

Regione Piemonte  
Città Metropolitana di Torino



**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

TITOLO ELABORATO:

## Verifica di compatibilità acustica

Regione Piemonte

C.M. di Torino



Comune di Marentino

# **PIANO PARTICOLAREGGIATO Area di trasformazione di PRG “FrP” Monplaisir**

Allegato:  
**Verifica di Compatibilità Acustica**

*R\_VCA\_1\_18\_mrn*

giugno 2018

Progettazione:

Dott. Stefano Roletti

	<p><b>Baltea S Site</b> via Carlo Alberto, 28 10090 San Giorgio Canavese (Torino) - IT tel. +39 347 2631589 fax +39 0124 325168 envia@libero.it</p>
--	---

Dott.ssa Francesca Gazzani  


# 1. ANALISI DI COMPATIBILITÀ ACUSTICA

## 1.1 Premessa

Ai sensi delle specifiche disposizioni indicate all'art. 4 comma 1 lettera a) della *Legge 26/10/1995, n. 447 “Legge quadro sull'inquinamento acustico”*, all'art. 5 comma 4 e art. 6 comma 3 della *L.R. 20/10/2000, n. 52 “Disposizioni per la tutela dell'ambiente in materia di inquinamento acustico”* e seguendo le specifiche indicazioni regionali, si è provveduto alla Verifica della Compatibilità Acustica delle variazioni urbanistiche introdotte con il *Piano Particolareggiato Area di trasformazione di PRG “FrP” Monplaisir* di Marentino.

Tale verifica è stata effettuata comparando le classi acustiche (in Fase IV) stabilite dal Piano di Classificazione Acustica Comunale di Marentino (*P.C.A.*) (approvato con *Delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 31/03/2006*), con quelle conseguenti alle modifiche urbanistiche introdotte con il *Piano Particolareggiato Area di trasformazione di PRG “FrP” Monplaisir* di Marentino.

## 1.2 Metodologia operativa

Il principio cardine in base al quale viene effettuata la verifica di compatibilità acustica consiste essenzialmente nel divieto di inserire, attraverso le previsioni urbanistiche-edilizie della *Piano Particolareggiato Area di trasformazione di PRG “FrP” Monplaisir* di Marentino, nuovi accostamenti critici acustici (accostamenti di aree dello scenario di classificazione acustica i cui valori di qualità differiscono in misura superiore a 5 dB(A)) rispetto a quelli esistenti all'interno dello scenario delineato dal *P.C.A.*

Il divieto di “creare” accostamenti critici è previsto dalle disposizioni di cui all'art. 6, comma 3 della *L.R. 52/00* che, ad eccezione dei casi in cui esistano evidenti discontinuità morfologiche che giustificano la deroga dal punto di vista acustico, vieta di assegnare ad aree contigue limiti di esposizione al rumore che si discostino in misura superiore a cinque decibel (pari ad un salto di classe acustica). Tale divieto viene derogato qualora, nelle zone già urbanizzate, non sia possibile rispettare tale vincolo a causa di preesistenti destinazioni d'uso. La deroga prevista all'interno della *L.R. 52/00* è però applicabile unicamente in sede di prima stesura del *P.C.A.*; infatti la *D.G.R. 6 agosto 2001, n. 85 – 3802 “Criteri per la classificazione acustica del territorio”* (prevista dall'art. 3, comma 3, lett. a) della *L.R. 52/00*), delinea tra i principi generali per l'elaborazione dei *Piani* il seguente: “*La facoltà di accostare zone appartenenti a classi non contigue, è ammessa unicamente in sede di prima classificazione acustica (...), fermo restando l'eventuale conferma degli accostamenti critici evidenziati nella prima classificazione in caso di successive modifiche o revisioni della stessa*”.

Sulla base di tali elementi la verifica di compatibilità viene effettuata secondo la seguente metodologia operativa:

- analisi delle previsioni del *Piano Particolareggiato Area di trasformazione di PRG “FrP” Monplaisir* di Marentino ed elaborazione della bozza di Classificazione Acustica (Classificazione acustica da Fase I);
- elaborazione della Ipotesi di Variazione introdotta al *P.C.A.* attraverso le previsioni del *Piano Particolareggiato Area di trasformazione di PRG “FrP” Monplaisir* di Marentino;
- confronto della Ipotesi di Variazione del *P.C.A.* attraverso l’inserimento delle previsioni del *Piano Particolareggiato Area di trasformazione di PRG “FrP” Monplaisir* di Marentino (Fase IV) rispetto al *P.C.A.* e verifica di compatibilità acustica (Verifica di Compatibilità Acustica).

### **1.3 Contenuti del Piano Particolareggiato Area di trasformazione di PRG “FrP-M” Monplaisir di Marentino**

Il 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.

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.

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.

Sub ambito1: Il sub ambito n. 1 è afferente le aree fondiarie di concentrazione delle nuove edificazioni previa demolizione degli edifici minori di recente impianto e comprende la porzione del crinale rivolta verso est. È prevista l’edificazione di case di altezza non elevata, ovvero 2 p.f.t., cui si propone di aggiungere un terzo livello quale sottotetto abitabile. 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.

Sub ambito 2: questo subambito è afferente le aree fondiarie di Villa Monplaisir e il suo parco di pertinenza: Nel dettaglio all’interno della Villa si prevede di realizzare:

- al piano terra:
  - un ristorante 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, spogliatoi servizi igienici e deposito, collegata funzionalmente con il primo piano seminterrato in cui ci saranno un deposito ed una zona di carico/scarico merci direttamente connessa al parcheggio interrato di nuova realizzazione posto sotto il cortile;

- un bar 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 di prodotti ecosostenibili tipici della zona direttamente accessibile dalla hall di ingresso e dalla terrazza
- al primo e secondo piano fuori terra:
  - un albergo con reception, 20 camere per ospiti (10 al primo piano e 10 secondo), zona relax ad entrambi i piani, sala per la colazione al primo piano in corrispondenza del bar posto al piano terra e collegato ad esso tramite montacarichi;
- ai piani primo e secondo seminterrato:
  - uffici e funzioni terziarie ad essi connesse, 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.

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

È prevista inoltre la realizzazione di un’area a verde e parcheggio pubblico. All’interno dell’area verde è prevista la realizzazione di percorso vita dotato di attrezzi per il fitness e aree attrezzate per la sosta. L’area a parcheggio prevede la sistemazione del parcheggio esistente con la risistemazione del verde.

Nella successiva tabella è riportata la sintesi delle modifiche urbanistiche apportate dal *Piano Particolareggiato Area di trasformazione di PRG “FrP” Monplaisir* di Marentino:

<b>Area</b>	<b>Modifica</b>
Area di trasformazione – FrP-M	Modifica di area esistente
Area a verde e parcheggio pubblico	Modifica di area esistente

Tabella 1.1 – Sintesi modifiche urbanistiche introdotte dal Piano Particolareggiato Area di trasformazione di PRG “FrP” Monplaisir di Marentino

#### 1.4 Classificazione Acustica da Fase I

La determinazione della Ipotesi di Variazione della P.C.A. (Fase I) avviene analizzando le destinazioni d'uso del suolo previste per le diverse tipologie di aree previste dal Piano Particolareggiato Area di trasformazione di PRG “FrP” Monplaisir di Marentino al fine di individuare una connessione diretta con le definizioni delle classi acustiche del D.P.C.M. 14/11/1997.

Nelle tabelle successive sono riportate la classificazione acustica assegnata alle diverse tipologie di aree interessate dal Piano Particolareggiato Area di trasformazione di PRG “FrP” Monplaisir di Marentino e la descrizione delle destinazioni d'uso previste.

Area	Destinazione d'uso	Classe acustica
Area di trasformazione – FrP-M	Subambito1 Nuova edificazione residenziale	II
	Subambito2 - 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)	III
	Subambito3 parco agricolo da mantenere e valorizzare e aree ad uso agricolo	III
Area a verde e parcheggio pubblico	Area a verde (all'interno è prevista la realizzazione di percorso vita dotato di attrezzi per il fitness e aree attrezzate per la sosta) Parcheggio	?

Tabella 1.2 – Classificazione acustica da Fase I

Verifica di Compatibilità Acustica

<b>Destinazione d'uso</b>	<b>Descrizione</b>
Turistico ricettiva (U2)	Le attività ricettive comprendono alberghi, pensioni, locande, hotel, residences, con riferimento sia alle parti ricettive vere e proprie (stanze, mini appartamenti, ecc.) sia alle parti di servizio (cucine, lavanderie, spazi tecnici, rimesse, ecc.) sia a spazi di soggiorno e ritrovo (ristoranti, bar, sale riunioni, sale congressi, ecc.).
Attività commerciali al dettaglio (U4)	Le attività commerciali al dettaglio sono costituite da un insieme di diversi esercizi commerciali, di tipo alimentare ed extralimentare al minuto
Pubblici esercizi (U7)	I pubblici esercizi comprendono ristoranti, trattorie, bar, sale di ritrovo, con esclusione dei locali per lo spettacolo e lo svago, come locali da ballo e night club, con riferimento sia agli spazi destinati al pubblico, sia agli spazi di servizio, di supporto e di magazzino, e agli spazi tecnici. Sono ammesse modeste quote di attività ricettive
Congressi ed esposizioni (U8)	Tali usi comprendono esposizioni, mostre, fiere, centri congressi ed usi analoghi, con riferimento sia agli spazi per il pubblico, che agli spazi di servizio e di supporto, che ad uffici, agenzie ed altri usi complementari all'attività fieristica.
Piccoli uffici e studi professionali (U11)	Per piccoli uffici e studi professionali si intendono le attività direzionali, finanziarie, amministrative e terziarie in genere, di tipo minore e di carattere prevalentemente privato, che non prevedono un alto concorso di pubblico.

Tabella 1.2 – Destinazioni d'uso



## **1.5 Classificazione Acustica da Fase II**

La seconda fase operativa (Fase II) si basa su un'approfondita analisi territoriale “diretta” di tutte le aree cui non è stato possibile assegnare univocamente una classe acustica e può essere utile per evidenziare eventuali errori di classificazione compiuti nelle fasi precedenti.

Nello specifico tale fase è stata estesa unicamente alle aree oggetto di intervento della Variante e quelle ad esse limitrofe.

Per quanto riguarda l'area a servizi si è assegnata la classe specifica degli insediamenti di afferenza.

## 1.6 Classificazione Acustica da Fase III

La Fase III del processo di zonizzazione acustica relativo alla ipotesi di Variazione del P.C.A. riguarda l'omogeneizzazione di aree normative con superficie inferiore ai 12000m<sup>2</sup>, al fine di evitare un piano eccessivamente parcellizzato.

Il processo di omogeneizzazione è stato effettuato secondo i principi stabiliti dalla D.G.R. 85-3802 e successive modifiche:

- nel caso vi sia un solo salto di classe tra i poligoni da omogenizzare e l'area di uno di essi risulti maggiore o uguale al 70% dell'area totale, si assegna a tutti i poligoni la classe corrispondente a quella del poligono predominante;
- nel caso in cui le aree da omogenizzare differiscano per più di un salto di classe o la più estesa di esse risulti avere una superficie inferiore al 70% dell'unione dei poligoni potenzialmente omogenizzabili, la classe risultante deriverà dalla miscela delle caratteristiche insediative delle aree;
- nel caso in cui le aree contigue da omogenizzare differiscano per più di un salto di classe e quella di area più estesa ha una superficie maggiore del 95% dell'unione dei poligoni potenzialmente omogenizzabili, sarà possibile suddividerla in due o più aree (ciascuna di superficie superiore a 12.000 m<sup>2</sup>) e procedere all'omogeneizzazione secondo quanto stabilito al punto precedente;
- le aree poste in Classe I non vengono mai modificate nella fase di omogeneizzazione. Nel caso in cui l'area di un poligono in Classe I risulti maggiore o uguale al 70% dell'area unione dei poligoni da omogenizzare, poligono in Classe I compreso, tutti i poligoni vengono posti in Classe I, indipendentemente dal salto di classe tra i poligoni. In caso contrario non si procede all'omogeneizzazione;
- nel caso in cui l'omogeneizzazione coinvolga una Classe VI e una Classe V, l'area risultante viene posta in Classe V. Se l'area in Classe VI ha una superficie maggiore al 95% dell'area totale, è possibile suddividerla in due aree (ciascuna di superficie superiore a 12.000 m<sup>2</sup>) e procedere all'omogeneizzazione in Classe V di una sola di esse;
- nel caso di poligoni di dimensioni ridotte (minore di 12.000 m<sup>2</sup>) inseriti in contesti territoriali di cui non sia possibile individuare l'isolato di riferimento (ad es. grandi aree agricole), questi dovranno essere omogenizzati secondo i criteri seguenti:
  - se la superficie del poligono associato al contesto territoriale in cui non sia possibile individuare l'isolato di riferimento risulta essere maggiore di 24.000 m<sup>2</sup> (poligono da omogenizzare escluso) si procede alla suddivisione della stessa in due poligoni e alla successiva omogeneizzazione di uno di essi con il poligono di dimensioni ridotte; i poligoni così risultanti devono in ogni caso avere dimensioni superiori a 12.000 m<sup>2</sup>;
  - se la superficie del poligono associato al contesto territoriale in cui non sia possibile individuare l'isolato di riferimento risulta essere inferiore a 24.000 m<sup>2</sup> si procederà alla sua omogeneizzazione con il poligono di dimensioni ridotte secondo le procedure illustrate nei punti precedenti.
- sono collocate in Classe II le residenze socio assistenziali (RSA) e le case di cura e di riposo, in tal caso la classe II non può essere modificata nella fase di omogeneizzazione prevista al punto 2.5 della D.G.R. 85-3802.

## 1.7 Classificazione Acustica da Fase IV

Scopo della Fase IV è il rispetto del divieto di accostamento di aree i cui valori di qualità differiscono in maniera superiore a 5 dB(A) (“accostamento critico”). Tale divieto è limitato alle aree che non siano urbanizzate o completamente urbanizzate (n.d.r. sature) al momento della redazione della ipotesi di Variazione del P.C.A.

Il conseguimento del rispetto di tale divieto avviene attraverso l’inserimento tra le aree in accostamento critico di fasce cuscinetto acustiche, equivalenti a porzioni di territorio con larghezza pari ad almeno a 50 m e valori limite decrescenti di 5 dB(A).

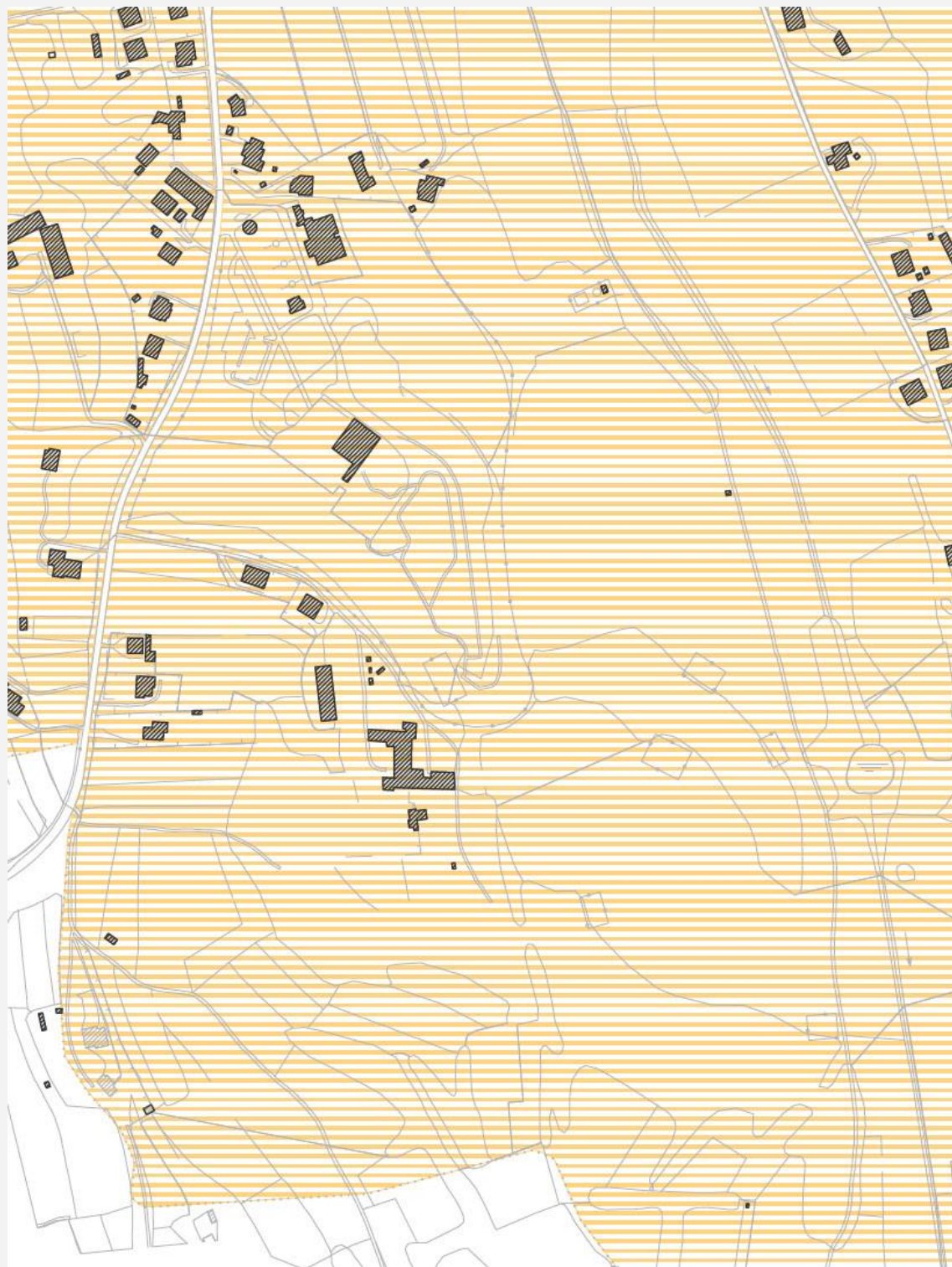
## 2. ANALISI DELLA COMPATIBILITÀ ACUSTICA

Come descritto in precedenza, la verifica di compatibilità viene effettuata tramite l'elaborazione delle ipotesi di variazione del *P.C.A.*, determinate attraverso l'inserimento delle previsioni del *Piano Particolareggiato Area di trasformazione di PRG “FrP” Monplaisir* di Marentino, ed il confronto delle stesse con la classificazione acustica prevista dal *P.C.A.* di Marentino.

In specifico si è osservato come le variazioni urbanistiche introdotte con il *Piano Particolareggiato Area di trasformazione di PRG “FrP” Monplaisir* di Marentino mantengono inalterata la situazione degli accostamenti critici acustici e pertanto risultano compatibili dal punto di vista acustico.

Di seguito si riportano gli estratti cartografici relativi alle aree soggette al *Piano Particolareggiato Area di trasformazione di PRG “FrP” Monplaisir* di Marentino.



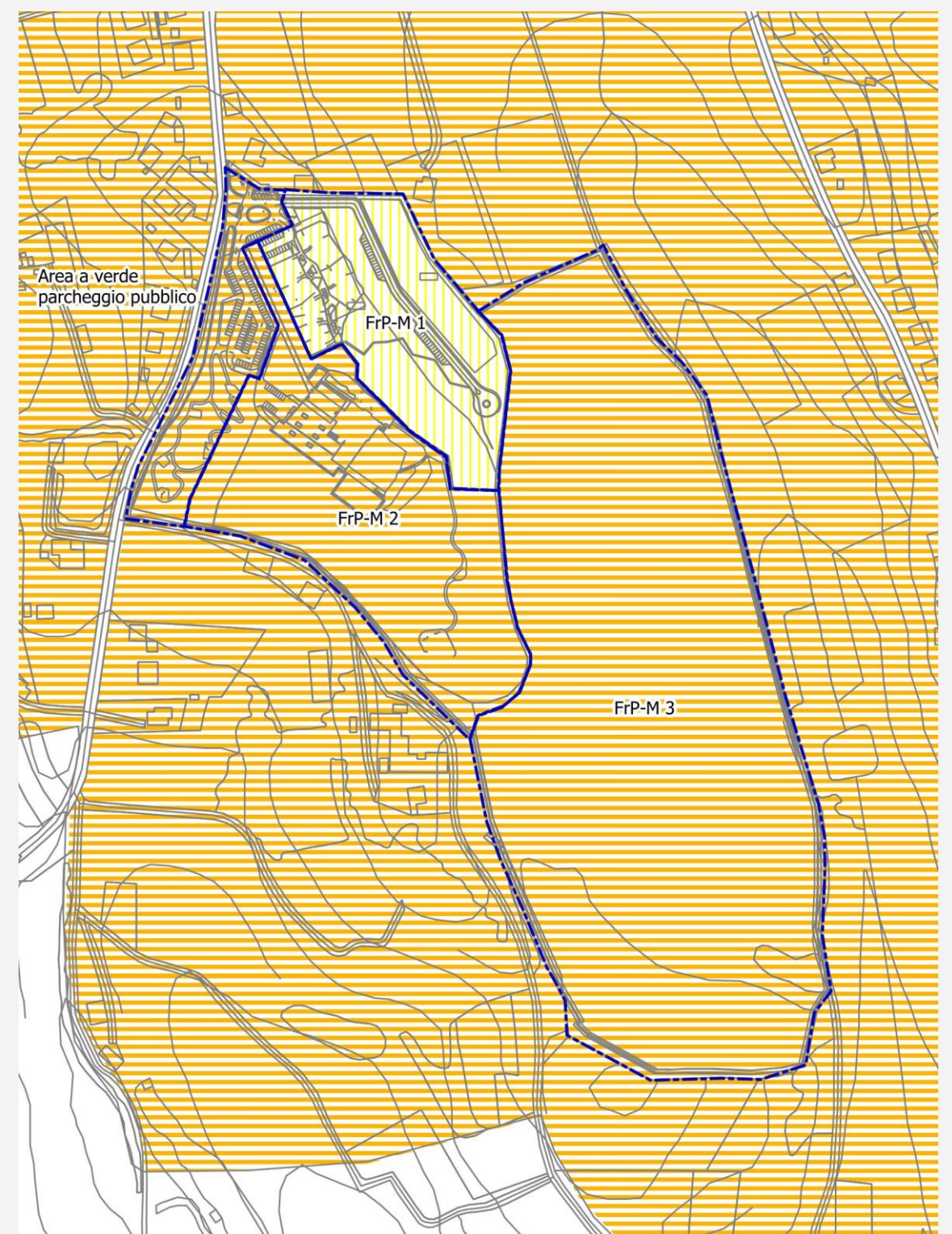


Estratto del Piano di Classificazione Acustica vigente

Fase II: L'ambito dell'area FrP-M a destinazione residenziale (FrP-M 1) è stato inserito in Classe II mentre gli ambiti FrP-M 2 e FrP-M 3, il primo a destinazione turistico-ricettiva-commerciale, il secondo a destinazione agricola sono stati classificati in Classe III.

Fase III: Le aree non sono state oggetto di alcun processo di omogeneizzazione in quanto di superficie superiore a 12000 m<sup>2</sup>.

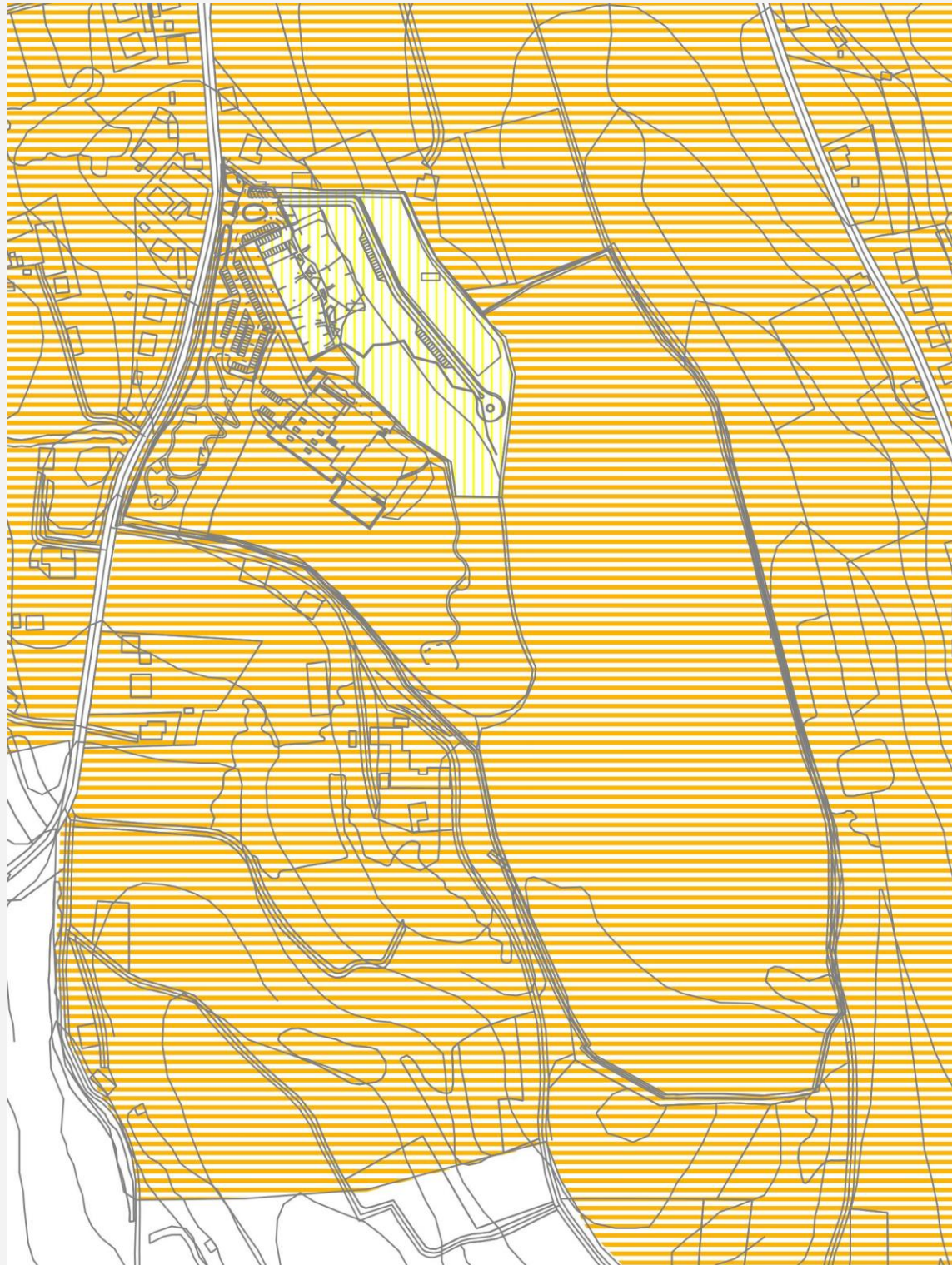
Fase IV: Non è stato necessario l'inserimento di alcuna fascia cuscinetto in quanto non sono presenti accostamenti critici acustici.



Estratto della Ipotesi di Variazione (Fase IV)

(Scala 1 : 5 000)





*Estratto della Ipotesi di Variazione (Fase II)*

*(Scala 1 : 5 000)*



*Estratto della Ipotesi di Variazione (Fase III)*

*(Scala 1 : 5 000)*

### LEGENDA



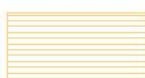
Aree destinate a manifestazioni di carattere temporaneo o mobile oppure all'aperto



Classe I - Aree particolarmente protette



Classe II - Aree prevalentemente residenziali



Classe III - Aree di tipo misto



Classe IV - Aree di intensa attività umana



Classe V - Aree prevalentemente industriali



Classe VI - Aree esclusivamente industriali

*Legenda P.C.A. Vigente*

### LEGENDA

#### *Classe acustica*



*I - Aree particolarmente protette*



*II - Aree ad uso prevalentemente residenziale*



*III - Aree di tipo misto*



*IV - Aree di intensa attività umana*



*V - Aree prevalentemente industriali*



*VI - Aree esclusivamente industriali*

*Legenda P.C.A. Variante*

## Appendice A

### Estremi nomina Tecnico Competente in Acustica Ambientale

Roletti Stefano

Tecnico Competente in Acustica Ambientale

riconosciuto dalla Regione Piemonte con *D.G.R. 42-16518 del 10/02/1997*

Tecnico Competente in Acustica Ambientale

riconosciuto dalla Regione Valle d'Aosta con *D. n.16 Ass. Territorio e Ambiente del 28/04/2010*