

Regione Piemonte
Città Metropolitana di Torino



Comune di Marentino

COMPLESSO MONPLAISIR

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

PIANO PARTICOLAREGGIATO

Area di trasformazione di PRG "FrP" Monplaisir

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

PROPONENTE:



Via Nizza 262/59, Lingotto
10126 Torino

PROGETTO:



Corso Moncalieri, 56
10133 Torino

VERSIONE	DATA	OGGETTO
1	marzo 2021	Progetto Piano Particolareggiato

TITOLO ELABORATO:

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

V.A.S. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Documento Tecnico Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

INDICE

1	INTRODUZIONE	3
1.1	Scopo del documento	3
1.2	Riferimenti normativi della VAS e della procedura di esclusione	3
1.3	Aspetti procedurali	5
1.4	Soggetti coinvolti nel procedimento di verifica di VAS	7
2	CARATTERISTICHE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO	8
2.1	Localizzazione dell'intervento proposto dal Piano Particolareggiato	8
2.2	Destinazione d'uso del PRG vigente	9
2.3	Contenuti del Piano Particolareggiato	15
2.3.1	Struttura del Piano Particolareggiato	15
2.3.2	Dimensionamento del Piano Particolareggiato	25
2.3.3	Area per servizi pubblici	26
3	CARATTERISTICHE DELLE AREE CHE POSSONO ESSERE INTERESSATE DALLE PREVISIONI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO	29
3.1	Caratteristiche ambientali e paesaggistiche delle aree interessate dal Piano Particolareggiato	29
3.1.1	Stato di fatto delle aree interessate dal Piano Particolareggiato	29
3.1.1.1	La Villa Monplaisir	35
3.1.1.2	Il parco della Villa	39
3.1.1.3	Edifici secondari del complesso di Villa Monplaisir	41
3.1.1.4	Urbanizzazioni	44
3.1.2	Acque superficiali e sotterranee	46
3.1.3	Suolo e sottosuolo	47
3.1.3.1	Caratteristiche geologiche e geotecniche del territorio	47
3.1.3.2	Pericolosità idrogeologica	54
3.1.4	Caratterizzazione sismica	56
3.1.5	Capacità d'uso del suolo	56
3.1.6	Caratteristiche ecologiche dell'area	57
3.1.7	Rumore	59
3.1.8	Caratteristiche del paesaggio di appartenenza	62
3.1.8.1	Il Paesaggio dell'area del Piano Particolareggiato nella pianificazione sovraordinata	62
3.1.8.2	Caratteri percettivi del paesaggio	70
3.1.9	Rifiuti	74
4	INDIVIDUAZIONE E VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI	77
4.1	Analisi e valutazione degli effetti sull'ambiente	77
4.1.1	Aria e clima	78
4.1.1.1	Emissione dei principali inquinanti atmosferici	78
4.1.1.2	Emissioni di gas serra	80
4.1.2	Acqua	81
4.1.2.1	Interferenza con il sistema idrico superficiale	81
4.1.2.2	Interferenza con il sistema idrico sotterraneo	82
4.1.2.3	Apporti inquinanti di origine civile	82
4.1.2.4	Consumi idrici	83
4.1.3	Suolo	85
4.1.3.1	Modifiche morfologiche del suolo e stabilità dei versanti	85
4.1.3.2	Impermeabilizzazione del suolo	87

V.A.S. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Documento Tecnico Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

4.1.3.3	Recupero di superfici abbandonate	92
4.1.4	Natura e biodiversità	92
4.1.4.1	Protezione della biodiversità	92
4.1.4.2	Disturbo della fauna	95
4.1.5	Rumore.....	96
4.1.5.1	Emissioni acustiche	96
4.1.6	Rifiuti	98
4.1.6.1	Produzione di rifiuti	98
4.1.7	Paesaggio	100
4.1.7.1	Interferenza con i caratteri visuali e percettivi del paesaggio	100
5	SINTESI E CONCLUSIONE.....	105

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) del Piano Particolareggiato dell'area di trasformazione di PRG "FrP" Monplaisir.

Il Piano Particolareggiato è formato ed approvato ai sensi dell'art. 40 della L.R. 56/77 e s.m.i.

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

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

Il documento di Screening si pone l'obiettivo di verificare la coerenza delle azioni previste dallo strumento urbanistico 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

V.A.S. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Documento Tecnico Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

“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 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 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

1.3 Aspetti procedurali

Gli aspetti procedurali connessi con gli approfondimenti ambientali sono regolati dalle disposizioni dell'art. 3bis della L.R. 56/77 e s.m.i..

Il comma 2 dell'art. 5 della stessa L.R. 56/77 prevede che gli strumenti di pianificazione contengano specifici obiettivi di qualità ambientale, riferiti alle rispettive scale d'influenza e che, al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile e durevole, essi siano approvati tenendo conto del processo di Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

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. Successivamente la Variante Parziale n. 3, approvata con D.C.C. n. 43 del 13/12/2017, a cui Il Piano Particolareggiato dà attuazione, è stata sottoposta a Verifica di Assoggettabilità a VAS, che tra le prescrizioni dell'Organo Tecnico Comunale di VAS è stato stabilito di sottoporre a Verifica di VAS anche il Piano Particolareggiato.

La fase di verifica di assoggettabilità a VAS sarà espletata in maniera integrata con il procedimento di approvazione del Piano Particolareggiato, secondo le seguenti fasi:

- il 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. 152/06;
- il proponente presenta al Comune di Marentino il Piano Particolareggiato comprensivo del Documento Tecnico preliminare per la fase di verifica di VAS e dello schema di Convenzione;
- il Comune effettua l'istruttoria della documentazione con la collaborazione dell'Autorità comunale competente per la VAS;
- eventuale messa a punto degli elaborati da parte del proponente;
- il Comune decide l'accoglimento del Piano Particolareggiato;
- consultazione dei Soggetti competenti in materia ambientale che possono essere interessati dagli effetti che l'attuazione del Piano o Programma può avere sull'ambiente;
- la verifica di assoggettabilità a VAS si conclude con la decisione, da parte dell'Autorità preposta alla VAS, di escludere o non escludere il Piano Particolareggiato dalla Valutazione Ambientale Strategica ed è effettuata con atto riconoscibile, reso pubblico, visti i pareri dei Soggetti Competenti in materia ambientale;

V.A.S. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Documento Tecnico Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

- l'autorità procedente mette a disposizione del pubblico le conclusioni adottate comprese le motivazioni dell'esclusione dalla VAS.

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 del Piano Particolareggiato;
- in maniera sequenziale preliminarmente all'avvio della procedura urbanistica di approvazione del Piano Particolareggiato.

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 del Piano Particolareggiato. Tuttavia, nel caso in cui dal procedimento di Verifica di VAS derivassero modifiche importanti ai contenuti del P.P. potrebbe essere necessaria una sua ripubblicazione.

Per quanto concerne i contenuti della procedura di VAS, considerato che la Variante generale al PRGC è stata assoggettata a VAS e che la Variante Parziale n. 3 di riferimento per il P.P. è stata sottoposta a Verifica di Assoggettabilità a VAS, essi saranno riferiti solamente agli aspetti che non sono stati oggetto delle precedenti valutazioni.

V.A.S. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Documento Tecnico Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

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:

- Proponente Soggetto privato: IPI S.p.A.;
- 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.

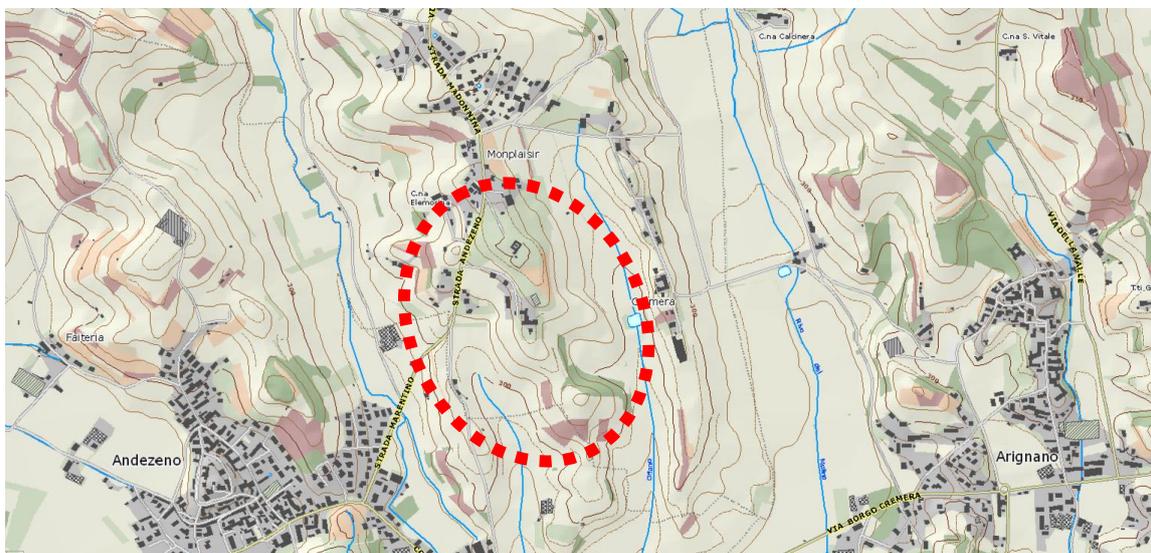
2 CARATTERISTICHE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

2.1 Localizzazione dell'intervento proposto dal Piano Particolareggiato

La zona interessata dal Piano Particolareggiato 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 un'area urbanistica di 217.258 mq, già azionata nel PRG vigente, che coincide con le aree di proprietà di IPI³.

L'area interessata dal Piano Particolareggiato è formata da due zone specifiche:

- la prima occupata dalla Villa Monplaisir e dal suo 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.



Inquadramento territoriale delle aree interessate del Piano Particolareggiato

La prima parte ha una superficie di 80.889 mq ed è racchiusa da una recinzione continua ed è accessibile dalla Strada Provinciale Marentino-Andezeno tramite un accesso custodito dall'edificio della guardiania.

La seconda parte ha una superficie di 135.787 mq non presenta nessuna recinzione ed è accessibile solamente dalla viabilità campestre.

³ La superficie effettivamente misurata è pari a 216.886 mq.



Localizzazione sulla foto aerea delle aree oggetto del Piano Particolareggiato

Il contesto territoriale di appartenenza è prevalentemente agricolo, nonostante siano presenti diffusi fenomeni di urbanizzazione sparsa, sia del Comune di Marentino che del Comune di Andezeno.

2.2 Destinazione d'uso del PRG vigente

I parametri urbanistici a cui fa riferimento il Piano Particolareggiato derivano dalla Variante Parziale n. 3 approvata con D.C.C. n. 43 del 13/12/2017.

A partire dalla Variante Generale al PRGC approvata il 21 febbraio 2013, l'area in oggetto è stata classificata come “FrP – Aree per attrezzature d'interesse pubblico”.

L'art. 31.6 delle NTA individuava tale zona urbanistica come “aree destinate ad attrezzature e impianti sportivi e ricreativi per l'impiego del tempo libero”.

Il PRG precedente all'approvazione della Variante Parziale n. 3 prevedeva di localizzare sull'area una nuova Slp 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 Slp 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.

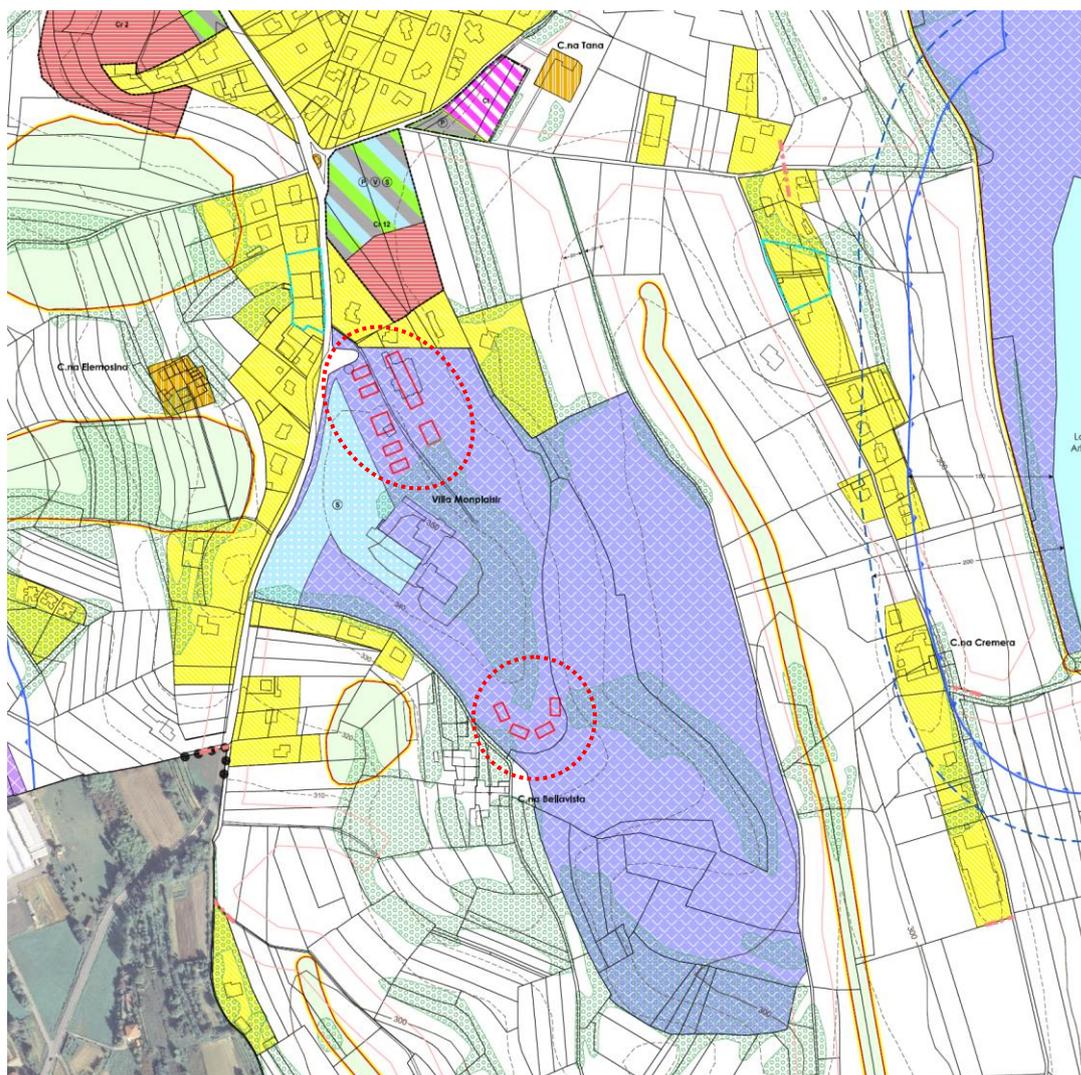
La cartografia del PRG individuava schematicamente, con un simbolo grafico, le aree destinate alla “concentrazione” delle nuove Slp realizzabili, specificando

V.A.S. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Documento Tecnico Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

che tali interventi fossero attuati mediante un Piano Particolareggiato che, sulla base di una dettagliata valutazione economico-finanziaria in grado di determinare le opere e gli oneri di urbanizzazione, specificasse le indicazioni di utilizzo dell'intero comparto.

Le zone di concentrazione delle nuove Slp erano localizzate in due punti distinti della zona urbanistica: il primo posto nella zona di accesso al complesso della Villa, dove attualmente sono presenti dei corpi di fabbrica ed un parcheggio; il secondo, invece, era localizzato nella parte bassa del rilievo collinare, dove è presente il campo da tennis.



Stralcio del PRG vigente precedente all'approvazione della Variante Parziale n. 3 con indicate le zone di concentrazione dell'edificato⁴

L'analisi dei parametri prescrittivi del PRGC vigente ha fatto emergere alcune criticità, sia di tipo normativo, sia di tipo funzionale, che hanno reso

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

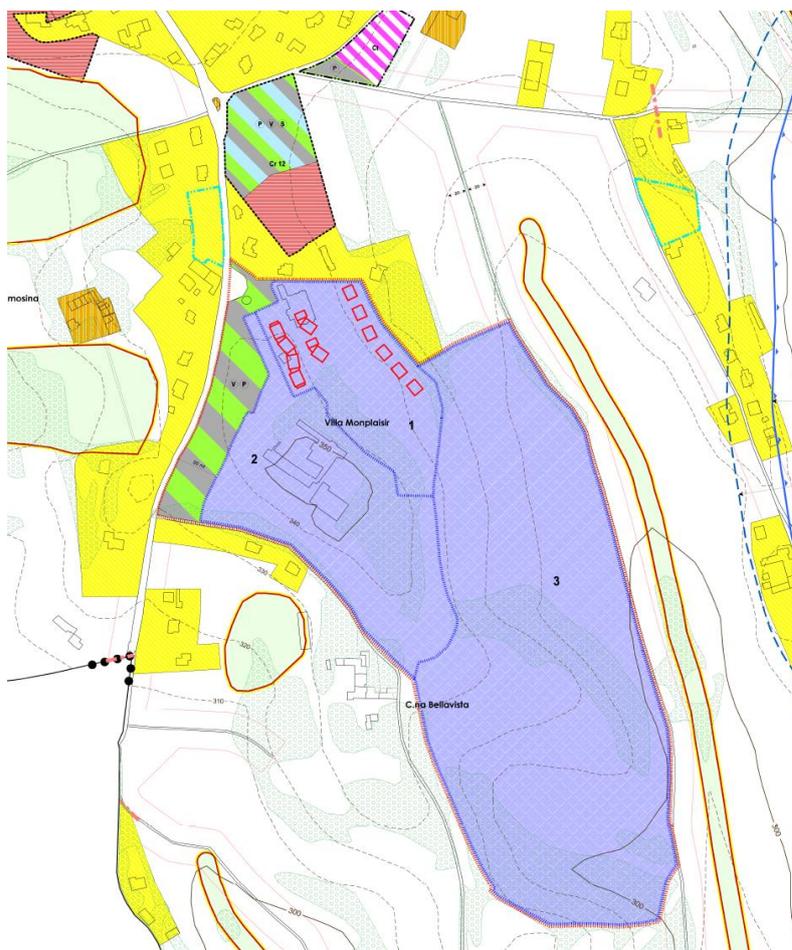
V.A.S. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Documento Tecnico Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

difficilmente attuabile quanto consentito dal PRG stesso e che si è inteso superare con l'approvazione della Variante Parziale n. 3. Con essa l'Amministrazione Comunale ha previsto la redistribuzione delle nuove volumetrie edificabili, il riposizionamento parziale delle aree a servizi originariamente previste negli spazi seminterrati della Villa, destinati alla didattica.

L'area oggetto del Piano Particolareggiato è stata individuata come Frp-M – “area di trasformazione Monplaisir” ed è stata normata dall'art. 32.9 delle NTA che riporta specifiche azioni prescrittive per migliorare la sostenibilità ambientale degli interventi progettuali, come esito del procedimento di Verifica di Assoggettabilità a VAS a cui è stata sottoposta la Variante stessa.

La Variante Parziale n. 3 consente di poter intervenire sull'area per fasi successive, su porzioni limitate e predefinite, sulla base di un progetto unitario complessivo e di una Convenzione generale. In particolare, l'area si attua mediante un Piano Particolareggiato articolato in 3 sub-ambiti ed un'area a standard per il verde ed il parcheggio.



Stralcio cartografico delle previsioni della Variante Parziale n. 3⁵

⁵ Fonte: Comune di Marentino, PRGC vigente, tav. 4/1 Progetto Marentino – Avuglione, scala ordinaria 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
	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

V.A.S. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Documento Tecnico Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

-  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

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 PRECARE 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.

Si riporta di seguito lo schema grafico dell'area Frp – Monplaisir allegato alla scheda normativa di PRGC, relativamente ai Comparti 1 e 2.



2.3 Contenuti del Piano Particolareggiato

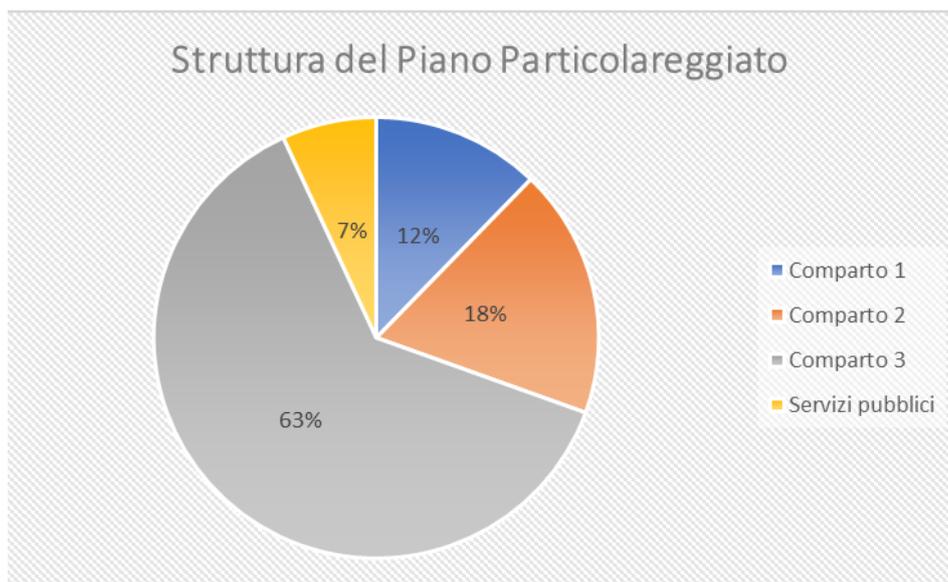
2.3.1 Struttura del Piano Particolareggiato

Come previsto dal PRGC, il Piano Particolareggiato si attua prevedendo 3 comparti, che interessano altrettante distinte aree dell'area urbanistica Frp – Villa Monplaisir:

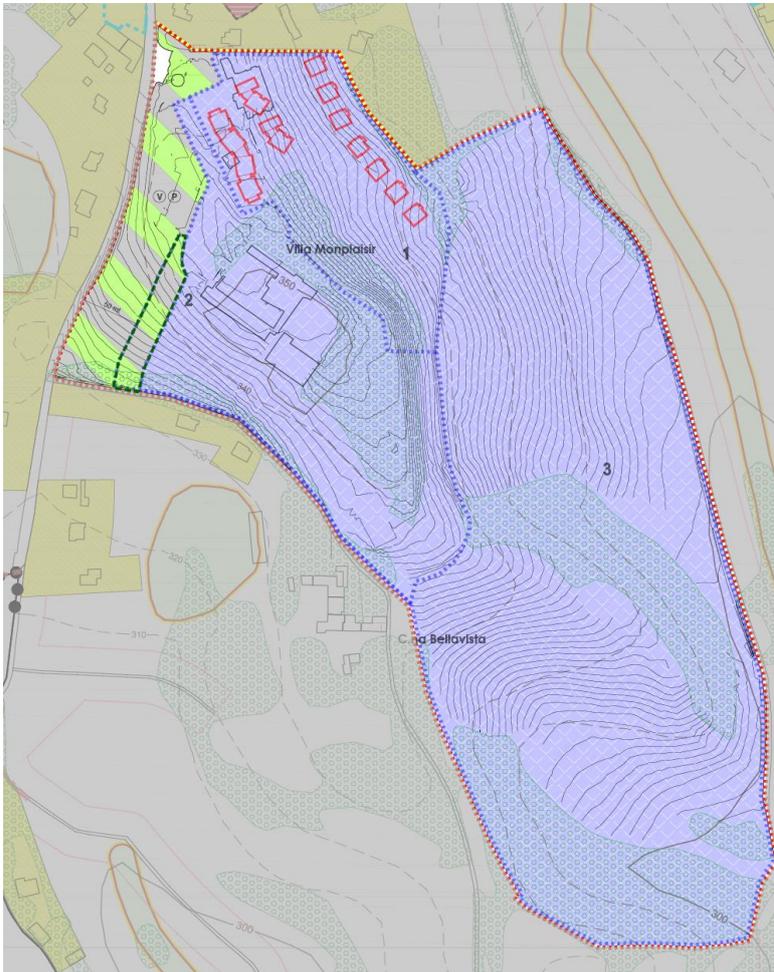
- L'area con previsione di nuovi edifici residenziali;
- L'area della Villa Monplaisir e del suo parco;
- L'area agricola posta a nord della zona urbanistica Frp.

Oltre ai Comparti è presente anche un'area per servizi pubblici destinata a verde e a parcheggio.

Il grafico seguente mette in evidenza l'importanza percentuale delle diverse aree all'interno del Piano Particolareggiato. E' evidente come le aree che saranno interessate dai principali interventi edilizi, in particolare quelle del Comparto n. 1, rappresentino solamente il 12% dell'intera superficie del Piano.



SINTESI COMPLESSIVA	
Superficie Comparto n.1	26.520 mq
Superficie Comparto n. 2	39.666 mq
Superficie Comparto n. 3	135.787 mq
Superficie area a servizi pubblici	14.903 mq
Superficie totale Piano Particolareggiato (rilievo)	216.886 mq



Zonizzazione del Piano Particolareggiato

	Frp-M AREA DI TRASFORMAZIONE MONPLAISIR
	ARTICOLAZIONE IN N.3 COMPARTI DELL'AREA Frp-M MONPLAISIR
	AREA DI PIANO PARTICOLAREGGIATO Frp-M MONPLAISIR
	V P VERDE - PARCHEGGI
	AREE BOSCADE VINCOLATE EX ART. 142, D.LGS 42/04 COMMA 1° LETT. G
	AREA DI CONCENTRAZIONE DELL'EDIFICATO (AREE Frp VILLA MONPLAISIR)
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.
	AREA A SERVIZI INDIVIDUATA DA PIANO PARTICOLAREGGIATO

V.A.S. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Documento Tecnico Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

I tre comparti potranno essere realizzati anche singolarmente in tempi differenti, attraverso permessi di costruire.

Si riporta di seguito la planimetria complessiva del Piano Particolareggiato e si riassumono le principali previsioni per i singoli comparti d'intervento.



Planimetria generale del Piano Particolareggiato sovrapposta alla foto aerea

V.A.S. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Documento Tecnico Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

COMPARTO 1

E' un ambito prevalentemente a destinazione residenziale posto nella parte nord-est del Piano Particolareggiato, dove la Variante Parziale n.3 ha individuato i nuovi lotti di concentrazione dell'edificato, riconoscibili sulla planimetria del PRGC con il colore rosso. In tali aree saranno realizzate le capacità edificatorie riportate nella scheda normativa dell'area Frp-Monplaisir.

L'accesso al Comparto si attesta in corrispondenza dell'attuale guardiania del complesso e sarà separato dall'accesso viabilistico al servizio del Comparto n. 2, afferente alla Villa Monplaisir e le sue pertinenze.

L'intervento che caratterizza il Comparto prevede la demolizione degli edifici minori presenti sull'area, un tempo funzionali alle attività didattiche, compreso l'edificio della guardiania di accesso al complesso.

Il disegno della localizzazione dei nuovi edifici ha cercato di adattarsi alla forma del rilievo, il quale si caratterizza per la presenza di una parte più in alto, praticamente pianeggiante, attualmente occupata da aree a parcheggio, e una parte di versante con acclività che tende a ridursi verso il fondo del pendio. Pertanto, sono state previste due aree edificabili denominate aree di concentrazione dell'edificato n. 1 e n. 2 (CE 1 e CE 2).

La CE 1 insiste sulle aree edificatorie già previste dal PRGC precedente alla modifica apportata dalla Variante Parziale n. 3. Anche per tale motivo si è ritenuto di collocare presso la CE 1 una quota maggiore di SUL, prevedendo di realizzare unità uni o plurifamiliari, eventualmente articolate in gruppi di case, attestate intorno ad uno spazio comune pedonale, in modo da formare un aggregato edilizio compatto tipo "borgo".

La CE 2, corrisponde alla modifica introdotta dalla Variante Parziale n. 3 quale ampliamento della CE 1, al fine di accogliere la cubatura residua ammessa dal PRGC vigente. Questa zona sarà accessibile da una nuova viabilità che si diparte dall'attuale area di accesso e discende il versante fino a portarsi sul fondovalle dove saranno previste le nuove edificazioni. In questa zona l'edificato sarà meno compatto e sarà formato una sequenza di case bifamiliari, ognuna costituita da non più di due unità abitative, che creano una cortina edilizia visivamente più "permeabile" di quella prevista nella CE1.



Planimetria del Comparto n. 1

In entrambe le aree sono previsti edifici di altezza non elevata, in coerenza con i disposti della scheda normativa vigente, ovvero 2 p.f.t. cui si aggiunge un terzo livello quale sottotetto abitabile.

Sono previste diversi tipologie di edifici, classificati come:

- Tipologia 1
- Tipologia 1bis

V.A.S. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Documento Tecnico Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

- Tipologia 2
- Tipologia 3
- Tipologia 3bis

Nella CE1 sono previsti 2 edifici di tipologia 1, 2 edifici di tipologia 2 e 2 edifici di tipologia 1bis. Nella CE2 sono stati previsti 6 edifici di tipologia 3 ed un edificio di tipologia 3bis. Per quanto concerne le caratteristiche di tali edifici si rimanda alla Tavola 2.6.1 – “*Tipologie edilizie – Pianta*” e alla Tavola 2.5.3 – “*Profili di progetto*”, allegate al Piano Particolareggiato.

Gli edifici della CE1 sono aggregati intorno ad uno spazio pedonale comune che si sviluppa sopra l'autorimessa interrata di circa 3.000 mq di superficie, comune a tutte le unità abitative.

Complessivamente nelle due aree di concentrazione edilizia saranno realizzate 34 unità abitative in grado di ospitare 153 persone⁶, 96 delle quali saranno localizzate nella CE1 e 57 nella CE2.

COMPARTO 2

Il Comparto n. 2 corrisponde alle aree afferenti alla Villa Monplaisir ed al suo parco.

Considerata l'utilizzazione pregressa degli immobili costituenti la Villa, si è ritenuto opportuno prevedere per essi un uso prevalentemente terziario, ricettivo o commerciale. A tale proposito si ricorda che con la Variante Parziale n. 3 è stato ampliato il mix di usi consentiti dal PRGC vigente, prevedendo ulteriori destinazioni, quali:

- 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.

Inoltre, è stato approvato il cambio di destinazione d'uso delle parti seminterrate della Villa, già destinate a servizi scolastici, prevedendo usi compatibili con quelli insediabili nelle parti fuori terra della Villa stessa.

⁶ Il numero di persone insediabili è stato calcolato sulla base dei posti letto individuati nelle piante delle unità abitative riportate nella Tavola 2.6.1 – “*Tipologie edilizie – Pianta*” allegata al Piano Particolareggiato.

V.A.S. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Documento Tecnico Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

Rispetto alle funzioni consentite dal PRGC vigente, il Piano Particolareggiato ha sviluppato un intervento di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione verso il seguente mix di destinazioni:

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

Tale scelta non esclude la possibilità di utilizzare la Villa per altri usi (compresa la residenza), così come previsto in sede di Variante 3, e come riconfermato dalle NTA (art. 7) del Piano Particolareggiato, così come di utilizzare tutte le superfici disponibili, ivi comprese quelle delle ex aule e quelle derivate dalle demolizioni con ampliamenti entro sagoma.

Entrando più nel dettaglio della soluzione sviluppata, si prevedono le seguenti destinazioni:

PIANO TERRENO

- ristorante accessibile dalla hall e dal salone centrale, composto da una parte pubblica con due sale comunicanti, guardaroba e servizi igienici, ed una parte privata con cucina, spogliatoi, servizi igienici e deposito, collegata funzionalmente al primo piano seminterrato dove si prevede di localizzare il deposito ed una zona di carico/scarico merci. Quest'ultima sarà collegata direttamente al parcheggio di nuova realizzazione localizzato in una parte degli edifici seminterrati. Tale distribuzione consentirà di poter disporre di circa 76 – 100 posti;
- bar, anch'esso accessibile dal salone centrale e posto in corrispondenza della manica lunga rivolta a sud/est e direttamente collegato con la terrazza esterna;
- locale adibito a rivendita di prodotti ecosostenibili tipici della zona, direttamente accessibile dalla hall di ingresso e dalla terrazza;

PRIMO E SECONDO PIANO

- albergo con reception, 20 camere per ospiti (10 al primo piano e 10 al secondo piano) per complessivi 40 posti letto, zona relax su entrambi.

PRIMO E SECONDO PIANO SEMINTERRATO

- uffici e funzioni terziarie ad esse connesse, sale riunioni e locali polifunzionali, tutti accessibili direttamente dal parcheggio esterno e dal parcheggio interno di nuova realizzazione;
- locali tecnici e di servizio al ristorante e all'albergo;

V.A.S. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Documento Tecnico Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

- parcheggio interno, realizzato nel corpo seminterrato ospitante le sale per conferenze. Tale parcheggio avrà una capienza di circa 29 posti auto e circa 8 posti per motociclette .

Con la localizzazione del parcheggio pertinenziale internamente all'edificio seminterrato, sarà eliminata la principale sala ad anfiteatro delle tre attualmente presenti nel complesso. Rispetto alla previsione del PRGC vigente che consente di realizzare il parcheggio pertinenziale sotto il cortile della Villa, con tale scelta si è voluto evitare una ulteriore impermeabilizzazione del suolo e l'incremento del volume di scavo che tale localizzazione avrebbe prodotto.

Le due aree carrabili poste sui lati nord/est e nord/ovest dell'edificio saranno collegate tra loro mediante un breve tratto viario, realizzato in trincea, scavalcato da un ponte carrabile per l'accesso alla terrazza principale della Villa.



Planimetria del Comparto n. 2

Infine, il Piano Particolareggiato non ha sfruttato la SUL derivante dalla demolizione degli edifici secondari (foresteria, guardiana, edificio per attività ludico-sportive), limitandosi a recuperare solamente la volumetria attualmente esistente nella Villa.

L'accesso al Comparto n. 2 avverrà direttamente dalla strada provinciale, utilizzando il viale di carpini che sarà mantenuto nella sua integrità vegetazionale.

Gli altri interventi previsti nel Comparto n. 2 riguardano il recupero del Parco in cui sono previsti unicamente interventi di manutenzione del verde per garantire la messa in sicurezza dell'area, con l'eliminazione delle piante morte, instabili o fortemente danneggiate e la pulizia dello strato arbustivo d'invasione. Per i dettagli

V.A.S. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Documento Tecnico Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

relativi agli interventi di sistemazione del Parco si rimanda alla specifica “Relazione agronomico-forestale” e al “Progetto del Verde”, elaborati allegati al Piano Particolareggiato.

In sintesi, si riportano di seguito i principali interventi previsti sulle aree a verde:

- riqualificazione della fascia arborata (2750 mq) presente sul confine sud, lungo la Strada Bellavista;
- impianto di gruppi arborati in prossimità del fronte della vetrata dei corpi seminterrati con funzione di riduzione dell’impatto paesaggistico prodotto dall’ampia vetrata continua;
- messa a dimora di vegetazione arborea ed arbustiva in zone specifiche del parco in attuazione del programma di riqualificazione dello stesso.

COMPARTO 3

Il Comparto n. 3 è costituito dal “parco agricolo” da mantenere e valorizzare. Esso ha una particolare valenza naturalistica e paesaggistica per la presenza di aree coltivate a seminativo e a bosco. E’ quindi un’area che il Piano Particolareggiato ha inteso salvaguardare nella sua natura, da mantenendolo libero da edificazioni sul quale attuare opere di miglioramento ecologico.

E’ prevista la demolizione del piccolo depuratore delle acque reflue del complesso di Villa Monplaisir e la naturalizzazione dell’area.

Nel Comparto n. 3 saranno localizzati gli interventi attraverso i quali si è inteso compensare il consumo di suolo derivante dagli interventi edificatori interessanti il comparto n. 1. In esso saranno anche messi a dimora nuovi individui arborei per compensare l’eliminazione delle piante presenti nel parcheggio nord che sarà occupato dall’edificazione del comparto n. 1 (CE1).

Gli interventi di compensazione previsti riguardano:

- rinaturalizzazione dell’area occupata dal depuratore (1.600 mq);
- impianto di un doppio filare con vegetazione arborea ed arbustiva lungo la strada campestre che delimita a nord il Piano Particolareggiato (500 m con filare doppio e 150 m con filare singolo);
- rimozione delle strutture del parco avventura presenti nelle fasce boscate a sud del comparto, e riqualificazione del bosco con eliminazione delle piante infestanti per garantire la sua naturale rinnovazione (35.000 mq).

Per maggiori dettagli relativi agli interventi di compensazione ecologica interessanti il comparto n. 3 si rimanda alla relazione agronomico-forestale allegata al Piano Particolareggiato.

V.A.S. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Documento Tecnico Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

2.3.2 Dimensionamento del Piano Particolareggiato

Si sintetizzano di seguito i principali numeri del Piano Particolareggiato:

Superficie territoriale (catastale)	216.886 mq
Superficie territoriale (rilevata)	216.886 mq
Aree esterne al PP interessate da interventi di sistemazione delle scarpate	1.185 mq
Aree esterne al PP interessate da interventi di sistemazione della rotatoria di accesso	162 mq
Aree per la viabilità pubblica da prevedere in cessione	338 mq
Aree per standard pubblici da prevedere in cessione	1.988 mq
Aree per standard pubblici da prevedere in assoggettamento	12.915 mq
SUL in progetto CE1 e CE2	5.760 mq
SUL esistente Villa	5.352 mq
SUL derivante dalla demolizione degli edifici esistenti (guardiania, foresteria, edificio per attività ludico-sportive)	1.136 mq
SUL complessivo comparto 2	6.488 mq

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

COMPARTO 2	
Superficie territoriale (rilievo)	39.666 mq

V.A.S. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Documento Tecnico Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

SUL esistente Villa	5.352 mq
SUL derivante da demolizione degli edifici esistenti utilizzata per la riqualificazione della Villa	0 mq

SINTESI COMPLESSIVA	
Superficie Comparto n.1	26.520 mq
Superficie Comparto n. 2	39.666 mq
Superficie Comparto n. 3	14.903 mq
Superficie area a servizi pubblici	135.787 mq
Superficie totale Piano Particolareggiato (rilievo)	216.886 mq

2.3.3 Area per servizi pubblici

All'interno del perimetro del Piano Particolareggiato è prevista un'area da destinare a servizi pubblici da dismettere/assoggettare ad uso pubblico. Essa si sviluppa sul versante collinare adiacente la viabilità pubblica e prevede spazi a verde attrezzato e aree per parcheggi pubblici.

In prossimità dell'attuale ingresso è prevista la realizzazione di una rotatoria di accesso ai comparti 1 e 2 e all'area destinata a servizi. Tale zona risulterà molto più estesa dell'attuale piazzola e sarà arredata con aiuole verdi e vegetazione arborea ed arbustiva.



Planimetria della zona di accesso ai sub-comparti 1 e 2 e all'area per servizi

All'interno dell'area verde è prevista la realizzazione di un percorso attrezzato per la sosta.

L'area a parcheggio si svilupperà sul parcheggio esistente, che presenta una pavimentazione costituita da elementi permeabili e semipermeabili, prevedendo un'opportuna risistemazione del verde, con l'impianto di nuovi individui arborei ed arbustivi, secondo quanto previsto dal "Progetto del verde".

Oltre al parcheggio esistente, altri posti auto sono previsti nella zona della rotonda. Complessivamente saranno disponibili 80 posti auto.



Planimetria dell'area destinata a servizi

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 DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

3.1 Caratteristiche ambientali e paesaggistiche delle aree interessate dal Piano Particolareggiato

3.1.1 Stato di fatto delle aree interessate dal Piano Particolareggiato

L'area di proprietà di IPI, è costituita da una superficie complessiva di 216.886 mq, una parte recintata di pertinenza dell'ex Centro di formazione FIAT mentre la restante parte è terreno agricolo inedificato, in parte boscato.

L'area interessata dal Piano Particolareggiato comprende l'intera proprietà IPI e si sviluppa su entrambi i versanti della collina sulla cui sommità è localizzata la Villa Monplaisir, con un'estensione maggiore sul versante est, rispetto a quello ovest.

La parte recintata comprende la parte sommitale del rilievo collinare ed i versanti nord-est e sud-ovest di questo. Al suo interno sono presenti gli edifici della Villa e le pertinenze dell'ex centro Fiat, il parco della Villa costituito da aree a giardino, da fasce boscate e da prati. Le due aree a prato si estendono rispettivamente sul versante ovest e nord-est del rilievo collinare sul quale è posizionata Villa Monplaisir.



Distribuzione degli edifici all'interno della parte recintata di Villa Monplaisir

La parte edificata è composta dalla Villa Monplaisir vera e propria, 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.

Una parte della “Villa” (fabbricato A1) ed il fabbricato B (foresteria) erano utilizzati come residenza per il soggiorno durante i corsi.

V.A.S. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Documento Tecnico Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

I corpi di fabbrica A2, A3 e A4, erano utilizzati per le attività didattiche. Al loro interno sono presenti tre aule ad anfiteatro, una serie di aule di varie dimensioni, alcune sale riunioni, uffici di supporto all'attività di formazione.

Il fabbricato D era utilizzato per attività ludico-sportive, mentre il fabbricato C, posto in prossimità degli accessi carrai ospitava la guardiana 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) presenta una struttura in cemento armato e vetro, con schemi ripetuti e non facilmente modificabili. Essa presenta una rigidità che non ne consente una facile trasformazione.

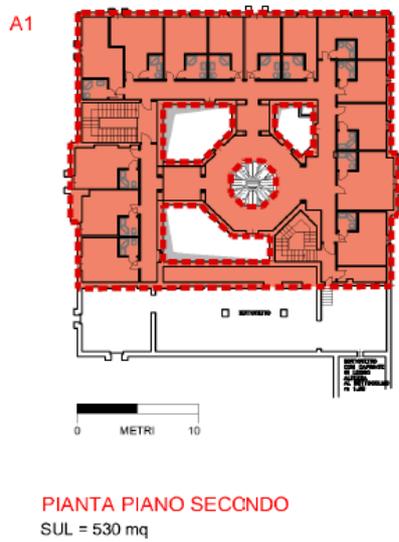
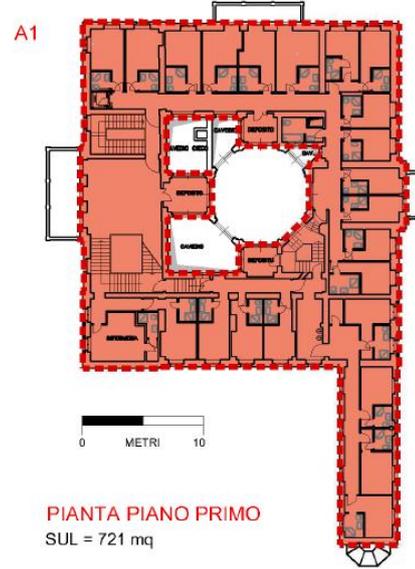
La parte utilizzata per l'ospitalità è caratterizzata da stanze con standard funzionali minimi: dimensioni molto piccole, solo ad uso singolo, pochi locali comuni (palestra, sale lettura, sale televisione, etc.) con comfort esigui.



Viale di carpini di accesso alla villa e ai parcheggi. Al fondo del viale è localizzato il cancello di accesso ai piazzali superiori della villa; sulla destra è visibile l'accesso al parcheggio ovest, mentre sulla sinistra è visibile parte del parcheggio est.

V.A.S. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

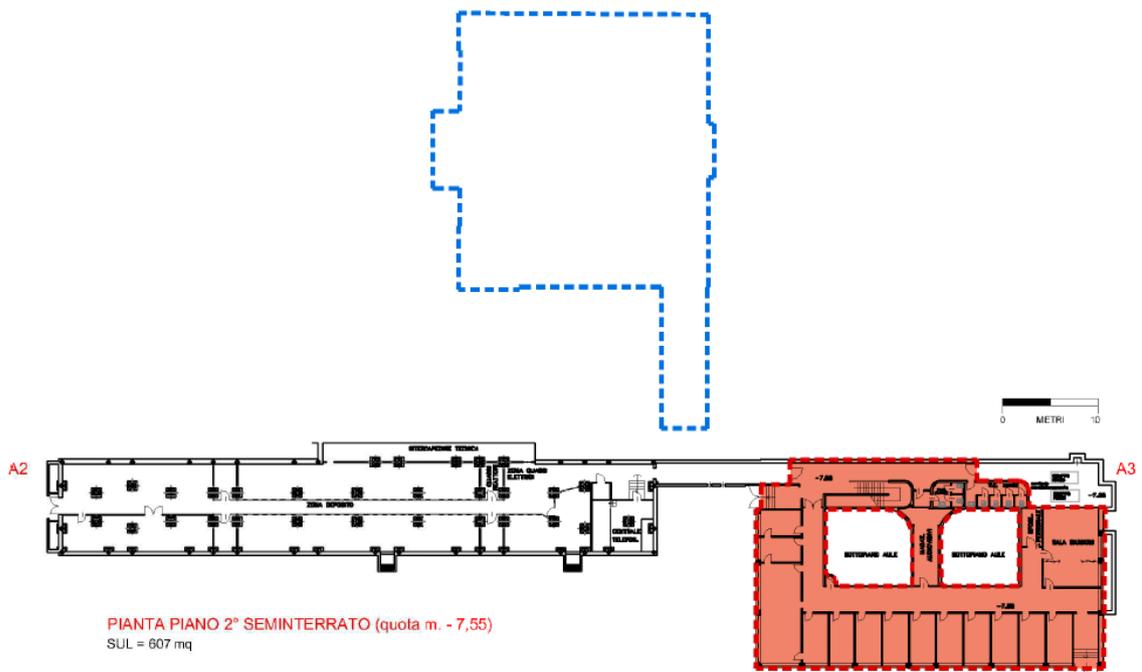
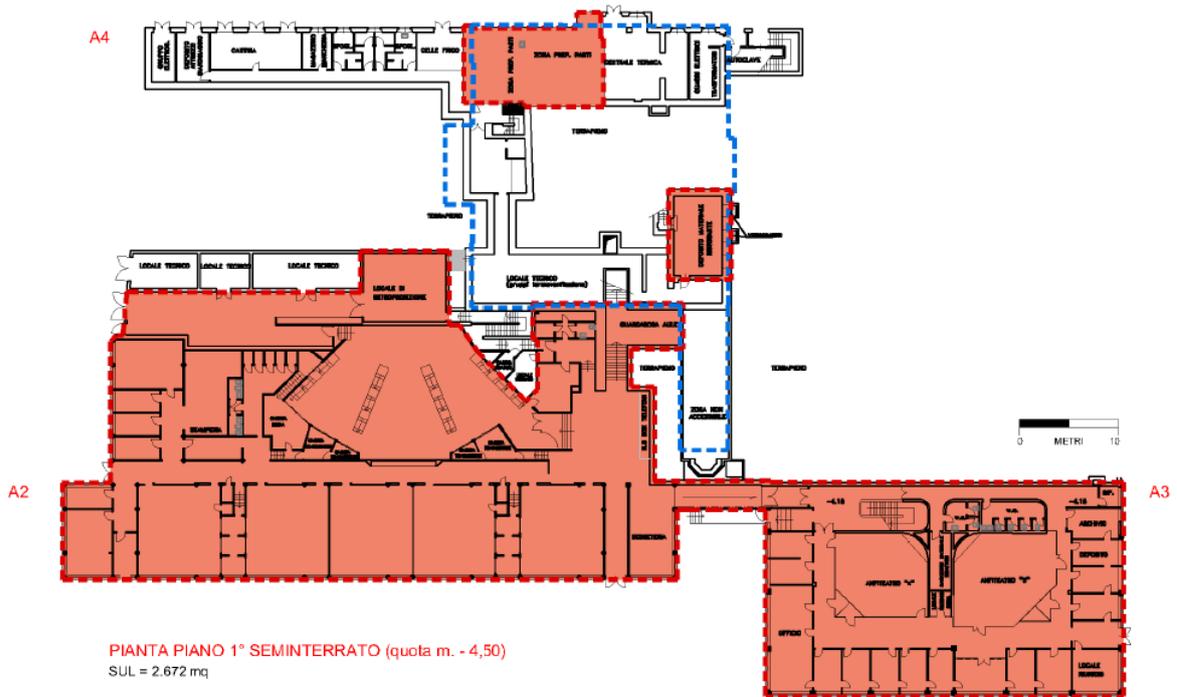
Documento Tecnico Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS



Planimetrie dei differenti livelli della Villa – corpo principale

V.A.S. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Documento Tecnico Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS



Planimetrie dei differenti livelli della Villa – corpi seminterrati

V.A.S. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Documento Tecnico Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS



Vista dei corpi di fabbrica semi-ipogei localizzati sul fianco sud-ovest della villa



Parcheggio localizzato a sinistra del viale di accesso. Sullo sfondo è visibile l'edificio utilizzato per attività ludico-sportive

3.1.1.1 La Villa Monplaisir

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

Nel 1871 la tenuta 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), alla famiglia Rossi di Montelera, che nel 1914 acquistano anche lo specchio d'acqua oggi denominato "Lago di Arignano", realizzato nel 1853 dal Conte Costa di Carrù e di Trinità estendendo la tenuta fino al territorio di Arignano.

Nel 1958 l'intero complesso fu venduto alla Società Progresso Agricolo Collinare, quindi, nel 1971 al gruppo FIAT, che trasforma l'edificio della Villa in una struttura per la formazione dei quadri aziendali e per centro incontri.

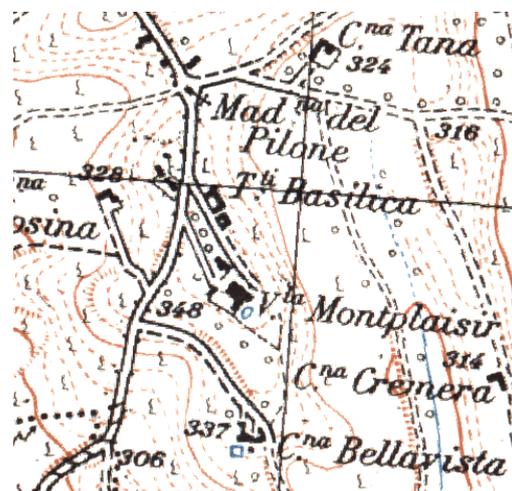
Le origini dell'edificio di Villa Monplaisir risalgono probabilmente agli anni fra il '600 e il '700 come edificio padronale che sorgeva accanto ad una cascina. Le mappe catastali della metà dell'800, infatti, la mostrano ancora affiancata da edifici rustici, dalla pianta irregolare.

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 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.

La carta IGM del 1969 restituisce un'immagine del complesso della villa e delle sue pertinenze che presumibilmente deve essere stata quella precedente alla modifica intervenuta con la trasformazione in centro di formazione. Oltre alla villa all'interno dell'attuale recinzione è evidente la presenza di diversi edifici tra cui quelli contraddistinti con il toponimo "Tetti Basilica" localizzati nella zona oggi occupata dal parcheggio est e dalla foresteria a gradoni, coincidente, all'incirca con la zona di localizzazione CE1. Di questi edifici non è stata rinvenuta traccia, ma data la tipologia del toponimo, si può presumere che fossero dei rustici costruiti tra 800 e 900, non essendo essi segnalati nel Catasto Rabbini.



Stralcio Catasto Rabbini del 1864



Stralcio della Carta IGM



Vista del complesso di Villa Monplaisir

Le notevoli trasformazioni subite dalla Villa negli ultimi secoli, non consentono più di distinguere le parti originarie di epoca barocca da quelle moderne, poiché negli anni fra 800 e 900 i rustici sono stati totalmente abbattuti e la villa padronale è stata completamente ripasmata. Inoltre, le notizie storiche riguardanti il complesso sono molto scarse, comprese le immagini storiche.

La Villa oggi si presenta come un massiccio fabbricato a pianta rettangolare, con un corpo di fabbrica laterale più basso coronato da una balaustra che al pian terreno ospita il vano di quello che un tempo doveva essere 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

V.A.S. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Documento Tecnico Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

facciate; dal cornicione si levano alti tetti alla mansard, adorni di eleganti abbaini e balaustre.

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) suggerisce una data successiva, verso il 1910-20, quando la villa passò ai Rossi di Montelera.

Tre cartoline spedite rispettivamente nel 1906, 1917 e 1925, ma presumibilmente realizzate in anni precedenti, consentono di fare confronti tra la situazione della villa all'inizio del '900 e la situazione attuale. E' possibile ipotizzare che il complesso abbia acquistato la conformazione attuale nel decennio tra il 1906 e il 1917. In particolare, nell'immagine del 1917 esiste ancora un'ala del vecchio fabbricato con finestre neogotiche ed una torre neoromanica, particolari che oggi non sono più presenti.



Vista della Villa Monplaisir, sul lato verso il parco, in una cartolina datata 1906



Vista del fronte principale della villa

Vista del fronte verso il parco

V.A.S. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Documento Tecnico Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS



Vista delle terrazze antistanti la Villa

I fabbricati ipogei appartengono ad una fase relativamente recente, corrispondente alla trasformazione del complesso in centro di formazione. Questi sono stati costruiti per una parte sotto la terrazza originaria della Villa e per una parte aggiungendo dei corpi di fabbrica lungo il fronte esposto ad ovest.

All'interno di questi corpi di fabbrica, che si sviluppano su due piani, sono presenti tre aule ad anfiteatro, oltre ad aule più piccole, uffici, servizi e locali tecnici. Verso l'esterno questi edifici presentano ampie superfici finestate a nastro di particolare peso visivo, che hanno snaturato l'originario equilibrio architettonico della Villa con il territorio circostante.



Vista degli edifici seminterrati e degli spazi interni

3.1.1.2 Il parco della Villa

Per parco della Villa si intende la parte alberata compresa tra la Villa e la zona del campo da tennis. L'assenza di notizie storiche non consente di ricostruire le vicende di questa parte del complesso, tuttavia la dimensione di alcuni individui arborei rimandano con molta probabilità alla fine dell'800 l'epoca del suo impianto.

Il disegno originario non è più leggibile essendo stato alterato dalle modifiche subite dalle terrazze circostanti l'edificio della Villa e dall'inserimento della strada di collegamento con il campo da tennis. Alcuni elementi caratterizzanti il parco sono stati eliminati, come ad esempio, la fontana presente nella parte più alta, rappresentata nel catasto Rabbini ed ancora visibile nell'immagine del 1906 riportata sopra.

L'area si sviluppa su una stretta fascia lungo il crinale collinare. E' caratterizzata dalla presenza di specie tipiche dei parchi e giardini, con distribuzione alternata a filari, macchie e individui singoli. Le specie vegetali sono le più varie: cedri, platani, cipressi, roveri, magnolie, acacia, ippocastani, ginkgo biloba, abete rosso, aceri, ciliegi, tigli, bagolaro e faggi. Alcune di queste piante hanno notevoli dimensioni, come ad esempio un faggio rosso localizzato nella parte superiore con diametro del tronco superiore ad un metro, ed un tiglio, localizzato nei pressi del campo di bocce con diametro di 80 cm.

Anni di abbandono hanno determinato un decadimento del parco, evidente sia nel deperimento di alcune piante, sia nella presenza di specie di invasione.



Vista dall'alto del parco della Villa

V.A.S. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Documento Tecnico Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS



Vista del parco nella parte alta prossima alla Villa



Strada di collegamento con il campo da tennis

3.1.1.3 Edifici secondari del complesso di Villa Monplaisir

Il Piano Particolareggiato ha previsto la demolizione degli edifici secondari del complesso di Villa Monplaisir poiché non funzionali alle future esigenze del complesso e non recuperabili per nuove funzioni.

Foresteria

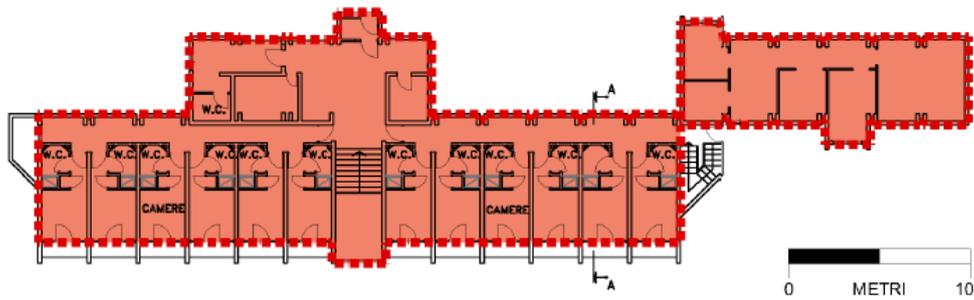
La foresteria è localizzata nella parte nord del complesso in prossimità del parcheggio. Si tratta di un vasto edificio disposto a gradoni, su tre livelli principali, lungo il versante nord-est del rilievo collinare. Ha una SUL complessiva di 970 mq ed ospita al suo interno 36 camere singole con i relativi servizi igienici, oltre ad altri locali di servizio.



Vista dell'edificio della foresteria sul lato verso il versante nord-est



Vista dell'edificio della foresteria nella parte in alto in prossimità della zona di ingresso



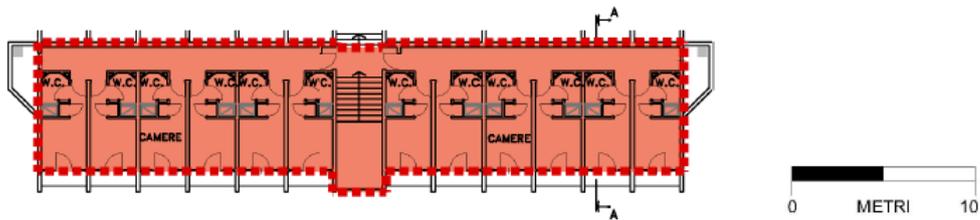
PIANTA PIANO QUOTA 0.00

SUL = 395 mq



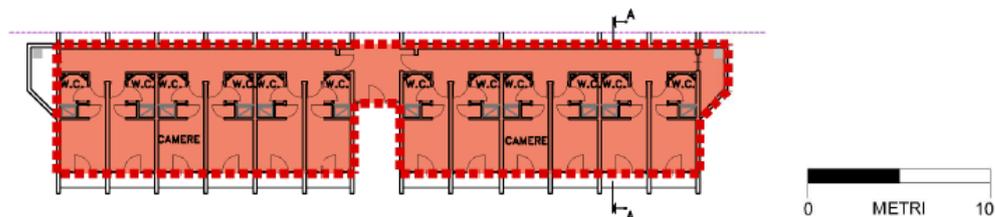
PIANTA SOTTOPIANO QUOTA -3.25

SUL = 76 mq



PIANTA PIANO QUOTA -3.06

SUL = 253 mq



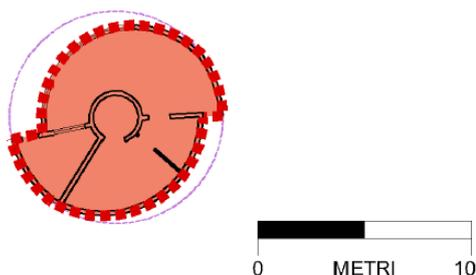
PIANTA PIANO QUOTA -6.12

SUL = 246 mq

Documento Tecnico Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

Guardiania

Questo piccolo edificio è localizzato presso la strada Provinciale, in prossimità dei cancelli di accesso al complesso. Presenta una pianta circolare, ad un solo piano, con parete totalmente vetrata verso l'esterno del complesso e parete cieca verso l'interno.



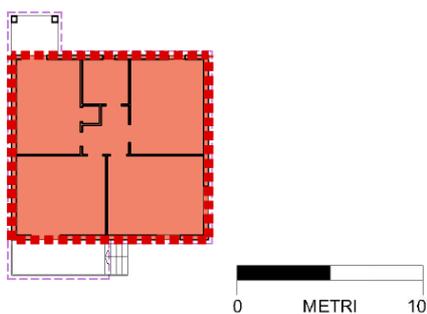
PIANTA PIANO TERRENO
SUL = 61 mq



Pianta e vista dell'edificio della guardiania

Edificio per attività ludico-sportive

L'edificio localizzato al centro del parcheggio nord-est del complesso di Villa Monplaisir. Quando era attivo il centro di formazione, tale edificio era utilizzato per attività ludico-sportive. E' a pianta quadrata, ad un solo piano, con struttura portante in metallo e muri esterni formati da pannelli prefabbricati.



PIANTA PIANO TERRENO
SUL = 105 mq



Pianta e vista dell'edificio per attività ludico-sportive

3.1.1.4 Urbanizzazioni

L'area è servita dai principali sottoservizi che si attestano in corrispondenza della Strada Provinciale. Sono presenti:

- La rete di illuminazione pubblica;
- La rete dell'acqua potabile;
- La rete del gas metano;
- La rete a fibra ottica.

Per quanto concerne il sistema di smaltimento dei reflui, ad oggi il complesso di Villa Monplaisir è servito da un sistema fognario autonomo, realizzato nel 1973, che convoglia le acque al piccolo depuratore privato localizzato a valle del crinale. Tali acque una volta depurate sono scaricate nel vicino fosso che scorre parallelo alla strada sterrata che segue il perimetro nord del Piano Particolareggiato.

Dal materiale messo a disposizione da SMAT, si rileva la presenza di due collettori fognari: il primo si attesta sulla Strada Provinciale, in prossimità dell'ingresso della proprietà; il secondo, si attesta a circa 500 metri dalla Villa, oltre il crinale che si sviluppa, parallelamente a nord-est, lungo Strada Comunale del Lago.

V.A.S. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Documento Tecnico Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS



Stato di fatto delle reti di servizio presenti, relativamente all'area interessata dal Piano Particolareggiato

3.1.2 Acque superficiali e sotterranee

Non sono presenti elementi della rete idrografica superficiale e non sono mai stati segnalati allagamenti. Il più vicino corso d'acqua, è 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).

Alla base del versante collinare lungo il confine est della tenuta è presente un fosso di scolo, che si forma in prossimità di Via Tana e segue l'avvallamento della valletta della cascina Cremera. Questo fosso raccoglie le acque meteoriche drenate dal versante est del rilievo collinare di Villa Monplaisir, nonché le acque reflui provenienti dagli edifici presenti nella zona, compreso lo scarico del depuratore di Villa Monplaisir.

La coltre superficiale, prevalentemente limosa e relativamente soffice, è caratterizzata da una bassa permeabilità. Il substrato 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 dal Piano Particolareggiato non sono stati individuati pozzi idropotabili.



Vista del fosso di scolo che drena le acque meteoriche del versante collinare di Villa Monplaisir

3.1.3 Suolo e sottosuolo

3.1.3.1 Caratteristiche geologiche e geotecniche del territorio

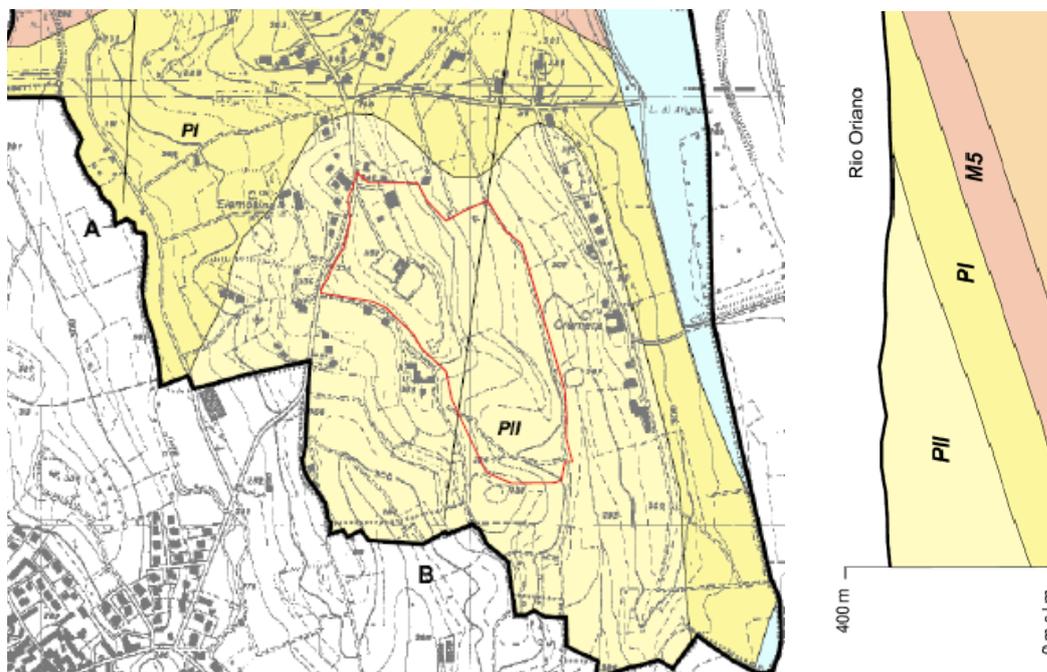
L'area del complesso di Villa Monplaisir ricade interamente entro la formazione denominata "Sabbie di Asti" – PII. Si tratta di sabbie quarzose di colore giallastro, incoerenti o localmente cementate, in livelli di spessore da decimetrico a metrico, delimitati da superfici piano parallele.

In corrispondenza dell'area interessata dal Piano Particolareggiato la formazione pliocenica delle Sabbie di Asti presenta uno spessore considerevole variabile, da poche decine di metri, fino a 200 metri.

L'area 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)

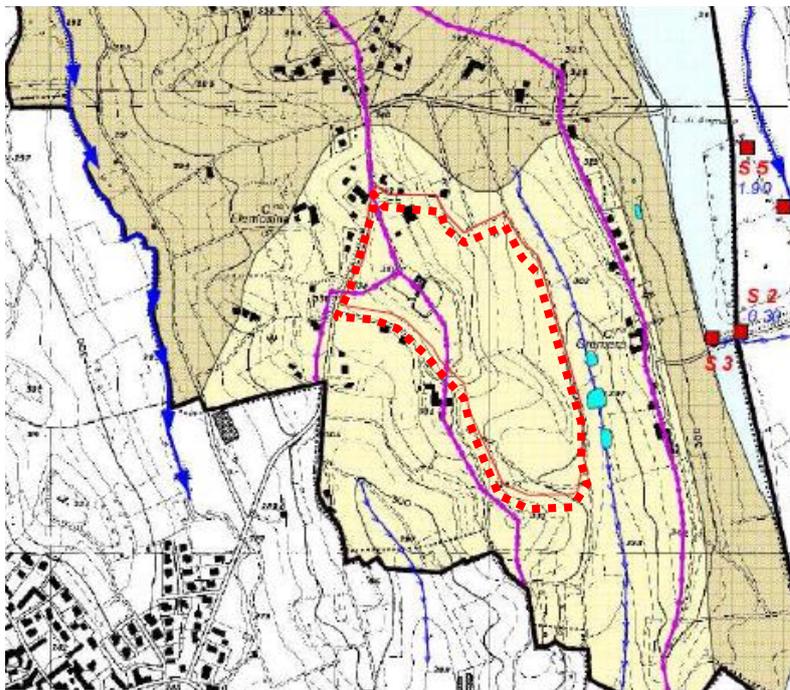
PI argille siltose di colore grigio azzurro, omogenee, senza stratificazione evidente (Argille di Lugagnano, Pliocene)

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

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 - Solfifera), 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.

Stralcio della Carta geoidrologica e della caratterizzazione litotecnica dei terreni⁷

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.

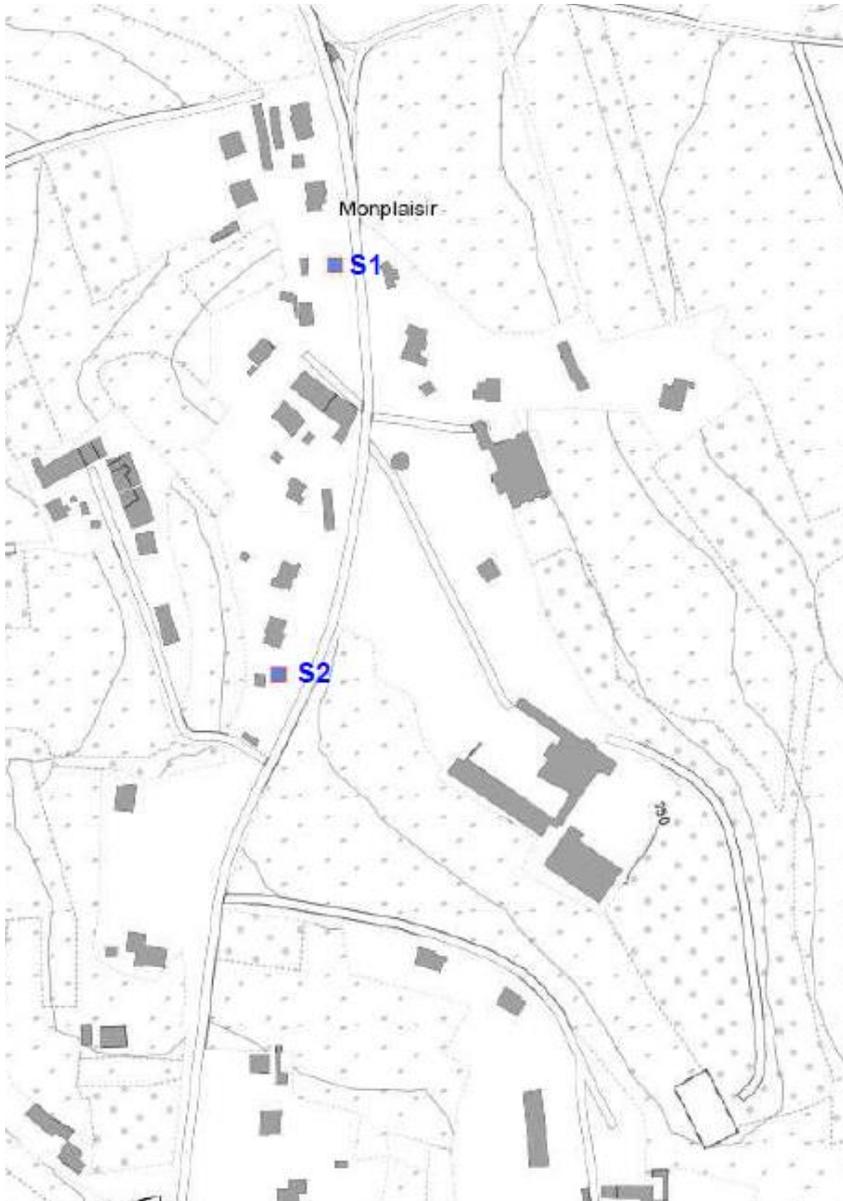
E' possibile ricostruire la stratigrafia dell'area d'indagine mediante due sondaggi stratigrafici desumibili in letteratura, realizzati a breve distanza dall'area

⁷ 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.



Localizzazione dei dati stratigrafici tratti dalla Banca dati Geotecnica del Geoportale ARPA Piemonte⁸

⁸ 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 e buone proprietà geotecniche, ad eccezione della coltre superficiale più soffice.

Pur disponendo di pochi dati, si intuisce la presenza di 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 dirette. 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.

V.A.S. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Documento Tecnico Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

Indagine geomorfologica di dettaglio

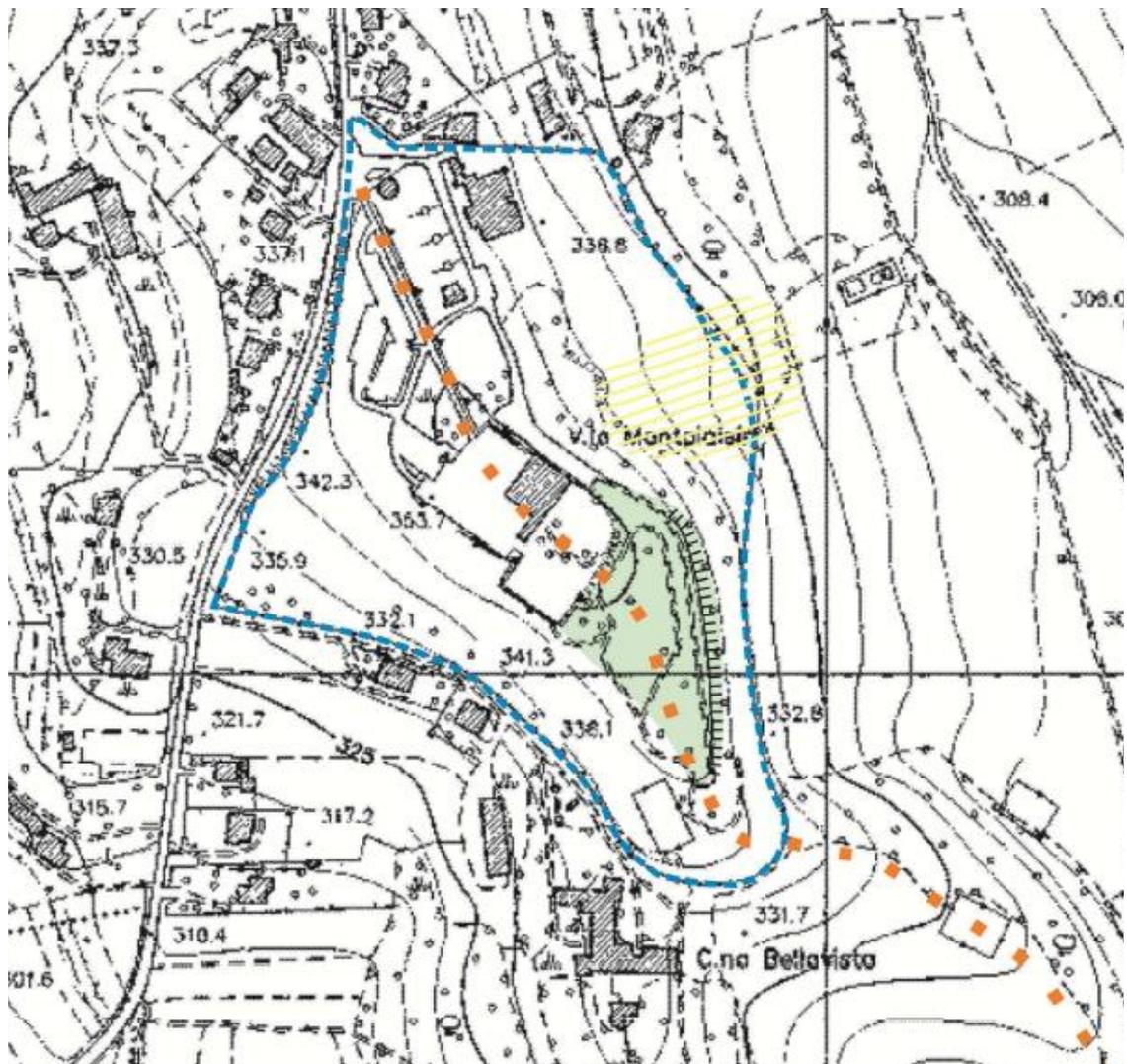
Il Piano Particolareggiato interessa un vasto territorio collinare dalla morfologia varia, con zone fortemente acclivi alternate a vaste superfici con dolci ondulazioni.

Il punto più elevato corrisponde al terrazzo posteriore della Villa, localizzato a 352 metri di altitudine. La zona dei cancelli d'ingresso è localizzata a 344 metri di altezza. Questo comporta che tra la zona d'ingresso e la Villa vi sia un dislivello di soli 8 metri assorbito dal viale di accesso, mentre sui lati di questo sono presenti estese superfici quasi pianeggianti, che ospitano di parcheggi del complesso.

Il versante nord-est, interessato dalle principali modifiche proposte dal Piano Particolareggiato, presenta un primo tratto con maggiore acclività che tende a ridursi verso il fondo valle. Tra l'attuale ingresso della foresteria, localizzato ad una quota di circa 344 metri, e la recinzione posta al fondo del versante vi è un dislivello di circa 19-20 metri.

Nell'area interessata dal Piano Particolareggiato 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. 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'adeguata profondità di appoggio delle fondazioni per garantire la stabilità strutturale dei fabbricati.



-  settore di versante caratterizzato da lievi indizi di colamento lento superficiale
-  area caratterizzata dalla presenza di probabili riporti
-  orlo di scarpata di probabile origine antropica
-  linea di sommità della dorsale collinare
-  perimetro del lotto

Geomorfologia dell'area interessata dal Piano Particolareggiato⁹

⁹ Fonte: Relazione geologico-tecnica redatta dal Dott. Geol. Michelangelo Di Gioia, allegata alla documentazione della Variante Parziale n. 3.

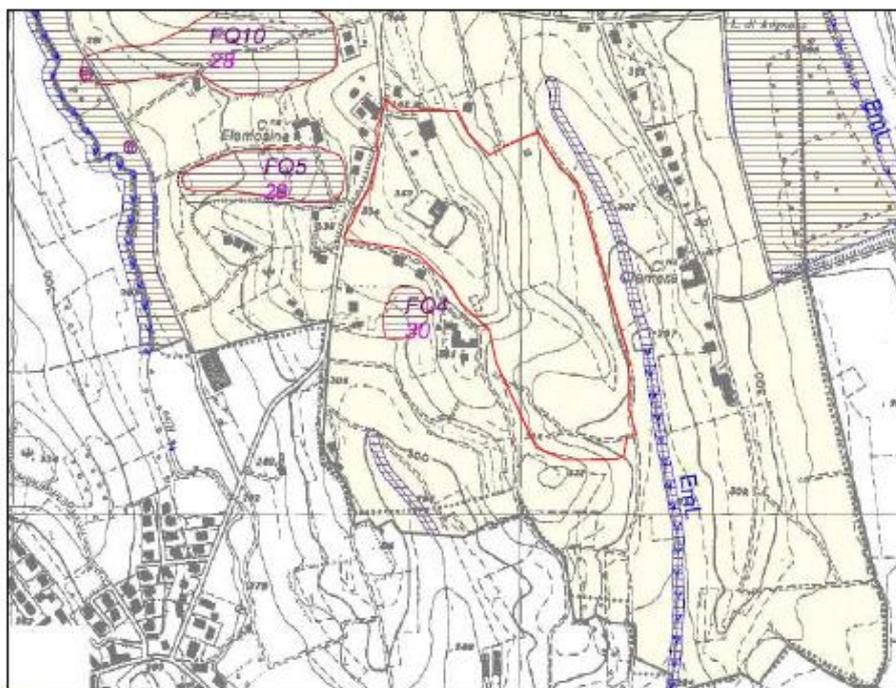
V.A.S. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Documento Tecnico Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

3.1.3.2 Pericolosità idrogeologica

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

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 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 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)

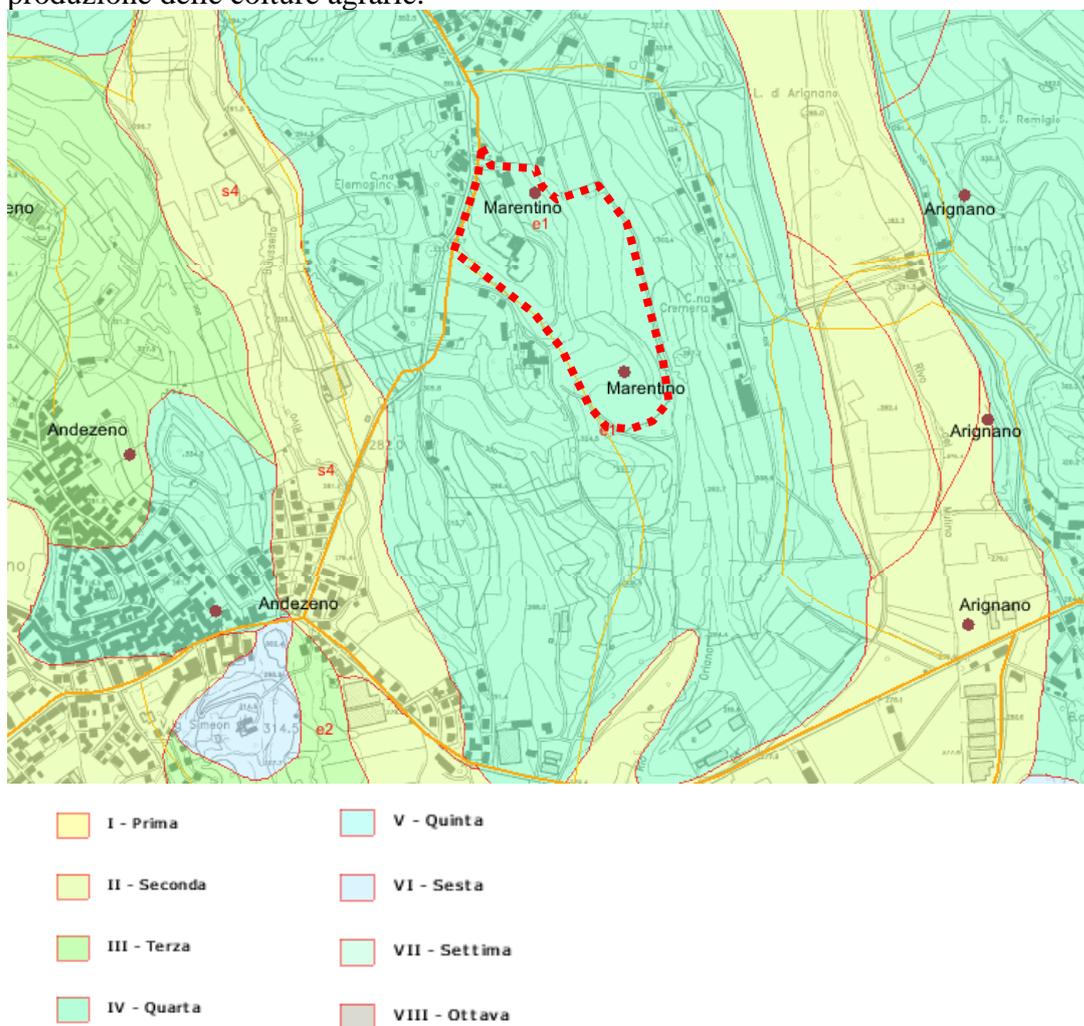
Idoneità all'utilizzo urbanistico (Stralcio della Carta di Sintesi del PRG del Comune di Marentino)

3.1.4 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).*

3.1.5 Capacità d'uso del suolo

L'intera area oggetto del Piano Particolareggiato 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.



Carta della capacità d'uso del suolo¹⁰

¹⁰ 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.

3.1.6 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 con vegetazione arborea ed arbustiva in cui sono identificabili tre parti con caratteristiche distinte:

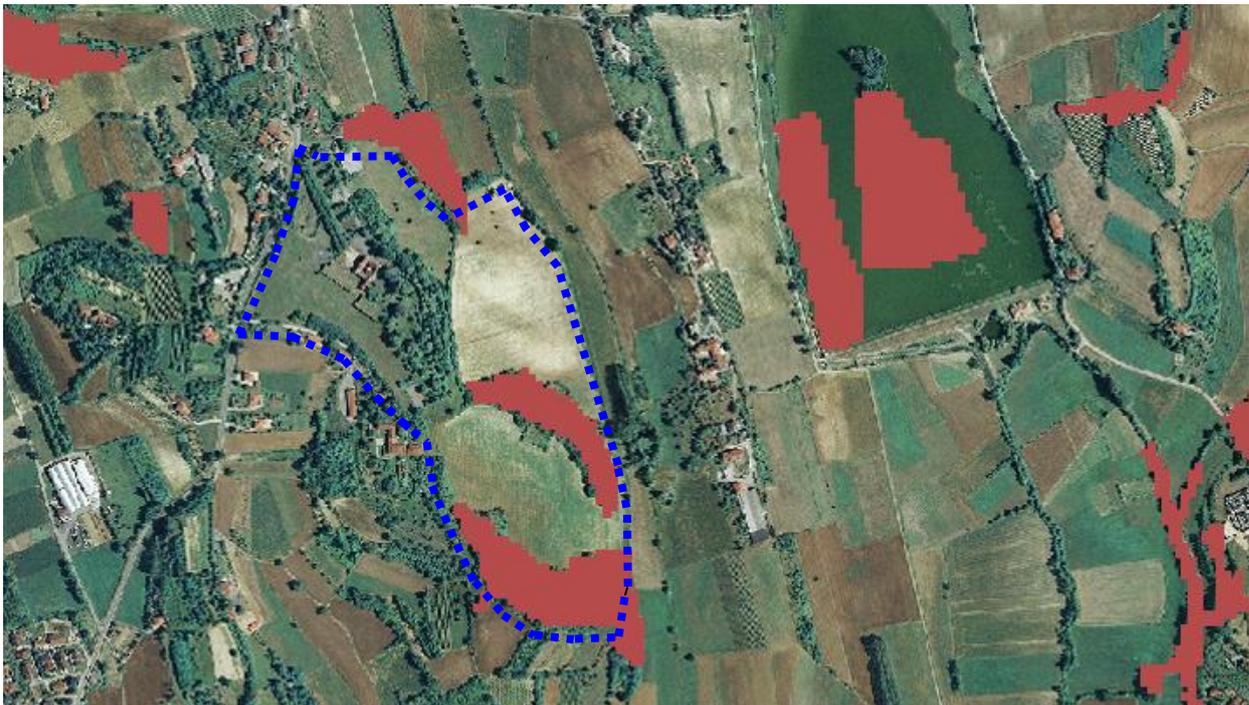
- la parte posta a nord è caratterizzata da estesi parcheggi, in gran parte impermeabili. Il parcheggio di nord-est è piantumato con piante di tiglio e alcune piante di liriodendro e vari arbusti. L'elemento vegetale di rilievo, in questa parte, è rappresentato dal viale di accesso alla villa lungo il quale è presente 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 del Piano Particolareggiato è costituita prevalentemente da prati falciati e aree a seminativo. Sono anche presenti due piccole aree boscate che, alle quali la rete ecologica regionale, ha riconosciuto un 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 circostante, una di queste è stata identificata in adiacenza al Comparto n.1.

Tali aree sono localizzate a breve distanza (300-400 m) dalle sponde del Lago di Arignano che costituisce un'area umida, di origine antropica, di notevole importanza per l'avifauna, sia stanziale che di passo. Oltre alle numerose specie di uccelli il lago e le sue sponde forniscono un habitat importante anche a rettili, anfibi e a insetti legati alle aree umide.

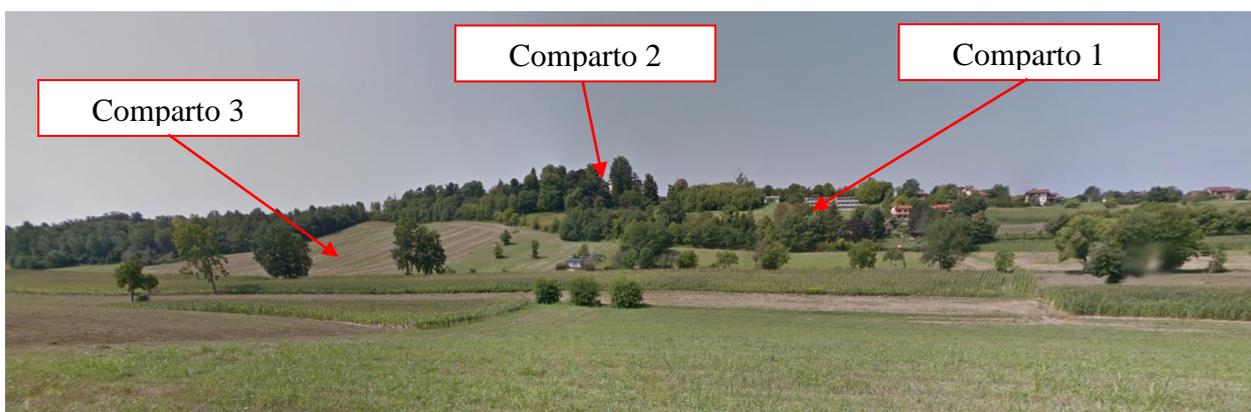
V.A.S. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Documento Tecnico Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS



Localizzazione delle Stepping stones all'interno e nelle vicinanze delle aree oggetto della Variante Parziale

Le aree boscate presentano esemplari di farnia, rovere e frassini, con noci, aceri campestri ciliegi, meli selvatici e olmi. Il sottobosco è formato prevalentemente da nocciolo, biancospino, ligustro, rosa canina, sanguinello e sambuco. I sopralluoghi effettuati a maggio 2018 hanno mostrato una situazione di abbandono gestionale e culturale di tali aree e la presenza di specie infestanti, alberi con portamento disarmonico e scarsa stabilità.



Vista da est delle aree oggetto del Piano Particolareggiato e localizzazione dei comparti d'intervento

V.A.S. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Documento Tecnico Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS



Vista delle aree agricole e delle fasce boscate presenti all'interno del erimetro del Piano Particolareggiato

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 del Piano Particolareggiato non hanno alcun rapporto con questa tipologia di aree protette.

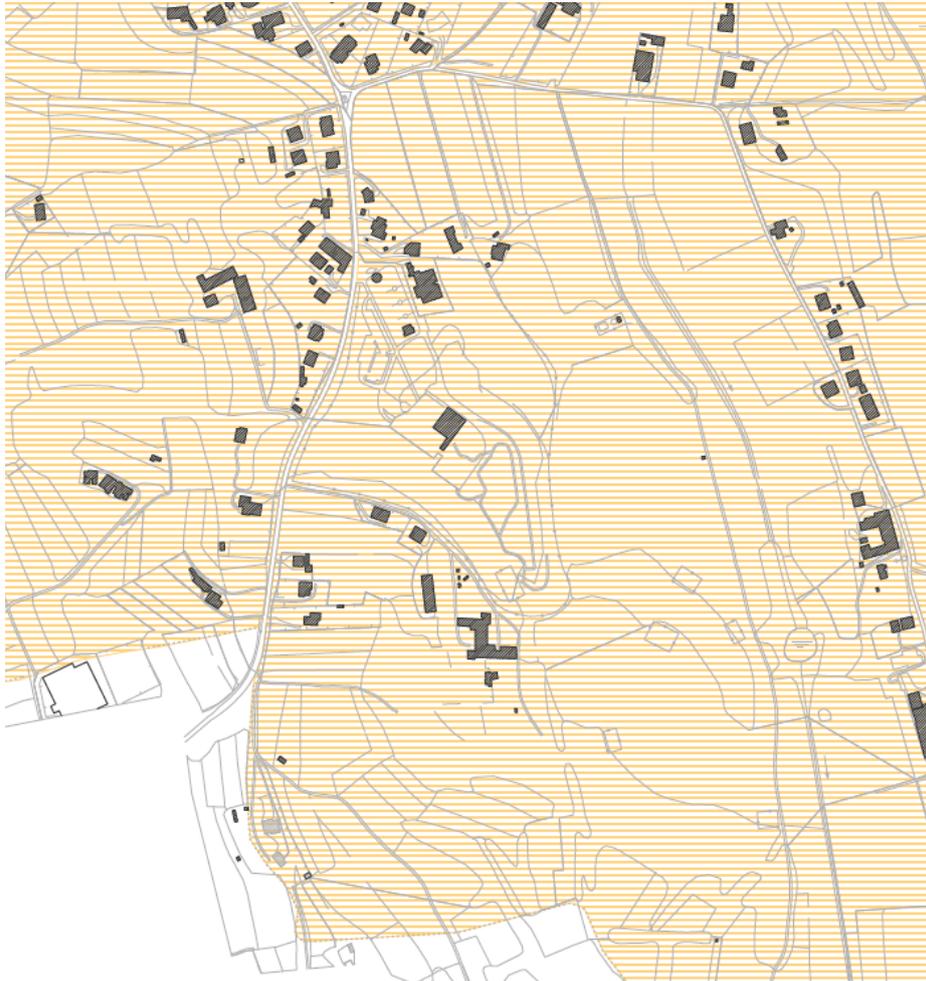
3.1.7 Rumore

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 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.

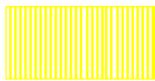
L'area interessata dal Piano Particolareggiato è classificata totalmente in Classe III – *Aree di tipo misto*, senza alcuna distinzione tra le aree della Villa e del suo parco e la restante parte agricola.

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



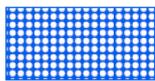
Classe III - Aree di tipo misto



Classe IV - Aree di intensa attività umana



Classe V - Aree prevalentemente industriali



Classe VI - Aree esclusivamente industriali

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

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)

3.1.8 Caratteristiche del paesaggio di appartenenza

3.1.8.1 Il Paesaggio dell'area del Piano Particolareggiato nella pianificazione sovraordinata

Piano Paesaggistico Regionale

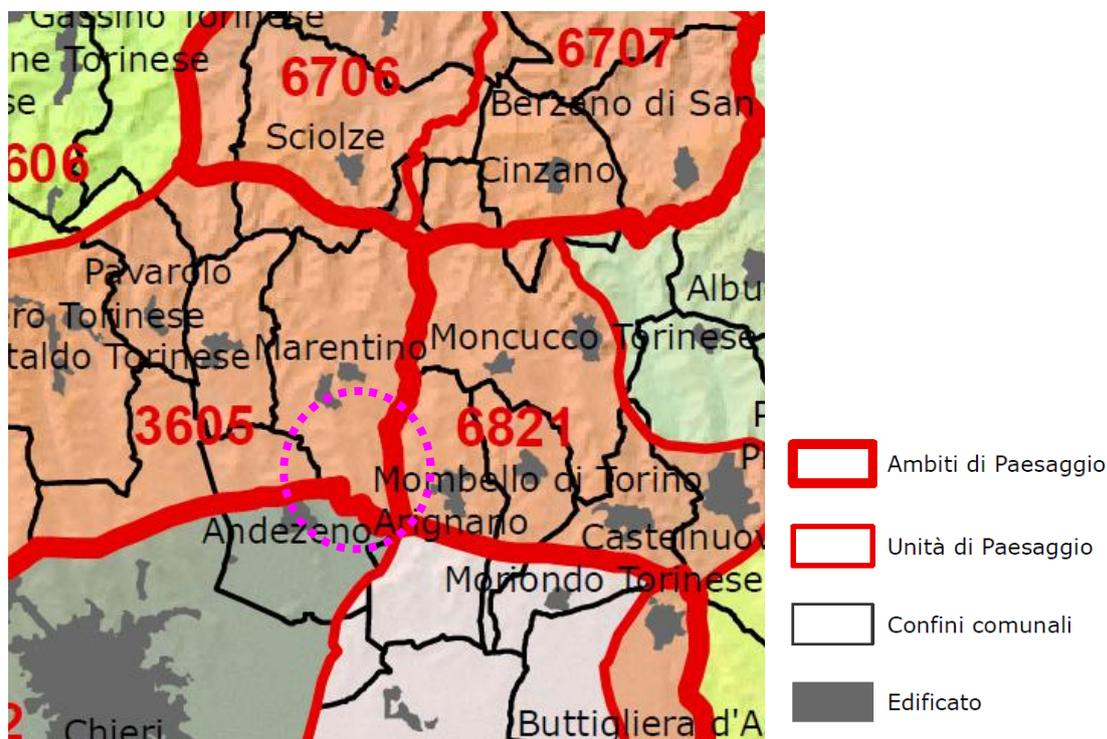
Il Piano Paesaggistico Regionale (PPR) è stato approvato con DCR n. 233-35836 del 3 ottobre 2017. Esso è lo strumento principale della pianificazione regionale per fondare sulla qualità del paesaggio e dell'ambiente lo sviluppo sostenibile dell'intero territorio regionale. Pertanto, il suo obiettivo principale è la tutela e la valorizzazione del patrimonio paesaggistico, naturale e culturale, in vista non solo del quadro di vita delle popolazioni e della loro identità culturale, ma anche del rafforzamento dell'attrattività della Regione Piemonte e della sua competitività nelle reti di relazioni.

Il PPR 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 del Piano Particolareggiato 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

Ambiti ed Unità di Paesaggio¹¹

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.

¹¹ 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 il rapporto tra i beni paesaggistici presenti sul territorio comunale di Marentino, riconosciuti dal Piano Paesaggistico Regionale e l'area interessata dal Piano Particolareggiato.

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)).

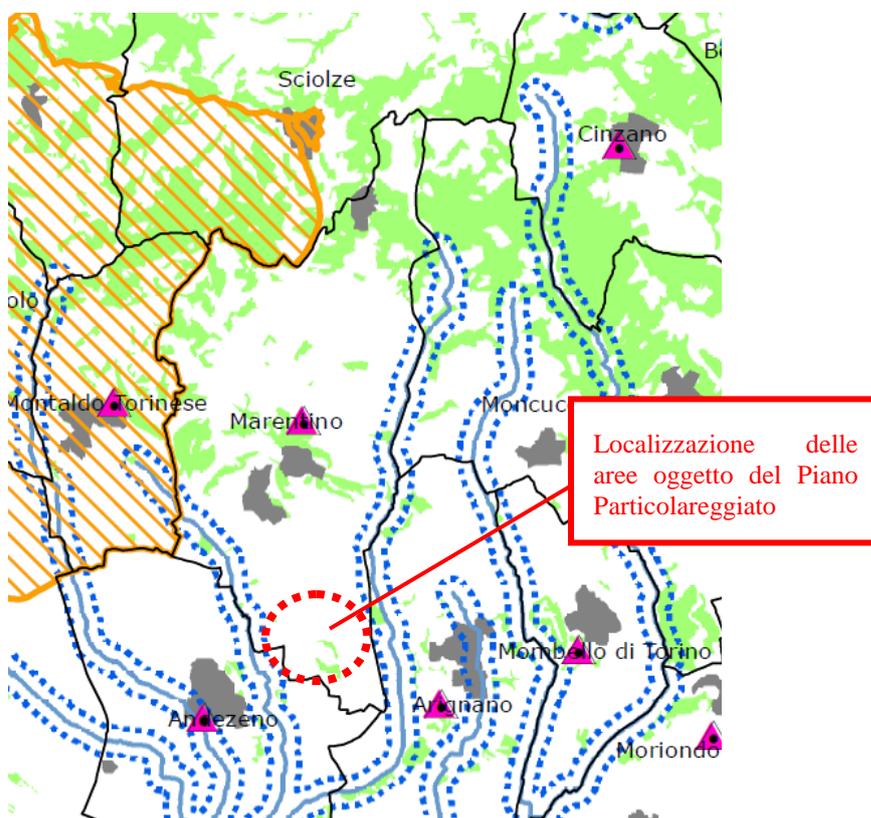
Di seguito si riportano anche i beni segnalati nel "Catalogo dei Beni Paesaggistici del Piemonte" allegato al Piano Paesaggistico Regionale : Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 e 157 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.

TIPOLOGIA DEI BENI SEGNALATI	COMUNE DI MARENTINO	AREE INTERESSATE DAL PIANO PARTICOLAREGGIATO
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

V.A.S. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Documento Tecnico Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

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



Beni paesaggistici presenti sul territorio comunale e nelle Zone interessate dalla Variante Parziale n. 3¹²

¹² 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)

Dall'analisi sopra effettuata emerge che nell'ambito del Piano Particolareggiato ricadono aree soggette al vincolo ex art. 142 D.Lgs. 42/04, lett. g), corrispondenti a due ambiti boscati presenti nella zona destinata a parco agricolo.

Il complesso di Villa Monplaisir si trova al centro di un vasto territorio paesaggisticamente significativo che ha come fulcri visuali principali i centri storici di

V.A.S. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Documento Tecnico Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

Marentino a nord, di Arignano ad est e di Andezeno a sud-ovest. Tuttavia, tali fulcri visuali sono localizzati ad oltre un chilometro di distanza dall'ambito di studio, distanza dalle quale si percepiscono solamente gli elementi più emergenti ed arealmente più estesi, mentre gli edifici di minore dimensione, soprattutto se circondati da vegetazione arborea sono, in genere, assorbiti visivamente dal paesaggio circostante.

Nella figura seguente è stato riportato il perimetro del Piano Particolareggiato sulla Tavola del Piano Paesaggistico Regionale relativa alle componenti paesaggistiche, in modo da evidenziare gli elementi paesistici interessati dalle previsioni. In particolare emerge che il Piano Particolareggiato interferisce con le seguenti unità:

- area a dispersione insediativa prevalentemente residenziale (art. 38 m.i. 6);
- praterie, prato-pascoli, cespuglieti (art. 19);
- territori a prevalente copertura boscata (art. 16).

La cartografia del Piano Paesaggistico Regionale non evidenzia la presenza della Villa e del suo parco e non attribuisce a tali elementi valore di rilievo paesistico, anzi, li fa rientrare all'interno dell'area a dispersione insediativa. Viene inoltre segnalata la presenza di un elemento di detrazione visiva corrispondente all'espansione edilizia lungo la Strada Provinciale, con il "*rischio di alterazione dei rapporti insediativi e produttivi storici*".

Tra gli elementi di interesse paesaggistico più vicini all'ambito del Piano Particolareggiato, il Piano Paesaggistico segnala il Lago di Arignano come "elemento di specifico interesse geomorfologico e naturalistico".

L'invaso è stato realizzato negli anni '40 dell'Ottocento dai conti Costa di Arignano a scopo irriguo, mediante una diga in terra sul Rivo Cremera, al confine tra i comuni di Arignano e Marentino. Dopo essere rimasto asciutto per un lungo periodo negli ultimi decenni del XX secolo, è stato riempito nuovamente ed è oggi considerato un'importante area umida per l'avifauna stanziale e migratrice.

Oggi il lago è inserito nel progetto "Corona Verde", che ha l'obiettivo di creare intorno alla conurbazione torinese un anello di aree naturalisticamente intatte ed intercomunicanti tra loro. Le zone circostanti il lago sono paesaggisticamente piuttosto integre, nel senso che la presenza delle aziende agricole mantiene in buona salute un agroecosistema dove, a coltivazioni non intensive, si alternano prati aperti e boschi, questi ultimi estesi soprattutto sulle pendici collinari più acclivi e con esposizione sfavorevole.



Sovrapposizione del perimetro del Piano Particolareggiato sulla tavola P4-10 del Piano Paesaggistico Regionale¹³

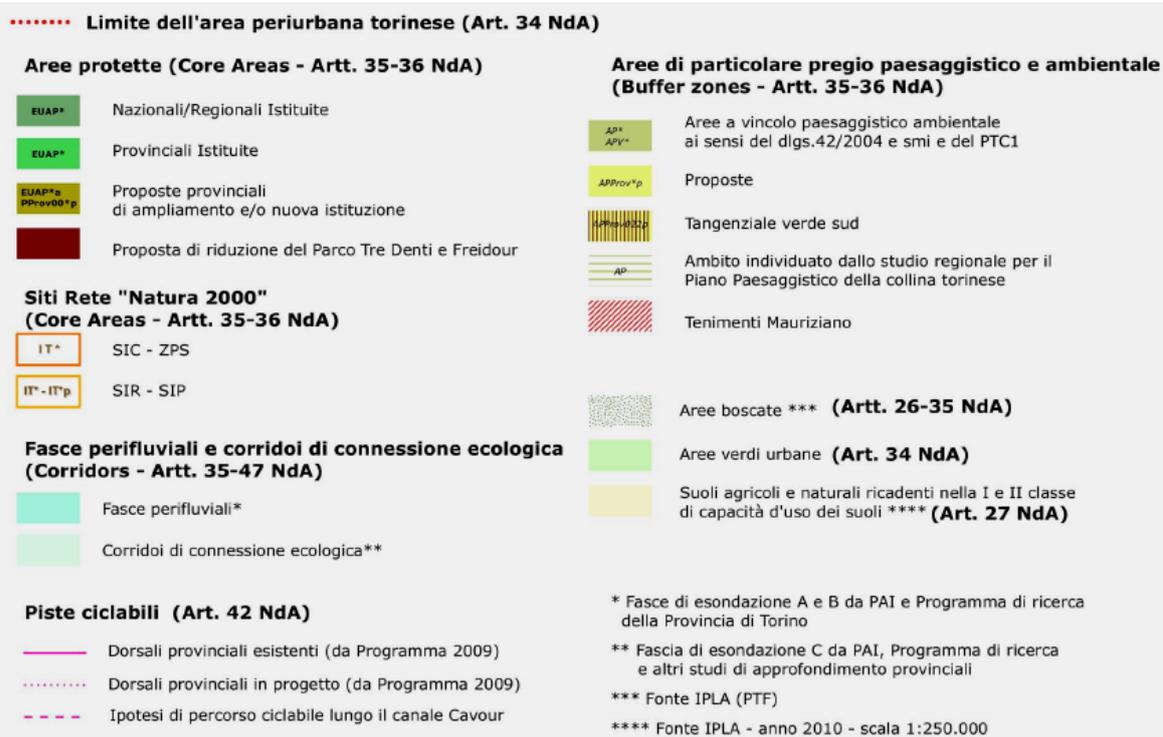
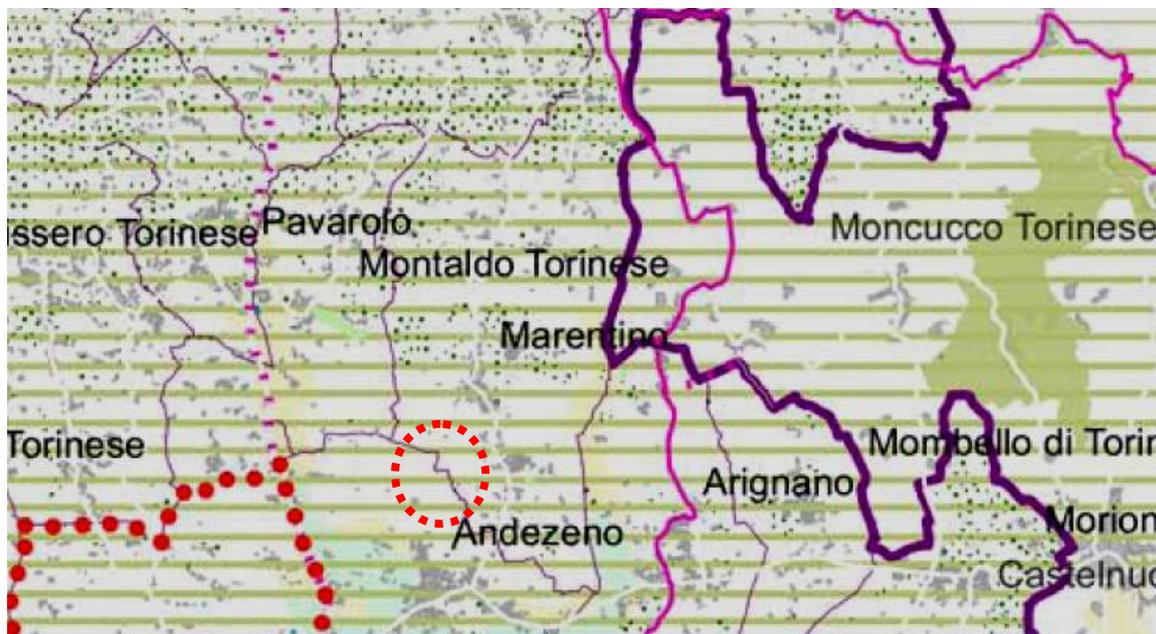
Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

Il Piano Territoriale di Coordinamento della Città Metropolitana di Torino PTC2, classifica il Comune di Marentino come “*Area di particolare pregio paesaggistico ambientale (Buffer zones – Artt. 35-36 Nda)*”. In particolare, esso rientra nell’”Ambito individuato dallo studio regionale per il Piano Paesaggistico della collina torinese”. Il punto c) del comma 7 dell’art. 35 delle Nda del PTC2 specifica che nelle aree di particolare pregio ambientale e paesaggistico “*è vietata l’eliminazione definitiva delle formazioni arboree o arbustive comprese quelle non costituenti bosco, quali filari, siepi campestri a prevalente sviluppo lineare, le fasce riparie, i boschetti e i grandi alberi isolati. Qualora l’eliminazione non sia evitabile per comprovati motivi di pubblico interesse, essa deve essere adeguatamente compensata da un nuovo impianto di superficie e di valore naturalistico equivalente nell’ambito della medesima area, secondo le modalità tecniche definite nelle Linee Guida di cui al comma 4 dell’art. 34*”.

¹³ Piano Paesaggistico Regionale, Tav. P4.10 Componenti Paesaggistiche – Torinese, scala originaria 1:50.000.

V.A.S. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Documento Tecnico Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS



Sistema del verde nel Comune di Marentino e nell'intorno dell'area oggetto del Piano Particolareggiato¹⁴

¹⁴ 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.

V.A.S. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Documento Tecnico Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

Dal confronto tra le previsioni del Piano Particolareggiato e le caratteristiche del territorio interessato emerge la piena coerenza di quanto progettato con le disposizioni dell'articolo suddetto.

3.1.8.2 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 vegetazionali percepibili a scala territoriale, per la varietà delle forme e dei colori delle specie vegetali presenti.

Il campo di visibilità del complesso della villa e del suo parco risulta particolarmente ampio in direzione del chierese e della collina torinese, non essendoci in tale direzione emergenze morfologiche rilevanti. Mentre nella direzione dell'astigiano il campo visuale presenta una minore estensione grazie alla presenza di un sistema collinare maggiormente articolato.

Il paesaggio circostante il complesso di Villa Monplaisir è prevalentemente agricolo, anche se non mancano episodi di edificazione residenziale nati negli ultimi decenni 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 negli ultimi decenni nell'area della Cascina Tana dove sono sorti soprattutto edifici unifamiliari d'impronta cittadina. Tale ambito confina a nord-est con l'area interessata dal Piano Particolareggiato.

Il paesaggio collinare della zona circostante l'ambito del Piano particolareggiato ha subito notevoli modifiche sia per quanto concerne l'assetto insediativo, sia per quanto concerne l'assetto colturale. Le originarie strutture agricole presenti sul territorio, un tempo isolate nei loro fondi agricoli, oggi si confondono tra edifici residenziali. E' questo il caso della cascina Tana, della Cascina Elemosina, della Cascina Cremera e della cascina Bellavista.

Le principali modifiche colturali hanno riguardato la forte riduzione del vigneto che un tempo interessava vaste estensioni dei versanti collinari. Un'immagine della Villa Monplaisir risalente ai primi decenni del '900, la mostra tra i vigneti che si sviluppavano sugli opposti versanti del rilievo collinare. Oggi i vigneti della Villa sono completamente scomparsi mentre nel territorio circostante tale coltura si è drasticamente ridotta poiché ritenuta non redditizia a favore del prato e del seminativo.

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.

V.A.S. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Documento Tecnico Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS



Vista aerea del complesso di Villa Monplaisir



Vista della Villa Monplaisir dalla Strada Provinciale

V.A.S. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Documento Tecnico Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS



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



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 ed in basso l'edificio del depuratore

V.A.S. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Documento Tecnico Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS



Vista del parco di Villa Monplaisir da Via Tana. Oltre l'edificio residenziale è visibile l'area che sarà occupata dalla concentrazione edilizia CE2 del Comparto n. 1



Vista della zona di ingresso di Villa Monplaisir

3.1.9 Rifiuti

La raccolta dei rifiuti nel comune di Marentino è gestita dal Consorzio Chierese per i Servizi C.C.S. cui aderiscono altri comuni del chierese.

Il centro di raccolta dei rifiuti ingombranti, per il Comune di Marentino è localizzato a Chieri in Strada Fontaneto n. 119 dove è possibile conferire i seguenti materiali abiti usati, accumulatori, cartone, imballaggi in plastica di grosse dimensioni, metalli ingombranti non recuperabili, legno, oli minerali e vegetali, vernici, pile, pneumatici, sfalci e potature, vetro in lastre, toner, macerie da costruzione e demolizione in edilizia (derivanti da piccoli interventi di rimozione eseguiti direttamente dal conduttore della civile abitazione), RAEE R1 R3 R4 R5 (apparecchiature elettriche ed elettroniche, neon e lampade a fluorescenza).

V.A.S. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Documento Tecnico Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

Si riportano di seguito i dati sulla produzione dei rifiuti nel Comune di Marentino, relativa all'anno 2016, desunti dall'Osservatorio Regionale dei Rifiuti¹⁵.

PT Produzione totale (t/a) RT+Altri	RT Rifiuti Totali (t/a) RU+RD	RU Rifiuti Urbani indifferenziati (t/a)	RD Raccolte Differenziate (t/a)	ALTRI Atri rifiuti avviati allo smaltimento e/o al recupero (t/a)	% di RD (RD/RT)
422,069	421,264	161,148	260,116	0.805	61,7

RT Pro capite (kg/ab)	RU Pro capite Rifiuti destinati allo smaltimento (kg/ab)	RD Pro capite (kg/ab)
312,0	119,4	192,7

Tipologia rifiuto	(t/a)
Frazione organica	73,0
Sfalci e potature	51,395
Carta e cartone	41,240
Vetro	38,855
Multi materiale	33,310
Metalli e contenitori metallici	2,638
Plastica	0.865
Legno	8,191
Tessili	2,285
Ingombranti e Raee avviati a recupero	8,337

¹⁵ Deliberazione della Giunta Regionale 12 gennaio 2018, n. 39-6364 – “L.R. 24/2002 art. 13 e 17, D.G.R. 43-435 del 19/72000 e s.m.i.. Approvazione dei dati di produzione rifiuti urbani e di raccolta differenziata relativi al 2016”.

V.A.S. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Documento Tecnico Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

	Comune Marentino	di Città Metropolitana	Regione Piemonte
RT Pro capite (kg/ab)	312,0	445,6	452,3
RU Pro capite (kg/ab)	119,4	215,0	204,3
RD pro capite (kg/ab)	192,7	230,6	248,0
% RD	61,7	51,8	54,8

Per quanto concerne la raccolta differenziata emerge che il comune non ha ancora raggiunto l'obiettivo previsto per l'anno 2013 del 65%¹⁶, presenta inoltre una percentuale di raccolta differenziata inferiore a quella registrata dal Consorzio di appartenenza arrivata al 75,6%. Tuttavia, il valore di raccolta differenziata è sia alla media regionale, sia alla media regionale.

Si riportano di seguito i dati riferiti al Consorzio di appartenenza del Comune di Marentino.

RT Pro capite (kg/ab)	RU Pro capite Rifiuti destinati allo smaltimento (kg/ab)	RD Pro capite (kg/ab)	% di RD (RD/RT)
369,0	90,1	278,9	75,6

¹⁶ L'obiettivo è stato stabilito dalla Deliberazione della Giunta Regionale 24 novembre 2014, n. 54-655 – "Approvazione dei dati di produzione rifiuti urbani e di raccolta differenziata relativi al 2013". Il D.lgs. 152/06 ha stabilito il raggiungimento dell'obiettivo del 65% già entro il 31 dicembre 2012.

4 INDIVIDUAZIONE E VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI

4.1 Analisi e valutazione degli effetti sull'ambiente

Come è stato già ricordato, il Piano Particolareggiato in oggetto discende dall'approvazione della Variante Parziale n. 3 al PRG del Comune di Marentino, con la quale, tra le altre modifiche interessanti l'area Frp – Monplaisir, sono stati individuati i tre comparti di intervento e precisata la localizzazione delle aree di concentrazione dell'edificato all'esterno del complesso della Villa. Con tale Variante è stato anche approvato uno specifico articolo delle norme riguardante l'area Monplaisir con prescrizioni di carattere ambientale di cui si è tenuto conto nell'elaborazione del Piano Particolareggiato, aventi l'obiettivo di minimizzare gli impatti ambientali evidenziati nell'ambito del procedimento di Verifica di Assoggettabilità a VAS della Variante stessa.

La Variante Parziale n. 3 è stata sottoposta a procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS. Tale procedimento ha avuto formale avvio con la D.G.C. n. 10 del 15/03/2017, con la quale sono stati anche individuati i Soggetti Competenti in Materia Ambientale e definite le modalità di informazione comunicazione.

A seguito dell'analisi dei documenti pervenuti dagli Enti con competenze ambientali consultati, l'Organo Tecnico Comunale di VAS ha disposto l'esclusione della Variante Parziale n. 3 dal successivo procedimento di VAS¹⁷. Tuttavia ha stabilito l'Assoggettamento alla procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS del Piano Particolareggiato attuativo delle previsioni della Variante, specificando anche che in tale fase fosse *“esplicitato graficamente il progetto nel suo complesso (3 sub-comparti), comprensivo di prospetti e sezioni in modo da comprendere al meglio i potenziali impatti (come ad esempio la creazione di muri di contenimento, movimenti terra, abbattimento vegetazione, inserimento degli edifici sul versante collinare, ecc.)”*.

Il Piano Particolareggiato ha quindi approfondito le tematiche sopra evidenziate valutandone le ricadute ambientali sul territorio.

Nei prossimi paragrafi saranno analizzate le principali pressioni attese in relazione alle previsioni del Piano Particolareggiato del complesso Monplaisir. Sebbene alcune pressioni agiscano su diverse componenti ambientali si è scelto di mantenere la suddivisione secondo componenti ambientali (aria, acqua, suolo, natura e biodiversità, paesaggio, ecc.), per coerenza con la metodologia generale adottata nella presente relazione. Inoltre, molti degli impatti analizzati si potranno generare sia nella fase di cantiere che nella fase di esercizio e, in alcuni casi, i primi potranno risultare di maggiore entità rispetto ai secondi. Tuttavia, gli impatti della fase di cantiere, si

¹⁷ “Provvedimento finale di verifica dell'Organo Tecnico Comunale” prot. N. 4985 del 3/11/2017.

V.A.S. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Documento Tecnico Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

caratterizzano per essere temporanei, reversibili e minimizzabili, mentre quelli della fase di esercizio risultano permanenti e, in alcuni casi, irreversibili.

Gli interventi di minimizzazione e di compensazione degli impatti ambientali sono stati rappresentati graficamente nella tav. 2.8.1 del Piano Particolareggiato e recepiti nelle Norme di Attuazione.

4.1.1 Aria e clima

4.1.1.1 Emissione dei principali inquinanti atmosferici

L'inquinamento atmosferico rappresenta un significativo fattore di pressione antropica sull'ambiente. Sono da considerarsi negative quelle azioni che incrementano le fonti d'inquinamento e che aumentano le concentrazioni puntuali rispetto al grado di esposizione della popolazione.

I principali inquinanti che possono essere legati all'intervento in esame sono gli Ossidi di azoto ed il Materiale particolato, essi sono anche i principali inquinanti che attualmente caratterizzano, in senso negativo, la qualità dell'aria nell'area metropolitana della città di Torino.

Gli inquinanti atmosferici potenzialmente generati dagli interventi previsti dal Piano Particolareggiato sono prevalentemente quelli generati dai processi di combustione dei motori dei veicoli dei futuri residenti e dal traffico indotto dalle attività che si localizzeranno nella Villa, nonché dagli impianti di riscaldamento.

Per quanto concerne le emissioni generate dalle auto esse dipendono soprattutto dal volume di traffico che le previsioni potranno generare. A tale proposito occorre fare le seguenti osservazioni:

- nel comparto n.1 sarà possibile localizzare circa 34 unità abitative con una capacità insediativa di altrettante famiglie circa 153 abitanti. Considerando una media di 2 auto per famiglia è prevedibile la presenza di circa 68 automobili. Va ancora rilevato che non tutti gli abitanti insediabili saranno nuovi abitanti essendo probabile che una parte sia rappresentata da persone provenienti dal contesto territoriale circostante.
- le modifiche prodotte dalle attività previste nel comparto 1 potranno generare un traffico indotto che sarà sicuramente inferiore a quello prodotto dalla passata utilizzazione delle strutture come centro di formazione. Anche per tale motivo il numero di posti auto a disposizione della struttura è stato ridotto rispetto alla disponibilità attuale. Inoltre, i veicoli indotti dalle attività localizzabili nella Villa saranno grosso modo gli stessi che allo stato attuale dell'offerta ricettiva/terziario-commerciale, sono obbligati al pendolarismo verso i Comuni limitrofi. In questo caso non è il numero dei veicoli in movimento a generare l'impatto quanto la loro concentrazione in una relativamente ristretta area di territorio.

V.A.S. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Documento Tecnico Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

Tutto ciò porta ad ipotizzare un numero ridotto di mezzi di locomozione in movimento durante la giornata e, quindi, capaci di emettere inquinanti nell'aria. Si fa ancora rilevare che la progressiva crescita di automezzi a trazione elettrica porta ad ipotizzare una progressiva riduzione di questa forma di inquinamento.

Per quanto concerne le emissioni di inquinanti generate dagli impianti di condizionamento e di riscaldamento, si fa rilevare che, il volume complessivo degli ambienti che necessitano di riscaldamento/condizionamento risulta sostanzialmente invariato rispetto alla situazione attuale. Si ricorda, infatti, che con il Piano Particolareggiato si prevede di demolire gli edifici esterni alla Villa (foresteria, edificio per attività ludiche, guardiana) e di trasformare una parte significativa degli edifici seminterrati in parcheggio per auto.

Va ancora ricordato che il Comune di Marentino è dotato di allegato energetico al Regolamento Edilizio e che questo individua azioni specifiche cogenti per la progettazione, sia per le nuove edificazioni sia per le ristrutturazioni, volte al conseguimento del risparmio energetico e alla produzione di energia da fonti rinnovabili.

Per quanto concerne i volumi residenziali che dovranno essere scaldati o rinfrescati, essi rappresentano un valore non particolarmente elevato. Inoltre, tali impianti saranno realizzati nel rispetto della normativa vigente in materia, la cui applicazione favorisce l'efficienza energetica e la riduzione delle emissioni. Pertanto, dato il numero contenuto di edifici da riscaldare, si ritiene che anche le emissioni possano considerarsi ridotte e, conseguentemente, anche l'impatto sulla qualità dell'aria.

Per quanto concerne, invece, le parti della Villa interessate dagli interventi di ristrutturazione, si fa rilevare che gli interventi di recupero degli edifici consentiranno di realizzare un miglioramento in termini di minori consumi sia delle strutture edilizie sia degli impianti, conseguendo quindi un abbattimento di quegli inquinanti direttamente collegati ai processi di combustione.

Le moderne tecniche e tecnologie utilizzate in campo edilizio e negli impianti di climatizzazione, permettono oggi di ridurre sensibilmente i consumi, e quindi le emissioni in atmosfera, dei nuovi edifici.

Con il miglioramento delle prestazioni energetiche degli involucri edilizi e dell'efficienza energetica degli impianti di riscaldamento e di condizionamento, è possibile, di fatto, ridurre l'immissione di inquinanti in atmosfera.

Durante la fase di cantiere per la realizzazione degli edifici le principali attività che possono generare impatti sulla qualità dell'aria locale sono:

- Scavi;
- Demolizione di strutture edilizie;
- Trasporto dei materiali;
- Realizzazione canalizzazioni sotterranee per condutture interrate;
- Realizzazione opere edilizie (edifici, opere contro-terra);

V.A.S. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Documento Tecnico Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

- Realizzazione viabilità;
- Reinterri;
- Asfaltatura strade.

Tutte queste attività possono generare i seguenti effetti:

- emissioni di polveri dovute a scavi ed in generale alla movimentazione di terra e materiali;
- emissioni gassose prodotte dai mezzi impiegati per il trasporto dei materiali in ingresso ed in uscita.

E' probabile che i principali impatti si abbiano nella fase di preparazione dell'area, delle demolizioni (in particolare della foresteria) e di esecuzione degli scavi e dei movimenti terra. Tuttavia, tale fase, ha una durata temporale limitata se confrontata all'intero programma di realizzazione delle opere.

I principali ricettori sensibili sono:

- le zone boscate ed agricole adiacenti, che potrebbero essere soggette al deposito di materiale polverulento;
- gli edifici più vicini all'area d'intervento.

Il tipo d'impatto evidenziato ha effetto su una fascia che delimita l'area operativa di profondità di alcune decine di metri. L'ampiezza di tale fascia potrebbe essere maggiore nei casi di presenza di vento.

Per quanto concerne la produzione di polveri, per ridurre al minimo l'impatto, le operazioni di scavo e movimento di terra andranno svolte in assenza di vento. Si dovranno mettere in atto buone pratiche per la riduzione delle emissioni inquinanti e di polvere. A tale proposito dovrà essere redatto un Piano di Gestione Ambientale del cantiere.

Giudizio sintetico d'impatto: Medio – Temporaneo – Reversibile

4.1.1.2 Emissioni di gas serra

Le previsioni del Piano Particolareggiato possono avere influenza sulle azioni che potrebbero generare l'emissione di sostanze ad effetto serra, generate dagli impianti di climatizzazione e dal traffico indotto dalle attività che si localizzeranno negli edifici.

Per quanto concerne la climatizzazione degli edifici, con il Piano Particolareggiato è stata ridotta la SLP consentita dal PRG vigente, non essendo stata utilizzata tutta la SLP relativa agli edifici oggetto di demolizione (guadiana, foresteria, edificio per attività ludiche). Inoltre, la scelta di localizzare all'interno della struttura

V.A.S. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Documento Tecnico Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

della Villa il parcheggio, ha ridotto il volume che dovrà essere riscaldato e/o rinfrescato, rispetto alla situazione attuale.

Va ancora ricordato che, a tutti gli interventi edilizi previsti dal Piano Particolareggiato, si applicheranno le direttive cogenti 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.

Per quanto concerne il traffico indotto si ritiene che esso non sia significativo visto il numero ridotto di unità abitative, nonché la tipologia di attività insediabili nella Villa.

Giudizio sintetico d'impatto: Basso – Temporaneo – Reversibile

4.1.2 Acqua

4.1.2.1 Interferenza con il sistema idrico superficiale

Gli interventi previsti dal Piano Particolareggiato non interessano direttamente il sistema idrico superficiale tuttavia, la realizzazione di nuove superfici impermeabili, apporta delle modifiche al drenaggio delle acque superficiali, in particolare nella zona interessata dalla nuova edificazione sul versante collinare, dove oggi il drenaggio avviene sostanzialmente per infiltrazione nel terreno, nonostante esso sia caratterizzato da una bassa permeabilità.

Nel valutare questa tipologia d'impatto occorre tenere conto del fatto che:

- gli interventi di ristrutturazione che interessano il complesso della Villa non apportano modifiche significative al grado di impermeabilizzazione del suolo, poiché gli interventi principali saranno attuati all'interno dell'edificio, mentre la situazione all'esterno rimarrà sostanzialmente invariata;
- una parte significativa delle nuove edificazioni realizzate nel comparto CE1 si sviluppa su un'area in gran parte impermeabilizzata, sia per la presenza del parcheggio con fondo asfaltato, sia per la presenza dell'edificio della foresteria;
- il parcheggio localizzato nell'area destinata a servizi manterrà la sua conformazione, sia per quanto riguarda le superfici, sia per quanto concerne la pavimentazione che, come è stato già ricordato, è formato da elementi che consentono la permeabilità del suolo;
- il parcheggio previsto sotto lo spazio antistante la Villa sarà trasferito all'interno dell'edificio seminterrato, conservando così la permeabilità del cortile;

V.A.S. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Documento Tecnico Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

- la zona d'innesto con la Strada Provinciale, si svilupperà su sedimenti che oggi sono in gran parte impermeabili (edificio della guardiania, fondo stradale, parte del parcheggio di accesso).

Dalle considerazioni sopra elencate emerge che, per quanto concerne l'impermeabilizzazione del suolo, nel Comparto n. 1 la situazione rimarrà sostanzialmente invariata, pur con alcuni miglioramenti dovuti al fatto che non è stato previsto il nuovo parcheggio interrato sotto il cortile della Villa. Pertanto, l'incremento di impermeabilizzazione del suolo riguarderà soprattutto il Comparto n. 2, e più specificatamente la zona CE2.

Per minimizzare tale impatto il Piano Particolareggiato ha previsto:

- un sistema di raccolta delle acque meteoriche con la possibilità di realizzare uno scarico controllato nel sistema idrico superficiale evitando così fenomeni di erosione e di dilavamento superficiale;
- parcheggi con pavimentazioni permeabili.

A parziale compensazione dell'impermeabilizzazione del suolo sono stati previsti:

- la dismissione del depuratore e la naturalizzazione dell'area da esso occupato;
- la rinaturalizzazione di parte dell'area occupata dalla foresteria di cui si prevede la demolizione.

Giudizio sintetico d'impatto: Basso – Permanente – Reversibile

4.1.2.2 Interferenza con il sistema idrico sotterraneo

Nelle aree interessate da eventuali lavori di scavo per la realizzazione delle opere edilizie (in particolare tale aspetto potrà riguardare il comparto n. 1) non è stata individuata nessuna falda superficiale. Si ritiene, quindi, che non vi possa essere nessuna interferenza con tale componente ambientale.

Nelle vicinanze delle aree oggetto del Piano Particolareggiato non sono presenti pozzi idropotabili.

Giudizio sintetico d'impatto: Non si evidenziano impatti

4.1.2.3 Apporti inquinanti di origine civile

Attualmente i reflui provenienti dagli edifici di Villa Monplaisir sono raccolti e convogliati al piccolo depuratore posizionato sul confine nord della proprietà

V.A.S. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Documento Tecnico Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

e da qui, una volta depurati, immessi nel fosso di scolo adiacente. In tale fosso sono convogliati altri scarichi provenienti dalle aree residenziali poste più a monte.

Con il Piano Particolareggiato si prevede di dismettere il depuratore e di collegare tutte le utenze alla rete fognaria comunale il cui collettore principale segue il tracciato della Strada Provinciale.

Inoltre, per non appesantire il sistema fognario comunale è stato previsto di convogliare le acque piovane ad un sistema di accumulo e di scarico verso il fosso presente lungo il perimetro nord della proprietà.

Giudizio sintetico d'impatto: Molto Basso – Permanente – Reversibile

4.1.2.4 Consumi idrici

Il tema e l'uso parsimonioso dell'acqua potabile sta diventando sempre più importante ed influisce sulla sostenibilità ambientale dei nuovi insediamenti.

Le previsioni del Piano Particolareggiato mantengono sostanzialmente invariata la SLP prevista dal PRG, 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 rimarranno sostanzialmente quelli prodotti dalle attuali previsioni. Inoltre, si ritiene che le categorie di destinazioni d'uso previste (residenziale, ristorazione alberghiero, piccolo commercio) non generino consumi significativi rispetto agli usi pregressi della struttura.

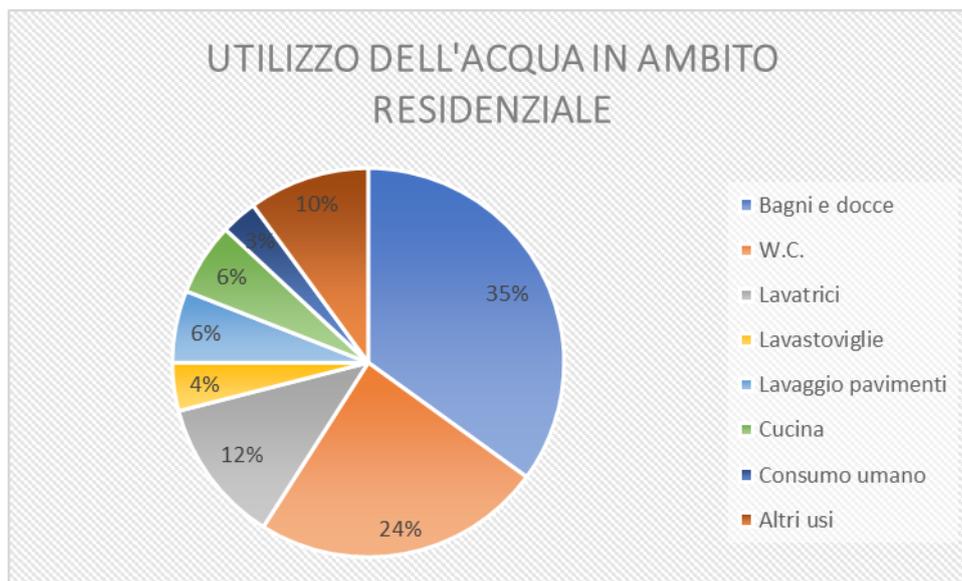
Nelle strutture abitative i consumi idrici sono generati prevalentemente dalle seguenti utilizzazioni:

- utilizzo servizi igienici;
- lavaggio superfici pavimentate interne agli edifici;
- lavaggio superfici pavimentate esterne agli edifici;
- irrigazione aree verdi;
- uso alimentare.

Il grafico seguente riporta la ripartizione dei consumi di acqua nell'ambito residenziale. Dai dati riportati emerge che bagni, docce e W.C. rappresentano quasi il 60% dei consumi, mentre poco significativi sono gli altri utilizzi, in particolare quello alimentare. Nelle strutture alberghiere e terziarie gli utilizzi presentano valori differenti, tuttavia, l'utilizzo per l'igiene personale e per il WC presenta una quota sempre significativa dei consumi.

V.A.S. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Documento Tecnico Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS



Tra tutte le varie tipologie di utilizzi dell'acqua, quello alimentare rappresenta in genere la quota più bassa mentre, le quote relative all'utilizzo per servizi igienici ed irrigazione aree verdi rappresentano una quota significativa, soprattutto nei periodi più caldi dell'anno.

In attuazione dell'art. 32.9F delle NdA del PRGC, gli edifici, sia di nuova edificazione che di ristrutturazione, saranno muniti di dispositivi in grado di conseguire una riduzione dei consumi di acqua potabile.

Pertanto, la proposta progettuale, con l'obiettivo di ridurre i consumi idrici, interviene operando secondo le seguenti linee:

- riduzione dei consumi per la quota relativa all'utilizzo nei servizi igienici, prevedendo accorgimenti specifici per il risparmio idrico, quali rubinetti con riduttori del flusso idrico, sciacquone per WC a doppio flusso da 3 a 6 litri, temporizzatore del flusso idrico;
- sistema di raccolta delle acque piovane per alimentare gli impianti di irrigazione delle aree verdi.

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 Parziale n. 3 si è reso cogente anche questa azione relativamente alla zona urbanistica Frp-Monplaisir.

Per quanto concerne il risparmio idrico si riportano di seguito gli accorgimenti previsti dall'Allegato Energetico comunale:

"Per ridurre il consumo di acqua potabile, è fatto obbligo per gli edifici residenziali di nuova costruzione, per ampliamenti superiori al 20%, limitatamente alla sola parte

V.A.S. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Documento Tecnico Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

eccedente la volumetria originale, e per gli edifici esistenti oggetto di sostituzione edilizia, riqualificazioni e/o interventi sull'impianto idrosanitario, di:

- *installare sistemi di contabilizzazione individuale del consumo di acqua potabile in modo tale da ripartire i costi in funzione dei reali consumi per ogni singola unità immobiliare;*
- *installare dispositivi per la regolarizzazione del getto d'acqua riducendo il flusso a 7-10 l/min;*
- *installare rompigitto areati, anche nel caso di sola sostituzione della rubinetteria;*
- *installare cassette di cacciata a due volumi o con tasto di fermo per graduazione continua; risultano vietati gli sciacquoni a rubinetto);*
- *dimensionare in modo adeguato l'impianto idrosanitario per evitare cali di portata;*
- *installare dispositivi di controllo della pressione dell'acqua di adduzione individuale in entrata".*

Gli interventi sopra elencati risultano in gran parte cogenti anche per gli edifici a destinazione non residenziale. In questo caso è prescritta anche l'installazione di temporizzatori che interrompano il flusso di acqua con tempo predeterminato.

Giudizio sintetico d'impatto: Basso – Temporaneo – Reversibile

4.1.3 Suolo

4.1.3.1 Modifiche morfologiche del suolo e stabilità dei versanti

Le previsioni edilizie del Piano Particolareggiato si sviluppano totalmente all'interno dell'area recintata del complesso Monplaisir, interessando in particolare la zona prativa del versante nord-est del rilievo collinare della Villa. Su questa zona si affaccia l'edificio della foresteria di cui si prevede la demolizione e la parziale naturalizzazione dell'area.

L'inserimento dei nuovi edifici nel Comparto n. 1 comporta, inevitabilmente, una modifica della conformazione morfologica del suolo, per la realizzazione di scavi e riporti (con la conseguente alterazione del sistema di drenaggio delle acque meteoriche), sia durante la fase di cantiere, sia durante la fase di esercizio.

Di tale problematica, si è tenuto conto già nelle analisi ambientali condotte nell'ambito della Verifica di Assoggettabilità a VAS della Variante Parziale n. 3 per individuare, tra le diverse ipotesi localizzative, quella meno impattante. Per tale motivo si è ritenuto di localizzare una maggiore cubatura edificabile nella parte alta del rilievo (CE1), di non edificare la parte centrale del versante e di localizzare la restante cubatura

V.A.S. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Documento Tecnico Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

Particolareggiato, circa l'86% potrà essere riutilizzato per i ripristini, riducendo così a circa 2.258 mc il volume in eccesso. E' stato previsto che tale volume sia riutilizzato per circa il 50% sull'area verde prevista in assoggettamento ad uso pubblico e per la restante parte distribuita sull'area compresa tra le CE1 e CE2.

Per ridurre i volumi di scavo ed il conseguente quantitativo di materiale da smaltire, si è scelto di non realizzare il parcheggio interrato della Villa, intervento consentito dal PRGC vigente, ma di destinare a tale uso una parte dei corpi seminterrati esistenti.

Nel volume di materiale di scavo da utilizzare nell'ambito del Piano Particolareggiato è compreso anche il terreno di scotico da accantonare e da riutilizzare per le opere di sistemazione a verde.

Infine, nella fase di cantiere le operazioni di scavo e di movimentazione terre potrebbero generare fenomeni di instabilità o di erosione del versante. Per minimizzare tale impatto, nell'ambito del cantiere si dovranno prevedere i seguenti interventi:

- realizzare opere di canalizzazione e di drenaggio delle acque meteoriche;
- sistemazione delle pareti di scavo al fine di prevenire l'insorgere di fenomeni di tipo franoso durante i lavori, a causa di eventi meteorici;
- inerbimento dei cumuli terreno per evitare fenomeni di dilavamento e di colamento verso il basso di fango.

Dal punto di vista della risorsa suolo intesa nella sua accezione pedologica, i possibili impatti in fase di cantiere si ricollegano alla sottrazione o all'occupazione del terreno all'interno dell'area interessata dall'opera. I terreni non urbanizzati interessati dalla nuova edificazione sono attualmente utilizzati a prato, e secondo la cartografia tematica prodotta dalla Regione Piemonte appartengono alla Classe IV di Capacità d'uso del suolo. Si tratta, quindi, di suoli che presentano notevoli limitazioni che riducono la scelta e le produzioni delle colture.

Giudizio sintetico d'impatto: Medio – Permanente – Irreversibile

4.1.3.2 Impermeabilizzazione del suolo

La localizzazione di nuovi edifici comporta inevitabilmente l'impermeabilizzazione del suolo. Essa rappresenta la forma più evidente del consumo di suolo e la principale causa del suo degrado.

La copertura impermeabile è probabilmente l'uso più impattante che si può fare della risorsa suolo, poiché ne determina la perdita totale o una compromissione della sua funzionalità tale da limitare o inibire anche il suo insostituibile ruolo nel ciclo degli elementi nutritivi.

V.A.S. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Documento Tecnico Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

Per valutare l'entità di tale impatto è stato effettuato un bilancio complessivo delle aree (permeabili, impermeabili, parzialmente permeabili) considerando l'insieme degli interventi previsti dal Piano Particolareggiato. I risultati sono riportati nelle tabelle seguenti dove è messa a confronto la situazione di fatto con lo stato di progetto.

Da tale bilancio emerge che, con l'attuazione delle previsioni del Piano Particolareggiato, vengono impermeabilizzati circa 5.611 mq di suolo che rappresenta il 6,94% della superficie dell'area recintata e il 2,59% della superficie complessiva del Piano. Con tale incremento, la superficie impermeabilizzata complessiva rappresenta il 23,07% della superficie dell'area recintata e l'8,60% della superficie complessiva del Piano Particolareggiato. Si tratta di numeri non eccessivamente elevati che, però, oltre a comportare un consumo irreversibile di suolo, alterano l'equilibrio idraulico dell'area a causa del prodursi di elevati quantitativi di acque meteoriche da gestire, soprattutto in occasione di fenomeni meteorici intensi.

La maggior parte del suolo consumato sarà localizzato nel Comparto n. 1 ed in particolare nell'area a prato, localizzata sul versante nord-est, e nella parte occupata dal bambuseto. Inoltre, il consumo di suolo riguarderà soprattutto la zona di concentrazione edilizia CE2 poiché, gli edifici della zona CE1 si svilupperanno prevalentemente sull'area attualmente occupata dal parcheggio e per una parte (quella che si sviluppa sul margine del pianoro) sull'area attualmente occupata dal bambuseto e su una parte dell'area occupata dalla foresteria.

La restante area occupata dalla foresteria sarà in parte resa nuovamente permeabile e destinata ad area verde.

Nel Comparto n. 2 le modifiche del suolo risultano invece poco significative, così pure nell'area a standard, dove, nonostante la demolizione dell'edificio della guardiana, si ha un piccolo incremento di suolo impermeabilizzato generato quasi tutto dalla sistemazione della viabilità in prossimità della rotatoria sulla Strada Provinciale.

Le previsioni edilizie che interessano il Comparto n. 2, si sviluppano prevalentemente all'interno della Villa, mentre all'esterno sono previsti unicamente interventi di sistemazione del piccolo parcheggio antistante e di manutenzione e recupero del patrimonio arboreo del parco.

La realizzazione del parcheggio principale della Villa, all'interno di una parte dei corpi seminterrati, ha consentito di ridurre l'estensione delle superfici impermeabilizzate.

V.A.S. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Documento Tecnico Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

CARATTERISTICHE DELLE SUPERFICI (Stato di fatto)					
COMPARTO 1		Superfici (mq)			
Impermeabile	Edificato	1.080	4.230	Totale	
	Parcheggio	3.150			
Permeabile	Area boscata esistente	5.950	22.290		
	Incolto/verde	16.340			
COMPARTO 2		Superfici (mq)			
Impermeabile	Viabilità (asfalto)	2.532	7.254		Totale
	Edificato (Villa)	4.075			
	Campo da tennis	647			
Permeabile	Area boscata	9.432	32.412		
	Incolto/verde	22.980			
COMPARTO 3		Superfici (mq)			
Permeabile	Area boscata	24.840	135.800	Totale	
	Incolto/agricolo	110.970		135.800	
AREA A STANDARD		Superfici (mq)			
Impermeabile	Edificato	55	1.563	Totale	
	Viabilità (asfalto)	1.508			
Parzialmente permeabile	Autobloccante	1.246	1.246		
Permeabile	Autobloccante inerbito	1.187	12.091		
	Incolto/verde	10.904			
TOTALE					216.886

V.A.S. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Documento Tecnico Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

CARATTERISTICHE DELLE SUPERFICI (Stato di progetto)				
COMPARTO 1		Superfici (mq)		
Impermeabile	Edificato	7.228	9.791	
	Viabilità (asfalto)	2.563	(+5.561)	
Permeabile	Area boscata esistente	5.950	16.729	Totale
	Parcheggio (autobloccanti inerbiti)	500	(-5.561)	
	Verde privato (piena terra)	1.313		
	Incolto/verde	8.966		
COMPARTO 2		Superfici (mq)		Totale
Impermeabile	Viabilità (asfalto)	2.381	7.103	
	Edificato (Villa)	4.075	(-151)	
	Campo da tennis	647		
Permeabile	Area boscata	9.432	32.563	
	Area boscata progetto	1.700	(+151)	
	Incolto/verde	21.431		
COMPARTO 3		Superfici (mq)		
Permeabile	Area boscata esistente	24.830	135.800	Totale
	Area boscata progetto	6.700	(+ 0)	
	Incolto/agricolo	104.270		
AREA A STANDARD		Superfici (mq)		
Impermeabile	Edificato	0	1.764	
	Viabilità (asfalto)	1.764	(+201)	
Parzialmente permeabile	Autobloccante	1.246	1.246 (+0)	
Permeabile	Autobloccante inerbito	1.187	11.890	Totale
	Sentiero (macadam)	1.250	(-201)	
	Incolto/verde	9.453		
TOTALE				216.886

V.A.S. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Documento Tecnico Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

	STATO DI FATTO	STATO DI PROGETTO	VARIAZIONE
	Superficie (mq)	Superficie (mq)	Superficie (mq)
Suolo impermeabile	13.047	18.658	+5.611
Suolo parzialmente permeabile	1.246	1.246	+0
Suolo permeabile	202.593	196.982	-5.611

Nel Comparto n. 3 non sono previsti interventi che comportano consumo di suolo: infatti, in questa zona, che rappresenta quella più estesa tra i tre comparti in cui è stato diviso il Piano Particolareggiato, viene mantenuto integralmente l'uso agricolo, e sono previsti interventi che riguardano l'incremento della dotazione arborea e la demolizione del piccolo depuratore dei reflui della Villa. Tale area liberata dalle strutture del depuratore sarà rinaturalizzata con l'impianto di vegetazione arborea ed arbustiva.

Si ricorda, infine, che la scelta operata con la Variante Parziale n. 3, di localizzare una parte della volumetria concessa dal PRGC vigente sul versante nord-est della collina, è stata dettata dalla volontà di preservare l'integrità del Parco della Villa, evitando di realizzare un nuovo nucleo di addensamento residenziale al suo interno che, oltre a sottrarre aree con vegetazione arborea ed arbustiva, avrebbe anche interrotto la continuità tra l'area verde del parco e le aree agricole circostanti. Infatti, il PRGC vigente precedentemente all'approvazione della Variante Parziale n. 3, prevedeva come sito di localizzazione di una parte della volumetria residenziale l'estrema appendice meridionale del Parco, nella zona dove è presente il campo da tennis. L'attuazione di tale previsione avrebbe comportato, oltre alle problematiche sopra evidenziate, anche la necessità di realizzare l'ampliamento della viabilità interna al parco e la distruzione di parte della vegetazione arborea ed arbustiva presente lungo il suo tracciato.

Il consumo di suolo e la sua impermeabilizzazione rappresenta un impatto permanente e irreversibile che necessita di interventi che ne minimizzino gli effetti negativi e ne compensino la sottrazione dei servizi ecosistemici.

Per quanto concerne la gestione delle acque meteoriche, come opera di minimizzazione dell'impatto ambientale generato dall'impermeabilizzazione del suolo, è previsto il loro convogliamento verso strutture ipogee (vasche) che assolvono alla funzione di laminare l'apporto idrico proveniente dai pluviali (tetti) e dalle superfici impermeabilizzate a terra, in particolare durante gli eventi meteorici intensi. Sono state previste quattro vasche localizzate in altrettanti punti dell'ambito, ciascuna delle quali sarà dotata di una tubazione di troppo pieno che si collega alla fognatura bianca recapitante nel rio che corre alla base del versante. Le vasche previste in progetto hanno un volume di 200 mc e sono in grado di contenere un volume idrico derivante da un evento pluviometrico breve ed intenso della durata di 30 minuti e tempo di ritorno di 20

V.A.S. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Documento Tecnico Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

anni. Per le modalità di calcolo del volume delle vasche si rimanda alla Relazione illustrativa del Piano Particolareggiato.

Per quanto concerne il suolo consumato, va ricordato che esso è utilizzato a prato falciato e a bambuseto. Tale suolo sarà in parte compensato mediante la rianturalizzazione delle aree occupate dal depuratore e da parte della foresteria, le cui strutture saranno demolite, per la restante parte sarà compensato mediante l'attuazione di interventi di sistemazione verde all'interno del Comparto n. 3. Per la descrizione degli interventi di compensazione ecologica si rimanda al "Progetto del verde" allegato al Piano Particolareggiato.

Giudizio sintetico d'impatto: Basso – Permanente – Irreversibile

4.1.3.3 Recupero di superfici abbandonate

Il Piano Particolareggiato ha l'obiettivo prioritario di consentire il recupero del complesso della Villa Monplaisir e del suo parco, oggi in stato di abbandono, proponendo una destinazione d'uso compatibile con le caratteristiche del complesso e con i suoi valori ambientali e paesaggistici.

Oltre all'intervento sulla Villa, il Piano Particolareggiato interviene anche sul parco proponendo il recupero del patrimonio arboreo ed arbustivo oggi in stato di abbandono. Per la descrizione degli interventi previsti si rimanda alla "Relazione agronomico-forestale" e al "Progetto del verde", elaborati allegati al Piano Particolareggiato.

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.

Giudizio sintetico d'impatto: Positivo

4.1.4 Natura e biodiversità

4.1.4.1 Protezione della biodiversità

L'intervento di maggiore impatto riguarda l'attuazione delle previsioni del Comparto n.1 poiché, per una parte, esse interessano suoli permeabili mantenuti a prato falciato, sebbene tale zona non abbia propriamente i caratteri di un'area agricola poiché rientra all'interno dell'area recintata del complesso di Villa Monplaisir.

Come è stato già ricordato, la decisione di localizzare una parte delle aree di concentrazione dell'edificato lungo il versante nord-est è maturata nell'ambito della

V.A.S. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Documento Tecnico Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

redazione della Variante Parziale n. 3, dopo aver valutato diverse alternative insediative aventi l'obiettivo di distribuire, su diverse aree, la SLP prevista dal PRG. Tra le alternative analizzate, quella prevista dalla Variante Parziale n. 3, che trova attuazione con il Piano Particolareggiato, è risultata la meno impattante, soprattutto per quanto concerne la sottrazione di aree con presenza di vegetazione arborea di valore naturalistico. Infatti, tale soluzione ha consentito di salvaguardare l'integrità del parco della Villa, nonché di mantenere la continuità tra quest'area ed il territorio agricolo localizzato a sud-est che altrimenti sarebbe stata interrotta, contribuendo alla frammentazione dell'ecosistema.

Nell'ambito del Piano Particolareggiato è stata analizzata con maggiore attenzione la localizzazione degli edifici e delle infrastrutture di servizio (strade e parcheggio), in modo da non interferire con le fasce boscate e le siepi presenti sul territorio. In questo modo è stato possibile salvaguardare le aree di maggiore interesse per la rete ecologica locale, compresa la rada vegetazione presente sul versante interessato dall'edificazione.

Infine, la localizzazione degli edifici della zona CE1 comporta l'eliminazione della vegetazione arborea presente, formata prevalentemente da tagli.

Complessivamente nel Comparto n. 1 è prevista l'eliminazione di 38 individui arborei e l'eliminazione di circa 1.600 mq di bambuseti che saranno compensati con la previsione di mettere a dimora 164 nuove piante e la creazione di circa 1.034 mq di superficie cespugliata.

Si riporta di seguito l'elenco delle specie che si intende impiantare:

Alberi da mettere dimora	<i>Tilia cordata</i>	<i>Acer campestre</i>	<i>Betula pendula</i>	<i>Prunus avium</i>	<i>Quercus petraea</i>
Numero	44	60	43	12	5

Arbusti da mettere dimora	<i>Rosa sp.</i>	<i>Lavandula sp.</i>	<i>Forsythia sp.</i>	<i>Rosmarinus officinalis</i>	TOTALE
Numero	60	70	70	110	310

La sottrazione dell'area a prato sarà compensata per una parte mediante la rinaturalizzazione dell'area del depuratore (1.600 mq) e di parte del sedime occupato dalla foresteria (757 mq) e per la restante parte mediante l'impianto di nuovi individui arborei ed interventi di riqualificazione delle aree boscate all'interno del Comparto n. 3.

Per maggiori dettagli riguardanti tali interventi si rimanda alla "Relazione agronomico-forestale" e al "Progetto del verde", elaborati allegati al Piano Particolareggiato.

V.A.S. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Documento Tecnico Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

Si riportano di seguito i dati relativi all'estensione delle opere di compensazione ecologica previste nel Comparto n. 3 e il numero e le specie previste.

Superficie interessate da riqualificazione di aree boscate esistenti	Creazione di filare alberato		Creazione di nuova area boscata	
	Lunghezza (m)	N. piante	Superficie (mq)	N. piante
35.000 mq	650	980	1600	220

Specie arboree	Area boscata ex depuratore	Filare doppio (550 m)	Filare singolo (150 m)	TOTALE PIANTE
<i>Fraxinus excelsior</i>	-	50	-	50
<i>Acer campestre</i>	-	50	-	50
<i>Quercus petraea</i>	90	150	-	240
<i>Juglans nigra</i>	40	-	-	40
<i>Morus alba</i>	-	-	30	30
<i>Prunus avium</i>	90	-	-	90
<i>Cornus mas</i>	-	250	-	250
<i>Cornus alba</i>	-	250	-	250
<i>Lonicera xylocerum</i>	-	250	-	250
TOTALE	220	1000	30	1250

Oltre all'impianto di nuova vegetazione arborea, si prevede di intervenire nelle aree boscate del Comparto n. 3 con interventi che prevedano la rimozione delle vecchie strutture del "parco avventura", non più utilizzate, e la contestuale riqualificazione delle aree a bosco, con l'eliminazione delle piante infestanti, al fine di garantire una migliore rinnovazione naturale di querce e ciliegi.

Il bilancio tra gli individui arborei impiantati e quelli tagliati è nettamente a favore dei primi, con un rapporto di 9 a 1, come emerge dall'analisi dei dati riportati nella tabella seguente.

V.A.S. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Documento Tecnico Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

Numero di alberi da tagliare	Per manutenzione verde alberato	35	73
	Per sottrazione di aree verdi alberate	38	
Numero di alberi da mettere a dimora	Nelle aree a verde dei comparti e dell'area a servizi	160	660
	Per interventi di compensazione ecologica	500	
Incremento del numero di alberi			587

Le opere di compensazione ecologica saranno realizzate contestualmente all'inizio dei lavori e terminate prima della fine dei lavori. Inoltre, saranno previsti oneri per la manutenzione della vegetazione per un periodo di 10 anni.

Giudizio sintetico d'impatto: Basso – Permanente – Irreversibile

4.1.4.2 Disturbo della fauna

L'attuazione delle previsioni del Piano Particolareggiato potrà generare un disturbo della fauna a causa dell'aumento delle aree interessate dall'illuminazione notturna, in considerazione dell'adiacenza con aree agricole e boscate.

Per minimizzare tale impatto già la normativa della Variante Parziale n. 3 ha inserito nell'art. 32.9 delle NTA la prescrizione riguardante il contenimento dell'impatto luminoso. Tale prescrizione è stata recepita integralmente dal Piano Particolareggiato. Pertanto, è stato previsto che per la progettazione 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 "*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*". 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.

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 "*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*". 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.

V.A.S. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Documento Tecnico Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

Un ulteriore impatto sulla fauna, in particolare sull'avifauna riguarda il rischio di collisione di questa con le superfici vetrate, sia esistenti, sia di nuova realizzazione. Per minimizzare tale impatto è stata introdotta nelle Nda del P.P. una prescrizione riguardante le superfici vetrate in modo da migliorarne la percezione da parte degli uccelli. Tale prescrizione è stata estesa anche alle superfici vetrate dei corpi seminterrati della villa.

Giudizio sintetico d'impatto: Molto Basso – Permanente – Reversibile

4.1.5 Rumore

4.1.5.1 Emissioni acustiche

Le previsioni in progetto sono compatibili con il Piano di Zonizzazione Acustica Comunale, che come si evince dalla Relazione di Compatibilità Acustica allegata al Piano Particolareggiato.

Attualmente l'intera area è in Classe III – aree miste; con il Piano Particolareggiato la parte destinata a residenza sarà classificata in Classe II – aree prevalentemente residenziali.

In fase di esercizio, non sono previste attività rumorose che potrebbero avere un'influenza negativa sui potenziali ricettori sensibili presenti nella zona, rappresentati esclusivamente da edifici residenziali, o nei confronti della fauna locale.



Proposta di variazione della zonizzazione acustica comunale

Le principali problematiche acustiche si potranno verificare, invece, nella fase di cantiere in considerazione del fatto che gli interventi si inseriscono in un contesto che presenta ancora aspetti di naturalità, pur in adiacenza ad aree urbanizzate. Si tratta, quindi, di un contesto a bassa densità di attività in cui gli unici recettori sensibili sono rappresentati dai pochi edifici localizzati a breve distanza dalle aree operative di cantiere. E' ipotizzabile che, data la vicinanza all'area, questi edifici possano essere interessati direttamente dall'aumento di rumorosità generata dalle fasi di cantierizzazione.

Le fonti emmissive, fisse e mobili possono essere individuate nei macchinari preposti alle lavorazioni necessarie alla realizzazione delle opere di progetto.

E' da sottolineare che le fasi teoricamente più impattanti sulla percezione acustica sono quelle relative al taglio della vegetazione, agli scavi e ai movimenti di terra, tutte fasi che hanno una durata, in genere, molto limitata rispetto al cronoprogramma di realizzazione delle opere.

Le emissioni acustiche sono minimizzabili mediante un'opportuna pianificazione delle attività in modo da non arrecare eccessivo disturbo agli abitanti delle case circostanti. Le azioni possibili sono le seguenti:

- La pianificazione del cantiere e delle sue fasi: in fase di redazione del PSC (Piano di Sicurezza del cantiere) è richiesto lo studio approfondito delle fasi di

V.A.S. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Documento Tecnico Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

cantiere e la loro pianificazione. Si raccomanda di individuare le aree che ospiteranno le lavorazioni fisse più impattanti ad una distanza consona dal recettore. La sovrapposizione delle fasi di lavoro sarà da evitare per non generare una sovrapposizione di impatti acustici;

- Individuazione di tecnologie di protezione degli impatti (ad esempio barriere acustiche) da predisporre, eventualmente, a ridosso della fascia di contingenza degli edifici più impattati;
- Monitoraggio e controllo del rispetto dei limiti acustici previsti per l'area.

Nella zona del Piano Particolareggiato i valori massimi di emissione sonora riferiti alla classe di zonizzazione acustica individuata sono i seguenti:

Classe acustica III

- valori limiti assoluti di immissione:
 - in orario diurno 60 dB(A);
 - in orario notturno 50 dB(A).
- valori limite di emissione
 - in orario diurno 55 dB(A);
 - in orario notturno 45 dB(A).

Nelle due classi acustiche vigono i seguenti valori limiti differenziali di immissione:

- in orario diurno: 5 dB;
- in orario notturno: 3 dB.

I più comuni mezzi utilizzati in cantiere hanno, in genere, dati di rumorosità superiori ai valori sopra visti; tuttavia, al momento non è possibile determinare quale sarà l'entità effettiva dell'impatto acustico poiché esso varierà in funzione di molti fattori: la posizione del cantiere, la struttura organizzativa di esso, le macchine operative utilizzate, la scansione temporale delle attività e l'eventuale loro sovrapposizione. L'impatto avrà comunque una durata limitata all'orario di lavoro e scomparirà del tutto al termine delle attività di cantiere.

Giudizio sintetico d'impatto: Medio – Temporaneo – Reversibile

4.1.6 Rifiuti

4.1.6.1 Produzione di rifiuti

Con l'attuazione delle previsioni del Piano Particolareggiato vi sarà una produzione di rifiuti le cui quantità saranno definite, sia dalla localizzazione di nuove residenze, ma soprattutto dalle attività localizzate nella Villa.

V.A.S. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Documento Tecnico Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

Per quanto concerne la parte residenziale, i rifiuti prodotti sono quelli classificabili come “Rifiuti solidi urbani”, non prevedendosi altre tipologie di rifiuti, e le percentuali delle categorie di rifiuto saranno presumibilmente quelle censite dall’Osservatorio Regionale rifiuti e sintetizzate nel capitolo 3.1.9 della presente relazione. Utilizzando il dato riferito alla produzione pro-capite e considerando la popolazione insediabile, si può presumere una produzione di rifiuti non particolarmente elevata che potrà essere facilmente gestita dal sistema di raccolta.

Per contribuire a facilitare la raccolta dei rifiuti e, in particolare per attuare la raccolta differenziata, sono state individuate apposite superfici per il posizionamento dei contenitori adibiti alla raccolta domiciliare dei rifiuti. Tali aree saranno dotate di arredo verde con funzione di filtro e mitigazione visuale e dimensionate in base alla utenza prevista.

Nella fase di cantiere la produzione di rifiuti è un impatto conseguente a quasi tutte le fasi lavorative, poiché qualsiasi lavorazione prevede genericamente una quantità di scarto relativa alla trasformazione dei materiali edili.

La maggior parte dei rifiuti prodotti in fase di cantiere è costituita da materiali inerti o da prodotti per l’edilizia non riciclabili e devono quindi essere conferiti in discariche individuate preventivamente e previa autorizzazione dovuta alla certificazione di non pericolosità dei materiali conferiti.

Per ridurre il quantitativo di rifiuti da portare a discarica, è stato previsto di riutilizzare i materiali di scavo per la realizzazione di opere all’interno dello stesso cantiere. Andranno conferiti in discarica, invece, i materiali derivanti dalle demolizioni degli edifici secondari, dei fondi stradali da rinnovare e delle strutture interne alla Villa, che comunque, non rappresentano quantitativi molto elevati, di difficile gestione. In fase di cantiere tali volumi saranno divisi a seconda delle tipologie di rifiuto, in modo da conferire a discarica esclusivamente la frazione non riciclabile.

In relazione a quanto evidenziato sopra, l’impatto generato dalla produzione di rifiuti durante la fase di cantiere è da ritenersi non significativa. Inoltre, essendo il cantiere un’entità estemporanea e circoscritta temporalmente si ritiene che la durata e l’influenza degli impatti possano ritenersi non significativi.

Giudizio sintetico d’impatto: Basso – Temporaneo – Reversibile

4.1.7 Paesaggio

4.1.7.1 Interferenza con i caratteri visuali e percettivi del paesaggio

Le previsioni progettuali del Piano Particolareggiato sono state elaborate attraverso un costante confronto con le peculiarità morfologiche del sito e le sue caratteristiche visuali e percettive.

La scelta localizzativa delle nuove aree residenziali è il risultato di una valutazione effettuata, nell'ambito della Variante Parziale 3, su diverse alternative progettuali, da cui è emerso che la soluzione prevista è quella che consente di ridurre maggiormente 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 ed è anche il tratto dal quale, a breve distanza, il complesso risulta maggiormente visibile.

Sul lato est dell'ambito, la disposizione delle aree di concentrazione dell'edificato, prevista dal Piano Particolareggiato, ha sfruttato al massimo le possibilità schermanti offerte dalla vegetazione arborea presente alla base del versante, in modo da ridurre la vista degli edifici che saranno realizzati in questa zona, Tale vegetazione sarà conservata dal progetto e sarà integrata con un filare di piante di tiglio, di circa 140 metri di lunghezza, che una volta cresciute renderanno maggiormente efficace tale funzione schermante. L'impianto di tali elementi arborei, in totale 35, andrebbe anche a compensare l'espianto della vegetazione presente nel parcheggio, dove è prevista la localizzazione degli edifici del comparto CE1.

La maggior parte delle cubature residenziali, consentite dal PRG, sono state localizzate nella parte alta del Comparto n.1, in una posizione che consente di ridurre l'impermeabilizzazione del suolo, essendo l'area già in gran parte impermeabilizzata per la presenza del parcheggio e dell'edificio della foresteria, ma soprattutto di ridurre l'impatto sul paesaggio, essendo tale area solo in parte visibile dagli opposti versanti. Tale scelta ha consentito di limitare l'edificazione nella parte CE2, lasciando la maggior parte di tale ambito a verde e a bosco. Tale distribuzione ha anche consentito di non apportare modifiche significative nelle parti maggiormente acclivi del versante nord-est, lasciando così inalterate le visuali percepibili dalle zone comprese tra il complesso di Villa Monplaisir e il Lago di Arignano. Si ricorda che tale zona è percorsa unicamente da strade campestri e da una viabilità secondaria al servizio dei fondi agricoli e dell'edificazione sparsa.

Per valutare l'impatto visuale sul paesaggio sono state individuate tre "viste chiave" dalle quali è stata effettuata una valutazione, sia dell'estensione dell'ambito visivo, sia della visibilità dei nuovi elementi edilizi previsti dal Piano Particolareggiato.

I tre punti chiave sono localizzati lungo la viabilità che circonda l'ambito di progetto:

- Punto 1: è localizzato lungo Via Cremera, in posizione frontale rispetto alla percezione del Comparto 1;

V.A.S. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Documento Tecnico Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

- Punto 2: è localizzato lungo Via Tana;
- Punto 3: è localizzato lungo la Strada Provinciale in adiacenza al confine del Piano Particolareggiato.

Da tali punti è stato calcolato, mediante software, il bacino visivo, cioè la rappresentazione cartografica bidimensionale delle aree visibili.



Localizzazione dei punti chiave utilizzati per l'analisi visuale del paesaggio

Dall'osservazione delle figure riportate di seguito emerge che:

- Dal punto di osservazione n. 1 appare visibile l'intero versante est e nord-est della collina di Villa Monplaisir, compresa tutta la parte agricola posta al piede del versante collinare, mentre non risultano visibili le parti poste oltre il crinale collinare. Tra le parti non visibili vi è parte della zona del parcheggio dove si prevede di localizzare gli edifici della CE1;
- Dal punto di osservazione n. 2 si presenta una situazione sostanzialmente simile a quella riscontrata dal punto di osservazione n. 1;
- Dal punto di osservazione n. 3 è visibile unicamente il versante posto a valle della Villa, mentre sono sostanzialmente non visibili le aree poste sul crinale (tutti i parcheggi, cortile e terrazze della Villa, viale di accesso alla Villa), oltre ovviamente alle parti poste oltre il crinale.

V.A.S. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Documento Tecnico Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

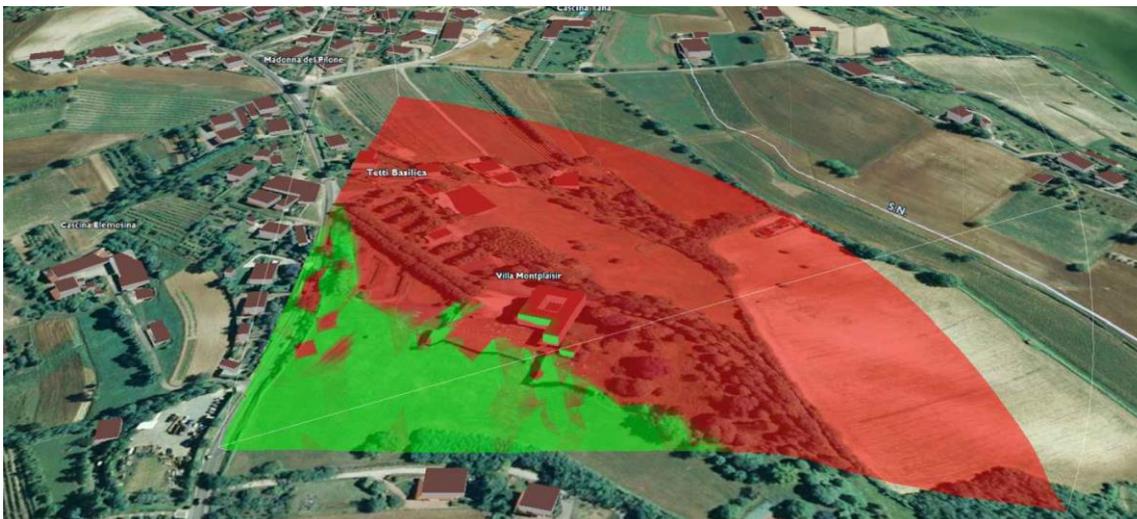


Analisi visuale - Punto n. 1

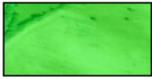
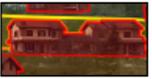


Analisi visuale - Punto n. 2

Documento Tecnico Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS



Analisi visuale – Punto n. 3

LEGENDA VIEWSHED	
Le viewshed rappresentano il cono visivo del punto di scatto delle due immagini e hanno lo scopo di evidenziare, sulla base del morfologia del territorio, l'area di visibilità.	
	Territorio visibile dal punto di vista selezionato
	Territorio non visibile dal punto di vista selezionato
LEGENDA ANALISI PAESAGGISTICA	
Le diverse quinte sceniche del paesaggio sono suddivise ed evidenziate con i colori dall'arancio al giallo, dal primissimo piano fino al profilo di fondo. L'intervento è inserito in colore grigio.	
	Elementi antropici esistenti e qualificanti il paesaggio
	Elementi antropici esistenti e dequalificanti il paesaggio

Il confronto tra le figure sopra riportate consente di affermare che, almeno dai punti di fruizione visuale del paesaggio più vicini al complesso, alcune aree del Piano Particolareggiato non sono visibili. In particolare, tale situazione riguarda la fascia posta a cavallo del crinale collinare.

Di seguito si riporta una simulazione fotografica di inserimento paesaggistico dal punto di vista n.1 che, tra i tre analizzati, è quello più sensibile all'inserimento dei nuovi edifici. Questi hanno dimensioni simili a quelli presenti nel territorio circostante e l'intero complesso appare come un'estensione dell'edificato esistente.

V.A.S. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Documento Tecnico Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS



Simulazione fotografica dell'inserimento dei nuovi edifici nel contesto paesaggistico

Le valutazioni paesaggistiche hanno contribuito alla redazione di un “Progetto del verde” che è parte integrante del Piano Particolareggiato.

Lo scopo prioritario del Progetto del Verde, per quanto riguarda il Comparto n. 1, è quello di migliorare l’assorbimento visuale dei nuovi edifici da parte del paesaggio. Per gli altri comparti, invece, esso ha definito gli interventi da attuare per il recupero del parco della Villa, l’inserimento ambientale delle aree a servizi (parcheggi, area attrezzata, zona di accesso), oltre agli interventi di compensazione ecologica.

Con le attenzioni previste dal Piano Particolareggiato e gli interventi di minimizzazione in progetto, si ritiene che si possa conseguire un buon inserimento paesaggistico dei nuovi edifici ed un miglioramento delle strutture già esistenti.

Giudizio sintetico d’impatto: Basso – Permanente – Irreversibile

V.A.S. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Documento Tecnico Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

5 SINTESI E CONCLUSIONE

A conclusione della presente relazione di verifica di Assoggettabilità a VAS del Piano Particolareggiato dell'area Frp-Monplaisir, si sintetizzano le informazioni riportate nei capitoli precedenti secondo le indicazioni contenute nell'Allegato I al D.lgs. 152/06 e s.m.i..

Criteria Allegato I D.lgs. 4/08	Rapporto di Screening
<i>Caratteristiche del PEC tenendo conto in particolare dei seguenti elementi:</i>	
<i>In quale misura il Piano stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse.</i>	Le proposte del Piano Particolareggiato hanno l'obiettivo prioritario di consentire l'attuazione delle previsioni del PRG vigente con le modifiche approvate con la Variante Parziale n. 3 e costituiscono quadro di riferimento per la successiva progettazione edilizia.
<i>In quale misura il Piano influenza altri piani/programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati.</i>	Le proposte del Piano Particolareggiato hanno l'obiettivo prioritario di consentire l'attuazione delle previsioni del PRG vigente con le modifiche approvate con la Variante Parziale n. 3 e costituiscono quadro di riferimento per la successiva progettazione edilizia. Gli interventi proposti dal Piano Particolareggiato hanno influenza unicamente sulla progettazione edilizia e sull'attuazione degli interventi di minimizzazione e di compensazione degli impatti ambientali rilevati. I suoi contenuti perciò assumono portata locale e si escludono ricadute su piani o programmi di rango sovraordinato.
<i>La pertinenza del Piano per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in</i>	Le modifiche proposte sono strumentali all'attuazione delle previsioni del PRGC

V.A.S. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Documento Tecnico Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

<p><i>particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile.</i></p>	<p>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.</p> <p>L'apparato normativo comunale, già caratterizzato da un'attenta disciplina ambientale delle varie aree urbanistiche, è stato implementato con l'approvazione della Variante Parziale n. 3 con prescrizioni ambientali specifiche per l'area Frp – Monplaisir in modo da valorizzare qualitativamente gli interventi e conseguire un elevato livello di inserimento ambientale dei manufatti. Tali prescrizioni ulteriormente integrate dal Piano Particolareggiato sulla scorta delle analisi ambientali svolte.</p>
<p><i>Problemi ambientali pertinenti al Piano.</i></p>	<p>Le aree interessate dal Piano Particolareggiato 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.</p> <p>Nel contesto territoriale di appartenenza non sono presenti SIC, ZPS, SIR ed aree protette.</p> <p>La limitatezza degli interventi previsti non genera significative problematiche ambientali. L'aspetto di maggiore rilevanza è il consumo e l'impermeabilizzazione del suolo, aspetto che però è già presente nel PRG vigente di cui il Piano Particolareggiato in oggetto attua le previsioni.</p> <p>Il consumo di suolo sarà compensato</p>

V.A.S. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Documento Tecnico Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

	mediante interventi naturalistici di integrazione della rete ecologica locale.
<i>Caratteristiche degli effetti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare dei seguenti elementi:</i>	
<i>Probabilità, durata e frequenza e reversibilità degli impatti.</i>	<p>I principali impatti individuati si verificano nella fase di cantiere e quindi sono limitati alla sua durata e sono reversibili. Ovviamente non è reversibile il consumo di suolo, poiché esso ha origine dalla stessa natura del Piano Particolareggiato.</p> <p>Il P.P. ha affrontato questo impatto attraverso accorgimenti progettuali: posizionamento degli edifici, riduzione degli scavi, distribuzione del verde e della viabilità.</p> <p>Sono infine stati previsti interventi di compensazione ecologica.</p>
<i>Carattere cumulativo degli effetti.</i>	<p>Non sono state evidenziate azioni che agiscono in maniera cumulativa e sinergica con quelle evidenziate nei paragrafi precedenti.</p> <p>In fase di cantierizzazione, una buona pianificazione delle attività eviterà la sovrapposizione degli effetti dovuti agli impatti identificati.</p>
<i>Natura trasfrontaliera degli effetti.</i>	<p>Le previsioni del Piano Particolareggiato hanno portata esclusivamente locale, pertanto è da escludere la possibilità di ricadute ambientali a livello transnazionali.</p>
<i>Rischi per la salute umana e per l'ambiente (ad esempio in caso d'incidente).</i>	<p>Per quanto concerne la fase di cantiere non si segnalano rischi per la salute umana. L'applicazione della normativa vigente di settore limiterà i rischi d'incidente in ambito cantieristico.</p> <p>Per quanto concerne la fase di esercizio, le destinazioni d'uso previste risultano compatibili con le attività presenti nelle aree circostanti, e non generano rischi per la salute umana.</p>

V.A.S. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Documento Tecnico Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

<i>Entità ed estensione nello spazio degli effetti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate).</i>	L'estensione degli effetti e dell'ambito spaziale interessato è limitata all'immediato intorno dell'area.
<i>Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:</i> <ul style="list-style-type: none">- delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;- del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite;- dell'utilizzo intensivo del suolo.	<p>Le previsioni del Piano Particolareggiato 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 NdA sono in grado di salvaguardare tale valore.</p> <p>Gli interventi in progetto, se da un lato hanno l'obiettivo di rendere attuabile le previsioni del PRGC vigente, dall'altro consentono di minimizzare gli impatti conseguenti a tali previsioni, come puntualmente è stato evidenziato nei capitoli precedenti.</p>
<i>Effetti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.</i>	Il Piano Particolareggiato non interessa aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

Alla luce delle analisi svolte sulle componenti ambientali caratterizzanti le aree interessate dal Piano Particolareggiato e il suo intorno, nonché degli impatti da esso generati, si propone di **non sottoporre a VAS il Piano Particolareggiato dell'area di trasformazione di PRG "Frp-Monplaisir", nel Comune di Marentino (TO)**, poiché alla luce dei documenti disponibili e delle conoscenze del territorio, delle opere proposte per la minimizzazione e la compensazione degli impatti ambientali prodotti, non si ritiene che esso possa generare effetti rilevanti sull'ambiente.