



**Comune di Marentino**

## COMPLESSO MONPLAISIR

Legge Regionale 56/77, artt. 38, 39 e 40

### PIANO PARTICOLAREGGIATO

Adottato con D.G.C. n. 65 del 11/11/2021  
Approvato con \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Area di trasformazione di PRG "FrP" Monplaisir

IL SINDACO: Bruno Corniglia  
IL SEGRETARIO GENERALE: Dott. Salvatore Mattia  
IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: Arch. Luca Maria Fasano

PROPONENTE:



Via Nizza 262/59, Lingotto  
10126 Torino

PROGETTO:



Corso Moncalieri, 56  
10133 Torino

VERSIONE	DATA	OGGETTO
1	marzo 2021	Progetto Piano Particolareggiato
2	ottobre 2021	Progetto Piano Particolareggiato
3	maggio 2022	Progetto Piano Particolareggiato

TITOLO ELABORATO:

**Relazione Illustrativa**

**1.1**

**INDICE**

<b>1. PREMESSA .....</b>	<b>2</b>
<b>2. LA DESCRIZIONE E LA LOCALIZZAZIONE DELL'AREA DI INTERVENTO .....</b>	<b>3</b>
<b>3. INQUADRAMENTO URBANISTICO .....</b>	<b>7</b>
<b>4 LA DESCRIZIONE DEL PROGETTO .....</b>	<b>8</b>
4.1 COMPARTO 1 .....	9
4.2 COMPARTO 2 .....	15
4.3 COMPARTO 3 .....	21
4.4 AREA VERDE E PARCHEGGIO PUBBLICO.....	23
4.5 AZIONI DI MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI.....	26
<b>5. L'ATTUAZIONE DEL PROGETTO MEDIANTE CONVENZIONAMENTO.....</b>	<b>30</b>
5.1 IL COORDINAMENTO DEGLI INTERVENTI STRUTTURALI ED INFRASTRUTTURALI (OO.UU.) .....	30
<b>6. IL DIMENSIONAMENTO DEL P.P.....</b>	<b>32</b>
<b>7. VERIFICA PARAMETRI DI PRGC .....</b>	<b>34</b>
<b>8. LA PROCEDURA AMBIENTALE ED ESITI CONCLUSIVI .....</b>	<b>39</b>
8.1 L'ITER PROCEDIMENTALE E LE OSSERVAZIONI DEGLI ENTI COMPETENTI....	39
8.2 GLI APPROFONDIMENTI EFFETTUATI .....	42
8.3 GLI ESITI DELLA PROCEDURA E LE INTEGRAZIONI PROGETTUALI.....	52
<b>9. GLI ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO PARTICOLAREGGIATO .....</b>	<b>53</b>
<b>Allegato A. Elaborato geologico-ambientale G2 (redatto dal Geol. Di Gioia) .....</b>	<b>55</b>
<b>Allegato B. Risposta MIC_SABAP-TO_U021 19/04/2022 0007491-P .....</b>	<b>56</b>

## **1. PREMESSA**

Il presente Piano Particolareggiato di iniziativa privata, avente per oggetto l'area facente parte del Complesso Monplaisir, è stato redatto sulla base delle indicazioni contenute nella Variante Parziale n. 3 al P.R.G.C., il cui progetto definitivo è stato approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 13/12/2017.

Obiettivo della Variante Parziale 3 è stato quello di approfondire e agevolare le condizioni di attuazione del piano particolareggiato, al fine di addivenire alla riqualificazione del complesso immobiliare denominato Monplaisir, nell'intento di rendere meno astratto il suo riuso, evitandone un destino di degrado e di abbandono.

L'area ricomprende l'ex centro di addestramento aziendale e centro incontri FIAT di Villa Monplaisir.

Il complesso risulta inutilizzato dal 2003, anno in cui il gruppo FIAT, proprietario dell'immobile dal 1971, ha ritenuto di non mantenere più l'uso a fini didattici e di rappresentanza. Nello stesso anno la società IPI S.p.A ha rilevato l'immobile e si è impegnata a ricercare soluzioni di riuso dell'area e degli edifici principali in linea con quelli precedenti e con le condizioni previste dall'allora Piano vigente.

Sebbene con DGR n.18 – 5358 del 21/02/2013 sia stata approvata una Variante al Piano che ha contribuito ad agevolare l'attuazione dell'area, essendoci ancora alcune criticità e rigidità nel PRGC vigente, l'Amministrazione Comunale ha approvato la Variante Parziale 3.

Gli indirizzi definiti nella DG 65/2015, aventi come oggetto la Variante parziale hanno riguardato i seguenti aspetti:

- La redistribuzione e la nuova localizzazione delle volumetrie edificabili;
- La verifica di coerenza tra gli obiettivi posti dall'Amministrazione, la quota di standard da dismettere e l'analisi localizzativa e quantitativa delle aree a servizi attualmente previste, in funzione anche di un loro riposizionamento parziale;
- La verifica delle previsioni contenute nella scheda normativa in merito agli usi pubblici dei volumi presenti in villa Monplaisir, con l'eventuale recepimento della diversa destinazione degli spazi seminterrati e l'esclusione dal loro assoggettamento e cessione con mancata acquisizione da parte del Comune, ferme restando le quantità di aree alternative da reperire ex novo e la loro cessione totale o parziale;
- L'ampliamento delle categorie di destinazioni d'uso ammissibili;
- La verifica ed integrazione degli interventi edilizi consentiti negli edifici esistenti;
- Le modalità attuative del PP.

Sulla base di tali principi il presente Piano Particolareggiato ha trovato sviluppo.

## 2. LA DESCRIZIONE E LA LOCALIZZAZIONE DELL'AREA DI INTERVENTO

Il complesso Monplaisir, ubicato a sud rispetto al centro storico di Marentino, comprende nel suo edificato la Villa Monplaisir e altri corpi di fabbrica più recenti.

Il complesso della Villa Monplaisir, le cui prime notizie, secondo gli studi condotti negli archivi storici, risalgono alla fine del 1600, sembra appartenere alla tipologia di ville nate a cavallo tra il XVI e XVII secolo e sparse sull'intero territorio della regione; esse erano per lo più affiancate a fabbricati rustici legati alla produzione agricola delle tenute.

Negli anni il Complesso passò di proprietà in proprietà, i rustici furono abbattuti e la Villa fu completamente ripasmata finché nel 1971 fu acquistato dal gruppo Fiat che adattò i beni per adibirli a centro incontri e formazione; la porzione del comparto edificata è delimitata da una recinzione, la restante porzione è in parte terreno agricolo ineditato e in parte area boschiva.

La posizione ben visibile e di prestigio della villa, costruita sul crinale di una delle colline che caratterizzano il territorio, consente una piacevole visuale dalla villa e dai terreni circostanti e viceversa.

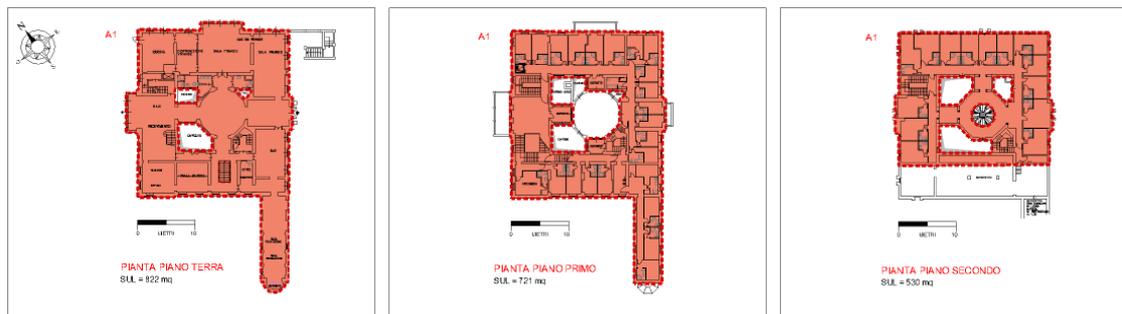


1 - Visuale della Villa nella sua conformazione attuale

Per coloro che raggiungono Marentino dalla S.P. 98 il complesso Monplaisir è il primo elemento di forte impatto visivo, anche per i corpi aggiunti sul fronte sud e le vetrate continue che li caratterizzano.

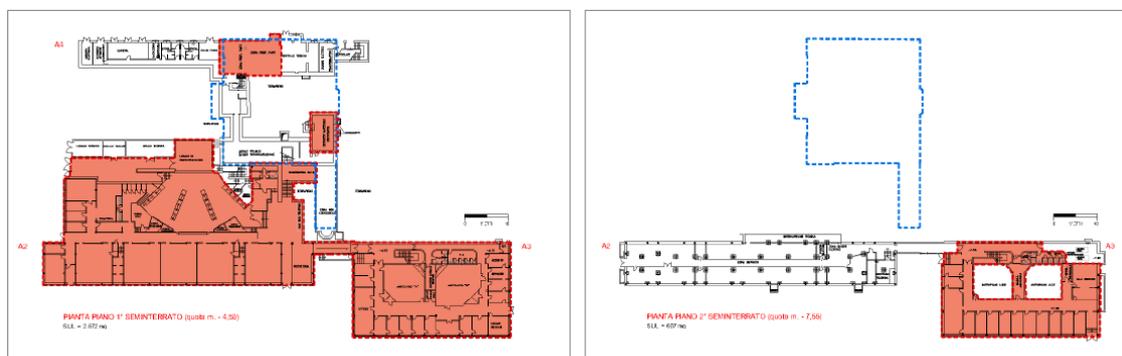
La parte edificata è composta da un fabbricato principale, la **Villa Monplaisir** (edificio A), corredata da alcuni corpi realizzati in epoca successiva per consentire

lo svolgimento delle attività congressuali e di formazione che formano un corpo unico con la Villa.



2 - Estratto allegato 1 della Relazione Illustrativa della Variante Parziale 3 al PRGC

Si tratta di tre porzioni di fabbricato seminterrato adibiti ad aule, spazi accessori e locali tecnici e contraddistinti con le sigle A2, A3 e A4 nella seguente immagine.



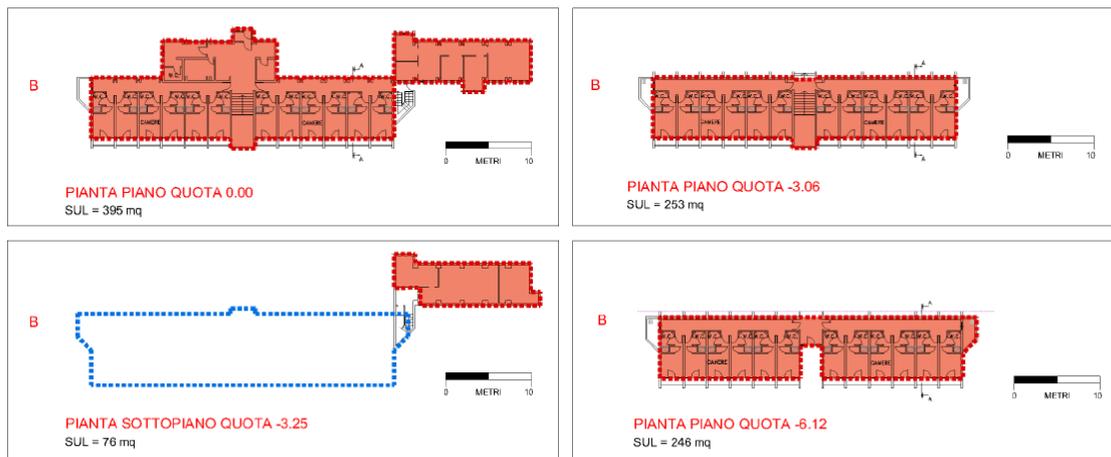
3 - Estratto allegato 1 della Relazione Illustrativa della Variante Parziale 3 al PRGC

**VILLA - EDIFICIO A**

	SUP. LORDA (mq)	SUL (mq)
PIANO TERRA		822
PIANO PRIMO		721
PIANO SECONDO		530
PIANO PRIMO SEMINT.		2.672
PIANO SECONDO SEMINT.		607
<b>TOTALI</b>	<b>6.727</b>	<b>5.352</b>

Gli altri edifici presenti sull’area, costruiti in epoca recente a servizio del centro di formazione, sono realizzati in cemento armato e non presentano caratteristiche architettoniche di pregio. Essi sono:

- Un edificio **foresteria a gradoni**, denominato edificio B, fronteggiante il versante nord est del pendio;

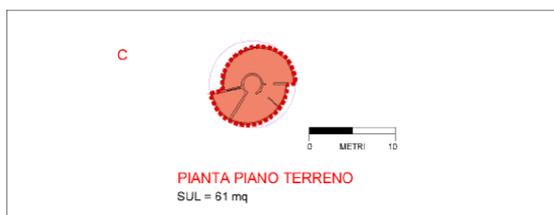


4 - Estratto allegato 2 della Relazione Illustrativa della Variante Parziale 3 al PRGC

**FORESTERIA A GRADONI - EDIFICIO B**

	SUP. LORDA (mq)	SUL (mq)
PIANO TERRA		395
PIANO -1		253
SOTTOPIANO -1		76
PIANO -2		246
<b>TOTALI</b>	<b>1.022</b>	<b>970</b>

- Un edificio a pianta circolare adibito a **guardiania** presso la zona di ingresso alla proprietà con affaccio sulla Strada Provinciale (edificio C);

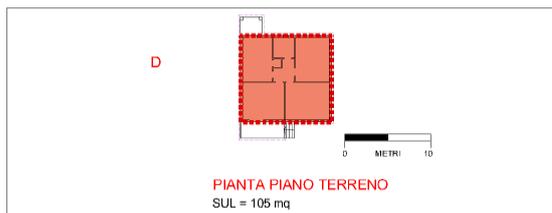


5 - Estratto allegato 2 della Relazione Illustrativa della Variante Parziale 3 al PRGC

**GUARDIANIA - EDIFICIO C**

	SUP. LORDA (mq)	SUL (mq)
PIANO TERRA		61
<b>TOTALI</b>	<b>75</b>	<b>61</b>

- un edificio che veniva utilizzato nel tempo libero per attività ludico sportive (edificio D).



6- Estratto allegato 2 della Relazione Illustrativa della Variante Parziale 3 al PRGC

<b>EDIFICIO PER ATTIVITA' LUDICO-SPORTIVE - D</b>		
	<b>SUP. LORDA</b>	<b>SUL</b>
	(mq)	(mq)
PIANO TERRA		105
<b>TOTALI</b>	<b>105</b>	<b>105</b>

La proprietà ha accesso diretto dalla strada provinciale di collegamento tra Marentino e Andezeno, la SP 98; in prossimità di esso sono presenti due ingressi: un viale alberato centrale ed una seconda viabilità laterale. Il viale alberato conduce direttamente all'ingresso principale della Villa ed è caratterizzato da un doppio filare di Carpini che creano una quinta prospettica di interessante valore ambientale; da questo viale si può accedere all'ampio piazzale destinato a parcheggio. La seconda viabilità laterale è diretta alla foresteria e ad una seconda area adibita a parcheggio. Questa strada prosegue oltre la Villa tramite un sentiero, che si inoltra nel parco fino a raggiungere l'estremità meridionale dello stesso, dove si trova un campo da tennis.

Complessivamente, come dimostrato dalla Relazione Illustrativa della Variante Parziale 3, la consistenza edilizia degli edifici esistenti è pari a 6.488 mq di SUL.

### **3. INQUADRAMENTO URBANISTICO**

Il Comune di Marentino è dotato di PRGC approvato con D.G.R. n. 87-21229 del 10/12/1992 a cui ha fatto seguito una variante di Revisione Generale approvata con D.G.R. n. 18-5358 del 21/02/2013. Nel corso degli anni è stata approvata una “variante non variante”, redatta ai sensi dell’art. 17, comma 12 della L.R. 56/77 e s.m.i. con DCC n. 18 del 7/08/2013 con la quale si è provveduto a informatizzare il Piano e la Variante Parziale 1, approvata dal Consiglio Comunale con DCC n. 18 del 09/04/2014.

Con la Variante Parziale 3 l’Amministrazione Comunale ha predisposto la ridistribuzione delle nuove volumetrie edificabili, il riposizionamento parziale delle aree a servizi originariamente previsti da localizzare negli spazi seminterrati della Villa precedentemente destinati alla didattica.

La Variante Parziale 3 è stata redatta ai sensi della LR 56/77 e s.m.i., il Progetto Preliminare è stato adottato con DCC e pubblicato in data 20/03/2017 per 15 giorni, successivamente si è aperto il periodo entro cui far pervenire osservazioni che si è concluso il 18/04/2017. Durante il periodo sopracitato non sono pervenute osservazioni. Con protocollo n.147-5858/2017 del 21/04/2017 il Vicesindaco della Città Metropolitana di Torino decreta che il Progetto Preliminare della Variante parziale n.3 “non presenta incompatibilità con il vigente Piano Territoriale di Coordinamento (...) e con i progetti sovracomunali, precisando che la suddetta variante non si pone in contrasto con le disposizioni delle Norme di Attuazione del PTC2”.

Il procedimento ambientale della Variante Parziale 3 ha avuto formale avvio con la D.G.C. 10 del 15/03/2017, nella quale si sono individuati i soggetti competenti in materia ambientale e definite le modalità di informazione e comunicazione. L’OTC di VAS di Marentino, a seguito dell’analisi dei documenti pervenuti dagli Enti competenti in materia ambientale, ha espresso il “Provvedimento finale di verifica dell’organo tecnico comunale” protoc. n.4985 del 3/11/2017 e ha disposto: “l’esclusione della Variante Parziale al vigente PRGC di Marentino dal processo di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), ai sensi del D.lgs. n.152/2006, della L.R. 40/1998 della D.G.R. 12-8931 del 09/06/2008 e della D.G.R. 25-2977 del 29/02/2016” e “... 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-comparti), comprensivo di prospetti e sezioni in modo da comprenderne al meglio i potenziali impatti (come ad esempio la creazione di muri di contenimento, movimenti terra, abbattimento vegetazione, inserimento degli edifici sul versante collinare, ecc.)”.

Il Progetto definitivo della Variante Parziale 3 è stato approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 13/12/2017.

Alla luce di quanto disposto dall’OTC il presente Piano Particolareggiato prevede la redazione della Relazione Tecnica di Verifica di Assoggettabilità a VAS.

#### **4 LA DESCRIZIONE DEL PROGETTO**

L'area oggetto del presente piano particolareggiato è individuata dal PRGC come Frp-M "area di trasformazione Monplaisir" ed è normata dall'art. 32.9 delle NTA.

Considerate le dimensioni dell'area e la ricchezza del mix funzionale, la Variante Parziale 3 ha proposto di poter intervenire sull'area per fasi successive su porzioni limitate e predefinite, sulla base di un progetto unitario complessivo e di una convenzione.

L'Area di Trasformazione Monplaisir si attua pertanto tramite un Piano Particolareggiato articolato in 3 sub ambiti ed un'area a standard per il verde ed il parcheggio.

Tali comparti hanno le caratteristiche funzionali per essere realizzabili anche in tempi successivi al fine di semplificare ed agevolare la riqualificazione dell'intera area assoggettata a P.P..

Nello specifico, le modalità attuative e i tempi di cessione degli standard, di realizzazione delle OOUU e di adeguamento del sistema di accesso sono puntualmente determinati all'interno delle Norme di Attuazione del Piano particolareggiato (elaborato 3.1).

Si ricorda che la Variante Parziale 3 prevede un ampio spettro di usi, sia per la villa sia per le nuove edificazioni, con alcune sole limitazioni di tipo quantitativo: max 8.000 mq di superficie residenziale e max 5.800 mq di superfici di nuovo impianto, a fronte di una edificabilità complessiva di 12.288 mq di Sul.

Superfici esistenti e di nuovo impianto si prestano pertanto ad essere organizzate e pensate per destinazioni anche molto diverse tra loro, per interpretare al meglio l'esigenza di flessibilità richiesta dal mercato.

La soluzione progettuale approfondita nel PPE prevede di inserire due concentrazioni edilizie residenziali all'interno dell'apparato individuato dal PRGC "FrP Villa Monplaisir", il recupero e rifunzionalizzazione della Villa a fini terziario-ricettivi e la realizzazione di una rotatoria di accesso posta sulla SP 98 con un'area a servizi per il parcheggio ed il verde lungo la stessa viabilità.

Si tratta, come ricordato, di una delle proposte che si possono sviluppare in coerenza con le previsioni normative della variante 3. Ciò non esclude ipotesi alternative per usi diversi per la villa e per i nuovi volumi, quali ad esempio estendere il ricettivo a parte delle superfici di nuovo impianto, o al contrario destinare la Villa a residenza, ridimensionando la dotazione residenziale sui nuovi insediamenti.



5 - estratto della tavola 2.5.1

#### **4.1 COMPARTO 1**

Il sub ambito n. 1 è afferente le aree fondiarie di concentrazione delle nuove edificazioni previa demolizione degli edifici minori di recente impianto (foresteria, guardiana e edificio per attività ludico-sportive) e comprende la porzione del crinale rivolta verso est.



6 - immagine della foresteria prevista in demolizione



*7 - immagine della guardiana prevista in demolizione*



*8 - immagine dell'edificio per attività ludico-sportive previsto in demolizione*

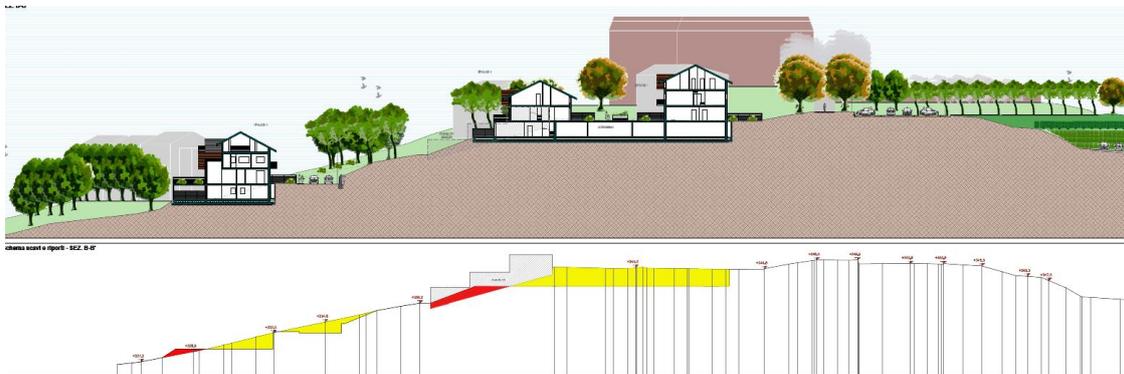
Il Piano particolareggiato individua sul lotto all'interno del comparto 1 due aree di concentrazione edilizia (C.E.1 e C.E.2) che prevedono edifici residenziali riconducibili a cinque tipologie edilizie diverse.

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

Nel sub ambito n. 1 sono presenti gli edifici minori di recente impianto funzionali alle attività didattiche precedentemente insediate nella Villa, per cui

viene mantenuta la previsione di demolizione per permettere la localizzazione delle superfici di nuovo impianto previste.

Studiando la conformazione del terreno, si nota come esso si estenda in modo pressoché pianeggiante in corrispondenza della zona di accesso, e si sviluppi verso est con una discreta pendenza che va a ridursi mano a mano verso il fondo del pendio, lungo il confine.



9 - estratto della Tavola 2.5.4b

Questa conformazione ha suggerito l'individuazione dell'area di atterraggio della SUL di nuova edificazione, sfruttando per quanto possibile i dislivelli naturali del terreno.

La Variante Parziale 3, ha pertanto ritenuto che la nuova edificazione possa accogliere la maggior parte della cubatura residenziale ammessa attraverso l'edificazione di case di altezza non elevata, in coerenza con i disposti della scheda normativa vigente, ovvero 2 p.ft., cui si propone di aggiungere un terzo livello quale sottotetto abitabile; questo consente di mantenere in linea di massima le altezze massime previste articolando la cubatura in modo più compatto, al fine di minimizzare il consumo del suolo e quindi l'impermeabilizzazione delle aree, nonché di preservare il più possibile il sistema vegetazionale esistente.

Valutati gli aspetti sopracitati il Piano ha individuato due aree edificabili, denominate aree di Concentrazione dell'Edificato n. 1 e n. 2 (C.E. 1 e C.E. 2) che soddisfano le aspettative di realizzazione delle nuove superfici minimizzando gli impatti che potrebbero creare criticità in sede attuativa. Nella tavola 2.3 "tavola delle regole urbanistiche ed edilizie" il P.P. ha provveduto ad operare la verifica delle variazioni ammissibili in merito alle C.E. prevista dalle NTA di PRGC all'art 32.9.F.



10 - estratto tavola 2.3

La C.E.1 insiste sulle aree edificatorie già previste dal piano vigente. Anche per questo si è ritenuto di ubicare in corrispondenza della C.E.1 una quota maggiore di SUL, prevedendo di realizzare unità plurifamiliari, articolate in insiemi di case, attestate intorno ad uno spazio comune in modo da formare un aggregato edilizio più compatto tipo “borgo” per un totale di 20 unità immobiliari (così come prescritto dalle NTA della Variante Parziale 3 all’art 32.9.F”).



11 - estratto tavola 2.5.3 - prospetti delle edificazioni della C.E.1 - tipologia edilizia 1

Il PP prevede in corrispondenza del “borgo”, la realizzazione di un’autorimessa unica di circa 3.000 mq con accesso diretto sia della tipologia edilizia 1 e 1bis sia della tipologia edilizia 2 e con accesso esterno previsto da una rampa posta in corrispondenza del parcheggio privato di attestamento del “borgo”. All’interno di questa autorimessa si prevede la realizzazione di box auto privati (almeno uno ogni unità abitativa) e di posti auto anch’essi privati. Da ogni unità abitativa si potrà accedere al locale autorimessa mediante le scale comuni.

Date le dimensioni degli scavi necessari per la realizzazione del “borgo” il PP prevede la realizzazione di queste unità abitative con fondazioni del tipo a travi rovesce.

La C.E. 2 è stata prevista quale ampliamento della C.E. 1, al fine di accogliere la cubatura residua ammessa dal piano Vigente. Essa è accessibile da una viabilità che, così come le edificazioni, non compromette l'impianto verde esistente. In considerazione del dislivello che la strada di accesso alla C.E. 2 deve superare essa sarà affiancata da un muro di contenimento controterra rivestito in pietra. Il PP ha preso in considerazione ipotesi afferenti la realizzazione di terre armate in luogo di un muro di contenimento controterra, come indicato dalle NTA di Piano, ma dato il dislivello del terreno e l'altezza limitata del muro (circa 1,50 m) si ritiene che sia da un punto di vista di impatto ambientale legato alla difficoltà di rivegetare le terre armate, sia da un punto di vista di fattibilità economica delle opere la soluzione proposta sia quella più adatta. Sulla C.E.2 sono previste edificazioni più isolate e distaccate tra loro, individuabili in una sequenza di case bifamiliari, ognuna costituita da 2 unità immobiliari (nel rispetto di quanto prescritto dalle NTA della Variante Parziale 3 all'art 32.9.F"), che creano una cortina edilizia più frammentata e "permeabile", per un totale di 14 unità immobiliari.



12 - estratto tavola 2.5.3 - prospetti delle edificazioni della C.E. 2 - tipologia edilizia 3

Ogni unità immobiliare della tipologia 3 e 3bis è dotata di propria autorimessa direttamente accessibile mediante scale interne private e tramite rampe di accesso poste ai lati delle villette direttamente prospettanti la nuova viabilità di accesso prevista all'interno della CE2.

Data la posizione a valle delle unità immobiliari della tipologia 3 e 3bis il PP prevede la realizzazione di fondazioni in questo caso del tipo a platea.

Di fondamentale importanza data la natura del terreno argilloso sul quale si andranno a realizzare gli interventi afferenti le CE1 e CE2 è la previsione di un corretto drenaggio delle acque. Il PP prevede infatti che a monte delle edificazioni, in particolare in riferimento alle tipologie edilizie 1 e 1bis e 3 e 3 bis, siano previste intercapedini progettate in modo tale da garantire un corretto drenaggio delle acque al fine di evitare che le acque di infiltrazione superficiale si raccolgano e tendano a ristagnare nelle porzioni interrate degli edifici.

Inoltre in merito alla manutenzione e riqualificazione del verde, si è ritenuto di fondamentale importanza, così come richiesto dalla Scheda Normativa di PRGC, definire dei criteri di compensazione del consumo di suolo e di rimozione/sostituzione di specie arboree esistenti, limitatamente ai casi in cui essa è indispensabile ai fini della realizzazione dei nuovi interventi.



13 - foto inserimento del progetto di piano particolareggiato

Si è ritenuto pertanto opportuno regolamentare le opere di minimizzazione dell'impatto ambientale come rappresentato nelle tavola 2.3 e 2.8.1 attraverso uno specifico "progetto del verde" cui si rimanda per una descrizione specifica degli interventi che di seguito sono riassunti.

- Nell'area in cui è prevista la realizzazione dei complessi edificati gli interventi di sottrazione di vegetazione sono prevalentemente legati al taglio dei tigli in corrispondenza degli stalli dei posteggi ed all'eliminazione di parte del bambuseto.
- La realizzazione degli edifici di tipologia 1 e 1bis della C.E. 1 comporterà l'eliminazione dei posteggi esistenti, compreso ovviamente il taglio dei corrispondenti alberi diiglio.
- Gran parte della superficie a verde da eliminare per la realizzazione degli edifici appartenenti alla tipologia 2 della C.E.1 coincide con il bambuseto. Quest'area non sarà completamente eliminata ma ne resterà un piccolo lembo a ricordo e caratterizzazione dell'originaria superficie.
- Il C.E. 2 sarà realizzato nelle zone prative a valle del bambuseto e della foresteria, che verrà demolita, dove sono attualmente presenti due nuclei minimali alberati costituiti da piante di noce che saranno mantenuti.
- Lungo il confine a Nord-Est del comparto 1 è prevista la realizzazione di un filare di tigli a mascheramento e delimitazione della recinzione che costituisce il limite della proprietà.
- Nei pressi degli stalli dei posteggi e nelle aree verdi che si verranno a formare nei dintorni dei nuclei abitativi C.E.2 saranno messi a dimora nuclei di alberi e arbusti.

## **4.2 COMPARTO 2**

Questo sub ambito è afferente le aree fondiarie di Villa Monplaisir e il suo parco di pertinenza.

Il recupero della Villa svolge un ruolo centrale nella riqualificazione dell'ambito. Nell'ipotesi sviluppata in sede di PPE si prevedono per la Villa usi prevalentemente legati ad un utilizzo aperto al pubblico di tipo terziario, ricettivo e commerciale.



*14 - fotografia della Villa dal lato dell'ingresso principale*

La Variante Parziale 3 ha conferito alla Villa un più ampio margine di riqualificazione dei volumi, attraverso la possibilità di prevedere interventi di ristrutturazione edilizia, che consentano di adeguare gli spazi in funzione delle attività insediate e in funzione della vigente normativa edilizia ed energetico impiantistica.

In particolare, in considerazione del fatto che nel tempo la Villa ha già subito numerosi rimaneggiamenti, che hanno snaturato i suoi caratteri originari di residenza privata, e del fatto che si rilevano all'interno di tutti i corpi di fabbrica costituenti la Villa, grandi superfici di connessione, orizzontamenti non completi e vuoti su ampi spazi, la Variante propone di ottimizzare lo spazio interno attraverso la realizzazione di orizzontamenti di completamento, tramezzature e soppalchi, funzionali agli utilizzi previsti.

A tale scopo la Variante Parziale 3 prevede la possibilità che la quantità di SUL derivante dalla demolizione degli edifici minori presenti nel sub ambito n. 1 (foresteria, guardiana e edificio per attività ludico-sportive) possa essere ricollocata all'interno della Villa. La stessa Variante Parziale 3 ha previsto la possibilità di prevedere la realizzazione di un parcheggio pertinenziale al di sotto del cortile antistante la Villa e funzionale alle attività in essa insediabili.

La soluzione sviluppata non ha sfruttato l'opportunità di aumento di SUL all'interno della Villa, limitandosi a recuperare la volumetria attualmente esistente e conferendo le destinazioni di seguito descritte. Allo stesso tempo il progetto, nell'ottica di minimizzare il consumo di suolo, ha optato per evitare soluzioni che determinino ulteriori sbancamenti - salvo quelli necessari per la realizzazione della viabilità di connessione tra le due aree carrabili esistenti poste ai lati nord/est e nord/ovest della Villa - e pertanto ha previsto di ricavare il parcheggio all'interno del primo piano seminterrato esistente in luogo dell'attuale auditorium.

La nuova viabilità prevista dal PP per il collegamento carrabile del parcheggio esterno con il piazzale frontistante il piano seminterrato della villa in cui sono previsti i locali di preparazione pasti afferenti al ristorante è necessaria al fine di garantire un accesso carrabile al piazzale posto sul lato nord/est della villa che a seguito delle modifiche operate sul comparto 1 risulterebbe altrimenti privo di accesso carrabile. Al di sopra di questa viabilità in corrispondenza di viale dei carpini è prevista la realizzazione di un ponte carrabile posto prima del cancello di accesso alla villa.

Per un'analisi di dettaglio delle SUL esistenti all'interno della Villa si rimanda al capitolo 2 della presente Relazione Illustrativa, mentre per il dettaglio distributivo delle destinazioni attuali e in progetto si rimanda rispettivamente alle tavole 2.4.2 "Planimetri dello stato di fatto della Villa" e 2.7.2 "Progetto di recupero della Villa".



15 - estratto tavola 2.5.2 con in evidenza la Villa ed il parco

Il progetto sviluppato in sede di PPE per la rifunzionalizzazione ed il recupero della Villa prevede un intervento di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione verso il seguente mix di destinazioni:

- Turistico ricettiva (U2)
- Attività commerciali al dettaglio (U4) limitatamente agli esercizi di vicinato
- Pubblici esercizi (U7)
- Congressi ed esposizioni (U8)
- Piccoli uffici e studi professionali (U11)

Come più volte ricordato ciò non esclude la possibilità di utilizzare ad altri fini l'immobile, così come previsto in sede di Variante 3 e come riconfermato dalle NTA del PPE, così come di utilizzare tutte le superfici disponibili, ivi comprese quelle delle ex aule e quelle derivate dalle demolizioni con ampliamenti entro sagoma.

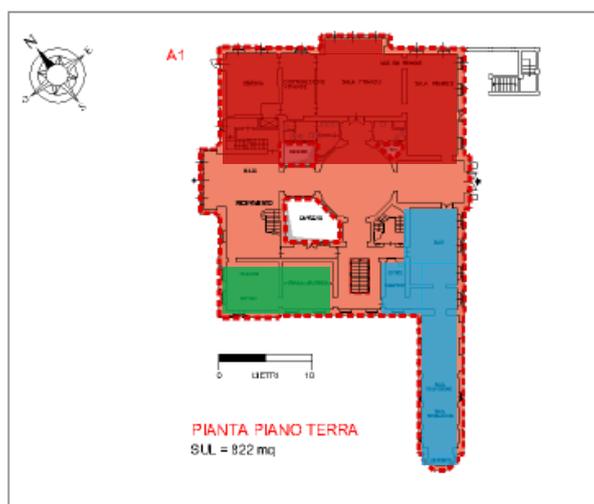
Entrando più nel dettaglio, nella soluzione sviluppata in sede di PPE, si prevede:

#### **Al piano terreno:**

- un ristorante (rappresentato in rosso nell'immagine sotto riportata) accessibile direttamente dalla Hall e dal salone centrale composto da una parte pubblica con due sale comunicanti, guardaroba e servizi igienici ed una parte privata con cucina collegata funzionalmente con il primo piano seminterrato in cui sono previsti i locali tecnici, gli spogliatoi, i servizi igienici e la zona preparazione pasti collegata con una zona di carico/scarico merci esterna al fabbricato posta sul piazzale carrabile posto sul lato nord/est della Villa.

- un bar (rappresentato in colore azzurro) anch'esso accessibile dal salone centrale e posto in corrispondenza della manica lunga rivolta a sud/est e direttamente collegato con la terrazza esterna

- un locale adibito a rivendita (colore verde) di prodotti ecosostenibili tipici della zona direttamente accessibile dalla hall di ingresso e dalla terrazza



### Al primo e secondo piano fuori terra:

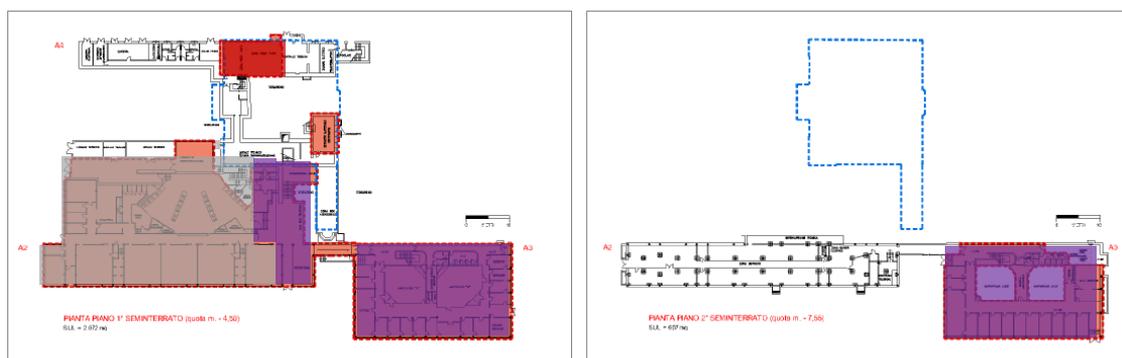
- un albergo (colore giallo) con reception, 20 camere per ospiti (10 al primo piano e 10 secondo), zona relax ad entrambi i piani



### Ai piani primo e secondo seminterrato:

- uffici e funzioni terziarie ad essi connesse (colore viola), sale riunioni e locali polifunzionali tutte accessibili direttamente dal parcheggio esterno posto al fondo del viale dei carpini e al parcheggio interrato di nuova realizzazione

- parcheggio interrato (in colore grigio nell'immagine sotto riportata)



Assumono inoltre notevole importanza gli aspetti legati al recupero della qualità paesaggistica delle aree a verde circostanti la Villa, con particolare riferimento al parco retrostante l'immobile e al suo viale di accesso (denominato viale dei Carpini).



16 - immagine del Viale dei Carpini

È previsto inoltre il mantenimento del campo da tennis e la risistemazione della viabilità pedonale di accesso ad esso.



17 - immagine del campo da tennis

In generale le aree verdi necessitano di interventi di sfalcio, ripristino e manutenzione, per cui è stato necessario, nell'ambito del P.P., prevedere un apposito rilievo delle essenze di pregio e di un conseguente "progetto del verde", che regolamenti le manutenzioni e le piantumazioni delle nuove essenze (si vedano a tal proposito gli elaborati "Progetto del Verde" e "Relazione Agronomico-forestale").

Nell'ambito della minimizzazione degli impatti visivi, si sono previsti interventi qualificanti la Villa (per il dettaglio dei quali si rimanda all'elaborato "progetto del verde"):

Nel dettaglio sono previsti i seguenti interventi:

- Lungo la recinzione lungo la strada Bellavista sarà riqualificata l'intera area attualmente vegetata (circa 2750 mq), che sarà così gestita in maniera organica e paesaggisticamente più armonica.
- L'ampio prato a sud della villa dovrà essere lasciato immutato. E' tuttavia prevista, immediatamente di fronte alla vetrata della facciata nord-ovest della villa Monplaisir, la creazione di due nuclei di tre betulle. Tali alberi saranno posti a dimora in corrispondenza dei due angoli della vetrata più grande, quella corrispondente all'attuale auditorium, in modo da mascherare l'ampia vetrata rispetto all'unico punto di visuale che si ha sulla SP98 e in modo da spezzare la visuale di una vetrata continua.
- Nell'area nei pressi dei campi da tennis è prevista la messa a dimora di alberi al fine di ricucire la recinzione con il giardino. Analogamente è previsto, nell'area a giardino, ai limiti della stessa e nei pressi dei nuovi edifici, l'impianto di nuclei arborei che mascherano e ricuciono eventuali vuoti formatisi a seguito del taglio di più esemplari vicini che debbano essere sottoposti al taglio.



18 - Immagine della vetrata da schermare lato sud

### **4.3 COMPARTO 3**

Il sub ambito n. 3 è costituito dal “parco agricolo” da mantenere e valorizzare e ha una particolare valenza naturalistica in quanto su di essa si estendono alcune aree variamente alberate e la restante porzione di territorio è adibita ad usi agricoli.

Il sub ambito n. 3 appare dunque un’area da salvaguardare nella sua natura, da mantenere libera da edificazioni e da utilizzare per opere di minimizzazione degli impatti dovuti alla realizzazione delle opere afferenti il comparto 1, così come individuate nell’elaborato 2.8.1.

L’unico edificio attualmente presente in questo sub ambito è il fabbricato utilizzato per la depurazione delle acque reflue, che andrà demolito in funzione della realizzazione di un nuovo impianto di raccolta e smaltimento acque che verrà allacciato alla rete comunale, così come previsto dalle NTA del PRGC all’art 32.9.F.



*19 - immagine del depuratore esistente previsto in demolizione*

Gli interventi di compensazione previsti all’interno del comparto 3 sono puntualmente definiti nell’elaborato “progetto del Verde” e di seguito elencati.

- Nei pressi delle abitazioni saranno realizzate delle vasche interrato che permettano la raccolta delle acque piovane ed il loro successivo utilizzo per l’irrigazione delle aree verdi, per il dettaglio delle vasche si rimanda al capitolo 4.5.

- Lungo la strada campestre di confine, a partire dalla strada asfaltata, corre un fosso che sarà deputato alla raccolta del troppo pieno delle vasche di raccolta.
- Immediatamente a valle del complesso 3 del C.E.2, è presente un piccolo nucleo boscato che sarà mantenuto.
- L'area attualmente occupata dal depuratore sarà risistemata mediante la creazione di un lembo di bosco in luogo dell'edificio.
- Lungo il confine orientale della proprietà, lungo strada campestre esistente ed il fosso è prevista la realizzazione di un filare di tipo doppio. La realizzazione del filare garantirà, la creazione di un corridoio ecologico che permetta di aumentare il grado di naturalità dell'area e la creazione di una rete ecologica per la fauna locale.
- Lungo la strada, nel tratto in cui non viene costeggiato il campo di grano, bensì il boschetto esistente, il filare doppio sarà sostituito da un filare semplice di gelso.
- Infine nelle porzioni boscate poste nella zona meridionale del comparto 3 sono presenti vecchie strutture di un "parco avventura" non più utilizzate a seguito dell'abbandono della villa Monplaisir. E' pertanto previsto, tra gli interventi di compensazione e sistemazione delle aree verdi, la rimozione delle vecchie strutture inutilizzate e la contestuale riqualificazione delle aree a bosco con selezione dei soggetti migliori più stabili ed allontanamento degli alberi di recente invasione al fine di garantire una buona rinnovazione naturale.

#### 4.4 AREA VERDE E PARCHEGGIO PUBBLICO

Appartiene inoltre al Piano Particolareggiato la porzione di area costituita dalle **aree da dismettere/assoggettare all'uso pubblico** localizzata lungo la viabilità provinciale SP98 e destinate a viabilità e servizi.

Il PRGC individua nelle tavole grafiche 4/1 e 4bis e nello schema planimetrico allegato alla Scheda normativa Frp-M Monplaisir, un'area di 12.500 mq da destinare a verde e parcheggio (VP) che soddisfa i requisiti minimi di dotazione di standard e che corrisponde ad una fascia di profondità di 50 m dalla SP98. Il P.P. ha individuato ulteriori 2.403 metri di standard che, come da prescrizione normativa dell'art 32.9.F del PRGC vigente, consentono di raggiungere i 14.900 mq di standard complessivamente richiesti.



20 - estratto tavola 2.2



21 - estratto tavola 2.3

All'ingresso del complesso si prevede la realizzazione di una rotatoria di accesso che dalla SP98 conduce al comparto 1, al comparto 2 e all'area destinata a servizi localizzata sull'area VP. Tale rotatoria è stata oggetto di confronto con la Città Metropolitana ed è rappresentata con dettaglio in scala 1:200 nella tavola 2.6.2.



22 - estratto tavola 2.6.2 con il dettaglio della rotatoria

Nella fascia lungo la strada provinciale SP 98, limitrofa all'ingresso del complesso, è prevista la realizzazione di un'area verde a giardino, con creazione di prato e impianto di alberi e arbusti.

L'area a destinazione a servizi prevede la sistemazione del parcheggio esistente con la risistemazione del verde e la realizzazione di un percorso vita dotato di attrezzi per il fitness e aree attrezzate per la sosta.



23- estratto tavola 2.5.2

In particolare si prevedono le seguenti opere afferenti il verde sull'area VP:

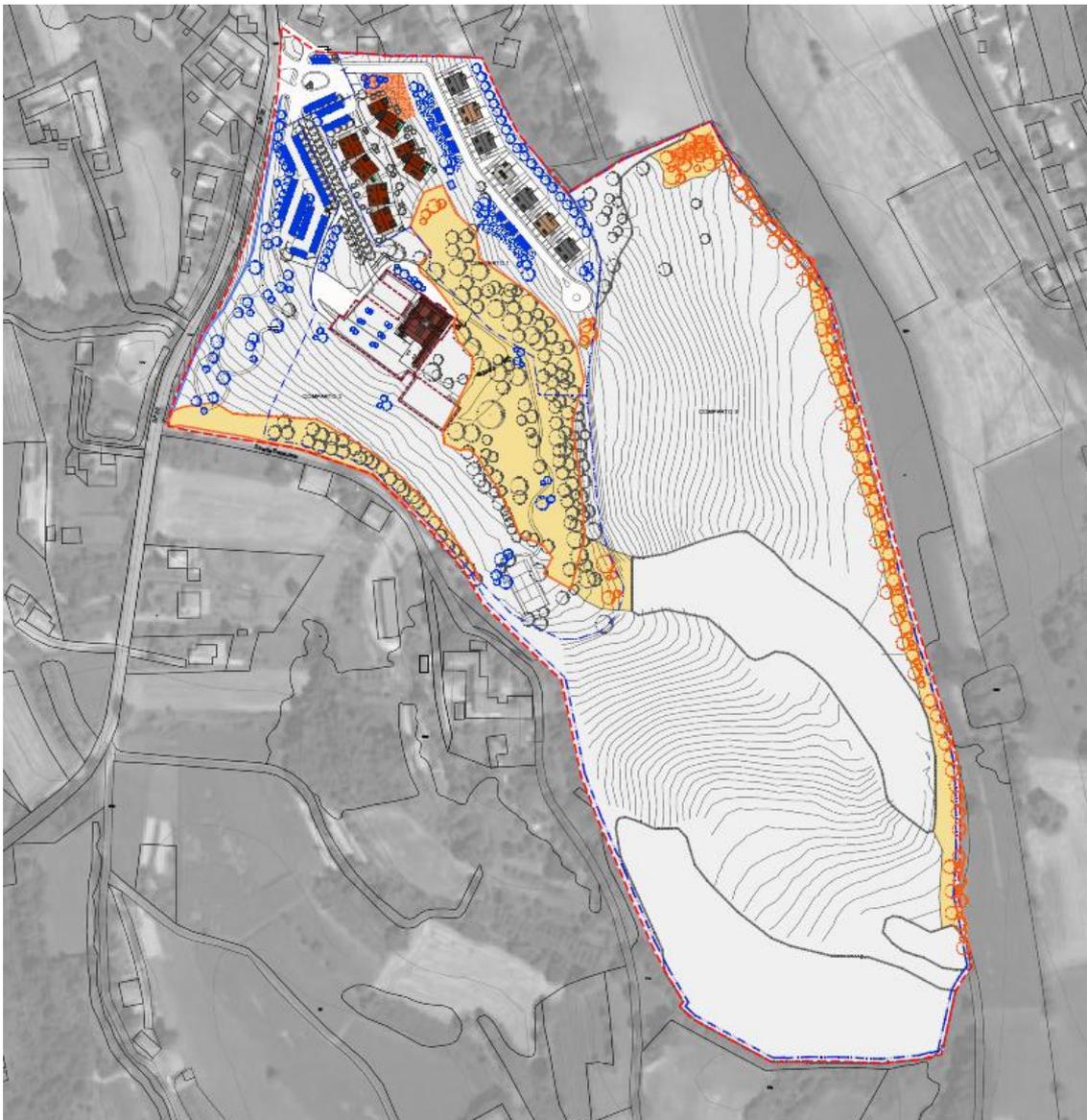
- Nella fascia lungo la strada provinciale SP 98, limitrofa all'ingresso del complesso, è prevista la realizzazione di un'area verde a giardino, con creazione di prato e impianto di alberi e arbusti.
- Un breve filare di tigli segnerà il confine tra il giardino e il limitrofo posteggio posto immediatamente a destra dell'ingresso.
- Saranno analogamente piantati esemplari di tigli tra gli stalli dei posteggi.
- Contestualmente sarà sistemata la scarpata stradale selezionando le piante migliori ed eliminando gli esemplari che si presentano in pessime condizioni vegetative e tagliando gli arbusti di invasione.

Per la descrizione di dettaglio delle suddette opere si rimanda all'elaborato "progetto del verde".

#### **4.5 AZIONI DI MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI**

Parte integrante del Piano Particolareggiato sono le azioni di mitigazione e compensazione previste su tutti gli ambiti del progetto.

Per un quadro complessivo delle opere di mitigazione e compensazione si rimanda alla tavola 2.8.1 “Progetto delle opere di mitigazione e compensazione”.



24 - estratto tavola 2.8.1

All'interno di questa Tavola si riporta la seguente Tabella afferente il calcolo del Consumo di suolo:

STATO DI FATTO			
COMPARTO 1		Superfici (mq)	
IMPERM.	edificato	1.080	4.230
	parcheeggio	3.150	
PERM.	area boscata esistente	5.950	22.290
	incolto/verde	16.340	
Totale		26.520	
COMPARTO 2		Superfici (mq)	
IMPERM.	viabilità (asfalto)	2.532	7.254
	edificato (Villa)	4.075	
PERM.	campo tennis	647	32.412
	area boscata esistente	9.432	
PERM.	incolto/verde	22.980	39.666
	Totale		
COMPARTO 3		Superfici (mq)	
PERM.	area boscata esistente	24.830	135.800
	incolto/agricolo	110.970	
Totale		135.800	
AREA A STANDARD		Superfici (mq)	
IMPERM.	edificato	55	1.563
	viabilità (asfalto)	1.508	
PARZ. P.	autobloccante	1.246	1.246
PERM.	autobloc. inerbito	1.187	12.091
	incolto/verde	10.904	
Totale		14.900	

TOTALI STATO DI FATTO	
TOTALE IMPERMEABILE	13.047
TOTALE PARZ. PERM.	1.246
TOTALE PERMEABILE	202.593

STATO DI PROGETTO			
COMPARTO 1		Superfici (mq)	
IMPERM.	viabilità (asfalto)	2.563	9.791
	edificato	7.228	
PERM.	area boscata esistente	5.950	16.729
	park (autobloc. inerbito)	500	
	verde privato (piena terra)	1.313	
PERM.	incolto/verde	8.966	26.520
	Totale		
COMPARTO 2		Superfici (mq)	
IMPERM.	viabilità (asfalto)	2.381	7.103
	edificato (Villa)	4.075	
PERM.	campo tennis	647	32.563
	area boscata esistente	9.432	
PERM.	area boscata progetto	1.700	39.666
	incolto/verde	21.431	
Totale		39.666	
COMPARTO 3		Superfici (mq)	
PERM.	area boscata esistente	24.830	135.800
	area boscata progetto	6.700	
PERM.	incolto/agricolo	104.270	135.800
	Totale		
AREA A STANDARD		Superfici (mq)	
IMPERM.	viabilità (asfalto)	1.764	1.764
	PARZ. P. autobloccante	1.246	
PERM.	autobloc. inerbito	1.187	11.890
	sentiero	1.250	
PERM.	incolto/verde	9.453	14.900
	Totale		

TOTALI PROGETTO	
TOTALE IMPERMEABILE	18.658
TOTALE PARZ. PERM.	1.246
TOTALE PERMEABILE	196.982

## 25 - estratto tavola 2.8.1

Da questa tabella si evince che “Rispetto allo stato di fatto, a seguito dell’attuazione del Piano Particolareggiato, vengono impermeabilizzati 5.611 mq. Al fine di compensare tale consumo, il Piano Particolareggiato prevede la piantumazione di 8.400 mq di aree boscate, nei comparti 2 e 3.”

Si mettono pertanto in evidenza le compensazioni, rappresentate in colore arancione e costituite dalle seguenti azioni:

- Piantumazione di essenze arboree.
- Riordino di aree alberate. In particolare è previsto, nell’area a giardino, ai limiti della stessa e nei pressi dei nuovi edifici, l’impianto di nuclei arborei che mascherano e ricuciono eventuali vuoti formati a seguito del taglio di più esemplari vicini che debbano essere sottoposti al taglio. Inoltre lungo la recinzione limitrofa a strada Bellavista sarà riqualficata l’intera area attualmente vegetata, che sarà così gestita in maniera organica e paesaggisticamente più armonica.
- Previsione di nuove aree boscate. Queste sono poste in particolare lungo il confine orientale della proprietà, lungo strada campestre esistente ed il fosso. La realizzazione del filare garantirà, la creazione di un corridoio ecologico che permetta di aumentare il grado di naturalità dell’area e la creazione di una rete ecologica per la fauna locale. Inoltre nell’area nei pressi dei campi da tennis è prevista la messa a dimora di alberi al fine di ricucire la recinzione con il giardino. Infine anche l’area attualmente occupata dal depuratore sarà risistemata mediante la creazione di un lembo di bosco in luogo dell’edificio.

- Aree attualmente edificate previste in rinaturalizzazione. Si tratta in particolare dell'area della foresteria, edificio esistente nel comparto 1 che viene demolito e il sedime dello stesso viene in parte occupato da nuove edificazioni ed in parte rinaturalizzato.

E le mitigazioni proposte, rappresentate in colore blu e costituite dalle seguenti azioni:

- Piantumazione di essenze arboree. All'interno del percorso vita previsto nell'area VP, nelle aree a destinazione parcheggio, in corrispondenza della vetrata del piano seminterrato della Villa, in posizione est rispetto alla C.E. 1 e alla C.E. 2.
- Previsione di realizzazione di aree verdi ad arbusteto. Che saranno collocate nelle aree limitrofe ai parcheggi posti lungo la viabilità di accesso alla C.E. 2.
- La realizzazione di siepi in progetto: Poste lungo la recinzione verso la SP 98. Previsione degli stalli dei parcheggi in grigliato erboso.
- Previsione di Vasche di raccolta delle acque piovane conformi a quanto prescritto dalle NTA di PRGC al capitolo 32.9.f e come di seguito descritte.

#### Vasche di raccolta acque piovane:

Come indicato nella specifica tavola di progetto sono state previste n. 4 vasche di raccolta acque piovane, con la funzione principale di laminare l'apporto idrico proveniente dai pluviali (tetti) e dalle superfici impermeabilizzate a terra, in particolare durante gli eventi meteorici brevi e intensi.

L'acqua raccolta in tali vasche potrà essere utilizzata per l'irrigazione.

Risulta evidente che lo svuotamento delle vasche deve essere sistematico, in modo da garantire il massimo volume di invaso durante gli eventi di pioggia e il conseguente miglior effetto di laminazione delle portate.

Ciascuna vasca è dotata di una tubazione di troppo-pieno che si collega alla fognatura bianca, recapitante poi nel rio che decorre a breve distanza verso Est.

Per il dimensionamento delle vasche di raccolta è necessario definire l'altezza massima di pioggia (riferita ad un determinato tempo di ritorno) e la durata teorica della precipitazione critica.

Per la stima dell'altezza di pioggia si è fatto riferimento alle celle PAI, che forniscono i parametri necessari per l'equazione di probabilità pluviometrica. Il territorio di Marentino ricade indicativamente nella cella denominata BL105, alla quale corrispondono i seguenti parametri, relativi ad un tempo di ritorno di 20 anni:

$$a = 53.53 \quad n = 0.233$$

Sostituendo tali parametri nell'equazione di probabilità pluviometrica

$$h = a \cdot t^n$$

si ottiene

$$h = 53.5 \text{ mm/ora}$$

Corrispondente ad una intensità pluviometrica

$$\mathbf{i.p. = 0.015 \text{ l/s/m}^2}$$

Occorre sottolineare che nessuna normativa indica il tempo di ritorno a cui fare riferimento per la determinazione della precipitazione massima, in relazione al dimensionamento di una vasca di laminazione delle acque piovane. La consuetudine fissa nel Tr 20 anni un buon compromesso per un dimensionamento sufficientemente cautelativo.

Altro parametro di difficile valutazione è la durata della precipitazione critica. Solitamente è il temporale estivo (precipitazione breve e intensa) a concentrare la maggior quantità idrica nel minor tempo. Il tempo di 30 minuti appare quindi verosimile per simulare una condizione meteorologica di tipo temporalesco.

Sulla base di uno specifico foglio di calcolo è stato quindi stimato il carico pluviale proveniente dai tetti (superficie esposta = 5471 mq) e dai cortili (superficie esposta = 1657 mq).

Ai tetti è stato assegnato un coefficiente riduttore unitario, poiché si tratta di tetti in lamiera; alle pavimentazioni è stato assegnato un coefficiente pari a 0.8, sulla base del materiale previsto in progetto.

La portata complessiva (carico pluviale) risulta di 101 l/s.

Considerando una precipitazione della durata di 30 minuti si ottiene un volume che affluisce alle vasche pari a circa 182.000 litri (182 mc).

Le vasche previste in progetto hanno una dimensione planimetrica di 4 x 5 m.

Considerando un'altezza utile di 2.5 m ne risulta un volume totale di 200 mc (200.000 litri).

Le 4 vasche sono quindi in grado di contenere un volume idrico derivante da un evento pluviometrico breve e intenso, di durata 30 minuti e tempo di ritorno di 20 anni.

## 5. L'ATTUAZIONE DEL PROGETTO MEDIANTE CONVENZIONAMENTO

Con il fine strategico di limitare l'utilizzo di risorse pubbliche per garantire l'attuazione degli obiettivi di progetto, tutti gli interventi previsti per la sistemazione delle aree pubbliche a parcheggio, a verde e della viabilità oltreché per la futura manutenzione di parte delle stesse, saranno condivisi con il Comune attraverso la stipula di una convenzione attuativa.

Tale atto convenzionale dovrà garantire la sottoscrizione dei reciproci impegni, per la realizzazione della Città pubblica quali:

- La formale accettazione dei contenuti progettuali (infrastrutturali);
- La definizione delle modalità per la redazione del progetto definitivo/esecutivo di tutte le opere di urbanizzazione previste per la condivisione dei necessari sviluppi progettuali;
- La definizione di un cronoprogramma degli interventi;
- La modalità di realizzazione di tutte le opere pubbliche anche a scomputo degli oneri tabellari, secondo le leggi vigenti in materia e la loro manutenzione;
- La dismissione o l'assoggettamento di tutte le aree a servizi pubblici e di quelle destinate alle opere di urbanizzazione primaria (come ad esempio strade e arredo stradale) ovvero di tutti gli spazi pubblici.

La realizzazione degli interventi previsti ha quindi un sostanziale apporto privatistico sia nella dismissione delle aree che nella realizzazione degli interventi secondo modalità di controllo e garanzie finanziarie a tutela dell'Amministrazione Comunale da stabilirsi all'atto del convenzionamento.

Va ricordato che le NTA del PP prevedono per le aree previste in assoggettamento all'uso pubblico (utilizzate per il soddisfacimento degli standard richiesti), individuate nella tavola 03, la manutenzione da parte dei privati operatori con le modalità stabilite dalla Convenzione Attuativa degli interventi.

### **5.1 IL COORDINAMENTO DEGLI INTERVENTI STRUTTURALI ED INFRASTRUTTURALI (OO.UU.)**

Come recita l'art. 3 delle Norme Tecniche di Attuazione (elab. 3.1) l'obiettivo del Piano Particolareggiato è *"l'attuazione completa e coordinata delle opere strutturali e infrastrutturali previste negli elaborati di progetto"*.

L'attuazione degli interventi può avvenire attraverso Permessi di Costruire diretti, esteso almeno ad un comparto o per il comparto 1 ad almeno una C.E. compresa di realizzazione della viabilità di accesso e di opere di mitigazione e compensazione, e stipula di convenzione tra il Comune di Marentino e i privati.

Il Permesso di costruire dei fabbricati è rilasciato a seguito della cessione delle aree per servizi pubblici e per la viabilità pubblica secondo le modalità stabilite dalla Convenzione attuativa e contestualmente all'approvazione da parte del Comune di Marentino del progetto esecutivo di tutte le opere di urbanizzazione

primaria afferenti il comparto o di tutte quelle opere che rendono funzionale l'intervento di cui si richiede il Permesso di Costruire. Tali opere saranno da eseguirsi a scomputo da parte dei proponenti e da concludersi prima della richiesta dell'agibilità degli edifici oggetto di richiesta di Permesso di Costruire, così come indicato dall'art. 3 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Il coordinamento progettuale ed attuativo del P.P. è garantito: dalla stipula della Convenzione attuativa; dall'attuazione delle fasi individuate da "corpi d'opera" a cui compete la progettazione esecutiva delle OO.UU. primarie previste dal P.P. e la realizzazione delle suddette opere sulla base di quanto contenuto nella Convenzione attuativa; dalla articolazione degli interventi strutturali in comparti, a cui è demandato il compito del coordinamento progettuale degli edifici e degli spazi privati ad essi pertinenti.

Le opere di urbanizzazione primaria, previste dal Piano Particolareggiato, sono rappresentate graficamente nella tavola 2.6.1 "Progetto di massima delle OO.UU. primarie e relativi allacciamenti".

## 6. IL DIMENSIONAMENTO DEL P.P.

Considerando l'intera area interessata dal piano particolareggiato si riassumono le seguenti quantità caratterizzanti la proposta progettuale (rappresentata nel suo complesso nella Tav. 2.3 "Tavola delle regole urbanistiche ed edilizie" su rilievo e nella Tav. 2.9 "Estratto catastale con elenco delle particelle oggetto di piano particolareggiato e ripartizione usi del suolo a destinazione pubblica" su base catastale e per quanto concerne le singole tipologie previste sulle CE1 e CE2 nella Tav. 2.7.1 "Progetto delle tipologie edilizie") e illustrate nel prospetto seguente:

### Dati Generali del PP

<b>Superficie territoriale rilevata in sito PP</b>	<b>216.886 mq</b>
<b>Reliquati stradali in proprietà da cedere</b>	<b>1.185 mq</b>
<b>Aree esterne al PP: corsello esistente di accesso a proprietà terze</b>	<b>162 mq</b>
Aree per la viabilità pubblica da prevedere in cessione	388 mq
Aree per standard pubblici da prevedere in cessione	1.988 mq
Aree per standard pubblici da prevedere in assoggettamento	12.915 mq
SUL in progetto CE1 e CE2	5.760 mq
SUL esistente Villa	5.352 mq
SUL derivante da demolizione edifici esistenti (guardiania, foresteria e edificio per attività ludico sportive)	1.136 mq
SUL complessiva comparto 2	6.488 mq

### Dati relativi al comparto 1

<b>Superficie territoriale (rilievo)</b>	<b>26.520 mq</b>
SUL in progetto CE1 (20 u.i.):	3.300 mq
Tipologia 1 – 6 u.i. in totale	1.080 mq
Tipologia 1bis – 4 u.i. in totale	720 mq
Tipologia 2 – 10 u.i. in totale	1.500 mq
SUL in progetto CE2 (14 u.i.):	2.460 mq
Tipologia 3 – 12 u.i. in totale	2.160 mq
Tipologia 3bis – 2 u.i. in totale	300 mq

**Dati relativi al comparto 2**

<b>Superficie territoriale (rilievo)</b>	<b>39.666 mq</b>
SUL esistente Villa	5.352 mq
SUL derivante da demolizione edifici esistenti utilizzata per la riqualificazione della Villa	0 mq

## 7. VERIFICA PARAMETRI DI PRGC

La Variante Parziale 3 al PRGC vigente contiene una Scheda Normativa Specifica sull'area oggetto del Piano Particolareggiato, di seguito si opera un confronto tra le prescrizioni della Scheda e quanto operato dal PP.

SCHEDA D'AREA N. FRP-M MONPLAISIR	PIANO PARTICOLAREGGIATO MONPLAISIR																																																
<p><b>PROGETTO</b></p> <table border="0"> <tr> <td>TIPO DI INTERVENTO</td> <td>RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA</td> <td></td> </tr> <tr> <td>SUPERFICIE TERRITORIALE</td> <td>MQ</td> <td>217.258</td> </tr> <tr> <td>SUPERFICIE CATASTALE</td> <td>MQ</td> <td>217.258</td> </tr> <tr> <td>DENSITA' TERRITORIALE</td> <td>MQ/MQ</td> <td></td> </tr> <tr> <td>CAPACITA' EDIFICATORIA DEFINITA - S.U.L. EDIFICABILE</td> <td>MQ</td> <td>12.288</td> </tr> <tr> <td>STANDARD PER SERVIZI NON MONETIZZABILE</td> <td>MQ</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>SUPERFICIE DA DISMETTERE O ASSOGGETTARE</td> <td>MQ</td> <td>14.900</td> </tr> <tr> <td>STANDARD PER SERVIZI MONETIZZABILE</td> <td>MQ/AB</td> <td></td> </tr> <tr> <td>AREE DA MONETIZZARE</td> <td>MQ</td> <td></td> </tr> <tr> <td>SUPERFICIE FONDIARIA MIN.</td> <td>MQ</td> <td></td> </tr> <tr> <td>DENSITA' FONDIARIA MAX</td> <td>MQ/MQ</td> <td></td> </tr> <tr> <td>N° MAX PFT</td> <td>N.</td> <td>2 (*)</td> </tr> <tr> <td>H. MAX</td> <td>MT</td> <td>7 (**)</td> </tr> <tr> <td>ABITANTI TEORICI INSEDIABILI</td> <td>N.</td> <td></td> </tr> <tr> <td>MODALITA' DI INTERVENTO</td> <td></td> <td>P.P.</td> </tr> <tr> <td>DESTINAZIONE D'USO AMMESSA</td> <td>U1, U2, U3, U4a, U7, U8, U10, U11, U12, U13, U14, U16, U22, U23, U24, U27, U28</td> <td></td> </tr> </table> <p>(*) 2 piani fuori terra oltre al sottotetto abitabile.</p> <p>(**) L'altezza massima viene conteggiata alla gronda, anche in presenza di sottotetti abitabili.</p>	TIPO DI INTERVENTO	RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA		SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ	217.258	SUPERFICIE CATASTALE	MQ	217.258	DENSITA' TERRITORIALE	MQ/MQ		CAPACITA' EDIFICATORIA DEFINITA - S.U.L. EDIFICABILE	MQ	12.288	STANDARD PER SERVIZI NON MONETIZZABILE	MQ	100%	SUPERFICIE DA DISMETTERE O ASSOGGETTARE	MQ	14.900	STANDARD PER SERVIZI MONETIZZABILE	MQ/AB		AREE DA MONETIZZARE	MQ		SUPERFICIE FONDIARIA MIN.	MQ		DENSITA' FONDIARIA MAX	MQ/MQ		N° MAX PFT	N.	2 (*)	H. MAX	MT	7 (**)	ABITANTI TEORICI INSEDIABILI	N.		MODALITA' DI INTERVENTO		P.P.	DESTINAZIONE D'USO AMMESSA	U1, U2, U3, U4a, U7, U8, U10, U11, U12, U13, U14, U16, U22, U23, U24, U27, U28		<p><i>In merito ai dati quantitativi del Piano Particolareggiato si rimanda al precedente capitolo 6.</i></p> <p><i>Per quanto riguarda gli elaborati grafici, si faccia riferimento all'elaborato 2.3 "Tavola delle regole urbanistiche ed edilizie" e all'elaborato 2.7.1 "Progetto delle tipologie edilizie".</i></p>
TIPO DI INTERVENTO	RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA																																																
SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ	217.258																																															
SUPERFICIE CATASTALE	MQ	217.258																																															
DENSITA' TERRITORIALE	MQ/MQ																																																
CAPACITA' EDIFICATORIA DEFINITA - S.U.L. EDIFICABILE	MQ	12.288																																															
STANDARD PER SERVIZI NON MONETIZZABILE	MQ	100%																																															
SUPERFICIE DA DISMETTERE O ASSOGGETTARE	MQ	14.900																																															
STANDARD PER SERVIZI MONETIZZABILE	MQ/AB																																																
AREE DA MONETIZZARE	MQ																																																
SUPERFICIE FONDIARIA MIN.	MQ																																																
DENSITA' FONDIARIA MAX	MQ/MQ																																																
N° MAX PFT	N.	2 (*)																																															
H. MAX	MT	7 (**)																																															
ABITANTI TEORICI INSEDIABILI	N.																																																
MODALITA' DI INTERVENTO		P.P.																																															
DESTINAZIONE D'USO AMMESSA	U1, U2, U3, U4a, U7, U8, U10, U11, U12, U13, U14, U16, U22, U23, U24, U27, U28																																																
<p><b>Prescrizioni dell'intervento</b></p>																																																	
<p><b>Interventi e destinazioni ammessi</b></p> <p>“È prescritto l'integrale mantenimento della parte di impianto, meno recente. Per le porzioni meno recenti della Villa sono consentiti interventi fino alla Ris. (Ristrutturazione edilizia) ad eccezione delle facciate, sulle quali gli interventi sono limitati al Rc (restauro conservativo). Per le porzioni più recenti della Villa sono consentiti interventi fino alla Ris., oltre ad interventi di demolizione. Per tutti gli altri edifici di recente impianto (la guardiania, la foresteria e l'edificio per attività ludico sportive) sono consentiti gli interventi di D.r.s. (demolizione, ricostruzione, sostituzione), con eventuale recupero della loro SUL all'interno dei corpi di fabbrica costituenti la Villa. Per la destinazione d'uso residenziale è in ogni caso fissato il limite massimo di 8.000 mq di S.U.L.”</p>	<p><i>Si rimanda al precedente capitolo 6 per il conteggio specifico delle quantità di Superficie Utile Lorda in progetto, esistente e mantenuta, di nuova costruzione e demolita.</i></p> <p><i>Si specifica che il PP rispetta la prescrizione della Scheda Normativa di PRGC in quanto nel complesso prevede 5.760 mq di SUL di nuova realizzazione a destinazione residenziale e prevede il recupero della Villa senza sfruttare la cubatura ricavata dalla demolizione della guardiania, della foresteria e dell'edificio per attività ludico sportive corrispondente complessivamente a 1.136 mq.</i></p>																																																

<p><b>Estensione del Piano Particolareggiato</b>          “Il PP sarà esteso a tutto il comparto Monplaisir, sul quale vengono individuati tre subcomparti attuabili separatamente sulla base di una Convenzione.”</p>	<p><i>L’ambito del Piano Particolareggiato è contenuto in ogni elaborato cartografico del presente P.P.. Per l’evidenza della perimetrazione dei comparti sul rilievo e sulla base catastale si faccia riferimento rispettivamente agli elaborati 2.5.1 e 2.9.</i></p>
<p><b>Oneri a carico dei privati e cessione degli standard ex art. 21 LUR</b>          “Nell’ambito del P.P. saranno fissati sulla base di una dettagliata relazione economico finanziaria gli oneri a carico dei privati. L’alternativa alla cessione delle porzioni seminterrate già destinate all’uso pubblico, come definito dal Comune nella DGC n. 62 del 26/10/2015, conseguenti gli accordi sottoscritti dal Comune e dal Proponente nell’ “Accordo tra il Comune di Marentino e la società IPI Spa per la realizzazione di studi propedeutici all’approvazione di una Variante parziale e di un Piano Particolareggiato”, prot. N. 3326 del 02/07/2015”, sarà regolata ai sensi dell’art.21, comma 4 bis della L.R. 56/77 e s.m.i.          Le aree da assoggettare o cedere a standard pubblico complessivamente ammontano a 14.900 mq. Sono individuate cartograficamente nella misura di 12.500 mq e le modalità di reperimento nonché la realizzazione saranno regolate dalla Convenzione stipulata in sede di Piano Particolareggiato; le restanti superfici saranno individuate in sede di formazione del P.P.”</p>	<p><i>Si rimanda al precedente capitolo 4 per la descrizione dettagliata degli interventi previsti a carico dei privati e le aree in cessione/assoggettamento a standard pubblico. L’elaborato grafico 2.3 contiene l’azonamento urbanistico redatto su rilievo operato in sito comprensivo delle regole urbanistiche ed edilizie previste dal Piano particolareggiato. In ultimo, l’elaborato 1.2 “Relazione Finanziaria” contiene la stima dei costi di realizzazione delle opere localizzate nelle aree in cessione e assoggettamento a standard e il conteggio degli Oneri di Urbanizzazione desunti dalla Tabella allegata alla deliberazione della Giunta Comunale n. 4 del 24 febbraio 2011.</i></p> <p><i>Nel complesso il PP prevede 12.915 mq di aree per standard pubblici in assoggettamento e 1.988 mq di aree per standard pubblici in cessione, si ha pertanto un totale di 14.903 mq di aree per standard come da richiesta del PRGC.</i></p>
<p><b>Accesso all’area Monplaisir</b>          “Il P.P. regolerà altresì gli interventi relativi all’accesso al complesso Monplaisir, che dovrà avvenire tramite la SP 98 sulla base di soluzioni tecniche preliminarmente condivise dalla Città Metropolitana di Torino, e volte ad assicurare la messa in sicurezza del sistema viario nel suo complesso.”</p>	<p><i>Si rimanda in merito al progetto di dettaglio della Rotatoria agli elaborati 2.6.2 e 2.6.3 contenenti rispettivamente la planimetria dell’area di accesso al complesso e i dettagli costruttivi del sistema viario di raccordo tra la SP98 e l’area del Piano Particolareggiato.</i></p> <p><i>La soluzione proposta è stata condivisa con gli uffici della Città Metropolitana di Torino.</i></p>
<p><b>Prescrizioni geologiche:</b>          “Nei settori interessati dai nuovi interventi edilizi, ed particolare in corrispondenza del settore caratterizzato da indizi di colamento lento superficiale, sarà opportuno procedere ad una puntuale verifica degli spessori delle coltri, con l’esecuzione di specifiche indagini geognostiche, in modo da definire la corretta profondità di appoggio delle strutture di fondazione, su terreni stabili non soggetti a soliflusso.</p>	<p><i>Il Piano Particolareggiato nell’elaborato 3.1 “Norme di Attuazione” richiama puntualmente le disposizioni geologiche della Variante Parziale ed aggiunge che “Si prescrive che le acque meteoriche raccolte in vasche di accumulo siano in tutto o in parte riutilizzate per l’irrigazione delle aree a verde privato. Tale indicazione dovrà essere precisata in</i></p>

<p>Dovrà essere valutata la stabilità globale del versante e l'eventuale necessità di realizzare interventi di stabilizzazione superficiale, ad esempio con l'utilizzo delle tecniche di ingegneria naturalistica, e/o opere di drenaggio.</p> <p>Particolare attenzione andrà posta nella realizzazione dei drenaggi perimetrali degli edifici: trattandosi di terreni di imposta praticamente impermeabili occorre evitare che le acque di infiltrazione superficiale si raccolgano e tendano a ristagnare nelle porzioni interrate degli edifici.</p> <p>Le scarpate di scavo per l'inserimento dei fabbricati lungo i versanti dovranno essere realizzate con pendenza di sicurezza o sostenute da opere provvisoriale e/o definitive.</p> <p>I riporti che dovessero rendersi necessari per la sistemazione definitiva delle aree edificate e per la realizzazione delle strade interne dovranno essere realizzati con cura (posa a strati successivi + compattazione) e, se di altezza significativa, essere sostenuti da specifiche opere ancorate nel substrato consistente.</p> <p>Ogni progetto edilizio dovrà essere corredato inoltre da uno schema di smaltimento delle acque meteoriche ricadenti su tetti e piazzali e/o proveniente dai sistemi di drenaggio. L'eventuale smaltimento lungo il versante dovrà essere tale da non determinare l'insorgere di erosioni localizzate o interferire con i lotti a valle.”</p>	<p><i>sede di richiesta dei Permessi di Costruire”.</i></p> <p><i>Il PP prevede che a monte delle edificazioni, in particolare in riferimento alle tipologie edilizie 1 e 1bis e 3 e 3 bis, siano previste intercapedini progettate in modo tale da garantire un corretto drenaggio delle acque al fine di evitare che le acque di infiltrazione superficiale si raccolgano e tendano a ristagnare nelle porzioni interrate degli edifici.</i></p> <p><i>Nella presente relazione al capitolo 4.5 si descrive puntualmente il dimensionamento delle vasche previste in progetto con il piano particolareggiato.</i></p> <p><i>In merito alla realizzazione della strada di accesso alla CE2 il PP ha previsto che si realizzi un muro di contenimento controterra, come si può evincere dalla Tav. 2.5.1 ed ancor meglio nella Tav. 2.5.2. e dalla sezione della Tav. 2.5.4. Come specificato al capitolo 4.1 della presente Relazione Illustrativa, il PP ha preso in considerazione ipotesi afferenti la realizzazione di terre armate in luogo di un muro di contenimento controterra, come indicato dalle NTA di Piano, ma dato il dislivello del terreno e l'altezza limitata del muro (circa 1,50 m) si ritiene che sia da un punto di vista di impatto ambientale legato alla difficoltà di rivegetare le terre armate, sia da un punto di vista di fattibilità economica delle opere la soluzione proposta sia quella più adatta.</i></p> <p><i>In merito alla sistemazione del terreno previsto dal PP, in particolare all'interno del comparto 1, si rimanda all'analisi operata all'interno della Tav. 2.5.4. dalla quale si evincono sia gli scavi che i riporti di terreno operati e si confrontano con le nuove edificazioni previste. In particolare dall'analisi di questo elaborato si desume che i principali scavi sono previsti in corrispondenza dell'edificazione delle due CE ed i principali riporti si operano:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>in corrispondenza della vasca esistente posta al di sotto dell'ingresso attuale all'area che</i></li> </ul>
--	--

	<p><i>viene riempita,</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>in corrispondenza della parte di foresteria che viene demolita e sul sedime della quale solo in parte si prevedono nuove edificazioni,</i></li> <li>- <i>in corrispondenza del depuratore che è previsto anch'esso in demolizione.</i></li> </ul> <p><i>Non essendo i riporti sopra descritti in grado di sopperire agli scavi effettuati, il PP prevede che la restante parte di terreno derivante dagli scavi venga posizionato per circa il 50% sull'area verde prevista in assoggettamento ad uso pubblico e per la restante quota distribuita sull'area incolta posta tra le CE1 e CE2.</i></p>
<p><b>Prescrizioni ambientali:</b>  “Con protocollo n. 35425 del 24/04/2017 Arpa Piemonte prevede l'approfondimento delle seguenti tematiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La localizzazione dei nuovi fabbricati in modo da minimizzare gli impatti ed il loro corretto inserimento, non interferendo con aree a valenza ecologica;</li> <li>- La salvaguardia delle aree verdi che hanno una valenza dal punto ecologico, essendo state individuate come elementi della rete ecologica a livello locale;</li> <li>- La salvaguardia degli alberi di pregio esistenti;</li> <li>- La progettazione delle aree verdi in modo che abbiano anche valenze ecologiche per implementare la rete ecologica a livello locale;</li> <li>- L'accessibilità e la viabilità in modo da minimizzare gli impatti in termini di consumo di suolo e di interferenze con le componenti naturalistiche;</li> <li>- Minimizzare gli interventi che implicano movimentazione terra in relazione alla fragilità del territorio;</li> <li>- La definizione degli interventi di consolidamento necessari;</li> <li>- La definizione dei necessari interventi di mitigazione e compensazione degli impatti per quanto concerne la risorsa suolo.</li> </ul> <p>Con protocollo n. 4985 del 03/11/2017, l'Organo Tecnico Comunale dispone che il Piano Particolareggiato sia sottoposto alla procedura di Verifica di Assoggettabilità alla VAS e “si richiede che in tale fase venga esplicitato graficamente il progetto nel suo complesso (3 sub-comparti), comprensivo di prospetti e sezioni in modo da comprenderne al meglio i potenziali impatti</p>	<p><i>La progettazione del Piano Particolareggiato ha tenuto conto della presenza di elementi con valenza ecologica che sono stati salvaguardati ed integrati con opere di compensazione ecologica.</i></p> <p><i>Il Progetto del verde ha individuato gli alberi di pregio prevedendone la salvaguardia. Inoltre, ha previsto l'impianto di vegetazione arborea ed arbustiva di connessione tra gli elementi principali della rete ecologica locale e realizzando un corridoio ecologico alla base del versante collinare.</i></p> <p><i>L'accessibilità ai comparti è stata razionalizzata in modo da ridurre il consumo di suolo e non interferire con gli elementi della rete ecologica.</i></p> <p><i>Le scelte localizzative sono state operate in modo da ridurre al massimo i movimenti di terra e i volumi di scavo da smaltire.</i></p> <p><i>Le richieste dell'Organo Tecnico Comunale di VAS sono riportate negli allegati del Piano Particolareggiato e riassunte nel Documento Tecnico Preliminare per l'avvio della Fase di assoggettabilità a VAS.</i></p>

<p>(come ad esempio la creazione di muri di contenimento, movimenti terra, abbattimento vegetazione, inserimento degli edifici sul versante collinare, ecc...)”.</p>	
<p><b>Indicazioni morfologiche e tipologiche</b>  “È consentita la realizzazione di una nuova superficie utile lorda di pavimento pari a mq 5.800 da localizzare all’interno delle aree di concentrazione dell’edificato C.E. 1 e C.E. 2 individuate nel comparto n. 1.  È consentita la realizzazione di un parcheggio privato pertinenziale al di sotto del cortile antistante la Villa e funzionale alle attività in essa insediabili.”</p>	<p><i>Per le indicazioni di dettaglio delle tipologie delle nuove edificazioni residenziale nei C.E.1 e C.E.2 si rimanda all’elaborato 2.7.1 “Progetto delle tipologie edilizie” e 2.5.3 “Profili e sezioni di progetto- Tipologie esemplificative”. Nel complesso come anticipato al precedente capitolo 6 il PP prevede la realizzazione di 5.760 mq di SUL di nuova realizzazione a destinazione residenziale collocata nella CE1 e nella CE1, pertanto rispetta i parametri stabiliti dal PRGC vigente.  In merito alla possibilità di realizzare un parcheggio privato pertinenziale al di sotto del cortile della villa, il P.P. ha optato per evitare soluzioni che determinino ulteriori sbancamenti oltre a quelli necessari per la realizzazione della nuova viabilità posta in collegamento tra il parcheggio posto a nord/ovest ed il piazzale posto a nord/est della villa e pertanto ha ricavato il parcheggio all’interno del primo piano seminterrato esistente in luogo dell’attuale auditorium.  Per il dettaglio delle opere previste all’interno della Villa e pertanto anche per il dettaglio afferente la realizzazione del parcheggio si rimanda alla Tavola 2.7.2 “Progetto di recupero della Villa”.</i></p>

## 8. LA PROCEDURA AMBIENTALE ED ESITI CONCLUSIVI

### 8.1 L'ITER PROCEDIMENTALE E LE OSSERVAZIONI DEGLI ENTI COMPETENTI

Ai sensi della legislazione urbanistica vigente, il presente Piano Particolareggiato è formato ed approvato ai sensi dell'art. 40 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Il comma 7 del medesimo articolo stabilisce che “Sono sottoposti alla verifica di assoggettabilità alla VAS esclusivamente i piani particolareggiati attuativi del PRG che non sono già stati sottoposti a VAS o ad analisi di compatibilità ambientale ai sensi della legge regionale 14 dicembre 1998, n. 40 (Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione)”. La Variante Generale al PRG del Comune di Marentino è stata sottoposta a VAS tuttavia, l'obbligo di sottoporre il Piano Particolareggiato a Verifica di Assoggettabilità a VAS deriva dalle conclusioni del parere dell'Organo Tecnico Comunale relativo al procedimento di Verifica di VAS della Variante Parziale n. 3.

Il Comune di Marentino è dotato di Organo Tecnico Comunale di VAS istituito ai sensi dell'art. 7 della L.R. 40/98 con D.G.C. n. 10 del 15/03/2017.

Il Documento di Verifica di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) del Piano Particolareggiato dell'area di trasformazione di PRG “FrP” Monplaisir è stato redatto e trasmesso ai soggetti competenti in materia ambientale 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.

Di seguito si elencano i tre pareri pervenuti dagli enti competenti con una sintesi delle relative osservazioni:

- **ARPA Piemonte - Dipartimento Territoriale Piemonte Nord Ovest** ha trasmesso, con protocollo n. 52651 in data 08/06/2021, il proprio contributo tecnico, assunto al protocollo del Comune di Marentino al n. 2849 in data 08/06/2021

***“Osservazioni tecniche***

*[...]*

*Nella relazione di verifica non sono state segnalate tutte le criticità/sensibilità ambientali, non essendo stati considerati i possibili impatti sull'elemento della Rete Ecologica a livello Locale (individuata dalla D.G.R. 31 luglio 2015 n. 52-1979) denominato “Corridoi ecologici” che occupa gran parte dell'area in esame. Per quanto riguarda gli impatti conseguenti alla realizzazione del Piano, si considerano significativi sia quelli a carico della componente suolo, che coinvolge diverse aree in gran parte libere, sia quelli a carico della componente ecosistemica per le possibili interferenze con la rete ecologica a livello locale ivi esistente, in quanto saranno realizzate nuove abitazioni (area denominata C.E. 2) ed aree a servizi pubblici destinate a verde, su aree attualmente libere e che ricadono sull'elemento della Rete Ecologica denominato “Corridoi ecologici”.*

*Gli impatti sulla risorsa suolo sono da ritenersi significativi in quanto tale risorsa è “non rinnovabile”: pertanto si reputa siano necessarie misure non solo di mitigazione ma anche di compensazione.*

*Per questo piano sono state comunque previste misure di mitigazione/compensazione che sono rappresentate graficamente nella Tav. 2.8.1 del Piano Particolareggiato, descritte nel documento “Progetto Verde Marentino” e recepite nelle Norme di Attuazione.*

*Le compensazioni proposte possono essere in parte ritenute valide, soprattutto quelle che comporteranno la de-impermeabilizzazione; si precisa però che piantumare nuove essenze vegetali in aree ove il suolo è in grado già di svolgere le proprie funzioni non compensa pienamente il suolo perso, ma, in questo caso specifico, tali compensazioni possono essere comunque accettabili in quanto localizzate nell'elemento della rete ecologica denominato “Corridoio ecologico”, con un aumento della superficie vegetata migliorando realmente ed efficacemente la funzione della rete stessa.*

*A tal proposito, non è chiaro dove ricadono le “aree boscate progetto” con una superficie di 1.700 m<sup>2</sup> (Tavola 2.8.1) previste nell'area del Comparto 2 precisando, inoltre, che nella relazione “Progetto verde Marentino” è specificato che nel Comparto 2 “sono previsti unicamente interventi finalizzati al mantenimento dell'area verde”.*

*Infine, dovrebbero essere previste misure compensative anche per parte dell'area destinata “a servizi pubblici a verde”, in quanto, dalla lettura della documentazione, risulta che tale area è stata considerata permeabile (secondo l'analisi effettuata per il consumo di suolo, riportato nella tabella “Stato di progetto” a pag. 28 della Relazione Illustrativa) pertanto non sono state previste compensazioni. Quest'Agenzia evidenzia che gran parte di quest'area (“a servizi pubblici a verde”) è attualmente libera (9.300 m<sup>2</sup>) e che, secondo quanto previsto dal Piano, in parte sarà impermeabilizzata con il macadam (1250 m<sup>2</sup>) ed in parte sarà occupata dagli attrezzi del percorso vita, fitness ed aree attrezzate per la sosta, di conseguenza le parti del suolo che saranno soggette al calpestio perderanno parte della loro funzionalità e dei loro servizi ecosistemici. Si ricorda, inoltre, che quest'area è parte della Rete Ecologica con l'elemento denominato “Corridoio ecologico”, pertanto potrebbe essere opportuno prevedere ulteriori opere di compensazione per compensare sia il suolo, sia l'elemento “Corridoio ecologico” della Rete Ecologica.”*

*[...]*

*Per quanto riguarda gli aspetti sulla trasportistica si evidenzia che il Piano Particolareggiato prevede “una edificabilità complessiva di 12.288 mq di Sul” (Relazione illustrativa, p.8). Stimando il volume edificato pari a  $12.288 \times 3 = 36864$  m<sup>3</sup> ed applicando il criterio sintetico di cui all'articolo 20 della L.R.56/1977 e s.m.i., si ottengono 307 abitanti residenti se la popolazione prevista è inferiore ai 2000 abitanti, 410 se è superiore ai 2000 abitanti.*

*Il tasso di motorizzazione della provincia di Torino è 65.86, da cui si ottiene un incremento del parco auto circolante rispettivamente di 202 o 270 autoveicoli.*

*A fronte di questi numeri approssimati, 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, si rileva che il tema non sia stato sufficientemente affrontato né nel documento tecnico preliminare, né nella relazione. Un accenno lo si trova nel documento tecnico preliminare, pp.78-79, dove si legge che le previsioni residenziali implicherebbero “una capacità insediativa di [...] circa 153 abitanti” e che “è prevedibile la presenza di circa 68 automobili”<sup>8</sup>. Si ritiene, pertanto, di non disporre degli elementi sufficienti per poter effettuare una valutazione in merito e che il documento tecnico debba essere integrato da uno studio d'impatto sulla viabilità, il traffico e le componenti ambientali connesse, il quale includa un adeguato rilievo dei flussi di traffico sulla S.P.98 e sugli archi stradali connessi (esteso ad un numero significativo di giorni feriali, prefestivi e festivi), una stima realistica del traffico indotto dalla residenza e dai servizi insediabili nell'area di piano e della sua distribuzione diaria e oraria, e una simulazione dello stato di progetto. Le simulazioni dello stato di progetto dovrebbero essere accompagnate da una stima degli impatti sulle componenti aria e rumore.

Per quanto riguarda le reti tecnologiche, si chiede di verificare che siano adeguatamente dimensionate e siano compatibili con i nuovi carichi antropici [...] è importante che venga eseguita una verifica dimensionale del sistema fognario locale e dell'impianto per lo smaltimento e la depurazione dei reflui, che attesti la congruità dei nuovi carichi antropici previsti con l'attuale stato delle infrastrutture esistenti e con i rendimenti depurativi dell'impianto terminale di depurazione.

Infine, considerando che: “E' 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”, si richiede la **valutazione** dello stato ambientale attraverso la verifica analitica del suolo, sottosuolo ed 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. Il risultato di queste indagini dovrà poi essere trasmesso all'Ente di Controllo e alle Amministrazioni competenti.

[...]

### **Conclusioni**

In conclusione, sulla base di quanto sopra esposto, tenendo conto dei criteri per la verifica di assoggettabilità di cui all'Allegato I del D.lgs. 152/2006 e s.m.i., ferma restando la competenza comunale relativa alla decisione in materia di assoggettabilità, si ritiene che il Piano Particolareggiato in oggetto possa essere **escluso** dalla fase di valutazione della procedura di V.A.S. a condizione che vengano effettuati gli approfondimenti richiesti”

- **A.S.L. T05** ha trasmesso il proprio contributo tecnico, assunto al protocollo del comune di Marentino al n. 3113 in data 22/06/2021  
“In riferimento a quanto citato in oggetto, vista la documentazione trasmessa al riguardo, per quanto concerne gli aspetti igienico - sanitari di competenza questo

*Servizio non ritiene sia necessario assoggettare il progetto a procedura di Valutazione Ambientale Strategica.*

*Si raccomanda, in fase di progettazione esecutiva, di porre attenzione agli aspetti di valutazione del rischio legionellosi legato in particolare alla prevista installazione di cisterne interrate per la raccolta di acque meteoriche da impiegare ad uso irriguo.”*

- **La Società Metropolitana Acque Torino s.p.a.**, con nota PEC in data 20/08/2021, ha trasmesso alcune indicazioni in merito allo smaltimento delle acque reflue; tale nota è stata assunta al protocollo del comune di Marentino al n. 4240 in data 23/08/2021

*“- 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 Fontanero 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.*

*Si chiede in ultimo di valutare l’inserimento dell’intervento della sopracitata modifica del collettore fognario negli importi degli oneri di urbanizzazione.”*

## **8.2 GLI APPROFONDIMENTI EFFETTUATI**

Per rispondere nel dettaglio alle osservazioni sopraesposte è stato redatto il documento “Integrazioni al Documento tecnico preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS” trasmesso al Comune di Marentino in data 12/08/2021 tramite PEC e questi l’ha trasmesso all’OTC.

L’OTC in data 20/10/2021, sulla base della documentazione pervenuta, ha emesso il provvedimento finale di verifica, pubblicato all’Albo Pretorio e sul sito del Comune di Marentino e inviato agli soggetti competenti in materia ambientale consultati.

Nel provvedimento conclusivo dell'Organo Tecnico Comunale si dispone **l'esclusione del Piano particolareggiato dell'Area Frp\_M "Area di trasformazione Monplaisir" dal processo di VAS**, a condizione di tenere in debita considerazione le osservazioni pervenute nei pareri dei soggetti chiamati in causa; in particolare:

- Con riferimento al parere di ARPA Piemonte *"Gli approfondimenti che conducono alla verifica delle osservazioni [...] dovranno trovare adeguato riscontro all'interno della Relazione illustrativa (elab. 1.1) del Piano Particolareggiato, con riferimento a quanto già anticipato e specificato nel documento "Integrazioni al Documento tecnico preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS". Tali attenzioni e approfondimenti potranno pertanto affrontare i diversi aspetti esposti nel parere inerenti alle misure compensative, il tema del traffico e viabilità, reti tecnologiche e sistema fognario, stato ambientale del suolo e rapporti superficiali."*
- Con riferimento al parere di A.S.L. TO5 *"Gli approfondimenti che conducono alla verifica delle osservazioni presentate da parte degli enti competenti dovranno trovare adeguato riscontro in fase di progettazione esecutiva degli impianti idraulici attinenti agli interventi, nel rispetto delle normative in vigore al momento della progettazione."*
- Con riferimento al parere di SMAT *"Gli approfondimenti che portano alla verifica delle osservazioni presentate da parte degli enti competenti dovranno trovare adeguato riscontro all'interno degli elaborati del Piano Particolareggiato (ad esempio nella Relazione illustrativa-elab. 1.1, nel Progetto di massima delle OO.UU. primarie e relativi allacciamenti-elab. 2.6.1 e nella Relazione Finanziaria-elab. 1.2), con riferimento a quanto già anticipato nel documento "Integrazioni al Documento tecnico preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS"*

Con Determinazione Dirigenziale n. 259 del 28/10/2021 il Comune di Marentino ha preso atto del verbale dell'Organo Tecnico Comunale in merito all'esclusione dalla procedura di VAS.

Sulla base delle indicazioni dell'OTC, si provvede di seguito ad approfondire gli aspetti di integrazione richiesti all'interno della presente Relazione illustrativa del PP, andando ad integrare quanto già specificato in via anticipatoria nelle note controdeduttive del documento "Integrazioni al Documento tecnico preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS".

### **Misure compensative**

Come già descritto nella presente Relazione, l'area a destinazione servizi pubblici del Piano particolareggiato prevede la risistemazione del parcheggio esistente, già presente allo stato di fatto e di cui non si prevedono incrementi di superficie, e la realizzazione di un percorso vita dotato di attrezzi per il fitness e aree attrezzate per la sosta.

Le immagini riportate di seguito mostrano chiaramente come, dal confronto tra stato di fatto e di progetto, non siano rilevabili significative alterazioni sull'impermeabilizzazione del suolo e sulla relativa funzionalità ecologica in questa porzione di ambito. In particolare, la porzione di area a servizi in cui si prevede la

realizzazione del percorso fitness e di aree per la sosta corrisponde alla superficie (da realizzare parzialmente in calcestruzzo drenante) pari a 1.250 mq, come è possibile verificare nelle tabelle successive (appartenenti all'elaborato 2.8.1 e al Documento Tecnico Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS del PP), dove vengono indicate le aree a standard esistenti e previste suddivise tra superfici impermeabili, parzialmente permeabili e permeabili.

AREA A STANDARD		Superfici (mq)		
Impermeabile	Edificato	55	1.563	Totale
	Viabilità (asfalto)	1.508		
Parzialmente permeabile	Autobloccante	1.246	1.246	
Permeabile	Autobloccante inerbito	1.187	12.091	
	Incolto/verde	10.904		

26 - dati quantitativi sulle caratteristiche delle superfici (Stato di fatto)

AREA A STANDARD		Superfici (mq)		
Impermeabile	Edificato	0	1.764	Totale
	Viabilità (asfalto)	1.764	(+201)	
Parzialmente permeabile	Autobloccante	1.246	1.246	
Permeabile	Autobloccante inerbito	1.187	11.890	
	Sentiero	1.250	(-201)	
Incolto/verde	9.453	14.900		

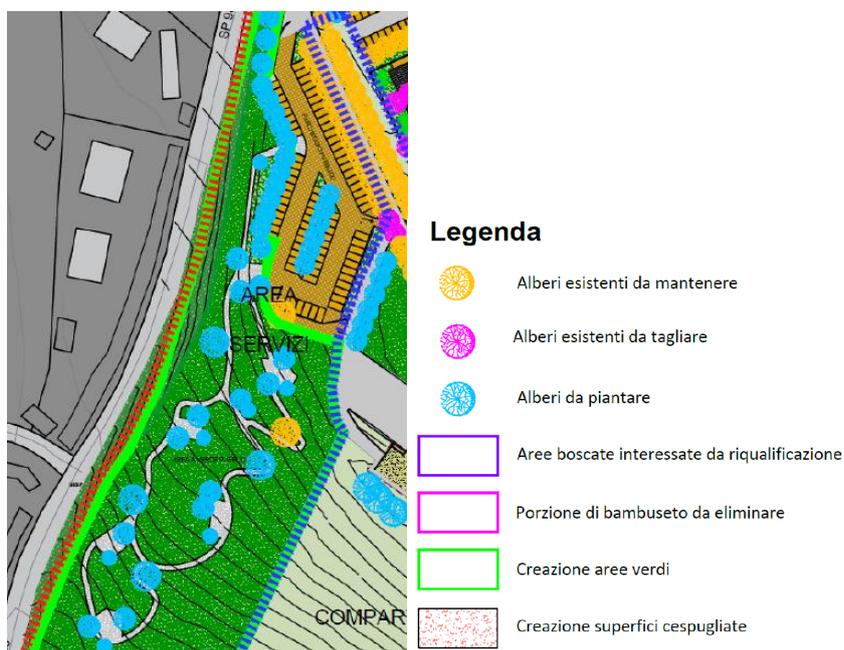
27 - dati quantitativi sulle caratteristiche delle superfici (Stato di progetto)



28 - Stralci cartografici di confronto delle aree a servizi pubblici previste, tra stato di fatto e progetto (da sinistra: foto aerea da Google Maps, estratto Elab. 2.4.1 "Planimetria dello stato di fatto generale", estratto Elab. 2.3 "Tavola delle regole urbanistiche ed edilizie", estratto Elab. 2.5.2 "Planimetria di progetto dei Comparti 1 e 2")

Pertanto è possibile ritenere che non si determinino impatti significativi in seguito realizzazione di tali interventi, dal momento che gli spazi destinati alla sosta e allo sport previsti solo in minima parte non saranno realizzati in piena terra, per rispondere alla funzionalità delle attrezzature destinate alla sosta e per il percorso fitness, ed in ogni caso per questi verranno impiegati materiali massimamente drenanti.

Si sottolinea inoltre che l'area a parcheggio, sviluppata su aree già esistenti attualmente, verrà risistemata anche attraverso l'impianto di nuovi alberi e arbusti (vedasi il "Progetto del verde" allegato al Piano particolareggiato, di cui si riporta un estratto nella immagine successiva); tale intervento potrà determinare effetti di tipo migliorativo sulle diverse componenti ambientali, grazie all'incremento vegetazionale e dei relativi benefici connessi.



29 - Estratto Progetto del Verde (pag. 4)

### **Traffico e viabilità**

Per la stima degli abitanti teorici derivanti dall'edificabilità complessiva prevista nel Piano Particolareggiato, in primo luogo è necessario evidenziare che la capacità insediativa teorica del PRGC di Marentino<sup>1</sup> ai fini residenziali è stata calcolata sulla base di quanto previsto dall'art. 20 della L.R. 56/77 s.m.i. secondo il sistema analitico (trattato in questa relazione). Pertanto, non ritenendo coerente applicare direttamente il criterio sintetico all'art. 20 della legge urbanistica piemontese dal momento che il piano ha scelto appositamente un altro metodo di calcolo degli abitanti insediabili, risultante dalle analisi delle caratteristiche locali dello stato di occupazione del patrimonio edilizio esistente, si rende necessario riprendere l'art. 18 delle Norme di Attuazione del PRGC vigente. Tale articolo prescrive che ad ogni abitante venga assegnato una superficie di solaio lorda sviluppata di 55 mq.

<sup>1</sup> La CIRT prevista è pari a 2.005 abitanti.

In secondo luogo, rispetto alla SUL totale edificabile prevista dalla scheda normativa dell'area "FrP-M" in oggetto, per la destinazione d'uso residenziale è in ogni caso fissato il limite massimo di 8.000 mq; per tale motivo, non è possibile ricavare gli abitanti teorici dalla SUL totale pari a 12.288 mq<sup>2</sup>, perché questa è costituita da un mix di funzioni insediabili, non solamente di tipo residenziale.

Per le suddette ragioni, il calcolo degli abitanti massimi teorici insediabili nell'area, si potrebbe comporre come di seguito esplicito:

8.000 mq (SUL residenziale max) ÷ 55 mq/ab (art. 18 Nda PRGC)= **145 abitanti**

Più nello specifico, i dati relativi al Comparto 1 del Piano particolareggiato prevedono una SUL di progetto pari a 5.760 mq prevalentemente a destinazione residenziale, per un totale di 34 unità abitative complessive in grado di ospitare 153 persone; tale valore, inserito nel Documento tecnico preliminare (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 nel PRGC alla SUL del Comparto 1 (l'unico che prevede in prevalenza destinazioni residenziali), si otterrebbe 5.760 mq ÷ 55 mq/ab = **105 abitanti**, inferiore di 48 abitanti.

Applicando il tasso di motorizzazione della provincia di Torino di 65.86, come suggerito nelle osservazioni di ARPA Piemonte, si otterrebbe un incremento del parco auto circolante di:

- 96 autoveicoli se si insediassero 145 abitanti teorici;
- 101 autoveicoli se si insediassero 153 abitanti teorici;
- 69 autoveicoli se si insediassero 105 abitanti teorici.

Per quanto riguarda le destinazioni prevalentemente terziarie, ricettive o commerciali previste al Comparto 2 del Piano particolareggiato, al netto degli 8.000 mq max per la residenza, si ottengono 4.288 mq.

Non essendo possibile stimare con precisione l'utenza potenziale che richiameranno queste attività, di cui verrà definito nello specifico il mix funzionale in fase attuativa, si tratta ad ogni modo di usi che non potranno generare un flusso continuo di utenza tale da compromettere la capacità della SP 98. Si può dedurre infatti che il progetto in questione non determinerà nuovi impatti sulle dinamiche viabilistiche locali e dei territori contermini rispetto a quanto già prevedeva il "Centro Incontri Marentino". Basti pensare che la struttura didattica e congressuale poteva ospitare:

- un Grande Anfiteatro per circa 200 persone;
- 2 Anfiteatri per 80 e 60 persone;
- 5 Aule per 25 persone;
- 2 Aule per 20 persone;
- 3 Sale riunioni per 12/15 persone;

---

<sup>2</sup> Bisogna sottolineare che non si prevede di sfruttare la SUL derivante dalla demolizione degli edifici secondari (foresteria, guardiania, edificio per attività ludicosportive).

- 19 Studi di Gruppo per 6/8 persone, uffici e saletta segreteria.

Si potevano quindi accogliere fino a 700 persone circa; inoltre, la Struttura di Foresteria era dotata di 73 camere singole e di un parcheggio per 270 vetture.

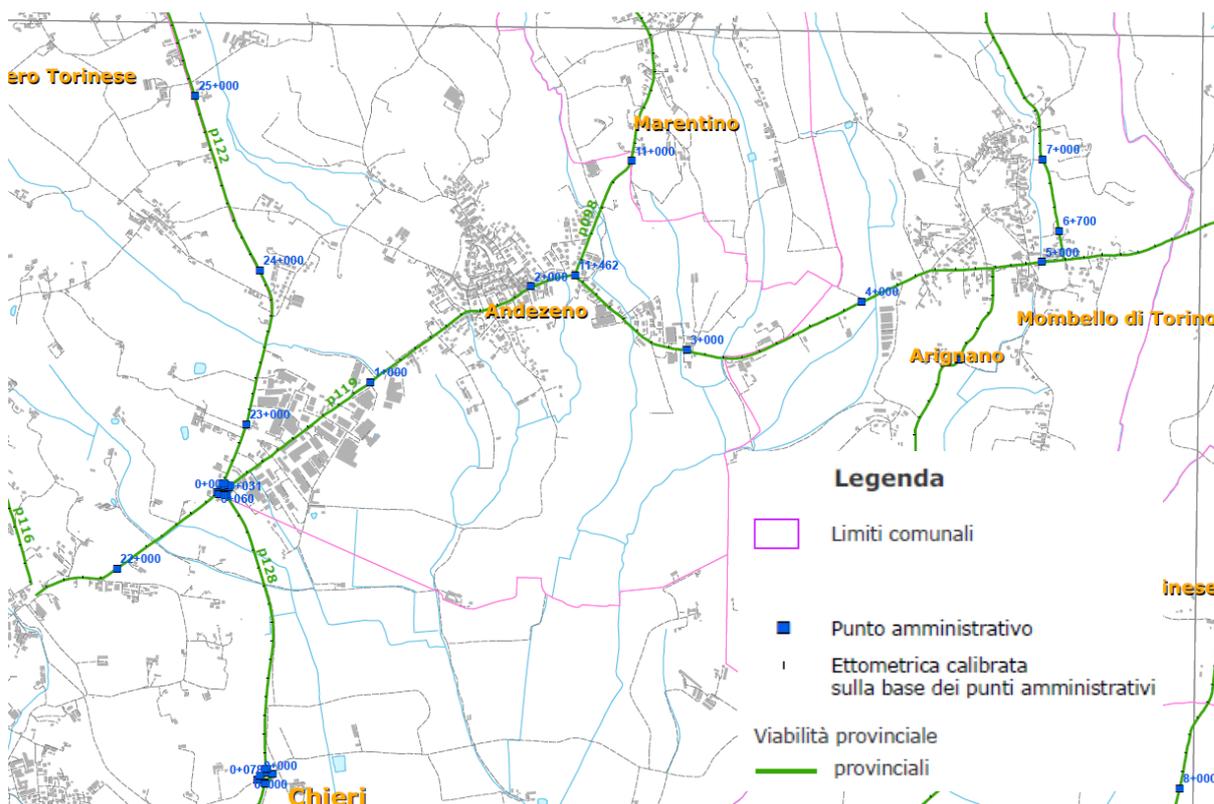


30 - Estratti dell'opuscolo dell'ex Centro Incontri Marentino.

Se si dovessero effettuare stime sul traffico aggiuntivo indotto dagli insediamenti realizzabili all'interno dell'ambito, è desumibile come il nuovo progetto non possa determinare incrementi di flussi significativi rispetto alle attività precedentemente insediate; va aggiunto che i flussi giornalieri relativi alle diverse funzioni (residenziali e non residenziali) è presumibile siano alternati nel corso della giornata, senza determinare momenti di punta del traffico sulla SP98 in qualche modo significativi per il contesto insediativo di riferimento.

Il tratto della Strada Provinciale che costeggia il perimetro dell'area (11+000) è assimilabile ad una viabilità locale extraurbana, dotata di un'unica carreggiata con una corsia per senso di marcia e banchine laterali, con divieto di sorpasso delle autovetture. In linea generale, l'arteria presenta buone caratteristiche tecniche costanti lungo il tratto considerato.

Le aree funzionali presenti all'interno del Piano particolareggiato sono accessibili principalmente dalla SP98, dove è prevista la realizzazione di una rotonda, oggetto di confronto con la Città Metropolitana, ad agevolare l'accesso all'insediamento.



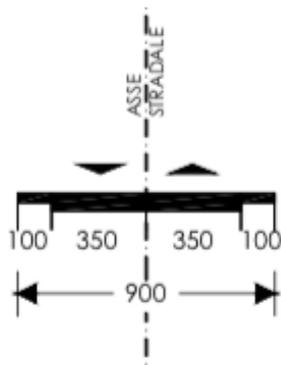
31 - Estratto Monografie Strade di interesse provinciale (fonte: Provincia di Torino)

Il flusso veicolare aggiuntivo generato dalle strutture da insediare potrebbe essere stimato a partire dal fabbisogno di posti a parcheggio dell'insediamento. Tale fabbisogno complessivo si compone di:

1. aree a standard ex art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i. per le destinazioni residenziali (2,5 mq/ab) e terziario/ricettive (1/2 del 100% SUL) previste;
2. parcheggi ex L. n. 122/1989 (1 mq ogni 10 mc).

Questo fabbisogno è stimabile in un numero totale di posti auto attorno alle 229 unità; il flusso veicolare indotto dalle nuove strutture che si insedieranno può quindi essere quantificabile in 229 veicoli (in entrata ed in uscita dall'insediamento) nell'ora di punta.

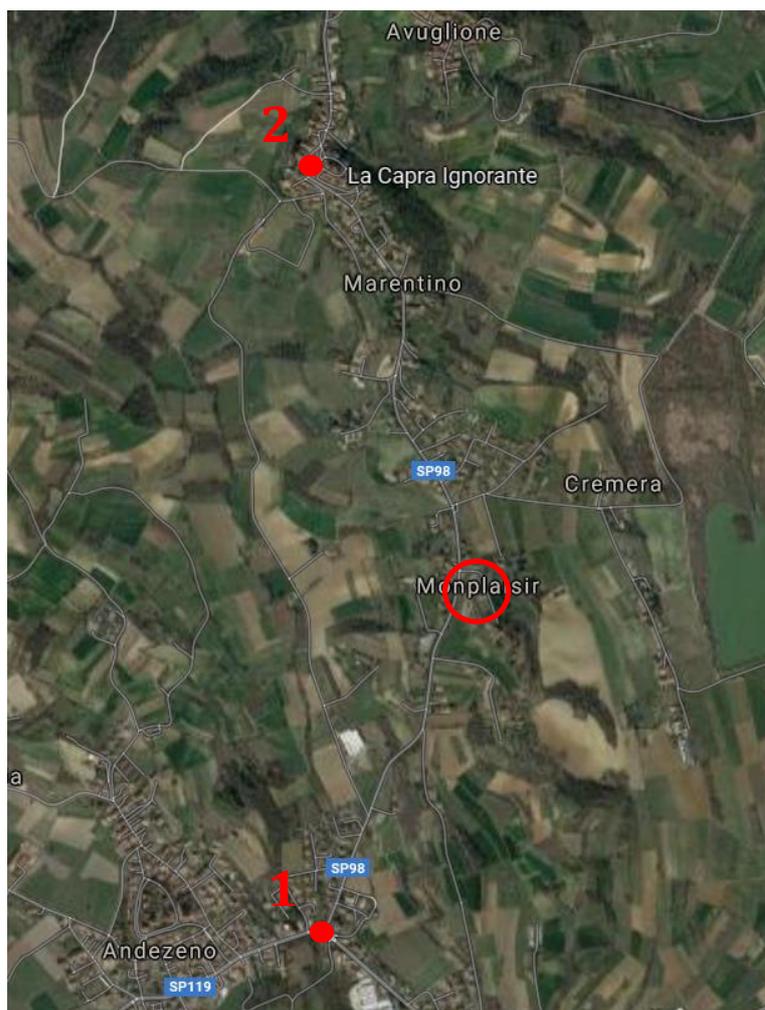
Ai fini della verifica preliminare di impatto sulla viabilità è stata considerato l'asse viario principale, ovvero la SP 98, come appartenente alla classe II (secondo la classificazione delle strade in ambito extra-urbano ad unica carreggiata con una corsia per senso di marcia). La capacità di questo tipo di strada è valutata in complessivi 3.200 veicoli/ora in entrambe le direzioni, ovvero 1.700 veicoli/ora se si considera una sola direzione di marcia.



32 - Strada locale, sezione tipo

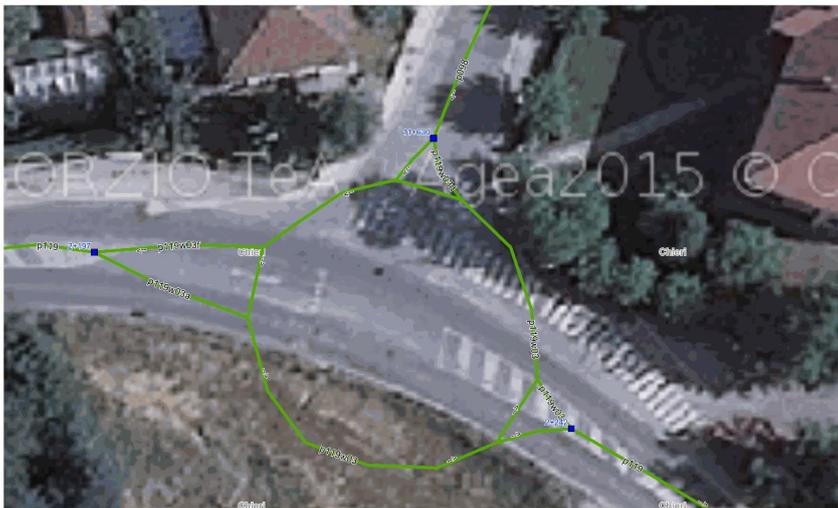
Per la verifica sull'idoneità della sezione stradale della strada provinciale interessata ad accogliere il flusso veicolare aggiuntivo derivante dall'insediamento si considerano compatibili con il buon livello del sistema della viabilità i livelli di servizio fino al livello E, livello accettabile solo se riferito al traffico di punta eccezionale e quando sia dimostrata un'ampia capacità residua.

Si sono ricavati i dati sul traffico giornaliero medio (da BDTRE Piemonte) presso due punti sulla SP 98, le cui localizzazioni rispetto all'area del Piano particolareggiato sono osservabili all'immagine di seguito riportata.



**Punto 1:** km 11+630 (a sud dell'area di progetto, nel Comune di Andezeno)

- direzione Andezeno 1542 veicoli/g, direzione Marentino 1468 Veicoli/g;
- veicoli pesanti 4 veicoli/g per direzione;
- velocità media 60 km/h.

**Punto 2:** km 9+000 (a nord dell'area di progetto, nei pressi del centro del Comune di Marentino)

- direzione Andezeno 235 veicoli/g, direzione Marentino 235 Veicoli/g;
- veicoli pesanti 15 veicoli/g per direzione;
- velocità media 30 km/h.



Considerando i dati di traffico per ogni direzione prima esposti, si può verificare come la sezione stradale in questione presenti livelli di servizio accettabili nello scenario attuale e si rilevi una buona capacità residua per assorbire un traffico aggiuntivo. In uno scenario di progetto il potenziale flusso veicolare indotto dalle nuove strutture che si insedieranno nell'area di trasformazione, quantificato precedentemente in 229 veicoli (in entrata ed in uscita), è influenzato da due possibili fattori:

- le diverse esigenze di spostamento dell’utenza nell’arco della giornata, relativamente alle attività insediabili, con un potenziale sfalsamento in termini temporali dei flussi di ingresso e di uscita, a seconda che si tratti dei residenti dell’insediamento (teoricamente i primi a muoversi al mattino, gli ultimi a rientrare la sera), dei lavoratori nelle strutture (con orari di spostamento casa/lavoro leggermente sfalsati dai residenti dell’area), dei potenziali fruitori della Villa e del parco (che interessano le fasce orarie più centrali nel corso della giornata si tratta di flussi meno rilevanti degli spostamenti casa/lavoro); pertanto, non è possibile affermare che il flusso aggiuntivo in orario di punta sia precisamente di 229 veicoli, ma potrebbe verosimilmente essere ridotto a circa 150 veicoli in ingresso e in uscita. Lo schema seguente può fornire un supporto esemplificativo delle ripartizioni degli spostamenti durante la giornata.

Utenza	Fasce Orarie															
	6-10				11-14				15-20							
Residenti	██████████								██████████							
Lavoratori					██████████				██████████							
Altri utenti					██											

- Le ipotizzabili alternative nelle origini e destinazioni degli spostamenti, a seconda dei due possibili percorsi che potranno effettuare gli utenti per raggiungere e uscire dall’insediamento, uno verso sud, quindi attraverso il territorio di Andezeno, l’altra verso nord, attraverso il Comune di Sciolze; tale fatto può determinare una suddivisione del flusso aggiuntivo prima stimato, che potrebbe essere composto per il 30% dai veicoli in direzione Sciolze, e per il restante 70% da veicoli in direzione Andezeno.

Secondo tali considerazioni, si potrebbe determinare un flusso aggiuntivo di 105 veicoli (70% di 150) nel primo caso, caratterizzato da un traffico giornaliero medio di circa 1.500 veicoli al giorno per direzione; nel secondo caso si determinerebbe un incremento di 45 veicoli (30% di 150) rispetto al secondo punto, caratterizzato da un traffico giornaliero medio di circa 235 veicoli al giorno per direzione.

L’analisi sottolinea che l’intervento in progetto è pertanto verificato ai fini dell’impatto sulla viabilità locale e i livelli di servizio delle strutture viabilistiche su macro area non subiscono incrementi significativi tali da modificare il panorama viabilistico dell’area. Nel secondo punto di cui si dispongono i dati di traffico si ci si trova infatti in una situazione lontana dalla saturazione, escludendo effetti significativi conseguenti alla realizzazione degli interventi, ed anche per il primo punto il potenziale incremento risulta essere modesto, dovendo anche considerare il fatto che in questo caso il dato di traffico giornaliero medio di partenza sono in qualche modo influenzati dalla presenza della rotatoria tra la SP 98 e la SP 119.

### **Reti fognarie**

Il carico antropico risulta inferiore al valore indicato nelle osservazioni di ARPA, come esposto ai punti precedenti, e la presenza continua stimata all'interno dell'insediamento è di gran lunga inferiore alle circa 700 persone che poteva ospitare il precedente Centro Incontri di Marentino; pertanto, in entrambe le ipotesi di seguito descritte non si determineranno sovraccarichi alla rete esistente e alla funzionalità del depuratore di conferimento, essendo in grado di processare i reflui aggiuntivi prodotti.

La rete fognaria esistente, gestita dalla Società SMAT, è costituita da una rete di collettori comunali verso il depuratore di conferimento finale sito in via delle Industrie nel Comune di Arignano; il progetto allo stato attuale prevedeva l'allaccio a tale sistema.

Dal momento che il depuratore di Arignano non è in grado di sostenere ulteriori carichi organici e idraulici, come osservato da SMAT si potrà optare per una soluzione alternativa, lasciando inalterato il punto di scarico inserito nel progetto e usufruendo della condotta fognaria esistente sulla SP 98, per poi aggiungere una modifica al tracciato e deviare il flusso dei reflui neri nella condotta esistente in s.da vicinale della Madonnina che recapita i reflui nel depuratore in strada Fontaneto 123 nel Comune di Chieri attraverso il collettore intercomunale di strada Maranzone nel Comune di Andezeno.

### **Riporti superficiali**

Per rispondere all'osservazione di ARPA Piemonte su tali aspetti ci si è avvalsi del contributo tecnico del Geol. Michelangelo Di Gioia (rif. Allegato A), il quale specifica che per gli aspetti di tipo geologico-ambientale la presenza di rimodellamenti nel sito sia avvenuta attraverso il recupero del terreno presente sul lotto, quindi con le medesime caratteristiche ambientali dei terreni affioranti nel lotto, derivante dagli scavi per la costruzione dei seminterrati. Ai sensi del DPR 120 del 13/05/2017 la caratterizzazione ambientale verrà svolta in fase progettuale, e non essendo stata rilevata falda idrica nell'ambito collinare non è prevista la verifica analitica delle acque sotterranee.

### ***8.3 GLI ESITI DELLA PROCEDURA E LE INTEGRAZIONI PROGETTUALI***

Le modifiche progettuali conseguenti alla soluzione di scarico prospettata da SMAT, descritta al paragrafo precedente, costituiranno le integrazioni ai contenuti progettuali degli elaborati di Piano Particolareggiato quali il Progetto di massima delle OO.UU. primarie e relativi allacciamenti (elab. 2.6.1), la Relazione Finanziaria (elab. 1.2) e lo Schema di convenzione, assumendo l'impegno degli oneri economici necessari a realizzare tale opera.

**9. GLI ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO PARTICOLAREGGIATO**

<b>Elaborato</b>	<b>Titolo</b>	<b>Scala</b>
1.1	Relazione Illustrativa	-
1.2	Relazione finanziaria	-
2.1	Estratto di P.R.G.C. e di mappa catastale	varie
2.2	Progetto - Azzonamento urbanistico su rilievo	1:2.000
2.3	Tavola delle regole urbanistiche ed edilizie	1:2.000
2.4.1	Planimetria dello stato di fatto generale e degli edifici in demolizione	1:1.000
2.4.2	Planimetria dello stato di fatto della Villa	1:200
2.5.1	Planimetria generale del Piano particolareggiato	1:2.000
2.5.2	Planimetria di progetto dei Comparti 1 e 2	1:500
2.5.3	Profili di progetto – Tipologie esemplificative	1:200
2.5.4 a/b/c	Sezioni di progetto	1:200
2.6.1	Progetto di massima delle OO.UU. primarie e relativi allacciamenti	1:500
2.6.1.1	Progetto di massima delle OO.UU. - Fognatura nera	1:500
2.6.2	Progetto della rotonda e delle aree assoggettate all'uso pubblico	1:200
2.6.3	Dettagli costruttivi delle OO.UU.	1:50
2.7.1	Progetto delle tipologie edilizie	1:200
2.7.2	Progetto di recupero della Villa	varie
2.8.1	Progetto delle opere di mitigazione e compensazione	1:2.000
2.8.2	Progetto di inserimento paesaggistico	1:2.000
2.9	Estratto catastale con elenco delle particelle oggetto di piano particolareggiato e ripartizione usi del suolo a destinazione pubblica	1:2.000

*Norme di Attuazione*

3.1	Norme tecniche di Attuazione	-
-----	------------------------------	---

*Elaborati di settore*

	Relazione Agronomico-forestale	-
--	--------------------------------	---

*Relazione Illustrativa*

	Progetto del verde	-
--	--------------------	---

	Verifica di Compatibilità acustica	-
--	------------------------------------	---

*Elaborati di Verifica di assoggettabilità a VAS*

	Documento tecnico preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS	
--	---	--

*Convenzione*

	Schema di convenzione	-
--	-----------------------	---

Gli elaborati predisposti per l'approvazione sono stati aggiornati sulla base delle scelte controdeduttive effettuate dall'Amministrazione Comunale di Marentino.

**Allegato A. Elaborato geologico-ambientale G2 (redatto dal Geol. Di Gioia)**

# COMUNE DI MARENTINO

CITTA' METROPOLITANA DI TORINO

## Piano particolareggiato dell'Area Frp-M "Area di trasformazione Monplaisir"

### Osservazioni al parere Arpa del 08/06/2021

Elaborato	Codice	Rev.	Data
<b>G2</b>		0	22/07/2021
		1	

Il geologo incaricato:  
**Geol. Michelangelo DI GIOIA**


**Geol. Michelangelo DI GIOIA**

Via Pietrino Belli, 65 – Torino tel/fax 011/7495917 cell. 335 5898360  
e-mail : michelangelodigioia@gmail.com

Con parere del 08/06/2021 prot. n. 52651 Arpa Piemonte ha trasmesso al comune di Marentino il contributo tecnico relativo alla fase di Verifica di VAS per il Piano particolareggiato in oggetto.

Per quanto riguarda gli aspetti di carattere geologico-ambientale, facendo riferimento alla relazione geologica redatta dallo scrivente (elaborato G1 del 27/02/2017), nel parere è specificato che:

Infine, considerando che: *“E’ 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”*, si richiede la **valutazione** dello stato ambientale attraverso la verifica analitica del suolo, sottosuolo ed 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. Il risultato di queste indagini dovrà poi essere trasmesso all’Ente di Controllo e alle Amministrazioni competenti.

In relazione a quanto richiesto lo scrivente specifica che:

- 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.

**Allegato B. Risposta MIC\_SABAP-TO\_U021|19/04/2022|0007491-P**



Ministero della cultura

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LA  
CITTA' METROPOLITANA DI TORINO

TORINO,

IPI Spa  
ipi@legalmail.it

E p.c.

Comune di Marentino  
[comune.marentino@legalmail.it](mailto:comune.marentino@legalmail.it)

Segretariato Regionale del Piemonte  
[mbac-sr-pie@mailcert.beniculturali.it](mailto:mbac-sr-pie@mailcert.beniculturali.it)

Prot. n.                      Class.                      All.

**OGGETTO:** Risposta al foglio prot. IPI\_UD2203317 del 15/03/2022  
**AMBITO E SETTORE:** Tutela architettonica  
**DESCRIZIONE:** MARENTINO - (TO)  
Villa Monplaisir - Segnato al C.F. al Fg. n. 10 partt. 43-191-192  
strada Provinciale Marentino-Andezeno 98 - 10020  
**DATA RICHIESTA:** data di arrivo richiesta 15/03/2022  
protocollo entrata richiesta n.4885 del 2022-03-15  
**RICHIEDENTE:** IPI Spa  
Privato  
**PROCEDIMENTO:** Avvio del procedimento di dichiarazione d'interesse culturale particolarmente importante  
D.Lgs. 42/2004 artt. 10, 13, 14  
**PROVVEDIMENTO:** -  
**DESTINATARIO:** IPI Spa  
Privato  
**ALTRO CONTENUTO:** RISCONTRO OSSERVAZIONI

Si riscontra la nota trasmessa in data 15/03/2022 da codesta Società (assunta agli atti di quest'Ufficio in data 15/03/2022 con prot. n. 4885) e recante una memoria in merito al procedimento di dichiarazione di interesse particolarmente importante del complesso architettonico della Villa Monplaisir, sita in strada Provinciale Marentino-Andezeno n. 98 in Marentino (TO), per assicurare di averne esaminato con attenzione i contenuti, senza tuttavia individuare elementi tali da indurre a riconsiderare le valutazioni espresse nella comunicazione di avvio del procedimento trasmessa con nota prot. n.1848 del 02/02/2022.

Si evidenzia infatti che questa Soprintendenza ha condotto un'attenta istruttoria, in esito alla quale ha valutato la sussistenza di elementi tali da giustificare la dichiarazione di interesse particolarmente importante; tale valutazione del resto risulta essere già stata, pur solo preliminarmente, anticipata in passato (con prot. n. 16059 del 7 ottobre 2003), come riportato nella stessa memoria che si riscontra. L'istruttoria della Soprintendenza è stata ora supportata da un puntuale sopralluogo, utile a verificare le effettive condizioni e la consistenza dell'edificio ed a integrare la documentazione fotografica disponibile, consentendo l'avvio del procedimento in questione.

E' inoltre opportuno precisare che la finalità del procedimento in itinere è unicamente quella di garantire la conservazione dei valori monumentali rappresentati dal complesso di Villa e Parco, non certo quella di impedirne il recupero, l'utilizzo o la valorizzazione; la realizzazione di eventuali interventi dovrà però essere subordinata al preventivo rilascio di autorizzazione da parte di questa Soprintendenza, al fine di verificarne la compatibilità con i valori monumentali descritti nell'avvio del procedimento.

Si conferma altresì che il provvedimento, pur esteso all'intero sedime, avrà efficacia unicamente nei confronti delle edificazioni aventi più di settant'anni, in conformità ai disposti dell'art. 10, comma 5, del d.lgs. 42/2004 e s.m.i; restano pertanto escluse le più recenti pertinenze, che potranno essere rimosse, trasformate o modificate pur nel rispetto del complesso della Villa.



Palazzo Chiabrese: Piazza San Giovanni, 2 - 10122

<http://www.sabap-to.beniculturali.it> - EMAIL: [sabap-to@beniculturali.it](mailto:sabap-to@beniculturali.it) - PEC: [mbac-sabap-to@mailcert.beniculturali.it](mailto:mbac-sabap-to@mailcert.beniculturali.it)  
Tel.+39.011.5220411 - Fax +39.011.4361484 CF: 97792120012 - CODICEIPA: GU6670

Questo Ufficio si rende sin d'ora disponibile per un confronto sulle progettualità in corso e confida di avere fornito sufficienti chiarimenti.

Si ringrazia

**IL SOPRINTENDENTE**

Luisa Papotti

( documento firmato digitalmente  
ai sensi dell'art. 20 e ss. Del D.Lgs. 82/2005 e smi. )

Il funzionario referente di zona per la tutela  
arch. Manuela PRATISSOLI  
(tel. 011.5220492– [manuela.pratissoli@beniculturali.it](mailto:manuela.pratissoli@beniculturali.it))

UFFICIO VINCOLI  
Il Responsabile del Procedimento  
arch. Monica Fantone/nc  
([sabap-to.vincoli@beniculturali.it](mailto:sabap-to.vincoli@beniculturali.it) – tel. 011/5220459)



Palazzo Chiabrese: Piazza San Giovanni, 2 - 10122

<http://www.sabap-to.beniculturali.it> - EMAIL: [sabap-to@beniculturali.it](mailto:sabap-to@beniculturali.it) – PEC: [mbac-sabap-to@mailcert.beniculturali.it](mailto:mbac-sabap-to@mailcert.beniculturali.it)  
Tel.+39.011.5220411 - Fax +39.011.4361484 CF: 97792120012 - CODICEIPA: GU6670