



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:

SCHEDE NORMATIVE
STRALCIO
Variante parziale n. 3

NUMERO ELABORATO:

SN

SCALA

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
PROGETTO		
TIPO DI INTERVENTO	RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA	
SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ	217.258
SUPERFICIE CATASTALE	MQ	217.258
DENSITA' TERRITORIALE	MQ/MQ	
CAPACITA' EDIFICATORIA DEFINITA - S.U.L. EDIFICABILE	MQ	12.288
STANDARD PER SERVIZI NON MONETIZZABILE	MQ	100%
SUPERFICIE DA DISMETTERE O ASSOGGETTARE	MQ	14.900
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)

(O) Recuperare a livello funzionale l'area FrP Monplaisir per nuove destinazioni di tipo turistico- ricettivo, culturali, ricreative, sportive, socio-sanitarie, residenziali garantendo la valorizzazione e la riqualificazione della villa e del parco.

(P) È' prescritto l'integrale mantenimento della parte di impianto, meno recente.

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.

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. 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 Monpalsir, 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 all'interno delle aree di concentrazione dell'edificato 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.


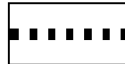


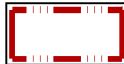
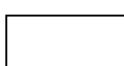

(**) L'altezza massima viene conteggiata alla gronda, anche in presenza di sottotetti abitabili.

Schema grafico allegato alla Scheda Normativa Frp-M Monplaisir relativo ai subcomparti n.1 e n.2

Legenda delle Schede - stralcio

-  Nuove volumetrie
-  Verde e parcheggi pubblici
-  Viabilità pubblica

Legenda illustrativa dello schema grafico

-  Area di Trasformazione FrP
-  Delimitazioni dei Subcomparti
-  Edifici esistenti oggetto di demolizione
-  Aree di Concentrazione dell'Edificato
-  Ubicazione nuovo parcheggio pertinenziale sottostante il cortile
-  Aree a giardino privato alberato interne al Comparto
-  Aree assoggettabili all'uso pubblico per il reperimento dei parcheggi ex Art. 9 delle NTA

