

REGIONE PIEMONTE  
CITTÀ METROPOLITANA DI TORINO

**Comune di Montalto Dora**

## **PIANO REGOLATORE GENERALE**

P.R.G. approvato con deliberazione del Delibera CC n. 35 del 20 dicembre 2011  
pubblicata sul B.U.R. del 19 gennaio 2012 n. 03

### **1^ VARIANTE PARZIALE**

ai sensi del Comma 5 dell'Art. 17 L.R. n.56/1977

## **DOCUMENTO TECNICO DI VERIFICA PER L'ASSOGGETTABILITA' ALLA VAS**

### **Progettista**

Arch. Alberto Redolfi

### **Con**

Arch. Luisa Chiea

### **Ufficio Tecnico, RUP**

Geom. Marika Berattino

Gennaio 2022

## **Sommario**

1 - PREMESSA	2
2 - IL TERRITORIO: PROBLEMATICHE AMBIENTALI ESISTENTI	3
3 - DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI PREVISTI DALLA VARIANTE PARZIALE IN OGGETTO	8
4 - ANALISI DEGLI IMPATTI POTENZIALI	11
5. CONCLUSIONI	19

## **1 - PREMESSA**

Il territorio comunale di Montalto Dora è oggi regolato sotto il profilo urbanistico dal Piano Regolatore Generale (Variante ex Legge 1/2007) approvato con deliberazione del Delibera CC n.35 del 20.12.2011 pubblicata sul BUR del 19.01.2012 n.03.

In sede di stesura della sopracitata Variante fu espletata la Valutazione Ambientale Strategica, ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006, della L.R. 40/98 e della D.G.R. n. 12-8931 del 9 giugno 2008, ed alla fase di screening per la valutazione di incidenza.

Nel caso di piani e programmi che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei piani e dei programmi, deve essere effettuata qualora l'autorità competente valuti, attraverso la procedura di verifica di assoggettabilità, che possano avere impatti significativi sull'ambiente.

In merito al presente documento si rammenta che ai sensi del comma 8 dell'art. 17 della Lur: "le varianti di cui ai commi 4 e 5 sono sottoposte a verifica preventiva di assoggettabilità alla V.A.S.", in quanto nel caso specifico non vi sono le condizioni per l'esclusione dal processo di valutazione di cui al comma 9.

Pertanto questo Documento preliminare verrà inviato all'esame degli organi competenti, l'autorità competente alla VAS è individuata nell'amministrazione preposta all'approvazione del piano, dotata di propria struttura con specifica competenza in materia di tutela, protezione e valorizzazione ambientale.

A tal fine con Deliberazione di Giunta Comunale n. 182 del 06/06/2011 è stato all'uopo istituito l'Organo Tecnico Comunale, al quale verrà sottoposto il presente documento volto alla verifica di assoggettabilità alla V.A.S.

È tuttavia importante sottolineare come la suddetta variante interessi un numero limitato di previsioni senza alcun incremento del volume edificatorio realizzabile rispetto al P.R.G. vigente.

Per tali motivazioni largamente illustrate nella relazione che accompagna il progetto urbanistico della variante si è ritenuto che la variante in oggetto non dovesse essere assoggettata direttamente alla VAS e che possa risultarne esclusa a sua volta – espletato l'iter di Legge – dato che le previsioni non alterano in alcun modo quanto già condiviso e approvato pochi anni fa nella pianificazione vigente, che ricevette anche la condivisione in materia ambientale a seguito del Rapporto Ambientale e della procedura di VAS esperita. Si rimanda in merito al capitolo conclusivo del presente documento tecnico.

## **2 - IL TERRITORIO: PROBLEMATICHE AMBIENTALI ESISTENTI**

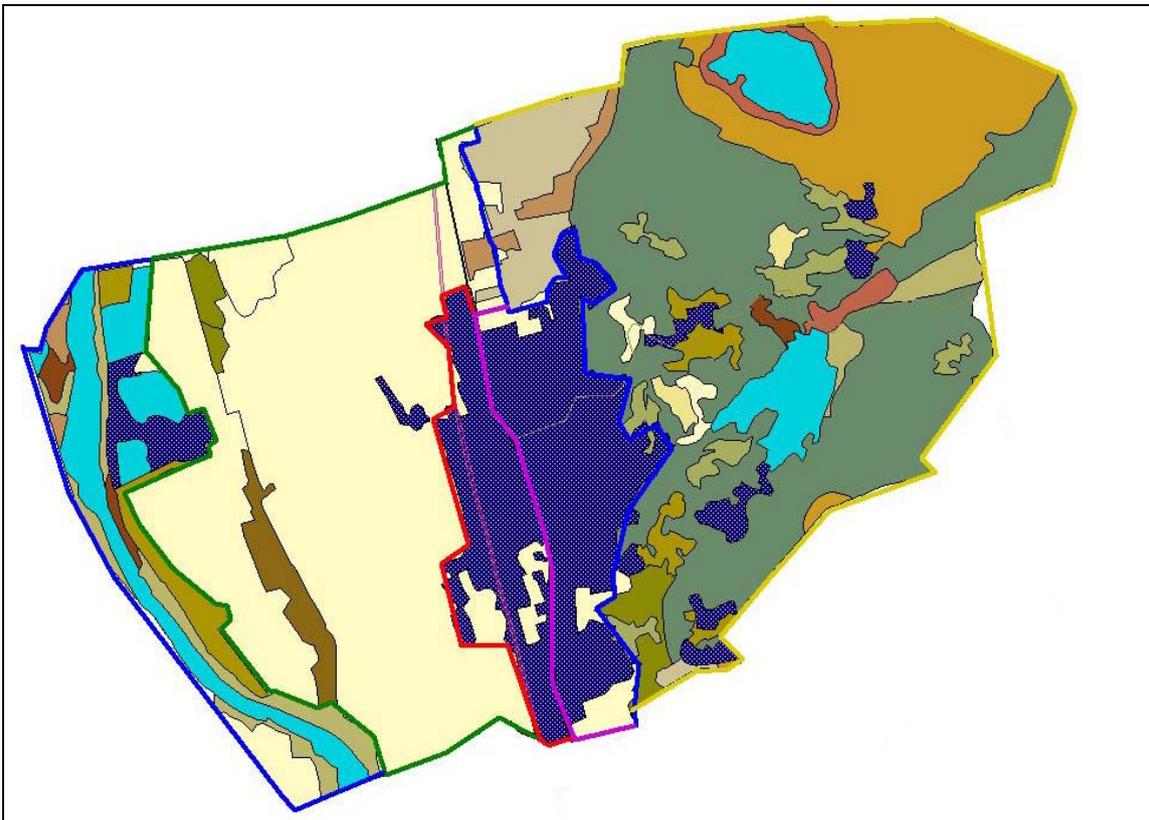
### **AREE OMOGENEE, DETTAGLIO DELL'USO DEL SUOLO**

Partendo dalle disponibilità effettive dei dati coprenti e aggiornati relativi al Comune di Montalto si avanza una descrizione del sistema territoriale secondo un suddivisione del territorio in macroaree in base specificità ambientali e preesistenze.

Sono state individuate cinque aree:

- area del fiume
- area agricola, piana del fiume Dora
- area a prevalente uso commerciale e industriale
- area urbana
- area collinare

Per ogni macroarea sono stati evidenziate le superfici delle categorie dell'uso del suolo; i dati sono stati ricavati dall'analisi del Piano Territoriale Forestale (2003) per quanto riguarda le aree omogenee, e dall'analisi del progetto del Piano Regolatore Comunale vigente per quanto concerne la classificazione delle singole aree urbane.



Carta delle macroaree omogenee

#### Area del fiume

L'area fluviale è caratterizzato per circa la metà della sua estensione da acque, che a loro volta sono divise in due tipologie. La maggior parte delle acque è riconducibile all'alveo del Fiume Dora Baltea perimetrato secondo la piena ordinaria, ma sono anche presenti tre laghi artificiali che facevano parte di un'area produttiva estrattiva (Cave).

Al sistema delle acque sono associate alcune tipologie di arbusti che si sviluppano lungo le fasce dei corsi d'acqua.

È presente anche un'area agricola seminativa che ha la sua maggior estensione a ridosso del limite comunale e a Ovest della Dora Baltea.

Come già accennato, nell'area omogenea del fiume è presente di un'area produttiva di grandi dimensioni.

<i>Area del fiume</i>	<i>sup. [mq.]</i>	<i>incidenza [%]</i>
Acque	309.708	39
Prati aridi di greto	27.685	4
Produttivo	79.956	10
Seminativi	97.082	12
Prati stabili	96.659	12
Impianti per arboricoltura	19.646	2
Alneti planiziali	156.273	20
SUP TOTALE	787.009	100

#### Area agricola, piana del fiume Dora

L'area agricola si collocata tra la fascia del fiume e la prima fascia concentrata urbanizzata. La zona, pianeggiante, è per la quasi totalità a destinazione d'uso agricola, i seminativi occupano infatti un'area di circa 200 ha.

Sono presenti alcune tipologie caratterizzanti le coperture forestali (robinia, quercocarpineto) e altre caratterizzanti le coperture agricole (impianti per arboricoltura da legno)

Le cascine rappresentano i pochi insediamenti urbanizzati. Il cimitero comunale rientra nella tipologia urbana.

Il nuovo canale scolmatore non è visibile dalla cartografia riportata poiché questo è stato progettato successivamente alla stesura del Piano Territoriale Forestale. Il canale è un elemento che determina un confine tra l'area pianeggiante agricola e l'area ad uso commerciale e industriale

<i>Area agricola, piana del fiume Dora</i>	<i>sup. [mq.]</i>	<i>incidenza [%]</i>
Urbanizzato extraurbano	12.023	1
Seminativi	2.032.899	93
Impianti per arboricoltura	14.349	1
Robinia	40.707	2
Querco - carpineto	95.574	4
SUP TOTALE	2.195.552	100

Area a prevalente uso commerciale e industriale: localizzata a ridosso della ferrovia

E' la prima area urbana delimitato dalle infrastrutture viarie e ferroviarie che si diramano in direzione Nord-Sud. Tale fascia è per minima parte occupata da residue aree seminate (circa il 20%) che vanno a confinare con le aree industriali e residenziali che occupano circa il 70% della fascia. Il sedime ferroviario occupa circa il 10% dell'area interessata. In questa la zona si sono sviluppate nel corso dei decenni le attività industriali grazie alle connessioni con le principali vie di comunicazione.

<i>Area a prevalente uso commerciale e industriale: localizzata a ridosso della ferrovia</i>	<i>sup. [mq.]</i>	<i>incidenza [%]</i>
Produttivo	59.103	14
infrastrutture	37.657	9
Residenziale	236.251	55
servizi pubblici	10.077	2
Seminativi	84.292	20
SUP TOTALE	427.380	100

Area urbana

L'area urbana, dove si concentra la maggior parte del tessuto urbano consolidato e non, si colloca tra la fascia a prevalente uso commerciale e industriale e la zona collinare. Le aree residenziali occupano circa l'85% dell'intera superficie e sono in prevalenza aree consolidate. Le aree residenziali in espansione previste dalla Variante al PRGC e attualmente agricole, sono state classificate come aree seminate secondo i dati del Piano Territoriale Forestale. Attualmente la maggior parte di queste aree seminate previste in variante non sono utilizzate come aree coltivate ma sono dimesse.

<i>Area urbana</i>	<i>sup. [mq.]</i>	<i>incidenza [%]</i>
Produttivo	30.421	5
Residenziale	532.624	83
servizi pubblici	10.787	2
Seminativi	65.645	10
SUP TOTALE	639.477	100

### Area collinare

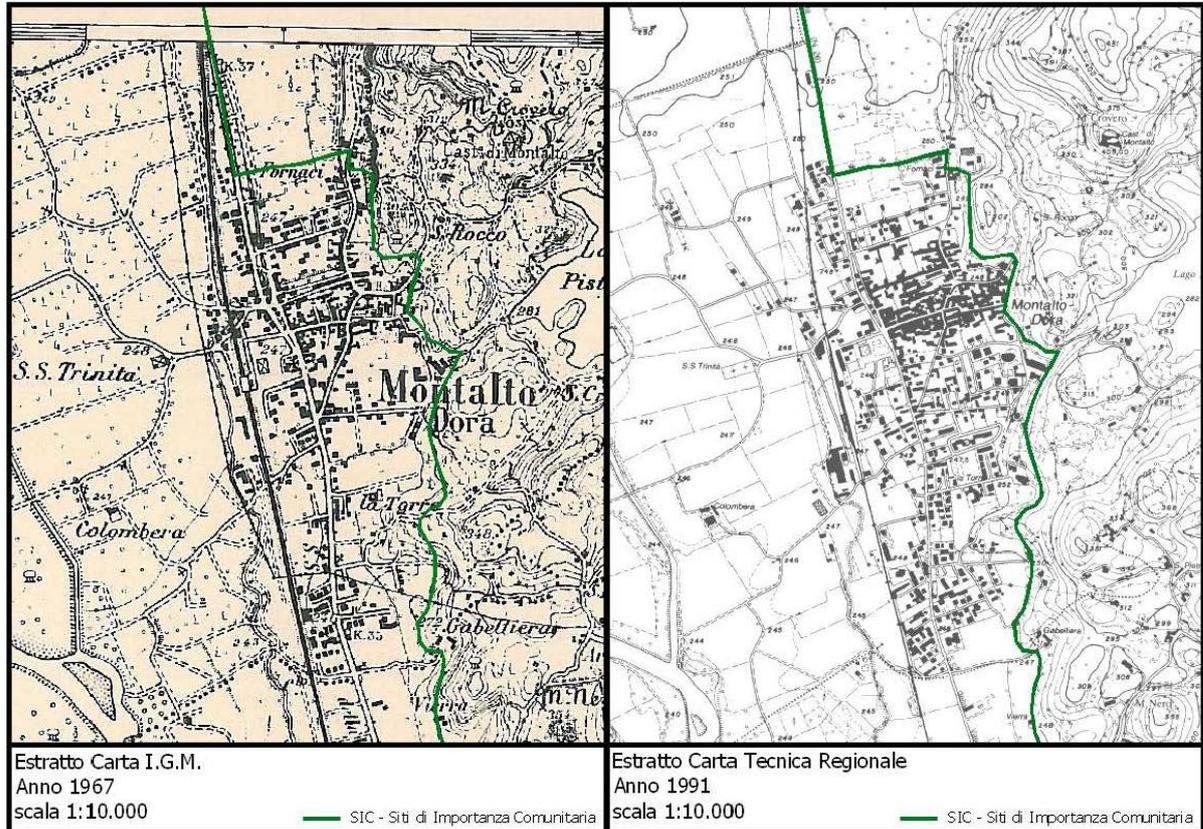
L'area collinare, rientrando per la quasi totalità all'interno del Sic (Siti di Interesse Comunitario), ha una bassissima densità abitativa; l'urbanizzato è caratterizzato infatti dalla presenza di singole unità abitative sparse nella macroarea. L'incidenza delle aree edificate è di circa il 3%.

La zona è composta principalmente da arbusti (acero tiglio frassino, castagneti, querceti di roverella) che occupano circa il 70% del territorio. Una parte consistente dell'area è coperta dalle acque dei due laghi presenti sulla collina e dalla vegetazione che conseguentemente si caratterizza intorno a questi.

<i>collina</i>	<i>sup. [mq.]</i>	<i>incidenza [%]</i>
Acque	241.225	7
Urbanizzato	91.322	3
Seminativi	57.231	2
Impianti per arboricoltura	47.636	1
Coltivi abbandonati	30.698	1
Frutteti e vigneti	132.918	4
Prati stabili di pianura	86.380	2
Acero tiglio frassineti	86.471	2
Alneti	66.506	2
Boscaglie pion. di invasione	230.696	7
Castagneti	616.276	18
Prati aridi di greto	14.493	0
Robinia	66.839	2
Querceti di roverella	1.694.799	49
SUP TOTALE	3.463.490	100

### Analisi dell'intero territorio comunale

Facendo un'analisi a scala comunale, si evince che solo il 15% del territorio comunale è occupato da aree urbanizzate, mentre le aree agricole occupano circa il 35%. Esse sono per lo più concentrate a Ovest dell'edificato, nella parte pianeggiante. Il territorio della zona collinare è per lo più coperto da zone arboree: essa determina anche la perimetrazione del Sic.



E' da sottolineare sempre che tali analisi quantitative sono dedotte dal Piano Territoriale Forestale dell'anno 2003. Vi saranno quindi delle discrepanze con lo stato di fatto che non possono essere rilevate con precisione.

Tipologie	sup. [mq.]	incidenza [%]
Acque	550.933	7
Urbanizzato	1.100.221	15
Prati	255.915	3
Altre superfici agricole	2.551.698	34
Alneti planiziali	222.779	3
Altre coperture forestali	2.831.362	38
SUP TOTALE	7.512.908	100

### **3 - DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI PREVISTI DALLA VARIANTE PARZIALE IN OGGETTO**

Sono di seguito illustrate in dettaglio le scelte della Variante, con le relative ricadute dimensionali e le necessarie verifiche di congruità.

Al fine di procedere alle verifiche dimensionali si utilizzerà il parametro del volume (mc), e in coerenza con la norma di PRG (“consistenza fabbricativa”) che disciplina un’altezza virtuale di 4 mt per le funzioni non abitative, si parametrano i rispettivi valori nelle schede d’area.

#### **PUNTO 1 – Area ET10**

Sull’area ET10 esiste un fabbricato costruito negli anni 70 che ha ospitato sino a circa 10 anni fa una attività di albergo. Il perdurante abbandono dell’edificio unito all’interesse nullo da parte di operatori del settore a rilevare l’attività, sono le ragioni che portano l’Amministrazione a propendere per una modifica della natura urbanistica dell’area, riconoscendole la qualifica di ambito residenziale, che consentirebbe di trasformare l’edificio esistente in una palazzina di unità abitative.

La modifica appare oltremodo giustificata da queste argomentazioni:

- la forma e la consistenza del fabbricato sono coerenti con l’uso abitativo,
- tutto l’intorno dell’area ET10 è totalmente destinato all’uso residenziale; l’area a destinazione alberghiera rappresenta una eccezione dettata dall’attività che storicamente ha interessato l’edificio, ma con il venir meno della funzione è più che giustificato ricomprendere l’ambito nel tessuto abitativo,
- la dotazione di superficie che oggi è destinata al comparto delle attività economiche non sarà comunque persa, perché – come vedremo – è scambiata nell’ambito della variante con un le altre aree coinvolte.

La superficie coinvolta è di mq 7.348 mq, e il volume già presente è di 5.285 mq.

La medesima superficie di ET10 diventerebbe quindi area RC 58 (residenziale consolidato) con incremento volumetrico ammesso “nullo” che, ai sensi dell’art.16 delle NTA, comporta l’impossibilità di qualunque ampliamento.

Alla nuova area RC 58 si applicheranno in parte i parametri oggi presenti, ma l’Uf e la Volumetria max ammessa vengono ricondotti al valore dell’esistente, senza alcun incremento ammesso.

La presenza di una zona a bosco alle spalle dell’edificio rende altresì preferibile imporre tra le prescrizioni particolari della scheda normativa la TUTELA DELL’AREA BOSCATO PRESENTE, richiamando altresì l’articolo 8bis delle NTA.

#### **PUNTO 2 – Area RT1 e RT2**

Il Piano vigente prevede due grosse aree di espansione a nord e a sud dell’edificio esistente, denominate RT1 di St 24.200 mq e RT2, di St 41.722 mq, entrambe sottoposte a Strumento Esecutivo e disciplinate ulteriormente da una Scheda d’Area allegata alle NTA. Si tratta delle due più importanti previsioni che istituì la revisione urbanistica impostata ormai 15 anni fa, le due cosiddette “porte del paese” disegnate con attenzione mantenendo densità contenute e comprendendo l’obbligatoria attua-

zione di servizi, verde e infrastrutture utili a completare il sistema della mobilità lenta (altro pilastro del Piano).

Sino ad oggi non c'è stato alcun avvio di proposta d'intervento.

E' volontà dell'Amministrazione rendere più attuabile la trasformazione di queste due aree promuovendone una parziale revisione che non snatura il disegno del PRG vigente e si mantiene entro i limiti fissati dall'Art.17 comma 5 della Lur.

La prima azione [A] riguarda un leggero travaso delle funzioni previste nelle due aree RT, destinando una quota maggiore per le attività economiche sull'area RT1.

La seconda azione [B] si propone di ridurre leggermente l'ambito sottoposto a PEC di RT2, escludendo una porzione - corrispondente ai mappali 145, 348, 144, 347, 143 del Fg VI del Catasto Terreni - che di fatto si trova già incuneata entro il tessuto abitativo del margine settentrionale del paese, servito dalle vie Cernaia e Aosta.

[A]

Come già accennato l'area ET10 di St 7348 mq con Df di 1,0 mc/mq e con Dt di 0,7 mc/mq cede l'intera destinazione ad attività economiche all'area RT1, cioè la sua capacità edificatoria espressa in volume pari a 5285 mc.

A sua volta l'area RT2 cede ad RT1 una sua quota di edificabilità destinata ad attività economiche pari a 1.975 mc (si tratta di circa il 7,9% dell'edificazione ammessa sull'intera RT2).

RT1 vede così crescere la percentuale di edificazione destinata alle attività economiche dal 10 al 60%.

Al tempo stesso l'area RT2 riceve una quota di funzione residenziale pari a 1975 mc e vede così passare la quota di residenziale dal 50% al 58%, quella per attività economiche dal 50% al 42%. Quest'area – senza alcuna modifica delle quantità urbanistiche – è poi oggetto della successiva modifica “azione B”.

Tutte le specifiche contenute alle “condizioni prescrittive di impianto urbanistico” della scheda della RT1 restano valide e corretta guida per la futura stesura del progetto di PEC e dei futuri titoli abilitativi.

[B]

Come anticipato l'Amministrazione vuole escludere una modesta porzione dell'ambito dall'obbligo di PEC. Su di esso il PRG non ha previsto di allocare aree verdi e parcheggi pubblici, infatti nell'iter del PRG vigente, avvenuto con numerose conferenze di pianificazione e procedura integrata di VAS, fu convenuto di riservare tutta la cessione pubblica in fregio al margine nord dell'area – a confine con il SIC - e intorno alla porzione destinata all'uso terziario con funzione di stacco e protezione.

Preso atto della crisi economica che ha depresso il mercato immobiliare proprio in concomitanza con l'approvazione della Variante di PRG, e stante il perdurare della stessa, l'Amministrazione Comunale ritiene di potere escludere questa modesta porzione del più ampio comparto sottoposto a SUE per le seguenti motivazioni:

- ✓ L'area rappresenta solo il 15 % dell'intera ST;
- ✓ L'area è completamente accessibile e servibile dai sottoservizi presenti sulle citate strade pubbliche e private all'intorno;

- ✓ L'esclusione dal SUE dell'area, ne rettifica e regolarizza i limiti senza snaturare il senso della pianificazione voluta ed approvata con il PRG vigente.

Ne verrebbe così garantita una più certa ed immediata attuazione, senza venire meno il disegno del Piano.

Si intende infatti mantenere gli stessi parametri e le stesse condizioni fissate dal Piano per l'attuale RT2, generando una sotto-area denominata RT2.1 a cui è assegnata una modalità di intervento non già tramite Sue, ma attraverso l'obbligatorio uso del Permesso di Costruire Convenzionato, come previsto al comma 4, articolo 49 della LR 56/1977, quale disciplinato dall'articolo 11 delle NTA del PRG e già prescritto obbligatoriamente per le Aree RC 86, RN 5.1, 5.2, 5.3, 9, 10, 12, 32 e RT 3 e RT 4.2.

L'intervento diretto dovrà comunque attenersi alle seguenti prescrizioni, da verificarsi in sede di progettazione e vincolanti, oltre che da garantire in sede di stipula della Convenzione (o atto unilaterale d'obbligo):

1. Preso atto che il disegno del Piano vigente non prevedeva, per quanto sopra detto, cessioni pubbliche nell'area oggetto della presente (tranne la viabilità), la cessione dovrà comunque interessare e garantire almeno la penetrazione dalla traversa di Via Aosta verso la RT2, il resto della cessione quantitativamente prevista potrà essere messa in atto o trattata secondo le modalità stabilite dall'Art.21 – comma 4 bis – L.R. 56/1977 e smi.
  - a. Qualora le proprietà dell'intera porzione non soggetta a Sue si accordino per allocare la viabilità di penetrazione secondo un disegno condiviso, esso dovrà essere reso esplicito al Comune e garantita la disponibilità del sedime nelle forme di Legge;
  - b. Qualora le proprietà dell'intera porzione non soggetta a Sue non operino congiuntamente ma una o più di esse operino autonomamente, dovrà essere assunto a riferimento del tracciato il disegno del PRG eventualmente modificato traslando il tracciato sul confine tra i mappali 348 e 145, e dovrà essere redatto a carico del primo/i istante, un progetto di inquadramento che definisca l'allocazione dell'accessibilità suddetta e la disposizione ed allaccio dei sottoservizi.
2. Dovrà comunque sempre essere dimostrata la possibilità di soddisfacimento degli obblighi verso la pubblica amministrazione (vedi Condizioni prescrittive di impianto urbanistico della scheda d'area, in particolare una sezione carrabile pubblica di almeno mt 5,50) e preservati gli interessi delle altre proprietà:
  - a. dovrà essere garantita a tutti i proprietari, la possibilità di raggiungimento del proprio lotto mediante viabilità privata conforme ai requisiti dell'art 125 del Regolamento Edilizio;
  - b. dovrà essere garantito l'allaccio ai sottoservizi realizzati o realizzandi, secondo le modalità definite dal Codice Civile, e dimensionandoli in modo che possano soddisfare anche la restante edificazione dell'ambito RT2.1.
3. Il sedime per la strada pubblica sarà dismesso a titolo gratuito a favore del Comune.

La scheda d'area viene pertanto divisa in due prospetti, uno per la sub-area RT2.1 e ovviamente la rimanente RT2. Tutte le specifiche contenute alle "condizioni prescrittive di impianto urbanistico" della scheda della RT2 restano valide e restano corretta guida per la futura stesura del progetto di PEC e dei futuri titoli abilitativi. Alla scheda vengono aggiunte le "condizioni prescrittive di impianto urbanistico" per la sub-area RT2.1 che riprendono quanto sopra detto

## **4 - ANALISI DEGLI IMPATTI POTENZIALI**

### **CONSIDERAZIONI GENERALI**

Si segnala che il territorio comunale è interessato sia dal sito di interesse comunitario Sic (oggi ZCS) dei Laghi di Ivrea (cod IT1110021), sia dalla Zona di notevole interesse pubblico (art 136 del Dlgs 42/2004).

Le modifiche che verranno apportate al P.R.G. attraverso la presente Variante non interessano aree comprese entro queste due tutele.

Inoltre, dal momento che non intaccano aree vergini ma costituiscono una mera riorganizzazione – peraltro minima - delle destinazioni d'uso, risultano essere in linea con gli obiettivi di tutela ambientale e paesaggistica già a suo tempo analizzati nel rapporto Ambientale redatto per la Variante ex Legge 1.

Come illustrato nella Relazione di Piano le scelte non hanno impatti sulla rete ecologica come rilevabile dalle elaborazioni del PTC2 e dal Ppr.

### **CONSIDERAZIONI PUNTUALI**

#### **PUNTO 1**

Trattasi di un'area già edificata ed in gran parte compromessa.

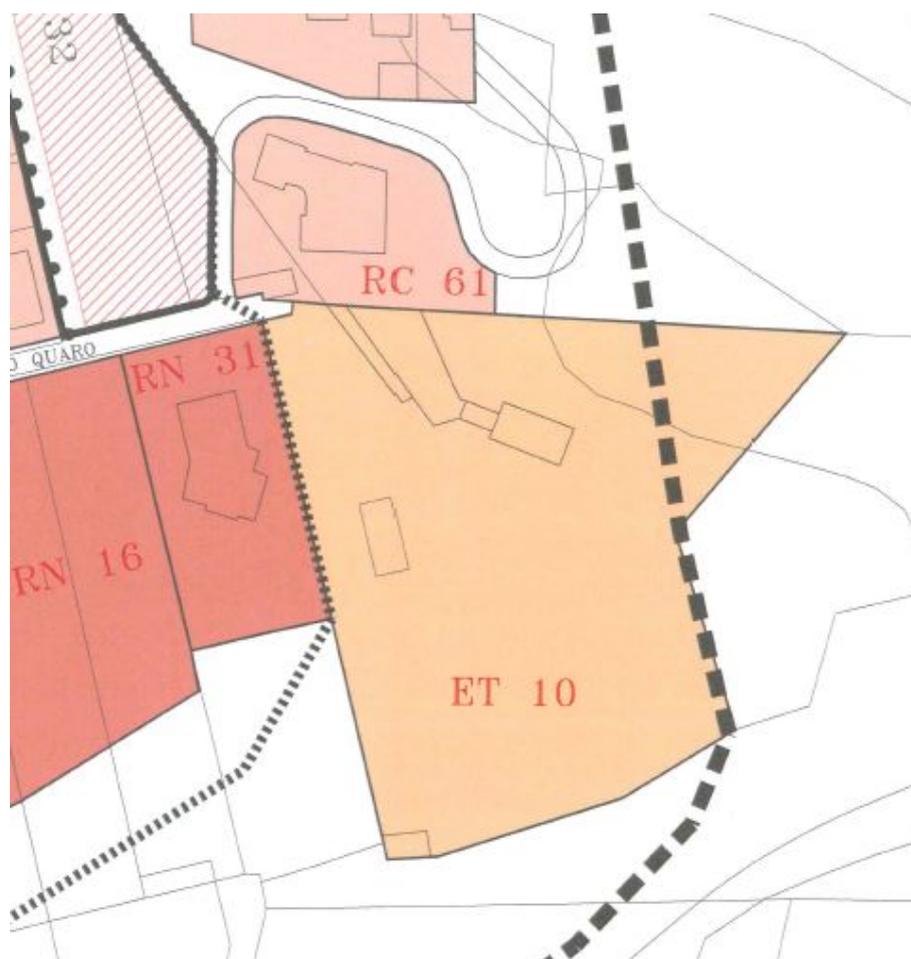
Solo verso est e verso sud entro il perimetro dell'area si evidenzia la presenza del lembo finale dell'area boscata che interessa la collina, nel Ppr qualificata come robinieto..

L'area è esterna alla fascia di rispetto della Roggia del Mulino.

L'area è dotata di tutte le urbanizzazioni a rete.

Dato che sull'area non è prevista ulteriore edificazione, e che l'uso abitativo è da ritenersi meno gravoso del precedente uso alberghiero in termini di carico urbanistico, la modifica di Piano non comporta alcun impatto sulle principali componenti ambientali, non incide sul sistema integrato di gestione delle acque e non grava sul sistema di smaltimento dei rifiuti (anzi, piuttosto il contrario).

Come illustrato nella Relazione di Piano, la presenza di una zona a bosco alle spalle dell'edificio è stata tutelata da specifica prescrizione nella scheda normativa dell'area (dixit: la TUTELA DELL'AREA BOSCATATA PRESENTE, richiamando altresì l'articolo 8bis delle NTA).



*Estratto PRG Vigente*



*Estratto PRG Variante*



## PUNTO 2 [A e B]

### Area RT1

Trattasi di un'area non ancora edificata la cui previsione fu approvata nell'ultima Variante del 2011.

Non è interessata da alcun vincolo tranne quelli indotti dal transito – sul bordo orientale – della Roggia del Mulino che è un canale artificiale, ricostruito come opera di salvaguardia idraulica in quanto scaricatore del Lago Pistono. Il tracciato del canale prosegue verso sud in territorio di Ivrea. Essi sono: la tutela paesaggistica ai sensi del Codice 42/2004 e la tutela naturale delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua ai sensi del R.D. 523/1904 (15 metri) e della L.R. 56/77 art. 29 (25 m) all'interno delle quali non sono consentite nuove edificazioni. Il disegno della scheda di piano rispetta rigorosamente tali limiti.

L'area è dotata di tutte le urbanizzazioni a rete al margine della via pubblica (via Ivrea).

Dato che sull'area è confermata la medesima edificazione già oggi prevista, la modifica di Piano non comporta alcun impatto sulle principali componenti ambientali, non incide sul sistema integrato di gestione delle acque e non grava sul sistema di smaltimento dei rifiuti. Anzi l'arretramento del filo di fabbricazione rispetto alla strada statale 26 – imposto dal disegno d'area – preserva maggiormente la visuale verso la collina e le sue emergenze naturali e architettoniche (tra cui il castello).

Si riprendono di seguito i passi salienti della conclusione valutativa specifica per l'area del precedente Rapporto Ambientale.

*L'intervento comporta la realizzazione di nuovi edifici per una superficie coperta pari a mq 3.630 La strada posta a sud è progettata su un tracciato esistente.*

*L'area si pone fra la core area, situata in collina e il corridoio principale del Torrente Dora Baltea, ma non svolge che minime funzioni di connessione ecologica, posto la destinazione colturale in atto. Naturalmente l'edificazione esclude future evoluzioni in senso naturalistico, ma allo stato dei fatti non si rileva a carico dell'intervento previsto una riduzione della funzionalità della rete ecologica.*

*L'area verde a lato del canale, realizzata su superficie a seminativo, svolge, oltre alle funzioni di verde urbano, una funzione mitigatrice dell'impatto del consumo di suolo, ma che ha rilievo per la qualità urbana e non è significativo nei confronti dell'incidenza sul SIC. Altrettanto vale per gli aspetti di implementazione della rete di traffico lento e di collegamenti pedonali.*

*In conclusione si ritiene che l'adozione della Variante di PRGC ed in particolare l'azione connesse alla creazione della Zona RT1 non comportino significative alterazioni dei luoghi, delle specie vegetali ed animali, della rete ecologica tutelati con l'istituzione del Sito di Interesse Comunitario "Laghi di Ivrea".*





#### Area RT2

Trattasi di un'area non ancora edificata la cui previsione fu approvata nell'ultima Variante del 2011.

Non è interessata da alcun vincolo tranne quelli indotti dall'attraversamento della Roggia Boasca: la tutela paesaggistica ai sensi del Codice 42/2004 e la tutela naturale delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua ai sensi del R.D. 523/1904 (10 metri) e della L.R. 56/77 art. 29 (25 m) all'interno delle quali non sono consentite nuove edificazioni. Il disegno della scheda di piano rispetta rigorosamente tali limiti.

Il tratto verso nord dell'area è identificato dal Ppr ai sensi dell'art 16 delle NdA quale boscaglia pioniera d'invasione. L'area coincide con la porzione a nord della roggia Boasca che il progetto di piano nella scheda individua non da edificare ma da assoggettare a zona verde con obbligo di cessione in perequazione.

L'area è dotata di tutte le urbanizzazioni a rete al margine della via pubblica (via Aosta e via Cernaia).

Dato che sull'area è confermata la medesima edificazione già oggi prevista, la modifica di Piano non comporta alcun aggravio di impatto sulle principali componenti ambientali, non incide sul sistema integrato di gestione delle acque e non grava sul sistema di smaltimento dei rifiuti.

Si riprendono di seguito i passi salienti della conclusione valutativa specifica per l'area del precedente Rapporto Ambientale.

*L'intervento previsto dalla Variante al PRGC comporta l'urbanizzazione della porzione esterna al SIC, cioè di quella vicina al margine attuale dell'abitato, più frammentata e priva di copertura arborea continua.*

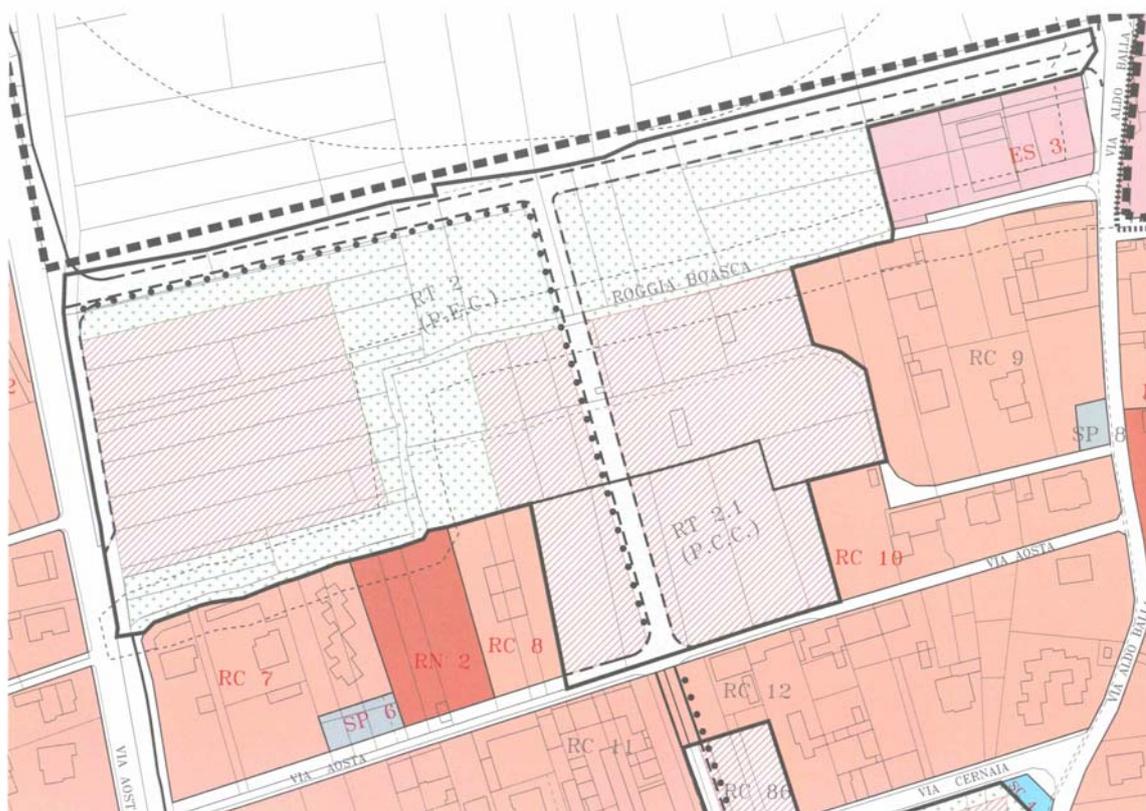
*Il progetto urbanistico prevede a nord una strada adatta a convogliare il traffico di mezzi leggeri e pesanti prodotto dall'area industriale (ora incanalato attraverso l'area residenziale), comparti edificati e aree verdi fra la nuova strada e l'edificato attuale.*

*Gli effetti ambientali connessi a tale operazione sono:*

- ✓ *nell'area immediatamente oggetto dell'intervento: consumo di suolo, impermeabilizzazione delle superfici, perdita di habitat antropizzati, di natura agricola, anche in stato di abbandono;*
- ✓ *nei confronti dell'intorno e quindi in specifico dell'intera unità di paesaggio sopra descritta: riduzione della superficie complessiva, avvicinamento dell'area antropizzata alla parte in cui la vegetazione è in corso di naturalizzazione e che appartiene potenzialmente all'habitat prioritario. Non si ritiene che possano derivare modifiche del regime idrico nell'area a nord della nuova strada.*



Estratto PRG vigente



Estratto PRG variante



## **5. CONCLUSIONI**

### **TERMINI PROGRAMMATICI**

In riferimento agli aspetti amministrativi e programmatici si riepilogano di seguito le considerazioni conclusive ai fini dell'esclusione della Variante dalla successiva fase di valutazione:

- le modifiche introdotte dalla variante non contrastano con le linee fondamentali del Piano di classificazione Acustica e con la Carta di Sintesi della pericolosità idrogeologica, poiché riguardano aree già edificate o edificande ai sensi del PRG vigente, e senza alcuna modifica dei parametri edificatori;
- la variante non influenza altri Piani o Programmi;
- la Variante non ha rilevanza nei confronti della normativa ambientale vigente.

### **SPECIFICA AMBIENTALE**

In riferimento alle possibili iterazioni con l'ambiente e alle caratteristiche delle aree interessate, nonché agli interventi di modifica proposti, si riportano le seguenti considerazioni conclusive ai fini dell'esclusione della Variante dalla successiva fase di valutazione. Si tratta di conclusioni che riprendono e puntualizzano - per lo specifico caso di variante – quelle formulate nel Rapporto ambientale del 2011.

- In merito alla Componente Ambientale aria, la ricerca di una soluzione urbanistica che consenta l'attuazione delle aree RT1 e RT2 – richiamato anche l'elaborato che illustra lo schema della mobilità lenta del Piano vigente (Tav. I.3) - si ritiene supporti la mitigazione degli effetti di inquinamento del traffico che impatta sull'asta della SS26, offrendo anche un'alternativa sicura all'utenza locale.
- In merito alla Componente Ambientale acqua, operano a difesa della qualità e del naturale processo vitale della risorsa acqua sia le normative di salvaguardia idrogeologica del piano (art 19), che quella di salvaguardia urbanistica dei corsi d'acqua in particolare con riferimento alle fasce di rispetto (art 8). Tutte come richiamato più sopra, sono tenute in conto dalla variante parziale così come già fece la variante del 2011. Gli impatti potenziali derivanti dall'attuazione della variante sulla componente idrica (e sul suolo) non risultano significativi in quanto essi non determinano modifiche di rilievo negli utilizzi delle risorse idriche, non interferiscono con le risorse idriche sotterranee e gli eventuali impatti derivanti dagli scarichi in corpi recettori saranno mitigati dal sistema di regimazione delle acque previsto dalle norme vigenti.
- In merito alla Componente Ambientale natura e biodiversità, rivestono importanza le attenzioni contenute agli artt. 8 e 8bis. Nel riguardo della zona umida posta a nord del territorio comunale, svolgono certamente funzione di mitigazione degli effetti delle previsioni di piano le attente norme di attuazione dell'area RT2 contenute principalmente all'art 5bis. Non si evidenziano impatti

ambientali significativi derivanti dalle variazioni in esame, né un eventuale carattere cumulativo degli impatti residui.

- In merito alla Componente Ambientale paesaggio opera una generale azione di tutela la normativa agli artt 8 e 19, unitamente alla complessiva attenzione nel disegno di piano per le due aree oggetto della variante, di cui alle Schede d'Area specifiche. Mitigano invece gli effetti delle previsioni di piano sulla componente paesaggio le prescrizioni contenute all'art 8.bis.
- In merito alle Componenti Ambientali salute e natura, torna utile il riferimento alla mobilità lenta e sicura, ed anche quello alla salvaguardia idrogeologica, tutti temi che trovano nell'attuazione delle due aree porta del Piano un necessario e decisivo contributo all'azione intrapresa nel Piano del 2011. Infatti – come si sosteneva già nel PRG del 2011 - l'urbanizzazione in regime perequativo consentendo la realizzazione e completamento della mobilità urbana lenta, esprime un effetto positivo su qualità dell'aria, rumore, energia, salute, a patto che la pista ciclabile e le altre misure viabilistiche vengano effettivamente completate. Gli effetti positivi sono quindi effettivi in condizione di completamento del progetto complessivo.

Le valutazioni effettuate non hanno portato all'individuazione di potenziali impatti critici, intesi come effetti di elevata rilevanza sulle matrici ambientali e sulla salute pubblica. Gli impatti non significativi e gli impatti residui, intesi come effetti non annullabili, possono essere rispettivamente mitigati e monitorati nell'ambito dei vari procedimenti autorizzativi (ampiamente guidati dall'apparato normativo) anche a fronte di un'esclusione della Variante dalla successiva fase di valutazione.

**Preso atto di quanto illustrato con questa relazione e considerata la mancanza di effetti significativi sull'ambiente, si propone l'esclusione della Variante in esame dalla successiva fase di Valutazione Ambientale Strategica.**