



**Comune di Marengo**

## 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 PRELIMINARE

Adozione Progetto Preliminare DCC n. \_\_\_ del \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_

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:

**NORME TECNICHE DI  
ATTUAZIONE**  
**STRALCIO**  
**Variante parziale n. 3**

NUMERO ELABORATO:

**NTA**

SCALA

---

## 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 guardiania, 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 guardiania, 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.