



Comune di Marengo

COMPLESSO MONPLAISIR

VARIANTE PARZIALE N. 3

al PRGC approvato con DGR n. 18-5358 del 21/02/2013

ai sensi della L.U.R. 56/1977 - Art. 17, comma 5

PROGETTO PRELIMINARE

Adozione Progetto Preliminare DCC n. ___ del ___/___/___

Approvazione Progetto Preliminare DCC n. ___ del ___/___/___

IL VICE SINDACO REGGENTE: Bruno Corniglia
IL SEGRETARIO GENERALE: Dott. Salvatore Mattia
IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: Geom. Corrado Meliga
PROGETTO: **STUDIO MELLANO ASSOCIATI**
ARCHITETTURA URBANISTICA
C.so Moncalieri, 56 - 10133 TORINO
CONSULENZA IN MATERIA AMBIENTALE: Ing. Antonio Pierro

VERSIONE	DATA	OGGETTO
1	28/02/2017	Progetto Preliminare

TITOLO ELABORATO:

**RELAZIONE DI VERIFICA
DI ESCLUSIONE
DALLA PROCEDURA DI VAS
della Variante parziale n. 3**

NUMERO ELABORATO:

R3

SCALA

V.A.S. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Documento Tecnico Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

INDICE

1	INTRODUZIONE	2
1.1	Scopo del documento	2
1.2	Riferimenti normativi della VAS e della procedura di esclusione	2
1.3	Aspetti procedurali	3
1.4	Soggetti coinvolti nel procedimento di verifica di VAS	4
2	CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE PARZIALE	5
2.1	Localizzazione dell'intervento proposto dalla Variante Parziale	5
2.2	Destinazione d'uso del PRG vigente	6
2.3	Motivazioni della Variante	13
2.4	Obiettivi della Variante	16
2.5	Contenuti della Variante	17
3	CARATTERISTICHE DELLE AREE CHE POSSONO ESSERE INTERESSATE DALLE PREVISIONI DELLA VARIANTE	28
3.1	Caratteristiche ambientali e paesaggistiche delle aree oggetto della Variante Parziale	28
3.1.1	Cenni storici	28
3.1.2	Stato di fatto delle aree interessate dal Piano Particolareggiato	30
3.1.3	Acque superficiali e sotterranee	34
3.1.4	Suolo e sottosuolo	34
3.1.4.1	Caratteristiche geologiche e geotecniche del territorio	34
3.1.4.2	Pericolosità idrogeologica	40
3.1.5	Caratterizzazione sismica	43
3.1.6	Capacità d'uso del suolo	43
3.1.7	Contaminazione del suolo	44
3.1.8	Caratteristiche ecologiche dell'area	44
3.1.9	Rumore	45
3.1.10	Caratteristiche del paesaggio di appartenenza	48
3.1.10.1	Il Paesaggio dell'area della Variante Parziale nella pianificazione sovordinata	48
3.1.10.2	Caratteri percettivi del paesaggio	55
4	INDIVIDUAZIONE E VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI	59
4.1	Analisi e valutazione degli effetti sull'ambiente	59
4.2	Caratteristiche del Piano o Programma	60
4.3	Caratteristiche degli effetti e delle aree interessate dalla Variante Parziale	62
5	SINTESI E CONCLUSIONE	74

V.A.S. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Documento Tecnico Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

1 INTRODUZIONE

1.1 Scopo del documento

La presente relazione rappresenta il Documento di Screening per la Verifica di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) della Variante Parziale n. 3 al PRGC del Comune di Marentino.

La Variante al PRG sarà redatta ai sensi art. 17 bis comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i..

Ai sensi del comma 8 dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i., tali varianti sono assoggettate alla verifica preventiva di assoggettabilità al processo di VAS, ad eccezione dei casi esclusi di cui al comma 9. La Variante in oggetto non rientra tra i casi di esclusione previsti dal comma 9.

La presente Verifica di Assoggettabilità a VAS fa riferimento ai criteri individuati dall'Allegato I del D.lgs. n. 4/2008, correttivo del D.lgs 152/2006, e contiene le informazioni e i dati necessari all'accertamento della probabilità di effetti significativi sull'ambiente conseguenti all'attuazione delle previsioni della Variante.

Il documento di Screening si pone l'obiettivo di verificare la coerenza delle azioni previste dalla Variante con i riferimenti di sostenibilità ambientale, e di individuare quali possano essere gli effetti potenzialmente attesi sulle componenti ambientali interferite dall'intervento, e quali debbano essere le specifiche risposte da associarvi.

1.2 Riferimenti normativi della VAS e della procedura di esclusione

Il contesto normativo di riferimento della VAS è rappresentato dalla Direttiva 2001/42/CE, concernente la "valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente. L'obiettivo generale della Direttiva è quello di *"garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e di contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione e dell'adozione di piani e programmi al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile"*, assicurando che sia *"effettuata la valutazione ambientale di determinati piani e programmi che possono avere effetti significativi sull'ambiente"*.

In seguito all'entrata in vigore del D.Lgs. 152/06, "Norme in materia ambientale" e successivamente del D.Lgs. 4/08, "Ulteriori disposizioni correttive ed interpretative del decreto legislativo 3 aprile 2006 n. 152", la Regione Piemonte ha emanato la DGR 9 giugno 2008 n. 12-8931 con la quale ha introdotto nel procedimento di approvazione degli strumenti urbanistici, in particolare (Allegato II), e dei piani e programmi in genere (Allegato I), il procedimento di VAS. Tale delibera costituisce un

V.A.S. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Documento Tecnico Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

atto d'indirizzo regionale volto a garantire l'applicazione dell'art.20 della L.R. 40/98¹ in coerenza con la Direttiva 2001/42/CE e con la normativa nazionale. L'Allegato II della suddetta DGR è stato sostituito con l'Allegato I alla DGR n. 25-2977 del 29 febbraio 2016 – “*Disposizioni per l'integrazione della procedura di valutazione ambientale strategica nei procedimenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, ai sensi della L.R. 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo)*”.

La modifica della L.R. 56/77 effettuata con la L.R. 3/2013 – *Modifiche alla Legge Regionale 5 dicembre 1977 n. 56 (Tutela ed uso del suolo) ed altre disposizioni regionali in materia urbanistica ed edilizia*” ha, infine, recepito nell'ordinamento regionale il procedimento di VAS degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica.

La verifica preliminare di assoggettabilità a VAS (Screening) si esplica nella fase iniziale di elaborazione del Piano o Programma secondo le seguenti indicazioni:

- l'autorità proponente predispone un documento tecnico che “*illustri in modo sintetico i contenuti principali e gli obiettivi del piano o programma e che contenga le informazioni e i dati necessari all'accertamento della probabilità di effetti significativi sull'ambiente*” con riferimento ai criteri individuati nell'allegato I del D.lgs. 4/2008;
- consultazione dei Soggetti competenti in materia ambientale che possono essere interessati dagli effetti che l'attuazione del Piano o Programma può avere sull'ambiente²;
- la verifica di assoggettabilità a VAS si conclude con la decisione, da parte dell'Autorità Competente per la VAS, di escludere o non escludere il Piano o Programma dalla Valutazione Ambientale Strategica ed è effettuata con atto riconoscibile, reso pubblico, acquisiti i pareri dei Soggetti competenti in materia ambientale;
- l'autorità procedente mette a disposizione del pubblico le conclusioni adottate comprese le motivazioni dell'esclusione dalla VAS.

1.3 Aspetti procedurali

Il PRG di Marentino è stato approvato con DGR n. 87-21229 del 10 dicembre 1992. Esso è stato oggetto di Variante di Revisione Generale approvata con DGR n. 18-5258 del 21 febbraio 2013. Essa è stata sottoposta a procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

¹ L.R. 14 dicembre 1998, n. 40 “Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione”.

² La DGR del 9 giugno 2008 n. 128931 ritiene che per la consultazione sia efficace la Conferenza dei servizi indetta ai sensi dell'art. 14 e ss. della Legge 241/1990 e s.m.i..

V.A.S. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Documento Tecnico Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

Ai sensi dell'art. 17 comma 8 della L.R. 56/77 e s.m.i., la Verifica di VAS e/o la VAS delle successive varianti sono limitate agli aspetti che non sono stati oggetto di precedente valutazione.

Secondo la recente D.G.R 29 febbraio 2016, n. 25-2977 – *Disposizioni per l'integrazione della procedura di valutazione ambientale strategica nei procedimenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, ai sensi della legge 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo)*), il procedimento di Verifica di VAS può essere effettuato secondo due procedure alternative:

- in maniera contestuale alla procedura urbanistica di approvazione della Variante Parziale;
- in maniera sequenziale preliminarmente all'avvio della procedura urbanistica di approvazione della Variante Parziale.

In entrambi i casi il procedimento di Assoggettabilità a VAS deve concludersi in 90 gg.

Nel caso specifico della Variante Parziale di Villa Monplaisir si è deciso di adottare lo schema procedurale “in maniera contestuale”, che prevede l'integrazione dello svolgimento della fase di verifica di assoggettabilità a VAS contemporaneamente alla fase di pubblicazione ai fini urbanistici. Ciò consente una riduzione dei tempi del processo di valutazione e di approvazione. poiché la procedura di Verifica viene espletata in parte durante il periodo di pubblicazione del progetto preliminare della Variante Parziale. Tuttavia, nel caso in cui dal procedimento di Verifica di VAS derivassero modifiche importanti ai contenuti della Variante potrebbe essere necessaria una sua ripubblicazione.

Per quanto concerne i contenuti della procedura di VAS, poiché il PRGC è stato assoggettato a VAS, essi saranno riferiti solamente agli aspetti che non sono stati oggetto di precedente valutazione.

1.4 Soggetti coinvolti nel procedimento di verifica di VAS

Nel caso specifico del presente procedimento, che segue quanto previsto dall'art. 17bis della L.R. 56/77 e s.m.i., i soggetti coinvolti sono i seguenti:

- | | |
|---|--|
| - Autorità proponente | Comune di Marentino; |
| - Autorità procedente | Comune di Marentino; |
| - Autorità competente per la VAS | Comune di Marentino; |
| - Soggetti Competenti in Materia Ambientale | Saranno individuati dal Comune di Marentino. |

Infine, si specifica che ai fini del procedimento di Verifica di VAS, il Comune di Marentino si doterà, prima dell'avvio del procedimento, di Organo tecnico comunale di VAS, istituito ai sensi dell'art. 7 della L.R. 40/98.

2 CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE PARZIALE

2.1 Localizzazione dell'intervento proposto dalla Variante Parziale

La zona oggetto della Variante Parziale al PRG è localizzata nella parte meridionale del territorio comunale di Marentino, non molto distante dal confine con i Comuni di Andezeno ed Arignano. La zona interessata, è parte di un'area urbanistica 217.258 mq, già azzonata nel PRG vigente, che coincide con le aree di proprietà di IPI.

L'area oggetto della Variante Parziale è formata da due zone specifiche:

- la prima occupata dalla Villa Monplaisir e dal parco. Quest'area ha ospitato fino a tempi recenti il centro di addestramento aziendale e il centro incontri Fiat;
- la seconda è costituita da una vasta area agricola utilizzata a prato, a seminativo e a bosco.

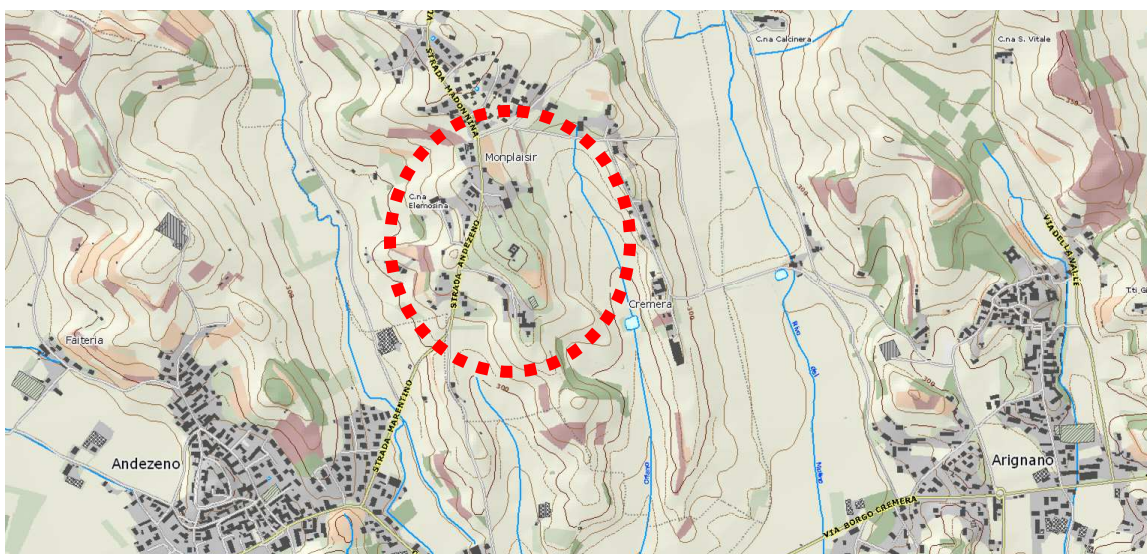


Figura 2.1/I Inquadramento territoriale delle aree interessate dalla Variante Parziale



Figura 2.1/II - Localizzazione sulla foto aerea delle aree oggetto della Variante Parziale

2.2 Destinazione d'uso del PRG vigente

Nella Variante Generale al PRGC approvata il 21 febbraio 2013, l'area oggetto della Variante Parziale è classificata come "FrP – Aree per attrezzature d'interesse pubblico".

L'art. 31.6 delle NTA individua tale zona urbanistica come "aree destinate ad attrezzature e impianti sportivi e ricreativi per l'impiego del tempo libero". Esse sono disciplinate dall'art. 32.9 delle NTA di cui si riporta nel seguito del presente capitolo lo stralcio riferito specificatamente all'area oggetto della presente Variante.

Il PRG vigente consente di localizzare sull'area una nuova SIp a destinazione residenziale fino ad un massimo di 8.000 mq, di cui 5.800 mq in nuove costruzioni poste in ambiti prefissati, e la conversione della SIp presente negli edifici per funzioni residenziali, turistico-ricettive, culturali, ricreative, espositive, sportive, socio-sanitarie, pubblici esercizi, ecc., garantendo la salvaguardia dei beni culturali e ambientali rappresentati dal complesso della villa e dal parco.

La cartografia del PRG (Cfr. figura seguente) individua schematicamente, con un simbolo grafico, le aree destinate alla "concentrazione" delle nuove SIp realizzabili, specificando che tali interventi siano attuati mediante un Piano Particolareggiato che ne determini le indicazioni di utilizzo dell'intero comparto, anche

V.A.S. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Documento Tecnico Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

sulla base di una dettagliata valutazione economico-finanziaria in base alla quale si determineranno le opere e gli oneri di urbanizzazione.

Come emerge dall'osservazione dello stralcio cartografico di seguito riportato, relativo alla Tavola 4/1 – Progetto Marentino-Avuglione del PRGC vigente, le zone di concentrazione delle nuove SIp sono localizzate in due punti distinti della zona urbanistica: il primo è localizzato nella zona di accesso al complesso della Villa, dove attualmente sono presenti dei corpi di fabbrica ed un parcheggio; il secondo è localizzato nella parte bassa del rilievo collinare, dove è presente il campo da tennis.

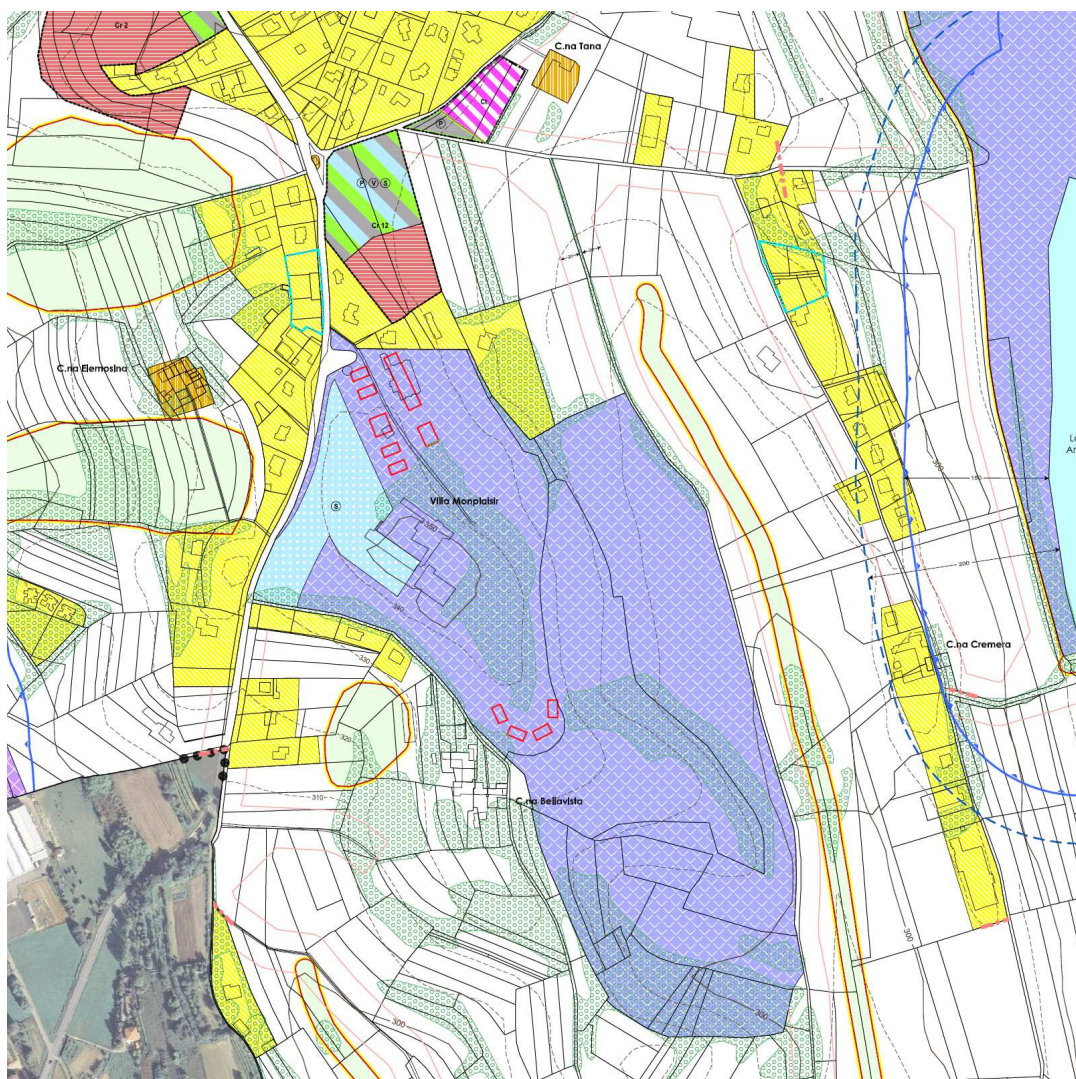

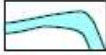










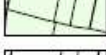



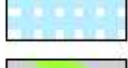
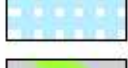




Figura 2.2/I - Stralcio del PRGC vigente³

³ Fonte: Comune di Marentino, Variante Generale al PRGC, Tavola 4/1 – Progetto Marentino-Avuglione, scala originaria 1:2.000.

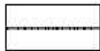










V.A.S. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Documento Tecnico Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

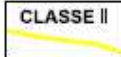
	CONFINE COMUNALE
	CORSI D'ACQUA
	LIMITI DEL CENTRO ABITATO
	ADDENSAMENTO COMMERCIALE A1
	AREE DI INTERESSE STORICO Ar1
	AREE DI INTERESSE STORICO Ar2
	AREE DI INTERESSE STORICO Ar3
 Brs	AREE CONSOLIDATE
 Cr	AREE DI NUOVA ESPANSIONE / COMPLETAMENTO
 Bp	AREE PRODUTTIVE ESISTENTI
 Fp/Frp	AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO
 Ct	AREE DI INTERESSE TURISTICO RICETTIVO
 EI	AREE AGRICOLE INEDIFICABILI
	AREE AGRICOLE EDIFICABILI
AREE PER SERVIZI	
AREE PER SERVIZI	
 V	VERDE PUBBLICO
 P	PARCHEGGI
 A	ATTREZZATURE D'INTERESSE COMUNALE
 S	SCUOLE
 V P	VERDE - PARCHEGGI
 V P S	VERDE - PARCHEGGI - SCUOLE

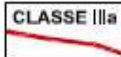
V.A.S. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Documento Tecnico Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS


-  **FASCE DI RISPETTO:**  DALLE INFRASTRUTTURE CIMITERIALI
 DAL LAGO
 DALLE STRADE
-  AREE SPONDALE VINCOLATE EX ART. 142, D.LGS 42/04 COMMA 1° LETT. C
-  AREE BOSCADE VINCOLATE EX ART. 142, D.LGS 42/04 COMMA 1° LETT. G
-  BENI ARCHITETTONICI VINCOLATI EX ART. 10, D.LGS 42/04
-  VINCOLO IDROGEOLOGICO EX R.D. 3267/1923
-  AMBITO PEC APPROVATO
-  AREA DI CONCENTRAZIONE DELL'EDIFICATO (AREE Frp VILLA MONPLAISIR)
-  ESERCIZI COMMERCIALI ESISTENTI

CARTA DI SINTESI

-  **CLASSE II** **PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA MODERATA**
AREE COLLINARI CARATTERIZZATE DA MORFOLOGIA POCO ACCLIVE E DA CONDIZIONI DI STABILITA' COMPLESSIVAMENTE BUONE.

AREE SUBPIANEGGianti DI FONDOVALLE E DI RACCORDO CON I VERSANTI COLLINARI, ESTERNE ALLE FASCE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA, CONTRADDISTINTE DA:
- SOTTOSUOLO CARATTERIZZATO DA MEDIOCRi PROPRIETA' GEOMECCANICHE NEI PRIMI METRI;
- DIFFUSA SUPERFICIALITA' DELLA FALDA IDRICA;
- MODESTI EPISODI DI TRACIMAZIONE IN PROSSIMITA' DEI CORSI D'ACQUA.
-  **CLASSE IIIa** **PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA ELEVATA**
AREE INEDIFICATE, UBICATE NEI VERSANTI COLLINARI CARATTERIZZATI DA CONDIZIONI GEOMORFOLOGICHE POCO FAVOREVOLI (ELEVATA ACCLIVITA', MORFOLOGIA IRREGOLARE, SCARPATE MORFOLOGICHE, GIACITURA SFAVOREVOLE DEL SUBSTRATO), AD ELEVATA PROPENSIONE AL DISSESTO,

AREE INEDIFICATE UBICATE NEI VERSANTI COLLINARI, CARATTERIZZATI DA PRECARIE CONDIZIONI DI STABILITA' (AREE IN DISSESTO ATTIVO "FA" E AREE IN DISSESTO QUIESCIENTE "FQ"), INIDONEE A NUOVI INSEDIAMENTI.

AREE INEDIFICATE DI FONDOVALLE INONDABILI E/O SOGGETTE AD EROSIONE TORRENTIZIA; FASCE DELLA LARGHEZZA DI 10m LUNGO LE SPONDE DEI CORSI D'ACQUA SECONDARI, A CARATTERE STAGIONALE E PER I FOSSI.
-  **CLASSE IIIb** **PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA ELEVATA**
AREE EDIFICATE DI FONDOVALLE INONDABILI E/O SOGGETTE A EROSIONE TORRENTIZIA,

Art. 31.6. Categoria F

Parti del territorio come definite dal D.M. 2/4/1968 n. 1444, art. 2, comma primo lettera F, destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, disciplinate dall'art. 32.9 delle presenti norme e distinte nella seguenti sottocategorie;

FP. preminentemente destinate a parco pubblico od assoggettate ad uso pubblico di livello urbano e interurbano ai sensi e per i fini di cui all'art. 22 della L.R. 56/77 modificata e art. 4 lettere A, B, D della L.R. 4/6/1975 n. 43.

Frp. aree destinate ad attrezzature e impianti sportivi ricreativi per l'impiego del tempo libero.

V.A.S. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Documento Tecnico Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

Art. 32.9. F

Area soggetta a piano particolareggiato a carattere turistico-ricettivo, sportivo, di svago e tempo libero.

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

Su tale area si prevede l'estensione di un P.P. che ne determini le indicazioni di utilizzo dell'intero comparto sulla base di una dettagliata valutazione economico-finanziaria sulla base della quale si determineranno le opere e gli oneri di urbanizzazione.

Si prevede su tale superficie la destinazione residenziale (U1), turistico-ricettiva (U2), abitazioni collettive (U3), pubblici esercizi (U7), congressi ed esposizioni (U8), attività culturali e ricreative per il tempo libero (U28), sportive (U23), socio-sanitarie (U27). La destinazione d'uso residenziale non potrà comunque superare complessivamente mq. 8.000 di S.U.L.

Per gli edifici esistenti di valore storico (Villa Monplaisir) sono consentiti gli interventi di mo, ms, Rs, R; per le integrazioni di recente impianto, oltre a tali interventi, anche la Ris, e per la foresteria, la D.r.s.

Per promuovere il recupero della struttura, da tempo in abbandono, e agevolarne la riconversione d'uso è consentita la realizzazione di nuove superfici utili, nella misura massima di ulteriori 5.800 mq, rispetto ai circa 8.000 mq, già esistenti.

Nel P.P. dovrà essere prevista la dismissione gratuita delle aree su cui insistono le strutture edilizie non riconvertibili ai nuovi usi privati da destinare ad attrezzature pubbliche.

Le proposte progettuali previste dovranno confrontarsi con particolare attenzione a fattori quali:

- *l'inserimento in coerenza con le peculiarità morfologiche del sito;*
- *la mitigazione degli impatti visivi;*
- *la scelta di materiali e colorazioni compatibili con il contesto;*
- *il ricorso a soluzioni che prevedano tecniche costruttive biocompatibili;*
- *l'utilizzazione della vegetazione quale elemento principale di mitigazione, compensazione e qualità paesaggistica.*

Per ciò che attiene alla progettazione delle aree a verde si sottolinea la necessità di fornire precise indicazioni in merito all'architettura del giardino, specificando le specie vegetali da impiegare. Il disegno delle aree a verde dovrà rappresentare l'opportunità per realizzare una stretta integrazione visiva e funzionale tra i nuovi edifici e gli spazi di pertinenza, nonché elemento di connessione tra gli elementi a rilevante valenza ecologica presenti all'esterno della proprietà.

La zona urbanistica interessata è dotata anche di una scheda relativa all'Area di trasformazione N. Frp Monplaisir di seguito allegata.

V.A.S. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Documento Tecnico Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

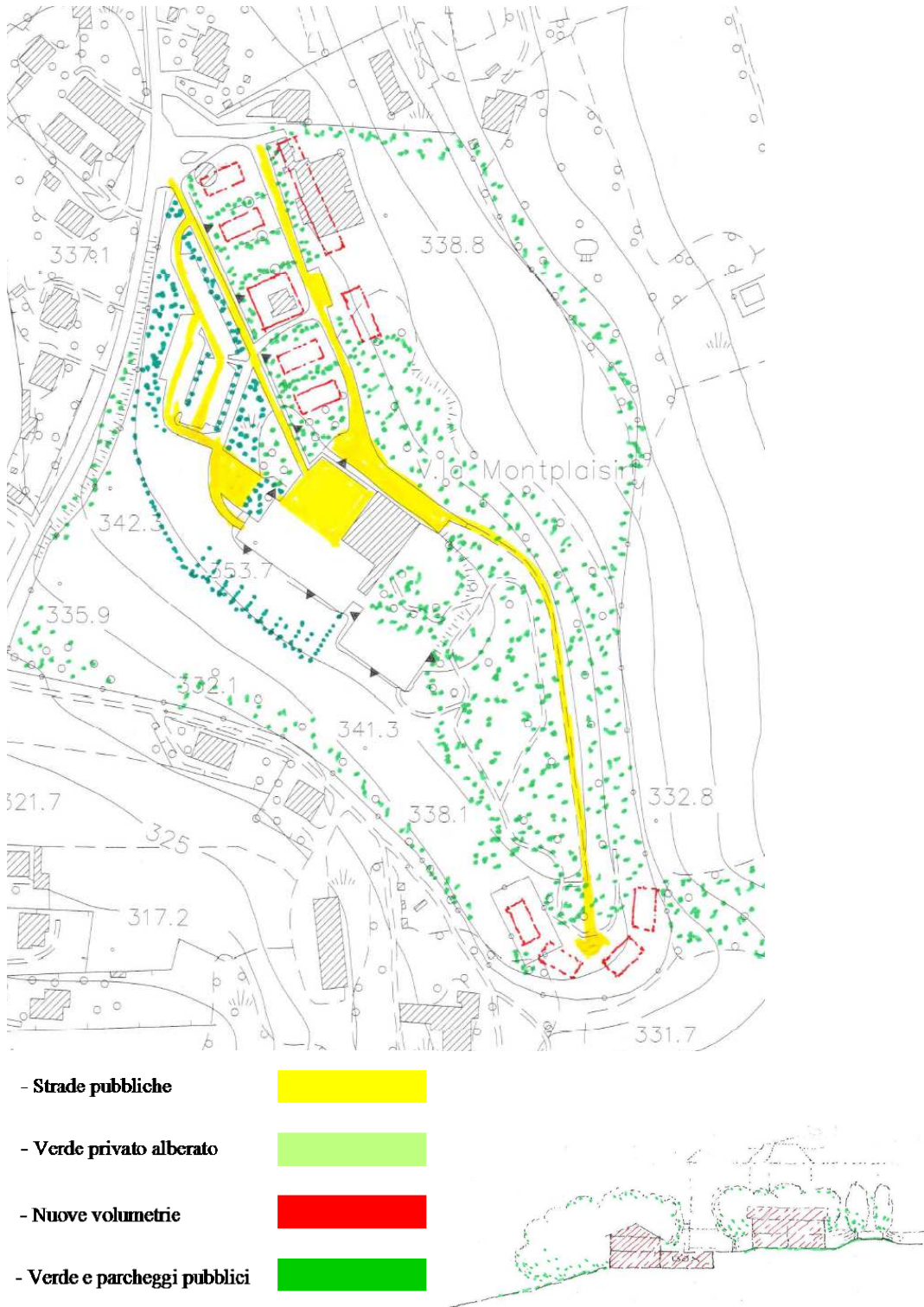


Figura 2.2/II – Schema planimetrico degli interventi consentiti allegato alla scheda normativa relativa all’area Frp - Monplaisir

V.A.S. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Documento Tecnico Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

COMUNE DI MARENTINO - NUOVO P.R.G.C.

AREA DI TRASFORMAZIONE N. FrP MONPLAISIR

STATO DI FATTO		
SUPERFICIE TERRITORIALE DELL'AREA DI TRASFORMAZIONE	MQ	218.448
PROGETTO		
TIPO DI INTERVENTO	RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA	
SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ	218.448
SUPERFICIE CATASTALE	MQ	217.258
DENSITA' TERRITORIALE	MQ/MQ.	
SLP EDIFICABILE	MQ	7.929 +
	MQ	5.800
STANDARD PER SERVIZI NON MONETIZZABILE	MQ	100%
SUPERFICIE DA DISMETTERE	MQ	3.625+
		3.300
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,U7,U8,U23, U27,U28	
OBBIETTIVI DELL'INTERVENTO (O)/PRESCRIZIONI (P)/INDICAZIONI MORFOLOGICHE E TIPOLOGICHE (I)		
<p>(O) Recuperare la struttura dell'ex centro incontri aziendali Fiat per nuove destinazioni di tipo turistico-ricettivo, culturali, ricreative, sportive, socio-sanitarie, residenziali garantendo la salvaguardia di un bene culturale ambientale (villa e parco).</p> <p>(P) E' prescritto l'integrale mantenimento della parte di impianto antico, e la riconversione delle parti recenti seminterrate ad uso pubblico nella misura di 2.400 mq nell'ambito delle dovute dismissioni di aree a servizi. Per la foresteria di recente impianto è prescritta la demolizione e ricostruzione e la devoluzione alle nuove destinazioni d'uso ammesse. Per la destinazione d'uso residenziale è in ogni caso fissato il limite massimo di 8.000 mq. di S.U.L. Nell'ambito del P.P. vengono fissati sulla base di una dettagliata relazione economico finanziaria gli oneri a carico dei privati.</p> <p>(I) E' consentita la realizzazione di una nuova superficie utile lorda di pavimento pari a mq.5,800 da localizzare nelle sagome di ingombro indicate.</p>		

Figura 2.2/III - Stralcio della scheda normativa relativa all'area Frp - Monplaisir

2.3 Motivazioni della Variante

Dall'analisi delle previsioni progettuali contenute nel PRGC vigente emerge l'indirizzo cui la Pubblica Amministrazione, in concertazione con la proprietà, intende orientare la riqualificazione dell'area verso un insieme di interventi sistematici (riconducibili nel complesso all'intervento di ristrutturazione urbanistica) che prevedano il recupero funzionale della Villa, la demolizione della foresteria e la realizzazione di una nuova cubatura all'interno dell'area attualmente recintata della proprietà: il PRG definisce tale area come compresa nell'ambito attuabile con Piano Particolareggiato dell'Area di Trasformazione Frp Monplaisir, la cui Scheda normativa fornisce i parametri edilizi, e le indicazioni e prescrizioni per l'attuazione dell'intervento. Tuttavia, dall'analisi dei parametri prescrittivi e nel tentativo di una simulazione di attuazione delle previsioni del PRG vigente, si sono riscontrate alcune criticità, sia di tipo normativo, sia di tipo funzionale, che rendono difficilmente attuabile quanto consentito dal PRG.

Si sintetizzano di seguito tali problematiche:

Difficoltà di lettura della scheda d'area

Al primo approccio di lettura della scheda normativa "FrP Monplaisir" si incontra un'oggettiva difficoltà di lettura relativa alla capacità edificatoria e alle quantità e modalità di cessione delle aree a standard.

Lo standard pubblico

La scheda d'area prevede la dismissione di aree pari al 100% della SUL edificabile/recuperata. Di questa superficie, 2400 mq sono previsti per la realizzazione di standard a livello comunale all'interno degli spazi presenti nella porzione seminterrata, facente parte del complesso della Villa. Anche la tavola di progetto "4/1 – Marentino Avuglione" del Piano Regolatore vigente, individua sul territorio un'area localizzata tra la Villa e la SP 98 destinata a "Attrezzature di interesse comunale" e "Scuole". Questa previsione di standard costruito all'interno della proprietà, si ritiene possa compromettere l'utilizzo stesso della Villa, determinando inoltre delle criticità connesse all'accessibilità, che si ritiene debba essere differenziata rispetto a quella che conduce alla restante porzione di edificio. Pertanto, destinazioni d'uso di pubblica utilità non appaiono compatibili con l'utilizzo separato della Villa, data l'eccessiva vicinanza e la compenetrazione degli spazi; è evidente, infatti, che per la Villa la presenza di spazi esterni adiacenti e fruibili per lo svolgimento di varie attività all'aperto, possa essere discriminante nella valorizzazione dell'intero immobile.

Destinazioni d'uso ammesse

La scheda d'area indica le destinazioni d'uso ammesse per gli immobili ricadenti in area FrP e definite all'Art. 29 delle Norme di attuazione: esse sono destinazioni abitative (U1), attività ricettive di tipo alberghiero ed extra alberghiero (U2), abitazioni collettive (U3), pubblici esercizi (U7), esposizioni, mostre, fiere (U8), attrezzature per il verde quali gioco bimbi, verde di quartiere, verde attrezzato per lo

V.A.S. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Documento Tecnico Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

sport (U23), attrezzature socio-sanitarie (U27), attrezzature culturali e ricreative per il tempo libero (U28). L'esclusione delle destinazioni d'uso commerciali, terziarie e di servizi in genere, possono costituire una limitazione alla ricerca di soluzioni economicamente funzionali alla riqualificazione della proprietà.

Inoltre il regolamento edilizio fornisce indirizzi sulle tipologie architettoniche di nuova costruzione che appaiono superati in relazione al tipo di ambito in cui si interviene e alle mutate esigenze commerciali

Attuabilità dell'area

Considerate le dimensioni dell'area e la complessità del mix funzionale in relazione alla vocazione della stessa, appare indispensabile la presenza di specificazioni legate alla possibilità di intervenire sull'area per fasi successive su porzioni limitate e predefinite, sulla base di un progetto unitario complessivo.

Dati dimensionali

Dalla lettura delle Norme di attuazione del PRG vigente si riscontra, inoltre, una criticità legata alla dotazione dei servizi sociali e alle attrezzature di livello comunale per gli insediamenti residenziali: infatti, l'Articolo 9 delle Norme di PRG prevede la cessione di 25 mq per abitante (residente e temporaneo), in linea con quanto già disposto dall'Art. 25 della L.R. 56/77; è inoltre disposto che, oltre al reperimento di parcheggio privato ai sensi dell'Art. 41 sexties della L. 1150/42 e L. 122/89, debba "essere destinata a parcheggio di relazione", da ricavare su area privata, ma posta fuori dalla recinzione ed assoggettata ad uso pubblico, un'area pari a 0,5 mq ogni 10 metri cubi costruiti. L'applicazione di tali parametri in relazione alla realizzazione dei 5800 mq di nuova costruzione ammessi, comporta la realizzazione di circa 870 mq di posti auto aggiuntivi rispetto a quelli ceduti o assoggettati ad uso pubblico ex Art. 21 L.R. 56/77. Si tratta di una superficie notevole da insediare in zona collinare dove gli spazi per l'atterraggio della nuova volumetria e, quindi il relativo consumo di suolo, possono rappresentare elementi di criticità nell'attuazione delle previsioni di piano.

La definizione della nuova volumetria ammessa

L'allegato grafico alla scheda di PRG individua in colore rosso le sagome delle nuove edificazioni previste. Appare evidente che, in considerazione dei limiti ammessi e dei vincoli edilizi generali, lo sviluppo planimetrico proposto non consenta il raggiungimento della massima volumetria ammessa.

A tale proposito appare inoltre che le localizzazioni della nuova volumetria, indicata sulla tavola di progetto del PRG vigente, attribuiscono un'eccessiva rigidità alla redazione del successivo Piano Particolareggiato, cui si ritiene preferibile demandare il grado di approfondimento necessario per la definizione della precisa localizzazione delle superfici.

V.A.S. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Documento Tecnico Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

L'accessibilità e il sistema della viabilità

Il piano Vigente individua in colore giallo le aree destinate alla viabilità interna all'area. Tale viabilità coincide con quella attuale, che consta di due accessi di cui il primo, di collegamento diretto alla Villa (il viale alberato), si dirama verso il piazzale destinato a parcheggio e raggiunge i piani seminterrati della stessa. Il secondo accesso conduce ad una strada in parte carrabile, fino all'altezza della Villa, in parte pedonale, diventando un sentiero che raggiunge il campo da tennis. Questo percorso esistente non è carrabile e pertanto non è adeguato alle esigenze di accessibilità richieste dalla nuova edificazione; pertanto dovrà essere valutato un più efficace sistema di accessibilità ai nuovi fabbricati, il cui tracciato sarà strettamente condizionato dalla distribuzione e dalla natura della nuova volumetria.

Le criticità legate alla realizzazione delle opere

Il recupero della Villa Monplaisir svolge il ruolo centrale nella riqualificazione dell'ambito; viste le premesse è indubbio che vada conferito un ampio margine di intervento su essa, sia per quanto riguarda la destinazione d'uso futura, sia per quanto riguarda gli interventi al suo interno e dei fabbricati che sono stati realizzati in epoca più recente. L'insieme di questi ultimi costituisce un elemento di grande impatto visivo.

Inoltre, sono da segnalare alcune criticità relative alla conformazione del suolo e alla vegetazione presente. Infatti, l'area in oggetto si sviluppa sul crinale collinare dove sono presenti aree pressoché pianeggianti, mentre altre si presentano su declivi più o meno dolci. La realizzazione della nuova volumetria implica innanzitutto notevoli interventi di movimentazioni terra e di consolidamento, che vanno valutati nell'ambito dei costi benefici e nella previsione di posizionamento della nuova cubatura.

Per quanto riguarda il sistema vegetazionale, all'interno del perimetro ci sono macchie arboree che costituiscono il parco della Villa e che al loro interno ospitano vegetazione d'alto fusto anche di notevole dimensione e che quindi necessitano di essere salvaguardate. Questa vegetazione fa parte dell'insieme paesaggistico di tutto il lungo crinale su cui si erge la Villa.

2.4 Obiettivi della Variante

La soluzione delle problematiche sopra evidenziate comporta la necessità di apportare delle modifiche alle previsioni del PRGC vigente, da attuarsi mediante Variante Parziale.

Al fine di migliorare la fattibilità dell'intervento è stato sancito un accordo tra IPI s.p.a. e il Comune di Marentino. Nello specifico gli indirizzi definiti nella D.G. 65/2015, aventi come oggetto la Variante Parziale al PRG da attuarsi nell'area di trasformazione Frp Monplaisir, riguardano i seguenti aspetti:

- Ridistribuzione e nuova localizzazione delle volumetrie edificabili previste dal PRGC;
- Verifica di coerenza tra gli obiettivi dell'Amministrazione e la quantità di standard da dismettere contenute, sia nella scheda normativa, sia nella cartografia di PRGC e l'analisi della localizzazione e delle quantità di aree a servizi attualmente previste, in funzione anche di un loro riposizionamento parziale;
- Verifica delle previsioni contenute nella scheda normativa in merito agli usi pubblici degli spazi seminterrati della Villa e l'esclusione del 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;
- Ampliamento delle categorie di destinazioni d'uso ammissibili;
- Verifica ed integrazione degli interventi edilizi consentiti negli edifici esistenti.

Al fine di dare attuazione al successivo Piano Particolareggiato, con il quale si attueranno le previsioni del PRGC, si rende pertanto necessaria una maggiore definizione delle regole urbanistiche con le quali l'attuazione del PP dovrà confrontarsi al fine di garantire una maggiore compatibilità paesaggistico-ambientale dell'intero intervento.

Contestualmente si propone la modifica della scheda normativa relativa all'area "Frp Monplaisir".

A seguito di una simulazione effettuata in sede di stesura del PP è emerso che le sagome disegnate dal PRGC non sono in grado di ospitare tutta la cubatura in progetto, nel rispetto anche dei parametri tipologici e di altezza massima ammessa.

Si è provveduto, quindi, con la presente Variante a ridefinire le aree di concentrazione, alla luce delle diverse simulazioni effettuate in studio di fattibilità d'intervento.

2.5 Contenuti della Variante

Di seguito sono analizzati sinteticamente i principali contenuti della Variante Parziale proposta.

Aree a servizi

Secondo quanto riportato nella scheda normativa dell'ambito in oggetto a seguito del recupero dei volumi esistenti e della realizzazione di quelli previsti, non è ammessa la monetizzazione degli standard. Nella scheda di progetto sotto la voce "superficie da dismettere" è riportata una quantità pari a 3.625+3.300 mq, corrispondente ad un valore inferiore rispetto alla quantità di SUL in progetto. Inoltre, nella tavola di Piano 4.1 – Marentino Avuglione, è riportata una fascia consistente di area destinata ad Attrezzature di interesse generale/scuole pari a 14.900 mq, da dismettere in seguito alla trasformazione del lotto. In tale parte è compresa anche la porzione seminterrata della villa, dove il PRG vigente ha ipotizzato il recupero per la realizzazione di una scuola. Inoltre, l'applicazione dei disposti dell'art. 9 delle NTA comporta la realizzazione di circa 870 mq di posti auto aggiuntivi rispetto a quelli ceduti o assoggettati ad uso pubblico ex Art. 21 L.R. 56/77, da recuperare all'esterno della recinzione e da assoggettare ad uso pubblico.

Con la Variante si propone di apportare le seguenti principali modifiche alla scheda d'area:

- a seguito dell'aggiornamento della Scheda Normativa dell'ambito di intervento, riferendola alla superficie catastale, si passa da 218.448 mq previsti dal Piano, a 217.258 mq di Superficie territoriale; la quota di standard che si dovrà cedere o assoggettare all'uso pubblico resta comunque invariata in quanto calcolata in via cautelativa sulla base della quantità definita nelle Tavole grafiche di PRGC vigente;
- in merito al superamento della previsione ad uso pubblico di parte dei volumi presenti nella Villa Monplaisir, con il recepimento della diversa destinazione degli spazi seminterrati, si prospetta un accordo regolato ai sensi dell'art. 21 comma 4 bis della L.R. 56/77, in modo da trovare equilibri urbanistici ed economici che apportino vantaggi di pubblica utilità, in modalità che potranno essere definite in un'apposita convenzione tra IPI S.p.A. e l'Amministrazione Comunale;
- si è proceduto all'aggiornamento degli elaborati cartografici del PRGC vigente, ridisegnando le aree da cedere o da assoggettare all'uso pubblico. In particolare si propone di localizzare la superfici a servizi in un'area posta ai margini della proprietà, in modo da limitare la commistione tra funzioni pubbliche e funzioni private, anche in osservanza delle prescrizioni derivanti dalle modifiche ex officio della Regione in sede di approvazione della Revisione Generale di PRGC vigente.

V.A.S. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Documento Tecnico Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

Destinazione d'uso

Rispetto alle destinazioni consentite dal PRGC vigente⁴, si propone di implementare le attività prevedendo:

- attività di tipo commerciale U4a;
- attività per lo spettacolo U10;
- attività professionali e direzionali anche a forte concorso pubblico U11, U12 e U13;
- attività di servizio all'industria U14;
- attività di artigianato e di servizio U16;
- attività per servizi sociali di quartiere U22;
- attrezzature politico amministrative o sedi istituzionali U24.

Infine, si propone il cambio di destinazione d'uso della parte seminterrata della villa già destinata a servizi scolastici, prevedendo usi compatibili con quelli insediabili nella Villa.

Per meglio comprendere il significato delle nuove destinazioni d'uso, si riporta di seguito quanto riportato nell'art. 29 delle NTA relativamente alle destinazioni d'uso previste dal PRGC.

U4a – Attività commerciali al dettaglio

Le attività commerciali al dettaglio sono costituite da un insieme di diversi esercizi commerciali, di tipo alimentare ed extralimentare al minuto. Ai sensi dell'art. 4, comma 1, lettere d), e), f), del D.lgs. 114/98 e rimandando agli allegati "Criteri", gli esercizi commerciali per la vendita al dettaglio sono così classificati:

- a) *Esercizi di vicinato. Esercizi commerciali aventi superfici di vendita fino a 150 mq;*

Ai fini delle presenti norme nell'uso U4 sono compresi agenzie e sportelli bancari.

U10 – Cinema, teatri, locali per lo spettacolo

Tali usi comprendono: cinema, teatri, centri congressuali, locali per lo spettacolo, locali da ballo, sale di ritrovo, con riferimento agli spazi destinati al pubblico, agli spazi di servizio e di supporto, ad uffici complementari, agli spazi tecnici.

U11 – Piccoli uffici e studi professionali

⁴ Attualmente le destinazioni ammesse dal PRGC sono: U1, U2, U3, U7, U8, U23, U27 e U28.

V.A.S. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Documento Tecnico Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

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.

Pur senza definire specifiche soglie dimensionali sono funzionali ai suddetti organismi edilizi caratterizzati per un alto frazionamento delle singole attività.

Sono compresi in tali usi di servizio e di supporto come archivi e locali per campionari e spazi tecnici.

U12 – Grandi uffici e direzionalità a forte concorso di pubblico.

Per grandi uffici e direzionalità a forte concorso di pubblico si intendono gli uffici di grandi dimensioni, le attività direzionali di carattere pubblico, le attività amministrative, finanziarie, assicurative e di rappresentanza di interesse generale, quando presentano un elevato concorso di pubblico.

U13 – Grandi uffici e direzionalità a basso concorso di pubblico

Per grandi uffici e direzionalità a basso concorso di pubblico si intendono gli usi di cui al precedente articolo, quando meno della metà delle attività insediate siano caratterizzate da un rapporto continuativo con il pubblico.

U14 – Servizi per l'industria, ricerca, terziario avanzato e specializzato

I servizi per l'industria comprendono sedi per la ricerca, uffici per l'import-export, per la gestione industriale, il marketing, il leasing, uffici per l'elettronica applicata, ivi compresi i processi produttivi complementari, per l'innovazione, ed in genere il terziario avanzato e specializzato operante nell'area della produzione di servizi alle imprese.

U16 – Artigianato di servizio

L'artigianato di servizio comprende tutte le attività di tipo artigianale che non sviluppano attività produttive vere e proprie, l'artigianato di servizio alla residenza ed alle attività urbane (di servizio alla residenza sono quelle attività che, per tipo di lavorazione e per consistenza aziendale, assolvono prevalentemente alle esigenze degli insediati es: parrucchieri, meccanici, lavanderie, piccole riparazioni, ecc.). Tale uso è assimilato alle destinazioni commerciali per i nuovi interventi.

U22 – Servizi sociali di quartiere

I servizi sociali di quartiere comprendono tutti gli usi di cui all'art. 3 del D.M. 2.4.68 e cioè servizi per l'istruzione, attrezzature di interesse comune e servizi religiosi e parcheggi.

V.A.S. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Documento Tecnico Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

I servizi per l'istruzione comprendono: scuola elementare, scuola media, scuola materna e asilo nido, cioè tutti i cicli dell'istruzione dell'obbligo, comprensivi di ogni attrezzatura complementare e delle relative aree verdi destinate al gioco e allo sport, quali palestre, piscine, ecc.

Le attrezzature di interesse comune comprendono: le attrezzature a carattere socio-sanitario ed assistenziale, i servizi per gli anziani e per i giovani, i centri civici ed i centri sociali di quartiere, le sedi degli uffici del decentramento amministrativo e servizi complementari come uffici postali, ambulatori, mercati, centri commerciali integrati convenzionati (in sole aree a PEEP).

Le attrezzature religiose comprendono gli edifici di culto, ed ogni attrezzatura complementare, come servizi sociali parrocchiali, canoniche, attrezzature didattiche, per lo svago e lo sport.

U24 – Attrezzature politico amministrative e sedi istituzionali

Le attrezzature politico-istituzionali comprendono le sedi politiche, amministrative, sindacali di scala urbana, le sedi per gli uffici decentrati dello Stato, uffici giudiziari e di rappresentanza istituzionale.

Le attrezzature comprendono tutti gli spazi e le funzioni di servizio e di supporto e gli spazi tecnici. E' ammessa la presenza di alloggi di servizio per il personale di custodia.

E' prevista altresì la presenza di servizi come bar, ristoranti, mense, sedi associative, sale riunioni, ecc.

Modalità attuative

Data l'estensione elevata dell'ambito oggetto del Piano Particolareggiato, è necessario prevedere la possibilità di attuare la trasformazione dell'ambito Frp Monplaisir per fasi successive. Si propone, quindi, di modificare la scheda normativa prevedendo che sia presentato un Piano Particolareggiato unitario, esteso all'intera area Frp, ove siano riportate le unità minime di intervento da attuarsi successivamente con singoli permessi di costruire, rilasciati in momenti differenti.

Si specifica inoltre che la cessione o l'assoggettamento ad uso pubblico degli standard potrà avvenire anticipatamente rispetto al rilascio dei permessi di costruire, qualora l'Amministrazione lo ritenga opportuno o contestualmente al rilascio del primo permesso di costruire, secondo quanto si riporterà nella specifica Convenzione.

Gli Ambiti Urbanistici del Piano Particolareggiato

Sono stati individuati tre sub-comparti con vocazioni urbanistiche differenti:

- 1) Sub-comparto 1: un ambito prevalentemente residenziale posto a nord-est del lotto di intervento, per cui con la presente Variante sono stati individuati nuovi lotti di concentrazione dell'edificato, riconoscibili sulla planimetria del PRGC

V.A.S. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Documento Tecnico Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

con il colore rosso. In tali aree dovranno essere realizzate le capacità edificatorie riportate nella scheda normativa dell'area Frp Monplaisir. Sono stati eliminati i lotti di concentrazione dell'edificato che il PRGC vigente ha proposto a sud del lotto.

- 2) Sub-comparto 2: l'ambito della Villa Monplaisir, a destinazione prevalentemente terziario-commerciale, per il quale si propone una modifica del perimetro dell'ambito, avendo escluso la possibilità di realizzare la quota di edilizia scolastica nella parte seminterrata della Villa, individuata sulla planimetria del PRGC con la lettera T;
- 3) Sub-comparto 3: la porzione di territorio agricolo posto ad est del comparto di intervento che rimarrà tale.

Per maggiori dettagli riguardanti le previsioni della Variante Parziale si rimanda alla Relazione illustrativa e alle norme tecniche di attuazione modificate. In particolare è stato modificato l'art. 32,9F che, oltre a normare gli aspetti sopra trattati, riporta gli interventi necessari per minimizzare e/o compensare l'impatto ambientale che potrà essere generato dall'attuazione delle previsioni della Variante.

Si riportano di seguito lo stralcio della tavola di Piano modificata dalla Variante Parziale e la scheda dell'area Frp - Area di trasformazione Monplaisir.

V.A.S. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Documento Tecnico Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

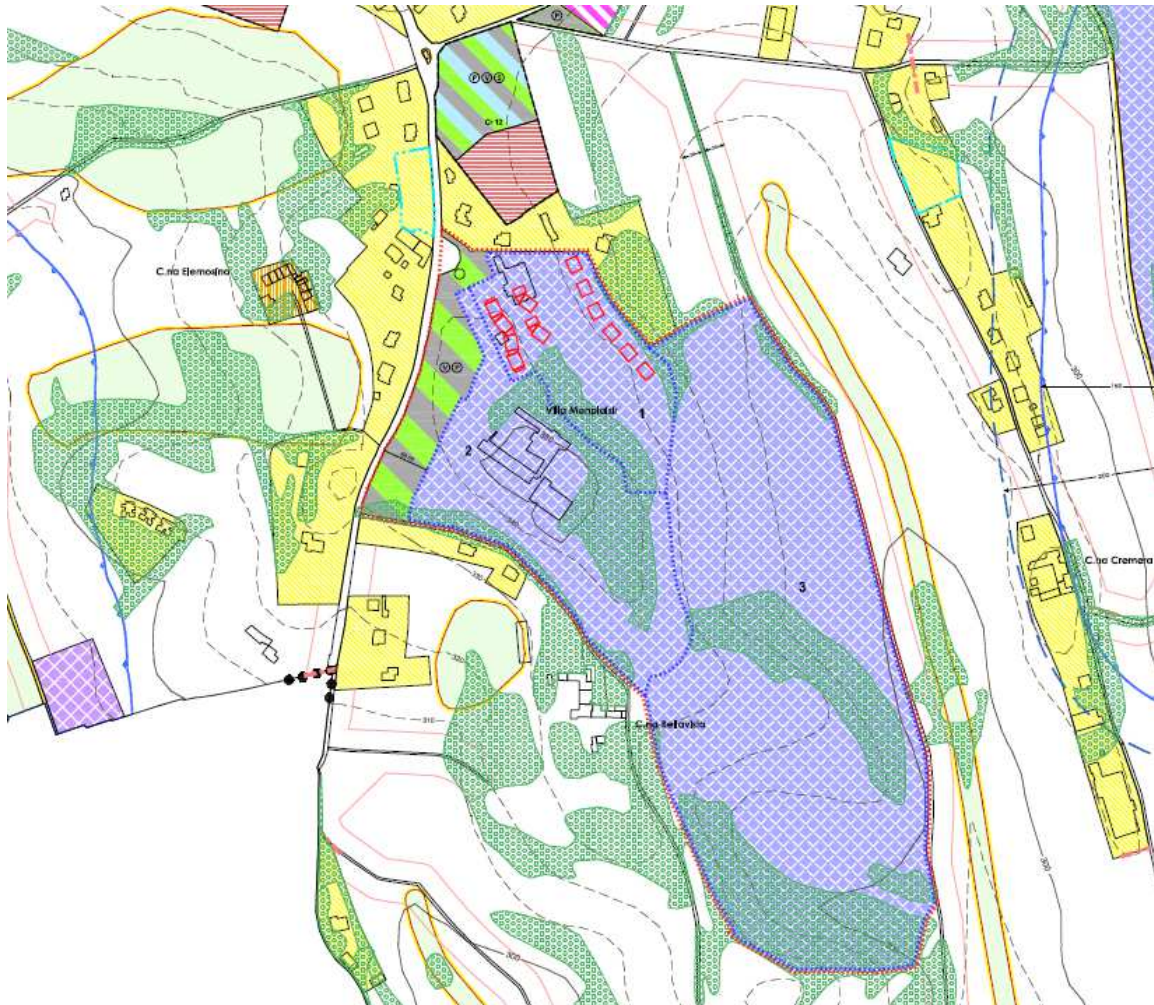














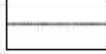













Figura 2.5/I - Stralcio cartografico delle previsioni della Variante Parziale

SIMBOLOGIA	SIGLA	DENOMINAZIONE
		CONFINE COMUNALE
		CORSI D'ACQUA
		LIMITI DEL CENTRO ABITATO
		ADDENSAMENTO COMMERCIALE A1
		AREE DI INTERESSE STORICO Ar1
		AREE DI INTERESSE STORICO Ar2
		AREE DI INTERESSE STORICO Ar3
	Brs	AREE CONSOLIDATE

V.A.S. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

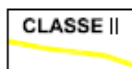
Documento Tecnico Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

	Cr	AREE DI NUOVA ESPANSIONE / COMPLETAMENTO
	Bp	AREE PRODUTTIVE ESISTENTI
	Fp/Frp	AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO
	Frp-M	AREA DI TRASFORMAZIONE MONPLAISIR
		ARTICOLAZIONE IN N.3 COMPARTI DELL'AREA Frp-M MONPLAISIR
		AREA DI PIANO PARTICOLAREGGIATO Frp-M MONPLAISIR
	Ct	AREE DI INTERESSE TURISTICO RICETTIVO
	EI	AREE AGRICOLE INEDIFICABILI
		AREE AGRICOLE EDIFICABILI
AREE PER SERVIZI		
	V	VERDE PUBBLICO
	P	PARCHEGGI
	A	ATTREZZATURE D' INTERESSE COMUNALE
	S	SCUOLE
	V P	VERDE - PARCHEGGI
	V P S	VERDE - PARCHEGGI - SCUOLE
	FASCE DI RISPETTO:	
		DALLE INFRASTRUTTURE CIMITERIALI
		DAL LAGO
		DALLE STRADE
		AREE SPONDALI VINCOLATE EX ART. 142, D.LGS 42/04 COMMA 1° LETT. C
		AREE BOSCADE VINCOLATE EX ART. 142, D.LGS 42/04 COMMA 1° LETT. G
		BENI ARCHITETTONICI VINCOLATI EX ART. 10, D.LGS 42/04
		VINCOLO IDROGEOLOGICO EX R.D. 3267/1923
		AMBITO PEC APPROVATO
		AREA DI CONCENTRAZIONE DELL'EDIFICATO (AREE Frp VILLA MONPLAISIR)
		ESERCIZI COMMERCIALI ESISTENTI

V.A.S. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Documento Tecnico Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

CARTA DI SINTESI



PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA MODERATA

AREE COLLINARI CARATTERIZZATE DA MORFOLOGIA POCO ACCLIVE E DA CONDIZIONI DI STABILITA' COMPLESSIVAMENTE BUONE.

AREE SUBP|ANEGG|ANTI DI FONDOVALLE E DI RACCORDO CON I VERSANTI COLLINARI, ESTERNE ALLE FASCE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA, CONTRADDISTINTE DA:

- SOTTOSUOLO CARATTERIZZATO DA MEDIOCRI PROPRIETA' GEOMECCANICHE NEI PRIMI METRI;
- DIFFUSA SUPERFICIALITA' DELLA FALDA IDRICA;
- MODESTI EPISODI DI TRACIMAZIONE IN PROSSIMITA' DEI CORSI D'ACQUA.



PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA ELEVATA

AREE INEDIFICATE, UBICATE NEI VERSANTI COLLINARI CARATTERIZZATI DA CONDIZIONI GEOMORFOLOGICHE POCO FAVOREVOLI (ELEVATA ACCLIVITA', MORFOLOGIA IRREGOLARE, SCARPATE MORFOLOGICHE, GIACITURA SFAVOREVOLE DEL SUBSTRATO), AD ELEVATA PROPENSIONE AL DISSESTO.

AREE INEDIFICATE UBICATE NEI VERSANTI COLLINARI, CARATTERIZZATI DA PRECARIE CONDIZIONI DI STABILITA' (AREE IN DISSESTO ATTIVO "FA" E AREE IN DISSESTO QUIESCIENTE "FQ"), INIDONEE A NUOVI INSEDIAMENTI.

AREE INEDIFICATE DI FONDOVALLE INONDABILI E/O SOGGETTE AD EROSIONE TORRENTIZIA; FASCE DELLA LARGHEZZA DI 10m LUNGO LE SPONDE DEI CORSI D'ACQUA SECONDARI, A CARATTERE STAGIONALE E PER I FOSSI.



PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA ELEVATA

AREE EDIFICATE DI FONDOVALLE INONDABILI E/O SOGGETTE A EROSIONE TORRENTIZIA.

V.A.S. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Documento Tecnico Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

MODIFICHE PROPOSTE ALLA
 SCHEDA VIGENTE

COMUNE DI MARENTINO – NUOVO P.R.G.C.

AREA DI TRASFORMAZIONE N. **FrP-M** MONPLAISIR

STATO DI FATTO			
SUPERFICIE TERRITORIALE DELL'AREA DI TRASFORMAZIONE	MQ	217.258	218.448
PROGETTO			
TIPO DI INTERVENTO		RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA	
SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ	217.258	218.448
SUPERFICIE CATASTALE	MQ		217.258
DENSITA' TERRITORIALE	MQ/MQ		
CAPACITA' EDIFICATORIA DEFINITA - SLP S.U.L. EDIFICABILE	MQ	12.288	7.929 + 5.800
STANDARD PER SERVIZI NON MONETIZZABILE	MQ		100%
SUPERFICIE DA DISMETTERE O ASSOGGETTARE	MQ	14.900	3.625 + 3.300
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	
OBIETTIVI DELL'INTERVENTO (O)/PRESCRIZIONI (P)/INDICAZIONI MORFOLOGICHE E TIPOLOGICHE (I)			
<p>(O) Recuperare la struttura dell'ex centro incontri aziendali Fiat a livello funzionale l'area FrP Monplaisir per nuove destinazioni di tipo turistico- ricettivo, culturali, ricreative, sportive, socio-sanitarie, residenziali garantendo la salvaguardia di un bene culturale ambientale (villa e parco) valorizzazione e la riqualificazione della villa e del parco.</p> <p>(P) È prescritto l'integrale mantenimento della parte di impianto antico, meno recente, e la riconversione delle parti recenti seminterrate ad uso pubblico, nella misura di 2.400 mq nell'ambito delle dovute dismissioni di aree a servizi. Per la foresteria di recente impianto è prescritta la demolizione e ricostruzione e la devoluzione alle nuove destinazioni d'uso 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 guardiana, 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.</p>			

V.A.S. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Documento Tecnico Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

Per la destinazione d'uso residenziale è in ogni caso fissato il limite massimo di 8.000 mq di S.U.L.
Il PP sarà esteso a tutto il comparto Monplaisir, sul quale vengono individuati tre subcomparti attuabili separatamente sulla base di una Convenzione.
Nell'ambito del P.P. ~~vengono~~ 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.
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.

(I) È consentita la realizzazione di una nuova superficie utile lorda di pavimento pari a mq 5.800 da localizzare ~~nelle sagome di ingombro indicate~~ all'interno delle aree di concentrazione dell'edificato C.E. 1 e C.E. 2 individuate nel subcomparto 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.

(*) 2 piani fuori terra oltre al sottotetto abitabile.

(**) L'altezza massima viene conteggiata alla gronda, anche in presenza di sottotetti abitabili.

V.A.S. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Documento Tecnico Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS



3 CARATTERISTICHE DELLE AREE CHE POSSONO ESSERE INTERESSATE DALLE PREVISIONI DELLA VARIANTE

3.1 Caratteristiche ambientali e paesaggistiche delle aree oggetto della Variante Parziale

3.1.1 Cenni storici

L'area oggetto della Variante Parziale corrisponde alla tenuta di Villa Monplaisir, oggi di proprietà di IPI spa, che ha al suo interno una vasta area corrispondente alla Villa Monplaisir e al suo parco e aree agricole per una superficie complessiva di 217.258 mq.

Le prime notizie riguardanti la tenuta risalgono alla fine del '600 e indicano quali proprietari i Marchesi di Ormea. Successivamente, verso la metà del '700, il complesso divenne di proprietà dei Marchesi Ripa (o Rippa) e, successivamente, dei Conti Bigliani di Cantoira che possedettero la proprietà per circa un secolo.

Nel 1871 fu lasciata in eredità dal Cavalier Filippo Epimaco Bigliani di Cantoira alla moglie Contessa Teresa Bianchis di Pomarè, quindi, nel 1904, la proprietà passa ai Pallavicini e, successivamente (1911), ai Rossi di Montelera, che nel 1914 acquistano anche il vicino laghetto artificiale, oggi noto come "Lago di Arignano", fatto scavare nel 1853 dai Costa di Carrù e di Trinità, portando la superficie totale della proprietà a circa 40 ettari.

Nel 1958 l'intero complesso fu venduto alla Società Progresso Agricolo Collinare e, quindi, nel 1971 al gruppo Fiat, che adattò la palazzina a centro di addestramento aziendale e a centro incontri.

Le origini dell'edificio di Villa Monplaisir risalgono probabilmente agli anni fra il '600 e il '700 come edificio padronale che sorgeva accanto ad una cascina. Le mappe catastali della metà dell'800, infatti, la mostrano ancora affiancata da edifici rustici, dalla pianta irregolare.

Il Catasto Rabbini risalente al 1864, conservato presso l'Archivio di Stato di Torino, mostra un edificio principale a corte con due ali che delimitano, non completamente, uno spazio recintato; con la manica più lunga affacciata su un giardino esterno caratterizzato da una fontana centrale. A questo fabbricato si affianca, attraverso la manica, un insieme di edifici probabilmente rustici con pianta generale a tre bracci.

Le notevoli trasformazioni subite dalla Villa, non consentono più di distinguere le parti le parti più antiche da quelle aggiunte successivamente, poiché negli

V.A.S. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Documento Tecnico Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

anni fra 800 e 900 i rustici sono stati abbattuti e la villa padronale completamente ripasmata.

La Villa oggi si presenta come un massiccio fabbricato a pianta rettangolare, con un corpo di fabbrica più basso coronato da una balaustra che chiude il perimetro su un lato.

Da uno degli spigoli si diparte un'altra ala - essa pure più bassa rispetto al resto della costruzione - che al pian terreno ospita il vano di quello che un tempo era la cappella e che probabilmente è la parte più antica del complesso.

L'edificio, su cui risaltano i finti timpani e i fregi dipinti delle finestre, è articolato con padiglioni leggermente aggettanti al centro ed alle estremità delle facciate; dal cornicione si levano alti tetti alla mansard rivestiti di lastre di ardesia ed adorni di eleganti abbaini e di balaustre.



Vista del complesso di Villa Monplaisir

Le caratteristiche stilistiche, riconducibili allo stile Secondo Impero o Napoleone III, suggeriscono una datazione del rifacimento della villa verso il 1880-90, mentre la presenza di molte decorazioni di cemento (balaustre, vasi, abbaini, cornicioni) indica una data successiva, verso il 1910-20, quando la villa passò ai Rossi di Montelera.

Le notizie storiche riguardanti la Villa Monplaisir sono molto scarse, e lo sono ancora di più quelle riguardanti le trasformazioni delle strutture edilizie.

Sono utili per valutare le trasformazioni subite dal complesso, la lettura di tre cartoline spedite rispettivamente nel 1906, 1917 e 1925, ma presumibilmente realizzate in anni precedenti la spedizione. Dal confronto tra la situazione attuale e quella riportata sulle cartoline, sembrerebbe che il complesso attuale si sia sviluppato tra il 1906 ed il 1917. Nella cartolina del 17 esiste ancora un'ala del vecchio fabbricato con finestre neogotiche ed una torre neoromanica, particolari che oggi non sono più presenti.

3.1.2 Stato di fatto delle aree interessate dal Piano Particolareggiato

La proprietà utilizzata come Centro di formazione Fiat, è costituita da una superficie complessiva di 217.258 mq, di cui 83.865 mq recintati e di pertinenza del “Centro incontri”. La restante parte è terreno agricolo ineditato, in parte boscato.

La parte recintata comprende la parte sommitale del rilievo collinare e si estende oltre alle aree del crinale, anche sui versanti nord-est e sud-ovest. Al suo interno sono presenti gli edifici della Villa e le pertinenze dell'ex centro Fiat, il parco della Villa costituito da aree arborate e da prati, ed un'area agricola. Quest'ultima è localizzata sul versante nord-est.

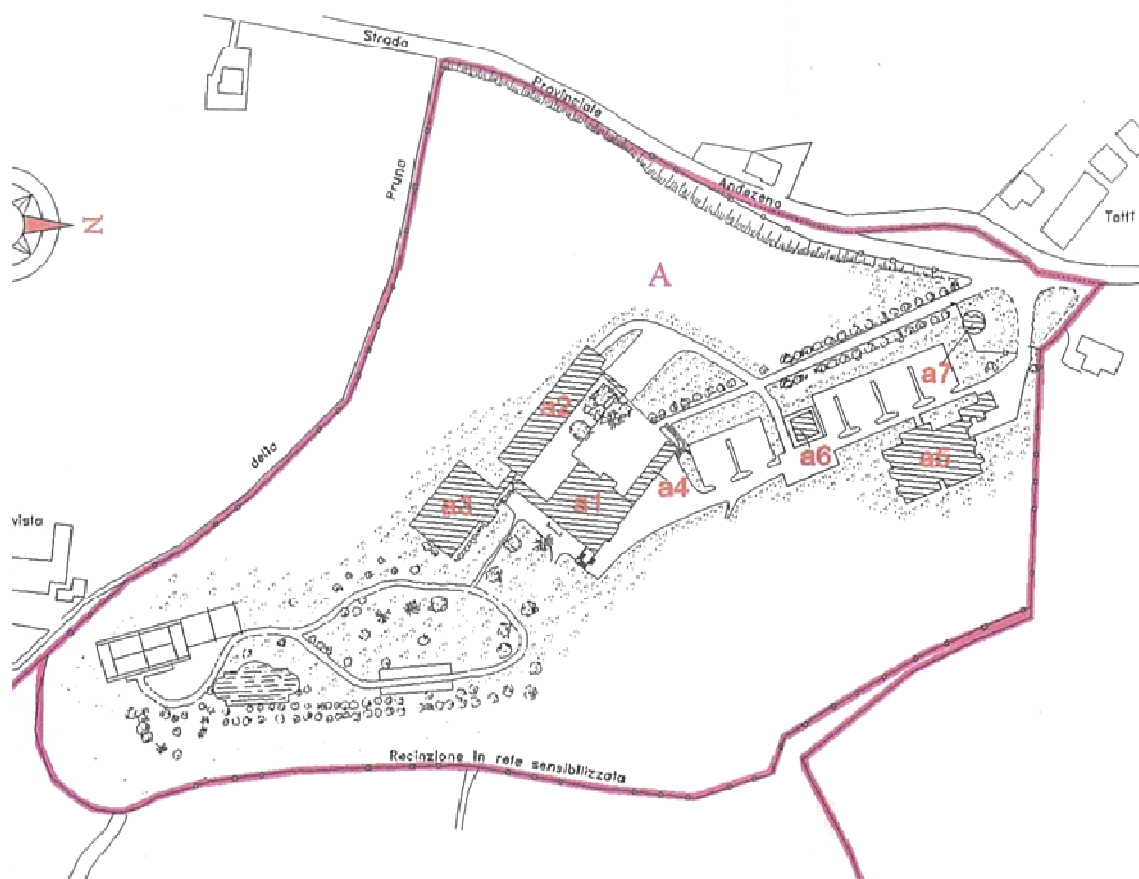


Figura 3.1.2/I - Distribuzione degli edifici all'interno della parte recintata di Villa Monplaisir

La parte edificata è composta da un fabbricato principale, la Villa Monplaisir, da alcuni fabbricati minori e da alcuni corpi edificati in epoca successiva rispetto alla Villa per consentire lo svolgimento delle attività congressuali e di formazione.

V.A.S. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Documento Tecnico Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

Una parte della “Villa” (fabbricato a1) ed il fabbricato a5 erano utilizzati come residenza per il soggiorno durante i corsi.

I corpi di fabbrica a2, a3 e a4, erano utilizzati per le attività didattiche. Al loro interno sono presenti tre anfiteatri, una serie di aule di varie dimensioni, alcune sale riunioni, uffici di supporto all’attività di formazione.

Il fabbricato a6 era utilizzato per attività sportive (zona palestra attrezzata, area giochi, etc.).

Il fabbricato a7, posto in prossimità degli accessi carrai ospitava la guardiania del complesso.

Il complesso edilizio principale, costituito da tre corpi di fabbrica principali (villa, aule, foresteria, palestra) era organizzato sulle seguenti destinazioni d’uso:

- Aule – Didattica – Centro congressi;
- Ospitalità/residence;
- Scale, corridoi, locali comuni;
- Locali tecnici.

La parte destinata alla didattica (aule, auditorium, uffici) è quella di più recente edificazione ed anche la più “rigida” come struttura, realizzata in cemento armato e vetro, con schemi ripetuti e non facilmente modificabili.

La parte che utilizzata per l’ospitalità è caratterizzata da stanze con standard funzionali minimi: dimensioni molto piccole, solo ad uso singolo, pochi locali comuni (palestra, sale lettura, sale televisione, etc.) con comfort esigui.



Viale di carpini di accesso alla villa e ai parcheggi



L'edificio ospitante la guardiana localizzato in prossimità degli accessi carrai (fabbricato a7 della Figura 3.1.2/I)



Vista dei corpi di fabbrica semi-ipogei localizzati sul fianco sud-ovest della villa (edifici a2 e a3 della Figura 3.1.2/I)



Parcheggio localizzato a sinistra del viale di accesso. Sullo sfondo è visibile l'edificio utilizzato per attività sportive ((fabbricato a6 della Figura 3.1.2/I)



Ingresso alla foresteria semi-ipogea che si affaccia sul versante est della collina (fabbricato a5 della Figura 3.1.2/I)

3.1.3 Acque superficiali e sotterrane

Non sono presenti elementi della rete idrografica superficiale e non sono mai stati segnalati allagamenti. Il più vicino corso d'acqua, rappresentato da un rio di modeste dimensioni, che scorre alla base del versante est, esternamente al lotto in oggetto. Attualmente il drenaggio dell'area avviene attraverso assorbimento nel terreno e mediante una rete di fossi che convogliano le acque verso la rete idrica principale, che nel caso in oggetto è rappresentata dal Rivo Bussetto (ad ovest) e dal Rio Oriano (ad est).

La coltre superficiale, prevalentemente limosa e relativamente soffice, è caratterizzata da una bassa permeabilità. Il substrato consistente è caratterizzato invece da una permeabilità molto bassa o praticamente nulla.

La falda idrica superficiale è assente.

Data la locale morfologia (ambiti di versanti prevalenti), si esclude la formazione di ristagni superficiali.

Nell'intorno dell'area interessata dalla Variante non sono stati individuati pozzi idropotabili.

3.1.4 Suolo e sottosuolo

3.1.4.1 Caratteristiche geologiche e geotecniche del territorio

L'area del complesso di Villa Monplaisir ricade interamente entro la formazione denominata "Sabbie di Asti" – PII. Si tratta di sabbie quarzose di colore giallastro, incoerenti o localmente cementate, in livelli di spessore da decimetrico a metrico, delimitati da superfici piano parallele.

La carta geologica del PRGC, di cui si riporta di seguito uno stralcio, è stata redatta facendo riferimento al Foglio 56 "Torino" della Carta Geologica d'Italia, in scala 1:100.000.

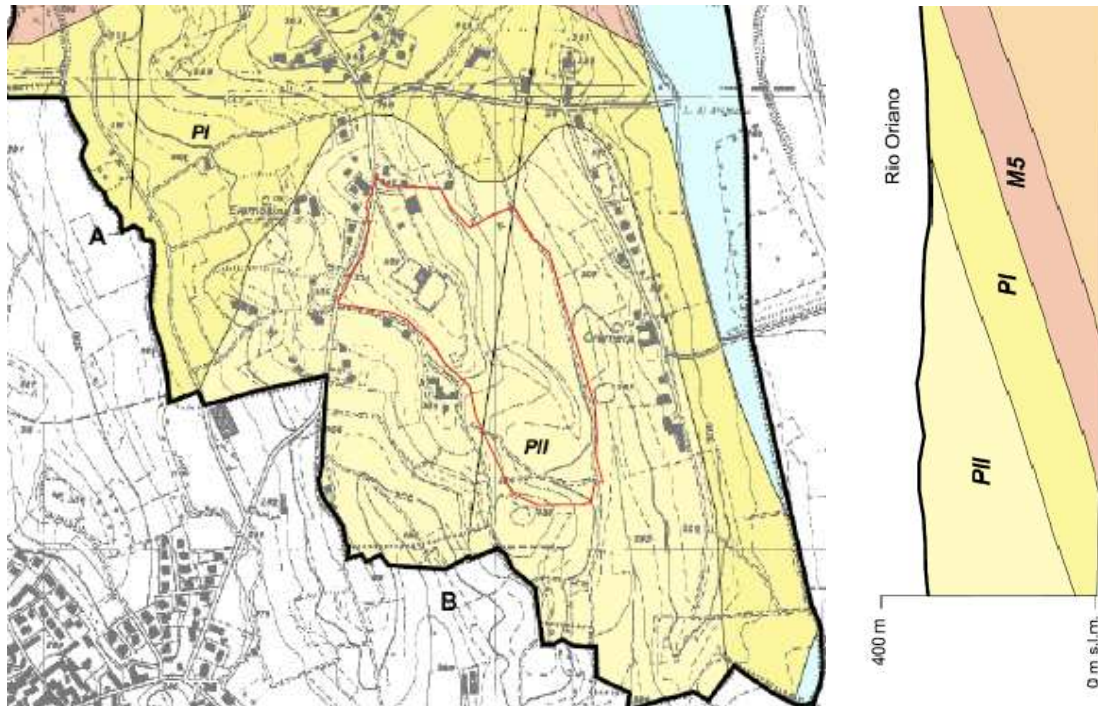
In corrispondenza dell'area in oggetto la formazione pliocenica delle Sabbie di Asti presenta uno spessore considerevole, da poche decine di metri, fino a 200 metri.

L'area ricade in un ambito territoriale caratterizzato da bassa acclività (< 15°). Si riconosce un tratto di scarpata, a SE della Villa, caratterizzato da maggiore acclività.

L'area, inoltre non è interessata da fenomeni gravitativi ed è esterna alle aree inondabili di fondovalle.

V.A.S. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Documento Tecnico Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS



Depositi fluviali attuali e recenti

a depositi fluviali prevalentemente limoso - sabbiosi, distribuiti lungo il reticolato idrografico attuale (Olocene)

Depositi marini

PII sabbie quarzose di colore giallastro, incoerenti o localmente cementate, in livelli di spessore da decimetrico a metrico, delimitati da superfici piano parallele (Sabbie di Asti, Pliocene)

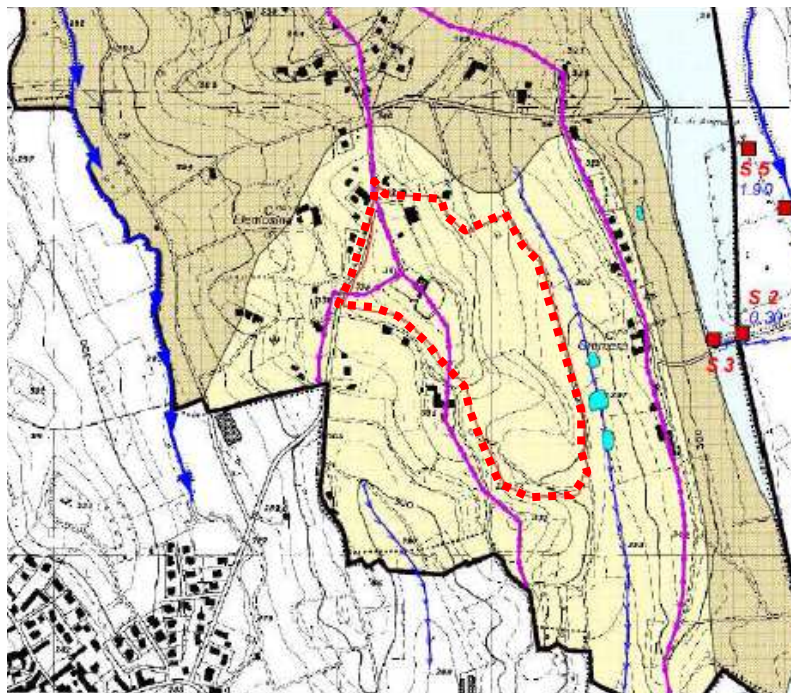
PI argille siltose di colore grigio azzurro, omogenee, senza stratificazione evidente (Argille di Lugagnano, Pliocene)

M5 alternanze di argille grigio - azzurre con livelli maggiormente silicei di colore più chiaro, scarsamente fossilifere, e marne fogliettate con filliti (Formazione Gessoso - Solfifera, Messiniano)

tracce delle sezioni geologiche

Figura 3.1.4.1/I - Estratto della Carta Geologica comunale con perimetrazione dell'area interessata dalla Variante Parziale

L'area in oggetto ricade nel sub complesso sabbioso con buone caratteristiche geotecniche, ad eccezione dei terreni della coltre eluvio-colluviale di superficie, che presentano caratteristiche più scadenti.



- Complesso limoso - sabbioso**
Limi sabbiosi, talora argillosi, depositi lungo il reticolato idrografico attuale.
Complesso a media - bassa permeabilità per porosità k $10e-2$ - $10e-5$ cm/sec; nel quale può impostarsi una falda freatica temporanea a carattere locale, poco profonda e poco potente.
Le caratteristiche geotecniche non sono omogenee; i terreni, se sottoposti a carichi elevati, possono dare luogo ad assestamenti differenziali. Si rendono sempre necessarie indagini geognostiche puntuali.
- Complesso sabbioso**
Sabbie localmente con banchi e lenti di arenarie cementate potenti da uno ad alcuni decimetri (Sabbie di Asti e unità sabbiosa del Complesso di Baldissero).
Complesso a medio - bassa permeabilità K $10e-2$ - $10e-5$ cm/sec. Rappresenta l'acquifero maggiormente produttivo.
Elevato grado di addensamento con buona capacità portante, ad eccezione dei terreni sciolti dello strato superficiale con bassi valori di capacità portante.
- Complesso limoso - argilloso**
Argille e argille siltose (Argille di Lugagnano e Formazione Gessoso - Solifera), alternanze di peliti siltose e calcari marnosi (Complesso di Termò Fòrà).
Complesso impermeabile $K < 10e-7$ cm/sec; costituisce un potente setto impermeabile per le sue caratteristiche litologiche.
Buon grado di consistenza con buona capacità portante, ad eccezione dei terreni dello strato superficiale argillosi plastici poco consistenti con bassi valori di capacità portante.

Figura 3.1.4.1/II - Stralcio della Carta geoidrologica e della caratterizzazione litotecnica dei terreni⁵

La Carta Geologica d'Italia in scala 1:50.000 – Foglio 156 – Torino est, fa ricadere l'area di Villa Monplaisir quasi interamente nella formazione delle Argille Azzurre (FAAg). Si tratta di un suolo siltoso-argilloso costituito in prevalenza da silt e sabbie fini di colore bruno, in cui solo localmente si osserva una laminazione piano-parallela. I depositi sabbiosi delle Sabbie di Asti affiorano più a sud. Sono evidenziati anche piccoli lembi di depositi fluviali pleistocenici ghiaiosi (PLTb) alla base dei versanti.

E' possibile ricostruire la stratigrafia dell'area d'indagine mediante due sondaggi stratigrafici desumibili in letteratura, realizzati a breve distanza dall'area

⁵ Fonte: Comune di Marentino

V.A.S. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Documento Tecnico Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

oggetto della Variante, riportati nella figura seguente dove sono contraddistinti con l'indicazione S1 e S2.

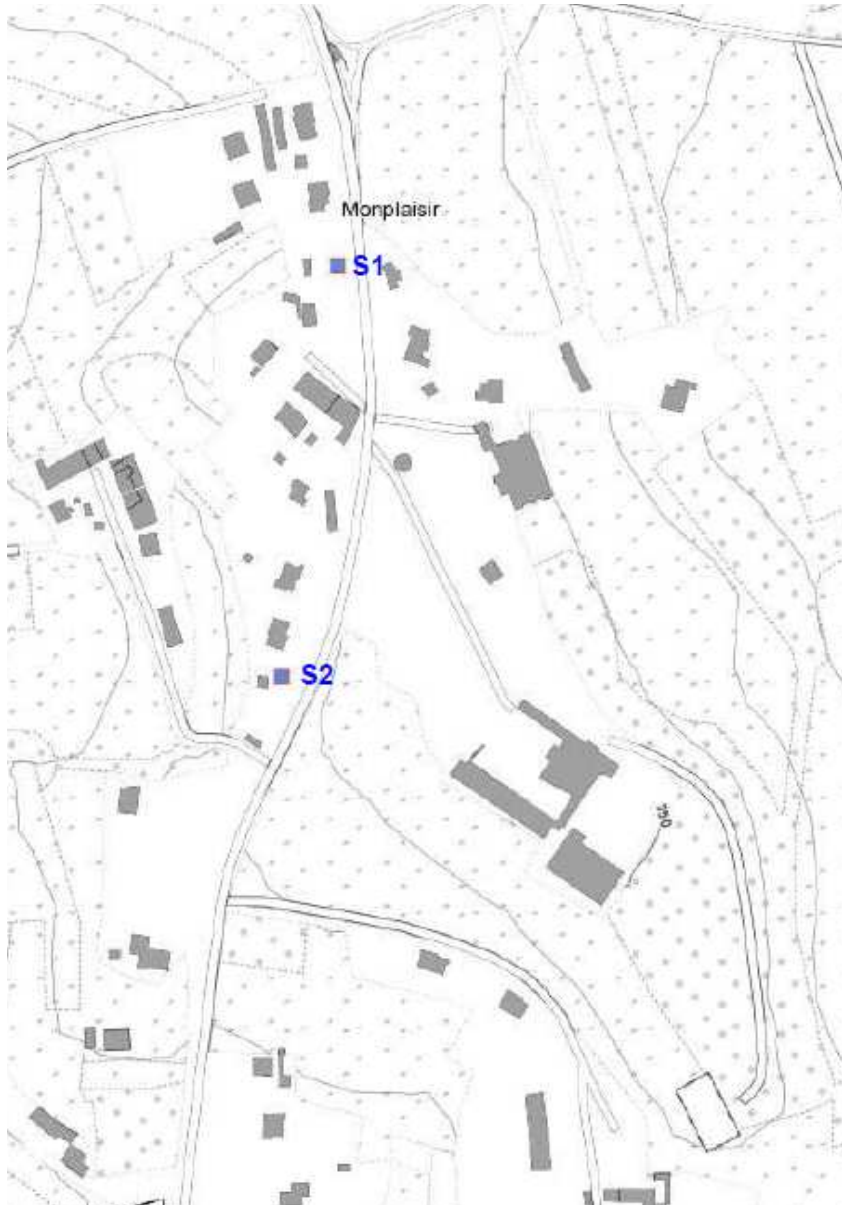


Figura 3.1.4.1/III - Localizzazione dei dati stratigrafici tratti dalla Banca dati Geotecnica del Geoportale ARPA Piemonte⁶

⁶ Fonte: Banca Dati Geotecnica del Geoportale ARPA.

V.A.S. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Documento Tecnico Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

STRATIGRAFIA S1	
Profondità (m)	Caratteristiche del suolo
1,50	Limo sabbioso
2,50	Argilla limosa con noduli calcarei
15,00	Argilla a tratti debolmente limosa

STRATIGRAFIA S2	
Profondità (m)	Caratteristiche del suolo
1,50	Limo sabbioso
4,50	Argilla da limosa a debolmente limosa con noduli calcarei
10,00	Argilla a tratti debolmente limosa
15,00	Argilla debolmente limosa passante ad argilla limosa

Le analisi granulometriche eseguite sui campioni prelevati a varie profondità, sono avvenute unicamente per vagliatura e non consentono pertanto una precisa classificazione dei terreni. In ogni caso la percentuale di terreno fine limoso argilloso (passante al setaccio 200 mesh) è risultata sempre superiore al 90%, il che identifica sicuramente terreni a prevalente componente limoso-argillosa. Anche l'indice plastico è tipico dei terreni limoso-argillosi, essendo variabile da 16,5 a 21,1%. Quindi, i dati stratigrafici indicano una composizione granulometrica prevalentemente limoso-argillosa dei litotipi presenti, in accordo con quanto riportato nel recente foglio geologico 156 - Torino est.

In ogni caso si tratta di litotipi terziari che presentano un'elevata consistenza, caratterizzati da buone proprietà geotecniche, ad eccezione della coltre superficiale più soffice.

Secondo i pochi dati a disposizione si intuisce uno spessore della coltre superficiale dell'ordine di 1,5 metri nei punti di esecuzione dei sondaggi. Tale spessore sarà sicuramente inferiore, dell'ordine di pochi decimetri, in corrispondenza della sommità della dorsale collinare su cui sorge la Villa Monplaisir mentre tenderà ad aumentare lungo i versanti, raggiungendo il maggiore spessore alla base dello stesso.

La coltre superficiale è caratterizzata da proprietà geotecniche scadenti. Il sottostante substrato terziario-limoso, molto consistente, presenta invece buone proprietà geotecniche, che lo rendono perfettamente idoneo all'appoggio di fondazioni

V.A.S. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Documento Tecnico Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

dirette. I numerosi fabbricati posti internamente al lotto non mostrano infatti lesioni correlabili a cedimenti del terreno di sottofondo.

In fase di progetto, occorrerà procedere all'esecuzione di specifiche indagini geognostiche e geotecniche, necessarie per il corretto dimensionamento delle strutture di fondazione secondo quanto prescritto dalla normativa vigente.

Indagine geomorfologica di dettaglio

Nell'area oggetto della presente analisi è stata eseguita un'indagine di dettaglio i cui risultati sono riassunti nella figura seguente. In tale figura è stato riportato l'andamento della sommità della dorsale collinare, l'orlo di una scarpata di verosimile origine antropica per il riporto di terreno effettuato lungo il versante collinare. 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.

L'elemento geomorfologico di maggiore significatività è costituito da un settore di versante in cui sono visibili alcuni lievi indizi di colamento lento della coltre eluvio-colluviale. Si osservano in particolare alcune ondulazioni del profilo del versante, una morfologia leggermente concava, un albero deviato dalla verticale.

Tale forma di dissesto appare compatibile con la Classe II: sono necessarie infatti semplici indagini geognostiche per definire lo spessore dei terreni mobilizzati e un'idonea profondità di appoggio delle fondazioni per garantire la stabilità strutturale dei fabbricati.

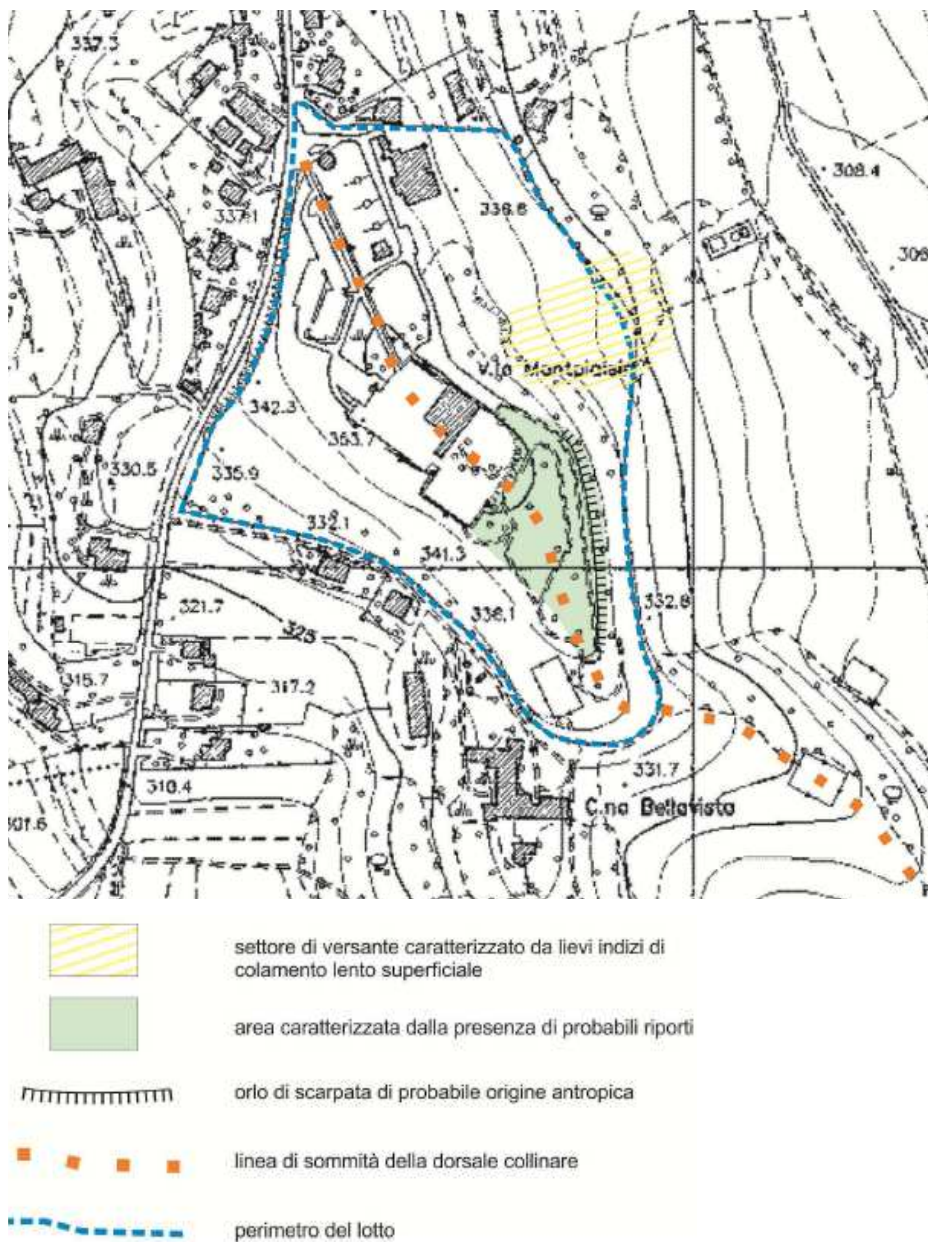


Figura 3.1.4.1/IV - Geomorfologia dell'area interessata dalla Variante Parziale⁷

3.1.4.2 Pericolosità idrogeologica

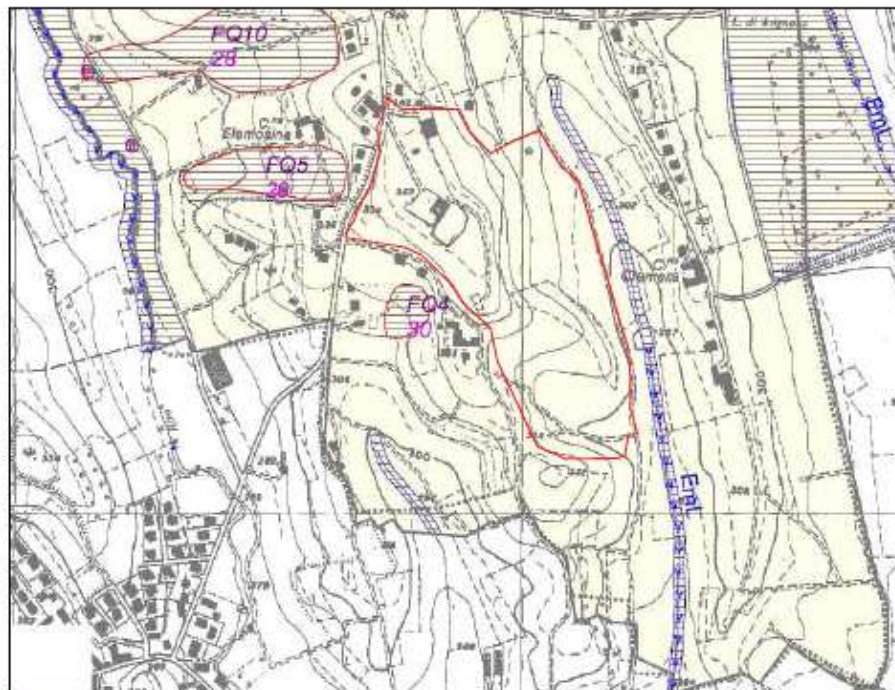
La “Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica” del PRGC vigente del Comune di Marentino pone l'area in Classe II (pericolosità moderata).

⁷ Fonte: Relazione geologico-tecnica redatta dal Dott. Geol. Michelangelo Di Gioia, allegata al documentazione della Variante Parziale n. 3.

V.A.S. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Documento Tecnico Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

Appartengono a questa classe le parti del territorio collinare caratterizzate da morfologia poco acclive e da condizioni di stabilità complessivamente buone, con assenza di elementi di dissesto e di rischio, tali da non imporre limitazioni all'utilizzazione urbanistica. Gli interventi, sia pubblici, sia privati, sono di norma consentiti nel rispetto di quanto previsto dal D.M. 11/03/1988 e dal D.M. 14/01/2008 (Norme tecniche per le costruzioni) e della successiva circolare esplicativa C.S. LL.PP. n. 617 del 2 febbraio 2009.



	<p>CLASSE II</p> <p>PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA MODERATA</p> <p>Aree collinari caratterizzate da morfologia poco acclive e da condizioni di stabilità complessivamente buone.</p> <p>Aree subpianeggianti di fondovalle e di raccordo con i versanti collinari, esterne alle fasce di rispetto dei corsi d'acqua, contraddistinte da:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sottosuolo caratterizzato da mediocri proprietà geomeccaniche nei primi metri; - diffusa superficialità della falda idrica; - modesti episodi di tracimazione in prossimità dei corsi d'acqua. 	<p>Utilizzazione urbanistica subordinata all'adozione di modesti accorgimenti tecnici realizzabili nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante. Gli interventi non dovranno incidere negativamente sulle aree limitrofe o condizionarne la propensione edificatoria.</p>
	<p>CLASSE IIIa</p> <p>PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA ELEVATA</p> <p>Aree inedificate, ubicate nei versanti collinari caratterizzati da condizioni geomorfologiche poco favorevoli (elevata acclività, morfologia irregolare, scarpate morfologiche, giacitura sfavorevole del substrato), ad elevata propensione al dissesto.</p> <p>Aree inedificate ubicate nei versanti collinari caratterizzati da precarie condizioni di stabilità (aree in dissesto attivo "FA" e aree in dissesto quiescente "FQ"), inidonee a nuovi insediamenti.</p> <p>Aree inedificate di fondovalle inondabili e/o soggette ad erosione torrentizia; fasce della larghezza di 10 m lungo le sponde dei corsi d'acqua secondari, a carattere stagionale e per i fossi.</p>	<p>Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti.</p>

Delimitazione delle aree in dissesto

- Aree in dissesto (FA4 = scivolamento traslativo attivo; FQ4 = scivolamento traslativo quiescente; FA5 = colamento lento attivo; FQ5 = colamento lento quiescente; FQ9 = frana quiescente per saturazione e fluidificazione della copertura superficiale; FA10 = movimenti gravitativi composti attivi; FQ10 = movimenti gravitativi composti quiescenti)

Accanto ad ogni dissesto è riportato il codice della relativa scheda descrittiva
- Aree soggette a inondazioni di intensità e/o pericolosità media/moderata (EmA)
- Dissesti fluvio - torrentizi di intensità e/o pericolosità media/moderata (EmL)

Figura 3.1.4.2/I – Idoneità all'utilizzo urbanistico (Stralcio della Carta di Sintesi del PRG del Comune di Marentino)

3.1.5 Caratterizzazione sismica

Il sottosuolo è costituito da terreni limoso-argillosi molto consistenti (substrato del Pliocene inf.), pertanto, dal punto di vista sismico, può essere classificato in categoria B: *depositi di sabbie e ghiaie molto addensate o argille molto consistenti, con spessori di diverse decine di metri, caratterizzate da un graduale miglioramento delle proprietà meccaniche con la profondità e da valori di VS30 compresi tra 360 m/s e 800 m/s (ovvero resistenza penetrometrica NSPT > 50, o coesione non drenata $c_u > 250$ kPa).*

3.1.6 Capacità d'uso del suolo

L'intera area oggetto della Variante Parziale è costituita da suoli di Classe IV di Capacità d'uso. Sono suoli con molte limitazioni che riducono la scelta e la produzione delle colture agrarie.

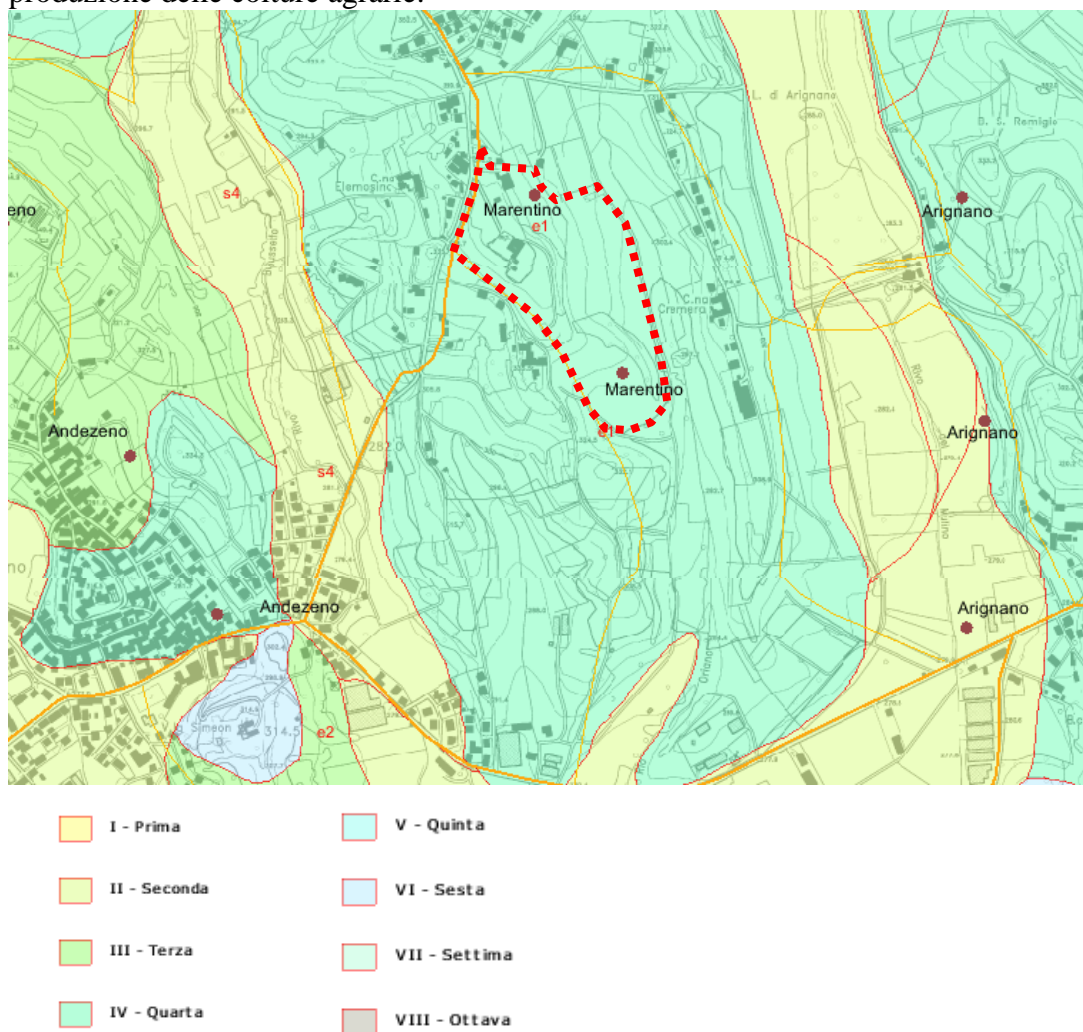


Figura 3.1.6/I - Carta della capacità d'uso del suolo⁸

⁸ Fonte: Regione Piemonte, Carta della capacità d'uso del suolo, scala originaria 1:50.000.

V.A.S. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Documento Tecnico Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

L'utilizzazione per le colture è limitata a causa degli effetti di una o più caratteristiche permanenti quali: forti pendenze, forte suscettibilità all'erosione idrica e agli smottamenti, forti effetti delle erosioni pregresse, superficialità di suolo, bassa capacità di ritenuta idrica, umidità eccessiva anche dopo interventi di drenaggio.

3.1.7 Contaminazione del suolo

Allo stato attuale delle indagini relative alle aree oggetto della Variante non sono state individuate aree che necessitano di interventi di bonifica del suolo. Nella fase di redazione del Piano Particolareggiato si approfondirà maggiormente la conoscenza delle strutture di cui si prevede la demolizione quali: la foresteria, la palestra, la guardiana e il depuratore.

3.1.8 Caratteristiche ecologiche dell'area

Le aree oggetto della Variante presentano caratteristiche distinte tra quelle localizzate nella parte alta del rilievo collinare e quelle localizzate sui versanti più bassi.

Nella parte alta è presente un esteso parco caratterizzato da tre parti distinte:

- la parte posta a nord è caratterizzata da estesi parcheggi, in gran parte impermeabili. Il parcheggio di nord-est è piantumato con piante di tiglio e alcune piante di liriodendro e vari arbusti. L'elemento vegetale di rilievo, in questa parte, è rappresentato dal lungo viale di accesso alla villa che presenta un doppio filare di carpini;
- la parte sud-ovest è caratterizzata dalla presenza di un vasto prato che si sviluppa lungo tutto il versante, fino ai piedi della villa;
- nelle parti a est e a sud il rilievo è coperto da vegetazione arborea con specie tipiche dei parchi e dei giardini, con distribuzione alternata a filari, a macchie e a individui singoli. Le specie presenti sono le più varie e in gran parte alloctone: cedri, platani, cipressi, magnolie, ippocastani, ginkgo biloba, abeti rossi e faggi. L'abbandono del parco ha generato una progressiva colonizzazione da parte di specie invasive, situazione particolarmente evidente nella parte meridionale, dove queste hanno interessato anche parte delle aree prative, e lungo il versante più acclive ad est del rilievo.

La restante parte dell'area oggetto della Variante Parziale è costituita prevalentemente da prati falciati e aree a seminativo. Sono anche presenti due piccole aree boscate che, all'interno della rete ecologica, hanno il valore di *stepping stones*, cioè aree puntiformi o frammentate che possono essere importanti per sostenere specie di passaggio, ad esempio fornendo utili punti di appoggio durante la migrazione dell'avifauna. Altre *stepping stones* sono presenti nell'ambito territoriale in cui sono inserite le aree oggetto della Variante Parziale, una di queste è stata identificata in adiacenza al sub-comparto n.1.

V.A.S. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Documento Tecnico Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

Sul territorio Comunale di Marentino non sono presenti siti protetti della rete Natura 2000, aree protette e Siti di interesse regionale (SIR), pertanto, le aree oggetto della variante non hanno alcun rapporto con questa tipologia di aree protette.

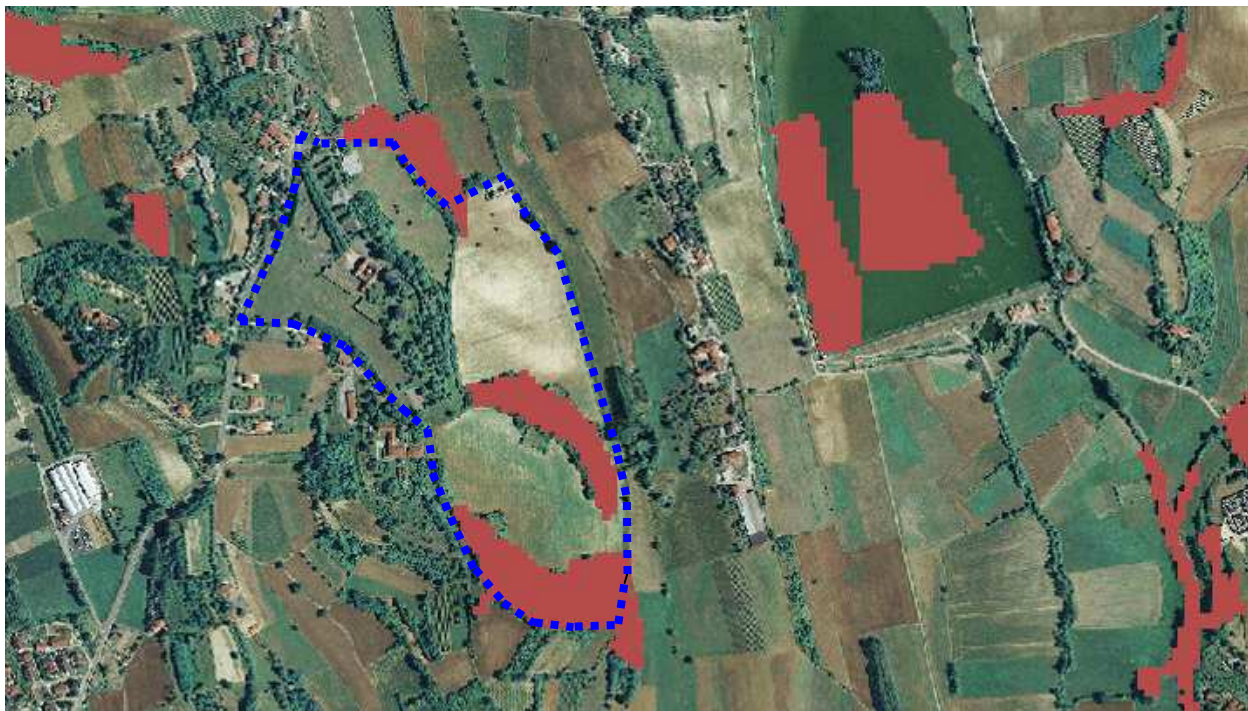
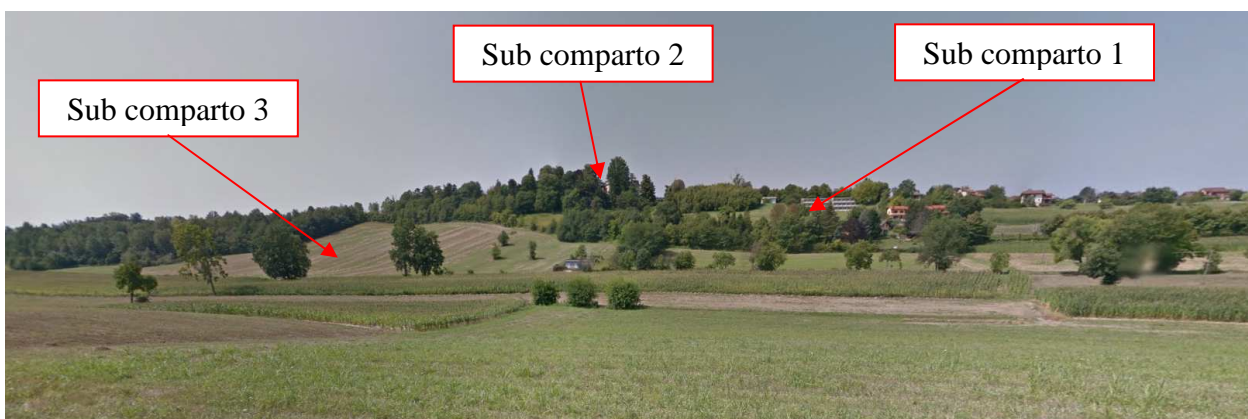


Figura 3.1.8/I - Localizzazione delle Stepping stones all'interno e nelle vicinanze delle aree oggetto della Variante Parziale



Vista da est delle aree oggetto della Variante Parziale

3.1.9 Rumore

Il vigente Piano di Classificazione Acustica del Comune di Marentino è stato approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 del 31 marzo 2003 ed

V.A.S. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Documento Tecnico Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

è stato redatto in riferimento al PRG approvato con Delibera della Giunta Regionale n. 87/212291 del 16 febbraio 1993. Successivamente è stata redatta una proposta di variazione elaborata in relazione alla Variante al PRGC di adeguamento PAI.

La figura di seguito allegata riporta l'estratto del PCA relativo all'area oggetto della Variante, che come si può vedere, è classificata totalmente in Classe III – *Aree di tipo misto*, senza alcuna distinzione tra le aree della Villa e del suo parco e la restante parte agricola.

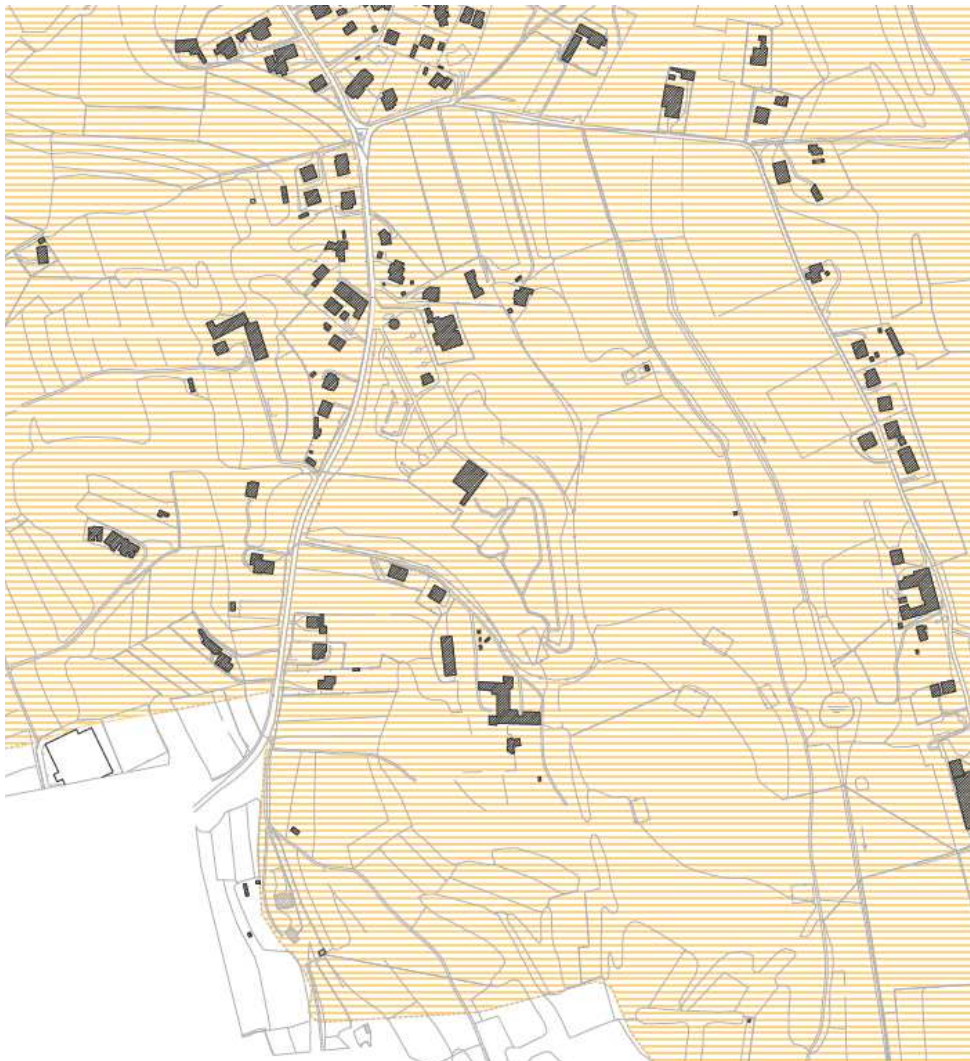


Figura 3.1.9/I – Zonizzazione acustica dell'ambito di studio – stralcio dal Piano di Classificazione Acustica

V.A.S. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Documento Tecnico Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS



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

I limiti di riferimento per le emissioni acustiche sono definiti dal D.P.C.M. 14/11/1997, cioè:

- limiti di emissione;
- limiti assoluti di immissione;

I limiti di emissione si applicano alle aree circostanti le sorgenti utilizzate da persone e comunità.

I limiti assoluti di immissione si applicano al rumore immesso nell'ambiente esterno dell'insieme di tutte le sorgenti significative in rapporto all'area di studio

La tabella di seguito riporta i valori limite di emissione e di immissione differenziati in funzione della classe acustica e del periodo di riferimento (diurno e notturno).

Valori limite previsti dal DPCM 14/11/97				
Classe acustica	Valori limite di emissione		Valori limite di immissione	
	Diurno	Notturmo	Diurno	Notturmo
I	45 dB(A)	35 dB(A)	50 dB(A)	40 dB(A)
II	50 dB(A)	40 dB(A)	55 dB(A)	45 dB(A)
III	55 dB(A)	45 dB(A)	60 dB(A)	50 dB(A)
IV	60 dB(A)	50 dB(A)	65 dB(A)	55 dB(A)
V	65 dB(A)	55 dB(A)	70 dB(A)	60 dB(A)
VI	65 dB(A)	65 dB(A)	70 dB(A)	70 dB(A)

3.1.10 Caratteristiche del paesaggio di appartenenza

3.1.10.1 Il Paesaggio dell'area della Variante Parziale nella pianificazione sovrordinata

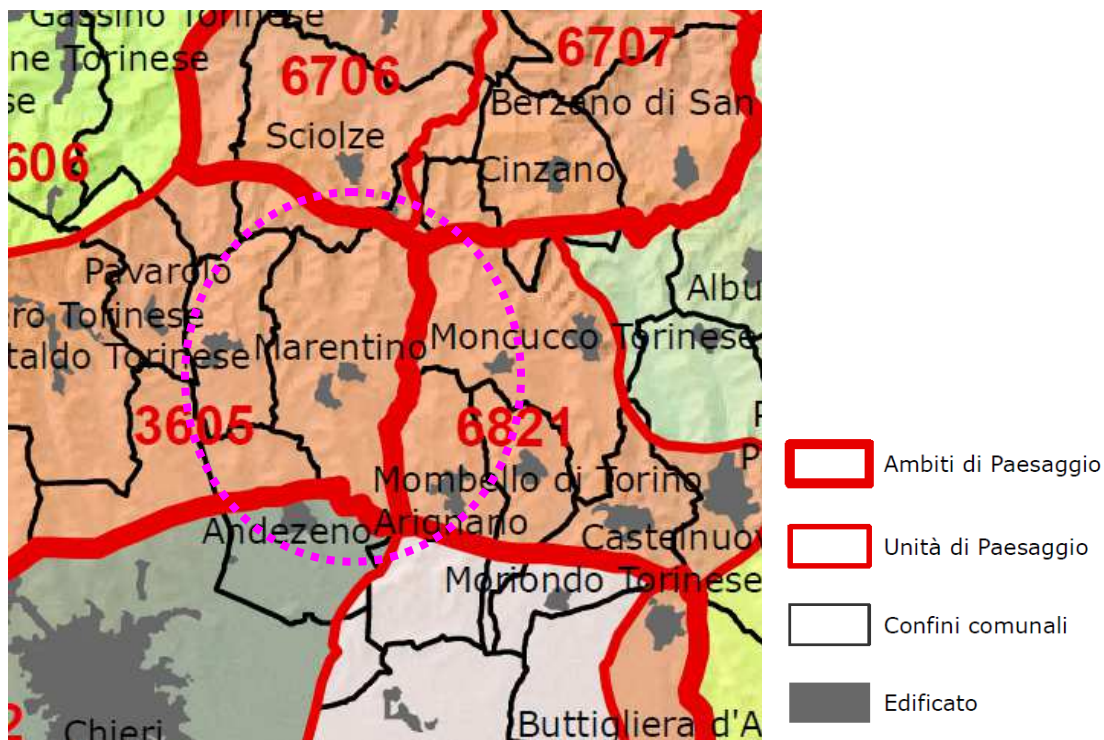
Piano Paesaggistico Regionale

Il Piano Paesaggistico Regionale è stato redatto in coerenza con le disposizioni contenute nella Convenzione Europea del Paesaggio, nel Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, e nella legislazione nazionale e regionale vigente. Esso ha diviso il territorio regionale in 76 Ambiti Paesaggistici (AP) che costituiscono “*complessi integrati di paesaggi locali differenti*”. Secondo tale suddivisione, il territorio comunale di Marentino è stato inserito nell’Ambito di Paesaggio n. 36 – “Torinese” e nell’Unità di Paesaggio UP 3605 – *Collina di Baldissero, Montaldo, Pavarolo e Marentino*.

La tipologia normativa di tale UP e la VII: *naturale/rurale o rurale a media rilevanza e integrità. Compresenza e consolidata interazione tra sistemi insediativi tradizionali, rurali o microurbani, in parte alterati dalla realizzazione, relativamente recente, di infrastrutture e insediamenti abitativi o produttivi sparsi*.

Rispetto alla divisione in Ambiti di paesaggio operata da PPR, il territorio comunale di Marentino, pur ricadendo nell’Ambito n. 36 sopra detto, può considerarsi una zona di transizione con gli Ambiti di Paesaggio n. 66 – *Chierese e Altopiano di Poirino*, n.67 – *Colline del Po* e n. 68 – *Astigiano*, come si evidenzia nella figura di seguito allegata.

L’area oggetto della Variante Parziale è confinante con l’UP 6602 – *Chieri*, con tipologia normativa V - urbano rilevante alterato, in cui sono attivi processi trasformativi anche molto pesanti, indotti da nuove infrastrutture e grandi attrezzature specialistiche, oltre ad una dispersione insediativa a macchia di leopardo con particolare concentrazione lungo gli assi viari consolidati.



Tipologie normative delle Unità di paesaggio (art. 11 Nda)

- 1. Naturale integro e rilevante
- 2. Naturale/rurale integro
- 3. Rurale integro e rilevante
- 4. Naturale/rurale alterato episodicamente da insediamenti
- 5. Urbano rilevante alterato
- 6. Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e buona integrità
- 7. Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e integrità
- 8. Rurale/insediato non rilevante
- 9. Rurale/insediato non rilevante alterato

Figura 3.1.10.1/I - Ambiti ed Unità di Paesaggio⁹

Ad ovest l'area è adiacente anche all'UP 6821 appartenente all'AP n. 68. L'UP 6821 – *Sistema collinare tra Arignano e Castelnuovo don Bosco*, che è caratterizzata da una tipologia insediativa VII Naturale/rurale a media rilevanza e integrità.

⁹ Fonte: Regione Piemonte, Piano Paesaggistico Regionale, Tavola P3 – Ambiti e Unità di Paesaggio, scala originaria 1:250.000.

V.A.S. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Documento Tecnico Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

La figura di seguito allegata mette in evidenza i beni paesaggistici presenti sul territorio comunale di Marentino, riconosciuti dal Piano Paesaggistico Regionale.

I beni evidenziati riguardano:

- fasce di 150 metri dei corsi d'acqua iscritti nell'elenco delle acque pubbliche (art. 142 D.Lgs. 42/04, lett. c));
- boschi (art. 142 D.Lgs. 42/04, lett. g));
- zone gravate da usi civici (art. 142 D.Lgs. 42/04, lett. h)).

Si riportano inoltre i beni segnalati nel "Catalogo dei Beni Paesaggistici del Piemonte" allegato al Piano Paesaggistico Regionale : Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 e 157 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.

V.A.S. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Documento Tecnico Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

TIPOLOGIA DEI BENI SEGNALATI	COMUNE DI MARENTINO	AREE INTERESATE DALLA VARIANTE PARZIALE N. 3
Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 e 157 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.		
Beni individuati ai sensi della Legge 11 giugno 1922, n. 778 e della Legge 29 giugno 1939, n. 1497	Non sono segnalati beni	Non sono segnalati beni
Beni individuati ai sensi della Legge 29 giugno 1939, n. 1497, del D.M. 21 settembre 1984 e del D.Lgs. 27 giugno 1985, n. 312 con DD.MM. 1 agosto 1985	Non sono segnalati beni	Non sono segnalati beni
Alberi monumentali individuati ai sensi della L.R. 3 aprile 1995, n. 50	Non sono segnalati beni	Non sono segnalati beni
Beni individuati ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, articoli dal 138 al 141	Non sono segnalati beni	Non sono segnalati beni
Aree tutelate ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42		
b) Territori contermini ai laghi	Non sono segnalati beni	Non sono segnalati beni
c) Fiumi, torrenti, corsi d'acqua e relative sponde	Rio del Lago Rio Bussetto Rio della Verbia	Non sono segnalati beni
d) Montagne per la parte eccedente 1600 metri sul livello del mare per la catena alpina e 1200 metri sul livello del mare per la catena appenninica e per le isole	Non sono segnalati beni	Non sono segnalati beni
e) Ghiacciai e circhi glaciali	Non sono segnalati beni	Non sono segnalati beni
f) Territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincoli di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del D.Lgs. 18 maggio 2001, n. 227	Aree boscate distribuite sul territorio	Area boscata nella parte agricola
g) I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi	Non sono segnalati beni	Non sono segnalati beni
h) Le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici	Il territorio comunale è segnalato tra quelli in cui sono presenti zone gravate da usi civici	Non sono segnalati beni
m) Le zone di interesse archeologico	Non sono segnalati beni	Non sono segnalati beni

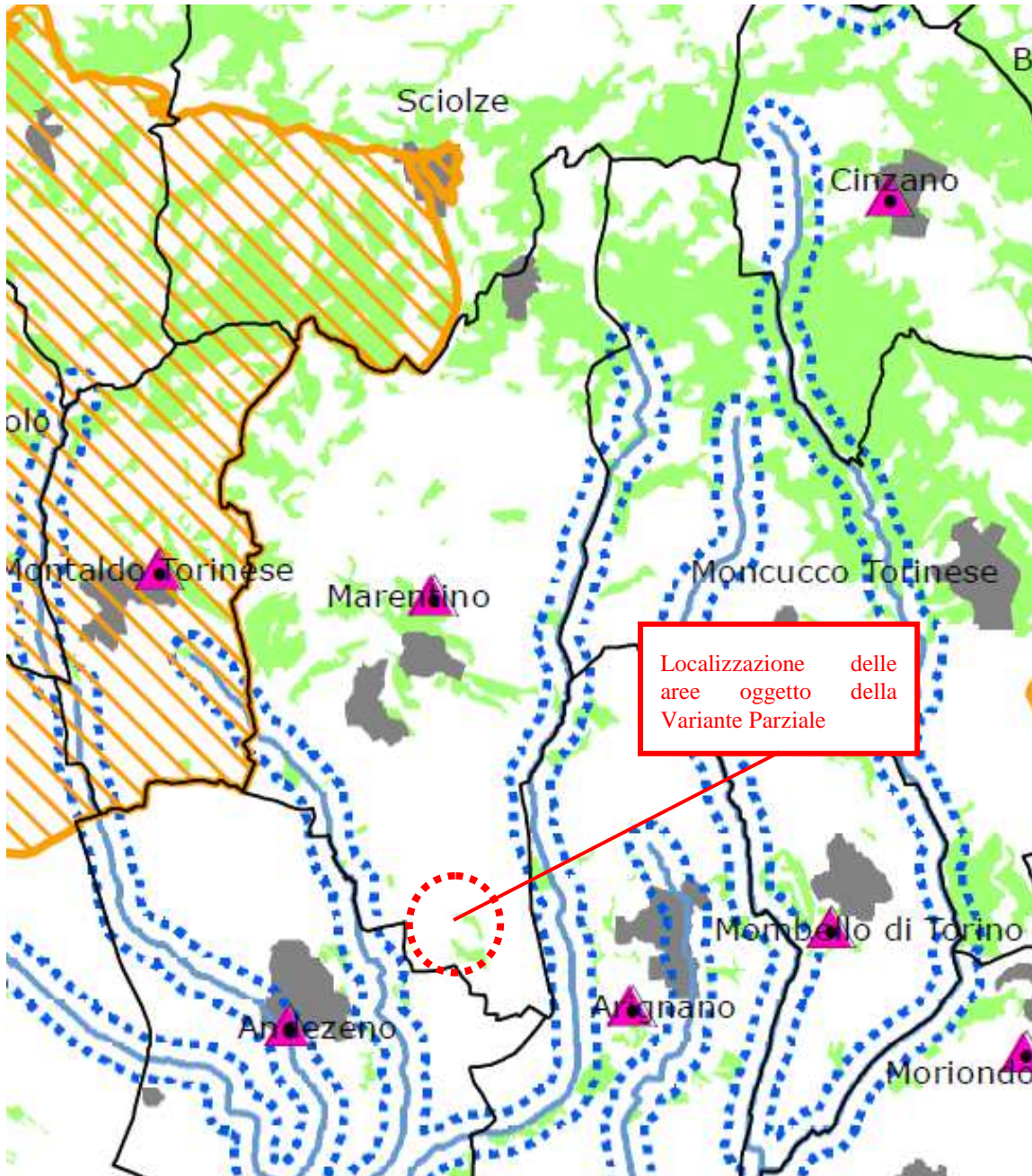








Figura 3.1.9.1/II - Beni paesaggistici presenti sul territorio comunale e nelle Zone interessate dalla Variante Parziale n. 3¹⁰

¹⁰ Fonte: Regione Piemonte, Piano Paesaggistico Regionale, Tavola P2.4 – Beni paesaggistici - Torinese e valli laterali, scala originaria 1:100.000.










V.A.S. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Documento Tecnico Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt. 136 e 157 del D.lgs. n. 42/2004

-  Bene individuato ai sensi della L. 778/1922 e 1497/1939
-  Bene individuato ai sensi della L. 778/1922 e 1497/1939
-  Bene individuato ai sensi della L. 778/1922 e 1497/1939
-  Bene individuato ai sensi della L. 1497/1939, del D.M. 21/9/1984 e del D.L. 312/1985 con DD.MM. 1/8/1985
-  Alberi monumentali (L.R. 50/95)
-  Bene individuato ai sensi del D.lgs. n. 42/2004, artt. dal 138 al 141

Aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. n. 42/2004 *

-  Lettera b) I territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi (art. 15 Nda)
-  Lettera c) I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. n. 1775/1933, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna (art. 14 Nda)
-  Lettera d) Le montagne per la parte eccedente 1.600 m s.l.m. per la catena alpina e 1.200 m s.l.m. per la catena appenninica (art. 13 Nda)
-  Lettera e) I ghiacciai (art. 13 Nda)
-  Lettera e) I circhi glaciali (art. 13 Nda)
-  Lettera f) I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi (art. 18 Nda)
-  Lettera g) I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del D.lgs. n. 227/2001 (art. 16 Nda)
-  Lettera h) Le zone gravate da usi civici (art. 33 Nda) **
-  Lettera m) Le zone di interesse archeologico (art. 23 Nda)

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

Il Piano Territoriale di Coordinamento della Città Metropolitana di Torino PTCP2, classifica il Comune di Marentino come “Area di particolare pregio paesaggistico ambientale (Buffer zones – Artt. 35-36 Nda). In particolare esso rientra

V.A.S. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Documento Tecnico Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

nell'ambito individuato dallo studio regionale per il Piano Paesaggistico della collina torinese".

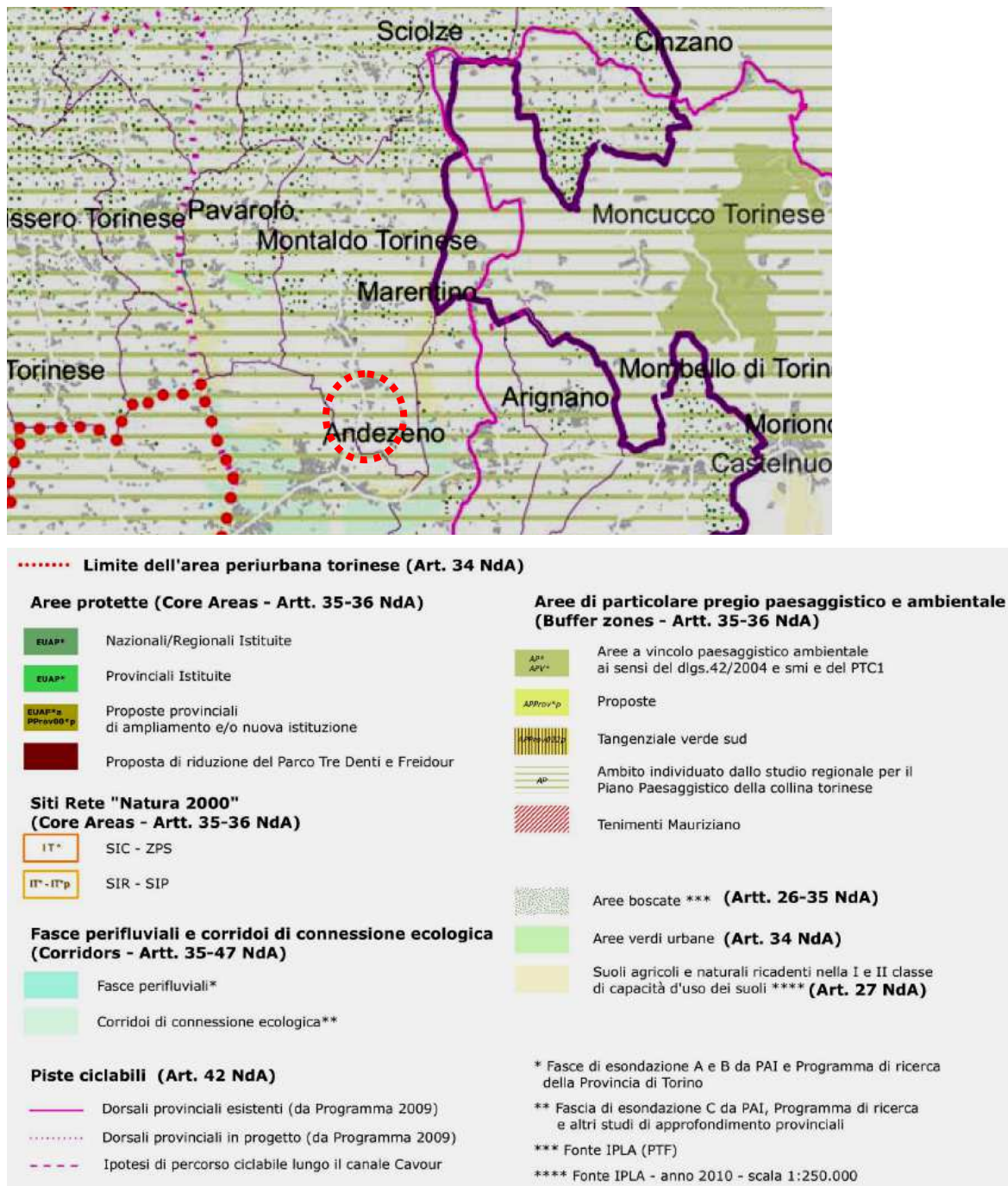


Figura 3.6/II – Sistema del verde nel Comune di Marentino e nell'intorno dell'area oggetto della Variante Parziale¹¹

¹¹ Fonte: Città Metropolitana di Torino, Piano Territoriale di Coordinamento PTC2, tavola 3-1 Sistema del verde e delle aree libere, scala originaria 1:150.000.

3.1.10.2 Caratteri percettivi del paesaggio

Il complesso di Villa Monplaisir costituisce un segno visivo di particolare rilievo nel paesaggio collinare. Infatti grazie alla sua posizione emergente rispetto al contesto territoriale circostante esso risulta percepibile da distanze rilevanti sia in direzione di Andezeno, sia in direzione di Arignano. La presenza della Villa è inoltre sottolineata dalla massa arborea presente nella parte più elevata del parco, che si distingue rispetto ad altre associazioni vegetali per la varietà delle forme e dei colori delle specie vegetali presenti.

Il paesaggio circostante il complesso di Villa Monplaisir è prevalentemente agricolo, anche se non mancano episodi di edificazione residenziale sviluppatasi prevalentemente lungo la Strada Provinciale, sia in direzione di Andezeno, sia in direzione di Marentino (capoluogo). Uno di questi episodi è rappresentato dallo sviluppo residenziale attuato nell'ultimo decennio nell'area della Cascina Tana dove sono sorte soprattutto edifici unifamiliari d'impronta cittadina.

Nonostante le modifiche strutturali connesse con la semplificazione colturale, sopravvivono ancora numerosi segni del paesaggio rurale tradizionale che connotano l'ambito e lo caratterizzano per un'elevata qualità ambientale e paesaggistica.



Vista aerea del complesso di Villa Monplaisir

V.A.S. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Documento Tecnico Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS



Vista della Villa Monplaisir dalla Strada Provinciale



Vista della Villa Monplaisir dalla SP 98 – zona fondovalle sul confine comunale con Andezeno

V.A.S. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Documento Tecnico Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS



Vista del paesaggio delle aree localizzate ad est di Villa Monplaisir. Sullo sfondo il complesso della villa è identificabile tramite la massa arborea del suo parco. Sulla destra è identificabile il fabbricato della foresteria.



Vista del parco di Villa Monplaisir da Via Tana

V.A.S. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Documento Tecnico Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS



Vista della zona di ingresso di Villa Monplaisir

4 INDIVIDUAZIONE E VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI

4.1 Analisi e valutazione degli effetti sull'ambiente

Come è stato già ricordato, la Variante Generale al PRG del Comune di Marentino, è stata assoggettata a Valutazione Ambientale Strategica, e ha definito i parametri urbanistici dell'area Frp Monplaisir, che sono oggetto di parziale modifica mediante la Variante in oggetto. Infatti, tra i principali obiettivi della Variante Generale vi era il *“recupero della struttura ospitata nella Villa Monplaisir, già di proprietà della FIAT spa, adibita alla formazione dei propri dirigenti, ed ora disattivata, ceduta all'immobiliare IPI e in attesa di una nuova destinazione. Si tratta di un compendio immobiliare di notevole estensione e di notevole valore storico-ambientale, che è interesse generale vedere recuperata a nuove funzioni compatibili con il mantenimento dell'integrità del complesso Villa-Parco. Si è quindi individuato uno spettro di nuove attività ammesse nel campo turistico-ricettivo e ricreativo e terziario con la possibilità di incrementare le superfici utili già esistenti per le nuove destinazioni, e con l'obbligo della dismissione delle aree a servizi pubblici pertinenti la nuova attività”*¹². Gli aspetti sopra evidenziati sono stati oggetto della valutazione ambientale della Variante Generale al PRG, pertanto, come specificato dal comma 6 dell'art. 12 del D.Lgs. 152/06 e s.m.i., l'oggetto della valutazione delle previsioni della Variante Parziale n. 3 riguarderà prevalentemente gli aspetti del Piano non valutati in precedenza.

Nel caso specifico le modifiche significative proposte dalla Variante Parziale riguardano:

- modifica delle aree di concentrazione della SLP già prevista dal PRGC;
- ampliamento delle categorie di usi ammessi;
- riposizionamento delle aree a servizi previste dal PRGC vigente;

Nel seguito, quindi, la valutazione farà riferimento prevalentemente alle azioni sopra elencate.

L'Allegato I della Parte Seconda del D.Lgs. 152/2006 “Codice dell'Ambiente” e s.m.i., individua puntualmente i criteri per stabilire se lo specifico Piano o Programma, oggetto di approvazione possa avere effetti significativi sull'ambiente e fornisce un elenco di informazioni da inserire nel documento di *screening*.

Di seguito si esamineranno i vari aspetti delle modifiche illustrate in questa sede, verificando a ogni punto come le loro caratteristiche concorrano a definire escludibile dal procedimento di VAS la Variante Parziale n. 3 al PRGC vigente.

¹² Fonte: Comune di Marentino, Variante Generale al Piano Regolatore Comunale, Valutazione Ambientale Strategica, Rapporto Ambientale, giugno 2010.

4.2 Caratteristiche del Piano o Programma

a) Ruolo delle previsioni in quanto quadro di riferimento per altri progetti

Le proposte della Variante Parziale hanno l'obiettivo prioritario di consentire l'attuazione delle previsioni del PRG vigente che, come evidenziato nel cap. 2.3 presenta problematiche applicative di diverso tipo, prima fra tutte l'impossibilità di distribuire la SLP consentita nelle aree di concentrazione dell'edificato indicate nella cartografia di Piano, nonché le limitazioni imposte dalle destinazioni d'uso ammissibili che limitano il campo di possibili esplorazioni per consentire il recupero del complesso della Villa e del suo parco, che dopo oltre un decennio di abbandono, evidenzia un progressivo degrado, sia delle strutture edilizie, sia dell'apparato vegetale del parco.

Le proposte della Variante costituiscono quadro di riferimento per il successivo Piano Particolareggiato di attuazione. Pertanto le modifiche normative all'art. 39.2, oltre agli aspetti propriamente urbanistici, hanno introdotto elementi che consentono l'attuazione delle previsioni con attenzione agli aspetti ambientali e paesaggistici.

b) Influenza delle previsioni su altri piani e programmi

Gli interventi proposti dalla Variante hanno come obiettivo prioritario la soluzione di alcune problematiche che non consentono la piena attuazione delle previsioni del PRGC vigente ed interessa un'area specifica del territorio comunale.

Tali previsioni hanno influenza solamente sul Piano Particolareggiato di attuazione che definirà con maggiore dettaglio le opere da progettare. I suoi contenuti perciò assumono portata locale e si escludono ricadute su piani o programmi di rango sovraordinato.

c) Pertinenza delle previsioni in relazione alle esigenze di sviluppo sostenibile

Le modifiche proposte sono strumentali all'attuazione delle previsioni del PRGC vigente e quindi al recupero del complesso di Villa Monplaisir che rappresenta un bene culturale di rilievo storico e paesaggistico. Esse rientrano pienamente tra gli interventi strumentali atti a perseguire lo sviluppo sostenibile che, oltre alla dimensione ambientale, coinvolge anche la sfera sociale ed economica, con l'obiettivo di perseguire un certo grado di benessere, equità e solidarietà sociale.

L'apparato normativo comunale, già caratterizzato da un'attenta disciplina ambientale delle varie aree urbanistiche, viene ulteriormente implementato per quanto riguarda la specifica attuazione delle aree oggetto della Variante, in modo da valorizzare qualitativamente gli interventi e conseguire un elevato livello di inserimento ambientale dei manufatti.

d) Principali problemi ambientali pertinenti alle previsioni

V.A.S. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Documento Tecnico Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

Le aree interessate dalla Variante Parziale sono situate in un contesto paesaggistico di elevata qualità, che impone una particolare attenzione nelle scelte urbanistiche connesse all'articolazione spaziale degli interventi, in modo da conseguire un inserimento delle opere che non sia in contrasto con la scala del paesaggio circostante. La Variante ha affidato tale compito alla progettazione delle aree verdi. E' previsto, infatti, che il Piano Particolareggiato sia corredato da un progetto del Verde, dal quale risulti il rilievo dello stato di tutta la vegetazione presente e l'assetto del sistema finale dell'area, descrivendo gli interventi di piantumazione, di trapianto, di semina, di movimento terra, le linee tecnologiche, le eventuali recinzioni, le piante previste e ogni altro materiale previsto per realizzare un buon inserimento nel paesaggio delle opere.

Per la situazione orografica delle aree interessate dalle previsioni, è rilevante la problematica connessa al drenaggio delle acque meteoriche, al fine di evitare il generarsi di fenomeni di degrado a carico del suolo. A tale proposito è stato previsto che il Piano Particolareggiato sia corredato da uno studio idraulico che verifichi l'invarianza idraulica del suolo e definisca gli interventi necessari a compensare l'incremento dell'impermeabilizzazione del suolo conseguente alla realizzazione dei nuovi edifici.

Le aree interessate dalla Variante Parziale non presentano problematiche ambientali che necessitano di interventi di bonifica trattandosi prevalentemente di suoli utilizzati per usi residenziali (la villa e le sue pertinenze) e per usi agricoli.

Nel contesto territoriale di appartenenza non sono presenti SIC, ZPS, SIR ed aree protette.

e) Rilevanza delle previsioni in relazione alla normativa ambientale comunitaria

Le variazioni proposte dalla Variante Parziale non contrastano con indirizzi, direttive e prescrizioni delle strumentazioni regionali e provinciali in materia territoriale e paesaggistica, le quali derivano i propri elementi di governo dalle normative di settore elaborate a scala europea.

4.3 Caratteristiche degli effetti e delle aree interessate dalla Variante Parziale

a) Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli effetti indotti dalle previsioni

Si analizzano di seguito gli impatti potenziali relativi alle principali matrici ambientali che potrebbero essere interessate dalle previsioni della Variante Parziale. Oltre agli impatti sono anche riportate le azioni di minimizzazione proposte dalla Variante stessa:

COMPONENTE AMBIENTALE	AZIONI D'IMPATTO	CARATTERISTICHE DELL'IMPATTO
CAMBIAMENTI CLIMATICI	Emissioni di gas serra	<p>Le modifiche proposte dalla Variante non hanno influenza sulle azioni che potrebbero generare l'emissioni di sostanze ad effetto serra, come l'incremento della climatizzazione degli edifici o l'incremento del traffico automobilistico.</p> <p>Per quanto concerne la climatizzazione degli edifici, rimanendo invariata la SLP realizzabile, e quindi la volumetria sia esistente che di nuova realizzazione, è possibile ipotizzare che non vi sia un aggravio rispetto alle necessità derivanti dall'attuazione delle attuali previsioni.</p> <p>A tutti gli interventi edilizi, che possono derivare dall'attuazione delle previsioni della Variante, saranno applicabili le direttive dell'Allegato Energetico Ambientale al Regolamento Edilizio, che impone una progettazione improntata ad un elevato risparmio energetico, alta efficienza degli impianti e ricorso a fonti rinnovabili per la produzione di energia.</p> <p>Per quanto concerne il secondo aspetto, si ritiene che il traffico generato dalle residenze rimanga invariato essendo rimasta invariata la SLP realizzabile, mentre per quanto concerne il traffico generato dalle nuove attività insediabili, è ipotizzabile che esso non sia molto differente da quello generabile dalle attuali destinazioni d'uso.</p>

V.A.S. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Documento Tecnico Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

ARIA	Emissione principali inquinanti atmosferici dei	<p>Gli inquinanti atmosferici potenzialmente generati dagli interventi previsti dalla Variante Parziale sono prevalentemente quelli generati dai processi di combustione dei motori dei veicoli dei futuri residenti e dal traffico indotto dalle attività che si potranno localizzare nella Villa, nonché dagli impianti di riscaldamento.</p> <p>Per quanto concerne le emissioni generate dalle auto esse dipendono soprattutto dal volume di traffico che le previsioni potranno generare, che si ritiene siano confrontabili con quanto si produrrebbe attuando le attuali previsioni.</p> <p>Per quanto concerne le emissioni generate dagli impianti di riscaldamento, valgono le considerazioni fatte per l'emissione di gas climalteranti.</p>
------	---	---

V.A.S. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Documento Tecnico Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

ACQUE SUPERFICIALI E SOTTERRANEE	Interferenza con il sistema idrico superficiale	<p>Gli interventi previsti dalla Variante non interessano direttamente il sistema idrico superficiale, tuttavia la realizzazione di nuove superfici impermeabili, apporta delle modifiche al drenaggio delle acque superficiali, che oggi avviene sostanzialmente per infiltrazione nel terreno.</p> <p>La valutazione dell'entità di tale interferenza necessita di un approfondimento che sarà possibile effettuare solamente nella fase attuativa nell'ambito del Piano Particolareggiato.</p> <p>Si ricorda comunque che una parte significativa degli edifici residenziali si sviluppa sull'area dell'attuale parcheggio della foresteria, in gran parte già impermeabilizzata.</p> <p>A tale proposito, quindi, nell'art. 32.9F è stato previsto che sia verificata l'invarianza idraulica dei nuovi interventi, prevedendo l'eventuale predisposizione di una rete di drenaggio ed eventuali vasche di laminazione a compensazione dell'impermeabilizzazione del suolo. L'invarianza idraulica dovrà essere dimostrata mediante uno studio idraulico da allegare agli elaborati del Piano Particolareggiato.</p> <p>Per ridurre l'estensione delle aree impermeabilizzate si prevede che le pavimentazioni dei parcheggi, pubblici e privati, siano realizzati in modo da garantire una buona permeabilità del suolo.</p>
	Interferenza con il sistema idrico sotterraneo	<p>Nelle aree interessate da eventuali lavori di scavo per la realizzazione delle opere edilizie (in particolare tale aspetto potrà riguardare il sub-comparto n. 1) non è stata individuata nessuna falda superficiale. Si ritiene, quindi, che non vi possa essere nessuna interferenza con tale componente ambientale.</p> <p>Nelle vicinanze delle aree oggetto della Variante non sono presenti pozzi idropotabili.</p>

V.A.S. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Documento Tecnico Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

	Apporti inquinanti di origine civile	<p>Tutti gli edifici saranno collegati alla rete fognaria comunale essendo prevista la dismissione dell'attuale depuratore ad uso del complesso di Villa Monplaisir.</p> <p>E' prevista la realizzazione di sistemi di collettamento differenziati per le acque piovane e per le acque reflue: le prime saranno smaltite per immissione nel sistema idrico superficiale, mentre le seconde saranno smaltite attraverso la rete fognaria comunale.</p>
--	--------------------------------------	---

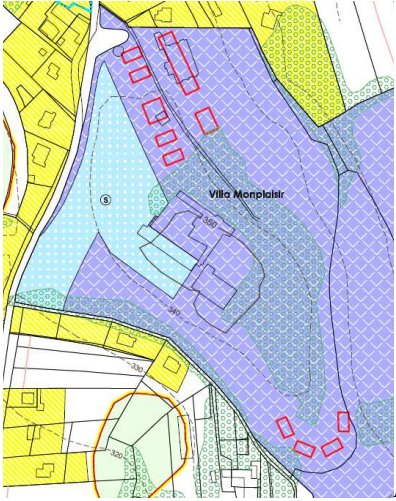
V.A.S. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Documento Tecnico Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

	Consumi idrici	<p>Le previsioni della Variante mantengono sostanzialmente invariata la SLP, sia per le parti interessate da nuova edificazione, sia per le parti esistenti interessate da interventi di ristrutturazione. Ciò comporta che i probabili consumi idrici rimangano sostanzialmente quelli prodotti dalle attuali previsioni. Si ritiene anche che l'ampliamento delle categorie di destinazioni d'uso ammissibili non generi incrementi significativi rispetto alle previsioni attuali. Tuttavia, pur considerando che l'incremento dei consumi possa non essere rilevante, con la Variante si è inteso inserire nel testo normativo dell' art. 32.9F una prescrizione riguardante il risparmio di acqua potabile, considerando questa una risorsa pregiata da salvaguardare.</p> <p>A tale proposito va ricordato che l'Allegato Energetico Ambientale al Regolamento Edilizio considera il "Risparmio Idrico" un requisito Cogente, prevedendo una serie di azioni funzionali al raggiungimento di tale obiettivo, mentre considera il Recupero delle Acque Meteoriche un requisito raccomandato. Con la Variante si è inteso rendere cogente anche questo secondo obiettivo, soprattutto in considerazione della previsione di una nuova area di concentrazione dell'edificato all'esterno del parco della Villa e quindi dell'aumento di nuove aree che potrebbero necessitare di irrigazione.</p> <p>Per gli altri usi e per far fronte all'indisponibilità di acqua meteorica, l'approvvigionamento è previsto mediante il collegamento alla rete idrica comunale. Accorgimenti specifici saranno introdotti in fase progettuale nella realizzazione dei servi igienici, utilizzando apparecchiature che consentono di ridurre i consumi di acqua.</p>
--	----------------	--

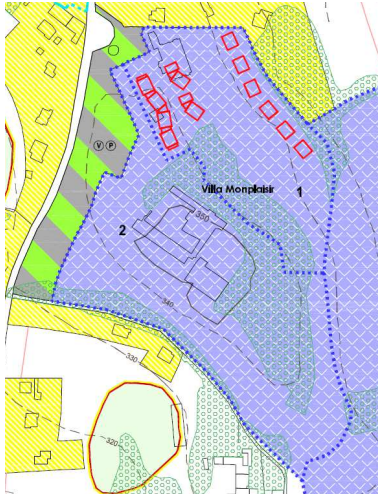
V.A.S. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Documento Tecnico Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

<p>SUOLO E SOTTOSUOLO</p>	<p>Consumo di suolo</p>	<p>Le modifiche proposte dalla Variante generano inevitabilmente un consumo di suolo sia per l'ampliamento dell'area di concentrazione dell'edificato residenziale, avendo verificato l'impossibilità di attuare la SLP consentita nelle aree previste dal PRGC, sia per la scelta di localizzare in una nuova zona le aree di concentrazione previste nella parte sud del Parco della Villa. Tale decisione è stata dettata dalla volontà di salvaguardare l'integrità territoriale e vegetazionale del parco, nonché la continuità con le aree agricole circostanti. Tuttavia, tale incremento non risulta particolarmente significativo. Infatti, confrontando le previsioni del PRG vigente con quanto proposto dalla Variante, emerge che una parte significativa della SUL viene attuata nella zona del parcheggio della foresteria, interessando un'area in gran parte già impermeabilizzata. Inoltre, l'area di concentrazione dell'edificato localizzata in basso, compensa quanto previsto nella parte sud del Parco. Mentre la parte rimanente è compensata in gran parte dal recupero dell'area attualmente occupata dalla foresteria, di cui è prevista la demolizione.</p>  <p style="text-align: right;"><i>PRG vigente</i></p>
---------------------------	-------------------------	--

V.A.S. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Documento Tecnico Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

	 <p><i>Proposta della Variante Parziale</i></p>
<p>Rischio naturale da attività antropiche</p>	<p>Le previsioni della Variante riguardano aspetti specifici dell'area FrP – Monplaisir che non generano rischi di sorta, sia per l'ambiente, sia per i residenti insediati nelle aree confinanti.</p> <p>Per quanto riguarda il rischio idrogeologico, pur essendo l'area interessata dalle previsioni inserita nella Classe II, pertanto idonea a qualsiasi utilizzo urbanistico, per la presenza di suoli poco permeabili, risulta importante gestire in modo adeguato le acque meteoriche, per evitare deflussi superficiali incontrollati che potrebbero generare fenomeni localizzati di erosione superficiale. A tale proposito, si ricorda che per l'edificazione è necessario il rigoroso rispetto delle normative vigenti, in particolare del D.M. 14/01/2008 (Norme tecniche per le costruzioni) e della successiva Circolare esplicativa C.S.LL.PP. n. 617 del 2 febbraio 2009.</p> <p>Si ricordano inoltre le prescrizioni di carattere geologico previste dalla Relazione geologica allegata alla Variante Parziale.</p>

V.A.S. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Documento Tecnico Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

	<p>Recupero di superfici abbandonate</p>	<p>La Variante Parziale ha l'obiettivo prioritario di consentire il recupero del complesso della Villa Monplaisir e del suo parco, oggi in stato di abbandono, ricercando soluzioni alternative rispetto alle attuali previsioni, in linea con i principi sanciti dall'accordo siglato tra IPI S.p.A. e il Comune di Marentino. Gli interventi proposti quindi avranno ricadute positive rispetto alla salvaguardia di un bene che, oltre ad essere un'emergenza storica e paesaggistica, è una risorsa economica e di sviluppo per l'intera comunità.</p>
<p>NATURA E BIODIVERSITA'</p>	<p>Protezione della biodiversità</p>	<p>L'intervento di maggiore impatto riguarda l'attuazione delle previsioni del Sub-comparto 1, perché per una parte essa interessa suoli ancora agricoli. La decisione di localizzare una parte delle aree di concentrazione dell'edificato lungo il versante nord-est è scaturita dalla valutazione di diverse alternative insediative aventi l'obiettivo di distribuire, su diverse aree, la SLP prevista dal Piano.</p> <p>Tra le alternative analizzate, quella prevista dalla Variante è risultata la meno impattante, nonostante vi sia consumo di nuovo suolo. Infatti, tale soluzione consente di salvaguardare l'integrità del parco della Villa, nonché la continuità tra quest'area ed il territorio agricolo localizzato a sud-est. L'attuazione delle previsioni del PRG vigente avrebbero interrotto tale continuità contribuendo alla frammentazione degli ecosistemi.</p> <p>Per quanto concerne la sottrazione di aree agricole (nel caso specifico è interessata un'area utilizzata a prato) è prevista la compensazione mediante l'impianto di vegetazione arborea ed arbustiva da attuarsi sia nel sub-comparto 1, sia nel sub-comparto 3. Le modalità attuative della compensazione sono state specificate nell'art. 32.9 delle NTA, a cui si rimanda per ulteriori dettagli.</p>

V.A.S. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Documento Tecnico Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

	<p>Pressione sulle aree naturali protette</p>	<p>Non si evidenziano impatti riguardanti aree naturali protette non essendo presenti nell'ambito territoriale di riferimento siti della rete Natura 2000, aree protette e Siti di interesse regionale (SIR).</p>
	<p>Disturbo della fauna</p>	<p>L'attuazione delle previsioni della Variante potrà generare un disturbo della fauna a causa dell'illuminazione notturna, in considerazione dell'adiacenza con aree agricole e boscate.</p> <p>Per minimizzare tale impatto la normativa della Variante ha inserito nell'art. 32.9 delle NTA la prescrizione riguardante il contenimento dell'impatto luminoso. E' previsto che per la progettazione e per la realizzazione degli impianti di illuminazione esterna si dovrà fare riferimento alle disposizioni della Città Metropolitana di Torino di cui alla D.C.P. n. 330414 del 10.02.2004 "<i>Linee guida per l'applicazione della L.R. 31/2000 – Indirizzi e disposizioni per la prevenzione e la lotta all'inquinamento luminoso e per il corretto impiego delle risorse energetiche</i>". In particolare gli impianti di illuminazione esterna dovranno ridurre al minimo la dispersione luminosa verso l'alto e verso le aree confinanti ed il disturbo nei confronti della fauna.</p>
<p>RUMORE</p>	<p>Emissioni acustiche</p>	<p>Le previsioni della Variante Parziali sono compatibili con il Piano di Zonizzazione Acustica Comunale.</p> <p>Non sono previste attività rumorose che possono avere un'influenza negativa sui potenziali ricettori sensibili presenti nella zona, rappresentati esclusivamente da edifici residenziali.</p> <p>Non si evidenziano situazioni di potenziale disturbo nei confronti della fauna.</p> <p>Gli aspetti acustici saranno oggetto di valutazione nell'ambito del Piano Particolareggiato all'interno del quale saranno definite con maggiore dettaglio sia la localizzazione dei nuovi edifici, sia le attività che si intende insediare all'interno della Villa.</p>

V.A.S. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Documento Tecnico Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

<p style="text-align: center;">RIFIUTI</p>	<p>Produzione di rifiuti</p>	<p>Con l'attuazione delle previsioni della Variante Parziale vi sarà una produzione di rifiuti le cui quantità saranno condizionate soprattutto dalle nuove che potranno localizzarsi all'interno degli spazi della Villa.</p> <p>Per quanto concerne la parte residenziale, poiché la Variante non apporta modifiche alla capacità insediativa, ma modifica unicamente la localizzazione delle aree di concentrazione dell'edificio, si ritiene che non vi siano incrementi nella produzione dei rifiuti, rispetto alla produzione derivante dall'attuazione delle previsioni vigenti.</p> <p>Per contribuire a facilitare la raccolta dei rifiuti e, in particolare per attuare la raccolta differenziata, nell'art. 32.9 delle NTA è stata inserita la prescrizione che impone al Piano Particolareggiato il reperimento di apposite superfici da riservare al posizionamento dei contenitori adibiti alla raccolta domiciliare dei rifiuti. Tali aree dovranno essere dotate di arredo verde con funzione di filtro e mitigazione visuale e dovranno essere dimensionate in base al carico urbanistico previsto e realizzate tenendo conto dei suggerimenti provenienti dalle società di raccolta dei rifiuti.</p>
<p style="text-align: center;">PAESAGGIO E BENI CULTURALI</p>	<p>Interferenza con il patrimonio architettonico e storico</p>	<p>Non si evidenziano interferenze con il patrimonio architettonico e storico localizzato esternamente all'ambito oggetto della Variante</p>

V.A.S. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Documento Tecnico Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

	Interferenza con i caratteri visuali e percettivi del paesaggio	<p>Le previsioni progettuali previste dalla Variante sono state “costruite” attraverso un costante confronto con le peculiarità morfologiche del sito e le sue caratteristiche percettive e visuali.</p> <p>Si ritiene che per quanto concerne la localizzazione delle aree di concentrazione dell’edificato, la soluzione prevista sia quella che consente di ridurre l’impatto rispetto alle visuali percepibili dai principali assi di fruizione del paesaggio. Infatti, tale soluzione consente di salvaguardare i coni visuali relativi alla percezione della Villa dalla Strada Provinciale che per un lungo tratto è adiacente al parco.</p> <p>Sul lato est dell’ambito, la disposizione delle aree di concentrazione dell’edificato ha sfruttato al massimo le possibilità schermanti offerte dalla vegetazione arborea esistente alla base del versante in modo da ridurre la vista degli edifici che saranno realizzati alla base del versante. E’ stato anche ridotto il numero degli edifici potenzialmente realizzabili lungo il margine del versante. Lungo tale versante sarà demolito l’edificio della foresteria che risulta particolarmente impattante e al suo posto sarà impiantata vegetazione d’alto fusto.</p> <p>In fase attuativa le scelte urbanistiche saranno supportate dal progetto del verde che riguarderà sia le aree del parco sia le aree di concentrazione dell’edificato.</p> <p>Lo scopo prioritario del Progetto del Verde sarà quello di migliorare l’assorbimento visuale dei nuovi edifici da parte del paesaggio.</p> <p>Con le attenzioni previste dalla Variante si ritiene che si possa conseguire un buon inserimento paesaggistico degli interventi in previsione. Tuttavia, tale problematica dovrà essere ulteriormente approfondita dal Piano Particolareggiato.</p>
--	---	--

V.A.S. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Documento Tecnico Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

b) Carattere cumulativo degli effetti

Gli assai limitati effetti descritti non hanno carattere cumulativo, in quanto, con le mitigazioni previste dalla stessa Variante Parziale essi risulteranno assai ridotti e completamente assorbiti ed annullati dall'ambiente.

b) Natura transfrontaliera degli effetti

Le modifiche introdotte con la Variante Parziale hanno effetto solamente sul PRGC ed hanno portata esclusivamente locale, pertanto è da escludere la possibilità di ricadute ambientali a livello transnazionali.

c) Rischi per la salute umana e per l'ambiente

Non essendo previsto l'inserimento di funzioni pericolose o l'intervento su ambiti intrinsecamente vulnerabili, l'attuazione delle previsioni della Variante Parziale non determina rischi di nessun genere a carico della popolazione e dell'ambiente.

d) Valore e vulnerabilità delle aree interessate dalle previsioni

Le previsioni della Variante hanno effetto su aree di elevato valore sotto il profilo paesaggistico, pur non essendo interessate da vincoli specifici. Tuttavia, le attenzioni nelle scelte pianificatorie e le prescrizioni introdotte nelle NTA sono in grado di salvaguardare tale valore.

Le modifiche proposte dal Variante Parziale se da un lato hanno l'obiettivo di rendere attuabili le previsioni del PRGC vigente, dall'altro consentono di minimizzare gli impatti conseguenti a tali previsioni, come puntualmente è stato evidenziato sopra.

e) Impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale

Le previsioni della Variante non interferiscono con paesaggi protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

5 SINTESI E CONCLUSIONE

Con la Variante Parziale n. 3 si intende apportare delle modifiche alle previsioni riguardanti l'area Frp – Monplaisir con l'obiettivo di risolvere alcune problematiche relative all'attuazione delle previsioni del PRGC vigente.

L'ambito interessato dalla Variante è un'ampia area di circa 217.258 mq all'interno della quale è presente il complesso del parco e della Villa Monplaisir, oltre ad estese aree agricole. Tale complesso ha ospitato in passato il Centro Fiat ed attualmente di proprietà di IPI S.p.A.

Da diversi anni il complesso della Villa versa in stato di abbandono e presenta un progressivo degrado che interessa sia le strutture edilizie, sia le aree del parco.

Il PRG vigente definisce tale area come compresa nell'ambito attuabile con Piano Particolareggiato dell'Area di Trasformazione Frp Monplaisir, la cui Scheda normativa fornisce i parametri edilizi, e le indicazioni e prescrizioni per l'attuazione dell'intervento. Tuttavia, dall'analisi dei parametri prescrittivi e nel tentativo di una simulazione di attuazione delle previsioni del PRG vigente, si sono riscontrate alcune criticità, sia di tipo normativo, sia di tipo funzionale, che rendono difficilmente attuabile quanto consentito dal PRG.

La soluzione delle problematiche riscontrate comporta la necessità di apportare delle modifiche alle previsioni del PRGC vigente, da attuarsi mediante Variante Parziale, al fine di dare attuazione al successivo Piano Particolareggiato. E' necessaria una maggiore definizione delle regole urbanistiche con le quali l'attuazione del P.P .dovrà confrontarsi al fine di garantire una maggiore compatibilità paesaggistico-ambientale dell'intero intervento.

La presente relazione, che costituisce il Documento Tecnico per la Verifica di Assoggettabilità a VAS, ha analizzato il contesto ambientale e le azioni derivanti dalle previsioni della Variante che potrebbero generare impatti. E' emerso che le proposte della Variante, guidate dalla definizione di obiettivi che hanno come scopo la tutela dell'ambiente e del paesaggio, non generano impatti significativi sulle matrici ambientali. Inoltre, gli impatti che puntualmente sono stati evidenziati, sono minimizzati mediante l'applicazione delle norme definite dalla Variante stessa e dall'Allegato Ambientale al Regolamento Edilizio comunale.

Si ritiene che le inevitabili modifiche dell'ambiente, connesse alle previsioni della Variante, non siano superiori a quelle derivanti dall'evoluzione ordinaria del sistema territoriale in cui si inseriscono.

Le previsioni non interferiscono con il sistema dei vincoli e delle tutele di interesse comunale e sovracomunale, con la sola eccezione dell'aree boscate interne all'ambito oggetto della Variante che, tuttavia, non sono interessate direttamente dalle

V.A.S. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Documento Tecnico Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

previsioni. Inoltre, le destinazioni d'uso ammesse non prevedono la presenza di sostanze o lavorazioni tali da poter provocare esplosioni, incendi o rilasci di sostanze tossiche e dannose per la salute. Infine, sono interessate aree protette, aree della rete Natura 2000 e Siti di Interesse Regionale.

Pertanto, in esito alle considerazioni svolte nei precedenti capitoli del presente documento di verifica, si propone di **non sottoporre a VAS la proposta di Variante Parziale n. 3 al PRG vigente del Comune di Marentino** poiché, alla luce dei documenti disponibili e del livello di conoscenza del territorio, non si ritiene che le sue previsioni possano generare effetti negativi significativi sull'ambiente.