



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 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:			NUMERO ELABORATO:
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA			R1
della Variante parziale n. 3			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 Modifica degli elaborati	25
8 Gli elaborati della Variante Parziale 3	25
ALLEGATI GRAFICI 1 e 2	26

1. Introduzione

1.1 generalità

La presente Variante n.3 al PRGC vigente riguarda l'area di trasformazione Monplaisir, e si pone come obiettivo l'adeguamento delle prescrizioni normative ad una maggiore flessibilità di attuazione dell'area, tale da rendere il complesso Monplaisir un bene appetibile e fruibile, evitandone un destino di degrado ed abbandono.

Da quando il gruppo FIAT, proprietario dal 1971, ritenne di non mantenerne l'uso a fini didattici e di rappresentanza, il complesso risulta infatti inutilizzato. Nel 2003 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 riuso 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 alternativa che renda possibile un intervento e che porti al recupero della Villa e dei giardini, ponendo fine allo stato di abbandono e declino del complesso, che in virtù delle sue potenzialità può positivamente qualificare anche il Comune stesso cui appartiene.

1.2 Le motivazioni della Variante

Le motivazioni che hanno condotto l'Amministrazione Comunale ad addivenire alla definizione della presente variante sono dovute alla volontà di agevolare l'attuazione al Piano Particolareggiato cui è demandata l'attuazione del Comparto Monplaisir; grazie ad alcune modifiche e integrazioni di quanto previsto dal PRGC vigente al fine di rendere lo strumento urbanistico maggiormente flessibile ed adeguato alle esigenze di fattibilità dell'intervento secondo quanto condiviso anche con il Comune, ovvero ricercando soluzioni alternative, in linea con i principi sanciti nell'accordo siglato tra IPI S.p.a. e il Comune.

Nello specifico 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 ridistribuzione 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 sembrano risalire alla fine del 1600, sembra appartenere alla tipologia di insediamento nato 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 un terreno agricolo inedificato e in parte un area boschiva.

La posizione del complesso, costruito sul crinale di una delle colline che caratterizzano il territorio, consente una piacevole visuale dalla villa e dai terreni circostanti e viceversa, consente alla villa una posizione visibile e di prestigio.

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 guardiania 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 è presente 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 Monpalisir oggetto di trasformazione economicamente realizzabile; 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 modifiche, mediate con le osservazioni della Regione, che sostanzialmente 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 subordinata al reperimento di spazi che costituiscono interesse pubblico, disponendone la localizzazione in un’area determinata e il riutilizzo 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 e sulla base di considerazioni propedeutiche allo sviluppo di soluzioni di 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. 65, 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, per cui 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 contraddirre 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 ridistribuzione 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 26/01/2015 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 Slp (superficie linda 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:

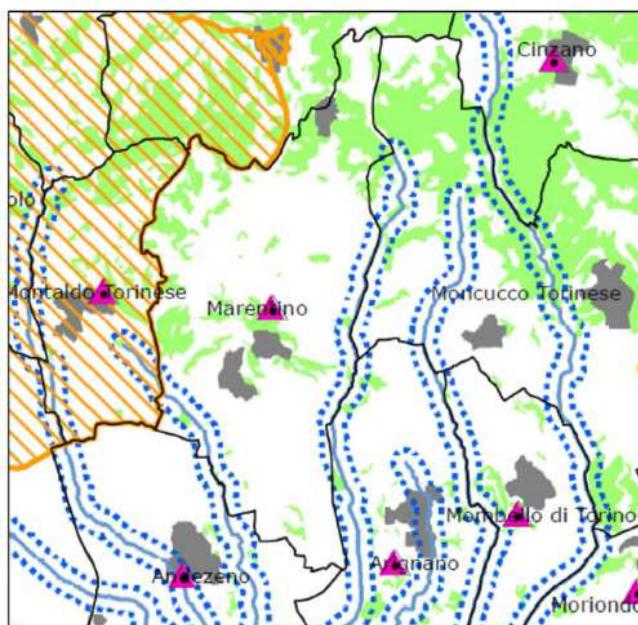
- Nuovo Piano Territoriale Regionale, approvato con DCR n. 122-29783 del 21/07/2011, che sostituisce il PTR approvato nel 1997 ad eccezione delle norme di attuazione relative ai caratteri territoriali e paesistici (articoli 7, 8, 9, 10, 11, 18bis e 18ter) che continuano ad applicarsi fino all'approvazione 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;
- 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, adottato con DGR n. 20-1442 del 18 maggio 2015, 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 completamenti 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

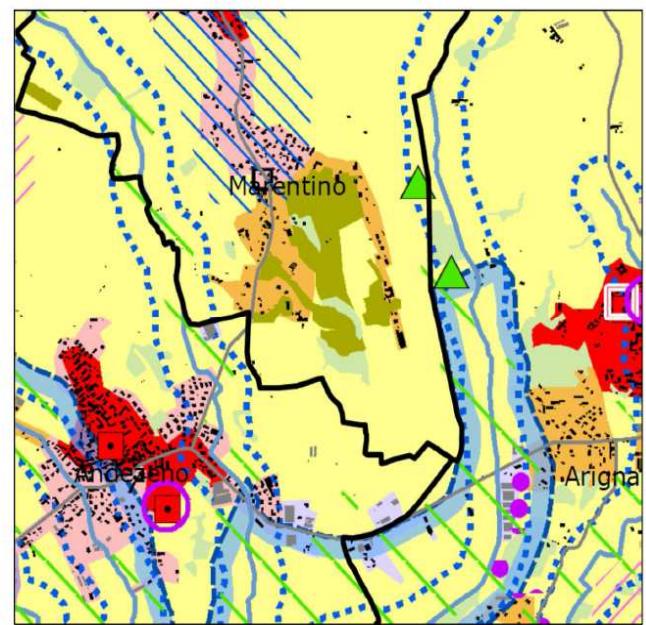


Figura 2: Tav. P4.10 - Componenti Paesaggistiche - PPR

L'edificio della Villa Monplaisir non sono segnalati 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 predisposizione di un 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 65/2015, 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 posso essere illustrati per punti, come segue:

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

La presente Variante, si pone l'obiettivo di risolvere problematiche specifiche relative all'utilizzo degli immobili esistenti e la localizzazione delle nuove volumetrie.

Per quanto riguarda la realizzazione della nuova volumetria ammessa dal PRGC vigente si prefigurano due problematiche specifiche: da un lato la necessità di approfondire soluzioni urbanistiche/architettoniche alternative comportino concentrazioni di edificato adeguatamente collocate rispetto al sistema della Villa e che ottimizzino la realizzazione delle infrastrutture. Dall'altro, la correzione dell'allegato grafico alla schede normativa e alle Tavole 4.1 e 4 bis del PRGC vigente, che individuano in colore rosso le sagome delle nuove edificazioni previste: in considerazione dei caratteri tipologici, dei limiti e dei vincoli edilizi previsti dalla normativa di piano e dal regolamento edilizio, lo sviluppo planimetrico proposto non consente il raggiungimento della nuova volumetria ammessa.

Si fa presente 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: "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".

Durante gli studi propedeutici alla redazione dei contenuti della presente Variante è stata condotta puntuale verifica di localizzazione della nuova cubatura nell'area destinata al suo atterraggio prevista dal Piano Vigente in corrispondenza dell'attuale parcheggio e degli edifici di recente costruzione posti in prossimità dell'area di accesso al Complesso.

Come si evince dagli schemi planimetrici alla pagina seguente, frutto di studi propedeutici alla redazione della Variante 3, appare evidente che la nuova SUL ammessa non solo 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 per la realizzazione della nuova cubatura ammessa all'interno dell'area recintata, con l'obiettivo di osservare le prescrizioni ex officio della Regione in sede di approvazione della Variante generale Vigente in merito alla loro ubicazione prevista, ossia preferibilmente nella zona di accesso attualmente occupata dall'edificio adibito a foresteria e, dietro motivata necessità, estendibile ad una seconda area edificabile in corrispondenza dell'attuale campo da tennis; in entrambe le soluzioni sono rappresentato edifici residenziali mono-plurifamiliari (di massimo 4 unità abitative ciascuno) per una SUL complessiva di 5.800 mq. Dalle planimetrie si evincono le difficoltà di localizzazione di tutta la cubatura e il notevole impatto sul sistema del verde e sul consumo del suolo che queste soluzioni comporterebbero.

Inoltre, 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

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

adibito 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 -

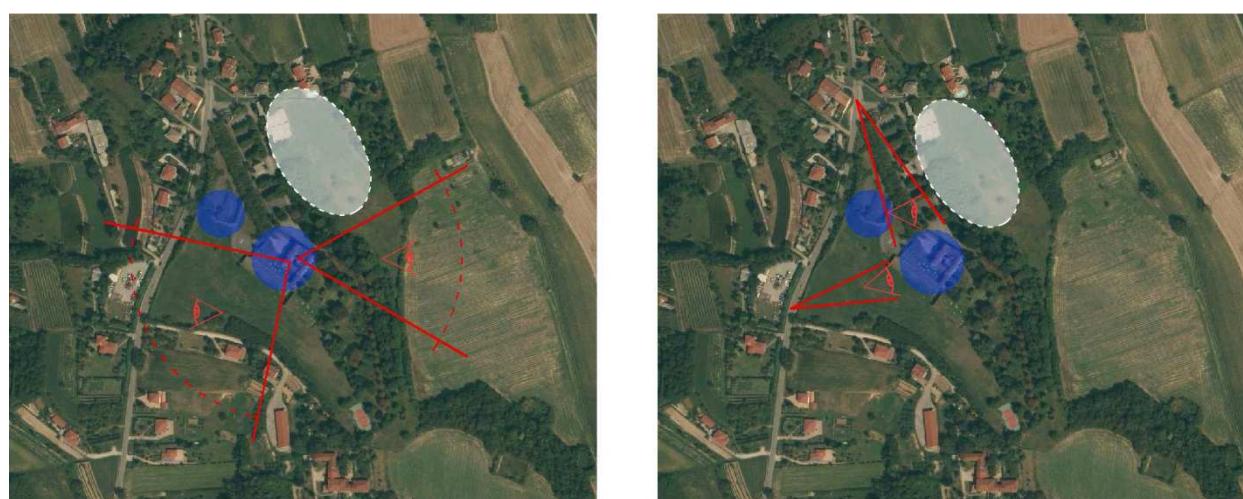
Schema planimetrico N.1 di verifica della localizzazione della nuova SUL ammessa dal PRGC vigente

La soluzione n. 2 rappresenta invece uno schema di accessibilità all'area edificabile ubbicata in luogo dell'ex campo da tennis attraverso una viabilità carrabile che insiste sul sentiero pedonale attualmente esistente e si chiude ad anello sulla sommità del crinale .

Entrambe le soluzioni implicano la realizzazione di un ampliamento del nucleo edificato in corrispondenza dell'accesso rispetto all'ingombro indicato, la cui accessibilità implica a sua volta la realizzazione di una viabilità dedicata.

Appare difficilmente sostenibile l'alto impatto urbanistico e paesaggistico che l'ubicazione dell'edificato nell'area del campo da tennis avrebbe provocato sul sistema vegetazionale (discontinuità dell'area a parco privato e frammentazione delle aree agricole) e anche la quantità di consumo di suolo che si sarebbe generata per la realizzazione delle infrastrutture veicolari.

Per i motivi citati sono state prese in considerazione altre possibilità, cercando una soluzione alternativa che preservasce il più possibile l'impianto a verde e che permettesse un'ubicazione della nuova SUL ammessa tale da creare una maggiore continuità con l'edificato esistente esterno al comparto Monplaisir, nonché mantenere visuali libere da e verso la Villa, al fine di ripristinarne 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 ammessa non può prescindere dalle previsioni di rifunzionalizzazione della Villa e del 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.

Posto che la localizzazione della nuova volumetria non possa prescindere da una previsione indicativa delle destinazioni d'uso future, dalla vocazione del territorio e dai condizionamenti

dello stato dei luoghi, è opportuno effettuare alcune valutazioni di carattere generale che rappresentano linee guida alla trasformazione urbanistica.

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 significa ragionare tra due soluzioni alternative: concentrare la volumetria residenziale nella Villa oppure realizzare immobili ad uso residenziale di nuova costruzione, lasciando alla Villa funzioni di tipo terziario o misto.

In merito all'utilizzo della Villa, tenuto conto dell'ubicazione di Marentino rispetto al Capoluogo, quale principale bacino di possibile 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, tenuto conto della sua morfologia e del rapporto con l'edificato circostante, 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 Monpalisir.

La C.E. 1 è posta in corrispondenza della zona di accesso del Comparto Monplaisir. Esso è ubicato in luogo del parcheggio alberato e dell'edificio esistente adibito a foresteria di cui, è prevista la demolizione, così come per gli altri edifici minori circostanti, 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 e 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 in ogni caso è consentire la possibilità 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.

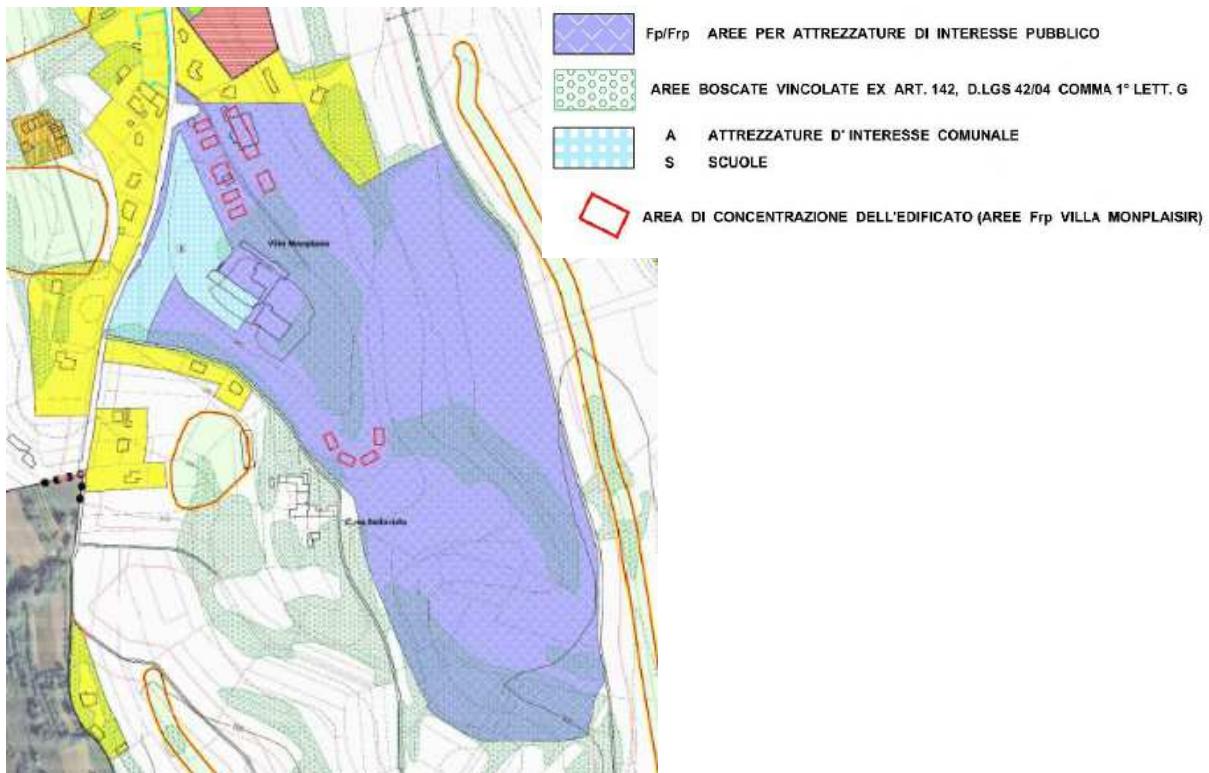
L'allegato grafico alla scheda normativa FrP-M Monplaisir della presente variante individua in rosso le nuove sagome delle edificazioni di nuovo impianto previste; nel tentativo di superare le rigidità del piano vigente si propone di demandare alla redazione del Piano Particolareggiato la definizione della forma e dell'orientamento dei nuovi edifici, nonché la loro posizione grazie alla possibilità di lievi modifiche delle C.E., in modo tale che in tale sede possano essere effettuati specifici approfondimenti 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.

Tra gli obiettivi della presente Variante vi è anche quello di superare contraddizioni emergenti dal confronto degli elaborati del PRGC vigente (schede d'area, tavole e norme di attuazione) a proposito delle prescrizioni sulla dismissione degli standard.

In particolare riferimento al dimensionamento delle aree e il superamento della prescrizione di riconversione ad uso pubblico di parte dei volumi seminterrati della Villa Monplaisir.

Preliminarmente alla definizione delle modifiche che si intendono apportare a tale componente di Piano, si ritiene necessario riportare tutte le prescrizioni che lo strumento urbanistico individua per la cessione degli standard dell'ambito Frp Monplaisir.



Stralcio Tav. 4.1 Progetto Marentino Avuglione - PRGC vigente

Secondo quanto emerge nella scheda normativa dell'ambito in oggetto a seguito del recupero dei volumi esistenti e della realizzazione di quelli previsti non è ammessa la monetizzazione degli standard, che devono essere pari al 100% della SUL edificata/recuperata. 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 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 pari a 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 da reperire ex Art. 21 L.56/77, 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).

Si propone di definirne 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 delle indicazioni 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 vigente).

Conseguentemente, anche alla luce delle proposta progettuale avanzata in allegato grafico alla scheda Normativa, si procede all'aggiornamento dell'elaborato cartografico del Piano vigente, ridisegnando le aree da cedere o assoggettare all'uso pubblico. Sotto il profilo meramente quantitativo 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. Si propone a tale proposito l'individuazione degli standard lungo la fascia di rispetto della SP, profonda 50 metri, così come richiesta dalla Regione in sede di approvazione della Variante Generale al PRGC vigente (modifiche richieste ex officio) che appare luogo preordinato per assorbire una grande quota di aree a standard non edificate, come individuata 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.

In merito al superamento della previsione contenuta nel PRGC vigente riguardante la cessione della porzione di fabbricato seminterrato originariamente destinata alla didattica per realizzarvi una scuola pubblica, poiché tale previsione non risulta più di interesse da parte 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 ed modi di assolvimento degli obblighi definiti dal Comune nella DGC n. 62 del 26/10/2015, conseguenti agli accordi sottoscritti tra Comune e Proprietà proponente IPI S.p.a. nell'Accordo 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.

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, e pertanto all'esterno di aree recintate.

La cartografia di piano individua una dotazione di aree a standard che potrà subire piccole variazioni dimensionali in sede di formazione del Piano Particolareggiato, anche in conseguenza della effettiva collocazione dei parcheggi di relazione previsti dall'art. 9 delle NTA, nonché dalla necessaria 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 alle alternative di possibili destinazione d'uso sulla base delle potenziali vocazioni assumibili dagli edifici esistenti e delle aree di pertinenza dell'ambito, nonché della nuova volumetria ammessa.

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

L'ambito si colloca ai margini di un territorio caratterizzato da edificazione residenziale a bassa densità e si estende verso il fondovalle in un contesto prevalentemente agricolo.

Inoltre il Comune è parte di un territorio con buone valenze turistiche connesse sia all'enogastronomia sia ai percorsi naturalistici e culturali.

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 per dotazione degli standard urbanistici, come quelli di tipo commerciale o legati alle attività di servizio alle persone e alle imprese.

Per questi motivi si propone 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 di riconvertire gli spazi seminterrati della Villa ad uso pubblico, si è assunto di rinominare l'area, per maggior chiarezza delle finalità dell'ambito, come "area di trasformazione Frp-M Monpailisr", spogliando la definizione da orientamenti riferibili ad insediamenti di tipo sociale e/o aperto al 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 rimaneggiamenti e adeguamenti all'utilizzo quale centro di addestramento, si ritiene di dover intervenire necessariamente e in modo anche sostanziale al fine di poterla adeguare ai nuovi usi previsti e alle nuove norme vigenti in materia edilizia, igienico sanitaria ed impiantistica, nonché ottimizzarne gli spazi interni, eventualmente anche attraverso la demolizione di porzioni di fabbricato più recente, e conseguentemente la riplasmazione della SUL secondo le nuove esigenze funzionali e di fruizione (ad esempio il parcheggio interrato funzionale alle nuove attività insediate o 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, udico 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

Tali recuperi sono realizzati coerentemente alle quantità di SUL di nuova realizzazione prevista dal piano vigente che si conferma nella misura di 5.800 mq.

d. Subambiti urbanistici del P.P.

Da un'analisi dettagliata delle previsioni di PRGC, e in considerazione della dimensione del Comparto Monplaisir e della complessità degli interventi, è emersa la necessità di ricercare una plausibile suddivisione dell'area in subcomparti, a seconda delle differenti vocazioni, 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 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 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 subcomparto n.1, esso comprende la porzione del crinale rivolta verso est:

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

Nel **subambito n. 1** sotto presenti gli edifici minori di recente impianto e funzionali alle attività didattiche precedentemente insediate nella Villa, per cui viene mantenuta la previsione di demolizione per permettere l’atterraggio 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 ma articolare la cubatura in modo più compatto, al fine di minimizzare il consumo del suolo e quindi l’impermeabilizzazione di una eccessiva quantità di aree, nonché di preservare il più possibile il sistema vegetazionale esistente.

Valutati gli aspetti sopracitati si è addivenuti alla scelta di individuare 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, in corrispondenza della C.E.1, di ubicare 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 individuata 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 soluzione previgente di edificazione in luogo del campo da tennis. Sulla C.E.2 sono stati scelti di prevedere 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., ad implementazione della simbologia grafica dell’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, limitatamente ai casi in cui essa è indispensabile ai fini della realizzazione dei nuovi interventi, di specie arboree esistenti; si è ritenuto pertanto opportuno regolamentare le opere di minimizzazione dell’impatto ambientale attraverso uno specifico progetto del verde che andrà realizzato sul subcomparto n.1 quale verde di arredo e/o sul subcomparto n.3 quale verde di compensazione.

Il **subcomparto n. 2** comprende Villa Monplaisir e le sue pertinenze.

Il recupero della Villa svolge il ruolo centrale nella riqualificazione dell’ambito; viste le premesse illustrate è indubbio che vada conferito ampio margine di intervento su essa, sia per

quanto riguarda la destinazione d'uso futura, sia per quanto riguarda la plasmabilità del nucleo originario e dei fabbricati che sono stati realizzati in epoca più recente e 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 l'attribuzione della destinazione residenziale di gran parte della volumetria ammessa dal Piano, riservando alla 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 riplasmazione, attraverso interventi, anche di ristrutturazione edilizia, che consentano di adeguare gli spazi in funzione delle attività insediate e in funzione della vigente normativa edilizia e di tipo energetico/impantistico.

Si è ritenuto che la quantità di SUL derivante dalla demolizione degli edifici minori presenti sul subcomparto 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 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, rispristino 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 **subcomparto 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 subcomparto 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 delle acque reflue che verrà allacciato alla rete comunale.

Si ritiene altresì che una potenzialità del subambito n.3 potrebbero 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 subcomparti.

e. Modalità attuative

Considerate le dimensioni dell'area e la complessità del mix funzionale in relazione alla vocazione della stessa, appare indispensabile la presenza di specificazioni legate alla possibilità di 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 subcomparti precedentemente descritti.

Tali comparti hanno le caratteristiche funzionali per essere realizzabili anche in tempi successivi e quindi di semplificare ed agevolare la riqualificazione dell'intero comparto.

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

Date le premesse sulle difficoltà di lettura e l'interpretabilità 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 esplicitare in essa 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 allegati grafici 1 e 2, in luogo degli 7.929 mq indicato nella scheda normativa vigente; si propone di utilizzare tale nuova quantificazione (sensibilmente inferiore a quella riportata nella scheda, che è invece riferita all'intera superficie costruita).

VILLA - EDIFICO A

	SUP. LORDA (mq)	SUL (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 - EDIFICO B

	SUP. LORDA (mq)	SUL (mq)
PIANO TERRA		395
PIANO -1		253

SOTTOPIANO -1		76
PIANO -2		246
TOTALI	1.022	970

GUARDIANIA - EDIFICO C

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

EDIFICO PER ATTIVITA' LUDICO-SPORTIVE - D

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

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

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 statuzioni 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) Analogamente 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 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) **Arearie 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

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.

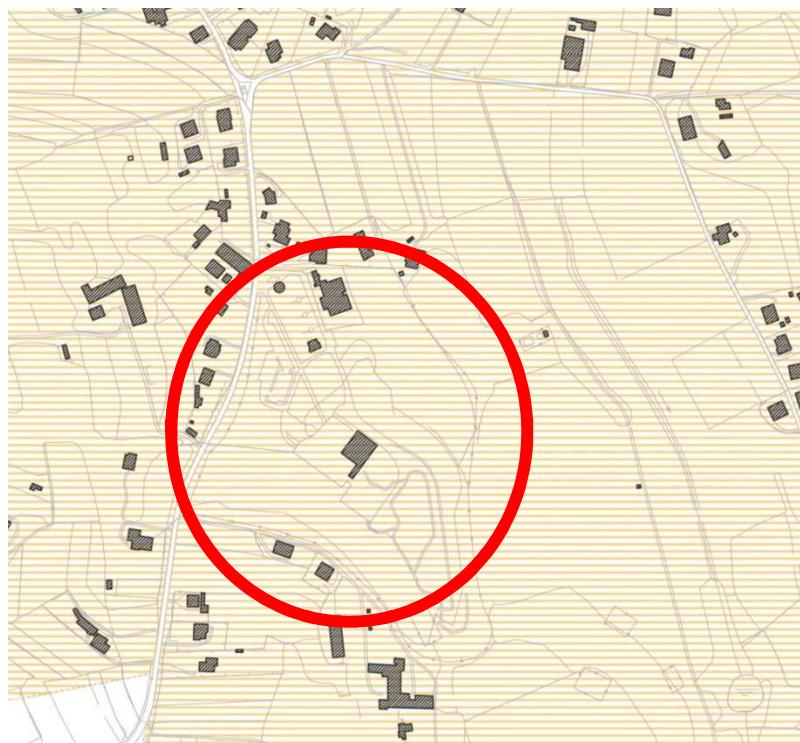
Come è stato già detto nei paragrafi precedenti, l'oggetto della presente Variante Parziale è la ridistribuzione di volumetrie già previste dal piano vigente, la riqualificazione delle aree verdi e la correzione di errori materiali riguardanti difformità prescrittive tra i vari elaborati costituenti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

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 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

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

8 Gli elaborati della Variante Parziale 3

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

- Elab. R1 Relazione illustrativa;
- Elab. NTA Norme Tecniche di Attuazione – stralcio;
- Elab. SN Schede normative e relativo schema grafico – stralcio;
- Elab. R2 Relazione agronomico forestale;
- Elab. R3 Relazione di verifica di assoggettabilità a procedura di VAS;
- Elab. G1 Relazione geologico tecnica sulle aree oggetto di Variante;
- Tav. n. 4/1 scala 1:2.000;
- 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 sostitutivi di quelli vigenti.

ALLEGATI GRAFICI 1 e 2

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DELLE 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)

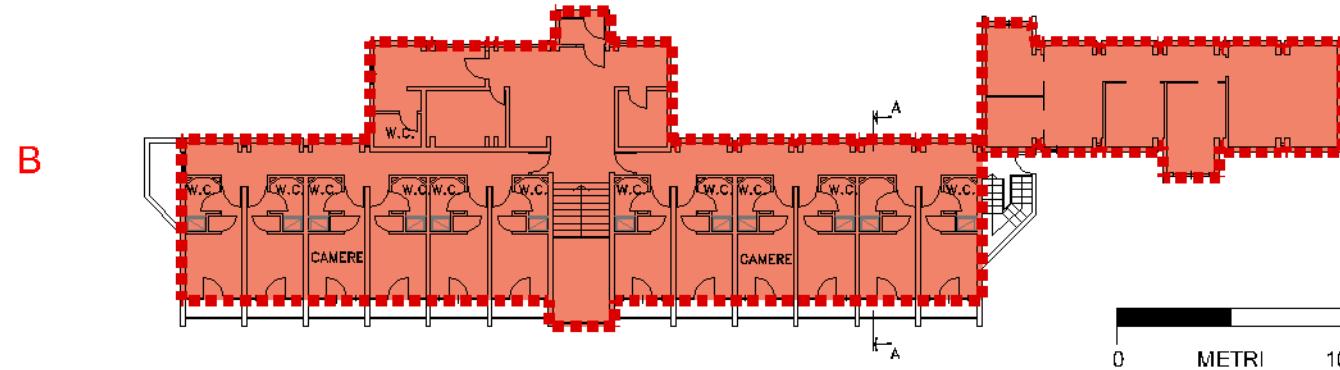
Verifica SUL esistente ex Art. 18 RE

B. Edificio Foresteria - SUL esistente = 970 mq

C. Edificio Guardiania - SUL esistente = 61 mq

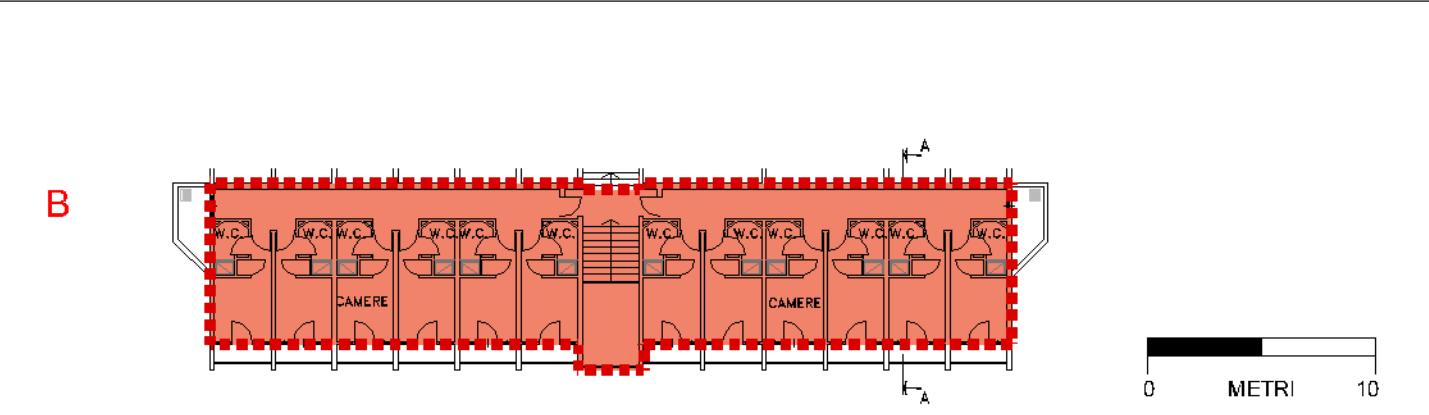
D. Edificio attività ludico sportive - SUL esistente = 105 mq

Totale SUL edifici B,C,D = 1.136 mq



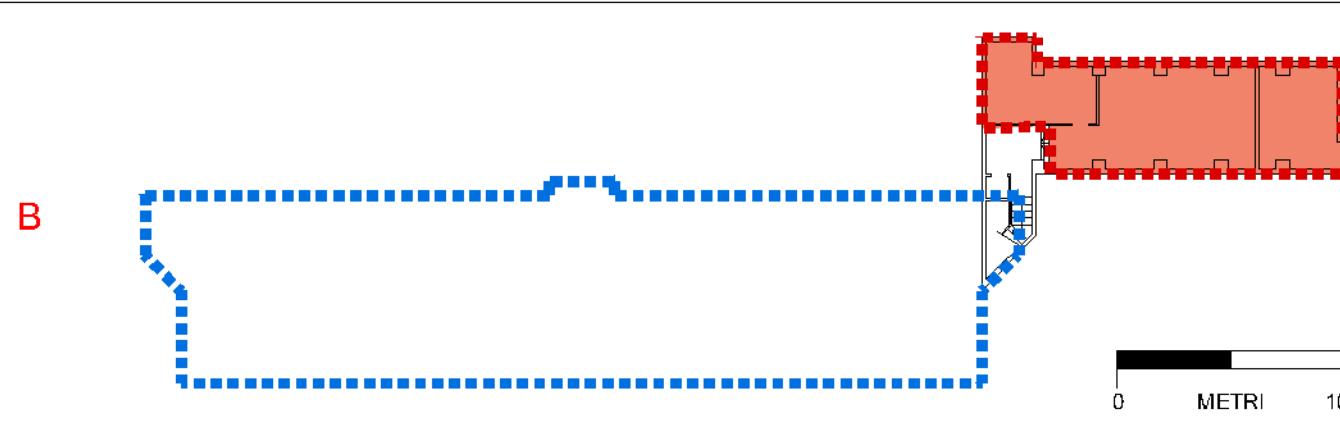
PIANTA PIANO QUOTA 0.00

SUL = 395 mq



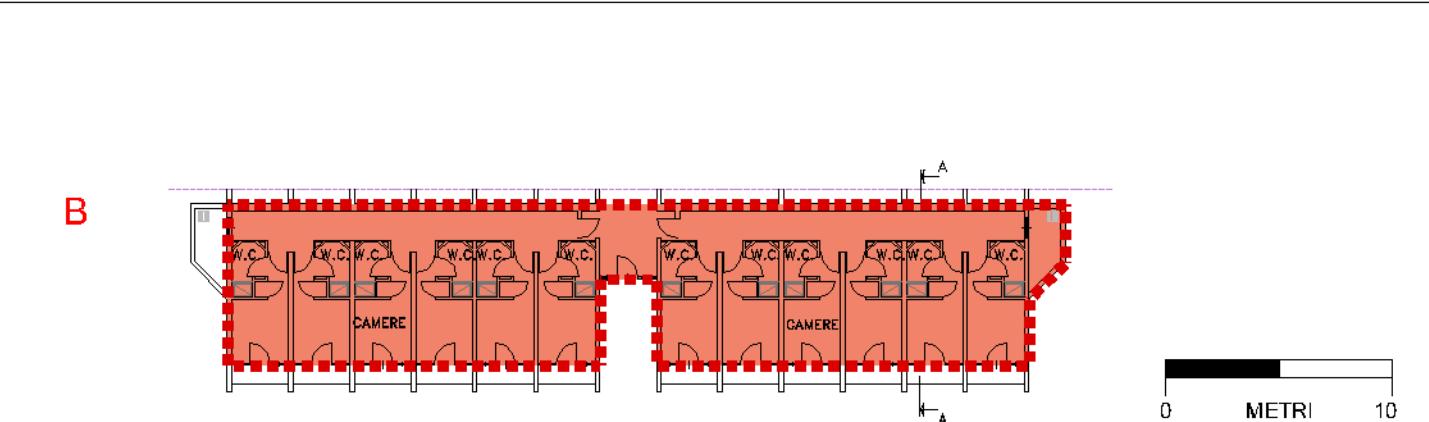
PIANTA PIANO QUOTA -3.06

SUL = 253 mq



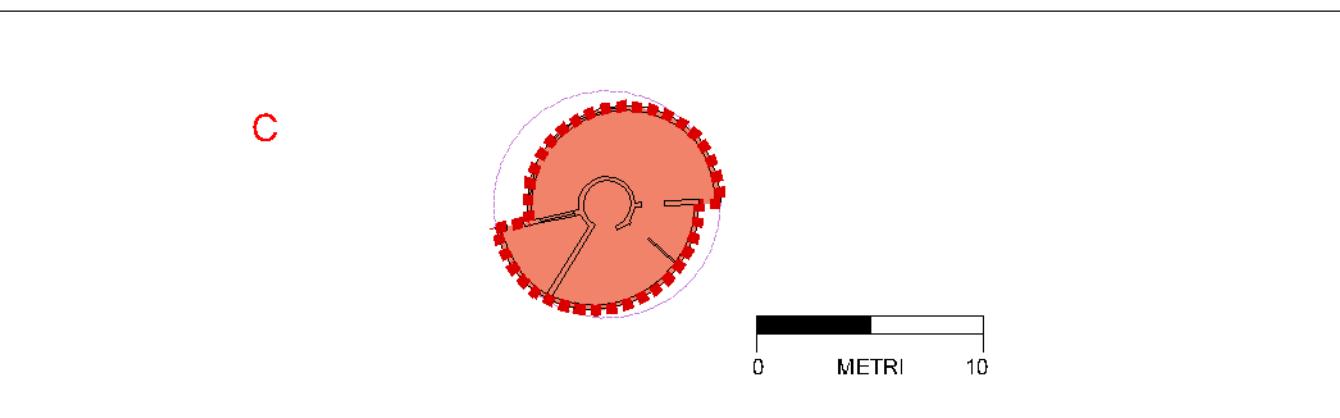
PIANTA SOTTOPIANO QUOTA -3.25

SUL = 76 mq



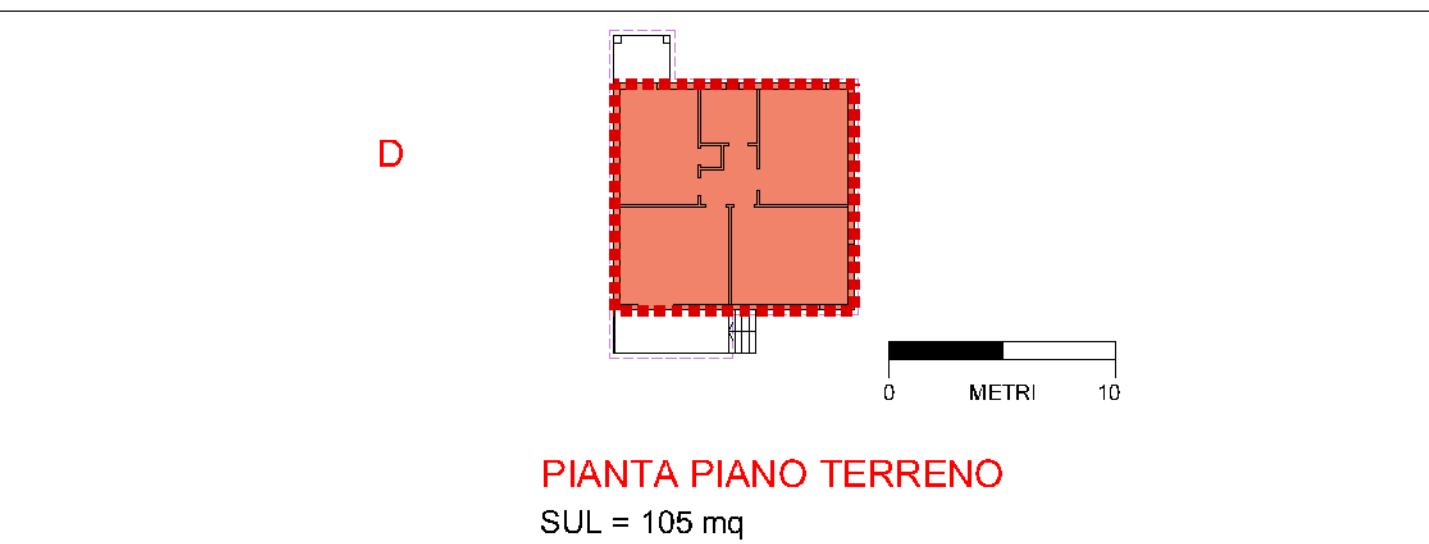
PIANTA PIANO QUOTA -6.12

SUL = 246 mq



PIANTA PIANO TERRENO

SUL = 61 mq



PIANTA PIANO TERRENO

SUL = 105 mq

All.1

Verifica superfici - Villa (Edificio A)

Verifica SUL esistente ex Art. 18 RE

Villa - Totale SUL esistente = 5.352 mq

