

Regione Piemonte
Città Metropolitana di Torino



Comune di Marentino

COMPLESSO MONPLAISIR

VARIANTE PARZIALE N. 3

al PRGC approvato con DGR n. 18-5358 del 21/02/2013

ai sensi della L.U.R. 56/1977 - Art. 17, comma 5

PROGETTO DEFINITIVO

Adozione Progetto Preliminare DCC n. 3 del 08/03/2017

Approvazione Progetto Preliminare DCC n. ____ del __/__/____

IL VICE SINDACO REGGENTE: Bruno Corniglia
IL SEGRETARIO GENERALE: Dott. Salvatore Mattia
IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: Geom. Corrado Meliga

PROGETTO: **STUDIO MELLANO ASSOCIATI**
ARCHITETTURA URBANISTICA
C.so Moncalieri, 56 - 10133 TORINO

VERSIONE	DATA	OGGETTO
1	28/02/2017	Progetto Preliminare

TITOLO ELABORATO:

**RELAZIONE
TECNICO-ILLUSTRATIVA**
della Variante parziale n. 3

NUMERO ELABORATO:

R1

SCALA

Indice

1. Introduzione	2
1.1 generalità	2
1.2 Le motivazioni della Variante	2
1.3 Lo stato dei luoghi	3
2. La pianificazione locale e territoriale di riferimento	5
3. I contenuti di Variante	9
4 Classificazione della Variante ai sensi della L.R 56/77 e s.m.i., Art. 17, 5 comma	22
5 Il dimensionamento del Piano	23
6 Le procedure ambientali e la compatibilità acustica	24
7 Dal Progetto Preliminare al Progetto Definitivo	27
8 Modifica degli elaborati	27
9 Gli elaborati della Variante Parziale 3	27
ALLEGATI GRAFICI 1 e 2	29
ALLEGATO 3 SCHEDA NORMATIVA OGGETTO DI VARIANTE	30
ALLEGATO 4 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – STRALCIO DEGLI ARTICOLI MODIFICATI DALLA VARIANTE	31

1. Introduzione

1.1 generalità

La presente Variante n.3 al PRGC vigente riguarda l'area di trasformazione Monplaisir: si pone come obiettivo di approfondire e agevolare le condizioni di attuazione degli strumenti urbanistici per facilitare la riqualificazione del complesso immobiliare, nell'intento di rendere meno astratto il suo riuso, evitandone un destino di degrado ed abbandono. Si segnala tra l'altro che in virtù delle sue potenzialità Monplaisir può positivamente qualificare anche lo stesso Comune cui appartiene.

Il gruppo FIAT, proprietario dal 1971, a partire dal 2003 ritenne di non mantenerne l'uso a fini didattici e di rappresentanza. Da allora il complesso risulta inutilizzato. Nello stesso anno fu rilevato dalla Società IPI S.p.A che nel tempo si è impegnata a ricercare soluzioni di riuso dell'area e degli edifici principali in linea con quelli precedenti e con le condizioni previste dal Piano allora vigente.

L'Amministrazione comunale ha assecondato le azioni della proprietà finalizzate alla promozione dell'area, consapevole della peculiarità delle sue caratteristiche e della sua localizzazione, ed ha operato per dare concretezza alle possibilità di trasformazione e rifunionalizzazione del complesso con una riduzione dei vincoli e dei condizionamenti all'operazione, attraverso la variante al Piano Regolatore approvata con DGR n. 18 – 5358 del 21-02-2013.

Si rilevano tuttavia ancora nel PRG vigente alcune criticità e rigidità che la Variante intende superare con una soluzione che renda più facilmente possibile un intervento di recupero della Villa e dell'intero comparto, ponendo fine al suo stato di abbandono.

1.2 Le motivazioni della Variante

Le motivazioni che hanno indotto l'Amministrazione Comunale a promuovere la presente variante sono legate alla volontà di meglio consentire l'attuazione del Piano Particolareggiato del Comparto Monplaisir; grazie ad alcune modifiche di quanto previsto dal PRGC vigente lo strumento attuativo risulterà maggiormente adeguato alla fattibilità dell'intervento; e questo in linea con i principi sanciti nell'accordo siglato tra IPI S.p.a. e il Comune.

Gli indirizzi definiti nella DG 65/2015, aventi come oggetto la Variante parziale al PRG da attuarsi nell'area di trasformazione "FrP Monplaisir", riguardano i seguenti aspetti:

- La redistribuzione e la nuova localizzazione delle volumetrie edificabili;
- La verifica di coerenza tra gli obiettivi posti dall'Amministrazione, la quota di standard da dismettere e l'analisi localizzativa e quantitativa delle aree a servizi attualmente previste, in funzione anche di un loro riposizionamento parziale;

- La verifica delle previsioni contenute nella scheda normativa in merito agli usi pubblici dei volumi presenti in villa Monplaisir, con l'eventuale recepimento della diversa destinazione degli spazi seminterrati e l'esclusione dal loro assoggettamento e cessione con mancata acquisizione da parte del Comune, ferme restando le quantità di aree alternative da reperire ex novo e la loro cessione totale o parziale;
- L'ampliamento delle categorie di destinazioni d'uso ammissibili;
- La verifica ed integrazione degli interventi edilizi consentiti negli edifici esistenti;
- Le modalità attuative del PP.

La presente Variante si occupa dunque di ridefinire il disegno urbanistico del Piano, con particolare riferimento alla definizione delle aree da destinare a servizi e delle aree di concentrazione edilizia, dove dovranno realizzarsi le capacità edificatorie già ammesse dal Piano vigente.

1.3 Lo stato dei luoghi

Il complesso Monplaisir, ubicato a sud rispetto al centro storico di Marentino, comprende nel suo edificato la Villa Monplaisir e altri corpi di fabbrica più recenti.

Il complesso della Villa Monplaisir, le cui prime notizie, secondo gli studi condotti negli archivi storici, risalgono alla fine del 1600, sembra appartenere alla tipologia di ville nate a cavallo tra il XVI e XVII secolo e sparse sull'intero territorio della regione; esse erano per lo più affiancate a fabbricati rustici legati alla produzione agricola delle tenute.

Negli anni il Complesso passò di proprietà in proprietà, i rustici furono abbattuti e la Villa fu completamente riplasmata finché nel 1971 fu acquistato dal gruppo Fiat che adattò i beni per adibirli a centro incontri e formazione; la porzione del comparto edificata è delimitata da una recinzione, la restante porzione è in parte terreno agricolo inedificato e in parte area boschiva.

La posizione ben visibile e di prestigio della villa, costruita sul crinale di una delle colline che caratterizzano il territorio, consente una piacevole visuale dalla villa e dai terreni circostanti e viceversa.

Per coloro che raggiungono Marentino dalla S.P. 98 il complesso Monplaisir è il primo elemento di forte impatto visivo, anche per i corpi aggiunti sul fronte sud e le vetrate continue che li caratterizzano.

La parte edificata è composta da un fabbricato principale, la Villa Monplaisir, corredata da alcuni corpi realizzati in epoca successiva per consentire lo svolgimento delle attività congressuali e di formazione che formano un corpo unico con la Villa. Si tratta di tre porzioni di fabbricato seminterrato adibiti ad aule, spazi accessori e locali tecnici e contraddistinti nell'allegato 2 alla presente relazione con le sigle A2, A3 e A4.

Gli altri edifici presenti sull'area, costruiti in epoca recente a servizio del centro di formazione, sono realizzati in cemento armato e non presentano caratteristiche

architettoniche di pregio. Essi sono: un edificio foresteria a gradoni, denominato edificio B, fronteggiante il versante nord est del pendio; un edificio a pianta circolare adibito a guardiana presso la zona di ingresso alla proprietà con affaccio sulla Strada Provinciale (edificio C); un edificio che veniva utilizzato nel tempo libero per attività ludico sportive (edificio D).

La proprietà ha accesso diretto dalla strada provinciale di collegamento tra Marentino e Andezeno, la SP 98; in prossimità di esso sono presenti due ingressi: un viale alberato centrale ed una seconda viabilità laterale. Il viale alberato conduce direttamente all'ingresso principale della Villa ed è caratterizzato da un doppio filare di Carpini che creano una quinta prospettica di interessante valore ambientale; da questo viale si può accedere all'ampio piazzale destinato a parcheggio. La seconda viabilità laterale è diretta alla foresteria e ad una seconda area adibita a parcheggio. Questa strada prosegue oltre la Villa tramite un sentiero, che si inoltra nel parco fino a raggiungere l'estremità meridionale dello stesso, dove si trova un campo da tennis.



Immagine fotografica della Villa nella sua conformazione odierna

2. La pianificazione locale e territoriale di riferimento

Il Comune di Marentino è dotato di PRGC approvato con D.G.R. n. 87-21229 del 10/12/1992 a cui ha fatto seguito una variante di Revisione Generale approvata con D.G.R. n. 18-5358 del 21/02/2013. Nel corso degli anni è stata approvata una “variante non variante”, redatta ai sensi dell’art. 17, comma 12 della L.R. 56/77 e s.m.i. con DCC n. 18 del 7/08/2013 con la quale si è provveduto a informatizzare il Piano e la Variante Parziale 1, approvata dal Consiglio Comunale con DCC n. 18 del 09/04/2014.

Nel processo di redazione della presente Variante si è da un lato esaminata la pianificazione di carattere locale in vigore sul Comune di Marentino e dall’altra valutata la coerenza delle modifiche introdotte dalla variante stessa con gli indirizzi e le linee guida contenuti nei piani sovraordinati e di settore, nonché con gli indirizzi condivisi tra la Proprietà e la Pubblica amministrazione.

Come anticipato in premessa, la Pubblica amministrazione ha assecondato la ricerca da parte della Proprietà di soluzioni in grado di soddisfare la più ampia domanda di mercato per rendere il complesso Monplaisir oggetto di trasformazione economicamente sostenibile; tale disponibilità si è manifestata sin dalle prime fasi di redazione della Variante Generale al PRG, approvata con DGR n. 18-5358 del 21 febbraio 2013 e attualmente vigente, in cui sono state introdotte previsioni, mediate con le osservazioni della Regione, che hanno portato alla possibilità di realizzare fino ad 8.000 mq di SUL di residenza, di cui 5.800 collocabili in nuove costruzioni poste in ambiti prefissati; l’attuazione degli interventi è attualmente prevista tramite Piano Particolareggiato e subordinata al reperimento di aree a standard da localizzare e alla cessione di 2400 mq di costruito negli spazi seminterrati della Villa originariamente destinati alla didattica.

Le disposizioni e il dimensionamento del Piano sono contenute nella scheda normativa e negli elaborati di progetto riportati in stralcio nell’allegato 3.

Nell’ambito delle prime azioni di sviluppo progettuale per la rifunzionalizzazione della Villa, la società IPI Spa ha promosso un dialogo con l’Amministrazione sintetizzabile nei seguenti documenti elencati in ordine cronologico:

- 15 giugno 2015: Lettera IPI al Comune;
- 15 giugno 2015: DCG n. 35;
- 02 luglio 2015: Sottoscrizione dell’Accordo tra Comune e società IPI;
- 26 ottobre 2015: DGC n. 62, Atto di indirizzo per la predisposizione di una Variante parziale.

In data 15 giugno 2015, con lettera registrata prot. N. 3001, la Società IPI segnala la volontà di avviare la progettazione urbanistica per l’area, nonché la necessità/opportunità di far precedere alla stesura del Piano Particolareggiato attuativo della zona FrP Monplaisir, una modifica degli elaborati di PRGC relativi all’area; si ritiene applicabile il procedimento previsto per le varianti parziali (Art. 17 comma 5 LR 56/77 e s .m.i.), ammissibile anche in considerazione del fatto che non risultano vincoli storico culturali ed ambientali sulle aree e sui fabbricati e che si ritiene di non contraddire le prescrizioni introdotte con le modifiche ex officio di cui all’allegato A alla DGR n. 18-5358 del 21/02/2013 di approvazione della Variante generale al PRGC, come in seguito motivato; appare alla proprietà importante approfondire i temi delle

funzioni insediabili, delle valutazioni economiche dell'intervento e della rilocalizzazione degli standard urbanistici, anche alla luce delle diverse determinazioni che l'Amministrazione Comunale è orientata ad assumere sull'edilizia scolastica: tematiche che appare opportuno gestire autonomamente rispetto al Piano per garantire maggiore linearità all'iter amministrativo.

Con DGC n. 35 del 15/16/2015, l'Amministrazione Comunale, preso atto della comunicazione della Società IPI, aderisce alla proposta di promuovere una variante parziale, con l'obiettivo di addivenire ad un progetto di sviluppo più efficace e realizzabile di riqualificazione e trasformazione urbanistica dell'area Monplaisir, anche in considerazione delle mutate esigenze rilevate nel corso degli ultimi anni.

L'Amministrazione, con tale documento, ritiene che le nuove condizioni urbanistiche proposte dalla proprietà debbano essere rivolte alla redistribuzione delle nuove volumetrie edificabili, al riposizionamento parziale delle aree a servizi e alla verifica della localizzazione dei servizi scolastici, ora individuati in una porzione di edificio seminterrato della Villa; ritiene inoltre che le nuove previsioni urbanistiche, seppur portino alla revisione degli elaborati di PRGC riguardanti l'area FrP Monplaisir, non debbano alterare i principali parametri urbanistici previsti, sia in termini di superficie territoriale, sia di SUL edificatoria. Viene a tal fine disposta la sottoscrizione preventiva di un Accordo tra le parti, che dia atto di queste determinazioni.

In data 2 luglio 2015, con prot. N. 3326, le parti sottoscrivono l' "Accordo tra il Comune di Marentino e la società IPI spa per la realizzazione di studi propedeutici all'approvazione di una Variante parziale e di un Piano Particolareggiato", con l'obiettivo di operare, ognuno per quanto di propria competenza, al raggiungimento del comune intento di adeguamento delle previsioni urbanistiche vigenti, così da avviare la riqualificazione della proprietà.

Con DGC n. 62 del 26/10/2015 il Comune definisce con maggior dettaglio gli indirizzi cui dovrà attenersi la proprietà nella ricerca di soluzioni progettuali alternative e della correlata variante urbanistica. Si riportano a seguire gli indirizzi definiti.

“2. Di individuare i seguenti indirizzi oggetto della Variante di cui al punto 1) da attuarsi nell'area di trasformazione “FrP Monplaisir”:

- *Ridistribuzione e nuove localizzazioni delle volumetrie edificabili;*
- *Verifica della coerenza tra obiettivi dell'Amministrazione e quantità di standard e superfici da dismettere contenute sia nella scheda normativa sia nella cartografia di PRGC;*
- *Analisi della localizzazione e delle quantità di aree a servizi attualmente previste, da porsi in relazione agli usi futuri del compendio immobiliare e alle utilità/convenienze dell'Amministrazione Comunale, in funzione anche di un loro riposizionamento parziale;*
- *Verifica delle previsioni contenute nella scheda normativa FrP in merito agli usi pubblici, ai fini di attualizzarne le prospettive di utilizzo, attraverso uno studio di fattibilità che analizzi necessità, opportunità, condizioni economico-finanziarie e conseguenti criticità, oltre alla ulteriore ed approfondita verifica del superamento della previsione della riconversione ad uso pubblico di parte dei volumi presenti in villa Monplaisir, con l'eventuale recepimento della diversa destinazione degli spazi seminterrati e l'esclusione dal loro assoggettamento e cessione nell'ambito della dovuta dismissione delle aree per servizi; ferme restando le quantità di aree a standard da reperire ex novo e la loro cessione totale o parziale, e la conseguente mancata futura acquisizione dei volumi ad uso pubblico da parte dell'Amministrazione, la quale in ogni caso verrà regolata ai sensi dell'art.21 comma 4 bis della legge regione 5 dicembre 1977 n. 56 e smi.;*

- *Ampliamento delle categorie di destinazioni d'uso ammissibili, di cui all'art. 29 - Usi urbani, destinazioni, caratteristiche - delle vigenti Norme di attuazione, anche in relazione alla eventuale riconversione degli spazi pubblici;*

- *Verifica ed integrazione degli interventi edilizi consentiti negli edifici esistenti, secondo le definizioni di cui l'art. 3 del Dpr 6 giugno 2001 n. 380 e della Circolare PGR n. 5/SG/URB del 27 aprile 198;*

3. Di confermare in ogni caso i principali parametri urbanistici già previsti nella citata area Frp, sia di superficie territoriale, sia di SIp (superficie lorda complessiva di pavimento) edificatorie, tramite la predisposizione di un Piano Particolareggiato di attuazione;”

Relativamente alla pianificazione sovraordinata, gli strumenti su cui è stata valutata la coerenza delle modifiche proposte dalla presente Variante sono i seguenti:

- Nuovo Piano Territoriale Regionale, approvato con DCR n. 122-29783 del 21/07/2011, che sostituisce il PTR approvato nel 1997 ad eccezione delle norme di attuazione relative ai caratteri territoriali e paesistici (articoli 7, 8, 9, 10, 11, 18bis e 18ter) che continuano ad applicarsi fino all'approvazione del Piano Paesaggistico Regionale;
- Nuovo Piano Paesaggistico Regionale, adottato dalla Giunta regionale con D.G.R. n. 20-1442 del 18 maggio 2015, tale deliberazione è pubblicata, ai sensi della normativa vigente, sul B.U.R. n. 20 del 21 maggio 2015 e approvato con D.C.R. n. 233-35836 del 3 ottobre 2017;
- Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Torino, approvato dal Consiglio Regionale con D.C.R. n. 291-26243 in data 01/08/2003 e Variante n. 2 al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale 2, approvata con D.C.R. n. 121-29759 del 21/07/2011;

Il Piano Territoriale Regionale, approvato con D.C.R. n. 122-29783 del 21 luglio 2011, pone il territorio comunale di Marentino all'interno dell'Ambito di Integrazione Territoriale (AIT) n. 14 – Chieri, che corrisponde in larga massima alla regione storico-geografica nota come “Chierese”. Di fatto, il territorio si trova localizzato in una zona di passaggio tra il chierese e l'astigiano, ibridandosi dei caratteri storici e paesaggistici di entrambi i contesti territoriali. Il territorio risente della vicinanza con la Città di Chieri e dal passaggio a breve distanza dell'importante asse stradale tra Chieri e Castelnuovo Don Bosco, che ha rappresentato un forte elemento attrattivo per gli sviluppi urbani del Comune, che si sono concentrati in prevalenza verso sud, in direzione di Andezeno. La tutela del paesaggio agrario e degli elementi che lo costituiscono, nonché il riconoscimento e la salvaguardia delle reti ecologiche, sono gli indirizzi che maggiormente caratterizzano gli obiettivi principali dell'AIT. Rispetto a tali obiettivi un ruolo fondamentale è assunto proprio dal contesto collinare in cui si riconoscono gli aspetti principali sia della struttura del paesaggio, sia degli elementi ecologici.

Il Piano Paesaggistico Regionale, approvato con D.C.R. n. 233-35836 del 3 ottobre 2017, colloca il territorio di Marentino nell'estrema parte orientale dell'Unità di Paesaggio n. 36 – Torinese, associandovi una tipologia normativa di tipo 7 – Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e integrità. Si tratta di aree con “compresenza e consolidata interazione tra insediamenti tradizionali, rurali o micro-urbani, in parte alterati dalla realizzazione, relativamente recente, di infrastrutture e insediamenti abitativi o produttivi sparsi”.

L'area in oggetto è individuata nella cartografia del PPR all'interno di un'area definita “a dispersione insediativa prevalentemente residenziale” normata dall'art. 38 delle NTA del Piano.

Si tratta di aree rurali investite da processi di dispersione insediativa extra agricola nelle quali sono prevalenti modelli insediativi con recenti ed intense dinamiche di crescita. In tali zone il PPA ammette, oltre ad interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, solo i completamente realizzabili nelle aree interstiziali all'interno di contesti già edificati. Gli interventi consentiti devono inoltre mirare alla riqualificazione del contesto, privilegiando l'utilizzo di allineamenti finalizzati al riordino degli insediamenti e l'uso di caratteri tipologici coerenti con l'ambiente e il paesaggio circostante, tenendo conto di quanto indicato dagli specifici indirizzi per la qualità paesaggistica predisposti dalla Giunta Regionale. Nella zona il PPR segnala la presenza di un elemento di criticità puntuale coincidente con l'espansione edilizia lungo la strada di collegamento tra Marentino ed Andezeno.

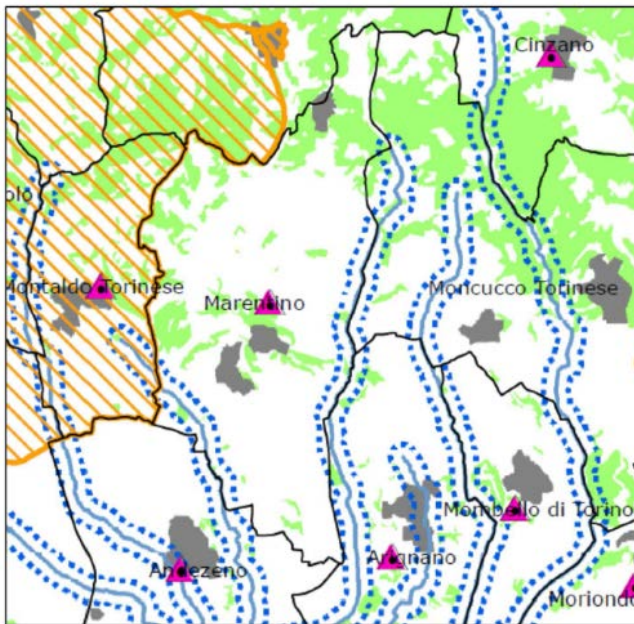
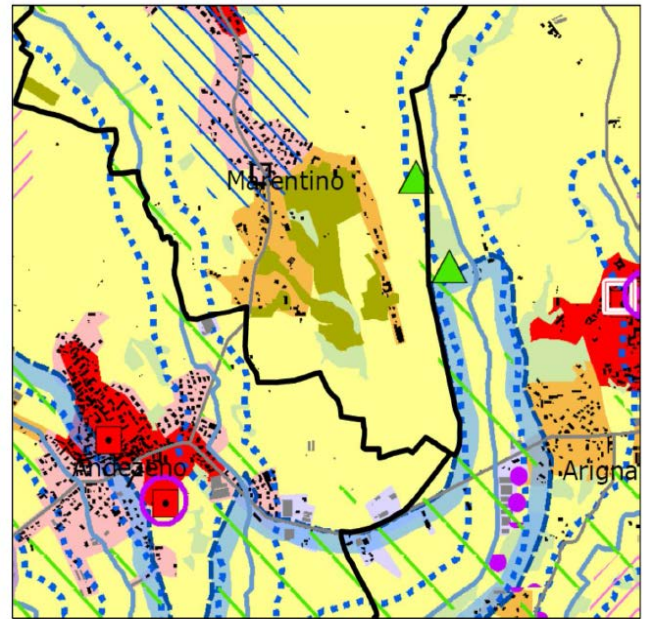


Figura 1: Tav. P4.2 - Beni Paesaggistici – PPR

Figura 2: Tav. P4.10 -Componenti Paesaggistiche - PPR



Il complesso della Villa Monplaisir non è segnalato tra le componenti paesaggistiche riportate negli elenchi allegati al PPR, tuttavia il PRG individua alcune aree all'interno della proprietà soggette al vincolo paesaggistico ai sensi della D.Lgs. 42/04.

Il Piano Territoriale della Provincia di Torino segnala il territorio comunale di Marentino come facente parte dell' "Ambito individuato dallo studio regionale per il Piano Paesaggistico della Collina Torinese" e quindi classificata come "Aree di particolare pregio paesaggistico e ambientale". Tali aree sono considerate come facenti parte della rete ecologica provinciale. In particolare esse sono identificate come buffer zone, in quanto ancora dotate di caratteristiche di buona naturalità, comunque orientate a proteggere i nodi della rete da effetti perturbativi nelle aree di più elevata matrice antropica.

3. I contenuti di Variante

L'area oggetto della presente Variante è individuata dal Piano vigente come area Frp, destinata ad attrezzature e impianti sportivi e ricreativi per l'impiego del tempo libero, attrezzature ricettive correlate alle attrezzature di cui sopra, di tipo privato, normata all'art. 32.9 delle NTA, da attuarsi mediante Piano Particolareggiato.

A seguito delle intese tra la Proprietà e l'Amministrazione Comunale, si è addivenuti alla determinazione di effettuare alcune limitate modifiche allo strumento urbanistico vigente, al fine di definire soluzioni progettuali e normative atte a superare le criticità riscontrate nell'attuazione del P.P. Monplaisir, nel rispetto di quanto sottoscritto tra le parti.

Il PRGC vigente disciplina la riqualificazione dell'area attraverso un insieme di interventi sistematici (riconducibili nel complesso all'intervento di ristrutturazione urbanistica) che prevedono il recupero funzionale della Villa, la demolizione degli edifici esterni ad essa e la realizzazione di nuova cubatura all'interno dell'area attualmente recintata: il PRG definisce tale area "Area di Trasformazione Frp Monplaisir", attuabile con Piano Particolareggiato, la cui Scheda normativa fornisce parametri edilizi, indicazioni e prescrizioni per l'attuazione dell'intervento.

I principali parametri di riferimento sono la Superficie territoriale, la capacità edificatoria, le aree in cessione a standard pubblico, le destinazioni d'uso ammesse, l'altezza dei nuovi edifici ed il numero massimo di piani fuori terra.

Volendo prefigurare l'attuazione della trasformazione con le regole del PRG vigente, si sono riscontrate alcune criticità, sia di tipo normativo, sia di tipo funzionale, che hanno portato a riconsiderarne alcuni aspetti prescrittivi.

Come anticipato al Cap.2, gli indirizzi definiti nella DG 62/2015, aventi come oggetto la Variante parziale al PRG da attuarsi nell'area di trasformazione "FrP Monplaisir", riguardano i seguenti aspetti:

- **La ridistribuzione e la nuova localizzazione delle volumetrie edificabili;**
- La verifica della coerenza tra obiettivi dell'Amministrazione e **quantità di standard** e superfici da dismettere contenute sia nella scheda normativa sia nella cartografia di PRGC e l'analisi della localizzazione e delle quantità di aree a servizi attualmente previste, in funzione anche di un loro riposizionamento parziale;
- La Verifica delle previsioni contenute nella scheda normativa in merito agli **usi pubblici dei volumi presenti in villa Monplaisir**, con l'eventuale recepimento della diversa destinazione degli spazi seminterrati e l'esclusione dal loro assoggettamento e cessione con mancata acquisizione da parte del Comune, ferme restando le quantità di aree alternative da reperire ex novo e la loro cessione totale o parziale;
- L'ampliamento delle **categorie di destinazioni d'uso** ammissibili;
- La verifica ed integrazione degli interventi edilizi consentiti negli edifici esistenti;
- la valorizzazione paesaggistica

La presente Variante si prefigge dunque di dare risposta agli obiettivi concordati tra Proprietà e Pubblica Amministrazione attraverso una nuova proposta progettuale di trasformazione dell'area e di attuazione del PP, oltre a chiarire alcune incongruenze dimensionali rilevate dalla lettura delle Norme e della Scheda normativa.

I contenuti della Variante possono essere illustrati per punti, come segue:

a. La vocazione delle aree e la redistribuzione della volumetria ammessa

La presente Variante, si pone l'obiettivo di migliorare le possibilità di utilizzo degli immobili esistenti e di localizzazione delle nuove volumetrie.

Per quanto riguarda la realizzazione della nuova volumetria ammessa dal PRGC vigente si è ritenuto necessario approfondire soluzioni urbanistico-architettoniche che prevedessero concentrazioni di edificato adeguatamente collocate rispetto al sistema Villa e che ottimizzassero la realizzazione delle nuove urbanizzazioni. E questo anche in relazione al fatto che le sagome che individuano le nuove edificazioni, così come riportate nell'allegato grafico alla scheda normativa e nelle Tavole 4.1 e 4 bis del PRGC vigente, - in considerazione dei caratteri tipologici, dei limiti e dei vincoli edilizi previsti dalla normativa di piano e dal regolamento edilizio, - non consentono il completo sviluppo della nuova volumetria ammessa.

Infatti gli studi propedeutici alla redazione della presente Variante hanno verificato, quali condizioni di partenza, la localizzazione della nuova cubatura nelle aree a tal fine previste dal Piano Vigente: in corrispondenza dell'attuale parcheggio e degli edifici di recente costruzione posti in prossimità dell'area di accesso al Complesso, di cui è prevista la demolizione, e nella zona del campo da tennis.

Si ricorda peraltro che tra le prescrizioni ex officio contenute nell'Allegato A alla DGR n. 18-5358 del 21/02/2013 di approvazione della Variante generale al PRGC, è stata inserita la seguente nota: "Si potrà procedere alla realizzazione degli edifici circostanti il campo da tennis, solo a seguito di motivazioni di ordine finanziario che ne dimostrino la convenienza con l'ente pubblico, e/o se sarà dimostrata l'impossibilità di attuare tale previsione edificatoria nell'ambito attorno alla Villa".

Come si evince dagli schemi planimetrici alla pagina seguente, relativi agli studi propedeutici alla redazione della Variante 3, appare evidente come la nuova SUL ammessa non possa essere localizzata esclusivamente nelle zone di accesso accanto alla Villa, ma sia di difficile realizzazione anche l'insediamento aggiuntivo previsto in luogo del Campo da tennis.

Le due planimetrie individuano possibili soluzioni distributive, con l'obiettivo di osservare le prescrizioni ex officio della Regione, ossia di localizzare le nuove superfici preferibilmente nella zona di accesso e, dietro motivata necessità, di estenderla ad una seconda area edificabile in corrispondenza del campo da tennis; in entrambe le soluzioni sono rappresentati edifici residenziali mono-plurifamiliari (di massimo 4 unità abitative ciascuno) per una SUL complessiva di 5.800 mq. Si è verificata la difficoltà di localizzazione di tutta la cubatura e soprattutto la delicatezza delle ipotesi infrastrutturali, urbanizzazioni e accessibilità e il notevole impatto sul sistema del verde e sul consumo del suolo che queste soluzioni comporterebbero.

Per quanto riguarda la viabilità, la soluzione n. 1 rappresenta una ipotesi che prevede due sistemi contrapposti di accesso alle aree edificabili: uno attraverso il piazzale già adibito

Marentino (to) – Area di trasformazione Monplaisir
Variante n. 3 al PRGC – Progetto definitivo – Relazione illustrativa

all'accesso al Comparto Monplaisir, l'altro attraverso una nuova viabilità da innestarsi sulla strada Vicinale Bellavista, che confina a sud con il Comparto stesso.



- Studi propedeutici alla Variante 3 -

Schema planimetrico N.1 di verifica della localizzazione della nuova SUL ammessa dal PRGC vigente



- Studi propedeutici alla Variante 3 -

Schema planimetrico N.1 di verifica della localizzazione della nuova SUL ammessa dal PRGC vigente

La soluzione n. 2 rappresenta invece uno schema di accessibilità all'area edificabile che prevede una viabilità carrabile che insiste sul sentiero pedonale esistente e si chiude ad anello in corrispondenza dell'ex campo da tennis.

Entrambe le soluzioni implicano la realizzazione di un nuclei edificati la cui accessibilità implica la realizzazione di una viabilità dedicata.

Appare difficilmente sostenibile sia l'impatto paesaggistico che la localizzazione dell'edificato nell'area del campo da tennis provocherebbe sul sistema vegetazionale (discontinuità dell'area a parco privato) sia l'importanza delle opere che si dovrebbero realizzare per garantire accessibilità e urbanizzazioni.

Per i motivi citati sono state prese in considerazione altre ipotesi, alla ricerca di una soluzione che preservasse il più possibile l'impianto a verde e permettesse un localizzazione della nuova SUL in grado di creare una maggiore continuità con l'edificato esistente esterno al comparto Monplaisir, mantenendo le visuali libere da e verso la Villa, al fine di confermarne il valore paesaggistico.



Schemi dei coni visuali

Provenendo infatti dalla Strada Provinciale, la Villa costituisce elemento di riferimento e di forte impatto per la composizione paesaggistica del territorio circostante, in alcune direzioni riconoscibile anche da diversi chilometri di distanza. Per questo motivo si propone una soluzione coerente con l'individuazione di due coni visuali che, dalla sommità del crinale, in corrispondenza della Villa, si aprono verso il fondo valle, coni di visuale libera sul paesaggio, che tali devono rimanere.

La localizzazione della nuova volumetria non può prescindere dalle previsioni di rifunzionalizzazione della Villa e dal ripristino dell'originario parco alberato, complesso che, nonostante i rimaneggiamenti subiti negli anni, presenta valenze di riconoscibilità architettonica e ambientale e di localizzazione privilegiata sul crinale della collina.

Il piano prevede il mantenimento della Sul esistente e la realizzazione di 5.800 mq di nuova costruzione, con il limite massimo di 8.000 mq a destinazione d'uso residenziale. Questo consente di valutare possibili soluzioni: esaurire la previsione di usi residenziali nel comprensorio utilizzando la volumetria della Villa ed insieme le nuove edificazioni previste,

ovvero differenziare maggiormente gli usi, destinando la Villa a funzioni di tipo terziario o misto da affiancare alle nuove residenze.

In merito all'utilizzo della Villa, tenuto conto della distanza di Marentino rispetto a Torino, principale bacino di utenza dell'intervento, si ritiene di escludere la destinazione residenziale, privilegiando tipologie residenziali che diano maggior spazio all'autonomia personale e alla disponibilità di spazi verdi privati.

Dal punto di vista della vocazione dell'area, si ritiene che la residenzialità possa essere preferibilmente concentrabile esternamente rispetto alla Villa.

Nello specifico la Variante prevede due aree di concentrazione dell'edificato (C.E.1 e C.E.2) così come individuate nell'allegato schema grafico alla scheda normativa dell'area Monplaisir.

La C.E. 1 è posta in corrispondenza della zona di accesso del Comparto Monplaisir. Essa è ubicata in corrispondenza del parcheggio alberato e dell'edificio esistente adibito a foresteria di cui è prevista la demolizione, così come per gli altri edifici minori, in linea con quanto già previsto dal Piano Regolatore vigente.

La C.E.2 invece è stata prevista quale ampliamento della precedente verso il fondo del pendio volto verso est, in posizione mascherata dalla vegetazione esistente rispetto alla Villa, mascherata dal crinale per chi proviene dalla Strada Provinciale e in continuità formale con le edificazioni già presenti nelle proprietà limitrofe.

Si ritiene che questa soluzione ottimizzi anche la realizzazione dei sottoservizi e delle infrastrutture necessarie alle utenze del complesso.

In generale ciò che appare necessario è prevedere di mantenere separate urbanisticamente e funzionalmente le attività legate alla Villa e quelle legate alle nuove edificazioni. Per questo vengono definiti dei subcomparti, come in seguito descritto, afferenti a diverse vocazioni d'utilizzo.

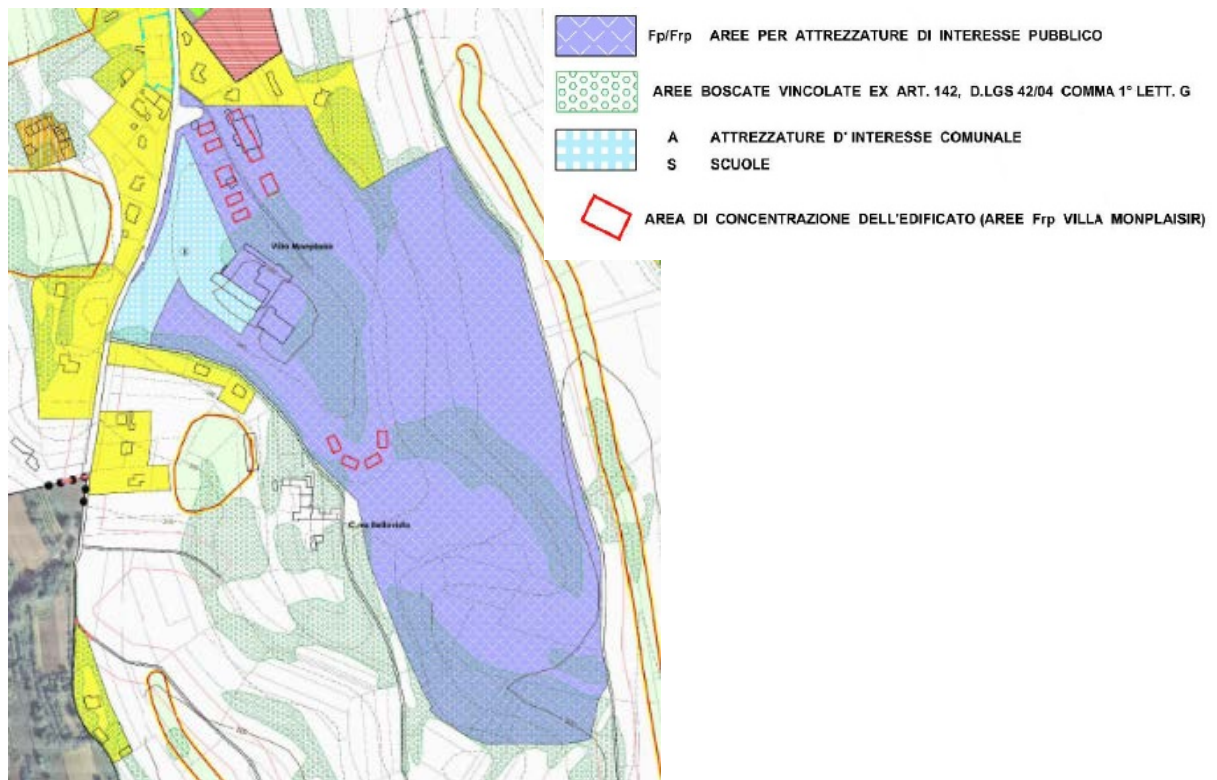
L'allegato grafico alla scheda normativa FrP-M Monplaisir della presente variante individua in rosso le sagome delle edificazioni di nuovo impianto previste; nel tentativo di superare la rigidità del piano vigente si propone di demandare alla redazione del Piano Particolareggiato la definizione della forma e dell'orientamento dei nuovi edifici, nonché la loro posizione grazie alla possibilità di lievi modifiche delle concentrazioni edificatorie; questo in relazione a specifici approfondimenti da sviluppare con una progettazione di maggior dettaglio, legati al soleggiamento, alla presenza di essenze arboree da salvaguardare, alla realizzazione delle infrastrutture e agli altri aspetti legati alla tipologia edilizia che sarà realizzata.

b. Aree a servizi.

Per quanto concerne le aree a servizi obiettivo della presente Variante è in primis il superamento della prescrizione di riconversione ad uso pubblico di parte dei volumi seminterrati della Villa Monplaisir e in subordine quello di allineare le prescrizioni contenute negli elaborati di PRGC, oggi in parte contraddittori tra loro (scheda d'area, tavole e norme di attuazione).

Marentino (to) – Area di trasformazione Monplaisir
Variante n. 3 al PRGC – Progetto definitivo – Relazione illustrativa

A questo fine si ritiene necessario richiamare le prescrizioni del Piano vigente in merito alla cessione degli standard dell'ambito Frp Monplaisir.



Stralcio Tav. 4.1 Progetto Marentino Avuglione - PRGC vigente

La scheda normativa non ammette la monetizzazione degli standard, che devono essere interamente ceduti e pari al 100% della SUL esistente e di nuovo impianto. La quota di aree a servizi da realizzare/cedere dovrebbe pertanto essere pari alla SUL in progetto. Nella medesima scheda sotto la voce "superficie da dismettere" viene riportata una quota, pari a 3.625+3.300 mq, valore nettamente inferiore rispetto alla quantità di SUL in progetto.

In parallelo la Tavola di PRG "4.1 – Marentino Avuglione" individua una fascia consistente di area destinata ad Attrezzature di interesse generale/scuole pari a circa 16.500 mq, da dismettere a seguito della trasformazione del lotto. In tale fascia è compresa anche la porzione seminterrata della villa dove si ipotizzava il recupero per la realizzazione di una scuola.

Dalla lettura delle Norme di attuazione del PRG vigente si riscontra una criticità legata alla dotazione dei servizi sociali e delle attrezzature a livello comunale per insediamenti residenziali: l'art. 9 delle NTA definisce la cessione di standard in ragione di 25 mq per abitante, in linea con quanto disposto all'art. 25 della L.R. 56/77; al tredicesimo paragrafo dell'Articolo 9 viene inoltre disposto che, oltre al reperimento di parcheggio privato ai sensi dell'Art. 41 sexties della L. 1150/42 e L. 122/89, debba "essere destinata a parcheggio di relazione, da ricavare su area privata, ma posta fuori dalla recinzione ed assoggettata ad uso pubblico, un'area pari a mq 0,5 ogni 10 metri cubi costruiti". Questo comporterebbe, in relazione alla realizzazione di 5.800 mq di nuova costruzione ammessi, la realizzazione di circa 870 mq di posti auto aggiuntivi rispetto a quelli ceduti o assoggettati ad uso pubblico ai sensi dell'art. 21 L.R. 56/77.

In merito agli standard urbanistici le quantità devono essere dimensionate secondo quanto disposto dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. e nel rispetto dei disposti di cui all'Art. 9 delle Norme Generali del PRG ovvero:

- per insediamenti residenziali le dotazioni di aree a standard sono da computare nella quantità minima di 25 mq per abitante, con indice volumetrico abitativo considerato pari a 120 mc ai sensi dell'Art. 20 comma 3 della L.R. 56/77, di cui almeno 12.5 mq per abitante di aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e per lo sport (V) e 2,5 mq per abitante di aree a parcheggi pubblici(P);
- per insediamenti direzionali e commerciali le dotazioni di aree a standard sono da computare nella quantità minima dell'80% della SUL, in caso di ristrutturazione urbanistica, e del 100% della SUL in caso di nuovo impianto, di cui il 40-50% delle suddette quantità deve essere destinata ad aree a parcheggio pubblico (P) ed il restante 40-50% ad aree a parco per il gioco e per lo sport (V).

Si propone di definire la quantità in 12.500 mq, eccedente in via cautelativa il 100% della Sul massima complessiva realizzabile, calcolata come somma tra la Sul esistente e quella massima ammessa di nuova realizzazione, ritenendo tale ipotesi quantitativamente cautelativa anche per la destinazione residenziale.

È da sottolineare inoltre come il SUE risulti autobilanciato e che la quota a servizi, ceduti o assoggettati all'uso pubblico, risulti invariata rispetto quanto definito dal PRGC vigente, e siano state solamente operate modifiche sugli aspetti formali degli elaborati di PRGC, eliminando le discordanze presenti sui differenti elaborati di Piano (in particolare tra le dimensioni indicate nella scheda normativa e quelle individuate nelle tavole grafiche conseguenti le disposizioni ex officio richieste dalla Regione in sede di approvazione della Variante Generale).

Alla luce al nuovo progetto urbanistico di cui alla presente variante si procede all'aggiornamento dell'elaborato cartografico del Piano vigente, ridisegnando le aree da cedere o assoggettare all'uso pubblico.

Si propone la ricollocazione della superficie a servizi in un'area posta ai margini della proprietà, così da limitare la commistione tra funzioni pubbliche e private, lungo la fascia di rispetto della SP, per una profondità di 50 metri, così come richiesto dalla Regione in sede di approvazione della Variante Generale (modifiche richieste ex officio): quest'area appare luogo idoneo ad assorbire una grande quota dello standard non edificato, come individuato nelle tavole di PRGC 4/1, 4bis e nello schema grafico allegato alla scheda normativa Frp-M.

Tale dotazione dovrà essere comunque verificata in fase di redazione del Piano Particolareggiato.

Sempre in tema di aree a standard una importante modifica riguarda le porzioni costruite facenti parte degli spazi della Villa adibiti alla formazione.

La previsione - contenuta nel PRGC vigente - di cessione della porzione di fabbricato seminterrato originariamente destinata alla didattica per realizzarvi una scuola pubblica non risulta più di interesse dell'Amministrazione per gli elevati costi necessari alla riconversione del fabbricato a scuola pubblica e per i conseguenti costi gestionali dovuti alla sua localizzazione "esterna" al centro del Comune e isolata all'interno di un'area privata.

Sarà compito della Convenzione del Piano Particolareggiato definire la diversa destinazione degli spazi seminterrati e i modi di assolvimento degli obblighi definiti dal Comune nella DGC n. 62 del 26/10/2015, conseguenti agli impegni sottoscritti tra Comune e Proprietà proponente

IPI S.p.a. nell'Accordo prot. N. 3326 del 02/07/2015, riguardanti tra gli altri gli oneri per il mancato assoggettamento e cessione di parte dei volumi presenti in villa Monplaisir conseguenti al superamento della previsione di riconversione ad uso pubblico degli stessi. Tali oneri saranno regolati ai sensi dell'Art. 21 comma 4bis della L.R. 56/77.

Il Piano particolareggiato dovrà inoltre individuare la dotazione di aree a parcheggio di relazione da assoggettare ad uso pubblico, secondo quanto riportato all'art. 9 delle NdA per i nuovi insediamenti, all'esterno di aree recintate.

La cartografia di piano individua una dotazione di aree a standard che potrà subire modeste variazioni dimensionali in sede di formazione del Piano Particolareggiato, anche in conseguenza della effettiva collocazione dei parcheggi di relazione, nonché della dotazione di standard pubblici, da verificare in relazione all'effettivo mix funzionale definito dal P.P. per le SUL esistenti e in progetto, ferme restando le quantità minime indicate nella scheda normativa.

c. Destinazioni d'uso e tipi di intervento.

La presente Variante propone una estensione delle destinazioni d'uso per consentire ogni possibile riqualificazione degli edifici esistenti e delle aree di pertinenza, nonché della nuova volumetria ammessa.

La scheda d'area Frp-M definisce le destinazioni d'uso ammesse. Esse contemplano attività residenziali, ricettive e di tipo socio assistenziale e culturale.

Va segnalato che il Comune è parte di un territorio con buone valenze turistiche connesse sia all'enogastronomia sia ai percorsi naturalistici e culturali e l'ambito si colloca ai margini di un territorio caratterizzato da edificazione residenziale a bassa densità che si estende verso il fondovalle in un contesto prevalentemente agricolo.

Analizzate le destinazioni d'uso ammesse dal PRGC vigente, riconducibili a funzioni abitative e ricettive (U1, U2 e U3) e ad alcuni tipi di attività terziarie quali pubblici esercizi (U7) centri espositivi, mostre e fiere (U8), U23, U27, U28, si considera limitativo escludere a priori usi ulteriori di tipo terziario e/o riconducibile ad esso, come quelli di tipo commerciale o legati alle attività di servizio alle persone e alle imprese.

Si propone pertanto di implementare le funzioni terziarie ammesse con altre individuate all'Art. 29 delle NdA quali attività di tipo commerciale di vicinato (U4a), per lo spettacolo (U10), per attività professionali e direzionali anche a forte concorso di pubblico (U11, U12, U13), attività di servizio all'industria (U14), di artigianato di servizio (U16), per servizi sociali di quartiere (U22) e attrezzature politico amministrative o sedi istituzionali (U24).

A seguito della determinazione delle nuove funzioni insediabili e della rinuncia da parte della Pubblica Amministrazione a riconvertire gli spazi seminterrati della Villa ad uso pubblico, si è assunto di rinominare l'area come "area di trasformazione Frp-M Monplaisir", spogliando la definizione da riferimenti ad insediamenti destinati all'uso pubblico.

Per quanto riguarda i tipi di intervento ammessi, la presente Variante propone nuove possibilità in relazione alla effettiva possibilità di valorizzazione degli immobili.

Sugli spazi interni del complesso della Villa, su cui sono stati effettuati pesanti interventi per consentirne l'utilizzo quale centro di addestramento, si ritiene di dover intervenire con la ristrutturazione edilizia al fine di poterli adeguare ai nuovi usi previsti e alle nuove norme vigenti in materia edilizia, igienico sanitaria ed impiantistica. Si prevede inoltre la possibilità di

demolizione delle porzioni di fabbricato più recente, e conseguentemente la riplasmazione della SUL secondo le nuove esigenze funzionali (ad esempio la realizzazione del parcheggio interrato funzionale alle nuove attività insediate o la realizzazione di impianti di tipo ricreativo sportivo).

Per quanto riguarda gli edifici presenti nel complesso ed esterni al fabbricato della Villa, essi sono stati realizzati in epoca recente per attività ricettive, ludico sportive e di guardiania al servizio del centro formazione.

Si conferma la previsione del PRG Vigente di effettuarne la demolizione al fine di localizzare la nuova SUL di 5.800 mq, il cui dimensionamento viene anch'esso integralmente confermato.

d. Sub ambiti urbanistici del P.P.

In relazione alla dimensione del Complesso Monplaisir, alle possibili diverse vocazioni dei comparti, alle difficoltà di avviare la riqualificazione dell'ambito, è emersa la volontà di suddividere l'area in sub comparti individuati in relazione ai differenti usi, il più possibile indipendenti e tali da poter essere realizzati in tempi differenti.

Nello specifico si può distinguere una suddivisione in quattro aree a differente destinazione urbanistica:

- il sub ambito n. 1, afferente le aree fondiarie di concentrazione delle nuove edificazioni previa demolizione degli edifici minori di recente impianto;
- il sub ambito n. 2, afferente le aree fondiarie di Villa Monplaisir e il suo parco di pertinenza;
- il sub ambito n. 3, costituito dal "parco agricolo" da mantenere e valorizzare.
- la porzione di area costituita dalle aree da dismettere/assoggettare all'uso pubblico localizzata lungo la viabilità provinciale, come illustrato in precedenza.

Queste aree saranno attuate secondo le modalità illustrate al paragrafo successivo.

Per quanto il sub comparto n.1, esso comprende la porzione del crinale rivolta verso est:

L'accesso al sub ambito si attesta in corrispondenza dell'area di accesso attuale e si mantiene separato dal sistema viabilistico del sub ambito n. 2, afferente la Villa e le sue pertinenze.

Nel **sub ambito n. 1** sono presenti gli edifici minori di recente impianto funzionali alle attività didattiche precedentemente insediate nella Villa, per cui viene mantenuta la previsione di demolizione per permettere la localizzazione delle superfici di nuovo impianto previste.

Studiando la conformazione del terreno, si nota come esso si estenda in modo pressochè pianeggiante in corrispondenza della zona di accesso, e si sviluppi verso est con una discreta pendenza che va a ridursi mano a mano verso il fondo del pendio, lungo il confine.

Questa conformazione ha suggerito l'individuazione dell'area di atterraggio della SUL di nuova edificazione, sfruttando per quanto possibile i dislivelli naturali del terreno.

Si ritiene che la nuova edificazione possa accogliere la maggior parte della cubatura residenziale ammessa attraverso l'edificazione di case di altezza non elevata, in coerenza con i disposti della scheda normativa vigente, ovvero 2 p.f.t., cui si propone di aggiungere un terzo livello quale sottotetto abitabile; questo consente di mantenere in linea di massima le altezze

massime previste articolando la cubatura in modo più compatto, al fine di minimizzare il consumo del suolo e quindi l'impermeabilizzazione delle aree, nonché di preservare il più possibile il sistema vegetazionale esistente.

Valutati gli aspetti sopracitati si sono individuate due aree edificabili, denominate aree di Concentrazione dell'Edificato n. 1 e n. 2 (C.E. 1 e C.E.2) che soddisfano le aspettative di realizzo delle nuove superfici minimizzando gli impatti che potrebbero creare criticità in sede attuativa.

La C.E.1 insiste sulle aree edificatorie già previste dal piano vigente. Anche per questo si è ritenuto di ubicare in corrispondenza della C.E.1 una quota maggiore di SUL, prevedendo di realizzare unità uni o plurifamiliari, eventualmente articolate in insiemi di case, attestate intorno ad uno spazio comune in modo da formare un aggregato edilizio più compatto tipo "borgo".

La C.E. 2 è stata prevista quale ampliamento della C.E. 1, al fine di accogliere la cubatura residua ammessa dal piano Vigente. Essa è accessibile da una viabilità che, così come le edificazioni, non compromette l'impianto verde esistente e in ogni caso tende a minimizzare il consumo di suolo rispetto alla edificazione in prossimità del campo da tennis. Sulla C.E.2 sono previste edificazioni più isolate e distaccate tra loro, individuabili in una sequenza di case uni o plurifamiliari, ognuna costituita da non più di 4 unità immobiliari, che creano una cortina edilizia più frammentata e "permeabile".

L'individuazione delle C.E., che costituisce un elemento aggiuntivo inserito nell'allegato alla scheda normativa, è finalizzata a consentire una maggiore flessibilità di ubicazione dei nuovi edifici, pur definendo dei criteri localizzativi di indirizzo per la redazione del P.P.

In merito alla manutenzione e riqualificazione del verde, si è ritenuto di fondamentale importanza definire dei criteri di compensazione del consumo di suolo e di eventuale rimozione di specie arboree esistenti, limitatamente ai casi in cui essa è indispensabile ai fini della realizzazione dei nuovi interventi; si è ritenuto pertanto opportuno regolamentare le opere di minimizzazione dell'impatto ambientale attraverso uno specifico progetto del verde che andrà realizzato nel sub ambito n.1 quale verde di arredo e/o nel sub ambito n.3 quale verde di compensazione.

Il sub ambito n. 2 comprende Villa Monplaisir e le sue pertinenze.

Il recupero della Villa svolge il ruolo centrale nella riqualificazione dell'ambito; viste le premesse è indubbio che vada conferito ampio margine di intervento su essa, sia per quanto riguarda la destinazione d'uso futura, sia per quanto riguarda le possibilità di intervento edilizio sul nucleo originario e sui fabbricati che sono stati realizzati in epoca più recente che costituiscono un elemento visivo di grande impatto.

Considerata l'utilizzazione pregressa dell'immobile e anche nell'ottica di un'ottimizzazione dell'investimento, in questa fase di Variante urbanistica si ritiene opportuno prevedere per la Villa usi prevalentemente legati ad un utilizzo aperto al pubblico di tipo terziario, ricettivo o commerciale.

È per questi motivi che la presente Variante conferisce alla Villa un più ampio margine di riqualificazione dei volumi, attraverso interventi, anche di ristrutturazione edilizia, che consentano di adeguare gli spazi in funzione delle attività insediate e in funzione della vigente normativa edilizia ed energetico impiantistica.

Si è ritenuto che la quantità di SUL derivante dalla demolizione degli edifici minori presenti sul sub ambito n. 1 possano essere ricollocati all'interno della Villa, in considerazione

innanzitutto del fatto che nel tempo ha già subito numerosi rimaneggiamenti che hanno snaturato i suoi caratteri originari di residenza privata, e poi del fatto che si rilevano all'interno di tutti i corpi di fabbrica costituenti la Villa, grandi superfici di connessione, orizzontamenti non completi e vuoti su ampi spazi. Si potrebbe dunque ottimizzare lo spazio interno attraverso la realizzazione di orizzontamenti di completamento, tramezzature e soppalchi, se valutati funzionali agli utilizzi previsti.

Di non secondaria importanza, quale obiettivo della Variante, gli aspetti legati al recupero della qualità paesaggistica delle aree a verde circostanti la Villa, con particolare riferimento al parco restrostante e al suo viale di accesso; essi necessitano di interventi di sfalcio, ripristino e manutenzione, per cui si ritiene necessario prescrivere la redazione, nell'ambito del P.P., di un apposito rilievo delle essenze di pregio e di un conseguente progetto del verde, che regolamenti le manutenzioni e le piantumazioni delle nuove essenze.

Appare inoltre opportuno, nell'ambito della minimizzazione degli impatti visivi, di prevedere interventi qualificanti la Villa, quali il mascheramento delle superfetazioni di recente impianto attraverso un sistema schermante da collocare di fronte alle vetrate, eventualmente realizzato con una vegetazione di tipo arbustivo e rampicante, che si estenda per tutta la lunghezza del fabbricato e in altezza fino al livello della terrazza.

Il **sub ambito n. 3** ha una particolare valenza naturalistica in quanto su di essa si estendono alcune aree variamente alberate e la restante porzione di territorio è adibita ad usi agricoli.

Il sub ambito n. 3 appare dunque un'area da salvaguardare nella sua natura, da mantenere libera da edificazioni e da utilizzare per eventuali opere di minimizzazione degli impatti dovuti alla realizzazione delle opere afferenti il comparto 1, così come verranno individuate in sede di P.P..

L'unico edificio attualmente presente è il fabbricato utilizzato per la depurazione delle acque reflue, che andrà demolito in funzione della realizzazione di un nuovo impianto di raccolta e smaltimento acque che verrà allacciato alla rete comunale.

Si ritiene altresì che una potenzialità del sub ambito n.3 potrebbe essere quella di realizzarvi strutture temporanee legate allo sport e/o al tempo libero (come ad esempio un percorso avventura), opportunamente valutate in relazione alla loro complementarietà con le attività insediate negli altri sub ambiti.

e. Modalità attuative

Considerate le dimensioni dell'area e la ricchezza del mix funzionale, appare indispensabile poter intervenire sull'area per fasi successive su porzioni limitate e predefinite, sulla base di un progetto unitario complessivo.

Ad oggi l'Area di Trasformazione Monplaisir si attua tramite un Piano Particolareggiato complessivo. Come già accennato, vista la complessità dell'intervento, la presente Variante propone di articolare l'area nei 3 sub ambittii precedentemente descritti.

Tali comparti hanno le caratteristiche funzionali per essere realizzabili anche in tempi successivi e quindi di semplificare ed agevolare la riqualificazione dell'intera area assoggettata a P.P.

Nello specifico, le modalità attuative e i tempi di cessione degli standard, di realizzazione delle OOUU e di adeguamento del sistema di accesso saranno puntualmente determinati in sede di redazione del Piano Particolareggiato.

f. Dati dimensionali

Data la difficoltà di lettura e di interpretazione delle prescrizioni contenute nella scheda d'area, nell'ambito della Variante urbanistica, si propone di ridefinire con maggiore chiarezza i parametri in essa contenuti, e di indicare alcune delle principali quantità previste.

La consistenza edilizia stimata per gli edifici esistenti è pari a 6.488 mq di Sul, calcolata secondo l'Art. 18 del regolamento Edilizio Vigente e suddivisa tra i vari fabbricati come dimostrato negli allegati grafici 1 e 2. Si propone di utilizzare tale nuova quantificazione sensibilmente inferiore a quella riportata nella scheda normativa vigente riferita all'intera superficie costruita e pari a 7.929 mq

VILLA - EDIFICIO A

	SUP. LORDA	SUL
	(mq)	(mq)
PIANO TERRA		822
PIANO PRIMO		721
PIANO SECONDO		530
PIANO PRIMO SEMINT.		2.672
PIANO SECONDO SEMINT.		607
TOTALI	6.727	5.352

FORESTERIA A GRADONI - EDIFICIO B

	SUP. LORDA	SUL
	(mq)	(mq)
PIANO TERRA		395
PIANO -1		253
SOTTOPIANO -1		76
PIANO -2		246
TOTALI	1.022	970

GUARDIANIA - EDIFICIO C

	SUP. LORDA	SUL
	(mq)	(mq)
PIANO TERRA		61
TOTALI	75	61

EDIFICIO PER ATTIVITA' LUDICO-SPORTIVE - D

	SUP. LORDA	SUL
	(mq)	(mq)
PIANO TERRA		105
TOTALI	105	105

TOTALE SUL	7.929	6.488
-------------------	--------------	--------------

Marentino (to) – Area di trasformazione Monplaisir
Variante n. 3 al PRGC – Progetto definitivo – Relazione illustrativa

Si segnala che la differenza di superficie tra il costruito e la SUL è dovuta principalmente allo scomputo, rispetto alla superfici lorde, dei locali adibiti a vano tecnico presenti nel corpo principale della Villa e nei piani interrati della stessa.

Si propone inoltre di assumere la superficie catastale che risulta pari a 217.258 mq come superficie territoriale, invece dei 218.448 indicati nella Scheda d'area di PRGC vigente.

4 Classificazione della Variante ai sensi della L.R 56/77 e s.m.i., Art. 17, 5 comma

Al fine di classificare la presente Variante tra quelle annoverate dall'art. 17 della LR 56/77 e s.m.i., di seguito si procede ad analizzare i contenuti della Variante in relazione alle condizioni riportate comma 5 dell'art. 17 della LR 56/77 e s.m.i.

Nello specifico di seguito verranno analizzati i contenuti proposti dalla presente Variante con le condizioni che la legge definisce affinché la Variante possa essere definita parziale:

- a) Non si prevedono modificazioni all'impianto strutturale del PRG vigente con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione;
- b) Non si prevedono variazioni alla funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale;
- c) La Variante non prevede riduzioni della quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 mq/ab, nel rispetto dei valori minimi di cui all'art. 21 della LR 56/77
- d) Non sono previsti incrementi della quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 mq/ab, oltre i valori minimi previsti dalla presente legge;
- e) La c.i.r.t. di progetto della presente Variante è invariata rispetto a quanto previsto dal PRGC vigente
- f) Non si incrementano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, in misura superiore al 6 per cento;
- g) Non vi sono previsioni che incidono sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non si apportano modificazioni alla classificazione geologica e all'utilizzo urbanistico previsto dal PRG vigente;
- h) L'ambito di variante non incide su porzioni di territorio individuate ai sensi dell'articolo 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.

Inoltre ai sensi dell'art. della L.R. 56/77, vengono rispettate le prescrizioni inserite quali modifiche ex officio dalla Regione in sede di approvazione della revisione Generale di PRGC vigente, in quanto, in relazione alle modifiche apportate :

- la fascia dei 50 mt rispetto alla Strada Provinciale 98 riferita all'estensione delle aree cedute o assoggettate a standard è rimasta inalterata;

- si ritiene non necessario l'utilizzo delle citate aree di concentrazione di edificato in corrispondenza del campo da tennis esistente, ma si predilige l'individuazione di un'area edificabile che di fatto estenda la concentrazione già prevista in corrispondenza dell'attuale posteggio ed edificio adibito a foresteria, motivando tale scelta quale soluzione che riduce e migliora l'interferenza con il sistema del verde e comporta una riduzione delle opere infrastrutturali e conseguentemente aumenta la permeabilità delle aree oggetto di intervento.

Alla luce di quanto sopra esposto si può ritenere la presente Variante come Parziale.

5 Il dimensionamento del Piano

In relazione ai contenuti previsti dalla presente variante n. 3 al PRGC e a quanto richiamato al precedente capitolo 4, si procede ad illustrare i parametri dimensionali complessivi.

Considerato che:

- i valori di riferimento delle quantità di Piano sono quelle contenute nella variante generale al PRGC approvata con DGR 18-5258 del 21/02/2013

- la Variante Parziale 1 approvata con DCC n. 18 del 09/04/2014 non interessava modifiche alle quantità di Piano del PRGC vigente, così come riportato nella delibera sopra richiamata

Si procede ad illustrare il dimensionamento del Piano a seguito della presente Variante:

- A) Capacità insediativa residenziale (CIRT):** le modifiche introdotte con la Variante 3 non hanno complessivamente modificato la **CIRT prevista dal PRGC vigente pari a 2.005 abitanti**; infatti la presente Variante 3, pur intervenendo sulla Scheda Normativa Frp-M Monplaisir, conferma la SUL da destinare a residenza, nella quantità massima di 8.000 mq. Pertanto **l'incremento della CIRT è pari a 0.**
- B) Aree a servizi:** premesso che gli Standard indicati nella Scheda Normativa del PRGC Vigente (Frp-Monplaisir) sono individuati numericamente in 3.625 mq + 3.300 mq + 2.400 mq ma tali dati risultano incongrui rispetto alla indicazione grafica del Piano Vigente modificata a seguito delle variazioni ex officio, indicativamente stimata in fase di redazione della presente Variante pari a 14.900 mq, si è scelto, nel rispetto delle condizioni più cautelative per il Comune, di confermare tale valore esplicitato nella scheda. Di conseguenza **la variazione di Standard è pari a 0.**

6 Le procedure ambientali e la compatibilità acustica

Procedura ambientale

Il D.lgs. 152/06 ha introdotto nell'ordinamento italiano la **Valutazione Ambientale Strategica** di Piani e Programmi; in ambito regionale la L.R. 56/77 ha recepito le indicazioni del Decreto legislativo, prevedendo al comma 8 dell'Art. 17 che le Varianti Parziali siano sottoposte alla verifica preventiva di Assoggettabilità al Procedimento di VAS.

Come è stato già detto nei paragrafi precedenti, l'oggetto della presente Variante Parziale è la redistribuzione di volumetrie già previste dal piano vigente, la riqualificazione delle aree verdi e la correzione di errori materiali riguardanti difformità prescrittive tra i vari elaborati costituenti il PRGC.

Si è concordato con gli Uffici Tecnici Comunali di seguire lo schema procedurale di tipo "contestuale" in riferimento all'Allegato 1 del DGR 25-2977 del 29/02/2016, che prevede l'integrazione dello svolgimento della fase di verifica di Assoggettabilità a VAS contemporaneamente alla fase di pubblicazione della Variante ai fini urbanistici.

Si allega pertanto alla presente Variante Parziale n. 3 l'elaborato "R3-Relazione di verifica di assoggettabilità a VAS", al cui contenuto si rimanda integralmente.

In merito alla Procedura Ambientale seguita dal Comune per la Variante 3, ai sensi delle disposizioni vigenti in materia di valutazione ambientale strategica, i contenuti e gli obiettivi della presente Variante sono stati sottoposti a verifica preventiva di assoggettabilità a VAS.

Per memoria si procede all'elencazione delle fasi seguite:

- il Comune di Marentino è dotato ai sensi dell'art. 7 della L.R. 40/98 di Organo Tecnico Comunale per la VAS;
- il procedimento ha avuto formale avvio con D.G.C. 10 del 15/03/2017, nella quale si sono individuati i soggetti competenti in materia ambientale e definite le modalità di informazione e comunicazione.

L'OTC di VAS, a seguito della valutazione dei documenti messi a disposizione dal Comune di Marentino ha espresso il "Provvedimento finale di verifica dell'organo tecnico comunale" protoc. N.4985 del 3/11/2017, ha disposto:

"1) in ottemperanza alle proprie competenze, l'esclusione della Variante Parziale al vigente PRGC di Marentino dal processo di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), ai sensi del D.lgs. n.152/2006, della L.R. 40/1998 della D.G.R. 12-8931 del 09/06/2008 e della D.G.R. 25-2977 del 29/02/2016;

2) come rilevato da Arpa Piemonte, visto l'ambito collinare sensibile dal punto di vista paesaggistico ed ambientale, (lago di Arignano), si ritiene che l'intervento possa essere valutato con esattezza solo a scala di Piano Particolareggiato. Si dispone pertanto l'assoggettamento alla procedura di Verifica di Assoggettabilità alla VAS del Piano Particolareggiato attuativo della presente variante e si richiede che in tale fase venga esplicitato graficamente il progetto nel suo complesso (3 sub-comparti), comprensivo di prospetti e sezioni in modo da comprenderne al meglio i potenziali impatti (come ad esempio la creazione di muri di contenimento, movimenti terra, abbattimento vegetazione, inserimento degli edifici sul versante collinare, ecc.);

3) il recepimento di tutte le osservazioni pervenute nei pareri dei soggetti chiamati in causa, riportati ai precedenti punti e formati parte integrante di questo provvedimento, delle quali si dovrà tenere debita considerazione nella stesura del progetto definitivo della Variante Parziale (...)”

Si richiamano di seguito i pareri citati dall’OTC:

Città Metropolitana di Torino

Con protocollo n. 11/6457/2017 del 26/04/2017, prendendo atto che le aree prescelte per i nuovi insediamenti sono localizzate in classe di pericolosità geomorfologica II legata alla presenza di una frana quiescente, la Città Metropolitana chiede “di integrare la Scheda d’area con le prescrizioni indicate nella Relazione” geologica allegata alla Variante.

Si evidenzia inoltre che, dato il contesto fragile dal punto di vista paesaggistico/ambientale in cui si inseriscono i nuovi insediamenti, “si suggerisce a titolo di apporto collaborativo, anche per governare meglio le previsioni di Piano, affiancare il Piano Particolareggiato con la Valutazione Ambientale Strategica”.

Arpa Piemonte

Con protocollo n. 35425 del 24/04/2017, si evidenzia che “la Variante prevede interventi in un’area sensibile e che per essere valutati necessitano di una serie di approfondimenti per escludere l’occorrenza di impatti significativi quali:

- La localizzazione dei nuovi fabbricati in modo da minimizzare gli impatti ed il loro corretto inserimento, non interferendo con aree a valenza ecologica;
- La salvaguardia delle aree verdi che hanno una valenza dal punto ecologico, essendo state individuate come elementi della rete ecologica a livello locale;
- La salvaguardia degli alberi di pregio esistenti;
- La progettazione delle aree verdi in modo che abbiano anche valenza ecologiche per implementare la rete ecologica a livello locale;
- L’accessibilità e la viabilità in modo da minimizzare gli impatti in termini di consumo di suolo e di interferenze con le componenti naturalistiche;
- Minimizzare gli interventi che implicano movimentazione terra in relazione alla fragilità del territorio;
- La definizione degli interventi di consolidamento necessari;
- La definizione dei necessari interventi di mitigazione e compensazione degli impatti per quanto concerne la risorsa suolo.

Per le motivazioni sopra riportate, ferma restando la competenza comunale in materia di assoggettabilità, si ritiene che la variante debba essere assoggettata alla successiva fase di valutazione della procedura di VAS.

Alla luce dei pareri degli Enti sopra esposti con il Progetto Definitivo della Variante si provvede a modificare gli elaborati come di seguito esposto:

- In accordo con quanto richiesto dalla Città Metropolitana si è provveduto a riportare all’interno della Scheda Normativa le prescrizioni di carattere geologico contenute all’interno dell’elaborato G1 “Relazione Geologica” predisposto dal geologo incaricato e a specificare che il Piano Particolareggiato dovrà essere sottoposto a procedura di VAS;
- Come richiesto dall’Arpa Piemonte si è provveduto ad inserire all’interno della SN le prescrizioni di tipo ambientale indicate dall’Ente.

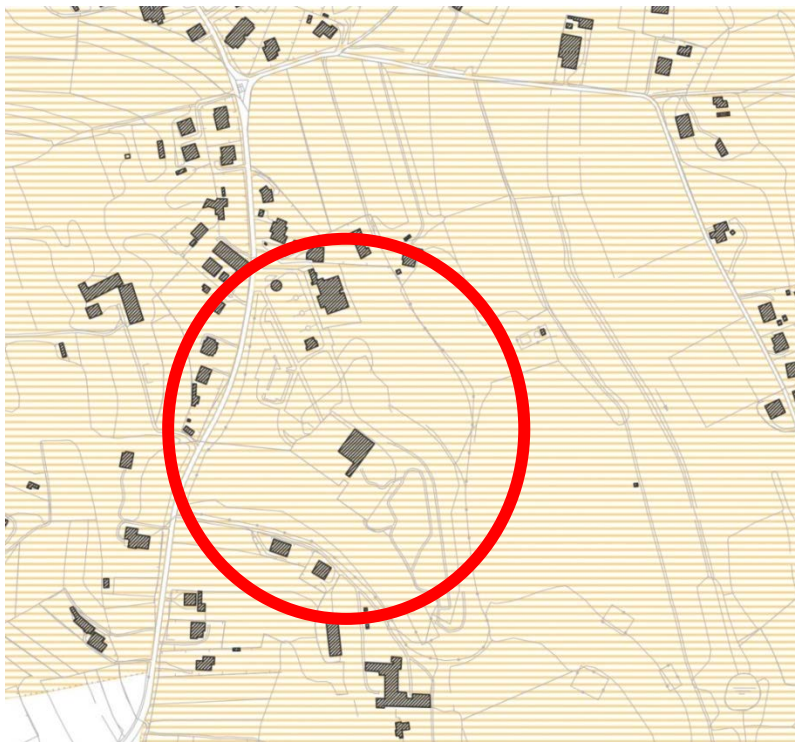
Infine si prende atto di quanto comunicato dall'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Marentino in merito all'insussistenza di vincolo di interesse culturale di cui di seguito si riporta un estratto:

Con protocollo n 2013 del 11/05/2017, "richiamato il D.lgs. n.42 del 22/01/2004 costituente il Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, decreta l'insussistenza di vincoli di interesse culturale riferiti all'immobile in Marentino denominato compendio immobiliare Villa Monplaisir".

Compatibilità acustica

Per quanto concerne la **Verifica di Compatibilità acustica** delle previsioni della Variante 3 al PRGC, si evidenzia che le previsioni determinano una ridefinizione dei confini dell'area normativa Frp-M Monplaisir e delle aree a servizi afferenti, già classificate tutte in Classe III all'interno della matrice agricola (anch'essa in Classe III).

Si ritiene pertanto che lo scenario di classificazione acustica non venga mutato dalle previsioni della Variante e pertanto si può prevedere la Compatibilità acustica della Variante stessa.



Stralcio del Piano di zonizzazione acustica – Fase IV Inserimento delle fasce cuscinetto

7 Dal Progetto Preliminare al Progetto Definitivo

Come prescritto dall'art.124, 1° comma, del D.lgs. n.267 del 18/05/2000 e dall'art 17 comma 7 della LR 56/77 e s.m.i., il Progetto Preliminare della Variante Parziale 3 al PRGC è stato pubblicato in data 20/03/2017 per 15 giorni consecutivi, successivamente si è aperto il periodo entro cui far pervenire osservazioni alla variante di piano dal 04/04/2017 al 18/04/2017.

Con protocollo n.5444 del 27/11/2017 il Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Marentino dichiara che: “durante il periodo sopraindicato, al protocollo dell’Ente, non è risultato nessun deposito di osservazioni e proposte relative alla adozione del progetto preliminare della Variante Parziale n.3 alla Variante generale al PRGC, relativa al Compendio Immobiliare Villa Monplaisir, pertanto si conferma l’insussistenza di osservazioni”.

Con protocollo n.147-5858/2017 del 21/04/2017 con Decreto del Vicesindaco la Città Metropolitana di Torino decreta che il Progetto Preliminare della Variante parziale n.3 “non presenta incompatibilità con il vigente Piano Territoriale di Coordinamento (...) e con i progetti sovracomunali, precisando che la suddetta variante non si pone in contrasto con le disposizioni delle Norme di Attuazione del PTC2”.

8 Modifica degli elaborati

A seguito della presente Variante Parziale 3 si apportano modifiche ai seguenti elaborati del PRGC:

- Tav. n. 4/1 “Progetto Marentino – Avuglione” scala 1:2.000
- Tav. n. 4bis “Progetto - Territorio” scala 1:5000
- Norme di Attuazione - stralcio
- Schede normative – stralcio
- Elab. R1 Relazione tecnico illustrativa

Tali elaborati, a seguito dell’approvazione della presente Variante, sono da ritenersi sostitutivi di quelli vigenti.

9 Gli elaborati della Variante Parziale 3

Il progetto preliminare della Variante Parziale 3 è costituito dai seguenti elaborati:

- Elab. R1 Relazione tecnico illustrativa;
- Elab. NTA Norme Tecniche di Attuazione – stralcio;
- Elab. SN Schede normative – stralcio;
- Elab. R2 Relazione agronomico forestale;
- Elab. G1 Relazione geologico tecnica sulle aree oggetto di Variante;
- Tav. n. 4/1 “Progetto – Marentino Avuglione” scala 1:2000;
- Tav. n. 4bis “Progetto - Territorio” scala 1:5.000.

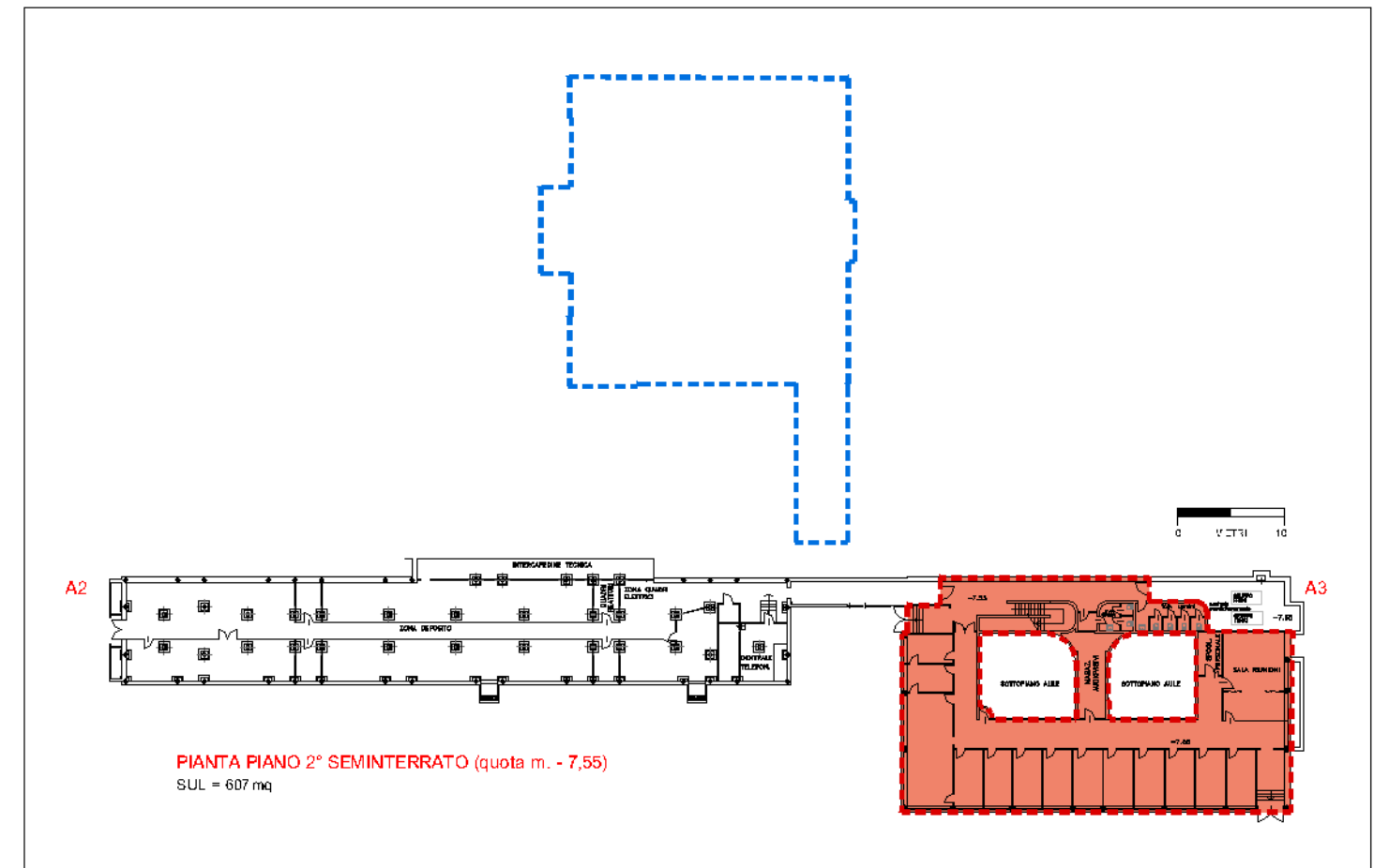
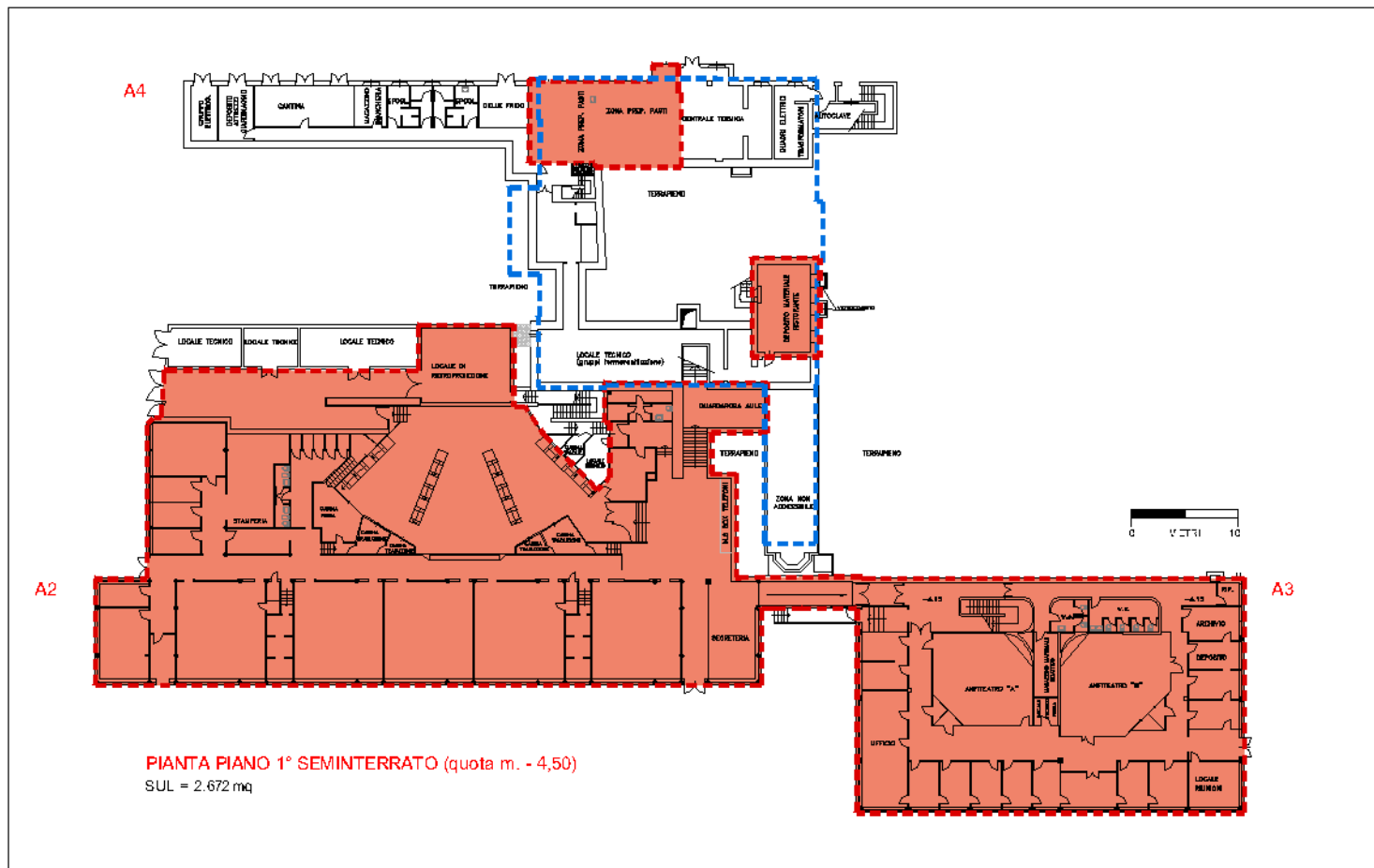
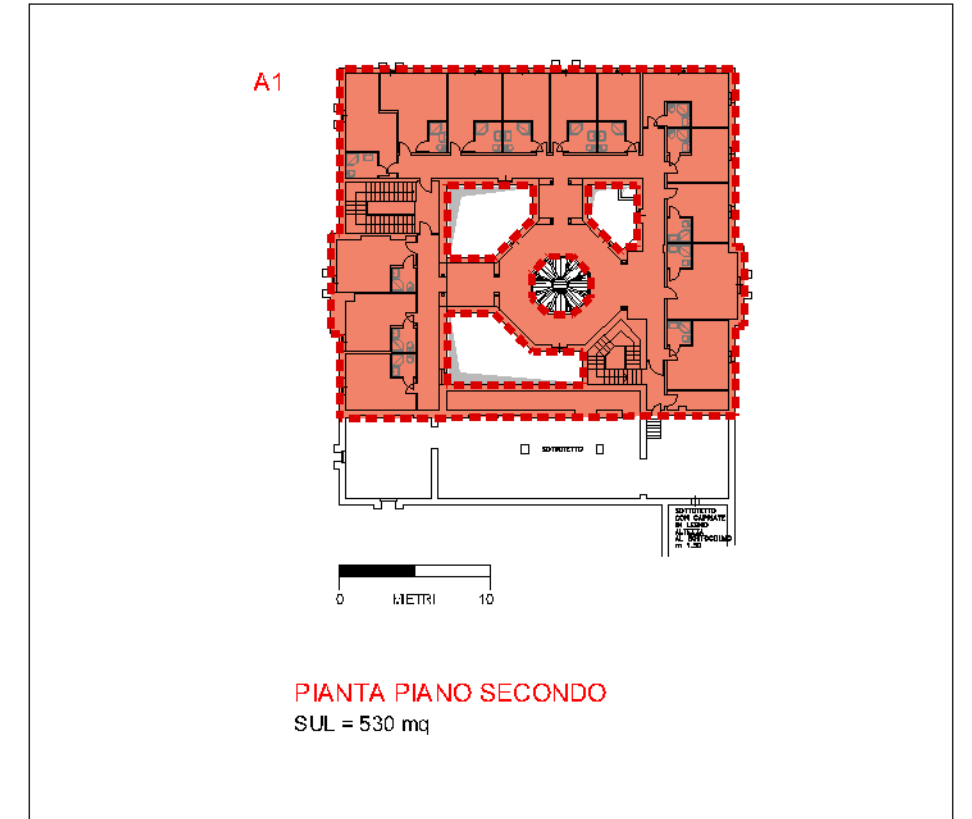
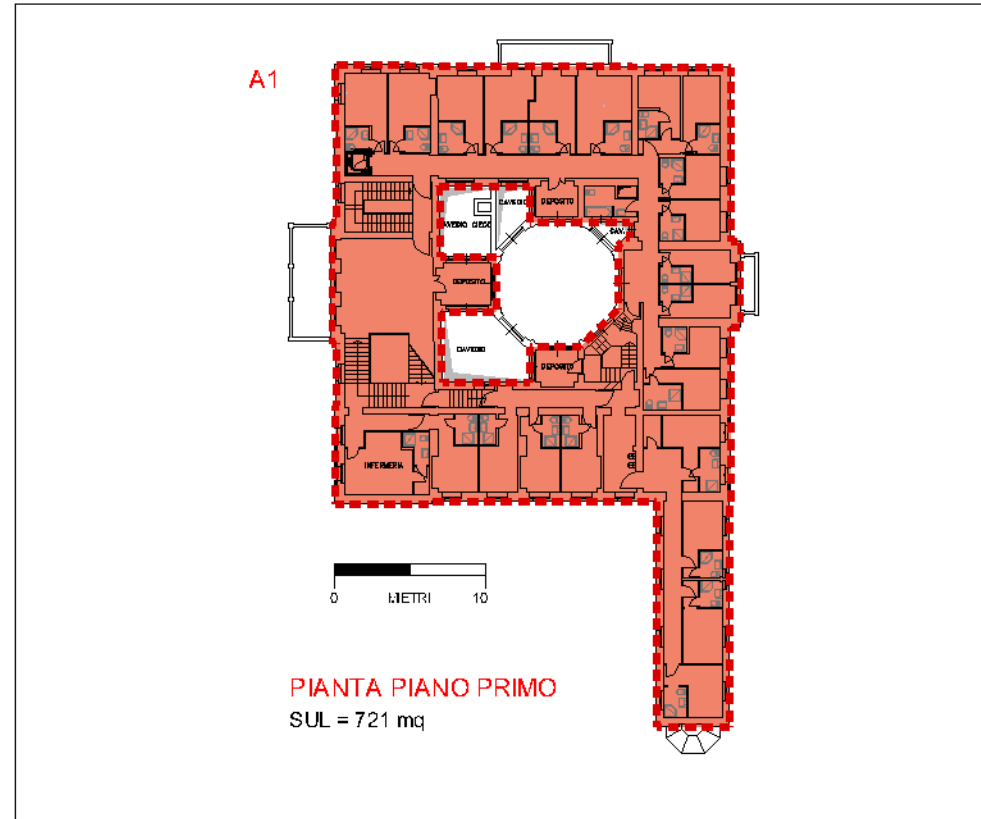
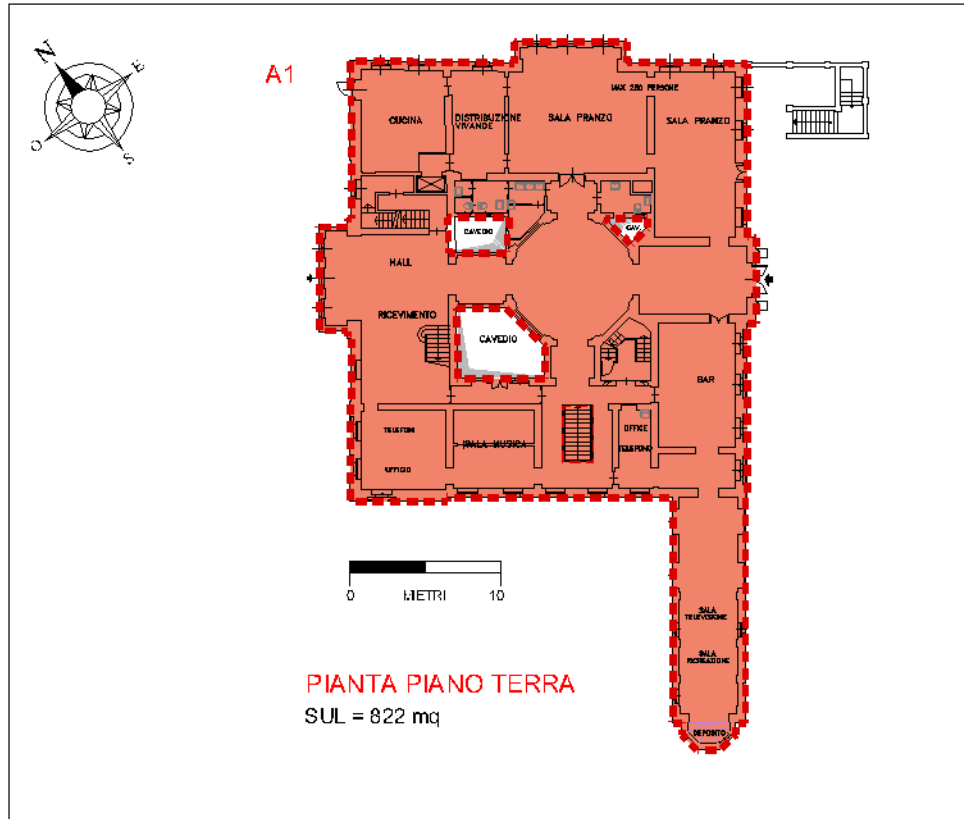
A tale riguardo, si precisa che, i soprarichiamati documenti sono sostitutivi di quelli oggi vigenti per le parti modificate mentre gli elaborati grafici Tav. n. 4/1 “Progetto Marentino – Avuglione” in scala 1:2.000 e Tav. n. 4bis “Progetto - Territorio” sono integralmente sostituivi di quelli vigenti.

Per la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS si rimanda all' elaborato contestuale al Progetto Preliminare:

- Elab. R3 Relazione di verifica di assoggettabilità a procedura di VAS;

ALLEGATI GRAFICI 1 e 2

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DELLE SUL ESISTENTI SULL'AREA DI TRASFORMAZIONE FrP-M
MONPLAISIR AI SENTI DELL'ART. 18 DEL REGOLAMENTO EDILIZIO VIGENTE



All.2

Verifica superfici - Edifici recenti (B-C-D)

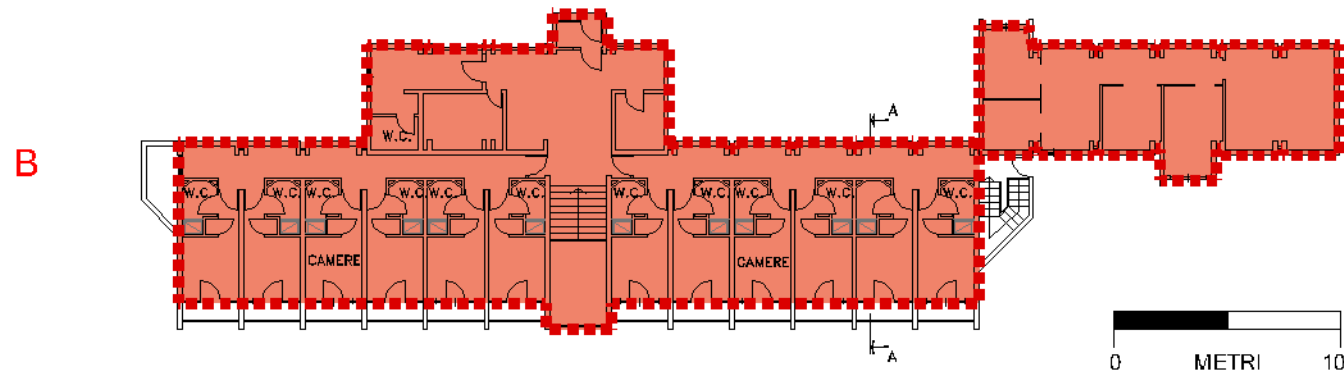
Verifica SUL esistente ex Art. 18 RE

B. Edificio Foresteria - SUL esistente = 970 mq

C. Edificio Guardiania - SUL esistente = 61 mq

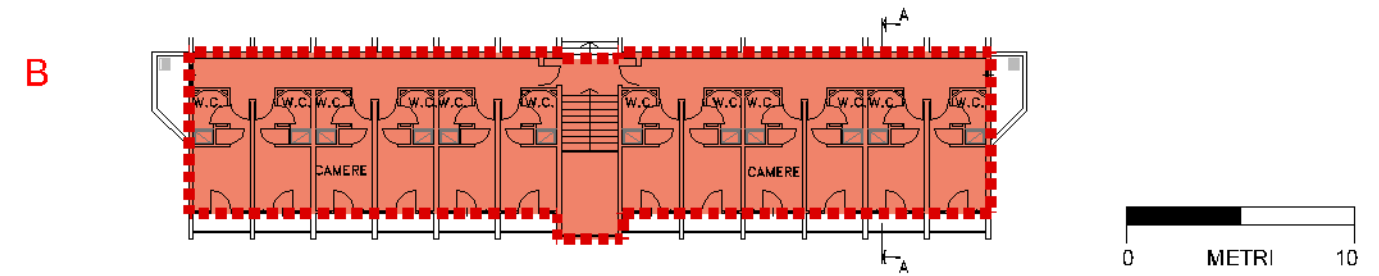
D. Edificio attività ludico sportive - SUL esistente = 105 mq

Totale SUL edifici B,C,D = 1.136 mq



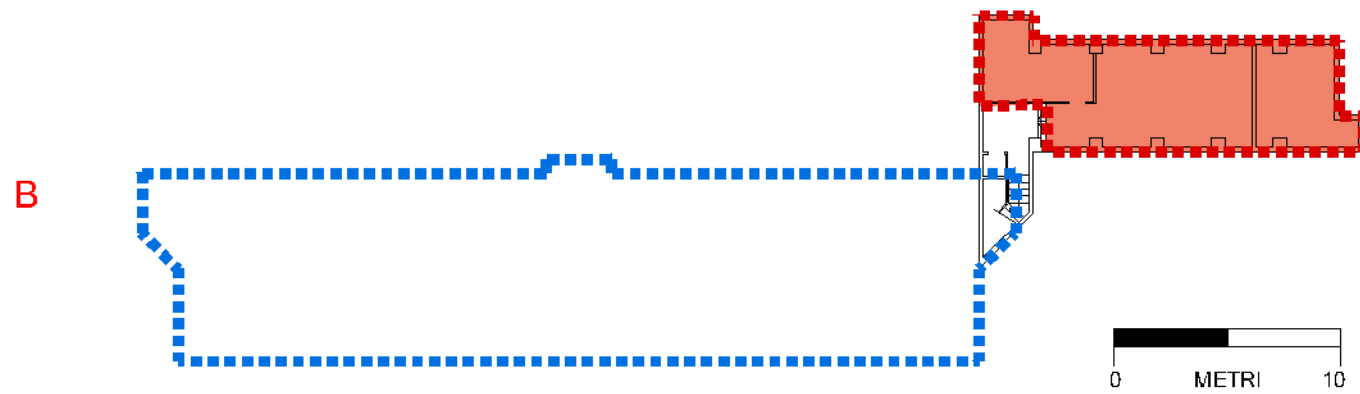
PIANTA PIANO QUOTA 0.00

SUL = 395 mq



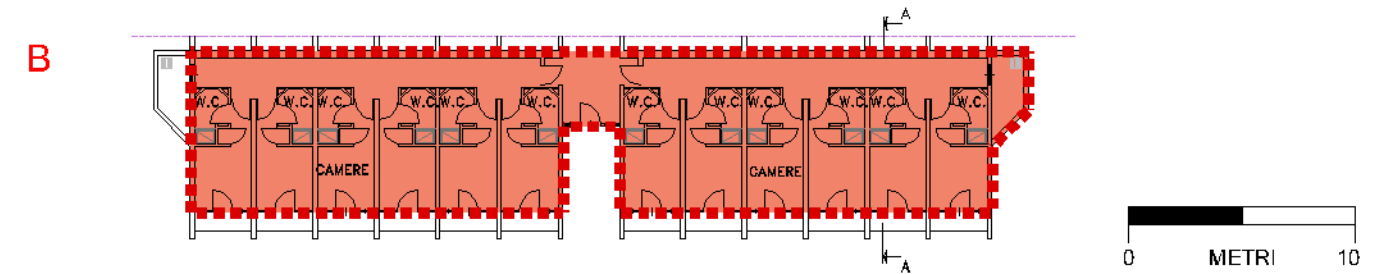
PIANTA PIANO QUOTA -3.06

SUL = 253 mq



PIANTA SOTTOPIANO QUOTA -3.25

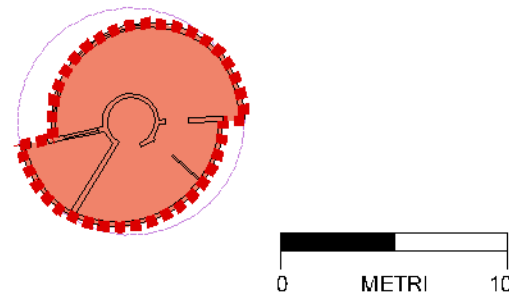
SUL = 76 mq



PIANTA PIANO QUOTA -6.12

SUL = 246 mq

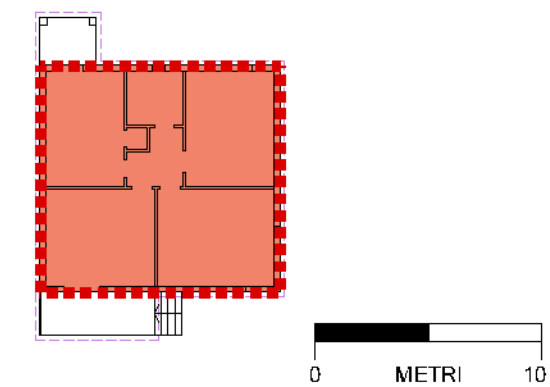
C



PIANTA PIANO TERRENO

SUL = 61 mq

D



PIANTA PIANO TERRENO

SUL = 105 mq

ALLEGATO 3

SCHEDA NORMATIVA OGGETTO DI VARIANTE

MODIFICHE PROPOSTE ALLA
SCHEDA VIGENTE

MODIFICHE PROPOSTE ALLA
SCHEDA VIGENTE CON
PROGETTO DEFINITIVO

COMUNE DI MARENTINO – NUOVO P.R.G.C.

AREA DI TRASFORMAZIONE N. **FrP-M** **MONPLAISIR**

STATO DI FATTO			
SUPERFICIE TERRITORIALE DELL'AREA DI TRASFORMAZIONE	MQ	217.258	248.448
PROGETTO			
TIPO DI INTERVENTO			RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA
SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ	217.258	248.448
SUPERFICIE CATASTALE	MQ		217.258
DENSITA' TERRITORIALE	MQ/MQ		
CAPACITA' EDIFICATORIA DEFINITA - SLP S.U.L. EDIFICABILE	MQ	12.288	7.929 + 5.800
STANDARD PER SERVIZI NON MONETIZZABILE	MQ		100%
SUPERFICIE DA DISMETTERE O ASSOGGETTARE	MQ	14.900	3.625 + 3.300
STANDARD PER SERVIZI MONETIZZABILE	MQ/AB		
AREE DA MONETIZZARE	MQ		
SUPERFICIE FONDIARIA MIN.	MQ		
DENSITA' FONDIARIA MAX	MQ/MQ		
N° MAX PFT	N.		2 (*)
H. MAX	MT		7 (**)
ABITANTI TEORICI INSEDIABILI	N.		
MODALITA' DI INTERVENTO			P.P.
DESTINAZIONE D'USO AMMESSA			U1, U2, U3, U4a , U7, U8, U10, U11, U12, U13, U14, U16, U22, U23, U24 U27, U28
OBIETTIVI DELL'INTERVENTO (O)/PRESCRIZIONI (P)/INDICAZIONI MORFOLOGICHE E TIPOLOGICHE (I)			
<p>(O) Recuperare la struttura dell'ex centro incontri aziendali Fiat a livello funzionale l'area FrP Monplaisir per nuove destinazioni di tipo turistico- ricettivo, culturali, ricreative, sportive, socio-sanitarie, residenziali garantendo la salvaguardia di un bene culturale ambientale (villa e parco) valorizzazione e la riqualificazione della villa e del parco.</p> <p>(P) È prescritto l'integrale mantenimento della parte di impianto antico, meno recente. e la riconversione delle parti recenti seminterrate ad uso pubblico, nella misura di 2.400 mq nell'ambito delle dovute dismissioni di aree a servizi. Per la foresteria di recente impianto è prescritta la demolizione e ricostruzione e la devoluzione alle nuove destinazioni d'uso Per le porzioni meno recenti della Villa sono consentiti interventi fino alla Ris. (ristrutturazione edilizia) ad eccezione delle facciate, sulle quali gli interventi sono limitati al Rc (restauro conservativo). Per le porzioni più recenti della Villa sono consentiti interventi fino alla Ris., oltre ad interventi di demolizione. Per tutti gli altri edifici di recente impianto (la guardiana, la foresteria e l'edificio per attività ludico sportive) sono consentiti gli interventi di D.r.s. (demolizione, ricostruzione, sostituzione), con eventuale recupero della loro SUL all'interno dei corpi di fabbrica costituenti la Villa.</p>			

Per la destinazione d'uso residenziale è in ogni caso fissato il limite massimo di 8.000 mq di S.U.L.

Il PP sarà esteso a tutto il comparto Monplaisir, sul quale vengono individuati tre subcomparti attuabili separatamente sulla base di una Convenzione.

Nell'ambito del P.P. vengono saranno fissati sulla base di una dettagliata relazione economico finanziaria gli oneri a carico dei privati. L'alternativa alla cessione delle porzioni seminterrate già destinate all'uso pubblico, come definito dal Comune nella DGC n. 62 del 26/10/2015, conseguenti gli accordi sottoscritti dal Comune e dal Proponente nell' "Accordo tra il Comune di Marentino e la società IPI Spa per la realizzazione di studi propedeutici all'approvazione di una Variante parziale e di un Piano Particolareggiato", prot. N. 3326 del 02/07/2015", sarà regolata ai sensi dell'art.21, comma 4 bis della L.R. 56/77 e s.m.i.

Le aree da assoggettare o cedere a standard pubblico complessivamente ammontano a 14.900 mq. Sono individuate cartograficamente nella misura di 12.500 mq e le modalità di reperimento nonché la realizzazione saranno regolate dalla Convenzione stipulata in sede di Piano Particolareggiato; le restanti superfici saranno individuate in sede di formazione del P.P.

Il P.P. regolerà altresì gli interventi relativi all'accesso al complesso Monplaisir, che dovrà avvenire tramite la SP 98 sulla base di soluzioni tecniche preliminarmente condivise dalla Città Metropolitana di Torino, e volte ad assicurare la messa in sicurezza del sistema viario nel suo complesso.

Prescrizioni geologiche:

Nei settori interessati dai nuovi interventi edilizi, ed particolare in corrispondenza del settore caratterizzato da indizi di colamento lento superficiale, sarà opportuno procedere ad una puntuale verifica degli spessori delle coltri, con l'esecuzione di specifiche indagini geognostiche, in modo da definire la corretta profondità di appoggio delle strutture di fondazione, su terreni stabili non soggetti a soliflusso.

Dovrà essere valutata la stabilità globale del versante e l'eventuale necessità di realizzare interventi di stabilizzazione superficiale, ad esempio con l'utilizzo delle tecniche di ingegneria naturalistica, e/o opere di drenaggio.

Particolare attenzione andrà posta nella realizzazione dei drenaggi perimetrali degli edifici: trattandosi di terreni di imposta praticamente impermeabili occorre evitare che le acque di infiltrazione superficiale si raccolgano e tendano a ristagnare nelle porzioni interrate degli edifici.

Le scarpate di scavo per l'inserimento dei fabbricati lungo i versanti dovranno essere realizzate con pendenza di sicurezza o sostenute da opere provvisorie e/o definitive.

I riporti che dovessero rendersi necessari per la sistemazione definitiva delle aree edificate e per la realizzazione delle strade interne dovranno essere realizzati con cura (posa a strati successivi + compattazione) e, se di altezza significativa, essere sostenuti da specifiche opere ancorate nel substrato consistente.

Ogni progetto edilizio dovrà essere corredato inoltre da uno schema di smaltimento delle acque meteoriche ricadenti su tetti e piazzali e/o proveniente dai sistemi di drenaggio. L'eventuale smaltimento lungo il versante dovrà essere tale da non determinare l'insorgere di erosioni localizzate o interferire con i lotti a valle.

Prescrizioni ambientali:

Con protocollo n. 35425 del 24/04/2017 Arpa Piemonte prevede l'approfondimento delle seguenti tematiche:

- La localizzazione dei nuovi fabbricati in modo da minimizzare gli impatti ed il loro corretto inserimento, non interferendo con aree a valenza ecologica;
- La salvaguardia delle aree verdi che hanno una valenza dal punto ecologico, essendo state individuate come elementi della rete ecologica a livello locale;
- La salvaguardia degli alberi di pregio esistenti;
- La progettazione delle aree verdi in modo che abbiano anche valenza ecologiche per implementare la rete ecologica a livello locale;
- L'accessibilità e la viabilità in modo da minimizzare gli impatti in termini di consumo di suolo e di interferenze con le componenti naturalistiche;
- Minimizzare gli interventi che implicano movimentazione terra in relazione alla fragilità del territorio;
- La definizione degli interventi di consolidamento necessari;
- La definizione dei necessari interventi di mitigazione e compensazione degli impatti per quanto concerne la risorsa suolo.

Con protocollo n. 4985 del 03/11/2017, l'Organo Tecnico Comunale dispone che il Piano Particolareggiato sia sottoposto alla procedura di Verifica di Assoggettabilità alla VAS e "si richiede che in tale fase venga esplicitato graficamente il progetto nel suo complesso (3 sub-comparti), comprensivo di prospetti e sezioni in modo da comprenderne al meglio i potenziali impatti (come ad esempio la creazione di muri di contenimento, movimenti terra, abbattimento vegetazione, inserimento degli edifici sul versante collinare, ecc...)"

(I) È consentita la realizzazione di una nuova superficie utile lorda di pavimento pari a mq 5.800 da

localizzare nelle sagome di ingombro indicate all'interno delle aree di concentrazione dell'edificio C.E. 1 e C.E. 2 individuate nel subcomparto n. 1.

È consentita la realizzazione di un parcheggio privato pertinenziale al di sotto del cortile antistante la Villa e funzionale alle attività in essa insediabili.

(*) 2 piani fuori terra oltre al sottotetto abitabile.

(**) L'altezza massima viene conteggiata alla gronda, anche in presenza di sottotetti abitabili.

ALLEGATO 4

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – STRALCIO DEGLI ARTICOLI
MODIFICATI DALLA VARIANTE

Indice

Art. 32.9. F.....	2
-------------------	---

Chiave di lettura

Testo introdotto dal Progetto Preliminare della variante Parziale n. 3.

Testo introdotto quale modifica ex officio contenute nell'Allegato A alla DGR n. 18-5358 del 21/02/2013 di approvazione della Variante generale al PRGC

~~Testo eliminato dal Progetto Preliminare della Variante Parziale n. 3.~~

Art. 32.9. F

In tale categoria omogenea d'uso di cui all'art. 31.6 delle presenti norme si distinguono:

[*Omissis*]

Frp-M

AREA DI TRASFORMAZIONE Frp-M MONPLAISIR SOGGETTA A PIANO PARTICOLAREGGIATO (P.P.) ~~A CARATTERE TURISTICO RICETTIVO, SPORTIVO, DI SVAGO E TEMPO LIBERO.~~

L'area ricomprende l'ex centro di addestramento aziendale e centro incontri Fiat di Villa Monplaisir.

Su tale area si prevede l'estensione di un P.P. che ne determini le indicazioni di utilizzo dell'intero comparto sulla base di una dettagliata valutazione economico-finanziaria sulla base della quale si determineranno le opere e gli oneri di urbanizzazione.

1. Destinazioni d'uso e tipi di intervento

Si prevede su tale superficie la destinazione residenziale (U1), turistico-ricettiva (U2), abitazioni collettive (U3), ~~attività commerciali al dettaglio (U4) limitatamente agli esercizi vicinato di cui alla lettera a), pubblici esercizi (U7), congressi ed esposizioni (U8), cinema, teatri, luoghi per lo spettacolo (U10), piccoli uffici e studi professionali (U11), grandi uffici e direzionalità a forte concorso pubblico (U12), grandi uffici e direzionalità a basso concorso pubblico (U13), servizi per l'industria, ricerca, terziario avanzato e specializzato (U14), artigianato di servizio (U16), servizi sociali di quartiere (U22), attività culturali e ricreative per il tempo libero (U28), sportive (U23), attrezzature politico amministrative e sedi istituzionali (U24) socio-sanitarie (U27).~~

La destinazione d'uso residenziale non potrà comunque superare complessivamente mq. 8.000 di S.U.L.

~~Per tutti-gli edifici esistenti di valore storico (Villa Monplaisir) sono consentiti gli interventi di mo, ms, Rs, Rc; per le integrazioni di recente impianto, oltre a tali interventi, anche la Ris, e per la foresteria, la D.r.s..~~ Sulle porzioni originarie della Villa sono consentiti interventi fino alla Ris. (ristrutturazione edilizia) ad eccezione delle facciate, sulle quali gli interventi sono limitati al Rc (restauro conservativo). Per le porzioni recenti della Villa sono consentiti interventi fino alla Ris., oltre ad interventi di demolizione. Per tutti gli altri edifici di recente impianto (la guardiana, la foresteria e l'edificio per attività ludico sportive) sono consentiti gli interventi di D.r.s. (demolizione, ricostruzione, sostituzione), con eventuale recupero della SUL all'interno della Villa.

~~È consentita la realizzazione di un parcheggio pertinenziale al di sotto del cortile antistante la Villa e funzionale alle attività in essa insediabili.~~

Per promuovere il recupero della struttura, da tempo in abbandono, e agevolare la riconversione d'uso è consentita la realizzazione di nuove superfici utili, nella misura massima di ulteriori 5.800 mq. rispetto ai circa ~~8000-~~ 6.488 mq. già esistenti. ~~Le superfici utili derivanti dalla demolizione degli edifici di recente impianto (la guardiana, la foresteria e l'edificio per attività ludico sportive), pari a 1.136 mq., possono essere recuperate all'interno della Villa.~~

2. L'attuazione del comparto Monplaisir e sua articolazione

L'area si attua tramite un P.P. complessivo articolato in tre subcomparti realizzabili autonomamente e pertanto attuabili anche singolarmente in tempi differenti, costituendone le sue fasi attuative.

Il P.P. individua graficamente le aree da destinare a servizi pubblici necessari per soddisfare le dotazioni richieste dall'Art. 21 della L.R. 56/77.

I tre sub compartimenti sono individuati nelle Tavole 4/1 e 4bis del PRGC, nonché nella planimetria allegata alla Scheda Normativa Frp Monplaisir, come segue:

- il subcomparto n. 1, afferente le aree fondiarie di concentrazione delle nuove edificazioni previa demolizione degli edifici minori di recente impianto;
- il subcomparto n. 2, afferente le aree fondiarie di Villa Monplaisir e il suo parco di pertinenza;
- il subcomparto n. 3, costituito dal "parco agricolo" da mantenere e valorizzare.

La messa a punto del Piano Particolareggiato è supportata da uno studio di Fattibilità in coerenza con le Linee guida regionali adottate con DGR n. 34-3635 del 28 marzo 2012 e con la normativa vigente.

3. Prescrizioni per i subcomparti

- Subcomparto n.1

La capacità edificatoria prevista per il subcomparto n. 1 è pari a 5.800 mq., ossia la superficie di nuovo impianto ammessa per il comparto Monplaisir. Le superfici utili derivanti dalla demolizione degli edifici di recente impianto potranno essere recuperate nel subcomparto n. 2 all'interno del Complesso della Villa.

~~Tale superficie utile è da localizzare ove indicato dalle tavole di P.R.G.C. con il vincolo dell'integrale mantenimento delle masse arboree esistenti.~~

La nuova superficie utile sarà articolata e realizzabile in corrispondenza delle aree di concentrazione dell'edificato, C.E. 1 e C.E.2, così come individuate nello schema grafico allegato alla Scheda Normativa; entrambe risultano accessibili tramite una viabilità privata in progetto che ottimizzerà le indicazioni schematiche contenute nella scheda stessa e che pertanto potrà subire variazioni di tracciato.

La SUL posta sulla C.E.1 potrà essere costituita da tipologie edilizie uni o plurifamiliari, eventualmente articolate in insiemi di case attestate intorno ad uno spazio comune in modo da formare un aggregato edilizio più compatto tipo "borgo".

La SUL posta sulla C.E.2 sarà invece articolata in una sequenza di case uni o plurifamiliari, ognuna costituita da non più di 4 unità immobiliari e massimo due livelli più sottotetto abitabile.

Le aree di concentrazione dell'edificato potranno subire variazioni relativamente alle dimensioni "a" e "b individuate nello Schema grafico allegato alla Scheda Normativa Frp-M Monplaisir di +/- 20%, conseguentemente agli approfondimenti che verranno effettuati in sede di P.P., per l'individuazione dei con visivi da e verso la Villa e per la salvaguardia delle specie arboree di pregio costituenti l'originario parco della Villa.

Si dovranno privilegiare soluzioni che consentano la realizzazione dei parcheggi pertinenziali in interrato e soluzioni tipologiche volte a minimizzare il consumo di suolo.

Le tipologie edilizie saranno approfondite in sede di redazione del Piano Particolareggiato, ma in ogni caso l'altezza massima consentita per le nuove costruzioni è di ml.7 conteggiata alla gronda, anche in presenza di sottotetti abitabili, con 2 p.f.t. max., oltre al sottotetto abitabile.

Le nuove costruzioni residenziali dovranno tenere in considerazione i requisiti e i parametri guida indicati nel REGOLAMENTO EDILIZIO e nell'Allegato al Regolamento Edilizio "INDICAZIONI OPERATIVE PER GLI INTERVENTI EDILIZI - Buone pratiche per la qualità architettonica e per l'inserimento paesaggistico". Saranno consentite ulteriori e differenti realizzazioni alle sopraccitate prescrizioni in merito all'involucro edilizio, ai materiali, alle finiture e alle pertinenze, ammettendo elementi di architettura contemporanea, purchè assicurino un corretto inserimento nel contesto paesaggistico locale e purchè la proposta progettuale sia puntualmente motivata e valutata positivamente dalla Commissione Edilizia.

Data la complessità degli interventi previsti nel subcomparto1, sarà demandato al PP l'obbligo di studiare la rimodellazione della quota del terreno esistente in funzione della soluzione progettuale definita per la realizzazione dei fabbricati nelle C.E. 1 e C.E 2. Detta rimodellazione dovrà essere attuata privilegiando soluzioni di ingegneria ambientale che prevedano l'utilizzo di terre armate o altre soluzioni in grado di limitare, ove possibile, l'utilizzo di muri di contenimento.

- Subcomparto n. 2

Il subcomparto n. 2 comprende Villa Monplaisir e le sue pertinenze e si attuerà con interventi finalizzati al recupero dell'immobile e della qualità paesaggistica del viale di accesso, del giardino alberato e delle aree verdi circostanti.

Per la parte meno recente della Villa, le facciate sono subordinate ad interventi fino al Rc (restauro conservativo, mentre al suo interno si ammettono interventi fino alla Ris. (ristrutturazione edilizia).

Per le porzioni di fabbricato di recente impianto, costituenti una diretta estensione della Villa, sono ammessi anche interventi di demolizione.

All'interno di tutti i corpi di fabbrica costituenti la Villa, è ammesso l'intervento di ampliamento, finalizzato al riuso della SUL per un massimo di 1.136 mq, derivante dalla demolizione degli altri edifici di più recente impianto, provvedendo alla integrazione degli orizzontamenti esistenti o alla realizzazione di soppalchi.

Sarà consentita inoltre la possibilità di realizzare un parcheggio nello spazio interrato antistante la Villa, di dimensioni funzionali allo svolgimento delle attività insediabili. Potrà essere mantenuto il campo da tennis esistente, previo ripristino del sentiero pedonale di accesso.

Sarà demandato al PP il progetto per la riqualificazione e la manutenzione degli spazi verdi nonché la realizzazione di opportuni accorgimenti di mitigazione visiva da e verso la Villa.

- Subcomparto n. 3

Il subcomparto n. 3 sarà mantenuto a destinazione d'uso prevalentemente agricola e sarà oggetto di riqualificazione agronomica nei tempi e nelle modalità previste dal P.P., in relazione all'attuazione dei subcomparti n. 1 e n. 2. Al suo interno potranno essere localizzate e realizzate le opere di compensazione ecologica derivanti dall'attuazione degli altri subcomparti; potranno inoltre essere realizzate strutture temporanee legate allo sport e al tempo libero (percorso avventura) se ritenute funzionali al potenziamento delle attività insediate nel Complesso Monplaisir.

Il fabbricato esistente adibito alla depurazione delle acque reflue dovrà essere eliminato a favore di un nuovo sistema infrastrutturale a rete il cui progetto sarà valutato in sede di attuazione del PP.

4. Il reperimento delle aree a Standard, le OOUU, gli oneri aggiuntivi

Il Piano Particolareggiato si attua tramite una convenzione tra Proponente e Comune contenente il cronoprogramma per la cessione o l'assoggettamento delle aree a standard e la realizzazione delle OOUU, nonché delle opere relative alla viabilità in relazione all'attuazione per subcomparti.

La quota di aree a standard deve essere dimensionata secondo quanto disposto dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. e nel rispetto dei disposti di cui all'Art. 9 delle Norme Generali del PRG ovvero:

- per insediamenti residenziali le dotazioni di aree a standard sono da computare nella quantità minima di 25 mq per abitante, con indice volumetrico abitativo considerato pari a 120 mc ai sensi dell'Art. 20 comma 3 della L.R. 56/77, di cui almeno 12.5 mq per abitante di aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e per lo sport (V) e 2,5 mq per abitante di aree a parcheggi pubblici(P);
- per insediamenti direzionali e commerciali le dotazioni di aree a standard sono da computare nella quantità minima dell'80% della SUL, in caso di ristrutturazione urbanistica, e del 100% della SUL in caso di nuovo impianto, di cui il 40-50% delle suddette quantità deve essere destinata ad aree a parcheggio pubblico (P) ed il restante 40-50% ad aree a parco per il gioco e per lo sport (V).

Il PRGC individua nelle tavole grafiche 4/1 e 4 bis e nello schema planimetrico allegato alla Scheda normativa Frp-M Monplaisir, un'area di 12.500 mq da destinare a verde e parcheggio (VP) che soddisfa i requisiti minimi di dotazione di standard indipendentemente da Mix funzionale che verrà realizzato e che dovrà essere localizzata lungo la viabilità pubblica, come indicato in cartografia. I restanti 2.400 metri di Standard saranno individuati in sede di formazione del P.P. dove ritenuti più opportuni.

L'area a servizi si intende estesa almeno fino alla Strada Provinciale 98 per una profondità di 50 metri.

Tale dotazione dovrà essere comunque verificata in fase di redazione del Piano Particolareggiato.

La dotazione di aree da cedere o assoggettare a standard individuata in cartografia è prevista in quantità tale da poter subire piccole variazioni in sede di Piano Particolareggiato tali da poter reperire l'idoneo spazio per la collocazione dei parcheggi di relazione dovuti ai sensi dell'Art.9 delle presenti Nda, e adeguarsi alla progettazione di maggior dettaglio degli spazi pubblici.

~~Nel P.P. dovrà essere prevista la dismissione gratuita delle aree su cui insistono le strutture edilizie non riconvertibili ai nuovi usi privati da destinare ad attrezzature pubbliche.~~

Sarà compito della Convenzione del Piano Particolareggiato definire i modi di assolvimento degli obblighi definiti dal Comune nella DGC n. 62 del 26/10/2015, conseguenti agli accordi sottoscritti dal Comune e dal Proponente nell'“Accordo tra il Comune di Marentino e la società IPI spa per la realizzazione di studi propedeutici all'approvazione di una Variante parziale e di un Piano Particolareggiato”, prot. N. 3326 del 02/07/2015, riguardanti gli oneri aggiuntivi riferibili al mancato assoggettamento e cessione di parte dei volumi presenti in villa Monplaisir conseguente il superamento della previsione della riconversione ad uso pubblico degli stessi.

Tali oneri saranno regolati ai sensi dell'Art. 21 comma 4bis della L.R. 56/77.

5. L'accessibilità

L'accesso al complesso Monplaisir dovrà avvenire tramite la SP 98 sulla base di soluzioni tecniche già condivise dalla Città Metropolitana di Torino in sede di predisposizione della variante urbanistica, da approfondirsi nella fase di redazione del P.P. e volte ad assicurare la messa in sicurezza del sistema viario nel suo complesso.

Il P.P. definirà il tipo di opere necessarie, ed i tempi di realizzazione delle stesse in relazione ai tempi di attuazione dei subcomparti.

Il sistema di accesso al Complesso Monplaisir è individuato in via schematica negli elaborati grafici di PRGC (Tav. 4/1, Tav. 4bis, schema planimetrico allegato alla Scheda Normativa Frp Monplaisir).

Gli impatti ambientali

Nell'attuazione dei subcomparti dovrà essere perseguita la finalità di recuperare e mantenere le aree a verde e le alberature di pregio (individuate nella Relazione agronomico-forestale allegata alla Variante 3 del PRGC), con particolare attenzione al ripristino del giardino alberato preesistente.

Le proposte progettuali previste dovranno confrontarsi con particolare attenzione a fattori quali:

- l'inserimento in coerenza con le peculiarità morfologiche del sito;
- la mitigazione degli impatti visivi;
- la scelta di materiali e colorazioni compatibili con il contesto;
- il ricorso a soluzioni che prevedano tecniche costruttive biocompatibili;
- l'utilizzo della vegetazione quale elemento principale di mitigazione, compensazione e qualità paesaggistica.

• Progetto del verde

Per ciò che attiene alla progettazione delle aree a verde si sottolinea la necessità di fornire precise indicazioni in merito all'architettura del giardino, specificando le specie vegetali da impiegare. Il disegno delle aree a verde dovrà rappresentare l'opportunità per realizzare una stretta interazione visiva e funzionale tra i nuovi edifici e gli spazi di pertinenza, nonché elemento di connessione tra gli elementi a rilevante valenza ecologica presenti all'esterno della proprietà.

In particolare, il Piano Particolareggiato dovrà essere corredato da un Progetto del Verde, redatto da un tecnico competente, dal quale risulti il rilievo dello stato attuale di tutta la vegetazione presente e l'assetto del sistema finale dell'area descrivendo gli interventi di piantumazione, di trapianto, di semina, di movimento terra, le linee tecnologiche, le eventuali recinzioni, le piante previste dettagliate per specie, numero, dimensione ed ogni altro materiale impiegato.

I progetti edilizi, ed in particolare quelli interessanti il sottosuolo, dovranno essere studiati in modo da rispettare il più possibile le alberature d'alto fusto, nonché tutte le specie pregiate esistenti, avendo particolare cura di non danneggiare gli apparati radicali. E' ammesso l'abbattimento delle alberature presenti nel parcheggio posto a sinistra del viale di accesso. Va salvaguardato, per quanto possibile, l'integrità del doppio filare di carpini presente lungo la strada di accesso alla Villa.

Gli alberi di alto fusto delle specie autoctone eventualmente abbattuti dovranno essere compensati mettendo a dimora all'interno dell'ambito del P.P. un numero doppio o triplo (da valutarsi sulla

base delle dimensioni delle piante abbattute) di individui della stessa specie, o di specie autoctone adatte alle condizioni pedoclimatiche.

L'assetto del verde dovrà essere organizzato in modo da creare degli spazi alberati unitari o, comunque, opportunamente collegati tra loro, in rapporto ai fabbricati e alle relative visuali, salvaguardando le viste verso la Villa dai principali percorsi di fruizione visuale del paesaggio. Dovrà essere affidato al progetto del verde la soluzione dell'impatto paesaggistico generato dai corpi di fabbrica seminterrati presenti sul lato sud-ovest della Villa.

Le aree verdi del subcomparto n. 1 dovranno essere equipaggiate con nuclei di vegetazione autoctona arboreo-arbustiva adatti alle caratteristiche climatiche e pedologiche del luogo, con funzione di arricchimento estetico ed ecologico del paesaggio e di riduzione dell'impatto generato dalla realizzazione dei nuovi edifici.

Oltre a quanto riportato sopra, dovranno essere messe a dimora all'interno dei subcomparti n. 1 e n.3, all'atto della costruzione e in forma definitiva nuove alberature d'alto fusto, calcolate nella misura minima di una pianta ogni 150 mq SUL di nuova realizzazione (sulle C.E. 1 e C.E. 2), oltre a specie arbustive calcolate nella misura minima di due gruppi (con almeno 3 individui associati per gruppo) ogni 150 mq di SUL. Le specie devono essere scelte tra quelle autoctone e adatte alle condizioni pedoclimatiche della sede d'impianto.

- Aree destinate a parcheggio

Le pavimentazioni dei parcheggi, pubblici e privati, dovranno essere preferibilmente permeabili e/o semipermeabili.

Le aree a parcheggio dovranno essere parzialmente schermate con l'impianto di siepi arbustive di specie autoctone.

- Smaltimento delle acque reflue

Deve essere prevista la realizzazione di sistemi di collettamento differenziati per le acque piovane e per le acque reflue che dovranno essere smaltite in modo differente: le acque piovane dovranno essere smaltite per immissione nel sistema idrico superficiale; le acque reflue dovranno essere smaltite collegandosi alla rete fognaria comunale.

- Invarianza idraulica

Nel caso di realizzazione di nuove superfici impermeabili dovrà essere verificata l'invarianza idraulica, prevedendo l'eventuale predisposizione di una rete di drenaggio ed eventuali vasche di laminazione a compensazione dell'impermeabilizzazione del suolo.

L'invarianza idraulica dovrà essere dimostrata mediante uno studio idraulico da allegare agli elaborati del P.P.

- Risparmio idrico

In tutti gli interventi edilizi si prescrive l'utilizzo di dispositivi in grado di conseguire una riduzione dei consumi di acqua potabile.

Si prescrive il recupero delle acque meteoriche da utilizzarsi per l'irrigazione degli spazi verdi pertinenziali.

Il dimensionamento delle cisterne deve essere effettuato in modo da coprire tali utilizzazioni, garantendo comunque un volume minimo pari a 1 mc per ogni 30 mq di SLP degli edifici.

Sono utilizzabili adeguati impianti di collegamento al sistema d'acqua potabile solo nel caso sia dimostrata l'insufficienza delle piogge a garantire il volume di acqua necessaria per gli usi definiti.

- **Contenimento dell'impatto luminoso**

Con riferimento alle norme e agli indirizzi per il contenimento dell'inquinamento luminoso relativamente alla progettazione e alla realizzazione degli impianti di illuminazione esterna si dovrà fare riferimento alle disposizioni della Città Metropolitana di Torino di cui alla D.C.P. n. 330414 del 10.02.2004 *“Linee guida per l'applicazione della L.R. 31/2000 – Indirizzi e disposizioni per la prevenzione e la lotta all'inquinamento luminoso e per il corretto impiego delle risorse energetiche”*.

In generale, oltre ai requisiti di risparmio energetico, gli impianti di illuminazione esterna dovranno ridurre al minimo la dispersione luminosa verso l'alto e verso le aree confinanti ed il disturbo nei confronti della fauna.

Il P.P. dovrà essere corredato di uno studio illuminotecnico che illustri le modalità di contenimento dell'impatto luminoso, soprattutto nei confronti della fauna.

- **Raccolta dei rifiuti**

Per quanto concerne lo smaltimento dei rifiuti urbani, il PP dovrà reperire apposite superfici da riservare al posizionamento dei contenitori adibiti alla raccolta domiciliare dei rifiuti. Queste dovranno essere dotate di arredo verde con funzione di filtro e mitigazione visuale, dimensionate in base al carico urbanistico previsto e realizzate tenendo conto dei suggerimenti provenienti dalle società di raccolta dei rifiuti.