ad elevato rischio ambientale ai sensi della L. 349 /1986 (Area di conoide e pianura dei bacini del Taro, Parma, Enza, Crostolo, Secchia e Panaro - Delibera Consiglio dei Ministri 3/2/1989).

2. Dal punto di vista morfologico, per quanto la zona dei Boschi di Carrega si connota peculiarmente per un andamento collinare piuttosto accentuato, l'area in cui sorge il Casino dei Boschi è - certamente non a caso - prevalentemente pianeggiante.

Un certo dislivello altimetrico si evidenzia in direzione nord, laddove gli ultimi edifici all'estremo settentrionale sorgono ad una quota inferiore di circa 5 metri rispetto al piano ove sorge la Villa.

Alle spalle del Casino, sul fronte cioè sudoccidentale del complesso, sono segnalati alcuni piccoli smottamenti sul versante del modesto corso d'acqua che vi scorre. Una certa instabilità di questo versante potrebbe in effetti avere qualche relazione con i problemi evidenziatosi nella Prolunga dove si registra il progressivo distanziarsi del pavimento del portico da quello delle parti coperte.

Più in generale la consistente presenza di corsi d'acqua in tutta l'area dei Boschi porta naturalmente al sussistere di condizioni di una certa instabilità sui versanti dei vari ruscelli e torrentelli.

Nel 1937 venne in effetti imposto su larga parte del territorio dei Boschi un vincolo idrogeologico ex R.D. 3267/1923.

Il perimetro di tale vincolo include la parte settentrionale del Parco monumentale del Casino (e di questo occorrerà naturalmente tenere conto in sede di predisposizione degli interventi di recupero del parco stesso), mentre esclude completamente l'area di pertinenza del Casino.

La composizione del terreno su cui sorge il Casino è di tipo limoso-argilloso. Non registrandosi fenomeni rilevanti di instabilità, la cura principale in sede di intervento dovrà essere posta alla verifica delle caratteristiche di drenaggio del terreno della zona ed al controllo delle caratteristiche strutturali delle fondazioni per verificare la loro adeguatezza o la necessità di eventuali interventi.

Il problema della verifica strutturale delle fondazioni si presenta particolarmente significativo per la Prolunga e soprattutto per il Ghetto,

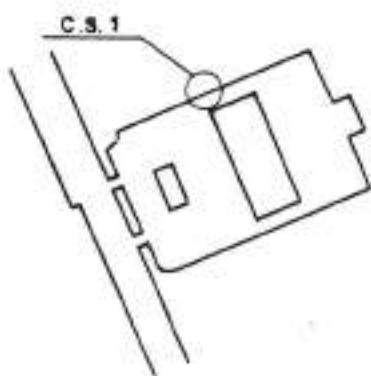
entrambi oggetto di successive addizioni e sopraelevazioni ed entrambi interessati da problematiche di degrado strutturale.

La Villa - pur essendo anch'essa stata ampliata e sopraelevata in modo consistente - non presenta segni di cedimento strutturale nè distacchi significativi tra le due parti edilizie di diversa datazione.

3. A seguito del rilievo planialtimetrico svolto nell'area interessata dal Piano e riportato nella Tavola n° 6, si allegano di seguito le monografie dei caposaldi altimetrici.

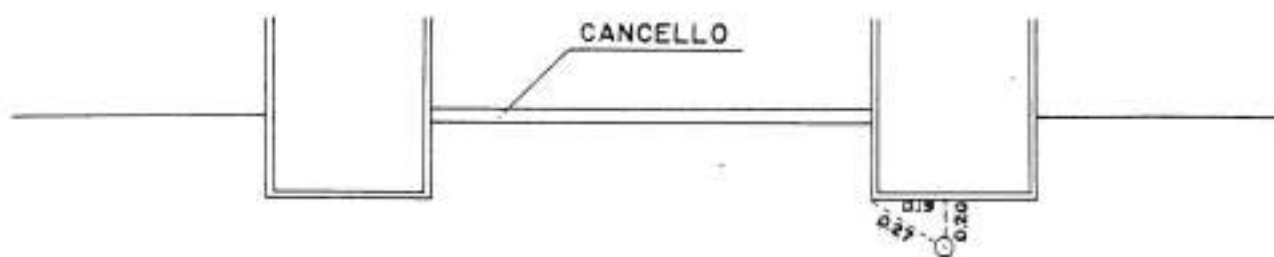
MONOGRAFIE DEI CAPOSALDI ALTIMETRICI

C.S. n° 1
(q=196.53m. S.L.M)

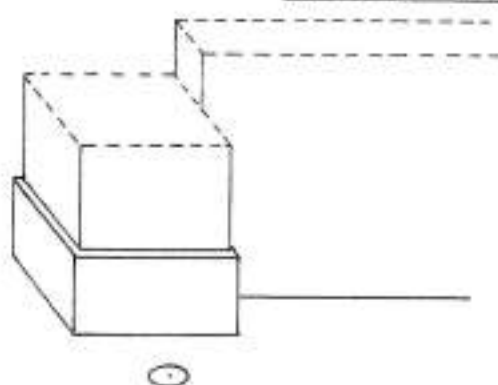
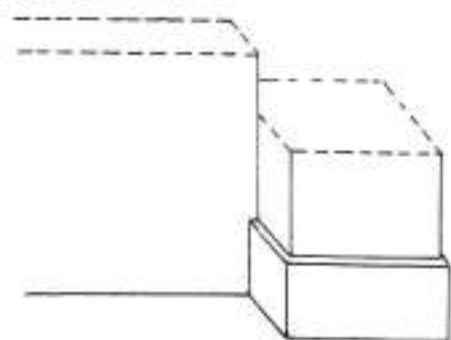


INDIVIDUAZIONE
PLANIMETRICA

PIANTA



PROSPETTIVA



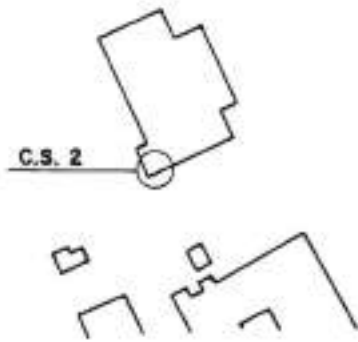
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA C.S. n°1



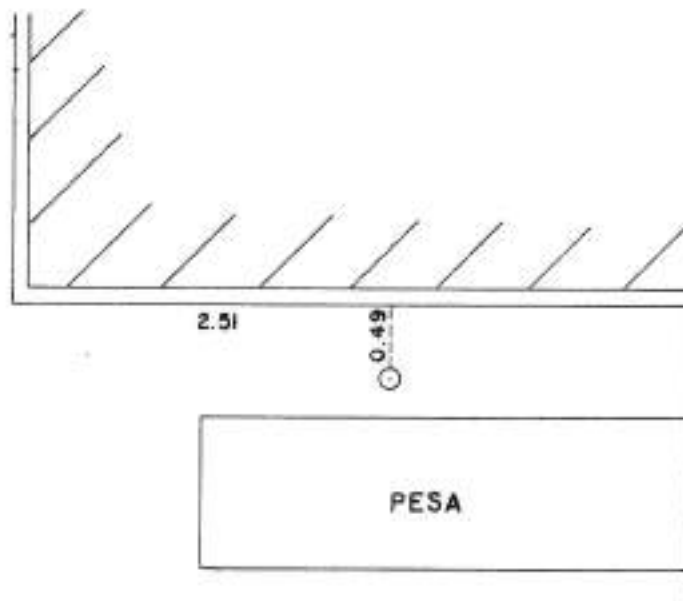


C.S. n°2
(q=190.68m. S.L.M)

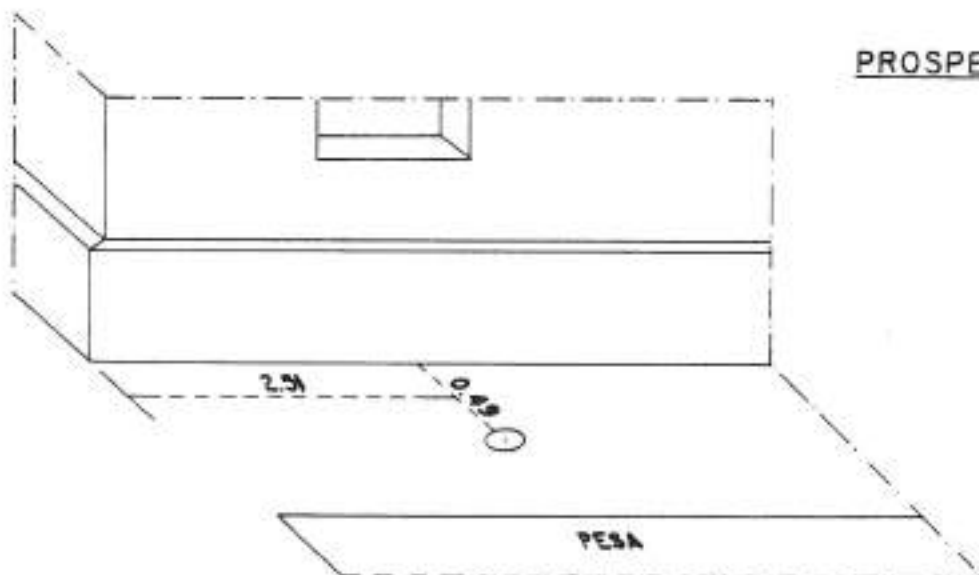
INDIVIDUAZIONE
PLANIMETRICA



PIANTA



PROSPETTIVA



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA C.S.n°2



22.4 - Gli Edifici

1. Di seguito riportiamo i dati relativi alle superfici delle diverse parti del complesso:

CASINO DEI BOSCHI

DATI QUANTITATIVI

| | Superficie utile* | Superficie coperta | Volume utile* |
|---------------------------|----------------------|-----------------------|------------------|
| - Villa Casino dei Boschi | mq 2.594 | mq 1.764 | mc 10.501 |
| - Prolunga | mq 4.871 | mq 4.132 | mc 14.613 |
| - Corte rustica | mq 3.931 | mq 1.885 | mc 15.563 |
| - Casa di Pietra | mq 706 | mq 903 | mc 2118 |
| - Annessi rustici | mq 30 | mq 55 | mc 75 |
| - Ghiacciaia grande | mq / | mq / | mc / |
| TOTALE | mq 12.132 | mq 8.739 | mc 42.870 |

* ad esclusione delle superfici entro terra

2. In altre parti del presente lavoro sono state ricostruite le vicende formative storiche e descritte le caratteristiche tipologiche degli edifici che nell'insieme compongono il complesso monumentale del Casino dei Boschi di Carrega (cfr. Elaborato n° 21 - Relazione storica).

3. Lo stato di conservazione è piuttosto differenziato tra i vari edifici.

La Villa, benchè strutturalmente in discrete condizioni, presenta lesioni diffuse in corrispondenza di aperture o inserimenti di collegamenti verticali praticati in epoche successive all'impianto principale. Il problema più grave è comunque rappresentato dalle pessime condizioni delle coperture. Le infiltrazioni provocate da questa situazione hanno in particolare gravemente compromesso le condizioni dei solai e degli interni del

secondo piano, in pessime condizioni e di fatto inagibile per il pericolo di crolli.

I serramenti esterni sono assai degradati. Non rimane quasi più nulla degli arredi interni, in parte trasportati altrove dai proprietari per motivi di opportunità.

La Prolunga presenta una situazione di degrado diffuso delle partizioni interne e in numerosi tratti anche della copertura. Anche le colonne manifestano lesioni significative. La modesta qualità edilizia del fabbricato ha certamente facilitato il degrado attuale. Nella parte più settentrionale, oltre il Casinetto, dove non è stato attuato in tempi recenti alcun intervento sulle coperture, si sta evidenziando il progressivo distanziarsi del pavimento del portico da quello delle parti coperte.

La Corte rustica è la struttura che manifesta il più accentuato degrado strutturale. Anche in questo caso la modesta qualità edilizia insieme ai numerosi interventi successivi di ampliamento e sopraelevazione hanno contribuito al determinarsi delle attuali condizioni. La copertura è parzialmente crollata.

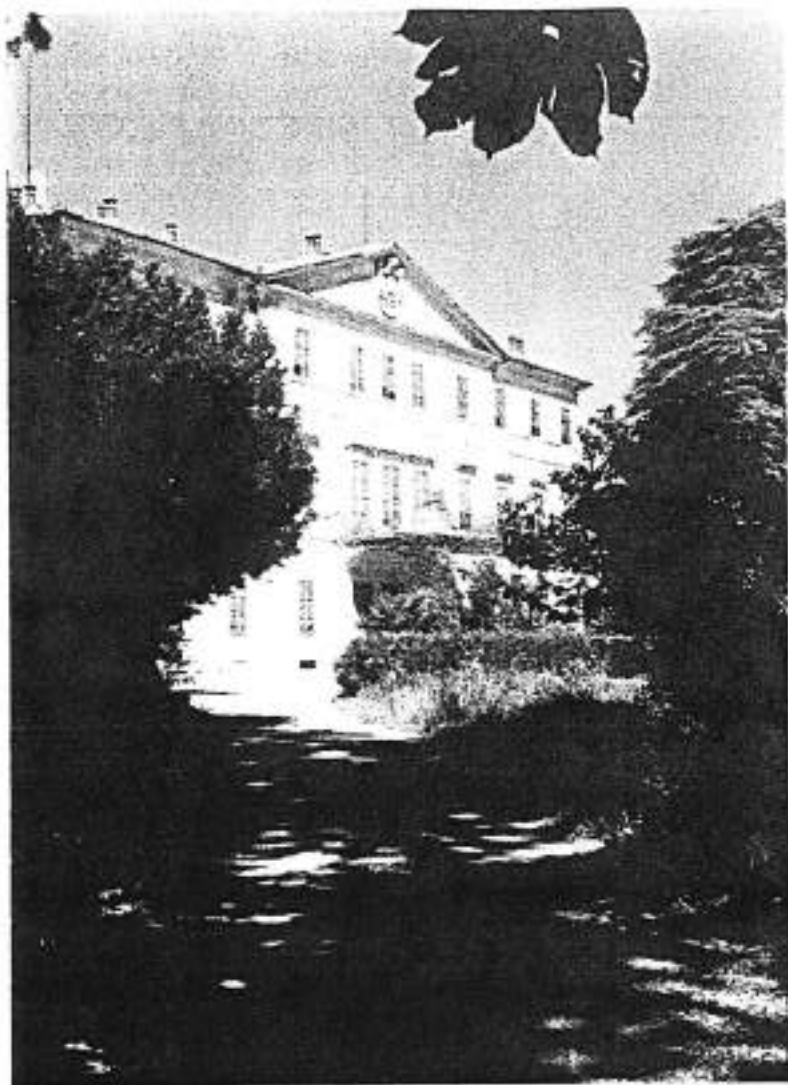
La Casa di pietra sembra non presentare problematiche strutturali di rilievo. La copertura della parte residenziale è senz'altro bisognosa d'intervento, i solai interni appaiono in molti casi assai danneggiati.

4. La descrizione delle caratteristiche proprietarie e di utilizzo sono riportate alle Tavole 3 e 4. Tra gli usi rilevati (utilizzi residenziali, utilizzi agricoli, utilizzi didattici) è da segnalare che mentre i primi due fanno direttamente riferimento ai proprietari, le attività didattiche vengono svolte - ma oramai in modo assolutamente saltuario - dal C.I.R.E.A. (Centro Italiano di Ricerca ed Educazione Ambientale) con sede in Parma, che utilizza i relativi locali in affitto.

RILIEVO FOTOGRAFICO



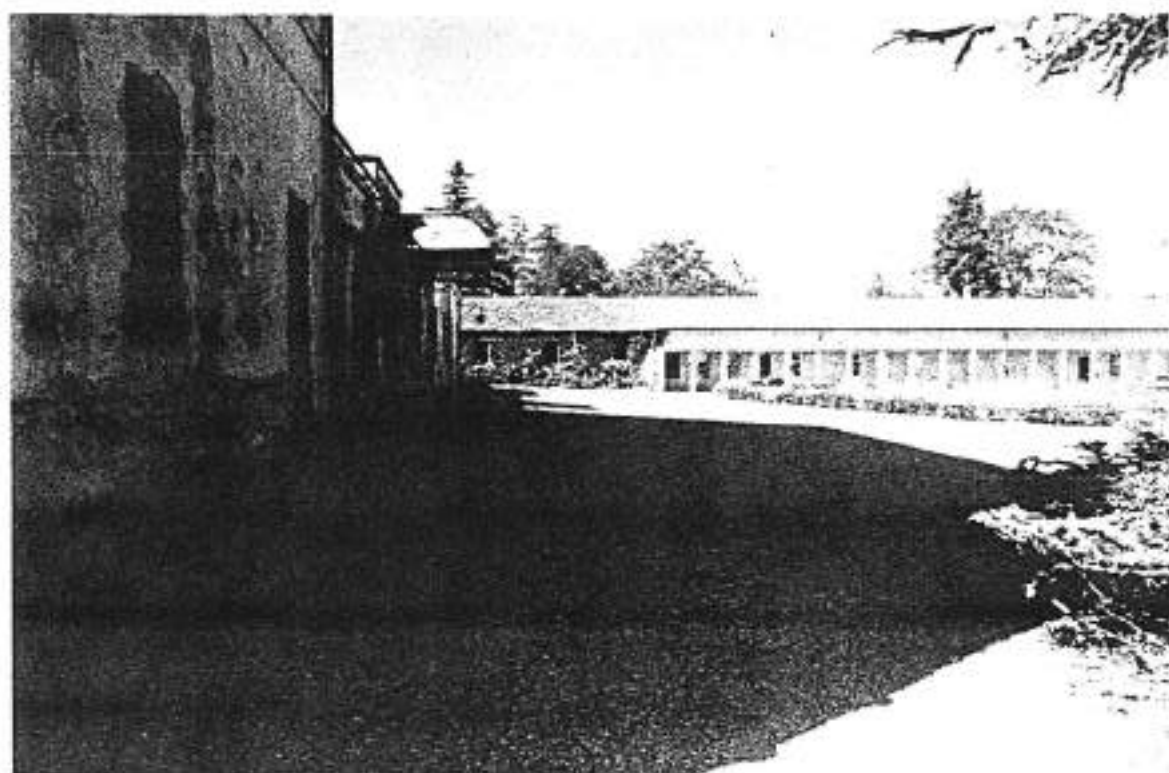
Il complesso monumentale del Casino del Boschi. Veduta d'insieme dal lato Ovest



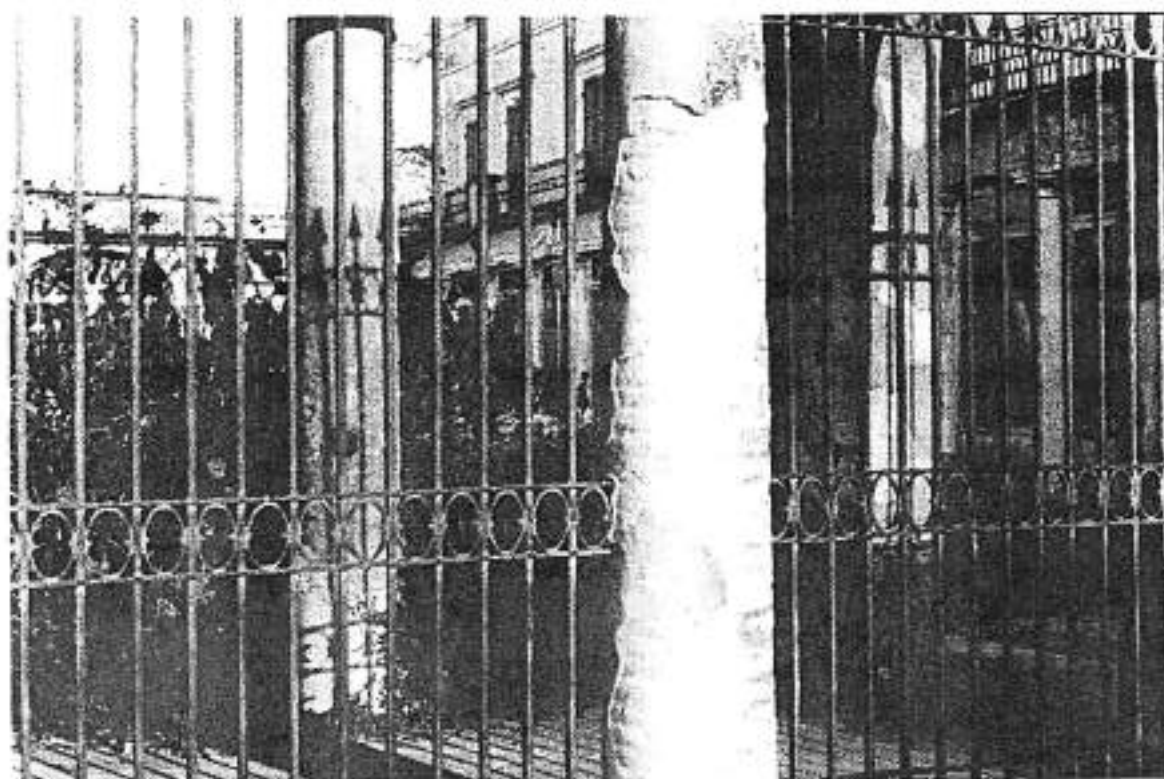
La Villa. Facciata principale (lato Est)



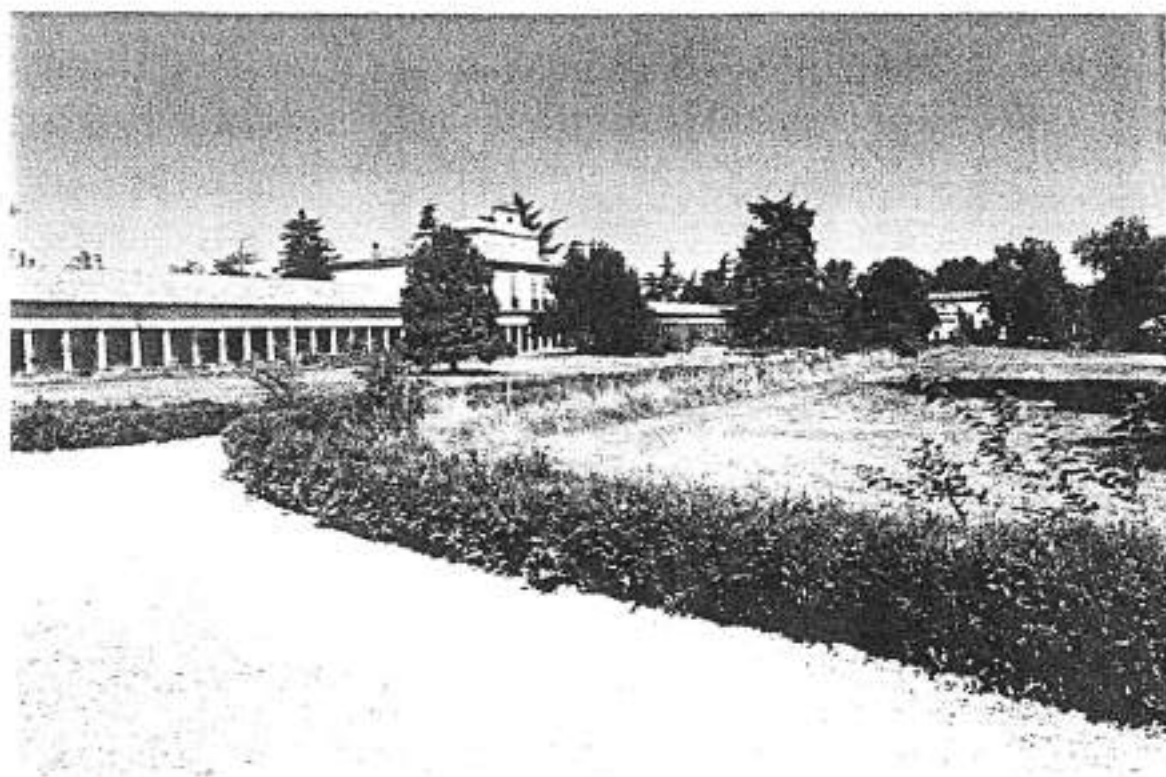
La Villa. Accesso dal Viale dei Pialani (lato Sud)



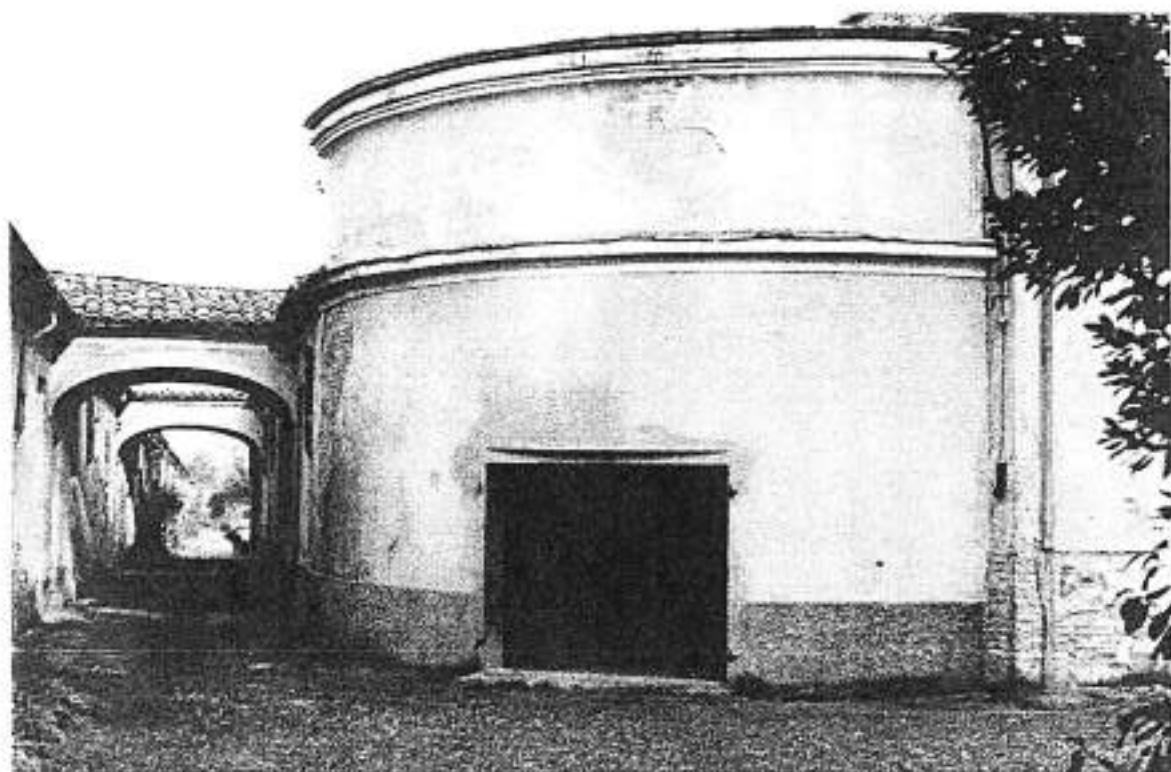
La Villa. Fronte sui Giardino intercluso (lato Nord)



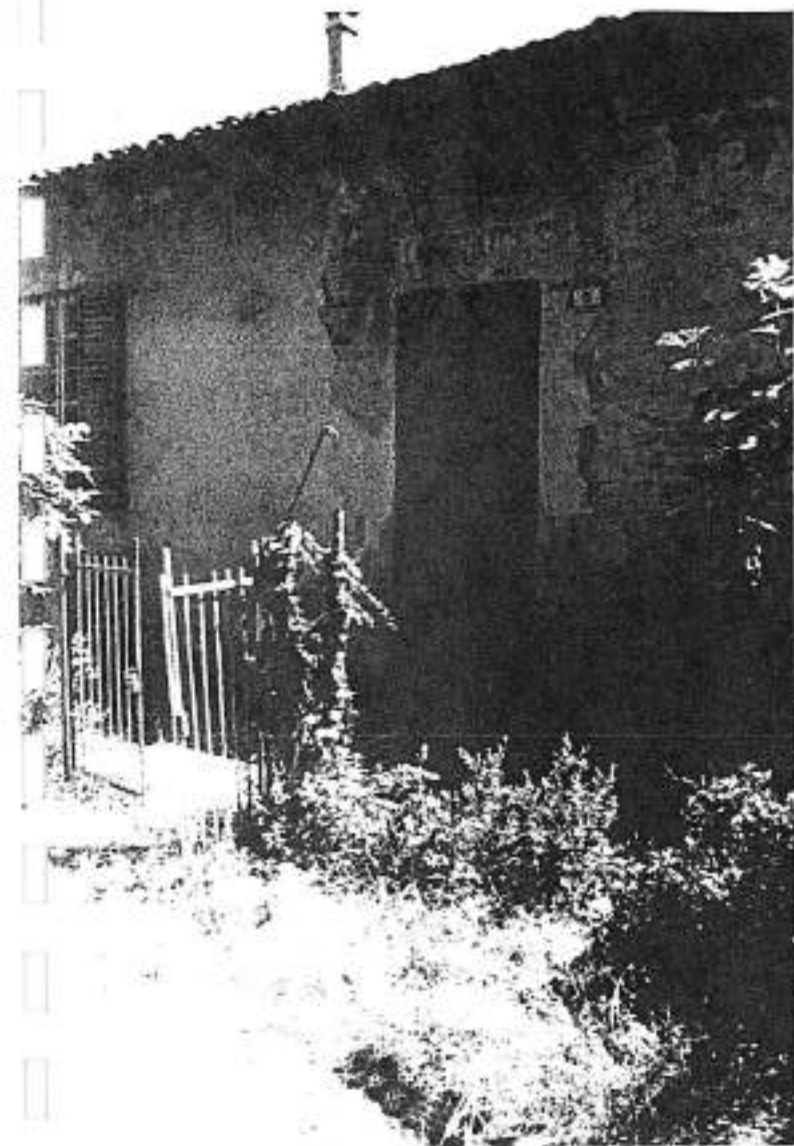
La Villa. Particolari del cortile principale.



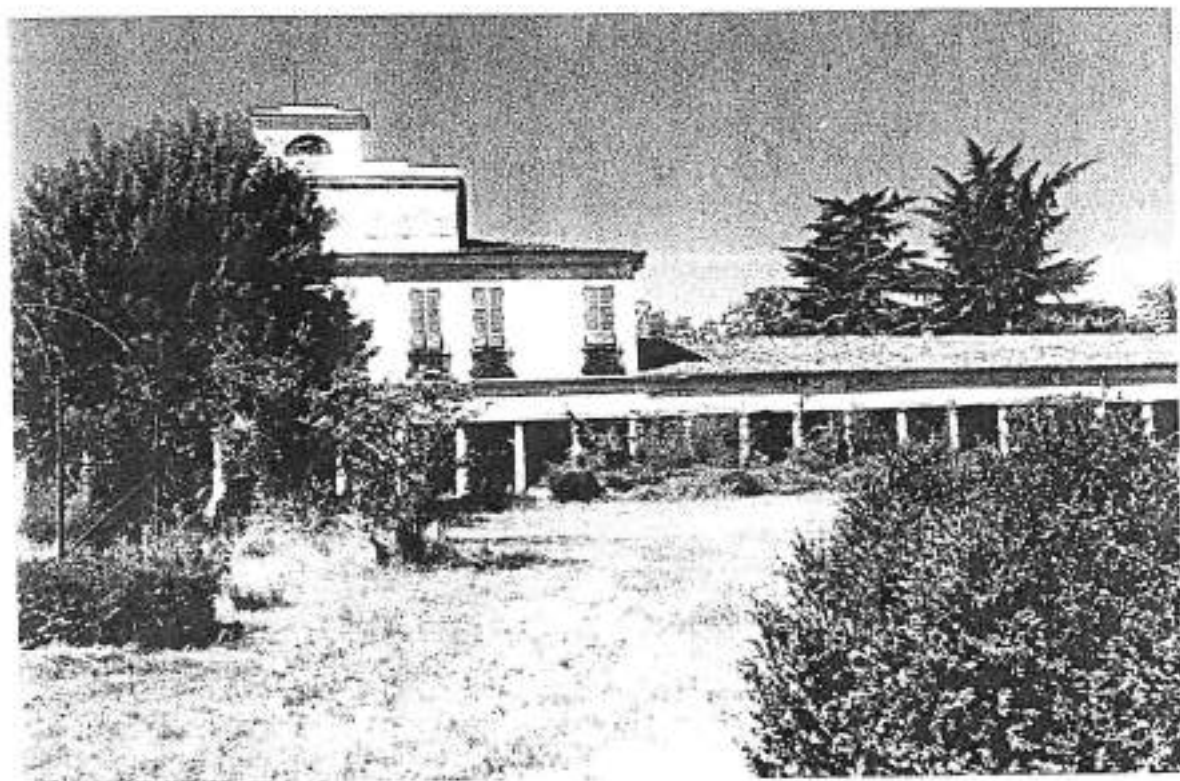
La Prolunga. Veduta d'insieme del Fronte Est.



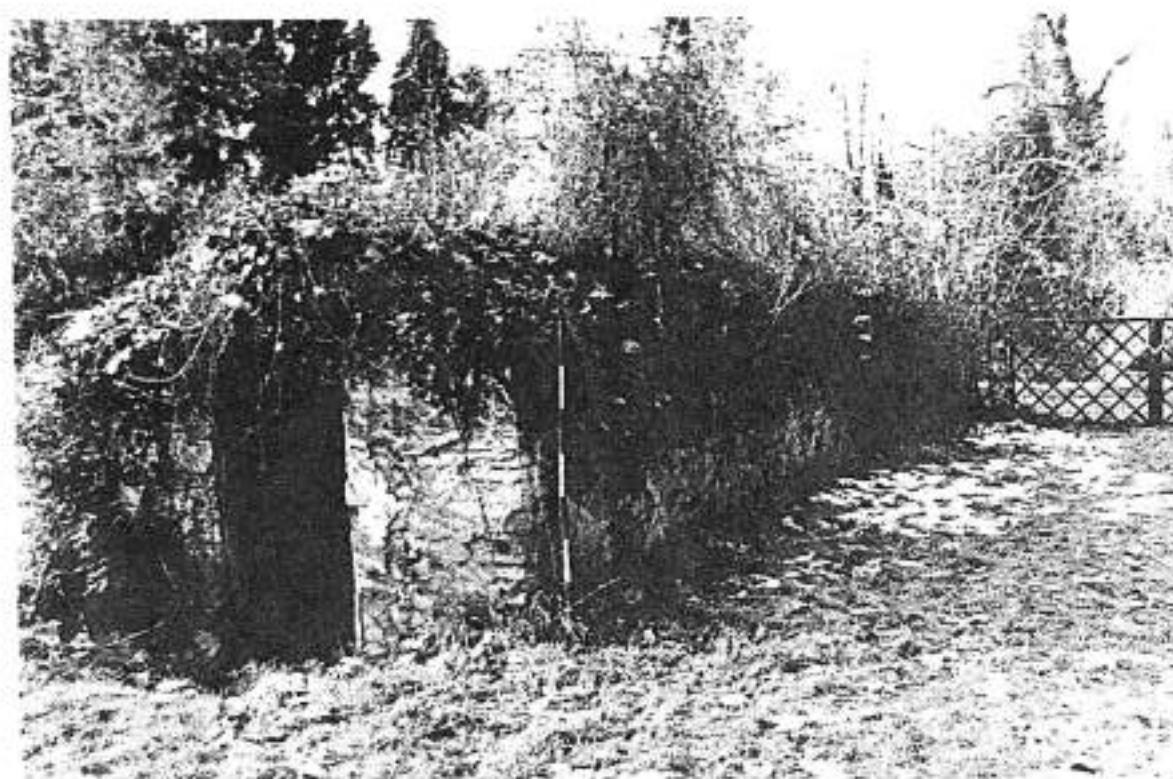
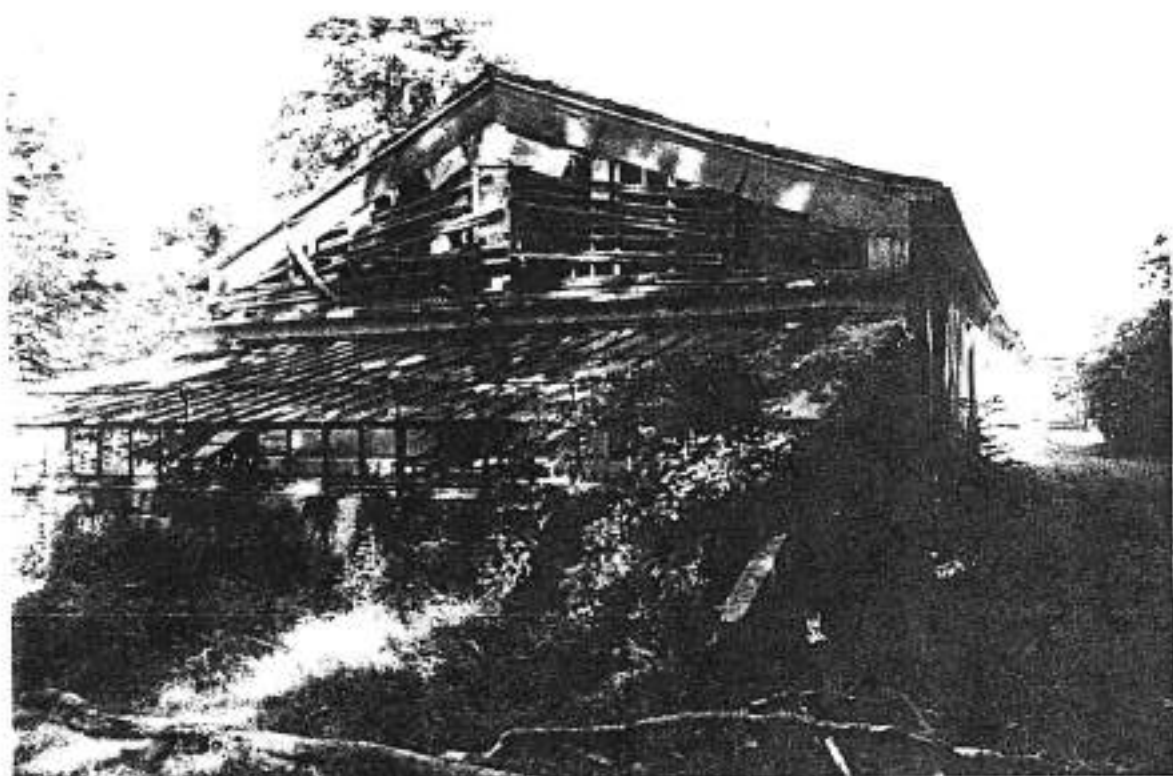
La Prolunga Punti di connessione con la Villa (Sud) e con la Corte rustica (Nord)



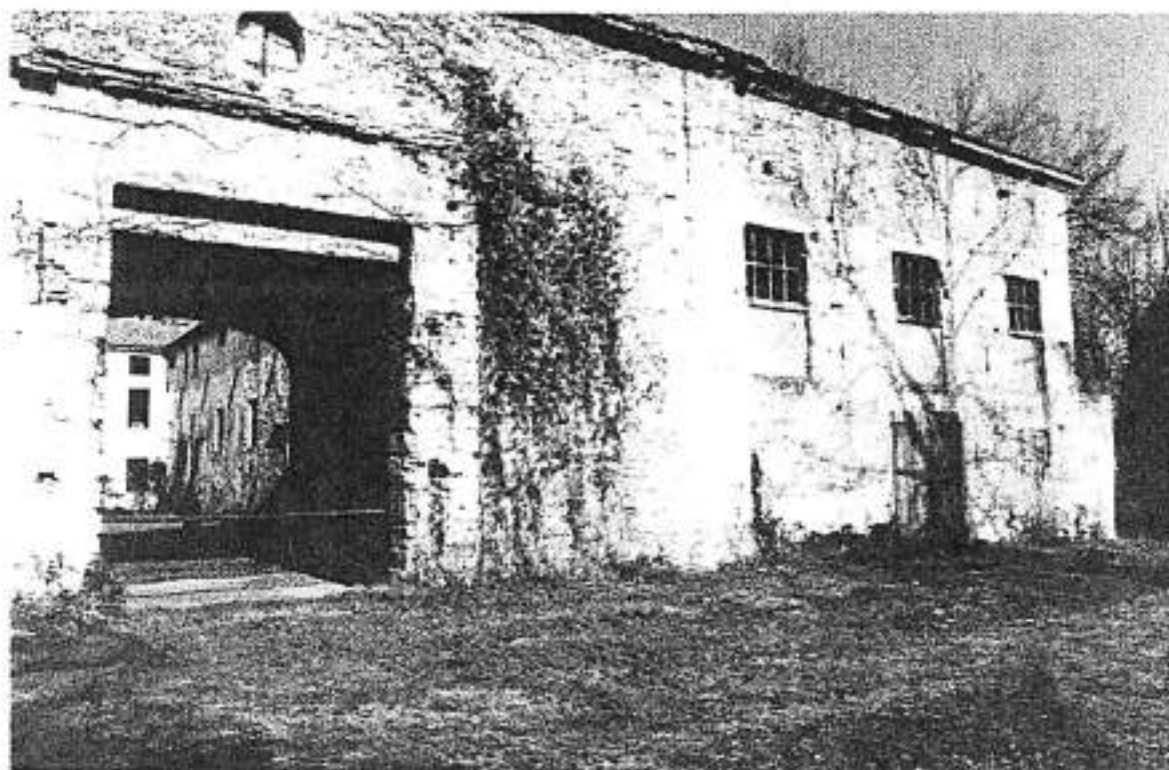
La Prolunga: Fronti retrostanti (lato Ovest)



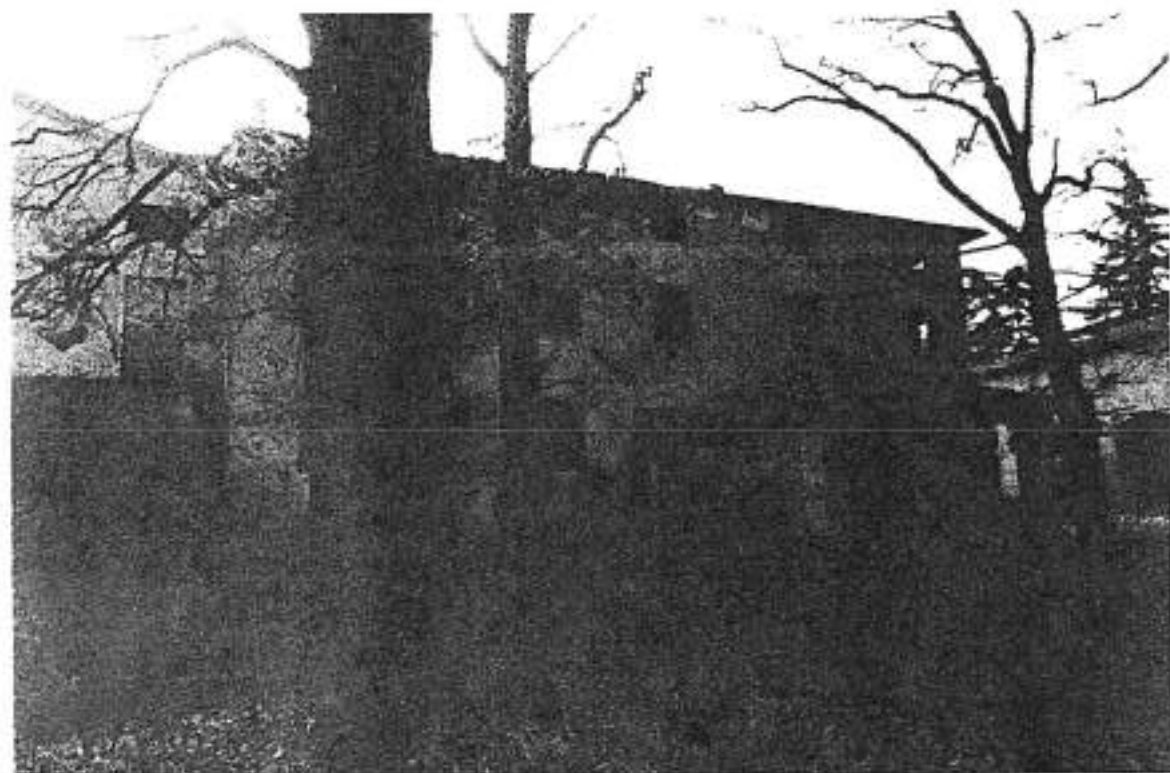
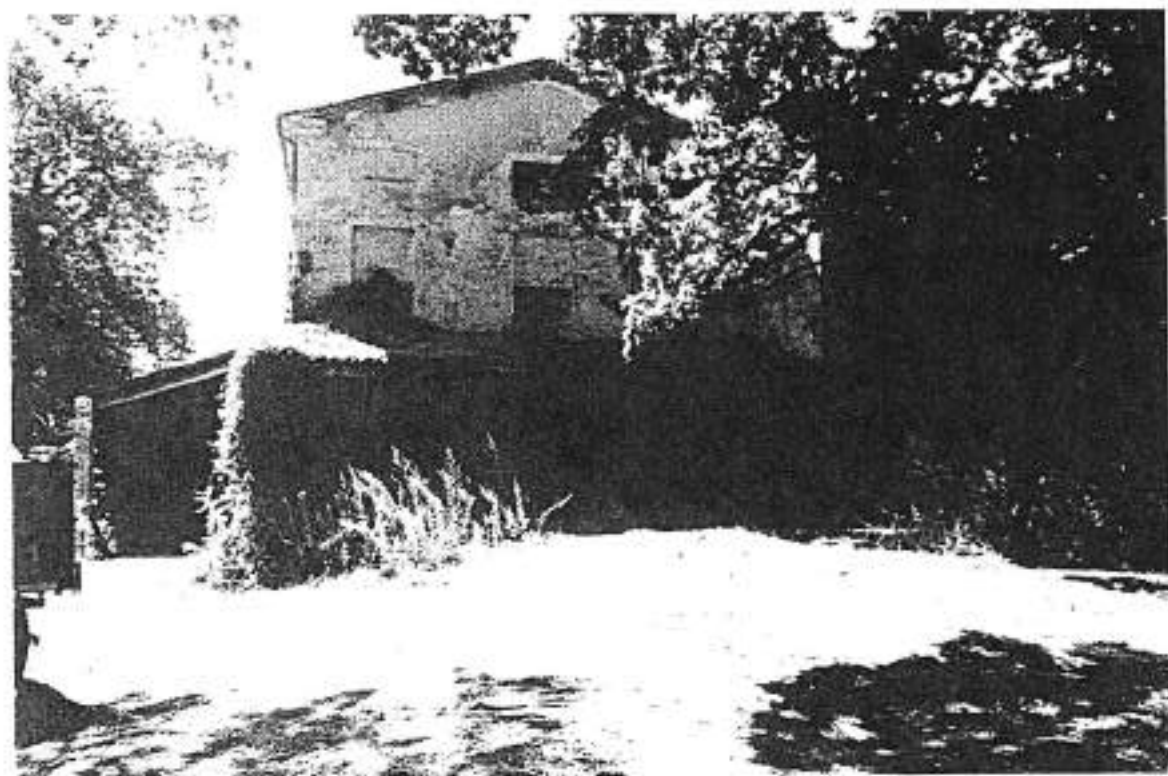
La Protonge. Il Casinetto. Fronte principale (lato Est).



La Prolunga. La Serra e un annesso rustico (lato Sud)



La Corte rustica Facciata principale (latoSud)



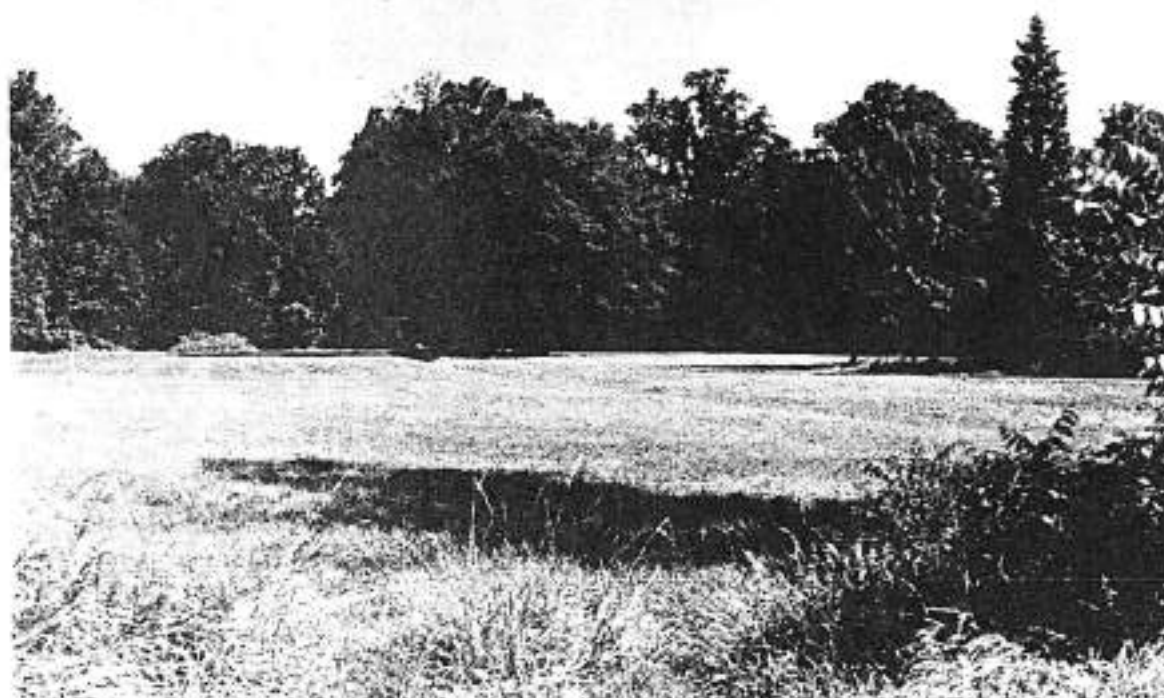
La Corte rustica. Lato Nord



La Corte rustica. Lato Est



La Casa di pietra. Facciata principale (lato Sud) e parziale vista laterale



Il Giardino storico Radure e sentieri



Il Giardino storico L'antico tracciato del Viale dei Platani

22.5 Il progetto d'intervento

Il progetto d'intervento sul complesso monumentale del Casino dei Boschi è, in questa sede, di carattere prevalentemente urbanistico.

In questo senso il Piano di Recupero ha come contenuti progettuali la definizione degli usi ammessi e di quelli compatibili, la definizione delle categorie d'intervento da adottarsi nel recupero dei diversi corpi di fabbrica, la definizione delle unità minime d'intervento cui dovranno attenersi gli interventi di recupero, le scelte relative alla sistemazione delle aree esterne nonché quelle relative alla realizzazione delle urbanizzazioni primarie (reti fognaria, idrica, elettrica, telefonica, del gas ecc.) che dovranno venire realizzate.

E' peraltro facoltà del Piano di Recupero modificare, oltre alle categorie d'intervento previste dal PRG, anche il perimetro dell'area assoggettata al Piano, purchè si tratti di modifiche non sostanziali.

Infine, in sede di Piano di Recupero andrebbe proposto lo Schema di Convenzione da adottarsi per regolare gli interventi attuativi da parte dei privati.

Poichè in questa occasione il progetto d'intervento prevede che l'attuazione sia in ogni caso a carico di un soggetto pubblico, al posto di tale elaborato si è provveduto ad evidenziare le problematiche finanziarie e gestionali (cfr. Elaborato n°25).

L'intervento attuativo pubblico potrebbe infatti svolgersi in forma diretta - nel caso di acquisizione pubblica di una porzione di proprietà - o in forma convenzionata, nel caso di definizione di un rapporto patrimoniale con i privati proprietari circa l'utilizzo (ma non l'alienazione) della rimanente proprietà.

Per questi stessi motivi il Piano non ha provveduto a definire le quote di standards da cedere da parte dei privati in sede attuativa, limitandosi a fornire le indicazioni progettuali circa i criteri di sistemazione delle aree esterne.

In ogni caso le destinazioni d'uso la cui attuazione in base alla normativa di PRG è vincolata alla cessione di aree per standards (usi residenziali privati, usi ricettivi e di ristorazione) saranno in sede attuativa tenuti a corrispondere tali aree secondo i parametri quantitativi indicati dall'art. 46 della L.R. 47/78.

Infine, poichè per l'attuazione del Piano non si prevede di ricorrere a procedure d'esproprio, non si è provveduto a redigere un prospetto di ripartizione particellare delle proprietà, limitandosi a riportare l'elenco delle particelle catastali interessate dall'attuale perimetro di Piano di Recupero previsto dal PRG, nonché quelle che verrebbero interessate sulla base del nuovo perimetro di Piano di Recupero di progetto.

Il sistema degli usi

Date la complessità operativa e finanziaria di un intervento di recupero edilizio e funzionale dell'intero complesso, le problematiche relative agli usi e alle stesse forme di gestione configurabili sono state oggetto - su richiesta degli enti committenti - di un particolare approfondimento. Di tale elaborazione è dato conto nel citato Elaborato n° 25 ("Aspetti finanziari e gestionali"), al quale si rimanda.

I criteri che hanno ispirato la scelta degli usi ammessi e compatibili fa riferimento a valutazioni già espresse nello "Studio di fattibilità" che ha preceduto il presente Piano:

".....Storicamente il Casino dei Boschi ha sempre posseduto una precisa funzione di presidio territoriale, riferita in particolare al governo delle risorse ambientali (la caccia, le attività forestali e colturali, il sistema delle acque, il paesaggio...). Tale specifica caratteristica funzionale è riconoscibile tanto nelle intenzionalità legate alla sua edificazione settecentesca, che nel successivo utilizzo ducale e signorile. Esso deve dunque essere considerato a tutti gli effetti non solo il luogo centrale del Parco dei Boschi di Carrega inteso, al di là dei confini amministrativi specifici, nella più ampia accezione di territorio di tutela intervallivo tra i bacini del Taro e del Baganza, ma anche riferimento territoriale di scala provinciale come punto d'eccellenza del sistema storico-ambientale delle aste fluviali e delle sedi gentilizie.

(.....)

Il Casino dei Boschi è collocato all'interno di un Parco Monumentale che, per quanto fortemente degradato, è di relevantissimo interesse storico e botanico. Tale complesso monumentale è poi inserito nella più vasta area del Parco Regionale dei Boschi di Carrega, area che per caratteristiche naturalistiche, ambientali e paesistiche si segnala con assoluto rilievo in ambito provinciale e regionale.

I vincoli di tutela assegnati all'area del complesso monumentale del Casino dei Boschi dai diversi strumenti di pianificazione sono pienamente coerenti con tali caratteristiche.

Senza richiamare il merito specifico di queste definizioni normative, importa solo ribadire che l'ipotesi di recupero funzionale del Casino dei Boschi va ad attestarsi in un'area particolarmente delicata dal punto di vista ambientale (il Parco Monumentale), un'area che peraltro rappresenta il nucleo di maggior valore storico-naturalistico di un più ampio e complesso sistema ambientale rappresentato dal Parco Regionale nel suo insieme.

Questa condizione porta ad escludere per il Casino dei Boschi funzioni e attività che possano comportare afflussi consistenti di pubblico, quali mostre, esposizioni, iniziative didattiche, manifestazioni culturali periodiche ad ampio richiamo di pubblico e simili. Le ipotesi di intervento dovranno quindi tendere a selezionare, oltre alla già citata tipologia "amministrativa",

funzioni specialistiche, pubbliche o private, a modesta affluenza di pubblico ma consone al contesto ambientale di riferimento.

Sembrerebbe invece assolutamente opportuno l'insediarsi di attività che tendano a valorizzare la marcata qualificazione ambientale della zona. In questo senso sembra certamente proponibile il trasferimento all'interno del Casino del **Centro Parco**, la cui attuale sede potrebbe continuare a rimanere luogo di riferimento per l'intensa attività didattica. Ancora, si potrebbe pensare all'insediamento di **sedi istituzionali di rilievo in ambito ambientale e culturale** (uffici provinciali di rilevanza ambientale, sede regionale di un ufficio di coordinamento di tutti i parchi e le aree protette emiliano-romagnole, sede interregionale di coordinamento e/o documentazione su parchi e aree protette, sedi universitarie di ricerca (laboratori, biblioteche scientifiche e simili), **archivi storici e bibliografici, sedi di Istituti Comunitari**)

In secondo luogo, tutti gli strumenti di pianificazione ribadiscono l'obbligo ad intervenire sul complesso monumentale ed ambientale del Casino per il tramite di uno strumento unitario d'intervento. Tale dettato andrà rispettato non solo sul piano formale predisponendo gli opportuni progetti d'insieme, ma anche nello spirito cercando di identificare soluzioni operative e gestionali unitarie.

In questo senso l'attivazione di un Piano di Recupero su un'area ristretta al complesso edilizio ed al giardino direttamente adiacente dovrà essere accompagnata dall'attivazione di analoghi interventi di recupero sul Parco Monumentale nel suo insieme.

(.....)

All'interno di un simile contesto sembra evidente come il Parco non si venga, o non si debba porre come "fattore produttivo trainante" dell'economia locale, ma piuttosto si qualifichi come elemento strategico di arricchimento della complessiva qualità del sistema esistente.

L'intervento di recupero e rifunzionalizzazione del Casino dei Boschi si inserisce proprio in questo tentativo di esprimere un'interazione attiva tra Parco e territorio, mediante utilizzi e finalità di intervento "compatibili" col complessivo contesto di elevato pregio ambientale e naturalistico costituito dai Boschi di Carrega, contesto in cui il Casino deve e può tornare ad essere un importante elemento di "eccellenza" anche attraverso il recupero di alcune delle sue funzioni originarie.

In questo senso il recupero del Casino dei Boschi si prospetta come un'operazione di assoluto rilievo sia per quanto riguarda la sua rivalutazione a fini immobiliari che per la possibilità di recuperare funzioni di utilizzo "pregiate" ed "ambientalmente compatibili" all'interno del Parco dei Boschi di Carrega, con l'opportunità di stabilire rapporti multipli e differenziati con il suo contesto.

(.....)

Partendo dalla necessità di "ricentralizzare" all'interno del Parco e del bacino intervallivo del Taro e del Baganza le funzioni detenute dal Casino dei Boschi - secondo le caratteristiche di "centralità territoriale"

che storicamente ha sempre posseduto - si prospettano come obiettivi di particolare rilevanza la possibilità di rendere il Casino **sede amministrativa** di funzioni pubbliche di prestigio, a partire in primo luogo dal Centro Parco, **sede di iniziative "museali"** sia direttamente collegate al Parco (temi storici, naturali ed ambientali) che aperte ad occasioni presenti sul territorio (temi scientifici, economici etc.), così come la possibilità di adibirlo a **sede congressuale e convegnistica** di volta in volta fruibile da parte di istituzioni e soggetti sociali ed economici presenti sul territorio (Pubbliche Amministrazioni, Università, imprese etc.).

La realizzazione di un intervento con tali contenuti offrirebbe inoltre dirette opportunità di valorizzazione per le numerose imprese agroindustriali della zona che sarebbero poste nelle condizioni di poter fruire di una prestigiosa sede per meetings, attività convegnistiche e promozionali etc., inserita in un contesto di elevata qualità ambientale atta ad enfatizzare la qualificazione delle attività produttive svolte - in primo luogo a livello di immagine - attraverso il binomio qualità ambientale/qualità produttiva particolarmente significativo per le produzioni tipiche e D.O.C. locali verso le quali il Parco si propone oggi con funzioni di valorizzazione.

Strettamente collegati a questi tipi di intervento risultano essere anche gli obiettivi volti alla promozione ed attivazione di **occasioni di ricerca scientifica ed attività culturali**, per le quali risulta quasi "naturale" nel contesto parmense il riferirsi all'Università. Attraverso il recupero e la rifunzionalizzazione del Casino dei Boschi si potrebbe offrire la possibilità di fruire di aree e sedi adeguate per attività di ricerca e sperimentazione (in particolare per corsi in Scienze Naturali, Ecologia etc.) con un'evidente valorizzazione e specializzazione scientifica del Parco, e ipotizzabili ricadute positive sulle attività didattiche e turistico-culturali già oggi presenti nel Parco.

Unitamente a questi due obiettivi, che si prefigurano come importanti risposte "funzionali" che il Parco attraverso l'intervento di recupero sarebbe in grado di fornire al suo più immediato contesto socio-economico di riferimento, se ne aggiunge un terzo di estrema rilevanza per le opportunità di recupero finanziario che consentirebbe agli Enti Pubblici coinvolti nell'attivazione di questa iniziativa.

Ci riferiamo alla possibilità del recupero a **fini turistici (residenziali e/o ricettivi)** di parte del patrimonio edilizio esistente.

Questo obiettivo, reso possibile dall'ampiezza delle superfici e degli spazi esistenti e dalle caratteristiche tipologiche degli edifici potenzialmente interessati, riguarda in particolare lo sviluppo di una residenzialità prevalentemente turistica, "quantitativamente controllata" e/o di una qualificata ricettività alberghiera con annessa ristorazione.

Per quanto riguarda l'eventuale sviluppo di **iniziative di tipo alberghiero**, si sottolinea l'attuale relativa sottodotazione di strutture ricettive dell'area, in particolare sotto il profilo qualitativo.

Per quanto riguarda l'ipotesi di sviluppo di **residenzialità a fini turistici** si deve rilevare come essa non costituisca una innovazione in assoluto all'interno del Parco e del Casino stesso, nel secolo scorso abitualmente abitato - oltre che dai Duchi nella Villa vera e propria -

anche da funzionari di corte, personale e militari negli altri edifici collegati.

Una nuova residenzialità, se debitamente regolata nelle sue caratteristiche quantitative e qualitative, potrebbe costituire un fattore di rivitalizzazione concreta di quella che oggi è solo una presenza monumentale disabitata....."

Su questo primo ventaglio di ipotesi è stata svolta un'ulteriore selezione che ha teso, tra gli altri, ad escludere utilizzi che potessero creare condizioni di eccessiva competizione con le attività già previste dal Piano di Recupero della Rocca Sanvitale a Sala.

In questo senso non sono più stati previsti utilizzi terziari privati, legati cioè ad utilizzi degli spazi di pregio del Casino a servizio del tessuto economico dell'area per manifestazioni convegnistiche, aziendali e simili.

Si è teso quindi a specializzare il potenziale recupero funzionale del Casino su tre principali filoni:

- in primo luogo un utilizzo culturale mirato (la Villa per visite, la Prolunga come sede dell'ipotizzato Archivio Storico Intercomunale e per sedi museali minori),
- in secondo luogo la scelta di ospitare al Casino una sede amministrativa "qualificante", come è appunto rappresentata dal progetto di trasferirvi la sede del Parco Regionale,
- infine la scelta di ospitare al Casino attività turistiche selezionate (ricettività e ristorazione). Tale scelta date le diverse caratteristiche ambientali, ma soprattutto dimensionali, non sembra interferire con simili ipotesi già predisposte per la Rocca.

La funzione residenziale è stata comunque prevista in alcune parti del complesso, sia per mantenere la possibilità agli attuali proprietari di definire in sede di convenzione attuativa un simile utilizzo privato in qualche parte del complesso, sia per offrire possibilità di utilizzo a parti edilizie che per caratteristiche di accessibilità difficilmente potrebbero ospitare attività aperte al pubblico a meno di attuare interventi antincendio fortemente invasivi (in particolare il 2° piano della Villa).

Per destinazione residenziale si deve comunque intendere esclusivamente la residenza temporanea (agriturismo, casa/albergo etc.) con esclusione quindi della residenza permanente fatti salvi gli alloggi di servizio a supporto delle restanti attività pubbliche, di uso pubblico o collettivo (custode, etc.) nonché gli alloggi di uso esclusivo degli attuali proprietari nel caso in cui conservino il titolo di proprietà o parte di essa.

Questa la griglia di usi ammessi e/o compatibili prevista, codificata secondo le classificazioni indicate dal PRG:

- Prevalente uso abitativo (U.1)

Usi compatibili: Attività ricettive (U.2) (ad esclusione della Villa)
 Attrezzature politico-amministr. e sedi istituzionali (U.18)
 Attrezzature culturali (U.21)

- Prevalente uso ricettivo (U.2)

Usi compatibili: Usi abitativi (U.1)
 Attrezzature politico-amministr. e sedi istituzionali (U.18)
 Attrezzature culturali (U.21)

- Prevalente uso politico-amministrativo e sedi istituzionali (U.18)

Usi compatibili: Attrezzature culturali (U.21)

- Prevalente uso ad attrezzature culturali (U.21)

Usi compatibili: Usi abitativi (U.1) (per la Villa sulla base delle prescrizioni dell'art.
 6 delle N.T.A.)
 Attività ricettive (U.2) (ad esclusione della Villa)
 Attrezzature politico-amministr. e sedi istituzionali (U.18)

Considerando le destinazioni d'uso prevalenti, la suddivisione quantitativa tra i diversi utilizzi previsti dal Piano è così riassumibile:

- Prevalente uso abitativo (U.1): mq. 3.010
- Prevalente uso ricettivo (U.2): mq. 706
- Prevalente uso politico-amministrativo e sedi istituzionali (U.18): mq. 1.292
- Prevalente uso ad attrezzature culturali (U.21): mq. 7.124

Per l'esatta lettura degli usi previsti in relazione ai diversi edifici occorre consultare le Tavole di progetto dalla n° 14 alla n° 18.

Unità minime d'intervento

La scelta operata in sede progettuale relativamente a questo problema ha tenuto naturalmente conto delle valutazioni svolte in sede di ricostruzione storica delle vicende costruttive, privilegiando comunque la valutazione degli aspetti operativi del recupero.

In questo senso si è valutato di suddividere l'intero complesso in varie unità d'intervento, così da non accollare ai singoli interventi attuativi eccessivi oneri progettuali.

A questo proposito è stata comunque fatta una precisa scelta a tutela della necessaria unitarietà progettuale cui dovrà essere ispirato ogni intervento, inserendo nelle norme di attuazione l'obbligo di redazione di un progetto di massima preliminarmente alla presentazione dei singoli progetti esecutivi.

Questo l'elenco delle Unità d'intervento individuate:

- Unità minima d'intervento n° 1 - Villa Casino dei Boschi mq 3.091
- Unità minima d'intervento n° 2 - Prolunga Sud mq 3.005
- Unità minima d'intervento n° 3 - Colonnato Sud mq 2.366
- Unità minima d'intervento n° 4 - Casinetto mq 970
- Unità minima d'intervento n° 5 - Colonnato Nord mq 3.039
- Unità minima d'intervento n° 6 - Prolunga Nord mq 4.421
- Unità minima d'intervento n° 7 - Corte rustica mq 2.997
- Unità minima d'intervento n° 8 - Ghiacciaia grande mq 542
- Unità minima d'intervento n° 9 - Casa di pietramq 2.395
- Unità minima d'intervento n° 10 - Parcheggio mq 3.470
- Unità minima d'intervento n° 11 - Giardino storico mq 29.364

Categorie d'intervento

Sulla base della analisi storica e della lettura tipologica svolta (cfr. Elaborato n° 21 - Relazione storica), si sono formulate le seguenti scelte in merito alle categorie d'intervento da adottare in sede di intervento di recupero:

- Villa Restauro scientifico
- Prolunga Restauro e Risanamento conservativo di tipo A nelle due parti colonnate laterali e nel Casinetto, Restauro e Risanamento conservativo di tipo B nelle due parti laterali
- Corte rustica Restauro conservativo di tipo B
- Casa di Pietra Restauro conservativo di tipo B
- Giardino storico Restauro scientifico
- Aree esterne in generale Recupero e risanamento delle aree libere

La sistemazione esterna delle aree

Il progetto di sistemazione esterna delle aree ha tenuto conto del tipo di utenza prevista per le diverse attività (dimensionando così le caratteristiche

degli accessi e delle aree per la sosta), ma contemporaneamente del contesto ambientale in cui ci si trova ad operare rappresentato dal Giardino storico.

Una prima scelta rilevante è dunque costituita dal progetto di ripristinare il Viale dei Platani come accesso principale del complesso. Di tale accesso potranno usufruire le persone che fanno capo al Centro Parco e gli utenti delle strutture ricettive oltre naturalmente all'eventuale utenza di "rappresentanza". Tutti i visitatori del complesso a qualsiasi titolo dovranno invece accedere al Casino pedonalmente, eventualmente usufruendo di un servizio navetta.

Poco prima di arrivare alla Villa, il percorso carrabile devia a sinistra sfruttando il tracciato dello stradello già esistente per arrivare a servire il Centro Parco e le attività ricettive. E' solo da questo punto, per motivi di opportunità, che si prevede di intervenire pavimentando il tracciato, fino al bivio lasciato a ghiaietto.

I parcheggi previsti sono molto contenuti: alcune piazzole in corrispondenza del Centro Parco, mentre dietro gli edifici presumibilmente adibiti ad ospitare la ricettività si è provveduto a definire un'area di sosta adeguata.

Ancora, sull'area retrostante la Prolunga in direzione Nord, laddove si prevede la possibilità che si inseriscano utilizzi residenziali privati, è stata data l'indicazione di vincolare a verde privato una porzione di terreno, così da permettere ai potenziali residenti di poter usufruire di spazi esterni privati (ma in forma "condominiale", evitando così di procedere a parcellizzazioni minute), senza interferire con le parti più pregiate del Giardino storico che debbono rimanere di pieno utilizzo pubblico.

Sull'intera area si è prevista la realizzazione di un impianto di illuminazione con caratteristiche tali (altezza delle lampade a colonna di circa 90 cm.) da risultare ben ambientato nel contesto.

Infine si è abbozzato (cfr. Tavola 19) un ridisegno del Giardino storico secondo l'impianto di origine luigina (cfr. Tavola 5B). Questo dell'intervento sul verde storico è comunque un tema che andrà più appropriatamente considerato in sede di progettazione di massima.

Il perimetro di Piano di Recupero

Utilizzando la possibilità di modificare in modo non sostanziale il perimetro di Piano di Recupero, in sede progettuale si è provveduto ad un suo ridisegno (cfr. Tavola 13A) che tiene conto dei seguenti fattori:

- il perimetro sul versante Ovest è stato rettificato adeguandosi alla linea che contraddistingue il versante, al cui interno avverrà l'intervento urbanizzativo effettivo

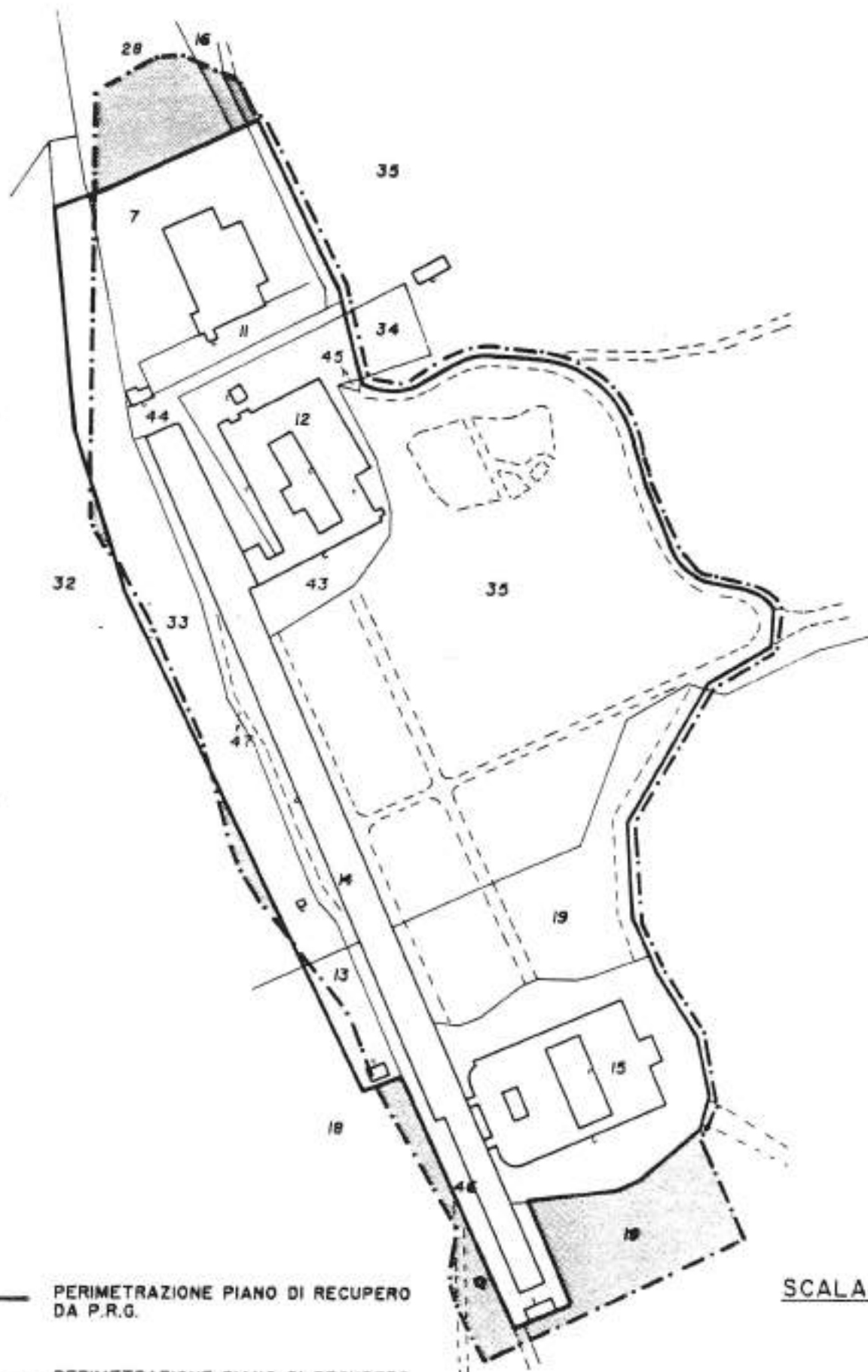
- sul lato meridionale del complesso si è allargato il perimetro per poter ricomprendere l'inizio del ripristinato Viale dei Platani, così da fornire un'indicazione che possa essere effettivamente vincolante sui futuri interventi di sistemazione esterni al perimetro di questo Piano di Recupero.
- sul lato settentrionale si è invece provveduto ad ampliare leggermente il comparto per poter ospitare un parcheggio adeguato.

Le particelle catastali interessate all'ampliamento sono le seguenti:

- 16 (in parte)
- 18 (in parte)
- 19 (ulteriore porzione/in parte)
- 28 (in parte)
- 32 (in parte).

Le particelle 16, 28, 32 sono di proprietà di Alessandro Carrega, mentre le altre sono di proprietà degli Eredi Carrega-Bertolini.

Nella pagina seguente è riportata la planimetria catastale relativa.



- PERIMETRAZIONE PIANO DI RECUPERO DA P.R.G.

- PERIMETRAZIONE PIANO DI RECUPERO DI PROGETTO

- NUOVE AREE D'INTERVENTO

SCALA 1 : 2.000

Gli interventi di urbanizzazione

Opere stradali e parcheggi

Si è mantenuto il medesimo tracciato dell'attuale stradello. Si è contenuta la sede viaria in 5 metri per intaccare il meno possibile la vegetazione e l'andamento planimetrico del terreno.

La pavimentazione ripropone il ghiaietto per la strada di accesso corrispondente al Viale dei Platani, mentre per la restante parte si è optato per una pavimentazione in pietra di Luserna.

I cordoli di contenimento della sede viaria e dei marciapiedi sono in cemento, mentre la pavimentazione dei marciapiedi è in pietra di Luserna.

Opere di fognatura

La differenza di livello in corrispondenza dell'avvallamento formato dal Rio Manubiola, che forma un sifone naturale prima di raggiungere la fognatura pubblica del Comune di Sala Baganza, ha imposto la seguente soluzione tecnica.

Si prevede la realizzazione di una serie di pozzetti o camerette intercomunicanti per raggiungere il fondo del Rio Manubiola in modo da eliminare la pressione dei fluidi in discesa.

Successivamente si è progettato un gruppo di pompaggio che faccia superare ai fluidi il dislivello che li separa dall'allacciamento con la rete pubblica.

Essendo poi la rete fognaria di Sala Baganza collegata ad un depuratore, non si rende necessaria la realizzazione di un depuratore in loco, intervento che avrebbe causato notevoli problemi ambientali.

Rete di distribuzione acqua

Vista la carenza di acqua della zona, soprattutto nel periodo estivo, si è deciso di portare all'interno del Casino dei Boschi due distinte tubazioni che si allacciano a due condutture comunali presenti in zona. Tali condutture, attingendo a due differenti pozzi o zone di emungimento, dovrebbero garantire la continuità di erogazione necessaria.

Per quanto riguarda l'impianto antincendio si sono previsti 30 idranti a colonna, disposti in via di prima approssimazione all'esterno e lungo il perimetro degli edifici.

Gli idranti sono collegati con l'acquedotto comunale e con il vicino laghetto che deve fornire in caso di emergenza l'apporto di acqua necessario.

Per l'emungimento dell'acqua dal laghetto, che comunque avverrebbe solo in caso di incendio e qualora non fosse sufficiente la portata dell'acquedotto comunale, si è prevista l'installazione di un gruppo di pompaggio con una pompa elettrocomandata ed una a scoppio in grado di funzionare anche in mancanza di energia elettrica.

Rete di distribuzione gas

E' stata dimensionata previo colloquio con i tecnici A.M.P.S. di Parma. L'allaccio è previsto nei pressi del ristorante "I Pifferi", a sud est del complesso edilizio.

Il dimensionamento delle tubazioni è stato fatto in modo da garantire la portata necessaria alle attività di progetto.

Rete di distribuzione ENEL

E' stata dimensionata e tracciata previo colloquio con i tecnici ENEL di Parma.

Si è progettata una linea di ingresso in media tensione competamente interrata per eliminare l'impatto ambientale causato da palificazioni per linee aeree.

All'interno del complesso dovrà trovare posto un locale di dimensione 4 x 5mt ca. nel quale verrà installata la cabina di trasformazione ENEL. Si è prevista anche una rete di distribuzione di bassa tensione completamente interrata per il collegamento delle varie utenze del complesso edilizio, in modo da eliminare i cavi aerei e l'onere della realizzazione di tracce nella muratura degli edifici.

Rete di illuminazione pubblica

Si è prevista una rete di illuminazione pubblica per l'illuminazione delle strade e degli spazi cortilizi interni degli edifici.

Come corpi illuminanti al fine di ridurre l'impatto ambientale, si sono scelte delle lampade a colonna, con altezza della colonna di 90 cm. da terra. La ridotta altezza delle colonne dei corpi illuminanti produrrà una luce radente e localizzata e non intaccherà la fitta vegetazione del luogo.

Criteri per la compilazione del computo metrico estimativo relativo alle opere di urbanizzazione

E' opportuno sottolineare secondo quali criteri si è valutato di impostare il computo metrico estimativo relativo alle urbanizzazioni. Al di là delle previsioni progettuali indicate nella Tavola 19, il computo è stato svolto tenendo conto della necessaria risistemazione degli accessi anche esternamente all'area del Piano (Viale dei Platani), del costo dell'impianto ex novo e dell'allacciamento alla rete urbana di tutte le reti tecnologiche, del costo dei soli parcheggi interni al perimetro di Piano e riferibili ad attività pubbliche.

In questo senso non si è tenuto conto del parcheggio di cui dovrà dotarsi l'eventuale attività ricettiva giacchè esso sarà totalmente a carico di tale intervento.

Infine non si è tenuto conto del costo della sistemazione delle aree a verde pubblico (praticamente la gran parte del comparto) poichè tale intervento, dovendo rispondere a precisi criteri di ricostruzione filologica, diventa di non semplice valutazione. Inoltre, data la grande estensione dell'area interessata, l'intervento di sistemazione potrebbe avvenire per stralci attuativi da dilazionarsi nel tempo.