



Comune di Marentino

COMPLESSO MONPLAISIR

Legge Regionale 56/77, artt. 38, 39 e 40

PIANO PARTICOLAREGGIATO

Adottato con D.G.C. n. 65 del 11/11/2021
Approvato con _____ del _____

Area di trasformazione di PRG "FrP" Monplaisir

IL SINDACO: Bruno Corniglia
IL SEGRETARIO GENERALE: Dott. Salvatore Mattia
IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: Arch. Luca Maria Fasano

PROPONENTE:



Via Nizza 262/59, Lingotto
10126 Torino

PROGETTO:



Corso Moncalieri, 56
10133 Torino

VERSIONE	DATA	OGGETTO
1	marzo 2021	Progetto Piano Particolareggiato
2	maggio 2022	Progetto Piano Particolareggiato

TITOLO ELABORATO:

**Norme Tecniche
di Attuazione**

3.1

INDICE

Capo I – Disposizioni Generali	2
Art. 1 Natura giuridica del Piano Particolareggiato.....	2
Art. 2 Documenti costitutivi del P.P. – elaborati prescrittivi	2
Art. 3 Modalità di attuazione e validità del Piano Particolareggiato.....	3
Art. 4 Convenzione tra comune e privati	4
Art. 5 Articolazione del P.P.: “COMPARTI”, “CONCENTRAZIONI EDILIZIE”, “Corpi d’opera delle Opere di Urbanizzazione”	6
Art. 6 Regole Generali di carattere urbanistico	7
Capo II – Disposizioni relative all’ambito di intervento.....	9
Art. 7 Superficie territoriale del P.P. e destinazioni d’uso.....	9
Capo III – Disposizioni di carattere edilizio	12
Art. 8 Regole edilizie	12
Art.9 Ulteriori regole e prescrizioni	13

CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI**ART. 1 NATURA GIURIDICA DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO**

Il presente Piano Particolareggiato (successivamente denominato P.P.) costituisce attuazione della Variante Parziale n. 3 al PRG vigente approvata con D.C.C. n. 43 del 13/12/2017.

Per tutto quanto non contemplato nelle presenti norme e nella cartografia del Piano Particolareggiato, valgono le indicazioni del Piano Regolatore Generale e del Regolamento Igienico Edilizio e dell'Allegato Energetico al Regolamento edilizio vigenti nel Comune di Marentino, nonché delle leggi regionali e nazionali vigenti in materia.

Laddove esistano condizioni di contrasto fra la cartografia del P.P. e le presenti norme prevalgono queste ultime.

Il presente Piano Particolareggiato non ha le caratteristiche per l'applicazione della SCIA per le nuove costruzioni previste dall'art. 22 del DPR 380/2001 e s.m.i.

ART. 2 DOCUMENTI COSTITUTIVI DEL P.P. – ELABORATI PRESCRITTIVI

Ai sensi dell'art. 39 della L.R. 56/77 costituiscono parte integrante del P.P., i seguenti documenti:

Elaborato	Titolo	Scala
1.1	Relazione Illustrativa	-
1.2	Relazione finanziaria	-
2.1	Estratto di P.R.G.C. e di mappa catastale	varie
2.2	Progetto - Azionamento urbanistico su rilievo	1:2.000
2.3	Tavola delle regole urbanistiche ed edilizie	1:2.000
2.4.1	Planimetria dello stato di fatto generale e degli edifici in demolizione	1:1.000
2.4.2	Planimetria dello stato di fatto della Villa	1:200
2.5.1	Planimetria generale del Piano particolareggiato	1:2.000
2.5.2	Planimetria di progetto dei comparti 1 e 2	1:500
2.5.3	Profili di progetto – Tipologie esemplificative	1:200
2.5.4 a/b/c	Sezioni di progetto	1:200
2.6.1	Progetto di massima delle OO.UU. primarie e relativi allacciamenti	1:500

2.6.1.1	Progetto di massima delle OO.UU. - Fognatura nera	1:500
2.6.2	Progetto della rotonda e delle aree assoggettate all'uso pubblico	1:200
2.6.3	Dettagli costruttivi delle OO.UU.	1:50
2.7.1	Progetto delle tipologie edilizie	1:200
2.7.2	Progetto di recupero della Villa	varie
2.8.1	Progetto delle opere di mitigazione e compensazione	1:2.000
2.8.2	Progetto di inserimento paesaggistico	1:2.000
2.9	Estratto catastale con elenco delle particelle oggetto di piano particolareggiato e ripartizione usi del suolo a destinazione pubblica	1:2.000

Norme di Attuazione

3.1	Norme tecniche di Attuazione	-
-----	------------------------------	---

Elaborati di settore

	Relazione Agronomico-forestale	-
	Progetto del verde	-

	Verifica di Compatibilità acustica	-
--	------------------------------------	---

Elaborati di Verifica di assoggettabilità a VAS

	Documento tecnico preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS	-
--	---	---

Convenzione

	Schema di convenzione	-
--	-----------------------	---

Ai fini dell'attuazione degli interventi previsti dal P.P., hanno contenuto prescrittivo gli elaborati 3, e le tavole 2.2 e 2.3, nonché parti di altri documenti espressamente richiamati dall'elaborato 3 "Norme tecniche di attuazione" del Piano Particolareggiato.

ART. 3 MODALITÀ DI ATTUAZIONE E VALIDITÀ DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

L'attuazione del Piano Particolareggiato avviene nel rispetto degli artt. 38, 39 e 40 della L.R. 56/77.

Obbiettivo del P.P. è l'attuazione completa e coordinata delle opere strutturali e infrastrutturali previste negli elaborati di progetto.

Il P.P. è suddiviso in un'area VP e 3 comparti individuati nella tavola 2.2 "Progetto – Azionamento urbanistico su mappa catastale", realizzabili autonomamente e pertanto attuabili anche singolarmente in tempi differenti.

L'attuazione di ogni singolo comparto avviene attraverso uno o più Permessi di Costruire. Il Permesso di costruire dei fabbricati è rilasciato a seguito della cessione delle aree per servizi pubblici e per la viabilità pubblica secondo le modalità stabilite dalla Convenzione attuativa.

Le opere di urbanizzazione sono da eseguirsi a scomputo da parte dei proponenti e da concludersi prima della richiesta di agibilità degli edifici oggetto di richiesta di Permesso di Costruire, esse devono essere tali da rendere interamente funzionali le parti oggetto di richiesta di permesso di costruire.

La posizione della viabilità pubblica indicata all'interno dell'area VP "Verde – parcheggi" come rotatoria di connessione dei comparti del P.P. con la SP 98 e rappresentata in scala 1:500 sulla tavola 2.5.2 "Planimetria di Progetto dei comparti 1 e 2", può subire modifiche nel rispetto degli accessi previsti ai comparti 1 e 2 e all'area VP; in caso di spostamento dovrà essere prodotto un progetto di coordinamento in scala 1:200 che dimostri il rispetto delle quantità a standard complessive degli interventi da allegare al primo Permesso di Costruire richiesto sul lotto.

L'attuazione del P.P. ha una validità ordinaria di 10 anni, con decorrenza dalla data della stipula della convenzione. E' facoltà delle parti, in sede di stipula della convenzione o di successive revisioni, convenire tempi differenti da quelli ordinari.

ART. 4 CONVENZIONE TRA COMUNE E PRIVATI

L'attuazione degli interventi previsti dal presente strumento attuativo avviene attraverso la stipula di una Convenzione attuativa fra l'Amministrazione pubblica e la proprietà privata interessata dal P.P. al fine della sottoscrizione dei reciproci impegni, ed in particolare:

- formale accettazione dei contenuti progettuali (strutturali ed infrastrutturali) previsti dal P.P. e degli oneri economici conseguenti;
- definizione delle modalità per la redazione del progetto definitivo/esecutivo di tutte le opere di urbanizzazione previste dal P.P. per la condivisione dei necessari sviluppi progettuali;
- definizione di un cronoprogramma degli interventi;
- modalità per l'edificazione di tutti i lotti fondiari privati;
- modalità di realizzazione di tutte le opere pubbliche;
- dismissione/assoggettamento di tutte le aree a servizi pubblici e di quelle destinate alle opere di urbanizzazione primaria (strade, arredo stradale, ecc.) ovvero di tutti gli spazi pubblici;

-
- rapporti con le proprietà confinanti per l'attuazione degli interventi previsti sulle aree in fregio alla rotatoria in progetto;
 - criteri per la manutenzione delle aree di uso pubblico.
 - modi di assolvimento degli obblighi definiti dal Comune nella DGC 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 LR 56/77 e s.m.i.

Il coordinamento progettuale ed attuativo del P.P. è garantito:

- dai contenuti della Convenzione attuativa e dal cronoprogramma degli interventi;
- dalla attuazione dei comparti e delle opere pubbliche e private afferenti gli stessi;

Qualora il costo effettivo delle opere di urbanizzazione primaria desumibile dai progetti esecutivi delle medesime risultasse inferiore al costo degli oneri tabellari aggiornati, la differenza è versata dal Proponente al Comune. In caso contrario il Proponente è tenuto a sostenere i costi delle opere senza rimborso alcuno, fatti salvi particolari accordi di compensazione con la Città comunque stabiliti all'atto del Convenzionamento.

Le aree previste in assoggettamento all'uso pubblico, individuate sulla tavola 2.3, utilizzate per il soddisfacimento degli standard richiesti, dovranno essere mantenute dai privati operatori con le modalità stabilite dalla Convenzione Attuativa degli interventi, fino alla loro cessione al Comune, come previsto dal successivo art.6.

Le aree previste in dismissione all'uso pubblico, individuate sulla tavola 2.3, utilizzate per il soddisfacimento degli standard richiesti e della viabilità, dovranno essere cedute dai privati operatori con le modalità stabilite dalla Convenzione Attuativa degli interventi.

Le aree di scarpata esterne al perimetro del PP, individuate sulla tavola 2.3, dovranno essere mantenute dai privati operatori con le modalità stabilite all'art. 6.2 della Convenzione Attuativa degli interventi, fino al momento della cessione di dette aree su richiesta degli enti competenti. Le aree esterne al perimetro del P.P. interessate dalla viabilità di accesso a proprietà terze, individuate sulla

tavola 2.3, dovranno essere realizzate dai privati operatori contestualmente alla realizzazione della rotatoria, con le modalità stabilite dalla Convenzione Attuativa degli interventi.

ART. 5 ARTICOLAZIONE DEL P.P.: “COMPARTI”, “CONCENTRAZIONI EDILIZIE”, “CORPI D’OPERA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE”

La verifica dei parametri urbanistici (edificabilità, destinazioni d’uso domanda e offerta di aree per servizi) è effettuata nel complesso del PP individuato dal PRG vigente. I contenuti di progetto del P.P. costituiscono gli elementi di coordinamento progettuale tra i subcomperti facenti parte dell’area urbanistica Frp-M e l’area VP individuati dal PRG.

Ai fini del coordinamento progettuale e della esecuzione dei progetti edilizi, gli interventi afferenti l’area Frp-Monplaisir o Frp-M sono suddivisi in comparti distinti individuati nella tavola prescrittiva 2.3.

L’edificazione sarà consentita mediante Permessi di costruire all’interno dei comparti individuati in tavola 2.3. Per quanto concerne il Comparto 1 all’atto della presentazione della domanda di costruire per il primo lotto (concentrazione edilizia), dovrà:

- essere allegato il progetto di massima complessivo del comparto relativo alle aree fondiarie ed ai fabbricati, i cui contenuti saranno di riferimento per le successive progettazioni dei fabbricati residenziali;
- essere presentato il progetto esecutivo delle OO.UU afferenti il Comparto a cui è riferita la richiesta del permesso di costruire, in approfondimento dei progetti eventualmente allegati alla “Convenzione attuativa” (approvati con la stipula della stessa) ed in accordo con il “Cronoprogramma” in essa stabilito.

Ai fini del coordinamento progettuale e della esecuzione delle opere infrastrutturali, gli interventi infrastrutturali sono suddivisi in Corpi d’opera di attuazione corrispondenti ai singoli comparti per l’area Frp-M e all’intera area VP. Ogni corpo d’opera di attuazione comprende e coordina la progettazione esecutiva e la realizzazione di un insieme di opere di urbanizzazione costituenti unità funzionali al comparto di intervento collegato.

L’insieme delle opere relative ad un corpo d’opera è funzionale alla realizzazione di un comparto dell’area Frp-M o dell’area VP ed il collaudo delle opere di urbanizzazione dovrà essere ottenuto prima della richiesta dell’agibilità degli interventi previsti per il Permesso di Costruire.

Per le parti interessate da opere di urbanizzazione funzionali a più comparti, e all’interno del comparto 1 a più concentrazioni edilizie, la realizzazione delle stesse sarà da effettuarsi con il primo intervento oggetto di richiesta di

Permesso di Costruire escludendo dall'obbligo la sola demolizione di fabbricati o parti di fabbricati esistenti.

ART. 6 REGOLE GENERALI DI CARATTERE URBANISTICO

Le capacità edificatorie previste dal P.P. sono assegnate tenuto conto delle dimensioni dei fabbricati esistenti e tenuto conto delle dismissioni per standard determinate ai sensi dell'art. 21 della Legge Regionale 56/77 e s.m.i. previste dalla Scheda Normativa afferente l'area Frp-M Monplaisir della Variante Parziale 3 al PRGC vigente.

Costituiscono regole di impianto del P.P. quelle contenute nell'elaborato grafico Tav. 2.3 "Tavola delle regole urbanistiche ed edilizie" per la definizione delle regole edilizie ed urbanistiche da applicare per la realizzazione degli interventi in progetto, per l'individuazione dell'Ambito Territoriale, delle dismissioni, delle aree fondiari e le quantità dei servizi pubblici e per l'individuazione delle aree esterne al P.P. interessate dal Progetto;

Tutti gli elaborati riguardanti le opere di urbanizzazione in progetto hanno valore di progetto di massima ai sensi dell'art. 39 della L.R. 56/77 e s.m.i e possono essere oggetto delle necessarie rettifiche di tracciato e/o di soluzione progettuale.

La progettazione esecutiva della viabilità pubblica prevista dal P.P. (tavola 2.6.2) dovrà seguire il parere della città Metropolitana di Torino. Adeguamenti anche planimetrici degli innesti viari resi necessari per la realizzazione di opere di corredo volte alla funzionalità degli stessi non costituiscono variante al P.P.

Nella Tavola 2.3 sono localizzate le aree da reperire per servizi pubblici (art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i.). La loro quantità deriva da quanto previsto dalla Scheda Normativa afferente l'area FrP-M Monplaisir prevista dalla Variante Parziale 3 al PRGC vigente: una parte dei servizi corrispondono a quelli individuati graficamente sulla tavola di PRGC ed i restanti sono stati individuati graficamente dal P.P.

Le tabelle contenute nella relazione finanziaria del presente P.P. (elaborato 1.2) riportano indicativamente per ogni singolo comparto i costi parametrici unitari delle opere di urbanizzazione ed i corrispondenti costi preventivi di realizzazione.

Qualora il costo effettivo delle opere di urbanizzazione primaria desumibile dai progetti esecutivi delle medesime risulti inferiore al costo dell'onere tabellare aggiornato, la differenza è versata dal Proponente al Comune. In caso contrario il Proponente è tenuto a sostenere i costi delle opere senza rimborso alcuno, fatti salvi particolari accordi di compensazione con il Comune.

In merito alle fasi di cessione / realizzazione delle opere di urbanizzazione e della viabilità:

per la completa attuazione del PP, e quindi a seguito dell'attivazione di tutti i lotti di intervento (comparto 1 CE1, comparto 1 CE2, comparto 2), con riferimento alla tavola 2.3 si dovrà:

- a) cedere le aree destinate a viabilità previste in dismissione all'uso pubblico
- b) cedere le aree per standard urbanistici ai sensi della LR 56/77 art 21 e s.m.i. previste in dismissione all'uso pubblico
- c) assoggettare le aree per standard urbanistici ai sensi della LR 56/77 art 21 e s.m.i. previste in assoggettamento all'uso pubblico,

Realizzando le opere di urbanizzazione afferenti il progetto delle aree di cui ai precedenti punti.

All'attivazione dei lotti successivi si procederà alla sistemazione delle aree assoggettate ad uso pubblico di cui al punto 1c in proporzione alla volumetria dei comparti/CE attivati successivamente al primo.

In ogni caso si assume che al completamento degli interventi strutturali ed infrastrutturali previsti dal PP, e comunque non prima di 10 anni dalla conclusione di tutti gli interventi previsti, le aree assoggettate ad uso pubblico di cui al precedente punto 1c saranno cedute gratuitamente al Comune.

Tali cessioni e assoggettamenti avverranno con le modalità temporali previste dalla Convenzione.

È sempre possibile la demolizione degli edifici esistenti come da progetto del P.P. puntualmente individuati alla tavola 2.4.1 "Planimetria dello Stato di Fatto generale e degli edifici in demolizione", senza che ciò configuri attivazione dei lotti di intervento e dia luogo alle relative obbligazioni in merito a cessioni e urbanizzazioni. La demolizione degli edifici B, C, D individuati nella tavola 2.4.1. non preclude il riuso della SUL riconosciuta al capitolo 2 della Relazione illustrativa di PP, purché la richiesta di demolizione sia integrata da rilievo di dettaglio dei volumi esistenti certificato da un professionista.

CAPO II – DISPOSIZIONI RELATIVE ALL’AMBITO DI INTERVENTO

ART. 7 SUPERFICIE TERRITORIALE DEL P.P. E DESTINAZIONI D’USO

Il P.P. ha superficie territoriale complessiva, così come perimetrata alla Tav. 2.3 “Tavola delle regole urbanistiche ed edilizie” redatta su rilievo strumentale, pari a complessivi **216.886 mq**

Le particelle interessate direttamente dal P.P. sono elencate nella Tav. 2.9 “Estratto catastale con elenco delle particelle oggetto di piano particolareggiato e ripartizione usi del suolo a destinazione pubblica”.

La superficie territoriale dell’ambito di P.P., così come indicata alla Tav. 2.3, è così destinata:

aree per la viabilità pubblica da prevedere in cessione al Comune di Marentino: 388 mq;

aree per standard pubblici da prevedere in cessione al Comune di Marentino: 1.988 mq;

aree per standard pubblici da prevedere in assoggettamento al Comune di Marentino, 12.915 mq, per la durata della Convenzione e da cedere alla scadenza, a seguito dell’attuazione del P.P.

per un totale di area standard pari a 14.903 mq > 14.900 mq richiesti dalla SN della Variante Parziale 3 al PRGC vigente

SUL in progetto CE1 3.300 mq

SUL in progetto CE2 2.460 mq

per un totale di SUL pari a 5.760 mq < 5.800 mq consentiti dalla SN della Variante Parziale 3 al PRGC vigente per la realizzazione di nuova superficie Utile Lorda da localizzare all’interno delle aree di concentrazione dell’edificato CE1 e CE2

Al presente P.P. sono inoltre connesse tutte le opere di sistemazione delle scarpate esterne al P.P. lungo la SP 98 e la sistemazione della viabilità di accesso alle proprietà private poste sulle particelle 133 e 258 così come individuate sull’elaborato 2.3.

Destinazioni d’uso e tipi di intervento:

Nel Comparto 1 per le nuove edificazioni e Nel Comparto 2 a seguito del recupero funzionale della villa Monplaisir e garantendo la valorizzazione e la riqualificazione della villa e del parco, si ammettono le seguenti destinazioni:

- Turistico ricettiva (U2)

-
- Attività commerciali al dettaglio (U4) limitatamente agli esercizi di vicinato
 - Pubblici esercizi (U7)
 - Congressi ed esposizioni (U8)
 - Piccoli uffici e studi professionali (U11)
 - Residenziale (U1),
 - abitazioni collettive (U3),
 - cinema, teatri, luoghi per lo spettacolo (U10),
 - 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), ricadendo in queste anche le residenze assistenziali.

La destinazione d'uso residenziale ammessa nei comparti 1 e 2 non potrà superare complessivamente mq. 8.000 di S.U.L.

Un massimo di 5.800 mq di SLP complessiva può essere collocato nel comparto 1.

Per le nuove edificazioni all'interno delle CE1 e CE2 si ammettono edifici di massimo due piani fuori terra oltre al sottotetto abitabile e di altezza massima di 7 m conteggiata alla gronda, anche in presenza di sottotetti abitabili e nel rispetto di quanto previsto dalle NTA del PRGC all'art. 32.9 F comma 3.

In caso di destinazione residenziale, l'esemplificazione progettuale sviluppata in sede di PP, che è una delle possibili, prevede che:

- La SUL posta sulla C.E.1 sia costituita da tipologie edilizie plurifamiliari, 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 sia invece articolata in una sequenza di case bifamiliari;

-
- Si sono previste soluzioni che prevedono la realizzazione dei parcheggi pertinenziali per lo più in interrato al fine di minimizzare il consumo di suolo.

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 da collocarsi:

- Al piano sottotetto oggi inutilizzato,
- Nel volume della villa realizzando ove possibile superfici soppalcate,
- In vani interrati posti in corrispondenza del piazzale antistante la Villa.

Come precisato all'art. 6 che precede, tali demolizioni possono essere realizzate in via anticipata rispetto all'attivazione dei lotti di intervento, senza che ciò dia luogo a obbligazioni in merito a cessioni e urbanizzazioni

Potrà essere mantenuto il campo da tennis esistente, previo ripristino del sentiero pedonale di accesso e realizzate piscine o altri impianti/attrezzature sportive esterne nelle aree dei Comparti 1 e 2.

CAPO III – DISPOSIZIONI DI CARATTERE EDILIZIO

ART. 8 REGOLE EDILIZIE

La Tavola n° 2.3 “Tavola delle regole urbanistiche ed edilizie” di P.P. individua:

- il perimetro del Piano Particolareggiato desunto dal rilievo in sito (Area di trasformazione FrP);
- la dividente tra i comparti edilizi secondo le indicazioni della Variante n. 3 al PRGC;
- l'individuazione delle aree destinate a viabilità previste in dismissione;
- l'individuazione delle aree destinate a standard previste in dismissione;
- l'individuazione delle aree destinate a standard previste in assoggettamento;
- l'individuazione delle aree esterne al perimetro P.P. interessate da interventi del PP;
- il perimetro all'interno del quale sussiste la possibilità di prevedere la realizzazione di edifici residenziali ex novo (Concentrazioni Edilizie);
- il confronto tra le Concentrazioni Edilizie previste dal PRGC e le Concentrazioni Edilizie previste dal Piano Particolareggiato al fine di verificare quanto previsto dalle NTA di PRGC all'art. 32.9 F comma 3: *“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”;*
- con apposito simbolo gli accessi ai comparti, alle aree di concentrazione edilizia e all'area VP;
- il vincolo di allineamento dei fronti edificati della concentrazione edilizia 2; rispetto a tale vincolo gli edifici in progetto devono essere allineati;
- la posizione indicativa degli accessi carrai alle unità immobiliari, individua le posizioni auspicabili ma non prescrittive;
- l'individuazione dei parcheggi privati a raso ai sensi della L.122/1989;
- con apposito simbolo le isole per la raccolta differenziata dei rifiuti;
- le aree boscate esistenti, le aree oggetto di intervento compensativo e mitigativo (quest'ultimo diviso per il comparto 1 tra quelli di competenza di CE1 e quelli di competenza di CE2).

ART.9 ULTERIORI REGOLE E PRESCRIZIONI

Le norme relative ai caratteri e materiali dell'architettura, articolate per ambito di intervento sono riferite ad una suddivisione tematica così articolata:

1 Uniformità degli interventi per il comparto 1

Nel caso di attuazione in fasi successive di un unico comparto di intervento si prescrive l'utilizzo di materiali comuni e tipologie edilizie uniformi agli interventi già attuati sul Lotto di appartenenza.

I materiali delle facciate possono essere a titolo esemplificativo: intonaco, rivestimenti in materiale lapideo, grès porcellanato, ceramica laminata, rivestimenti metallici, legno.

Le scelte cromatiche dovranno tenere conto del contesto di riferimento al fine di ottenere il miglioramento della qualità architettonica e ambientale, definendo la gamma dei colori da utilizzare, tendendo ad attenuare la rilevanza percettiva delle volumetrie. Inoltre si valuti l'opportunità di impiegare diversi accostamenti cromatici sui prospetti dei fabbricati; prediligendo colorazioni e finiture con tonalità coerenti con il contesto circostante che consentano di ridurre la visibilità degli edifici dai principali punti di osservazione.

Si precisa che le soluzioni progettuali faranno riferimento alle tipologie edilizie di tradizione locale, con richiami a scelte architettoniche contemporanee.

2 Coperture per il comparto 1

Le coperture potranno essere a falde o a tetto piano/ tetto verde nel rispetto delle normative vigenti del Comune di Marentino.

La copertura piana degli edifici potrà essere accessibile come terrazzo o giardino pensile ad uso privato.

Le linee di colmo delle coperture dovranno essere orientate secondo quanto indicato nella rappresentazione grafica, cioè secondo le curve di livello del suolo.

3 Serramenti

I serramenti potranno essere in legno, in alluminio verniciato, in pvc, per ogni lotto si prescrive comunque l'unitarietà dei materiali relativi alla realizzazione degli stessi.

È ammessa la realizzazione di blocchi vetriati. In tal caso, al fine di ridurre l'impatto sull'avifauna derivante da collisioni con le superfici vetrate, compatibilmente con le necessità di illuminamento degli spazi interni, si dovranno evitare materiali totalmente trasparenti in modo da risultare visibili all'avifauna ed evitare possibili collisioni. Dove possibile si dovranno utilizzare preferibilmente materiali opachi, colorati, satinati e serigrafati.

La presente norma è estesa anche alle superfici vetrate dei corpi seminterrati della Villa Monplaisir, da applicarsi all'atto della loro sostituzione totale o per blocchi parziali.

4 Aree esterne fondiarie private

All'interno della concentrazione edilizia 1 del Comparto 1 le aree private saranno organizzate in:

- giardini privati delle unità immobiliari al piano terreno,
- posti auto scoperti,
- percorsi di accesso esterni scoperti e coperti,
- aree a verde/gioco/sportive (piscine, ecc..) (ad uso privato o accessorie alle funzioni insediate).

All'interno della concentrazione edilizia 2 del comparto 1 le aree private saranno organizzate in:

- giardini privati delle unità immobiliari al piano terreno.

Sulle aree private condominiali afferenti il Comparto 1 ed il Comparto 2 possono essere inserite aree a gioco/sportive (piscine ecc.)

Le recinzioni esterne, dove presenti, potranno essere mantenute. I muri perimetrali con tratti di verde, dovranno essere uniformi e realizzate con recinzione a disegno semplice in ferro verniciato e abbinata a siepi di altezza adeguata. Per il comparto 2 lungo la viabilità è ammesso il ricorso a reti metalliche.

I materiali relativi alle pavimentazioni interne alle concentrazioni edilizie 1 e 2 del comparto 1 potranno essere in porfido, lastre in pietra, autobloccanti, cemento disattivato, finitura a calcestruzzo; non è ammesso l'uso di finiture bituminose per i percorsi pedonali. Per il comparto 2 è ammesso l'uso di finiture bituminose per il ripristino dei percorsi pedonali e carrabili già esistenti.

Il sistema di illuminazione dei percorsi e degli spazi privati sarà realizzato con apparecchi luminosi a led con dispositivi atti ad evitare inquinamento luminoso. E' assolutamente da evitare l'installazione di "torri faro" o di corpi illuminanti che proiettano il fascio luminoso verso l'alto.

Nei percorsi all'interno del parco e lungo i confini con aree boscate dovranno essere installati corpi illuminanti che si attivano unicamente in presenza di persone o mezzi.

Relativamente alla progettazione e alla realizzazione degli impianti di illuminazione esterna si dovrà fare riferimento alle disposizioni 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".

Ogni concentrazione edilizia del comparto 1 ed il comparto 2 dovranno essere dotate di area per la raccolta dei rifiuti. Tali aree dovranno essere dotate di arredo verde perimetrale con funzione di filtro e mitigazione visuale.

5 Parcheggi e autorimesse.

I parcheggi privati sono ammessi al piano terra e ai piani interrati; la posizione ed il numero delle rampe indicata nelle tavole del Piano Particolareggiato è indicativa.

E' inoltre possibile predisporre le tettoie per la copertura dei parcheggi privati al piano terra per il posizionamento di pannelli solari fotovoltaici.

Tutti i costi di manutenzione ed illuminazione delle aree a parcheggio assoggettate all'uso pubblico sono a carico degli operatori economici che si insedieranno nella struttura, così come la gestione dell'apertura al pubblico delle suddette aree attraverso sbarre secondo gli orari da stabilirsi in accordo con il Comune.

I posti auto posti sull'area VP devono essere permeabili così come i posti auto previsti al piano terra delle concentrazioni edilizie 1 e 2 del comparto 1. Dovranno essere utilizzati elementi prefabbricati massimamente permeabili che consentano l'inerbimento delle superfici.

6 Prescrizioni relative ai materiali

E' preferibile, nella fase della progettazione degli interventi edilizi privati l'utilizzo di materiali riciclabili e/riciclati e a basso impatto ambientale. Dovranno essere inoltre privilegiati materiali legati alla tradizione e di provenienza locale.

In sede di progettazione delle aree pubbliche a strada e a piazzale andrà valutata la possibilità di utilizzo di materiali riciclabili e/o riciclati e a basso impatto ambientale e l'utilizzo di materiali con caratteristiche foto catalitiche.

7 Prescrizioni di carattere geologico-idraulico

Sono vincolanti le prescrizioni Geologiche ed Idrauliche richiamate dalle Scheda Normativa Frp-M allegata alla Variante 3 di seguito riportate:

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 interrato 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 provvisoriale 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.

Si prescrive che le acque meteoriche raccolte in vasche di accumulo siano in tutto o in parte riutilizzate per l'irrigazione delle aree a verde privato. Tale indicazione dovrà essere precisata in sede di richiesta dei Permessi di Costruire.

8 Prescrizioni di carattere acustico

È fatto obbligo di verificare e rispettare le prescrizioni di carattere acustico contenute nella "Verifica di Compatibilità acustica".

Per quanto concerne la progettazione degli edifici dovrà essere fatta la verifica dei requisiti acustici passivi ex DPCM 5/12/1997.

9 Prescrizioni di carattere ambientale

Sono vincolanti le prescrizioni Ambientali richiamate dalle Scheda Normativa Frp-M allegata alla Variante Parziale n. 3.

Sono inoltre vincolanti le disposizioni in merito alla localizzazione delle mitigazioni e compensazioni riportate sulla tavola 2.3, e le disposizioni afferenti l'elaborato "progetto del Verde".

Al fine di ridurre l'impatto paesaggistico generato dalle superfici vetrate dei corpi seminterrati della Villa, si prescrive l'utilizzo di schermi vegetali, da realizzarsi per tratti, mediante l'utilizzo di macchie arboree ed arbustive.

La progettazione degli edifici residenziali deve ispirarsi ai concetti dell'architettura bioclimatica, massimizzando l'utilizzo di fonti energetiche

alternative oltre i limiti cogenti dell'Allegato Energetico al Regolamento Edilizio Comunale.

I pannelli fotovoltaici e solari dovranno integrarsi con le strutture edilizie. Se collocati sulle coperture degli edifici, dovranno essere disposti in modo da non essere pienamente percepibili dalla viabilità pubblica. Si dovrà evitare l'installazione di sistemi riflettenti che generino fenomeni di abbagliamento.

Si prescrive che il terreno di scotico sia accumulato e riutilizzato in fase di sistemazione delle aree verdi pubbliche e private.

Si prescrive che in fase di cantiere le aree di scavo, e/o di accumulo delle terre siano inerbite e/o coperte in modo da non generare fenomeni di erosione del suolo e/o di trasporto di polveri verso le aree circostanti.

Si prescrive la realizzazione di aree permeabili inerbite in corrispondenza degli stalli delle aree a parcheggio pubblico e privato di attestamento come indicato in cartografia e la realizzazione per quanto possibile di pavimentazioni semipermeabili per le aree pedonali pubbliche secondo le indicazioni degli elaborati relativi al progetto di massima allegato al presente P.P.

In fase di cantiere dovrà essere redatto un Piano Ambientale per la gestione degli impatti ambientali generati dalle attività messe in atto.

10 Modalità di attuazione della compensazione e mitigazione ecologica

Gli interventi di compensazione e mitigazione, così come individuati sulla tavola 2.3, dovranno essere previsti su aree in piena terra e piantumate, secondo le disposizioni del "progetto del verde", con essenze autoctone e costituire una formazione vegetazionale, ove possibile, in continuità con elementi naturali già presenti, attraverso la creazione o l'implementazione degli ecosistemi presenti e aumentando il valore ecologico dell'ambito di appartenenza (filari, siepi, aree boscate, rii, ecc.).

Le opere e gli interventi di compensazione e mitigazione ecologica devono essere realizzate contestualmente all'inizio dei lavori edilizi relativi all'attuazione del Comparto 1 e devono essere terminate prima della relativa fine dei lavori. In ogni caso deve essere garantito l'attecchimento degli esemplari vegetali di nuovo impianto.

L'avvenuta realizzazione delle opere di compensazione e mitigazione, come previsto dal "progetto del verde" allegato al PP, sarà verificata dai tecnici comunali al momento del rilascio dell'abitabilità/agibilità degli edifici previsti dal PP.

11 Realizzazione e gestione degli interventi di compensazione e mitigazione ecologica

La realizzazione delle aree di compensazione e mitigazione ecologica deve essere disciplinata in convenzione, e questa deve prevedere anche gli oneri di manutenzione della vegetazione messa a dimora per almeno 10 anni a carico del Proponente.

In particolare si stabilisce che:

- 1) L'attuazione di ogni singolo comparto dispone la realizzazione delle mitigazioni relative al rispettivo lotto o collocate nella sua immediata prossimità
- 2) La realizzazione delle mitigazioni previste sull'area da assoggettare ad uso pubblico (parcheggi e verde) dovrà seguire le procedure di cui al precedente art.6 per la realizzazione delle aree cedute al Comune e assoggettate ad uso pubblico
- 3) Le opere di compensazione saranno realizzate in diretta relazione alle nuove edificazioni previste sul Comparto 1.

12 Procedimenti autorizzativi da parte della Soprintendenza competente (Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la Città metropolitana di Torino)

A seguito della lettera MIC_SABAP-TO_U021|19/04/2022|0007491-P circa l'avvio del Procedimento di dichiarazione d'interesse culturale particolarmente importante D.Lgs. 42/2004 artt. 10, 13, 14 le richieste dei titoli abilitativi inerenti gli edifici di cui al presente PP saranno inviate alla Soprintendenza per la preventiva autorizzazione.