

OSSERVAZIONI AL PIANO PARTICOLAREGGIATO MONPLAISIR

N.	Prot.	Data	Firmatari
1	0006653/2021	09/12/2021	M23 S.r.l. e altri firmatari
2	0007028/2021	23/12/2021	IPI S.p.A.
3	0000074/2022	07/01/2022	LAZZARI Romeo
4	0000091/2022	10/01/2022	FORNENGO Avv. Monica
5	0000093/2022	10/01/2022	GAIDANO Luigi, GENERO Laura, GAIDANO Alberto, GAIDANO Maurizio e PARISI Enrica
6	0000109/2022	10/01/2022	Ufficio Tecnico Comunale
7	0000110/2022	10/01/2022	Commissione Igienico Edilizia

OSSERVAZIONI AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL COMUNE DI MARENTINO

Piano Particolareggiato Area Frp-M "Area di Trasformazione Monplaisir"

Vengo tramite questa lettera:

Fare le osservazioni al piano particolareggiato per villa Mon Plaisir.

Vi elenco nei punti il motivo della mia osservazione:

Villa Mon Plaisir a un castello del 700. E non mi pare giusto creare una viabilità/ parcheggio davanti a un castello del 700. Dove tra altro da su una sp.

(Le grandi città sono già piene di viabilità davanti ai grandi monumenti)

E come mai la soprintendenza delle belle Arti no è a conoscenza di questo fatto. ??

Questo posto era frequentato da chi ha contribuito a creare una parte dell'Italia di oggi.

Nonché l'avvocato Giovanni Agnelli

No ha senso creare altri dormitorio a Marentino. Queste villette se un giorno mai verrà venduta diventerà solo dormitorio per chi le acquista

Che tra l'altro Marentino è già pieno di case da vendere.

E il momento non è dei migliori per il mercato immobiliare.

In una struttura così.

Bisogna sfruttare a favore di Marentino. Paesino che ha molto da offrire per la sua bellezza e l'insieme di strutture.

In un struttura del genere bisogna cercare di mantenere ciò che è era. Ho creando un'altra struttura simile creando del lavoro ai cittadini e portando più turismo e più possibilità di fare crescere questo paese. Ché un bene per tutti.

Invece lasciando un pezzo di terreno per creare un parco pubblico, non ha senso perché aumenterebbe solo le spese dei cittadini. Spese per un parco che non verrebbe sfruttato dai cittadini. Perché ovviamente ognuno ha il suo pezzo di giardino. E per fortuna siamo in campagna.

Poi si discute ovunque per ambienti deforestazione ecc.

Andiamo ad abbattere alberi e distruggere terreno, che può essere usato per coltivare. Per andare a costruire case? E creare viabilità? Davanti a un castello del 700?

Segue firme dei cittadini di Marentino. Che fa la medesima osservazione

1.

2.

3.

4.



**Al Signor Sindaco
del Comune di Marentino**

**Al Responsabile del Servizio Tecnico
del Comune di Marentino**

Via pec comune.marentino@legalmail.it

OGGETTO: Piano Particolareggiato dell'Area Frp-M "Area di trasformazione Monplaisir" adottato dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 65 del 11/11/2021.

Osservazioni e proposte nel pubblico interesse ex art. 40, comma 1, della L.R. 56/1977 e s.m.i.

La sottoscritta IPI S.p.A., con sede in Torino - [redacted]
nella persona del legale rappresentante [redacted]

[redacted] è proprietaria dell'immobile e delle particelle catastali censite al foglio 10, particelle n. 43, 53, 191, 192, 193 e al foglio 11, particelle n. 82, 83, 85, 86, 88, 90, 91, 92, 93, 94, 226 e 227.

La proprietà come sopra descritta è classificata nel P.R.G.C. vigente come Area Frp-M "Area di trasformazione Monplaisir", attuabile mediante Piano particolareggiato (PP). Di fronte all'adozione del medesimo PP con D.G.C. n. 65/2021 da parte del Comune di Marentino e alla sua pubblicazione a partire dall'11/11/2021, con il presente documento si formulano le seguenti osservazioni.

PREMESSO CHE

Tra i diversi interventi previsti nel PP, in particolare quelli proposti all'interno del comparto 2, afferenti al recupero della Villa Monplaisir, assumono un ruolo centrale ai fini della riqualificazione dell'intero ambito. Le destinazioni della Villa allo stato di fatto, come indicato alla tavola di PP 2.4.1 "Planimetria dello stato di fatto generale", sono: uso ricettivo (corpo principale), uso didattico e locali di servizio (corpo seminterrato della Villa). Richiamando quanto descritto nella Relazione illustrativa di PP e mostrato in tavola 2.7.2 "Progetto di recupero della Villa", la proposta sviluppata per la rifunionalizzazione della Villa prevede un intervento di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione verso un mix di destinazioni così articolato: Turistico ricettiva (U2), Attività commerciali al dettaglio (U4) limitatamente agli esercizi di vicinato, Pubblici esercizi (U7), Congressi ed esposizioni (U8) e Piccoli uffici e studi professionali (U11), non escludendo tuttavia altre destinazioni come previsto all'art. 7 delle NTA del PP.

Le ipotesi vagliate al momento della redazione del PP per il recupero degli edifici posti nel comparto 2 ritenevano prioritario l'insediamento di funzioni differenti da quelle originariamente assunte dall'immobile e riconoscibili formalmente nei documenti progettuali agli atti del Comune. Oggi, con il passare del tempo e a seguito delle verifiche effettuate dalla proprietà, potrebbe essere opportuno considerare interventi sulla Villa

Vnos



meno radicali dove non siano previsti, almeno in prima istanza, cambi di destinazione d'uso rispetto all'autorizzato. Questa opzione, originariamente non considerata, appare di interesse in quanto la qualificazione della villa (comparto 2) potrebbe in realtà configurarsi come un primo intervento di valorizzazione dell'intero comprensorio, rendendo, in futuro, più appetibili la commercializzazione dei comparti di nuova costruzione (comparto 1).

Tutto ciò premesso e considerato, assunto che tutti gli interventi dovranno comunque essere supportati dalla stipula preventiva di una Convenzione,

si suggerisce/si chiede a codesto Comune di:

- a. formalizzare una modalità di recupero della Villa, da considerarsi come fase transitoria, con la possibilità di attivare funzionalmente il comparto 2 e il riuso della Villa Monplaisir attraverso interventi che non richiedano cambi di destinazione d'uso. Tale ipotesi intende rispondere in modo più ampio possibile agli obiettivi generali di Piano regolatore e ai principi di sostenibilità legati al riutilizzo del patrimonio edilizio esistente;
- b. la formalizzazione di tale fase dovrà consentire di precisare quali saranno le opere infrastrutturali, già previste e computate nel quadro economico delle opere (Elab. 1.2 al PP), da attuare contestualmente all'attivazione del comparto 2 anche in assenza di cambi di destinazione d'uso ed in assenza di attivazione del comparto 1, disponendo delle necessarie verifiche preliminari da effettuarsi sull'idoneità degli allacci fognari ed in generale della rete dei sottoservizi esistenti.

Tale ipotesi comporterà pertanto, su comune accordo con l'Amministrazione comunale, l'aggiornamento degli elaborati di Piano particolareggiato, tra cui: Relazione illustrativa (Elab. 1.1), Relazione finanziaria (Elab. 1.2), Progetto di massima delle OO.UU. primarie e relativi allacciamenti (Elab. 2.6.1), Norme tecniche di Attuazione (Elab. 3.1) e Schema di convenzione. Tali modifiche verranno redatte contestualmente alle integrazioni richieste a seguito del provvedimento finale di verifica dell'Organo Tecnico Comunale del 20/10/2021 in merito all'esclusione dalla procedura di VAS, assunto con Determinazione Dirigenziale n. 259 del 28/10/2021 dal Comune di Marentino, con particolare riferimento alle osservazioni presentate dalla Società Metropolitana Acque Torino S.p.A.

Quanto sopra nell'ottica collaborativa propria dell'odierna fase del procedimento pianificatorio, anche ai fini di una più puntuale definizione del pubblico interesse perseguito da codesto Ente.

Cordiali saluti.

Torino, 23 dicembre 2021

IPI S.p.A.
Il Legale rappresentante
VITTORIO MOSCATELLI

Romeo Lazzari

Al Signor sindaco
Comune di Marentino

e.p.c. al Consiglio Comunale.

Il giorno 26/11/2021 ho letto nel Corriere di Chieri un articolo che faceva riferimento al piano urbanistico del Comune di Marentino in merito alla costruzione di un borgo di villette nell'area di Monplaisir. Sembra che il Comune rinuncerà a costruire una nuova scuola in quell'area e per questo incasserà una somma pari a 180.000€, cifra che sarà utilizzata per la ristrutturazione dell'attuale sede della scuola elementare di Marentino. Gli abitanti di Marentino avranno anche la possibilità di utilizzare un ettaro e mezzo di terreno (1500 m² lungo la strada Provinciale 98 che sale a Marentino) che formerà un parco aperto a tutti e sarà fornito di attrezzature ginniche per attività fisica, più un piccolo spazio riservato al parcheggio. Si legge ancora nel medesimo articolo che l'ingresso e l'uscita dal borgo di villette che verranno costruite sarà regolato da una rotonda che si affiancherà alla Provinciale 98 e occuperà lo slargo su cui oggi sorge la vecchia Guardiania.

La lettura del suddetto articolo non mi è bastata per trarre delle conclusioni (mie e personali), ho chiesto quindi di visionare il documento urbanistico che è depositato in Comune e che era consultabile fino al 11/12/2021. Da tale presa visione ho tratto ulteriori conclusioni, che di seguito esporrò, sperando che vengano recepite dall'attuale Amministrazione Comunale e che possa porne rimedio:

1. La rotonda per l'ingresso al borgo di villette, con piccolo parcheggio, verrà ricavata su una superficie di terreno che sarà regalato al Comune di Marentino e che perciò dovrà essere tenuta in manutenzione dal Comune stesso con una spesa perpetua, compreso lo sgombero della neve.
2. L'area di circa 1500 m² che affiancherà la Provinciale 98, attrezzata per esercizi fisico-ginnici (Percorso Vita) con annesso parcheggio, verrà solo assegnata al Comune, non sarà di proprietà come la rotonda. Anche in questo caso il Comune dovrà farsi carico della manutenzione di tutta l'area in modo perpetuo.

Ritengo in conclusione, che la rotonda debba rimanere di proprietà della IPI o del borgo di villette che sorgerà, così come la manutenzione e l'eventuale sgombero neve; detta rotonda come si evince servirà solamente come preingresso al futuro borgo e di conseguenza ai relativi proprietari delle villette. Per quanto riguarda il Percorso Vita e il parcheggio dell'area adiacente alla Provinciale 98, che rimane fortunatamente di proprietà IPI credo sarebbe corretto fosse la stessa IPI a farsi carico della sua manutenzione e dell'apertura/chiusura dei cancelli di accesso.

Se questo mio suggerimento venisse accolto, il Comune di Marentino e l'intera Comunità Marentinese ne avrebbero grande giovamento, poiché si eviterebbero inutili spese dovute ad una perpetua manutenzione di un'area di proprietà della IPI.

In fede

LR
Romeo Lazzari

Osservazioni al Piano Particolareggiato dell'Area Frp-M "Area di trasformazione MonPlaisir"

La sottoscritta Avv. Monica Fornengo, [redacted] presenta di seguito le proprie osservazioni Piano Particolareggiato dell'Area Frp-M "Area di trasformazione Monplaisir" adottato con deliberazione della Giunta Comunale n. 65 del 11.11.2021 e pubblicato in data 11.11.2021.

Le osservazioni che seguono sono inviate nell'esclusivo interesse

- della salvaguardia delle caratteristiche ambientali dell'area di competenza del Comune di Marentino;
- della tutela dell'integrità e sicurezza del territorio;
- della salvaguardia dell'integrità del bilancio del Comune di Marentino;

Si rappresenta che le osservazioni che seguono sono condivise da un significativo numero di residenti del Comune di Marentino.

Le osservazioni sono suddivise in successivi paragrafi omogenei:

1. impatto sulla popolazione
2. problematiche idrogeologiche
3. problematiche naturalistiche
4. problematiche edilizie
5. problematiche economico-finanziarie inerenti il bilancio del Comune di Marentino.

1. Impatto sulla popolazione

L'insediamento immobiliare previsto dal Piano Particolareggiato prevede le seguenti caratteristiche dimensionali:

- Nuova edificazione di circa mq. 5.800;
- Nuovi residenti stabili; n. 153
- Albergo: n. 40 posti letto
- Ristorante: n. 100 posti
- Bar - Negozi
- Uffici e sale riunioni per convegni

I dati, tratti da fonte Istat relativi, all'evoluzione demografica del Comune mettono in evidenza un calo della popolazione negli ultimi 12 anni, laddove la popolazione è passata da 1.437 abitanti nel 2009 a 1.306 abitanti nel 2020.

La scelta di consentire la costruzione di un insediamento residenziale appare in contrasto con l'andamento della popolazione e con l'andamento del mercato immobiliare locale che vede numerosi immobili invenduti.

L'incremento della popolazione residente stabile, indicata nella Relazione VAS in n. 153 persone, pari a circa il 15% della popolazione residente attuale (comprensiva degli abitati di Vernone e Avuglione), e quindi a percentuale almeno doppia con riferimento al solo

nucleo principale del Comune, al netto delle frazioni di Vernone e Avuglione e delle case sparse, avrà un impatto significativo e destabilizzante sul tessuto sociale.

Tutto ciò senza alcuna ricaduta favorevole di natura economica sugli abitanti e sulle imprese locali, in quanto la progettazione è redatta da uno Studio di architettura torinese, l'edificazione in considerazione della tipologia e complessità dell'intervento non potrà consentire l'affidamento a imprese locali, né è da presumersi che vi saranno significative ricadute positive sulle poche attività commerciali del Comune, dimensionate per gli attuali residenti.

Al contrario è presumibile che nascerà l'esigenza di nuovi insediamenti commerciali, con probabile nuovo utilizzo di suolo e scarso pregio architettonico.

2. Problematiche del territorio (idrogeologiche, smaltimento delle acque, sicurezza, consumo di suolo)

Con riferimento al ***Documento tecnico preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS*** deve essere osservato quanto segue.

L'art. 12, comma 1, d. lgs n. 152/2006 dispone, nel suo primo comma, che l'Autorità procedente trasmetta all'Autorità competente una descrizione del piano o programma e le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione del piano o programma, facendo riferimento ai criteri dell'allegato I del decreto legislativo.

Nell'allegato I vengono elencati i criteri, con riferimento alle caratteristiche del piano o del programma e alle caratteristiche degli impatti e delle aree, ponendo attenzione, per questi ultimi, a tutti gli elementi di probabile, per non dire certa, incidenza del piano sulle condizioni esistenti.

Si fa riferimento alla:

- probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti;
- carattere cumulativo degli impatti;
- natura transfrontaliera degli impatti;
- rischi per la salute umana e per l'ambiente;
- entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate);
- valore e vulnerabilità dell'area che potrebbero essere interessate a causa delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale o del superamento dei livelli di quantità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo;
- impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti o da proteggere.

Ora, dagli atti del procedimento di adozione del piano particolareggiato non risulta che l'autorità procedente (Comune di Marentino) abbia provveduto a quanto dispone la norma, redigendo una relazione completa con i contenuti indicati nell'allegato I prima menzionato.

Nel provvedimento finale di verifica dell'Organo Tecnico Comunale (nel seguito anche OTC), datato 20 ottobre 2021, di esclusione del procedimento di VAS non si fa riferimento ad altre relazioni o documenti – a parte la deliberazione di giunta n. 10/2017 e

di consiglio comunale n. 43/2017 – per cui si deve giungere alla conclusione che agli atti di procedimento di VAS manchi il rapporto preliminare indicato nel citato art. 12 o comunque sia parziale e incompleto, non potendosi considerare sufficiente, ed a tal fine esaustiva di quanto richiesto dalla suddetta norma, la relazione preparata dal professionista estensore della domanda di piano particolareggiato.

Siffatta relazione deve provenire dall'autorità procedente, può anche essere redatta da terzi, ma deve essere verificata e soprattutto completata con le informazioni contenute nell'allegato I: informazioni che, nel caso in esame, mancano e che non possono essere ricavate che in modo disorganico dalla relazione tecnica allegata alla domanda di piano particolareggiato.

L'assenza di un'adeguata informativa al riguardo degli aspetti salienti in merito alla necessità di procedere con la VAS ha in definitiva generato uno sviamento nella valutazione degli organi tecnici, che si sono soffermati sui contenuti degli atti del piano, mancando in questo modo di rispondere puntualmente alle tematiche specificatamente ambientali dell'art. 12, all. I d.lgs n. 152/2006, se non in modo del tutto generico e non riferito alla particolare situazione ambientale da preservare in atto esistente.

Mancano, in particolare, tutte le risposte alle domande contenute nel comma 1 dell'allegato I:

- in che misura il piano stabilisca un quadro di riferimento per progetti ed altre attività o per quanto riguarda ubicazione natura, dimensioni, condizioni operative o ripartizione delle risorse;
- influenza sugli altri piani o programmi;
- la pertinenza del piano per l'integrazione delle considerazioni ambientali in particolare a fine di promuovere lo sviluppo sostenibile (non vi è traccia, ad esempio, del fatto che si tratta di un complesso immobiliare - Villa e tenuta e parco circostanti - di particolare bellezza dal punto di vista paesaggistico-ambientale che verrebbe irrimediabilmente sconvolto dalle edificazioni progettate);
- problemi ambientali (non se ne fa cenno, come se non esistessero, ma neppure si afferma che non ve ne sono, mentre ce ne sono eccome, ad iniziare dall'impatto acustico);
- gestione dei rifiuti e protezione delle acque.

Si segnala che la relazione geologica a firma del Geol. Di Gioia del 27.02.2017 riporta criticità che non paiono essere state prese in adeguata considerazione dall'OTC ai fini della decisione sull'esclusione dal procedimento VAS.

In particolare, alla pag. 10 di detta relazione, la figura 3.8 (Carta dei dissesti del PTC) mette in evidenza che una parte dell'area di prevista edificazione ricade tra le zone di frane quiescenti (FQ); infatti testualmente si osserva che *“sulla carta dei dissesti del PTC è indicato un dissesto lungo il versante ad Est della villa, non presente sulla carta geomorfologica del PRGC. L'origine di tale dato deriva verosimilmente dalla carta “catalogo delle frane” del Ministero dell'Ambiente (figura 3.9). La legenda del PTC identifica tale dissesto come quiescente, con scarso grado di rispondenza del dato.”*

Di seguito, alla pag. 11 della medesima relazione, la figura 3.9 (Carta tratta dal Geoportale Nazionale del Ministero dell'Ambiente - Sezione "catalogo delle frane" dei dissesti del PTC) mette in evidenza che una parte dell'area di prevista edificazione (settore di versante ad Est del fabbricato principale) è interessato da uno scivolamento rotazionale/traslativo. La perimetrazione è identica a quella riportata sulla carta dei dissesti del PTC (Fig. 3.8).

La carta geomorfologica (Figura 5.1) riporta *"l'andamento della sommità della dorsale collinare, l'orlo di una scarpata di verosimile origine antropica per il riporto di terreno effettuato lungo il versante collinare.*

È indicata anche l'area in cui è probabile la presenza di riporti superficiali, intuibile in sito dalla morfologia del piano campagna (piccole scarpate regolari, rimodellamenti, ecc.).

I riporti derivano verosimilmente dagli ingenti scavi effettuati in passato per realizzare i fabbricati seminterrati che circondano la villa.

Il più significativo elemento geomorfologico è costituito infine da un settore di versante in cui sono visibili lievi indizi di colamento lento della coltre eluvio-colluviale. Si osservano in particolare alcune ondulazioni nel profilo del versante, una morfologia leggermente concava, un albero deviato dalla verticale.

Tale forma di dissesto appare perfettamente compatibile con una classe II."

Nessuna considerazione da parte dell'OTC appare prendere in considerazione l'opportunità di approfondire tramite VAS il complessivo sistema delle rilevate criticità di natura geologica.

Inoltre, non è stato preso in considerazione dall'OTC l'effetto negativo che deriverà sugli individuati *"lievi indizi di colamento lento della coltre eluvio-colluviale"* a seguito del quasi totale eradicamento del Bambusetto che è stato posto a dimora anche con evidenti finalità di consolidamento del terreno per evitare possibili (seppur lenti) movimenti franosi.

Ritiene, pertanto, l'esponente che per escludere la VAS sarebbe necessaria un'indagine tecnica specificatamente condotta su tutti i contenuti indicati dalla norma e che risponda, punto dopo punto, a tutte le specifiche tematiche poste e prima riepilogate.

La determina di esclusione della VAS è da ritenere illegittima anche per altra ragione.

La relazione ARPA, pervenuta all'organo tecnico prima della determina di esclusione, ad esempio, è stata recepita solo in parte, in quanto sono stati trascurati gli aspetti di criticità evidenziati dall'ARPA, dando luogo alla carenza di istruttoria per le seguenti ragioni:

- a) a proposito della trasportistica: la relazione Arpa evidenzia che per effetto delle costruzioni previste *"si ottiene un incremento del parco auto circolante rispettivamente di 202 o 270 autoveicoli"*.

Sempre Arpa evidenzia che *"sarebbe stato necessario affrontare le conseguenze dell'attuazione del piano su traffico e viabilità e componenti ambientali connesse, sia relativamente alla contenuta dimensione demografica comunale, che alle dinamiche viabilistiche locali riguardanti l'area di piano e le aree edificate"*

contermini sulla S.P. 98. Dallo studio della documentazione risulta che il tema non sia stato sufficientemente affrontato, né nel documento tecnico preliminare, né nella relazione”.

Nelle conclusioni, però, la relazione non fa più menzione della suddetta problematica, limitandosi a concludere che il piano particolareggiato possa essere escluso dalla fase di valutazione della procedura VAS ed a condizione che vengano effettuati gli approfondimenti richiesti.

Con il risultato che le prescrizioni poste dall'Arpa sono state assorbite, per dir così, e non più considerate negli atti successivi del procedimento.

Il parere, condizionato da una serie di prescrizioni, è diventato un parere favorevole a tutti gli effetti.

- b) a proposito della valutazione dello stato ambientale con riferimento al suolo oggetto di intervento: anche in questo caso ARPA chiede di effettuare una valutazione dello stato ambientale attraverso la verifica analitica del suolo, sottosuolo e acque sotterranee al fine di accertare una possibile compromissione, valutando il grado di contaminazione ambientale del sito e la rispondenza dei parametri con i limiti previsti per la relativa destinazione d'uso.

Senonché, nelle conclusioni la relazione non fa più menzione della suddetta prescrizione, con la conseguenza che anche tale adempimento svanirà, non essendo stata posta come prescrizione e neppure stabilendo chi dovrebbe sostenere gli oneri e chi dovrà effettuare il controllo.

Di seguito vengono effettuate singole osservazioni in ordine a specifiche carenze e/o lacune istruttorie.

- punto 3.1.2: l'analisi delle problematiche relative alle acque superficiali e sotterranee viene trattata in poche righe e in maniera apodittica, senza alcuna dimostrazione delle motivazioni presentate; non appare valutato l'effetto degli scarichi di acque superficiali derivanti dall'insediamento e dalla costruzione dei parcheggi e della viabilità asfaltata nel fosso di fondovalle.

La Relazione illustrativa al P.P. alla pag. 42 riporta le osservazioni che la Società Metropolitana Acque Torino S.p.A. ha trasmesso in merito allo smaltimento delle acque reflue e in particolare che “- la fognatura nera municipale presente lungo la SP 98, nel tratto Andezeno-Marentino, sulla quale è progettualmente previsto l'allaccio del nuovo complesso, è attualmente collettata al depuratore sito in Arignano, via delle Industrie; - il depuratore sopra citato non è in grado di sostenere un ulteriore carico organico e idraulico di ulteriori 400 abitanti equivalenti. Rispetto a quanto da Voi proposto, è stata individuata una soluzione alternativa che permetterebbe di mantenere invariato il punto di scarico riportato nel progetto, e usufruendo della condotta fognaria già presente sulla SP 98, mediante un ridotto intervento di modifica del tracciato in corrispondenza della s.da vicinale della Madonnina, di deviare il flusso dei reflui neri della condotta fognaria esistente in s.da vicinale della Madonnina che recapita i reflui al

depuratore sito in Chieri, s.da Fontaneto 123, mediante il collettore intercomunale di strada Maranzone.

*In considerazione delle dimensioni della condotta fognaria esistente sulla SP 98, si conferma che potranno esservi scaricati **unicamente** reflui neri, inoltre il sollevamento fognario privato dovrà essere dimensionato con caratteristiche tali da non scaricare una portata superiore a 1,5 l/s (salvo ulteriori ns. successive valutazioni da analisi più approfondite), si ricorda inoltre che come previsto dal regolamento del Servizio Idrico Integrato non può essere immesso lo scarico in pressione direttamente in fognatura ma dovrà essere previsto un Vs. pozzo di disconnessione con successivo scarico a gravità."*

Appare dunque non sufficientemente approfondito e coordinato lo smaltimento delle acque nere e grigie, in quanto la condotta fognaria non appare sufficientemente dimensionata, lasciando prevedere futuri adeguamenti a carico di S.M.A.T. e/o del Comune di Marentino.

Le pompe di sollevamento delle acque nere sono per loro natura di complessa e delicata manutenzione e il loro mancato funzionamento potrebbe portare allo scarico delle acque nere (in condizioni di emergenza) nel fosso aperto di fondovalle.

- punto 3.1.3.1: l'analisi delle caratteristiche geologiche e geotecniche del territorio è priva di conclusioni rassicuranti, laddove si osserva che *"In fase di progetto, occorrerà procedere all'esecuzione di specifiche indagini geognostiche e geotecniche, necessarie per il corretto dimensionamento delle strutture di fondazione secondo quanto prescritto dalla normativa vigente."*

Si rileva inoltre che proprio il versante nord-est interessato dalle nuove costruzioni comprende un'area di probabile presenza di riporti superficiali e presenta un settore di versante in cui sono visibili *"lievi indizi di colamento lento della coltre eluvio-colluviale;"*; in buona sostanza si tratta di un terreno in Classe II di pericolosità geomorfologica moderata (la massima pericolosità si colloca in Classe III elevata).

Tra i pareri citati dall'OTC, richiamati nella Relazione Tecnico-Illustrativa della Variante Parziale 3, si rileva che la Città Metropolitana di Torino, con protocollo no. 11/6457/2017 del 26 aprile 2017, prendendo atto che le aree prescelte per i nuovi insediamenti sono localizzate in Classe di pericolosità geomorfologica II, legata alla presenza di una frana quiescente, ha chiesto di integrare la scheda d'area con le prescrizioni indicate nella relazione geologica allegata alla variante. Ha inoltre suggerito a titolo di apporto collaborativo, anche per governare meglio le previsioni del piano, dato il contesto fragile dal punto di vista paesaggistico-ambientale in cui si inseriscono i nuovi insediamenti, ***di affiancare il Piano Particolareggiato con la VAS.***

Nulla si dice a tale proposito nel provvedimento finale di verifica dell'OTC, che al contrario esclude il piano particolareggiato dal processo VAS.

- punto 3.1.3.2: l'analisi delle pericolosità idrogeologica viene liquidata in poche righe, denotando una scarsità di analisi e la mancanza di un procedimento analitico basato su indagini in loco.

Osservazioni al Piano Particolareggiato dell'Area Frp-M "Area di trasformazione MonPlaisir

Si osserva che dalle fotografie aree appaiono, nell'area investita dai nuovi insediamenti, due zone di scarpata in leggera frana che riguarda la coltre superficiale del terreno con evidenti "scrostature". Sono inoltre visibili i canali posti nella zona impluviale che raccoglie le acque meteoriche che vanno a scaricarsi nella bealera sottostante; detto sistema idraulico sovrasta gran parte della zona che si andrà ad edificare con evidenti possibili effetti di scompenso idrogeologico.

Detti effetti saranno amplificati dalla prevista eradicazione del vasto Bambusetto (oltre 2.200 mq già nelle misurazioni effettuate nel 2017, impiantata anche a protezione dell'area di testata di impluvio).

- punto 3.1.5; il paragrafo relativo alla capacità d'uso del suolo afferma che detta area è costituita da suoli di Classe 4 (limitazioni di colture a causa di caratteristiche permanenti negative quali forte suscettibilità all'erosione idrica e agli smottamenti e bassa capacità di ritenuta idrica); tale aspetto appare incoerente con le affermazioni contenute nel paragrafo 3.1.3.2, laddove tali problematiche vengono minimizzate.

Tra i pareri citati dall'OTC richiamati nella Relazione Tecnico-Illustrativa della Variante Parziale 3, si rileva che ARPA, con protocollo 35425 del 24 aprile 2017, evidenzia la necessità di approfondimenti per poter escludere l'occorrenza di impatti significativi e conclude ritenendo che la variante debba essere assoggettata alla successiva fase di valutazione della procedura di VAS.

La stessa Relazione Tecnico-Illustrativa redatta per conto del proponente IPI dallo Studio Mellano afferma, alla pagina 25, che, in accordo con quanto richiesto dalla Città Metropolitana, si è provveduto a riportare le prescrizioni da questa indicate e a specificare che il piano particolareggiato dovrà essere sottoposto a procedura di VAS.

Tale osservazione è stata disattesa nel provvedimento finale dell'OTC, senza alcuna motivazione.

Ciò sarà oggetto di valutazione circa l'instaurazione di un contenzioso amministrativo finalizzato alla revisione del provvedimento dell'OTC, non essendo ancora scaduti i termini relativi.

- punto 3.1.6: caratteristiche ecologiche dell'area: la relazione appare incompleta perché non esamina (o esamina con ottica finalizzata alla giustificazione dell'abbattimento di alberi che impediscono lo sviluppo immobiliare) tutte le caratteristiche, dimenticando il pregio del bambusetto storico, che non è nemmeno citato e per il quale è stata presentata istanza di vincolo monumentale;
- punto 3.1.8.1: le affermazioni relative al Paesaggio dell'area del Piano Particolareggiato nella pianificazione sovraordinata della pag. 67 (che attribuiscono un forte pregio naturalistico alla zona intorno al Lago di Arignano) appaiono totalmente incoerenti con le affermazioni finalizzate alla minimizzazione dei pregi naturalistici dell'area.



Il progetto non appare coerente con il Piano Territoriale di Coordinamento della Città Metropolitana di Torino PTC2, che classifica il Comune di Marentino come "Area di particolare pregio paesaggistico ambientale (Buffer zones – Artt. 35-36)". In particolare, esso rientra nell'"Ambito individuato dallo studio regionale per il Piano Paesaggistico della collina torinese."

Il punto c) del comma 7 dell'art. 35 delle Nda del PTC2 specifica che nelle aree di particolare pregio ambientale e paesaggistico "è vietata l'eliminazione definitiva delle formazioni arboree o arbustive comprese quelle non costituenti bosco, quali filari, siepi campestri a prevalente sviluppo lineare, le fasce riparie, i boschetti e i grandi alberi isolati."

Qualora l'eliminazione non sia evitabile per comprovati motivi di pubblico interesse, essa deve essere adeguatamente compensata da un nuovo impianto di superficie e di valore naturalistico equivalente nell'ambito della medesima area, secondo le modalità tecniche definite nelle Linee Guida di cui al comma 4 dell'art. 34".

Non appare dunque rispettato il dettato dello studio regionale con particolare riferimento al Bambusetto storico monumentale (sia nel caso che venga considerato bosco sia nel caso contrario), non essendo peraltro rinvenibili i comprovati motivi di interesse pubblico che giustificerebbero il suo abbattimento (si veda in proposito il capitolo relativo agli aspetti naturalistici).

- punto 3.1.9; con riferimento alla gestione dei rifiuti nessuna valutazione appare essere stata effettuata dal Comune e dai proponenti in relazione agli incrementi della produzione e ai relativi costi di smaltimento; a fronte di un incremento di produzione di almeno 62 tonnellate annue oltre ai rifiuti prodotti dal ristorante e dal bar (notoriamente maggiori di quelli prodotti dalle famiglie), nessuna valutazione è stata effettuata in termini di attuale organizzazione del servizio e di eventuale incremento dei costi fissi (mezzi e uomini) necessari per assicurare il servizio stesso.
- punto 4.1.1.1: con riferimento all'immissione incrementale dei principali inquinanti atmosferici si osserva che l'affermazione circa l'esiguità delle nuove emissioni inquinanti per autoveicoli e riscaldamento è basata su presupposti non veritieri in quanto sostenuta da un confronto con locali attualmente vuoti e abbandonati da anni e quindi non riscaldati né frequentati da alcuno. Lo studio di impatto strategico non è quindi supportato da alcuna base scientifica.
- punto 4.1.2.1: con riferimento all'interferenza con il sistema idrico superficiale le affermazioni circa l'invarianza delle superfici impermeabili non è corretta, in quanto non tiene conto dell'eliminazione di circa mq. 2.200 di bambusetto.

Si tenga inoltre presente che, tenuto conto della stima di circa 70 (stima certamente sottovalutata alla luce della scarsità di trasporto pubblico della zona e probabilmente da raddoppiare) nuove auto di proprietà dei residenti, l'area sarà interessata da una forte quantità di acque di piattaforma fortemente inquinate da residui di olio lubrificante e di lavaggio delle autovetture, oltre che dagli analoghi residui provenienti dai mezzi degli ospiti e dei lavoratori del ristorante e dell'albergo.

Non viene data nessuna evidenza quantitativa delle affermazioni tranquillizzanti non condivisibili.

- punto 4.1.2.2: con riferimento alle interferenze con il sistema idrico sotterraneo la relazione VAS contiene poche righe di apodittiche affermazioni che denotano l'inesistenza di una approfondita analisi delle conseguenze di un insediamento residenziale nuovo sugli equilibri dei fossi di fondovalle, nei quali verrebbero convogliate le acque superficiali e profonde che peraltro non potranno con certezza essere smaltite nel sistema fognario, come evidente dalla relazione SMAT; l'argomento viene liquidato in ben sei righe.

Nessuna valutazione appare circa i costi di manutenzione della nuova rete fognaria e dispersiva a carico del Comune di Marentino.

Peraltro, al punto 4.1.3.2 si afferma che la localizzazione di nuovi edifici *“comporta inevitabilmente l'impermeabilizzazione del suolo che rappresenta la forma più evidente del consumo di suolo e la principale causa del suo degrado.”*

In tale punto si riconosce inoltre che le nuove costruzioni altereranno in modo permanente l'equilibrio idraulico dell'area a causa del prodursi di elevati quantitativi di acque meteoriche da gestire e smaltire nel fosso di fondovalle, interessando soprattutto l'area sul versante nord-est che, come già descritto, già presenta caratteristiche di fragilità idrogeologica, che non potranno che peggiorare con l'eradicazione del bambuseto.

Emerge dalle tabelle che nel Comparto 1 la superficie impermeabile sarà oltre che raddoppiata, pur considerando (ottimisticamente) permeabili i parcheggi e il verde privato, con un incremento di superficie impermeabile di oltre mq 5.500.

- punto 4.1.7.1: il fotomontaggio (a pag. 104) con la simulazione fotografica dell'inserimento dei nuovi edifici non è veritiero, in quanto non espone l'abbattimento del bambuseto con il conseguente impoverimento dell'area verde e il sostanziale impatto delle nuove costruzioni che nel fotomontaggio appare sottovalutato.

L'effetto complessivo delle sopra indicate minimizzazioni dei rischi e degli effetti ambientali e idrogeologici e della sopravvalutazione degli effetti delle compensazioni proposte ha portato alla determinazione di non sottoporre a VAS il Piano Particolareggiato dell'area di trasformazione di PRG “Frp-Monplaisir”, così evitando controlli e approfondimenti ulteriori.

Si osserva infine che l'attuale regime normativo regionale non consentirebbe più una edificazione con tale consumo di suolo, dovuto anche a estesa viabilità interna al compendio e a numerosi parcheggi auto esterni a suolo al servizio delle abitazioni e delle attività di terziario e ristorazione.

Non si comprende perché non vengano riutilizzati in maggior misura spazi interrati già esistenti, presso la Villa.

3. Problematiche naturalistiche e ambientali

Il Parco e il Bambusetto della Villa MonPlaisir di Marentino rappresentano un importante elemento del paesaggio collinare, che merita di essere tutelato.

3.1. Il contesto paesaggistico

La tenuta della Villa Mon Plaisir insiste su un'area posta a sud - ovest del territorio comunale di Marentino, al confine tra la collina torinese e il basso Monferrato, sulla sommità di un rilievo collinare, a quote comprese tra 330 e 350 metri s.l.m., e si estende su una superficie territoriale di 217.258 mq., in una zona di paesaggio agricolo con alternanza di boschetti collinari, in cui sono presenti alcuni cascinali. Le alture della zona sono sormontate da castelli o ville storiche (prospicienti: Arignano, Andezeno, a lato: Pavarolo, Bardassano, Montaldo); sempre nella zona rivestono particolare interesse storico le numerose pievi, tra le quali la più significativa e conosciuta è l'Abbazia di Vezzolano.

La tenuta, posta sul crinale di una collina, ben visibile perché situata in una posizione elevata rispetto alle zone circostanti, denota e caratterizza il contesto paesaggistico dell'area¹.

Il complesso non è segnato tra le componenti paesaggistiche riportate negli elenchi allegati al PRG, che però – secondo quanto indicato nella Relazione Tecnico -Illustrativa della Variante Parziale 3, pag. 8 – individua alcune aree all'interno della proprietà soggette al vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/04.

Il Piano Territoriale della Provincia di Torino classifica comunque il territorio comunale di Marentino tra le “aree di particolare pregio paesaggistico della Collina Torinese”, essendo tali aree parte della rete ecologica provinciale e indentificandole come buffer zone, in quanto ancora dotate di caratteristiche di buona naturalità.



¹ come correttamente indicato nella relazione della Variante 3 al PRGC del Comune di Marentino approvato con DGR no. 18 – 5358 del 21/02/2013

Veduta aerea della Villa e del parco – sulla sinistra il Bambusetto

3.2. La Villa Monplaisir

La villa risale al XVII secolo e appartiene alla tipologia delle ville o vigne nate tra il XVI e il XVII secolo sulla collina torinese, residenze nobiliari di villeggiatura. La tenuta nel 1971 fu acquistata dal Gruppo FIAT, che l'adibì a centro incontri e formazione (ISVOR), rimaneggiando la Villa e realizzando alcune strutture con funzione di foresteria, centro didattico e palestre, e in particolare un corpo di fabbricato seminterrato, ma preservando il Parco e la Tenuta. All'epoca, anche al fine di garantire un'ottimale fruizione dell'area anche nei momenti di svago e riposo dei congressisti e dei dipendenti in formazione, il Parco e la zona a verde furono infatti risistemati, con la messa a dimora di ulteriori piante di alto fusto e la manutenzione dei numerosi esemplari esistenti all'epoca e delle aree prative a valle della Villa.

Da una dozzina d'anni, purtroppo, la tenuta è in abbandono, e il Parco non è mantenuto, salvo lo sfalcio dei prati.



Immagine della Villa – sullo sfondo il parco



Una terrazza della Villa – sullo sfondo il parco

3.3. La Tenuta

L'intera area della tenuta è un'alternanza di aree prative e giardini con alberate ornamentali che inquadrano e accrescono la centralità paesaggistica della villa nel contesto agricolo-collinare circostante.

A sud e a nord alcuni prati delimitano la tenuta e mantengono centrale e imponente la visibilità della Villa, con un effetto paesaggisticamente studiato e gradevole.

Subentra quindi il vero e proprio Parco.

L'assenza di notizie storiche non consente di ricostruire le vicende di questa parte del complesso, ma la dimensione di alcuni individui arborei rimandano con molta probabilità alla fine dell'800 l'epoca del suo impianto nella sua forma attuale.

Il disegno originario non è più completamente leggibile, essendo stato alterato dalle modifiche subite dalle terrazze circostanti l'edificio della Villa e dall'inserimento della strada di collegamento con il campo da tennis inserito nella parte a sud.

Alcuni elementi caratterizzanti il parco sono stati eliminati, come ad esempio, la fontana presente nella parte più alta, ancora visibile in immagini del 1906.

Il Parco si sviluppa su una stretta fascia lungo il crinale collinare ed è stato realizzato con l'impianto – in parte risalente a secoli or sono - di alberi scelti nell'ottica di orto botanico per il loro aspetto estetico e paesaggistico, anche di specie alloctone (cedri, platani, cipressi, magnolie, ippocastani, ginkgo biloba) o fuori areale climatico (abeti rossi, faggi), alcuni dei quali hanno raggiunto dimensioni monumentali.

L'accesso alla villa avviene attraverso un lungo e imponente viale alberato di carpini, sulla sinistra si aprono aree ombreggiate da filari di tigli; poco più a sud, si estende un'area di oltre 2.200 mq di Bambusetto.



Allée di carpini



Filari di tigli per i quali è previsto l'abbattimento

Immediatamente a nord della villa si dirama un filare di 24 ippocastani che, snodandosi lungo il confine orientale della proprietà fino ai limiti meridionali della tenuta, delimita la via di accesso ai vecchi campi da tennis.



Strada di collegamento con il campo da tennis – Ippocastani asseritamente malati dei quali è previsto l'abbattimento

Nel Parco si trovano alberi importanti, con formazioni e portamenti particolarmente belli e in buone condizioni vegetazionali, in particolare cedri, roveri e faggi, ma anche di diverse essenze (ginkgo, magnolia, cipresso, etc.). In particolare, con elenco non esaustivo, si segnalano un alto platano e gruppi di grandi ciliegi, due cedri, uno dei quali di portamento maestose e ben individuabile anche in lontananza, due faggi molto belli, di cui uno monumentale, con diametro superiore al metro ed alcuni tigli significativi, di cui uno monumentale con diametro superiore a 80 cm.



Vista del parco

3.4. Il Bambusetto.

Il Bambusetto forma una “*grande macchia densa e vitale*”, come riconosciuto nella stessa relazione dal proponente, che incoerentemente ne prevede poi l’eradicazione.

Probabilmente l’inserimento del bambusetto nel parco della Villa data della fine del XIX secolo: in quell’epoca, poco dopo l’*Exposition Universelle* di Parigi, occasione in cui il bambù fu presentato per la prima volta in Europa dai Giapponesi, questa pianta iniziò ad essere utilizzata per abbellire le ville nobiliari, in particolare in Francia² e in Italia, inizialmente in Toscana grazie al botanico prof. Orazio Fenzi, e quindi in altre parti d’Italia, con un caratteristico “angolo orientale”, ma fin da subito ne venne riconosciuta l’importanza per la stabilizzazione e il consolidamento dei suoli.

Il Bambusetto, con la sua estesa macchia verde scuro in tutto le stagioni, ben visibile da lontano, rappresenta un elemento peculiare del paesaggio locale.

² si pensi alla Bambouseraie di Cévennes, piantata a fine XIX secolo dal botanico Eugène Mazel, quarto arboreto di Francia, iscritta al Patrimoine des Monuments Historiques de France



Immagine del Bambusetto

3.5. Una ricchezza paesaggistica in pericolo

Il Parco e il Bambusetto della tenuta del MonPlaisir sono minacciati dalla iniziativa edilizia in esame; ove si avviasse la lottizzazione dell'area prevista dal Piano Particolareggiato dei Trasformazione del Complesso MonPlaisir del Comune di Marentino (area di trasformazione di PRG "FrP" Monplaisir), il Parco sarebbe oggetto di pesanti interventi per lasciare spazio alle costruende unità immobiliari, alla viabilità interna e alle ampie zone di posteggi a raso. Questi prevedono³ l'abbattimento dei filari di tigli sopra citati, l'abbattimento del filare di 24 ippocastani, di numerosi altri alberi asseritamente ammalorati o con "primi segni di deperienza", come asserito nel 2017, con affermazione sconfessata dalla realtà che li vede tuttora vitali, tra i quali, ad es. un acero di diametro cm. 56, ciliegi di diam. 45 e 53 cm, etc., e sostanzialmente dell'intero Bambusetto.

Questi pesanti interventi di abbattimento e la costruzione – alla quale questi stessi interventi sono funzionali e prodromici – delle numerose unità abitative previste dalla lottizzazione, porterebbero allo stravolgimento dell'attuale paesaggio e all'impoverimento dell'intera area.

³ Piano Particolareggiato Area di Trasformazione di PRG "FrP" MonPlaisir, Progetto del Verde (che pure menziona l'importanza e la monumentalità degli alberi del Parco e riporta fotografie che attestano l'attuale bellezza dei luoghi)

Ciò in particolare per il paesaggio a nord est della Villa, dove sarà eradicato il Bambusetto e abbattuto il filare degli ippocastani e i citati tigli, sostituiti da un "filare" di unità abitative di tre piani fuori terra, che a valle saranno in realtà di quattro piani fuori terra, rispetto al piano della campagna, sovrastato da un grumo definito eufemisticamente "borgo" formato da un'altra decina di unità abitative, e da queste separato da strade interne asfaltate e posteggi a raso.

La proposta di mitigazione inserita nelle relazioni al Piano regolatore con riferimento a questo lato della lottizzazione appare assolutamente inadeguata, in quanto prevede sostanzialmente soltanto l'impianto su una linea di 140 m (dove attualmente insiste il Bambusetto) di 25 tigli di piccole dimensioni, che mai arriveranno a coprire l'impatto visivo di edifici di tre/quattro piano fuori terra, poiché verrebbero piantati su un declivio accentuato, in posizione inferiore agli accessi al garage (posti a piano campagna) delle citate costruzioni.

Poiché l'esposizione delle costruzioni è posta a nord/nord-est è inoltre prevedibile che a dette piante - ammesso che vengano conservate nel tempo - non verrà consentito di giungere ad altezza significativa al fine di non oscurare la vista e ridurre il modesto irraggiamento solare derivante dall'orientamento prescelto, in evidente spregio delle buone regole di risparmio energetico e delle buone pratiche edilizie.

Ma in generale pare opportuno che sia preservata la ricchezza rappresentata dalla Tenuta della Villa MonPlaisir, con il Parco, il Bambusetto e i prati a corona, che per la posizione elevata connotano il territorio non soltanto del Comune di Marentino, ma anche dei Comuni di Andezeno e Arignano.





Aree prative e inizio del parco



Altra immagine del parco

3.6. Iniziative già intraprese

In data 02.01.2022 è stata inviata al Comune di Marentino, alla Soprintendenza regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte e ai Componenti della Commissione Locale per il Paesaggio del Comune di Marentino, la scheda di segnalazione di alberi monumentali con la richiesta di vincolo del Bambusetto storico monumentale.

4. Problematiche edilizie

Il Piano Particolareggiato appare in contrasto con le normative edilizie regionali vigenti, essendo l'operazione fondata sulla precedente normativa più permissiva.

Risulta inoltre in contrasto con il Regolamento Edilizio Comunale e con le "Buone pratiche per la qualità architettonica e per l'inserimento paesaggistico".

Il progetto non appare coerente con i punti 25.8.6/7/8 relativi alle aree verdi, né con il dettato dell'Abaco n. 17.a e 17.b.

In particolare, l'altezza dichiarata di m. 7 (con 2 piani fuori terra) non appare coerente con il contenuto del Piano Particolareggiato che prevede, nei fatti, almeno per una parte delle costruzioni quattro piani rispetto al piano-campagna; dai prospetti presentati (punto 4.1.3.1 del VAS) appare evidente che i piani sono rappresentati dal garage, da due piani e

Osservazioni al Piano Particolareggiato dell'Area Frp-M "Area di trasformazione MonPlaisir

A handwritten signature in dark ink, consisting of stylized, cursive letters.

dal sottotetto totalmente abitabile e quindi di altezza pari a quella dei piani inferiori. Si veda anche la Relazione illustrativa al P.P. alla pag. 12 dove sono rappresentati i prospetti degli edifici che peraltro appaiono di scarso pregio architettonico, in totale contrasto con l'allegato al regolamento Edilizio del Comune di Marentino (Indicazioni operative per gli interventi edilizi – buone pratiche per la qualità architettonica e per l'inserimento paesaggistico).

Pur trattandosi di indicazioni e non di norme cogenti, stupisce che un'edificazione di così vasto impatto e dimensione sia consentita in spregio alle stesse.

Dai medesimi prospetti emerge che le eventuali essenze inserite a scopo di mitigazione degli alberi secolari abbattuti non potranno mai mascherare l'impatto visivo delle nuove costruzioni; peraltro essendo esse orientate verso Nord Nord-Est sarà interesse degli abitanti non consentire la completa crescita delle piante sia per non oscurare il panorama sia per consentire alla scarsa luce naturale di illuminare gli appartamenti.

Il contenuto del P.P. non appare coerente con le affermazioni alle pag. 3 e 4 delle NTA del contenuto della Variante parziale n. 3.

Altrettanto incoerente il P.P. con il dettato in tema di Impatti ambientali della variante n. 3 (pag. 6), laddove le raccomandazioni circa gli interventi sul verde non appaiono rispettate, quantomeno laddove il P.P. prevede l'abbattimento totale del bambuseto storico, giustificato dal fatto che si tratta di essenze alloctone.

L'affermazione del P.P. è priva di pregio e in contrasto con la Variante di piano; considerare alloctono il bambuseto storico (risalente probabilmente alla seconda metà dell'800) è in contrasto con le tradizioni locali che vedono in numerosi giardini di Marentino e in generale in molte aree del Piemonte la presenza di palme, di cedri del Libano, di sequoie americane e di altre essenze di importazione spesso risalente nel tempo.

Si osserva inoltre che proprio nel Comune di Marentino (Frazione Vernone – presso l'antica Stazione di Posta) vi è un altro Bambuseto (seppur di minori dimensioni) evidentemente anche finalizzato al consolidamento del suolo.

Non appare verificata l'invarianza idraulica (pag. 7 delle NTA) in mancanza di studio idraulico allegato agli elaborati del P.P.

Il P.P. nulla dice circa l'adeguamento alle prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio Gas Radon, in contrasto con l'art. 76 del Regolamento edilizio comunale.

Il P.P. appare inoltre in contrasto con il dettato dell'art. 91 del regolamento edilizio laddove vengono riconosciuti come fattori di qualificazione ambientale **la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere.**

Il P.P. appare infine in contrasto con il dettato dell'art. 118 del regolamento edilizio laddove, con riferimento ai beni culturali ed edifici storici (anche non sottoposti a tutela), prevede che gli interventi edilizi riguardanti detti edifici che presentino oggettivi elementi di pregio o di interesse storico, devono essere progettati con il dovuto riguardo alla conservazione di tali valenze; ciò non appare rispettato con riferimento al parco e al bambuseto e in via generale del compendio e delle sue complessive caratteristiche.

Si rileva inoltre, con riferimento alle tempistiche di esecuzione delle edificazioni, che verrà data precedenza alla costruzione dei nuovi edifici, mentre viene rinviato a tempo indeterminato il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio già esistente, rappresentato dalla Villa.

5. Problematiche economico-finanziarie

Da un primo esame sintetico del bilancio del Comune non appaiono essere state prese in analitica considerazione (e comunque non ne compare notizia) le seguenti problematiche:

- la variazione della popolazione residente stabile è indicata (riduttivamente) nella Relazione VAS in n. 153 persone, pari a circa il 15% della popolazione residente attuale (comprensiva degli abitati di Vernone e Avuglione): ciò comporterà un incremento, prevedibilmente nella stessa misura, della spesa corrente per servizi erogati dal Comune (illuminazione pubblica, servizio idrico, raccolta rifiuti, polizia urbana, servizi scolastici, anagrafe, servizi comunali); detto incremento non appare considerato nelle previsioni del bilancio pluriennale che anzi mette in evidenza un decremento della spesa corrente negli anni 2022 e 2023;
- a fronte di detta necessità di ulteriore spesa corrente, invece, vi sarà presumibilmente un modesto, se non nullo incremento, delle entrate correnti (come risulta dal bilancio di previsione), stante il fatto che l'esenzione IMU per la prima casa non comporterà alcun significativo aumento di gettito in relazione alle nuove edificazioni; l'eventuale incremento del gettito per addizionale comunale non appare stimato.

Nessuna valutazione appare essere stata effettuata con riferimento all'incremento delle **spese correnti**, con l'evidente e probabile rischio di peggioramento delle risultanze di bilancio nel medio termine.

Con riferimento all'incasso degli oneri di urbanizzazione, non appare essere stato redatto un piano degli investimenti.

6. Conclusioni

Si auspica che una attenta considerazione delle osservazioni presentate porti a riconsiderare il Piano Particolareggiato, in modo da renderlo più aderente alle caratteristiche qualitative dei luoghi, vocati a oasi di tranquillità, sicurezza e bellezza paesaggistica ancora poco contaminata, a favore della popolazione residente, anche attraverso l'effettuazione di una approfondita Valutazione di Impatto Strategico (VAS) aderente alle osservazioni presentate e all'evoluzione della normativa regionale e nazionale in materia di salvaguardia dell'ambiente.



Avv. Monica Fornengo

Marentino, 7 gennaio 2022

Al Signor Sindaco
e spett.le amministrazione del
Comune di MARENTINO

OSSERVAZIONI

Ai sensi dell'art. 40, comma 1, della Legge Regionale n. 56/77 dei sig.ri:

GENERO LAURA, [REDACTED] e GAIDANO LUIGI, [REDACTED]
[REDACTED]

GAIDANO ALBERTO, [REDACTED]
[REDACTED]

GAIDANO MAURIZIO, [REDACTED] PARISI ENRICA, [REDACTED]
[REDACTED]

IN MERITO

Al Piano Particolareggiato dell'Area Frp-M "Area di trasformazione Monplaisir"

***** *** *****

Si riportano nel seguito le seguenti osservazioni:

- Considerata la presenza all'interno del piano particolareggiato di una vasta area da assoggettare ad uso pubblico come parco/area verde attrezzata, si ritiene di segnalare, che al fine di migliorare le condizioni di sicurezza nella fruibilità dell'area da parte della collettività ed agevolarne l'uso da parte dei cittadini, sarebbe opportuna la realizzazione di un marciapiede sull'area di proprietà a lato della strada provinciale S.P.98 (Strada Andezeno).

Tale camminamento garantirebbe di migliorare sensibilmente le condizioni

di sicurezza da parte dei cittadini ed ai pedoni che percorrono strada Andezeno, inoltre garantirebbe al Comune di Marentino di poter, in futuro effettuare il completamento dei marciapiedi esistenti, consentendo di collegare in sicurezza l'intera Borgata di Monplaisir con il centro paese.

- Considerati gli interventi previsti all'interno del Piano Particolareggiato, si ritiene opportuno segnalare, che debbano essere presi in considerazione anche adeguati interventi di manutenzione e sistemazione delle precarie condizioni di stabilità delle scarpate e delle alberature rivolte verso Strada Bellavista. In quanto a causa dell'incuria ed alla mancata manutenzione, periodicamente durante i periodi di pioggia, si presentano cedimenti/smottamenti di terreno che ostruiscono il fossato ed il naturale deflusso delle acque causando dilavamenti della strada sterrata. Inoltre, la mancata manutenzione delle alberature presenti sulle scarpate causa pericolose cadute di rami sulla strada, dalla quale transitano auto e persone.

- Si ritiene inoltre opportuno segnalare che, in considerazione dell'importante intervento previsto con il Piano particolareggiato, sarebbe ragionevole valutare la possibilità di realizzazione di un collegamento fognario a lato S.P. 98 ed in direzione del Comune di Andezeno, al fine di poter garantire il servizio di fognatura anche a tutta la parte sud del Comune di Marentino, al momento completamente priva di tale fondamentale servizio.

L'occasione è gradita per porgere i migliori saluti.

Marentino, 7 gennaio 2021

Susanna Boni


Luigi Gualco


**COMUNE DI MARENTINO**

P.IVA: 01865110017 - C.F.: 90003870012
Tel. 011 943 54 12 - Fax 011 943 53 29 - CAP 10020 Piazza Umberto I° n° 1
e-mail: tecnico@comune.marentino.to.it - PEC: comune.marentino@legalmail.it

**Ufficio Tecnico Comunale
Sportello Unico per l'Edilizia**

Prot.n. **0000109**
del **10.01.2022**

Spett.le
Comune di Marentino
Piazza Umberto I, 1
10020 - Marentino (TO)
PEC: comune.marentino@legalmail.it

Oggetto: **Piano Particolareggiato dell'Area Frp-M**
"Area di trasformazione Monplaisir"
Osservazione da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale

Con la presente, l'Ufficio Tecnico Comunale, vista l'adozione da parte della Giunta Comunale del **Piano Particolareggiato dell'Area Frp-M "Area di trasformazione Monplaisir"**, avvenuta con deliberazione n. 65 del 11.11.2021, esprime le seguenti osservazioni nel pubblico interesse:

- al fine di una più chiara gestione dell'iter di sviluppo del Piano Particolareggiato, si richiede di schematizzare meglio i vincoli cronologici tra attuazione dei vari comparti, realizzazione interventi compensativi, collaudo delle opere di urbanizzazione e possibilità di presentare le Segnalazioni Certificate di Agibilità;
- si richiede di definire, a livello di massima, sia il parcheggio a raso che il percorso vita ricadenti su area privata da assoggettare all'uso pubblico; quest'ultimo appare inoltre privo di illuminazione pubblica e della rete acque bianche;
- verificare il coinvolgimento delle proprietà a nord della rotonda i cui accessi carrai sono interessati dalla viabilità della rotonda;
- si richiede di definire le modalità di fruizione alle aree private assoggettate all'uso pubblico (ad es. il percorso vita), poiché recintato e provvisto di un cancello di accesso;

Rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti in merito, in attesa di un Vs. riscontro, si porgono distinti saluti.

Marentino, 10.01.2022

L'Istruttore Tecnico
(Gioda Arch. Maurizio)

Il Responsabile del Servizio Tecnico
Istruttore Direttivo Tecnico
(Fasano Arch. Luca Maria)

REGIONE PIEMONTE



CITTA' METROPOLITANA
DI TORINO

COMUNE DI MARENTINO

P.IVA: 01865110017 - C.F.: 90003870012
Tel. 011 943 54 12 - Fax 011 943 53 29 - CAP 10020 Piazza Umberto I° n° 1
e-mail: tecnico@comune.marentino.to.it - PEC: comune.marentino@legalmail.it

Ufficio Tecnico Comunale Commissione Igienico Edilizia Comunale

Spett.le
Comune di Marentino
Piazza Umberto I, 1
10020 - Marentino (TO)
PEC: comune.marentino@legalmail.it

Oggetto: **Piano Particolareggiato dell'Area Frp-M**
"Area di trasformazione Monplaisir"
Osservazione da parte della Commissione Edilizia

Con la presente, la Commissione Igienico Edilizia Comunale, riunitasi in data 22.12.2021 per l'esame del **Piano Particolareggiato dell'Area Frp-M "Area di trasformazione Monplaisir"**, alla presenza di:

Avv. Alessandro MAZZA (Presidente),

Geom. Ernesto ARATO,

Ing. Enrico BOSCO,

Ing. Marco FERRO,

Ing. Alberto GAIDANO,

esprime le seguenti osservazioni nel pubblico interesse:

- non è esplicitato a quale soggetto (Comune di Marentino, Città Metropolitana di Torino, ecc.) sia prevista la cessione della scarpata a fianco della SP 98, per comprendere a chi competeranno gli oneri manutentivi della stessa; tale scarpata è individuata graficamente nell'elaborato 2.3 "Tavola delle regole urbanistiche e edilizie" come "Reliquati stradali in proprietà da cedere" e la sua cessione è indicata al punto 6.2 dell'elaborato "Schema di Convenzione": si richiede di chiarire, in sede di convenzione, la destinazione finale della cessione di tale scarpata;
- non è chiaramente definita, in convenzione, la titolarità e la temporalità degli interventi manutentivi delle aree private assoggettate all'uso pubblico (ad es. il percorso vita); si richiede che l'area assoggettata all'uso pubblico rimanga sia per proprietà che per gestione manutentiva a carico dei proprietari/locatari della villa e delle unità immobiliari, senza oneri manutentivi a carico del Comune di Marentino anche a lungo termine; a tale proposito chiarire i punti 11.3 e 13 dell'elaborato "Schema di Convenzione" relativamente alla futura cessione al Comune di Marentino delle aree private assoggettate all'uso pubblico;

- si ritiene opportuno valutare la realizzazione di un marciapiede pubblico nel tratto dell'area di intervento fiancheggiante la SP 98 (quindi tra Strada Bellavista e la rotonda in progetto), a protezione dei pedoni che percorrono Strada Andezeno; si ipotizza che il marciapiede possa essere realizzato sulla parte superiore del terrapieno, rialzato quindi rispetto alla strada, anche sfruttando i muri di contenimento terra già esistenti.

Marentino, 10.01.2022

*Il Responsabile del Servizio Tecnico
Istruttore Direttivo Tecnico
e Segretario della Commissione Igienico Edilizia
(Fasano Arch. Luca Maria)*

