

REGIONE PIEMONTE BU28 14/07/2022

Comune di Marentino (Torino)

Deliberazione della Giunta Comunale n. 26 del 19.05.2022 - Piano Particolareggiato dell'Area Frp-M "Area di trasformazione Monplaisir" – Controdeduzioni alle osservazioni e approvazione del Piano Particolareggiato

Allegato



COMUNE DI MARENTINO

CITTÀ METROPOLITANA DI TORINO

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N.26

OGGETTO:

PIANO PARTICOLAREGGIATO DELL'AREA Frp-M "AREA DI TRASFORMAZIONE MONPLAISIR" - CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

L'anno duemilaventidue addì diciannove del mese di maggio alle ore diciassette e minuti zero nella solita sala delle adunanze, regolarmente convocata, si è riunita, la Giunta Comunale, nelle persone dei Signori:

Cognome e Nome	Presente
1. CORNIGLIA BRUNO - Sindaco	Sì
2. LAMPIANO TERESA - Vice Sindaco	Sì
3. BIANCO ANTONELLA - Assessore	Sì
Totale Presenti:	3
Totale Assenti:	0

Assiste all'adunanza il Segretario Comunale Signor MATTIA Dr. Salvatore il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che il Comune di Marentino è dotato di Variante Generale al Piano Regolatore Generale Comunale approvata dalla Regione Piemonte con D.G.R. n°18-5358 in data 21.02.2013, della Variante Parziale n. 1, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.18 in data 09.04.2014; e della Variante Parziale n. 2, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 42 del 13.12.2017,

Considerato che la Giunta Comunale con propria deliberazione n. 35 del 15.06.2015, approvava l'accordo di programma per la predisposizione degli studi necessari per la predisposizione di una variante al vigente PRGC specifica al Compendio Immobiliare del nominato "Villa Monplaisir" di proprietà della IPI S.p.A.;

Considerato che la Giunta Comunale con propria deliberazione n. 62 del 26.10.2015, definiva l'atto di indirizzo per la predisposizione di una variante parziale al vigente PRGC, ai sensi dell'art. 17 comma 5 della legge regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i., specifica al Compendio Immobiliare del nominato "Villa Monplaisir";

Premesso che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 43 del 13.12.2017 è stata approvata la Variante 3 al PRGC vigente, pubblicata sul BUR Piemonte in data 10.01.2018;

Considerato che la Società IPI S.p.a., con sede in Torino (TO), Via Nizza 262/59 – Lingotto, ha presentato al Comune di Marentino il Piano Particolareggiato dell'Area Frp-M "*Area di trasformazione Monplaisir*", a firma dell'Ing. Giorgio SANDRONE dello Studio SMAProgetti, con sede in Torino (TO), Corso Moncalieri n. 56, recepito al protocollo generale di questo Ente al n. 0002091 del 29.04.2021;

Dato atto che il Piano Particolareggiato si inquadra nelle previsioni del vigente PRGC e che l'area in argomento risulta delimitata quale zona "*Frp-M - AREA DI TRASFORMAZIONE Frp-M MONPLAISIR SOGGETTA A PIANO PARTICOLAREGGIATO (P.P.)*" di cui all'art. 32.9 delle N.T.A. come da Variante 3 al PRGC approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 43 del 13.12.2017;

Dato atto che lo schema di convenzione prevede la cessione gratuita di aree da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, come previsto dall'art. 45, comma 1, punto 1 della L.R. 5 dicembre 1977, n. 56 e s.m.i.;

Considerato che in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 40, comma 7, della L.R. 5 dicembre 1977, n. 56 e s.m.i., sono state espletate le procedure in materia per la verifica di assoggettabilità alla VAS-Valutazione Ambientale Strategica del Piano Particolareggiato dell'Area Frp-M "*Area di trasformazione Monplaisir*", e conseguentemente l'Organo Tecnico Comunale di cui è dotato il Comune di Marentino, giusta deliberazione della Giunta Comunale n. 10 del 15.03.2017 ha emesso in data 21.10.2021 il "*Provvedimento finale di Verifica dell'Organo Tecnico Comunale*" recepito al protocollo generale di questo Ente al n. 0005547 del 21.10.2021, di non assoggettabilità alle successive fasi di valutazione ambientale strategica, ma con prescrizioni da recepire negli elaborati del Piano Particolareggiato;

Richiamata la determinazione del Responsabile del Servizio Tecnico n. 259 del 28.10.2021 avente ad oggetto "*Piano Particolareggiato dell'Area Frp-M "Area di trasformazione Monplaisir" - Presa d'atto del Provvedimento finale relativo alla verifica di assoggettabilità a VAS*";

Considerato che il "*Provvedimento finale di Verifica dell'Organo Tecnico Comunale*" prot. n. 0005547 del 21.10.2021, è stato trasmesso ai soggetti competenti in materia ambientale consultati ed al progettista del Piano Particolareggiato per le considerazioni di conseguenza;

Visto che in data 04.11.2021, recepita al protocollo generale di questo Ente al n. 0005825 del 04.11.2021, è stata trasmessa da parte dell'Ing. Giorgio SANDRONE dello Studio SMAProgetti, la relazione illustrativa con il recepimento delle indicazioni di cui al "Provvedimento finale di Verifica dell'Organo Tecnico Comunale";

Richiamato l'art. 40 comma 1 della L.R. 5 dicembre 1977, n. 56 e s.m.i., che recita "1. Il piano particolareggiato, adottato con deliberazione della giunta comunale, è pubblicato sul sito informatico del comune per trenta giorni consecutivi, durante i quali chiunque può prenderne visione e presentare, entro i successivi trenta giorni, osservazioni nel pubblico interesse e ai fini della VAS, ove prevista. Nello stesso periodo il piano particolareggiato è, altresì, esposto in pubblica visione";

Richiamata la deliberazione della Giunta Comunale n. 65 del 11.11.2021 avente ad oggetto "Piano Particolareggiato dell'Area Frp-M "Area di trasformazione Monplaisir" – Adozione";

Considerato che il Piano Particolareggiato, adottato con deliberazione della Giunta Comunale n. 65 del 11.11.2021, è stato pubblicato sul sito informatico del Comune di Marentino dal 11.11.2021 per trenta giorni consecutivi, durante i quali chiunque ha potuto prenderne visione e presentare, entro i successivi trenta giorni, osservazioni nel pubblico interesse e ai fini della VAS;

Considerato che nei termini sono pervenute n. 7 osservazioni, di seguito elencate:

1. M23 S.r.l. e altri firmatari (prot. n. 0006653 del 09.12.2021);
 2. IPI S.p.A. (prot. n. 0007028 del 23.12.2021);
 3. Romeo Lazzari (prot. n. 0000074 del 07.01.2022);
 4. Avv. Monica Fornengo (prot. n. 0000091 del 10.01.2022);
 5. Luigi Gaidano, Laura Genero, Alberto Gaidano, Maurizio Gaidano, Enrica Parisi (prot. n. 0000093 del 10.01.2022);
 6. Ufficio Tecnico Comunale di Marentino (prot. n. 0000109 del 10.01.2022);
 7. Commissione Igienico Edilizia del Comune di Marentino (prot. n. 0000110 del 10.01.2022);
- allegate al presente atto per farne parte integrante e sostanziale;

Considerato che la Giunta comunale, ai sensi del comma 2, dell'art. 40 della L.R. 5 dicembre 1977, n. 56 e s.m.i., ha il compito di controdedurre alle osservazioni nell'ambito della deliberazione di approvazione del piano, apportando eventuali modifiche agli elaborati;

Viste le controdeduzioni alle osservazioni di seguito riportate:

OSSERVAZIONE n. 1 - M23 S.r.l. e altri firmatari → Parzialmente accolta

Alla luce di quanto esposto, l'Amministrazione comunale intende sottolineare che le osservazioni presentate devono avere per oggetto esclusivamente i contenuti del Piano Particolareggiato dell'area di trasformazione di PRG "FrP" Monplaisir; tale strumento urbanistico esecutivo si riferisce ad una previsione del Piano Regolatore Vigente quale esito di una scelta programmatica già operata precedentemente alla fase pianificatoria attualmente in corso. Le opportune valutazioni sulle previsioni insediative di tale area di trasformazione sono risalenti alla Variante di Revisione Generale approvata con D.G.R. n. 18-5358 del 21/02/2013 (inoltre, la Variante parziale n. 3 approvata il 13/12/2017, confermando le previsioni già inserite nel Prg e senza incrementare le capacità insediative, aveva apportato limitate modifiche al fine di definire soluzioni progettuali e normative atte a superare le criticità riscontrate nell'attuazione del Piano Particolareggiato).

La futura attuazione del PP ha la potenzialità di creare nuovi spazi pubblici per i cittadini, in primis il percorso vita, senza invece incrementare le superfici a parcheggio e per la viabilità nelle vicinanze della Villa Monplaisir rispetto allo stato attuale; l'assenza di incrementi di aree destinate a parcheggio è chiaramente deducibile dal confronto tra la planimetria dello stato di fatto e la planimetria di progetto del PP. L'area verde del percorso vita, che sarà dotata di attrezzi per il fitness e di aree attrezzate per la sosta su pavimentazione drenante, si ritiene possa essere di utilità per la popolazione di Marentino anche per la possibilità di fungere da percorso ciclopedonale di connessione per la tratta della borgata Monplaisir in direzione verso il centro cittadino, alternativo alla SP98, attraverso la modifica al progetto di PP descritta successivamente in risposta all'Osservazione 5.

Per quanto riguarda i costi manutentivi delle aree assoggettate all'uso pubblico, come specificato nella controdeduzione all'Osservazione 3 e nello Schema di convenzione del PP aggiornato, questi saranno a carico della proprietà fino al momento della cessione delle suddette aree, che si propone avvenga a 10 anni dalla conclusione di tutti gli interventi previsti dal Piano Particolareggiato.

Gli interventi previsti non determinano l'abbattimento di alberi o la distruzione terreno, anzi il progetto del verde prevede di rimuovere esclusivamente le essenze che si ritrovano in stato precario e che comunque non presentano elementi di particolare pregio naturalistico e di compensarvi con la messa a dimora di nuovi alberi e arbusti di varie specie, per un totale di oltre 400 nuovi esemplari.

OSSERVAZIONE n. 2 - IPI S.p.A. → Accolta

Si ritiene di accogliere la richiesta di integrazione degli elaborati di Piano Particolareggiato per introdurre e disciplinare le modalità di recupero della Villa Monplaisir e di attivazione del Comparto 2 del PP, dando atto che, per l'attivazione del Comparto 2 e la necessaria realizzazione delle opere di urbanizzazione, si intendono interventi sulla Villa che prevedano cambi di destinazione d'uso rispetto alle attività di formazione svolte fino alla loro cessazione.

Qualora, a seguito di stipula della Convenzione, il Proponente ritenga di ripristinare funzionalmente la Villa ad una destinazione assimilabile all'originaria funzione formativa, le opere di urbanizzazione indispensabili alla agibilità della stessa saranno limitate alla realizzazione di tutti i sottoservizi necessari (fognatura bianca, fognatura nera, reti elettriche e telematiche, nonché comprese quelle richieste da SMAT funzionali al collegamento della fognatura comunale con la rete presente in Strada della Madonnina).

Rispetto alla possibilità di demolire gli edifici esistenti come da progetto del PP puntualmente individuati alla tavola 2.4.1 "Planimetria dello Stato di Fatto generale e degli edifici in demolizione", l'Amministrazione intende specificare che l'anticipazione delle demolizioni degli edifici B, C, D (tav. 2.4.1) non preclude il riuso della SUL riconosciuta al capitolo 2 della Relazione illustrativa di PP, purché la richiesta di demolizione sia integrata da rilievo di dettaglio dei volumi esistenti certificato da un professionista.

Tali aspetti hanno portato all'integrazione dell'elaborato 3.1 - Norme tecniche di Attuazione (art. 6) e dello Schema di convenzione (art. 11) del Piano Particolareggiato.

OSSERVAZIONE 3 - Romeo Lazzari → Parzialmente accolta

L'Amministrazione comunale ritiene che la rotonda di ingresso al nuovo insediamento debba necessariamente insistere su suolo pubblico, dal momento che detiene la funzione di far circolare una pluralità di soggetti da/verso la Strada Provinciale 98, non solo i futuri fruitori delle aree in progetto del Piano Particolareggiato, ma anche i cittadini residenti nelle immediate vicinanze.

In riferimento a quanto osservato sulle aree assoggettate all'uso pubblico (parcheggio e percorso vita), queste rimangono di proprietà privata e la relativa manutenzione ordinaria e straordinaria sarà carico del soggetto attuatore fino al termine di tutti gli interventi strutturali e infrastrutturali, quando verranno cedute al Comune di Marentino dopo un congruo tempo necessario per coordinare la loro gestione pubblica; si propone quindi all'art. 11 dello Schema di convenzione del PP una cessione al 10 anno successivo alla conclusione di tutti gli interventi previsti sui lotti fondiari dal Piano Particolareggiato.

OSSERVAZIONE 4 - Avv. Monica Fornengo → Parzialmente accolta

La controdeduzione segue per parti l'ordine dell'osservazione pervenuta.

1. *impatto sulla popolazione*

In merito al carico insediativo derivante dalla realizzazione delle previsioni del Piano Particolareggiato, l'Amministrazione Comunale segnala che quanto osservato deve risultare pertinente alla fase pianificatoria attualmente in corso, ovvero relativa all'attuazione di uno strumento urbanistico esecutivo già contenuto nel Piano Regolatore Vigente e quindi esito di una scelta programmatica operata precedentemente e confermata ancora oggi. Le opportune valutazioni sulle previsioni insediative dell'area in questione sono già state effettuate in sede di Variante di Revisione Generale approvata nel 2013; la Variante Parziale n. 3 approvata nel 2017 ne ha confermato le previsioni per l'area in oggetto, apportando alcune modifiche riguardanti la collocazione delle aree fondiarie proposte al fine di ridurre il consumo di suolo, senza incrementarne il carico insediativo.

Il mercato immobiliare nel Comune di Marentino, pur non potendolo considerare brillante in valore assoluto, ha assunto aspetti di una certa dinamicità in quanto l'interesse per abitazioni in ambiti peri-urbani caratterizzati da minore densità rispetto al capoluogo torinese ha assunto un peso rilevante anche a seguito

dell'evento pandemico, peraltro non ancora completamente superato, dove avere maggiori spazi abitativi e spazi verdi, se non esclusivi, condominiali, è vissuto dal mercato immobiliare come un "plus"; non a caso le poche abitazioni sfitte o inutilizzate sul territorio di Marentino, nonostante la fase di stagnazione demografica, vengono collocate in breve tempo o in affitto o in vendita. La proposta di nuove residenze appare pertanto in linea con il mercato locale. Inoltre il progetto di PP ha il fondamentale obiettivo di recuperare la Villa Monplaisir e di valorizzarla rispetto alle condizioni attuali, evitando che si instauri una situazione di abbandono e di degrado di lungo periodo dell'edificio e del suo intorno. Tale recupero, destinato in prevalenza a funzioni economiche, ha proprio la finalità di incrementare le opportunità di lavoro a livello locale diversificando ed incrementando le occasioni oggi presenti sul territorio comunale.

Entrando nel merito della simulazione degli abitanti potenzialmente insediabili nella quota di capacità edificatoria destinata dal PRGC vigente (fin dal 2013), il valore determinato pari a 153 persone insediabili ed inserito nel "Documento tecnico preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS" (pag. 20) è stato effettuato sulla base dei posti letto individuati nelle piante delle unità abitative riportate nella Tavola 2.6.1 "Tipologie edilizie - Piante" allegata al Piano Particolareggiato. Si tratta di un valore di abitanti evidentemente precauzionale, dal momento che se applicassimo il parametro di 55 mq/ab indicato nelle norme di PRGC alla SUL del Comparto 1 (l'unico che prevede in prevalenza destinazioni residenziali), si otterrebbero solo 105 abitanti; l'incremento demografico conseguente alla realizzazione di tutte le previsioni risulta matematicamente pari all'8,0% rispetto alla popolazione di Marentino che al 31 dicembre 2020 risultava essere pari a 1.306 residenti.

In ultimo appare essenziale ricordare come le previsioni del PP siano da valutare in un arco temporale esteso di almeno 10 anni, tanti quanti sono gli anni di validità ordinaria delle convezioni per l'attuazioni di SUE di iniziativa privata.

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

Di fronte alla varietà degli aspetti trattati con apparente disomogeneità, si intende controdedurre in primo luogo agli aspetti evidenziati sul procedimento ambientale.

L'osservante afferma che dagli atti del procedimento di adozione del piano particolareggiato non risulta che l'autorità procedente (Comune di Marentino) abbia provveduto a *"trasmettere 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."* Quanto affermato non corrisponde al vero, poiché per espletare la procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS è stato redatto il previsto Documento Tecnico Preliminare utilizzato per la consultazione dei soggetti Competenti in Materia Ambientale.

La presenza di tale documento tra gli elaborati costituenti il Piano Particolareggiato è chiaramente evidente nel testo del Parere Motivato dell'Organo Tecnico di VAS in cui è specificato che tra gli elaborati costituenti il Piano Particolareggiato presentati dal Soggetto Proponente (IPI S.p.A.) è compreso il "Documento tecnico preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS". Nel medesimo Parere è ancora specificato che *"il suddetto documento è stato trasmesso ai soggetti competenti in materia ambientale interessati agli effetti che l'attuazione del piano può avere sull'ambiente mediante lettera inviata per posta elettronica certificata (PEC) prot. n. 0002216 in data 06.05.2021 dal Comune di Marentino con richiesta del parere di competenza al fine di poter permettere il prosieguo dell'iter di approvazione del piano"*.

Dunque, non vi è alcun dubbio che il "Documento Tecnico Preliminare per la Verifica di Assoggettabilità a VAS" del Piano Particolareggiato sia stato prodotto e messo a disposizione dei Soggetti Competenti in materia ambientale per la fase di consultazione, come previsto dalla normativa di settore. La presenza di tale documento tra gli elaborati costituenti il Piano Particolareggiato è chiaramente evidente nel parere di ARPA che ha fatto pervenire le proprie determinazioni secondo le richieste dell'Autorità Procedente (Cfr. Lettera Prot. n. 0002216 del 06/05/2021).

L'osservante afferma che la relazione del Piano particolareggiato manca delle informazioni richieste dall'Allegato I alla Parte II della D.Lgs. 152/06 e che queste *"non possono essere ricavate in modo disorganico"* da tale relazione. L'osservante non specifica di quale relazione si tratti e vale la pena ricordare che tra gli elaborati del Piano Particolareggiato è presente sia la "Relazione Illustrativa", sia il "Documento tecnico preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS". Definendo una generica relazione è probabile che l'osservante si riferisca alla "Relazione Illustrativa" del PP che, ovviamente, non riporta i contenuti ambientali previsti dall'Allegato I che invece, come prevede la normativa di settore, sono riportati nel "Documento tecnico preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS". I contenuti di tale DTP fanno riferimento ai criteri individuati dall'Allegato I del D.lgs. 152/2006 e s.m.i.; questi includono le informazioni e i dati necessari all'accertamento della probabilità di effetti significativi sull'ambiente conseguenti all'attuazione delle previsioni del Piano Particolareggiato. Una sintesi della corrispondenza tra i contenuti del DTP e i criteri dell'Allegato I è riportato nel cap. 5 dello stesso.

Secondo l'osservante l'assenza del "Documento Tecnico Preliminare per la verifica di assoggettabilità alla VAS" non avrebbe consentito agli organi tecnici di rispondere puntualmente alle tematiche ambientali richieste dall'art. 12, All. I del D.Lgs. n. 152/06. L'osservante non specifica cosa intenda per "organi tecnici", se intende i Soggetti Competenti in materia ambientale consultati durante il procedimento di Verifica di Assoggettabilità a VAS, oppure l'Organo Tecnico Comunale di VAS, o altro

soggetto. In ogni caso ARPA Piemonte in qualità di soggetto Competente in materia ambientale, nel suo parere specifica chiaramente che *“L’analisi della relazione tecnica è stata condotta utilizzando come riferimento i criteri riportati nell’allegato I, Parte Seconda, del D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e s.m.i.”*.

L’Organo Tecnico Comunale di VAS ha effettuato le proprie valutazioni sulla base dei contenuti del Documento Tecnico Preliminare (oltre che sui pareri dei Soggetti Competenti e degli elaborati del Piano Particolareggiato) che è stato strutturato facendo riferimento ai criteri individuati dall’Allegato I della Parte Seconda del D.lgs. 152/2006.

L’osservante afferma che mancherebbero le risposte alle domande contenute nel comma 1 dell’Allegato I alla Parte Seconda del D.Lgs.152/06. Gli argomenti elencati nel comma 1 dell’Allegato I sono trattati diffusamente nel “Documento Tecnico Preliminare” e sintetizzati nel capitolo 5 della stessa relazione. Se tali argomenti non fossero stati trattati, sia i Soggetti Competenti in materia ambientale sia l’Organo Tecnico Comunale di VAS nei loro pareri avrebbero rilevato tale assenza, cosa che non è avvenuta, in quanto i contenuti erano presenti nel documento in oggetto.

L’osservante afferma che non si è tenuto conto del suggerimento che la Città Metropolitana di Torino ha formulato nell’ambito del procedimento di approvazione della Variante Parziale 3 circa l’opportunità di affiancamento di un processo di VAS al Piano particolareggiato. A tale proposito si evidenzia che con il Parere dell’OTC relativo alla Verifica di VAS della Variante n. 3 al PRGC veniva prescritto che il Piano Particolareggiato venisse sottoposto alla procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS. Tale procedura ha la funzione di verificare la necessità o meno di sottoporre un Piano a Valutazione Ambientale Strategica. Occorre ancora rilevare che nell’ambito della procedura di Verifica di VAS del Piano Particolareggiato la Città Metropolitana non ha fatto pervenire un proprio parere che potesse confermare quanto suggerito nell’ambito del precedente parere formulato per la Variante n. 3 al PRGC.

Il procedimento di VAS dei Piani attuativi del PRG si articola in due momenti distinti: a) Verifica di assoggettabilità a VAS; b) Valutazione Ambientale Strategica. Secondo quanto previsto dalla L.R. 56/77 e s.m.i. è stato quindi avviato il procedimento di Verifica VAS per valutare la necessità o meno di assoggettare a Valutazione Ambientale Strategica il Piano Particolareggiato, come anche specificato dal Parere dell’OTC relativo alla Verifica di VAS della Variante Parziale n. 3 al PRGC. In tale parere veniva infatti precisato: *“come rilevato da ARPA Piemonte, visto l’ambito collinare sensibile dal punto di vista paesaggistico ed ambientale, (lago di Arignano), si ritiene che l’intervento possa essere valutato con esattezza solo a scala di piano particolareggiato. Si dispone pertanto l’assoggettamento alla procedura di Verifica di Assoggettabilità alla VAS del Piano Particolareggiato attuativo della presente variante e si richiede che in tale fase venga esplicitato graficamente il progetto nel suo complesso (3 sub-ambiti), comprensivo di prospetti e sezioni in modo da comprendere al meglio i potenziali impatti (come ad es. la creazione di muri di contenimento, movimenti terra, abbattimento vegetazione, inserimento degli edifici sul versante collinare, ecc.)”*.

Si ritiene quindi che l’OTC nel suo parere relativo alla Verifica di VAS della VP n. 3 al PRGC non abbia affatto disatteso l’osservazione di ARPA Piemonte ma che, correttamente, abbia rimandato ad una fase attuativa la valutazione ambientale in modo da avere elementi progettuali maggiormente definiti ed applicato correttamente quanto previsto dalla normativa vigente per i Piani attuativi del PRGC, che preliminarmente alla Valutazione Ambientale Strategica fa precedere una verifica di assoggettabilità o non assoggettabilità alla VAS.

In riferimento al provvedimento finale dell’Organo Tecnico Comunale di esclusione della VAS del Piano Particolareggiato, si segnala che il parere ARPA pervenuto è stato correttamente recepito, in quanto sono stati approfonditi gli elementi evidenziati dall’ente competente sia all’interno del documento “Integrazioni al Documento tecnico preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS”, opportunamente richiamato nel provvedimento dell’OTC, sia nella Relazione Illustrativa del PP, integrata a seguito dello stesso provvedimento finale, che per l’appunto aveva disposto nelle conclusioni *“il recepimento di tutte le osservazioni pervenute nei pareri dei soggetti chiamati in causa, riportati ai precedenti punti e formanti parte integrante di questo provvedimento, delle quali si dovrà tenere debita considerazione nella stesura del Piano Particolareggiato dell’Area Frp_M “Area di trasformazione Monplaisir”*.

Passando agli aspetti geologici (per i quali ci si è avvalsi del contributo del dott. M. Di Gioia - geologo incaricato, il cui documento tecnico allegato alla presente, costituisce riferimento per eventuali approfondimenti), l’osservante richiama la relazione geologica G1 allegata alla Variante Parziale n. 3 del 2017. Tale relazione aveva elencato e rappresentato tutti i dati cartografici disponibili per quanto riguarda il dissesto, segnalando nel settore di versante ad Est dell’area un dissesto classificato come quiescente, cioè privo di attività recente, informazione desunta dalla Carta dei dissesti contenuta nel PTC2 della Città Metropolitana di Torino. Detta ricognizione documentale effettuata dal professionista incaricato dott. Di Gioia risulta dovuta nel rispetto dei procedimenti di analisi; a seguito di incarico specifico e di analisi di dettaglio effettuate in loco (non eseguite dal PTC2) veniva valutata dallo stesso avere un basso grado di attendibilità.

Sotto il profilo metodologico i dati cartografici tematici di riferimento sono stati riportati per ottenere un quadro il più completo possibile e costituiscono il dato di partenza per l’analisi geomorfologica, ma ciò che ha valenza circa l’attuale stabilità del versante collinare è il rilevamento di superficie effettuato dal tecnico incaricato. Nel caso in esame il geologo aveva effettuato la seguente descrizione del dissesto: *“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 (vedi documentazione fotografica). 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: sono necessarie infatti semplici indagini geognostiche per definire lo spessore dei terreni mobilizzabili e la conseguente idonea profondità di appoggio delle fondazioni, al fine di garantire la stabilità strutturale dei fabbricati.”

Il geol. Di Gioia nello specifico non ha rilevato alcun effetto negativo sui “lievi indizi di colamento lento” derivabili dal parziale eradicamento del bambusetto, essendo questo inoltre lontano dall’area di scivolamento; tantomeno non è presumibile, e risulta costituire una valutazione puramente qualitativa senza dati oggettivi che la comprovano, che il bambusetto sia stato realizzato secondo finalità di consolidamento del terreno (confutando nei fatti l’osservazione opinabile dell’Osservante). Si può invece affermare che gli stessi interventi previsti dal Piano Particolareggiato possano condurre a una migliore stabilizzazione dell’area rispetto allo stato di fatto.

Sulla base di quanto sopra indicato erano già state disposte prescrizioni specifiche riportate nelle NTA sia del PRGC che del PP: in fase di progetto “sarà infatti opportuno procedere ad una puntuale verifica degli spessori delle coltri, con l’esecuzione di specifiche indagini geognostiche, in modo da definire la corretta profondità di appoggio delle strutture di fondazione, su terreni stabili non soggetti a soliflusso” (fonte: prescrizioni geologiche Scheda normativa di PRGC – area FrP-M).

Gli aspetti evidenziati da ARPA in merito della valutazione dello stato ambientale con riferimento al suolo, sottosuolo e acque sotterranee avevano già portato, anche su richiesta dell’OTC nel provvedimento finale, ad un’integrazione del Documento preliminare di verifica di assoggettabilità a VAS e alla Relazione illustrativa di PP; in particolare l’elaborato geologico-ambientale G2 redatto dal medesimo Geologo dott. M. Di Gioia (allegato ai suddetti elaborati di PP), non avendo rilevato criticità di contaminazione ambientale del suolo/sottosuolo ha richiamato gli obblighi di legge sulla gestione delle terre e rocce. Infatti:

- *“La presenza di rimodellamenti del piano campagna è ben visibile in sito ed è molto probabile, come specificato in relazione, che la creazione dei terrazzamenti sia avvenuta utilizzando il terreno presente sul lotto, derivante dagli scavi effettuati per la costruzione dei seminterrati;*
- *si tratta quindi di terreni aventi le stesse caratteristiche ambientali dei terreni affioranti sul lotto di intervento;*
- *in riferimento al DPR 120 del 13/05/2017, art. 8, la caratterizzazione ambientale, necessaria per accertare la sussistenza dei requisiti di qualità ambientale delle terre e rocce da scavo, nonché di tutto il sito di intervento, verrà svolta dal Proponente in fase progettuale (richiesta del permesso di costruire) secondo le modalità previste negli allegati 2 e 4 dello stesso DPR;*
- *nell’ambito collinare in oggetto non esiste falda idrica, sulla base delle condizioni litostratigrafiche e idrogeologiche rilevate. Non è quindi prevista la verifica analitica delle acque sotterranee.”*

Con riferimento al punto 3.1.3.1 della relazione richiamata dall’osservante, le indagini geognostiche e geotecniche costituiscono un necessario adempimento obbligatorio secondo la normativa vigente: non si tratta quindi di una conclusione “non rassicurante”, ma di una verifica da effettuare indipendentemente dalle condizioni effettive del suolo. Inoltre i riporti in situ non rappresentano un fattore di potenziale dissesto, ma costituiscono unicamente un elemento geomorfologico di modellamento antropico.

A conferma di quanto osservato, l’area in esame ricade in una situazione perfettamente compatibile con la Classe II di pericolosità geomorfologica, condizione normale nel territorio di Marentino e che di fatto costituisce la classe meno critica, dal momento che nel territorio comunale non si rilevano aree ricadenti in classe inferiore (Classe I).

Come osservato, il parere della Città Metropolitana di Torino durante il procedimento ambientale della Variante parziale n. 3 aveva portato all’integrazione della scheda d’area del PRGC; le medesime prescrizioni a carattere geologico sono state opportunamente riportate nelle Norme di attuazione (art. 9) del Piano Particolareggiato e saranno tenute in dovuta considerazione nella fase esecutiva degli interventi, come già lo impone la normativa vigente per gli interventi ammessi in aree in Classe II.

Il paragrafo della relazione “3.1.3.2 Pericolosità idrogeologica” richiamato nell’osservazione ha l’obiettivo di riportare le informazioni disponibili provenienti dalla “Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell’idoneità all’utilizzazione urbanistica” del PRG vigente, fonte primaria di riferimento sulla componente ambientale esaminata; è invece il punto 4.1.3 del suddetto documento a occuparsi della trattazione più specifica del tema. Le specifiche indagini in loco sono state effettuate dal professionista incaricato già nel momento della redazione della Variante parziale 3, e verranno approfondite nella fase successiva, come tipicamente avviene nella fase di progettazione esecutiva delle opere. Non sussistono quindi condizioni di pericolosità geomorfologica e nelle successive fasi progettuali verranno effettuate tutte le indagini geognostiche necessarie per definire il modello geologico di dettaglio e procedere a corretta progettazione secondo le normative vigenti (NTC 2018).

Ed in ultimo, anche le valutazioni geologiche dell’osservante in conseguenza dell’eradicazione (peraltro parziale) del bambusetto, risultano essere puramente di valore qualitativo, rispetto alle quali non

sono state riscontrate criticità dal tecnico incaricato su potenziali effetti riguardanti l'area di testata dell'impiuvio.

In merito a quanto viene esposto con riferimento al paragrafo 3.1.5, l'osservazione non risulta essere pertinente, dal momento che non esiste alcuna relazione con gli aspetti trattati al par. 3.1.3.2: le limitazioni che derivano dalla Classe IV di Capacità d'uso del suolo che interessano l'area del PP si riferiscono esclusivamente all'utilizzo per fini agricoli, non riguardando pertanto aspetti legati all'utilizzazione urbanistica e all'idoneità a nuovi insediamenti; questi ultimi aspetti sono infatti trattati esclusivamente dalle classi di sintesi di pericolosità geomorfologica.

I punti 3.1.9 e 4.1.1.1 richiamati dall'Osservante riguardano valutazioni già opportunamente considerate all'interno della documentazione di PP, rispetto alle quali non sono stati rilevati potenziali effetti negativi significativi derivanti dalla realizzazione degli interventi; inoltre, si ricorda nuovamente che le analisi degli effetti sull'ambiente a seguito dell'attuazione delle previsioni dell'area FrP-M sono già state valutate nel procedimento di redazione del Piano Regolatore Generale e della Variante Parziale 3.

Il sistema di smaltimento delle acque reflue previsto nel PP, come descritto alla controdeduzione all'Osservazione 5, sulla base del contributo di SMAT di cui l'Organo Tecnico Comunale ha preso atto nel provvedimento conclusivo e gli ulteriori approfondimenti effettuati, è stato integrato nel progetto delle OO.UU. primarie e relativi allacciamenti del PP, attraverso la previsione di una nuova porzione di tracciato fognario tra la SP98 e Strada della Madonnina in direzione del depuratore di Chieri. Il progetto si pone quindi l'obiettivo di minimizzare gli impatti ambientali sul sistema di depurazione attualmente esistente.

Di fronte all'inevitabile aumento di consumo e impermeabilizzazione del suolo, di cui l'Amministrazione comunale tiene debitamente conto nel rispetto delle variazioni consentite dal Piano territoriale regionale, nel progetto di PP sono stati presi una serie di accorgimenti già a partire dalla Variante parziale n. 3, che aveva previsto importanti modifiche alla localizzazione delle nuove edificazioni, eliminando il nucleo di nuove residenze previste oltre il campo da tennis, che avrebbe reso necessarie ulteriori urbanizzazioni rispetto al disegno attuale; inoltre, il progetto intende incrementare le condizioni di permeabilità nei parcheggi preesistenti, riqualificandoli attraverso la sostituzione con superfici drenanti, compensando in parte gli effetti sullo stato di impermeabilizzazione; a questi si aggiungono gli interventi di tipo naturalistico complessivamente previsti e dettagliatamente descritti nella Relazione Agronomico-forestale e nel Progetto del verde del PP.

3. *problematiche naturalistiche e ambientali*

Si controdeduce di seguito anche rispetto a quanto osservato agli altri punti sugli aspetti di tipo ecologico/naturalistico/paesaggistico.

Gli interventi naturalistici previsti nel Piano Particolareggiato, progettati dall'agronomo incaricato dott. Terzolo (del quale ci si è avvalsi ed il cui documento tecnico allegato alla presente, costituisce riferimento per eventuali approfondimenti), sono innanzitutto di tipo conservativo e volti alla manutenzione delle essenze esistenti in condizioni di degrado vegetativo.

In particolare, il filare di ippocastano di cui è previsto l'abbattimento si trova attualmente in condizioni vegetative precarie, peraltro non riscontra connotati di visibilità paesaggistica in quanto sottoposto rispetto ai circostanti alberi di maggior sviluppo di cui si prevede il mantenimento, a seguito di lavori di manutenzione straordinaria quali potature di rimonda del secco e conformazione della chioma.

I tigli presenti nel parcheggio non presentano nessun carattere di pregio naturalistico o paesaggistico, hanno dimensioni contenute e la loro presenza non ha nessuna particolare connotazione di pregio. Il previsto abbattimento dei 38 tigli sarà compensato dalla messa a dimora di 114 nuovi alberi (tigli, aceri campestri, betulle, ciliegi, roveri), autoctoni e costituenti la fisionomia paesaggistica degli ambienti collinari. A contorno si prevede anche, a fini prevalentemente naturalistici, la messa a dimora di 310 esemplari di specie arbustive (rosa, lavandula, forsythia, rosmarino).

All'interno del parco è previsto unicamente l'abbattimento di 11 soggetti morti o gravemente deperienti: nella Relazione Agronomico-forestale del PP sono puntualmente descritte per ognuno di questi soggetti le condizioni vegetative che ne impongono, soprattutto per motivi di sicurezza, l'abbattimento. La medesima relazione elenca e descrive nel dettaglio gli interventi di manutenzione previsti per i numerosi altri alberi di valore paesaggistico (Roveri, tigli, platani, cedro, aceri, abeti rossi, faggi, magnolia, acacia, ginkgo) che si intendono conservare al fine di preservarne la funzionalità e garantire la sicurezza dei fruitori. In particolare si segnala l'importanza paesaggistica di due cedri, due faggi e 1 tiglio.

Rispetto al filare di carpino, in relazione alla sua scenicità paesaggistica il progetto prevede il suo mantenimento e la sua valorizzazione con interventi di rimonda dal secco, al fine di ripristinarne la vitalità che appare a tratti compromessa. Alcuni esemplari probabilmente dovranno essere abbattuti ma è prevista la completa ricomposizione del filare.

Rispetto al bambusetto si specifica che a fronte della superficie attuale di mq 2.400 è previsto il mantenimento, a fini testimoniali, di una superficie di mq 800, ritenuta congrua per mantenerne la testimonianza storica. Si specifica che il bambù è una specie alloctona che in numerosi stati europei è compresa nella lista delle specie da eradicare. Il suo valore naturalistico è dunque nullo, anzi controproducente. A tal riguardo si segnala che la Regione Piemonte, in collaborazione con l'Università di

Torino-dipartimento DISAFA ha attuato sin dal 2018 il progetto BambApp che mira a censire i bambuseti presenti al fine di limitarne la spiccata invasività, giungendo a correggere e/o integrare la Black list regionale della specie invasive. Di conseguenza il bambuseto non può assolutamente essere riconosciuto come elemento di pregio naturalistico e la scelta di mantenerne una parte (mq 800) è dunque finalizzata al ricordare una testimonianza storica di costituzione dei giardini, con matrice esotica, in voga nei primi anni del '900.

4. *problematiche edilizie*

Come indicato agli elaborati di progetto del Piano Particolareggiato, le tipologie edilizie disegnate sono puramente indicative ed esemplificative, i cui dettagli verranno specificati nella fase di progettazione per l'ottenimento dei titoli abilitativi. Di conseguenza, gli Uffici Comunali nell'istruire le richieste autorizzative provvederanno alla verifica puntuale dei parametri edilizi e urbanistici delle opere oggetto dei singoli titoli edilizi, secondo le norme regolamentari vigenti al momento della richiesta del titolo.

Con riferimento alla verifica dell'invarianza idraulica, l'elaborato di PP Relazione illustrativa contiene già al capitolo 4 un apposito paragrafo (4.5) sulle azioni di mitigazione e compensazione, dove viene descritto il sistema di laminazione previsto in risposta agli incrementi delle superfici impermeabili di progetto. Tale sistema, che sarà oggetto di ulteriore dettaglio in fase di progettazione esecutiva degli interventi, prevede la realizzazione di n. 4 vasche di raccolta delle acque piovane. Le suddette vasche saranno a carico dei lotti fondiari, in quanto l'incremento di impermeabilizzazione è strettamente legato agli interventi previsti nel Comparto 1 del PP; ciononostante si ritiene che almeno una vasca di laminazione possa essere messa a carico delle opere di urbanizzazione al fine di migliorare le condizioni esistenti e in particolare quelle legate all'accesso veicolare dell'intero progetto dalla SP98. Di conseguenza la Relazione finanziaria di PP è stata integrata con il costo della messa in opera di n. 4 vasche di laminazione, computandole rispettivamente in tre unità nei costi di attuazione delle opere infrastrutturali private, una unità nei costi di realizzazione delle aree a standard e viabilità pubbliche.

Circa gli interventi edilizi sulla Villa Monplaisir, immobile che negli anni non ha mai ricevuto interesse circa il riconoscimento di un qualche valore architettonico o culturale, anche per gli importanti interventi subiti negli anni '70 che ne hanno snaturato l'impianto originario, saranno realizzati con il dovuto riguardo sulle facciate dell'immobile. Contrariamente a quanto osservato, le finalità di recupero della Villa non sono secondarie rispetto alla complessiva attuazione degli interventi del PP; a dimostrazione di ciò, l'Amministrazione comunale ha accolto quanto richiesto all'Osservazione 2 per disciplinare modalità di recupero della Villa Monplaisir e di attivazione del Comparto 2 del PP.

Premesso che le finalità e tipi di intervento previsti dal PP sono volti al recupero funzionale e alla salvaguardia di quanto è residuale del complesso denominato Villa Monplaisir, con l'acquisizione agli atti della lettera della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la Città metropolitana di Torino (MIC_SABAP-TO_U021|19/04/2022|0007491-P) le richieste dei titoli abilitativi inerenti gli edifici di cui al presente PP saranno inviate alla Soprintendenza per la preventiva autorizzazione.

5. *problematiche economico-finanziarie inerenti il bilancio del Comune di Marentino.*

In generale, le questioni economiche-finanziarie inerenti il bilancio comunale sono correlate alle scelte di pianificazione urbanistica generale, di cui l'Amministrazione Comunale è consapevole. Le variazioni ipoteticamente generabili su patrimonio edilizio e popolazione residente dalla realizzazione degli interventi previsti nel Piano Particolareggiato si ritiene possano essere facilmente assorbiti dalla struttura comunale attualmente esistente. Inoltre, l'incremento demografico del 15% ipotizzato dall'Osservante non corrisponde a una stima realistica, come già richiamato al punto *1-impatto sulla popolazione* nelle presenti note controdeduttive.

Si ricorda che l'attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale non è istantanea ma progressiva nel tempo, secondo un arco temporale che può essere verosimilmente di un decennio, ma che spesso ulteriormente viene dilatato vista l'imprevedibilità di fattori (endogeni ed esogeni) che possono condizionare i tempi dell'attuazione. Si ritiene quindi che la progressiva attuazione degli interventi previsti consenta comunque un congruo tempo necessario al Comune per coordinare la gestione pubblica del proprio territorio.

OSSERVAZIONE 5 - Luigi Gaidano, Laura Genero, Alberto Gaidano, Maurizio Gaidano, Enrica Parisi → Parzialmente accolta

Di seguito si elencano per punti le note controdeduttive in risposta a quanto esposto dagli osservanti:

- prendendo atto dell'osservazione circa la necessità di integrare la SP98 con un marciapiede, tenuto conto della condizione orografica del terreno latitante la strada, nonché della presenza di una recinzione che si ritiene utile mantenere per questioni di sicurezza e impedire la caduta delle persone dall'area assoggettata all'uso pubblico verso la Strada Provinciale posta a quota inferiore, si prospetta una soluzione

alternativa volta a integrare il progetto del percorso Vita del PP attraverso la previsione di un percorso di collegamento ciclopedonale interno all'area verde assoggettata all'uso pubblico, che verrà quindi provvista di adeguati accessi (attraverso dissuasori fissi) per il libero ingresso di pedoni e biciclette, consentendo di sfruttare maggiormente il percorso vita che verrà realizzato in materiale drenante al fine di mantenere le condizioni idrauliche esistenti. Tale soluzione può contribuire a migliorare per la tratta lungo la borgata Monplaisir il collegamento in sicurezza verso il centro di Marentino. L'integrazione di tale percorso e dei relativi accessi (verso l'area a parcheggio a nord, verso strada Bellavista a sud) hanno determinato l'aggiornamento degli elaborati del Piano Particolareggiato ove necessario;

- gli interventi di manutenzione e di sistemazione delle scarpate e delle alberature rivolte verso Strada Bellavista sono già previsti e descritti all'interno della Relazione illustrativa, della Relazione agronomico-forestale, nonché indicati nelle Planimetrie di progetto del PP;

- in relazione all'ultimo punto dell'osservazione si segnala che SMAT ha richiesto (attraverso il parere pervenuto durante il procedimento ambientale recepito dall'Organo Tecnico Comunale) la realizzazione di una nuova porzione di tracciato fognario tra la SP98 e Strada della Madonna, al fine di collettare gli interventi previsti sull'area Monplaisir nel depuratore di Chieri, tale soluzione, oggetto di approfondimento attraverso gli incontri avvenuti con SMAT, è prevista come integrazione del Piano Particolareggiato, con particolare riferimento al Progetto di massima delle OO.UU. primarie e relativi allacciamenti (Elab. 2.6.1) e alla Relazione finanziaria (Elab. 1.2).

OSSERVAZIONE 6 - Ufficio Tecnico Comunale di Marentino → Accolta

L'osservazione viene parzialmente accolta, rispondendo alle richieste secondo i punti elencati al documento trasmesso:

- prendendo atto della richiesta di schematizzazione dei vincoli cronologici dell'iter di sviluppo degli interventi previsti dal Piano Particolareggiato, si provvede ad aggiornare lo Schema di convenzione all'art. 11, nel rispetto della legislazione vigente;

- per la definizione, a livello di massima, del parcheggio a raso e del percorso vita ricadenti su area privata da assoggettare all'uso pubblico, accogliendo la richiesta, sono stati aggiornati gli elaborati specifici 2.6.2 - Progetto della rotonda e delle aree assoggettate all'uso pubblico e 2.6.3 Dettagli costruttivi delle OO.UU. del PP. Con particolare riferimento all'area verde del percorso vita, la proposta riguarda un'area che sarà sostanzialmente proposta a prato fiorito, fruibile prevalentemente in orario diurno, e quindi priva di illuminazione pubblica anche per limitare effetti di inquinamento luminoso; contemporaneamente, la previsione del percorso interno da realizzarsi con una pavimentazione permeabile sarà in grado di garantire l'invarianza idraulica, rendendo non necessarie reti per lo smaltimento delle acque meteoriche;

- il progetto ha tenuto conto delle esigenze di accesso delle proprietà a nord della rotonda, assicurando la funzionalità degli ingressi esistenti che al momento già costituiscono servitù passiva sull'area di proprietà del Proponente; il progetto propone, fatti salvi pareri della Città Metropolitana, il mantenimento degli accessi esistenti;

- in merito alle modalità di fruizione delle aree private assoggettate all'uso pubblico come ad esempio l'area recintata del percorso vita, come anticipato alla controdeduzione dell'Osservazione 5, al fine di garantire il libero ingresso e uscita a pedoni e biciclette, viene prevista l'installazione di una serie di dissuasori fissi presso i punti di accesso all'area verde, in particolare a nord del percorso vita in adiacenza del parcheggio e a sud verso Strada Bellavista. Inoltre, si ritiene demandare l'approfondimento delle modalità di fruizione delle aree a servizi assoggettate ad uso pubblico alla predisposizione di uno specifico "Regolamento Operativo" da redigere al momento della progettazione esecutiva delle opere previste su tali aree, volta a definire modalità di accesso, limitazioni, orari, coordinamento della videosorveglianza con i vigili urbani, criteri assicurativi, ecc. Tali aspetti hanno determinato l'aggiornamento degli elaborati di Piano Particolareggiato, tra cui: 1.1 - Relazione Illustrativa, 1.2 - Relazione finanziaria, 2.5.1 - Planimetria generale del Piano Particolareggiato (1:2.000), 2.5.2 - Planimetria di progetto dei Comparti 1 e 2 (1:500) e Schema di Convenzione.

OSSERVAZIONE 7 - Commissione Igienico Edilizia del Comune di Marentino → Parzialmente accolta

L'Amministrazione Comunale, per quanto attiene il primo punto di osservazione, intende prenderne atto modificando lo Schema di convenzione del Piano Particolareggiato all'art. 6.2. La scarpata sulla SP98 rimarrà mantenuta nelle medesime modalità in atto fino al momento della cessione di dette aree da parte del soggetto Proponente previa semplice richiesta degli enti competenti.

In merito alla titolarità e temporalità degli interventi manutentivi delle aree private assoggettate all'uso pubblico, queste sono a carico del privato nella proposta di trasformazione e recupero della Villa Monplaisir oggetto del Piano Particolareggiato; tali aree rimangono di proprietà privata e pertanto la manutenzione ordinaria e straordinaria è a carico della proprietà, così come indicato all'art. 13 dello Schema di convenzione. La proposta operativa che si preciserà in un "Regolamento Operativo" da redigere al momento della realizzazione delle suddette opere in attuazione dei lotti di intervento che ne prevedono la realizzazione, consentirà di dettagliare meglio gli obblighi di intervento da parte del privato e di fruizione pubblica degli stessi, disponendo le modalità di regolamentazione degli accessi. Rimane l'intendimento, a termine di tutti gli interventi strutturali e infrastrutturali, di cedere le aree assoggettate all'uso pubblico al Comune di Marentino dopo un congruo tempo necessario al Comune per coordinare la loro gestione pubblica; pertanto, si propone all'art. 11 dello Schema di convenzione una cessione al 10 anno successivo alla conclusione di tutti gli interventi previsti sui lotti fondiari dal Piano Particolareggiato.

Con riferimento all'ultima richiesta dell'osservante, si rimanda a quanto controdedotto al primo punto dell'Osservazione n. 5.

Considerato che a seguito delle osservazioni presentate ed alla proposta di accoglimento totale o parziale delle stesse, gli elaborati del Piano Particolareggiato dell'Area Frp-M "Area di trasformazione Monplaisir" sono stati modificati;

Vista la trasmissione da parte dell'IPI S.p.A., degli elaborati del Piano Particolareggiato dell'Area Frp-M "Area di trasformazione Monplaisir", modificati a seguito delle osservazioni ed alla proposta di accoglimento totale o parziale delle stesse, avvenuta in data 13.05.2022 con prot. 0002749, e composta dai seguenti elaborati:

Numero	Titolo	Versione
1.1	Relazione Illustrativa	Maggio 2022
1.2	Relazione finanziaria	Maggio 2022
2.1	Estratto di P.R.G.C. e di mappa catastale	Marzo 2021
2.2	Progetto – Azzonamento urbanistico su rilievo	Marzo 2021
2.3	Tavola delle regole urbanistiche ed edilizie	Marzo 2021
2.4.1	Planimetria dello stato di fatto generale e degli edifici in demolizione	Maggio 2022
2.4.2	Planimetria dello stato di fatto della Villa	Marzo 2021
2.5.1	Planimetria generale del Piano particolareggiato	Maggio 2022
2.5.2	Planimetria di progetto dei Comparti 1 e 2	Maggio 2022
2.5.3	Profili di progetto – Tipologie esemplificative	Marzo 2021
2.5.4 a	Sezioni di progetto	Marzo 2021
2.5.4 b	Sezioni di progetto;	Marzo 2021
2.5.4 c	Sezioni di progetto;	Marzo 2021
2.6.1	Progetto di massima delle OO.UU. primarie e relativi allacciamenti;	Marzo 2021
	Progetto di massima delle OO.UU. – Fognatura nera	Maggio 2022
2.6.2	Progetto della rotonda e delle aree assoggettate all'uso pubblico;	Maggio 2022
2.6.3	Dettagli costruttivi delle OO.UU.;	Maggio 2022
2.7.1	Progetto delle tipologie edilizie;	Marzo 2021
2.7.2	Progetto di recupero della Villa;	Marzo 2021
2.8.1	Progetto delle opere di mitigazione e compensazione;	Maggio 2022
2.8.2	Progetto di inserimento paesaggistico;	Marzo 2021
2.9	Estratto catastale con elenco delle particelle oggetto di piano particolareggiato e ripartizione usi del suolo a destinazione pubblica	Marzo 2021
3.1	Norme tecniche di Attuazione	Maggio 2022
	Relazione Agronomico-forestale;	Marzo 2021
	Progetto del verde;	Marzo 2021

	Verifica di Compatibilità acustica;	Marzo 2021
	Schema di convenzione	Maggio 2022

Considerato che, ai sensi del comma 3, dell'art. 40 della L.R. 5 dicembre 1977, n. 56 e s.m.i., il piano particolareggiato assume efficacia con la pubblicazione sul bollettino ufficiale della Regione della deliberazione di approvazione divenuta esecutiva ai sensi di legge, ed inoltre il piano è pubblicato sul sito informatico del comune e una copia della deliberazione della giunta comunale, completa degli elaborati costituenti il piano particolareggiato, è trasmessa per conoscenza alla Regione entro trenta giorni;

Considerato inoltre che, ai sensi del comma 4, dell'art. 40 della L.R. 5 dicembre 1977, n. 56 e s.m.i., la deliberazione di approvazione conferisce carattere di pubblica utilità alle opere previste nel piano particolareggiato;

Visto il D.Lgs. n° 267/2000;

Vista la legge 7 agosto 1990, n. 241;

Vista la L.R. 5 dicembre 1977, n. 56 e s.m.i.;

Tutto ciò premesso,

Visto il parere favorevole espresso ai sensi del combinato disposto di cui all'art. 49 ed all'art. 147 bis del D. Lgs. 267 del 2000;

- in ordine alla regolarità tecnica dal Responsabile del servizio Tecnico;
- in ordine alla regolarità contabile dal Responsabile del servizio Finanziario;

Con voti unanimi favorevoli espressi nei modi di legge

D E L I B E R A

1. di richiamare integralmente quanto esposto in premessa;
2. di controdedurre alle 7 osservazioni presentate nel modo seguente:
 - o accogliendo le osservazioni di cui ai nn. 2 e 6;
 - o accogliendo parzialmente le osservazioni di cui ai nn. 1, 3, 4, 5 e 7;
 con le motivazioni indicate in premessa;
3. di approvare, ai sensi dell'art. 40 comma 2 della Legge Regionale 5 dicembre 1977, n. 56 e s.m.i., il Piano Particolareggiato dell'Area Frp-M "Area di trasformazione Monplaisir" e relativo Schema di convenzione, presentato dalla Società IPI S.p.a., con sede in Torino (TO), Via Nizza 262/59 – Lingotto, a firma dell'Ing. Giorgio SANDRONE dello Studio SMAProgetti, con sede in Torino (TO), Corso Moncalieri n. 56, recepito al protocollo generale di questo Ente al n. 0002749 del 13.05.2021, e composto dai seguenti elaborati, che vengono allegati alla presente per formarne parte integrante e sostanziale:

Numero	Titolo	Versione
1.1	Relazione Illustrativa	Maggio 2022
1.2	Relazione finanziaria	Maggio 2022
2.1	Estratto di P.R.G.C. e di mappa catastale	Marzo 2021
2.2	Progetto – Azzonamento urbanistico su rilievo	Marzo 2021
2.3	Tavola delle regole urbanistiche ed edilizie	Marzo 2021
2.4.1	Planimetria dello stato di fatto generale e degli edifici in demolizione	Maggio 2022
2.4.2	Planimetria dello stato di fatto della Villa	Marzo 2021

2.5.1	Planimetria generale del Piano particolareggiato	Maggio 2022
2.5.2	Planimetria di progetto dei Comparti 1 e 2	Maggio 2022
2.5.3	Profili di progetto – Tipologie esemplificative	Marzo 2021
2.5.4 a	Sezioni di progetto	Marzo 2021
2.5.4 b	Sezioni di progetto;	Marzo 2021
2.5.4 c	Sezioni di progetto;	Marzo 2021
2.6.1	Progetto di massima delle OO.UU. primarie e relativi allacciamenti;	Marzo 2021
	Progetto di massima delle OO.UU. – Fognatura nera	Maggio 2022
2.6.2	Progetto della rotonda e delle aree assoggettate all'uso pubblico;	Maggio 2022
2.6.3	Dettagli costruttivi delle OO.UU.;	Maggio 2022
2.7.1	Progetto delle tipologie edilizie;	Marzo 2021
2.7.2	Progetto di recupero della Villa;	Marzo 2021
2.8.1	Progetto delle opere di mitigazione e compensazione;	Maggio 2022
2.8.2	Progetto di inserimento paesaggistico;	Marzo 2021
2.9	Estratto catastale con elenco delle particelle oggetto di piano particolareggiato e ripartizione usi del suolo a destinazione pubblica	Marzo 2021
3.1	Norme tecniche di Attuazione	Maggio 2022
	Relazione Agronomico-forestale;	Marzo 2021
	Progetto del verde;	Marzo 2021
	Verifica di Compatibilità acustica;	Marzo 2021
	Schema di convenzione	Maggio 2022

4. di dare atto che il Piano Particolareggiato, ai sensi dell'art. 40 comma 3 della Legge Regionale 5 dicembre 1977, n. 56 e s.m.i., assume efficacia con la pubblicazione sul bollettino ufficiale della Regione della deliberazione di approvazione divenuta esecutiva ai sensi di legge, ed inoltre il piano è pubblicato sul sito informatico del comune e una copia della deliberazione della giunta comunale, completa degli elaborati costituenti il piano particolareggiato, è trasmessa per conoscenza alla Regione entro trenta giorni;
5. di dare atto che, ai sensi del comma 4, dell'art. 40 della L.R. 5 dicembre 1977, n. 56 e s.m.i., la deliberazione di approvazione conferisce carattere di pubblica utilità alle opere previste nel piano particolareggiato;
6. di demandare al Responsabile del Servizio interessato i provvedimenti conseguenti al presente atto;
7. di comunicare la presente deliberazione ai capi Gruppo Consiliari contemporaneamente all'affissione all'albo pretorio ai sensi dell'art. 125 del T.U. sull'ordinamento degli enti locali approvato con D.Lgs. 267/2000 del 18.08.2000;
8. di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000.

Letto, confermato e sottoscritto
Il Sindaco
F.to : CORNIGLIA BRUNO

Il Segretario Comunale
F.to : MATTIA Dr. Salvatore

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE ONLINE N.345

La presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi con decorrenza dal 16/06/2022, come prescritto dall'art.124, 1° comma, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

Marentino , lì 16/06/2022

Il Segretario Comunale
F.to : MATTIA Dr. Salvatore

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio

ATTESTA

che la presente deliberazione è stata comunicata in elenco il primo giorno di pubblicazione:

- Ai Signori Capi Gruppo consiliari come prescritto dall'art. 125 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267
- Alla Prefettura di SEDE PREFETTURA ai sensi dell'art.135, del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267

Marentino, lì _____

Il Segretario Comunale
F.to : MATTIA Dr. Salvatore

E' copia conforme all'originale, in carta semplice, per uso amministrativo.

Marentino, lì

Il Segretario Comunale

DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITA'

DIVENUTA ESECUTIVA IN DATA 19 maggio 2022

- Perché dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, 4° comma, D.Lgs 18 agosto 2000, n. 267)
- Per la scadenza dei 10 giorni della pubblicazione (art.134, 3° comma, D.Lgs. 18 agosto 2000, n.267)

Il Segretario Comunale
MATTIA Dr. Salvatore