



**Comune di Marentino**

## COMPLESSO MONPLAISIR

### VARIANTE PARZIALE N. 3

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

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

### PROGETTO PRELIMINARE

Adozione Progetto Preliminare DCC n. \_\_\_ del \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_

Approvazione Progetto Preliminare DCC n. \_\_\_ del \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_

IL VICE SINDACO REGGENTE: Bruno Corniglia  
IL SEGRETARIO GENERALE: Dott. Salvatore Mattia  
IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: Geom. Corrado Meliga  
PROGETTO: Dott. For. Paolo Terzolo

VERSIONE	DATA	OGGETTO
1	28/02/2017	Progetto Preliminare

TITOLO ELABORATO:

**RELAZIONE  
AGRONOMICO - FORESTALE**  
**della Variante parziale n. 3**

NUMERO ELABORATO:

**R2**

SCALA

---

## **Sommario**

Premessa .....	2
1. Il Contesto dell'area Monplaisir .....	2
2. Le origini .....	3
3. Situazione attuale.....	4
4. Definizione di bosco.....	6
5. Interventi previsti sulle aree verdi .....	7
a. Area in cui è prevista l'edificazione .....	7
b. Aree ove non è prevista l'edificazione .....	8
6. Conclusioni.....	12

## **Premessa**

IPI SpA, proprietaria del complesso immobiliare denominato Monplaisir. La presente variante n. 3 al PRG prevede, contestualmente al recupero funzionale dell'edificio storico, la realizzazione di un'area insediativa nei terreni limitrofi alla villa. Nell'ambito di tale variante è necessaria la predisposizione della presente relazione forestale che contestualizzi e caratterizzi il contesto arboreo.

In particolare nell'attuale Piano Regolatore del Comune di Marentino una notevole fascia intorno alla Villa Monplaisir è individuata come area boscata e conseguentemente vincolata ai sensi dell'Art. 142 del D.Lgs. 42/04, comma 1, lettera G.

### **1. Il Contesto dell'area Monplaisir**

L'area in oggetto è ubicata a sud - ovest del territorio comunale di Marentino, sulla sommità di un rilievo collinare, a quote comprese tra 330 e 350 metri s.l.m., si estende su una superficie territoriale di 217.258 mq e comprende nel suo edificato la Villa Monplaisir.

Le zone circostanti il complesso immobiliare sono caratterizzate dalla presenza di villette residenziali, cascine e casali, inseriti in un paesaggio agricolo con alternanza di boschetti collinari.

La tenuta è caratterizzata da una notevole rilevanza nel contesto paesaggistico dell'area in ragione del fatto che sorgendo in una posizione altitudinalmente elevata rispetto alle zone circostanti, è area di notevole visibilità e che l'edificio principale, Villa Monplaisir, con le sue pertinenze agricole, denota e caratterizza il contesto paesaggistico dell'area.

Negli anni il Complesso passò di proprietà in proprietà, i rustici furono abbattuti e la Villa fu completamente riplasmata finchè nel 1971 l'area è stata trasformata in "Centro di formazione FIAT" mediante un rimaneggiamento della villa e la realizzazione, nelle aree circostanti, di nuovi edifici con funzione di foresteria, centro didattico e palestre.

Nel luglio 2003 IPI SpA ha acquisito il compendio e, nell'attesa di una definizione di usi futuri dell'edificio principale e delle pertinenze, sia edificate che agricole, la manutenzione è venuta scemando; allo stato attuale la proprietà provvede a far eseguire lo sfalcio delle aree prative e alla custodia e sorveglianza del complesso.

L'intera area, precedentemente al recente abbandono, era un'alternanza di aree prative e giardini con alberate ornamentali che inquadrano e accrescono la centralità paesaggistica della villa nel contesto agricolo-collinare circostante. A seguito del recente abbandono l'edificio presenta segni di degrado, le aree a prato sono tuttora mantenute mediante sfalcio mentre le aree a giardino alberato risultano incolte con inizi di colonizzazione spontanea di specie arbustive ed arboree e con degrado delle chiome di numerosi soggetti ornamentali che non hanno più avuto le necessarie potature di mantenimento. Parimenti la zona sportiva (campi da tennis) è ora circondata da fitta vegetazione arbustiva e inizi di colonizzazione forestale.

## **2. Le origini**

All'interno dell'area interessata dal progetto, interamente recintata e il cui accesso è possibile esclusivamente attraverso un cancello posto lungo la SP 98, si estende un'area verde nata come parco pertinenziale della tenuta e caratterizzato dalle trasformazioni d'uso avvenute negli anni '70.

La villa è stata oggetto di sistemazione e nella parte seminterrata della stessa sono state create le aule per la formazione dei dirigenti FIAT. Sono stati fatti notevoli lavori sul corpo della villa che, pur mantenendo il suo aspetto monumentale, ha visto un rinnovamento sostanziale negli impianti e nell'organizzazione interna ed esterna.

In quest'ambito è avvenuta la realizzazione dei nuovi edifici, costituiti dalla guardiola circolare posta all'ingresso del parco, dalle piccole strutture adibite a palestre e dai bassi edifici nell'area settentrionale della tenuta che, con un'architettura squadrata e tipica del periodo storico degli anni '70, tenta di seguire il declivio naturale del terreno realizzando una serie di piccoli appartamenti ad uso foresteria per i fruitori del centro di formazione.

Al fine di permettere l'accesso e la sosta degli utenti della tenuta sono inoltre stati realizzati, al termine del viale di ingresso, nei pressi della foresteria, i posteggi con il contestuale impianto di alberi per consentirne l'ombreggiamento e immediatamente a occidente della villa, una pista per l'atterraggio degli elicotteri.

Nell'ottica di garantire un'ottimale fruizione dell'area anche nei momenti di svago dei dipendenti FIAT è stato completamente risistemato il parco e la zona a verde intorno, con la messa a dimora di piante di alto fusto e la manutenzione degli esemplari esistenti all'epoca dotati di migliori caratteristiche estetiche e paesaggistiche, alternata al mantenimento delle aree prative a valle della

villa in modo da mantenerne intatta la visuale che spazia sulle montagne torinesi e contemporaneamente la visibilità della villa, caratterizzante l'immagine paesaggistica dell'area.

L'accesso alla villa, superata la guardiola d'ingresso, avviene attraverso un suggestivo ed originale viale alberato di carpini. Sulla sinistra si aprono quindi le aree adibite a posteggio ombreggiate da filari di tigli. In questa zona si trovano gli edifici anni '70 adibiti a foresteria e palestra e, poco più a sud si estende un'area di circa 2200 mq di bambusetto coevo delle strutture limitrofe.

Immediatamente a Nord della villa si dirama un filare di ippocastani che, snodandosi lungo il confine orientale della proprietà fino ai limiti meridionali della tenuta, delimitava la via di accesso ai campi da tennis.

Gran parte degli alberi è ubicato a sud-est della villa, nel tratto compreso tra la stessa ed il campo da tennis. E' caratterizzata dalla presenza di specie tipiche di parchi e giardini, con distribuzione alternata a filari, a macchie e a individui singoli. Le piante sono state tutte oggetto di piantumazione e le specie scelte sono le più svariate, in gran parte alloctone (cedri, platani, cipressi, magnolie, ippocastani, ginkgo) e scelte per il loro aspetto estetico e talvolta anche fuori areale climatico (abeti rossi, faggi).

Lungo i tracciati che collegano la villa ai campi da tennis è anche stato realizzato un campo da bocce.

La porzione di parco compresa tra la villa e i campi da tennis è stata pertanto realizzata con fini ludico-paesaggistici, con alternanza di tratti più o meno aperti e accesso garantito da sentierini, strade e scalini con presenza di luci ad illuminare i camminamenti, panchine, cestini rifiuti, ecc. E' inoltre evidente come una zona adibita a campi da tennis non possa essere stata progettata, realizzata e gestita all'interno di un'area boscata, mentre la sua posizione al limite di un parco-giardino possa essere ottimale sia come visibilità di gioco che come inserimento paesaggistico.

### **3. Situazione attuale**

L'utilizzo della tenuta come centro di formazione con tutte le trasformazioni architettoniche, urbanistiche e paesaggistiche ad esso legato risalgono agli anni '70 e tale utilizzo, con costante manutenzione delle strutture e delle aree a verde è continuato fino a circa 12 anni fa. Da allora l'intera area è chiusa e priva di manutenzione, fatta eccezione per lo sfalcio delle aree prative.

Anni di abbandono hanno comportato un visibile decadimento delle strutture e un processo di progressiva invasione delle aree verdi.

Attualmente i prati che delimitano la tenuta a sud e a nord continuano ad essere sfalciati e concorrono notevolmente a caratterizzare l'area e a mantenere centrale ed imponente la visibilità della villa.

Il filare di carpini all'ingresso ha mantenuto la sua funzionalità, sebbene alcuni esemplari siano morti o caratterizzati dalla presenza di rami secchi e di branche visibilmente danneggiate.

Gli alberi di tiglio piantumati ad ombreggiare i posteggi presentano segni di deperimento con rami rotti e portamento disarmonico e fortemente squilibrato a seguito della mancanza di potature. Nel breve periodo sono destinati ad un progressivo collasso.

La macchia di bambù, sebbene priva di cure e fuori luogo sia da un punto di vista vegetazionale che paesaggistico, si presenta densa e vitale.

Il viale che collega la villa ai campi da tennis, che da foto aerea costituisce la spina dorsale del "bosco", è delimitato da 24 ippocastani in gran parte deperienti.

Lungo la scarpata di valle di tale viale sono presenti alcuni esemplari di abete rosso, un faggio, un bagolaro e un cedro in buone condizioni vegetative.

L'area a parco presenta alcuni alberi in buone condizioni alternati a piante morte, spaccate, deperienti e con pessimi portamenti legati in parte alla mancanza di manutenzione, in parte all'evoluzione naturale tipica di ogni popolamento vegetale ed in parte all'utilizzo per la realizzazione del giardino di specie alloctone non adatte al luogo.

La strada sterrata di accesso ai campi da tennis e gran parte del parco a sud della tenuta è caratterizzata dalla presenza di rovi che a tratti impedisce il passaggio pedonale e dalla recente invasione di specie locali o comunque naturalmente presenti nelle aree circostanti (acero, robinia, tiglio e qualche noce), attualmente caratterizzate da altezze sempre inferiori al metro e comunque di insediamento certamente più recente dell'ultimo decennio.

Il campo da bocce non è quasi più individuabile per la copertura di rovi e arbusti, mentre si osservano lungo il tracciato i resti ormai pressoché indistinguibili di quella che era l'illuminazione della strada e della sentieristica e basi in cemento che probabilmente sostenevano piccole statue e decorazioni ormai inesistenti.

## 4. Definizione di bosco

Punto chiave per la stesura della variante del piano particolareggiato è la definizione di bosco.

Infatti, qualora l'area sia da definirsi bosco sussiste il vincolo paesaggistico ai sensi del D. lgs 42/2004, comma 1 lettera G.

La definizione di bosco è sancita dall'art. 3 della L.R. 4/2009, secondo la quale:

*1. Agli effetti della presente legge e di ogni altra norma in vigore nella Regione per bosco si intendono i terreni coperti da vegetazione forestale arborea associata o meno a quella arbustiva di origine naturale o artificiale, in qualsiasi stadio di sviluppo, con estensione non inferiore a 2.000 metri quadrati e larghezza media non inferiore a 20 metri e copertura non inferiore al 20 per cento, con misurazione effettuata dalla base esterna dei fusti. Sono inoltre considerate bosco le tartufaie controllate che soddisfano la medesima definizione. (...)*

*5. La colonizzazione spontanea di specie arboree o arbustive su terreni precedentemente non boscati dà origine a bosco quando il processo è in atto da almeno dieci anni.*

Per quanto riguarda il complesso Monplaisir l'abbandono colturale ed il conseguente processo di rinnovazione ed invasione della vegetazione spontanea è inferiore ai 10 anni e, sebbene si presenti con un aspetto disordinato e stratificato tipico del bosco, l'insieme deve essere ancora considerato parco, inteso come area verde privata. A tal proposito l'art. 3 della L.R. 4/2009 stabilisce che:

*3. Non sono considerati bosco le tartufaie coltivate di origine artificiale, l'arboricoltura da legno di cui all'articolo 4, i castagneti da frutto in attualità di coltura, gli impianti di frutticoltura, i giardini pubblici e privati e le alberature stradali.*

Anche secondo la "Carta forestale e altre coperture del territorio" della Regione Piemonte, redatta dall'IPLA, sull'area di Monplaisir non è riscontrata la presenza di boschi.

Le zone della villa con viale d'accesso, posteggi e area adibita a foresteria, nonché le aree immediatamente circostanti la villa sono identificate come "UI - aree urbanizzate, infrastrutture", mentre le zone a nord e sud della villa sono definite "PT – Prati".

E' inoltre da sottolineare come la costruzione del complesso immobiliare interessi in maniera pressoché esclusiva la zona ubicata sulla sinistra del viale di ingresso, nella porzione più settentrionale della tenuta. In quest'area non è presente alcuna formazione arborea al di fuori delle

alberature dei posteggi e del bambuseto. La realizzazione del progetto al contrario permetterà di intervenire sull'area interessata da copertura arborea a sud-est della villa mediante un'attenta manutenzione del verde che ne garantisca la stabilità nel tempo ed il mantenimento della funzione paesaggistica.

## **5. Interventi previsti sulle aree verdi**

Collateralmente alla realizzazione del complesso immobiliare dovranno essere eseguiti interventi di manutenzione alle aree verdi, particolarmente a quelle che, pur non essendo normativamente riconducibili al concetto di bosco, si presentano con vari alberi ed arbusti in conseguenza di anni di abbandono del preesistente giardino alberato.

Di seguito si descrivono gli interventi previsti sulle aree verdi della proprietà e si allega planimetria in cui sono indicati gli alberi interessati dal taglio, da interventi di potatura e da mantenere. I numeri riportati in planimetria sono ripresi nel testo per un'agevole individuazione delle singole piante.

### ***a. Area in cui è prevista l'edificazione***

- Il viale di carpini di accesso potrà essere mantenuto, compatibilmente con le condizioni vegetazionali e di stabilità delle singole piante.
- La realizzazione della parte alta del C.E. 1 prevede la costruzione di 12 unità immobiliari che saranno poste in corrispondenza dell'attuale posteggio nei pressi della foresteria. Tale intervento comporterà l'eliminazione di buona parte dei posteggi esistenti, compreso ovviamente il taglio dei corrispondenti alberi di tiglio. Gli stalli dei posteggi più a nord della proprietà saranno mantenuti e sarà pertanto possibile, laddove le singole condizioni vegetazione e le necessità cantieristiche lo consentano, potranno essere mantenuti mediante interventi di potatura. Si sottolinea come il mantenimento dei tigli, specie nella porzione più meridionale di posteggi, sarebbe stato possibile solo parzialmente, mediante pesanti e complessi interventi di potatura; mentre in molti casi la funzionalità e la vitalità dell'alberatura sono così compromessi che sarebbe comunque stata necessaria la sostituzione con altre piante.
- Poco più a valle è prevista la realizzazione della parte bassa del C.E. 1, consistente nella realizzazione di 10 unità immobiliari. Gran parte della superficie a verde da eliminare per la realizzazione di tali edifici coincide con il bambuseto. Quest'area non sarà completamente



eliminata ma ne resterà un piccolo lembo a ricordo e caratterizzazione dell'originaria superficie. Si sottolinea inoltre come si tratta di una specie alloctona e fuori stazione, completamente estranea al paesaggio collinare tipico piemontese.

- Il C.E. 2 è costituito da 6 edifici, per complessivi 12 unità immobiliari. Sarà realizzato nelle zone prative a valle del bambusetto e della foresteria. In quest'area sono attualmente presenti due nuclei minimali alberati costituiti da piante di noce che saranno mantenuti.

### ***b. Aree ove non è prevista l'edificazione***

La zona a sud est della villa Monplaisir non sarà interessata dalla realizzazione di alcuna struttura abitativa, ma sono previsti unicamente interventi finalizzati al mantenimento dell'area verde, che garantiscano la messa in sicurezza dell'area con l'allontanamento delle piante morte, instabili o fortemente danneggiate e la pulizia dello strato arbustivo d'invasione.

Tali interventi sono nel complesso finalizzati a riprendere l'originaria fisionomia di giardino alberato.

Sono pertanto previsti i seguenti interventi:

- Il viale di ippocastani che conduce ai campi da tennis risulta attualmente già molto compromesso nella vitalità delle piante e nella loro stabilità. Le piante che lo compongono sono destinate alla morte e al progressivo crollo nell'arco di pochi anni. Nel suo progetto iniziale questa alberata era inoltre a contorno e delimitazione di una viabilità oggi non più percorribile e identificabile come tale, pertanto ha perso la sua caratterizzazione originaria. E' pertanto previsto il taglio dei 24 ippocastani aventi altezza media di 11 metri e diametro medio di 25 cm. (indicati in planimetria con la lettera A).
- A valle del viale di accesso ai campi da tennis saranno mantenuti i due abeti rossi, il bagolaro, il faggio ed il cedro presenti.
- Gran parte dell'area verde interessata dalla manutenzione del verde sarà localizzata nella zona di accesso e prossima ai campi da tennis, che in quanto tale è a maggior ragione riconducibile al concetto di parco e non a quello di bosco. Anche in quest'area saranno mantenuti gli esemplari migliori per vitalità, stabilità, portamento e funzione paesaggistica. In generale si può affermare che roveri, cedri e faggi presentano portamenti e conformazioni particolarmente belli e buone condizioni vegetazionali; al contrario ippocastani, abeti rossi e cipressi sono quasi sempre poco vitali, caratterizzati da rami secchi e scarsa stabilità, con

cime troncate o doppie nel caso degli abeti. Condizioni intermedie variabili sono quelle di aceri e tigli che si presentano in alcuni casi con portamenti monumentali da conservare assolutamente, mentre in altri casi sono stati oggetto di tagli passati con conseguenti ricacci disordinati e aspetto cespuglioso o presentano rami anche molto grandi con andamento sub orizzontale e conseguente rischio di rottura.

Sono mediamente più belle le piante ubicate nei pressi della villa, mentre quelle maggiormente danneggiate e con minore vitalità sono poste lungo il limite del prato e nell'area compresa tra il campo da bocce e quello da tennis.

Nel dettaglio in quest'area è previsto l'abbattimento delle seguenti piante:

- un cipresso ormai morto e secco ed una pianta morta in piedi da tempo, di cui non si riesce più neppure a definire la specie (lettera B sulla planimetria);
- un platano di diametro cm 43 che presenta una conformazione non più recuperabile mediante potature, dal momento che sono presenti numerose branche di notevoli dimensioni con andamento sub orizzontale e parzialmente rotti (lettera C sulla planimetria); il taglio di tale esemplare garantirà inoltre più spazio per la chioma del vicino rovere da conservare;
- un ciliegio di diametro 45 cm a nord dei campi da tennis; alla base presenta i primi segni di deperienza (lettera D);
- due abeti rossi di diametro 35 e 50 cm con punta rotta e vitalità stentata (lettera E);
- un acero di diametro 56 cm. caratterizzato dalla presenza di branche morte e spezzate, con chioma squilibrata ed instabile (lettera F);
- due ciliegi di diametro rispettivamente pari a 45 e 53 cm posti al limite dell'aera prativa, il primo molto storto, il secondo deperente (lettera G).

Analogamente saranno conservate e dovranno essere valorizzate mediante potatura e taglio della vegetazione arbustiva invadente i seguenti alberi:

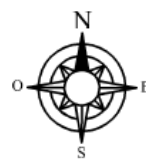
- Un tiglio all'imbocco del viale per i campi da tennis;
- un platano nelle immediate vicinanze dei campi da tennis, che però necessita di un'abile potatura per armonizzarne la chioma;

- una rovere avente diametro di cm 72, che si avvantaggerebbe notevolmente dell'apertura creata con l'abbattimento del platano;
- un cedro di diametro cm. 45 ubicato tra i campi da tennis e il prato;
- 7 tigli posti lungo il limite dell'area prativa; sono stati oggetto in passato di riceppatura e oggi, a seguito del ricaccio della ceppaia, presentano più polloni;
- 3 roveri aventi diametro di cm 52, 41, 47; sono posti al limite del prato, in corrispondenza del campo da bocce ed hanno un ottimo portamento ed una buona vitalità;
- 2 aceri ricci di cm 53 e 40 di diametro posti a est del campo da bocce;
- 2 abeti rossi lungo il lato meridionale del campo da bocce;
- le piante nei pressi della villa saranno interamente conservate, con particolare riguardo a un cipresso, una magnolia, un'acacia, una ginkgo, una rovere, un abete rosso, due tigli, una robinia, due cedri di cui uno con portamento maestoso e soprattutto due faggi molto belli (di cui uno monumentale, con diametro superiore al metro) e un tiglio monumentale di diametro 80 cm (piantato nei pressi del campo da bocce).

Tali elenchi non si ritengono esaustivi, ma, in particolare per le piante da rilasciare, sottolineano esclusivamente quelle di maggior pregio la cui conformazione e chioma concorrono a caratterizzare l'area verde, garantendo un'adeguata copertura ed un ripristino dell'aspetto che presentava il parco nel pieno del suo splendore e nelle condizioni ottimali di manutenzione.

Al fine di garantire il mantenimento dell'immagine da giardino si consiglia di:

- eseguire un trinciatura della componente arbustiva ed invasiva previa pulizia dei detriti ed in particolare dei cavi di rame.
- mantenere lo sfalcio continuo di tutte le aree prative.



**LEGENDA:**  
**A** Alberi interessati dal taglio

SP68

PARCHEGGIO PUBBLICO

VILLA MONPLAISIR

C. E. 1

C. E. 2

4S

4S

4S

4S

4S

4S

1

2

2

1

1

1

A

A A A A A

A A A A A

A A A A A

A A A A A

A A A A A

A A A A A

A A A A A

E

E

G

G

B

B

F

F

D

D

C

C

Scala 1:1.000

335

## **6. Conclusioni**

Alla luce di quanto analizzato si può pertanto concludere che, in base alla normativa vigente (L.R. 4/2009), il complesso immobiliare Monplaisir non può essere assimilato a bosco e pertanto non sussiste il vincolo paesaggistico ex D. lgs 42/2004.

L'intera area a verde necessita tuttavia di interventi di manutenzione diffusi che mirino a ripristinare status di giardino con alberate ornamentali, garantendo la stabilità degli alberi presenti e la fruizione dell'area mediante il taglio degli alberi danneggiati e caratterizzati da minore vitalità ed interventi di potatura e gestione del verde sulle piante che presentano portamenti non compatibili con la fruizione del parco.

Peraltro si ribadisce che tutte le piante di cui sarà necessario il taglio in quanto interferenti con la costruzione degli edifici e della viabilità sono prive di rilievo paesaggistico ornamentale e presentano condizioni vegetative scadenti o del tutto compromesse.

Oulx, li 22/02/2017

Dott. For. Paolo Maria TERZOLO