

Regione Piemonte
Provincia di Novara

Comune di Cameri

Piano Esecutivo Convenzionato *ex art. 43, L.R. 56/77 e s.m.i.*
“P.E.C. Fornace Codemonte”

Documento tecnico

Verifica di Assoggettabilità V.A.S.
(*Valutazione Ambientale Strategica*)
art. 12 D.Lgs 4/2008, D.G.R. 12-8931 09/06/2008

marzo 2012

proponente:
IMMOBILIARE ANNALISA s.r.l.
via Madonna di Campagna 4, Garbagna Novarese (NO)

GUIDO VALLINO, *urbanista*
via G. Carducci 6, Novara – tel. / fax 0321393605 – info@studiovallino.eu
con la collaborazione di GIORGIO GRAJ, *pianificatore territoriale*
p.za XVI marzo 9, Romagnano Sesia (NO)

Indice

0.	Alcuni stimoli normativi relativi all'assoggettabilità a procedimento di Valutazione ambientale strategica	pag. 2
1.	Il Piano esecutivo convenzionato della “Fornace Codemonte” e il relativo percorso metodologico adottato per la verifica di assoggettabilità a Vas	pag. 4
1.1.	L'inquadramento territoriale: il contesto di inserimento del progetto e la caratterizzazione dello stato di fatto	pag. 5
1.2.	Le caratteristiche del Piano esecutivo convenzionato proposto e l'integrazione delle considerazioni ambientali individuate all'interno del Pec	pag. 15
1.3.	La coerenza con la programmazione urbanistica comunale vigente	pag. 19
1.4.	I possibili effetti generabili sull'ambiente dettati dalla tipologia di intervento e l'integrazione della componente ambientale all'interno del Pec	pag. 20
2.	Le interrelazioni e l'influenza con gli altri Piani: la coerenza esterna	pag. 22
2.1.	Il Piano territoriale regionale dell'ovest Ticino	pag. 22
2.2.	Il Piano territoriale provinciale	pag. 23
2.3.	Il Piano territoriale regionale	pag. 24
2.4.	Il Piano paesaggistico regionale	pag. 26
2.5.	Altri atti di pianificazione	pag. 30
3.	La verifica di sostenibilità delle scelte di Piano	pag. 32
3.1.	Le interazioni con la sfera ambientale	pag. 32
3.2.	Gli effetti ambientali attesi	pag. 34
4.	I criteri per la verifica di assoggettabilità di piani e programmi	pag. 36
5.	Il giudizio finale sull'assoggettabilità a valutazione ambientale strategica del Pec proposto (sintesi non tecnica)	pag. 40

0. Alcuni stimoli normativi relativi all'assoggettabilità a procedimento di Valutazione ambientale strategica

Il presente Documento si riferisce alla verifica di assoggettabilità a procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (Vas) relativamente alla proposta di Piano Esecutivo Convenzionato (Pec) dell'area denominata "Fornace Beldi" sita in località Codemonte nel comune di Cameri (No).

In prima istanza giova ricordare come la procedura di Vas sia stata introdotta dalla Direttiva Europea 2001/42/CE per la valutazione degli effetti che un Piano/Programma può provocare sull'ambiente, inteso nella sua accezione più vasta che va ad abbracciarne la sfera naturale, economica e sociale, per garantire un *"elevato livello di protezione dell'ambiente e contribuire all'integrazione delle considerazioni ambientali nei piani/programmi al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile"*¹.

A livello nazionale la Direttiva Europea è stata recepita con il D.Lgs n. 152 del 3 aprile 2006, il cosiddetto Testo Unico in materia ambientale, parte seconda *"Procedure per la Valutazione Ambientale Strategica, VAS, per la Valutazione di Impatto Ambientale, VIA, e per l'Autorizzazione Ambientale Integrata, IPPC"*, successivamente sostituito nella parte seconda dal D.Lgs. 4/2008, recante *"Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del D.Lgs. 152/2006"*. A livello regionale, in attesa dell'adeguamento dell'ordinamento regionale alla norma nazionale, trova applicazione l'art. 20 della L.r. 40/98, in quanto coerente con la Direttiva 2001/42/CE. Inoltre, al fine di garantire la compatibilità di tale norma con l'atto statale di recepimento, la Regione ha emanato, quale atto di indirizzo e di coordinamento in materia di Vas, la Dgr 12-8931 del 9/06/2008 (*"D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. Norme in materia ambientale. Primi indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di Valutazione ambientale strategica di piani e programmi"*), composta da due allegati.

Entrando nel dettaglio del caso specifico, il Prg vigente all'articolo 17ter *"Area per attività turistico-ricettive"* al comma 3 individua l'ambito della Fornace Codemonte tra le aree per attività turistico-ricettive. In particolare al comma 5 del medesimo articolo recante le *"modalità attuative"* si specifica come *"gli interventi ammessi sono subordinati alla redazione di uno strumento urbanistico"* che *"[...] dovrà ottemperare alle prescrizioni di cui all'articolo 2.6 delle norme tecniche di attuazione di Piano Territoriale Provinciale"*; in tale articolo si individuano gli *"ambiti di elevata qualità paesistico-ambientale sottoposti a Piano Paesistico di competenza provinciale"* per i quali si dispone (comma 4.1, articolo 2.6 del Ptp) *"che ai sensi del 5° comma dell'art. 20 della L.r. 40/98 [...] tutti i progetti di cui agli allegati B1, B2 e B3 [...] siano sottoposti alla fase di valutazione di impatto ambientale"*.

In quest'ottica e in linea con la scelta regionale di assumere un atteggiamento preventivo ed integrato di valutazione lo scopo di questo documento è quindi la preliminare verifica di compatibilità ambientale del Pec. Come indicato all'art. 20 comma 5 della L.r. 40/98 infatti *"i piani e programmi studiati ed organizzati sulla base di analisi di compatibilità ambientale possono prevedere condizioni di esclusione automatica dalla procedura di Via di progetti di cui agli allegati B1, B2 e B3"* specificando altresì che tali progetti non debbano ricadere *"neppure parzialmente, in aree protette"*.

Ricadendo il Pec in una delle condizioni individuate all'interno dell'allegato B2² della L.r. 40/98, e più in particolare nella categoria *"turismo e svaghi"* al punto 46 dove, tra gli interventi presentati, sono riportati i *"villaggi turistici di superficie superiore a 5 ettari, centri residenziali turistici ed esercizi alberghieri con oltre 300 posti-letto o volume edificato superiore a 25.000 mc o che occupano una superficie superiore a 20 ettari, con relative strutture connesse, esclusi quelli ricadenti all'interno dei centri abitati"*, il presente documento si occuperà quindi a ragione della verifica di compatibilità ambientale del Pec stesso.

¹ Art. 1, Direttiva Europea 42/2001 CE.

² Allegato B2 *"Progetti di competenza della Provincia, sottoposti alla fase di verifica quando non ricadono, neppure parzialmente, in aree protette e sottoposti alla fase di valutazione quando – nel caso di opere o interventi di nuova realizzazione – ricadono, anche parzialmente, in aree protette, sempreché la realizzazione sia consentita dalla legge istitutiva dell'area protetta interessata (articolo 4)"*.

Infine, si vuole sottolineare come il presente Documento sia stato redatto ai sensi dell'Allegato II, della Dgr 9 giugno 2008, n. 12-8931 recante "D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. 'Norme in materia ambientale' Primi indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di Valutazione ambientale strategica di piani e programmi", con particolare riferimento alla "necessità di verificare l'assoggettabilità all'analisi di compatibilità ambientale in relazione alla sostanzialità delle modifiche ai piani già approvati", per "Strumenti Urbanistici Esecutivi in attuazione del Prgc nel caso in cui prevedano progetti sottoposti a procedure di Via o di Valutazione di Incidenza, aree soggette ad interferenze con attività produttive con presenza di sostanze pericolose (D.lgs 334/1999 e s.m.i.) o aree con presenza naturale di amianto".

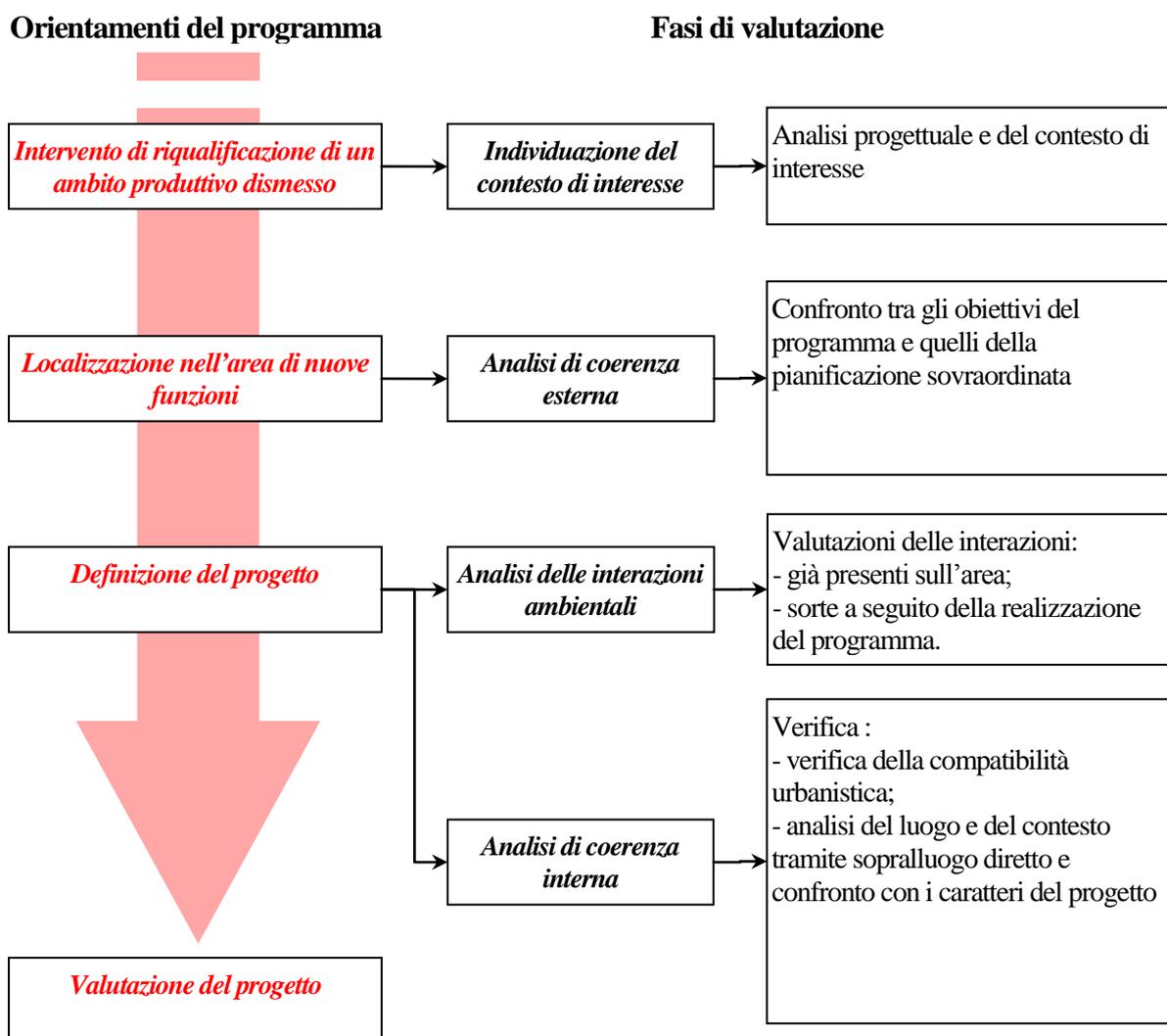


1. Il Piano esecutivo convenzionato della “Fornace Codemonte” e il relativo percorso metodologico adottato per la verifica di assoggettabilità a Vas

Come presentato in precedenza, oggetto della presente verifica di assoggettabilità a procedimento di Valutazione Ambientale Strategica è il Piano esecutivo convenzionato (Pec) dell’area denominata “Fornace Codemonte” sita in località Codemonte nel comune di Cameri (No).

A seguito delle indicazioni definite dalla Dgr 9 giugno 2008, n. 12-8931 è stato elaborato il percorso metodologico per la verifica di tale piano e, in particolare, si sono individuati quattro momenti di valutazione legate ai differenti orientamenti del programma: *i)* individuazione del contesto di interesse; *ii)* analisi di coerenza esterna; *iii)* analisi delle interazioni ambientali; *iv)* analisi di coerenza interna. Inoltre, giova qui ricordare che: *a)* le valutazioni contenute nel documento, sono state eseguite prestando particolare attenzione alla verifica di coerenza tra gli obiettivi del Piano e gli obiettivi e le strategie di sostenibilità definiti dal Piano regolatore generale comunale in modo tale da garantire la salvaguardia dei pubblici interessi; *b)* la verifica si configura come supporto al piano sin da quando ne sono stati definiti gli orientamenti iniziali.

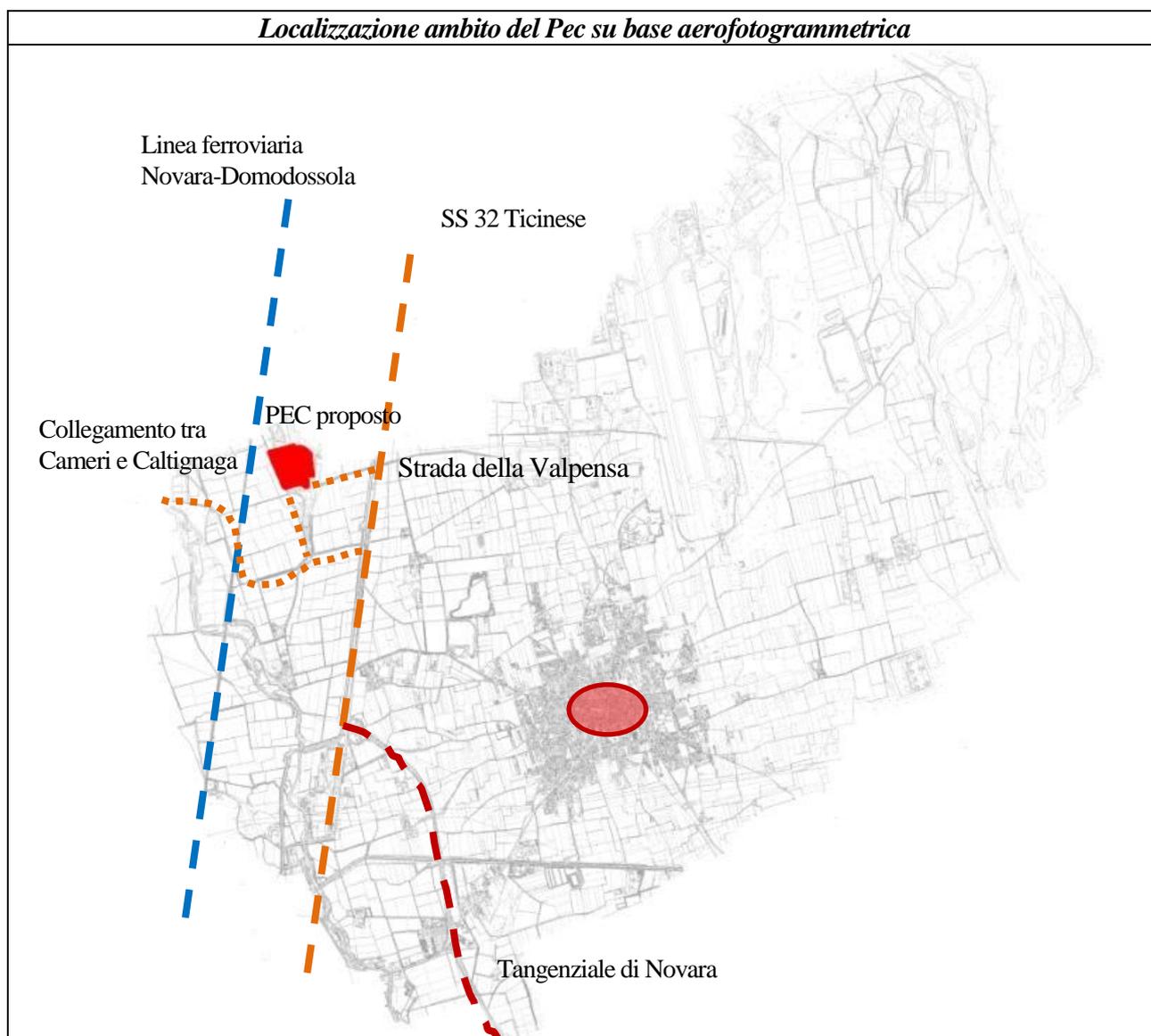
Di seguito si riporta il diagramma metodologico desunto dalla normativa vigente e calato in funzione del Piano esecutivo convenzionato della “Fornace Codemonte”.



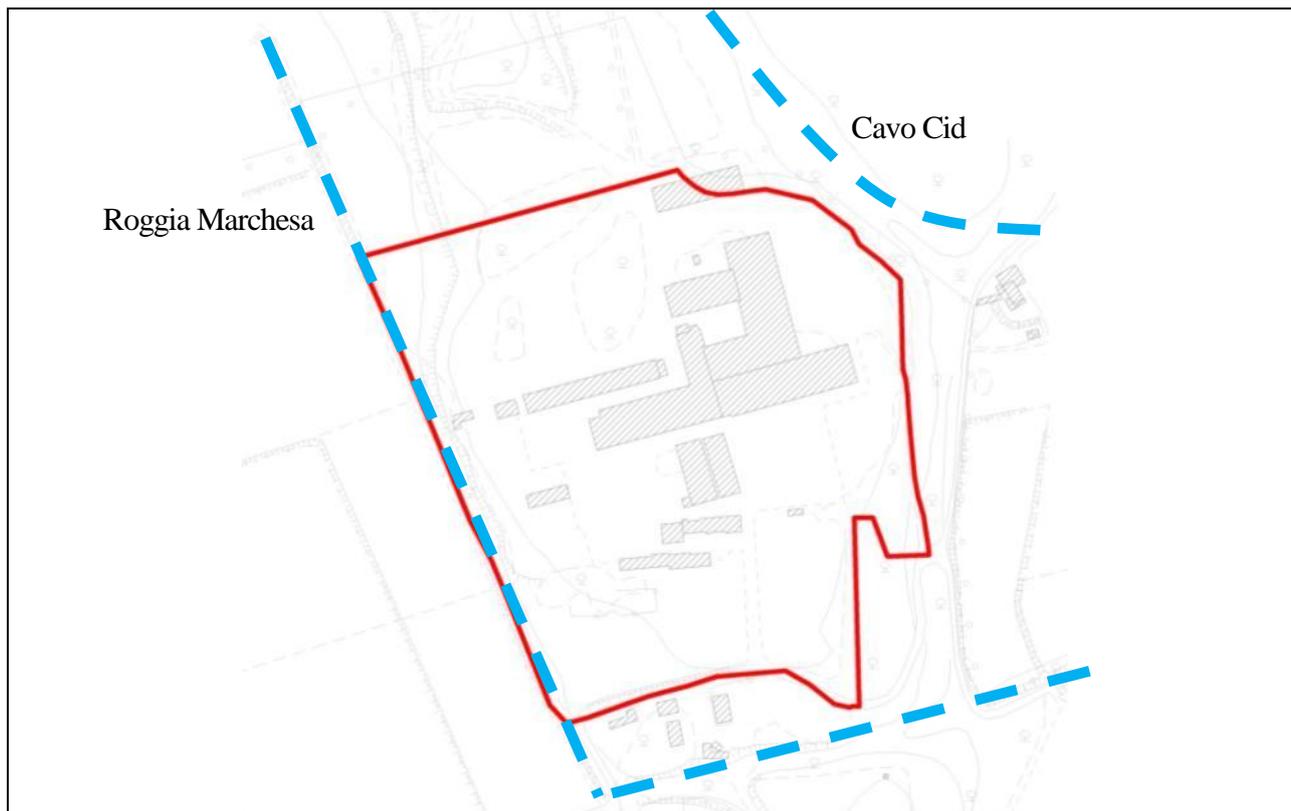
1.1. L'inquadramento territoriale: il contesto di inserimento del progetto e la caratterizzazione dello stato di fatto

Il piano esecutivo convenzionato oggetto di valutazione si localizza a nord del comune di Cameri, a confine con la frazione Cavagliano del comune di Bellinzago, nella propaggine sud del terrazzo di Cavaglio – Oleggio – Suno, così individuato nel Ptp regionale.

A livello infrastrutturale il P.E.C. si trova intercluso tra la strada statale 32 Ticinese che collega Novara al lago Maggiore e la linea ferroviaria Novara-Domodossola (si sottolinea però la mancanza di stazioni ferroviarie nei pressi dell'area oggetto di analisi). A sud è presente la strada di collegamento tra i comuni di Cameri e Caltignaga (via Cameri) a cui si ha accesso diretto. Ulteriore collegamento con l'area è la strada della Valpensa che si immette sulla SS 32.



L'ambito di intervento è situato in un contesto di pregio paesaggistico, sull'ultimo lembo del terrazzo morenico "di Cavagliano", limitata da due corsi idrici: a ovest dalla roggia Marchesa, e a nord-est dal Cavo Cid.



Il piano esecutivo convenzionato si pone l'obiettivo di recuperare e rivitalizzare un ambito produttivo dismesso da alcuni decenni, in passato caratterizzato dalla produzione di laterizi con fornace "Hoffmann" ancora oggi presente.

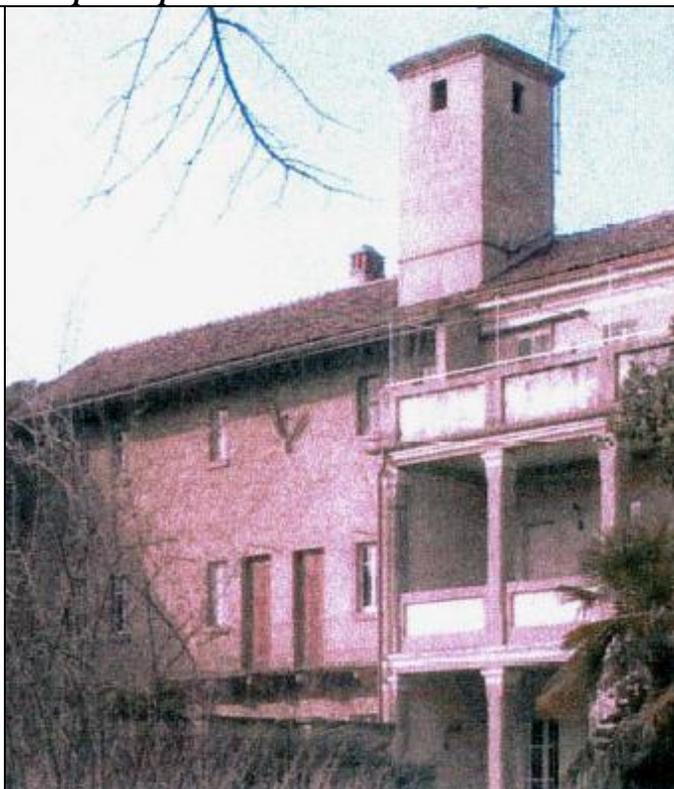
L'area su cui insiste il Pec interessa un ambito di intervento per una superficie territoriale di 110.013 mq che consente di edificare una superficie utile lorda di 19.200 mq.

Si sottolinea come, nella cartografia del Prgc (Tav. 4.3 "Fornace Beldi: riconoscimento dei gruppi di edifici e destinazione d'uso"), due edifici sono stati classificati tra gli "edifici di valore documentario". Per questi edifici, e per l'edificio posto più nord in buono stato di conservazione, il Pec ne precede il recupero. Di seguito si riportano gli edifici in oggetto.

Il corpo di fabbrica "ex fornace"



La “palazzina padronale” da recuperare posto a sud dell’area

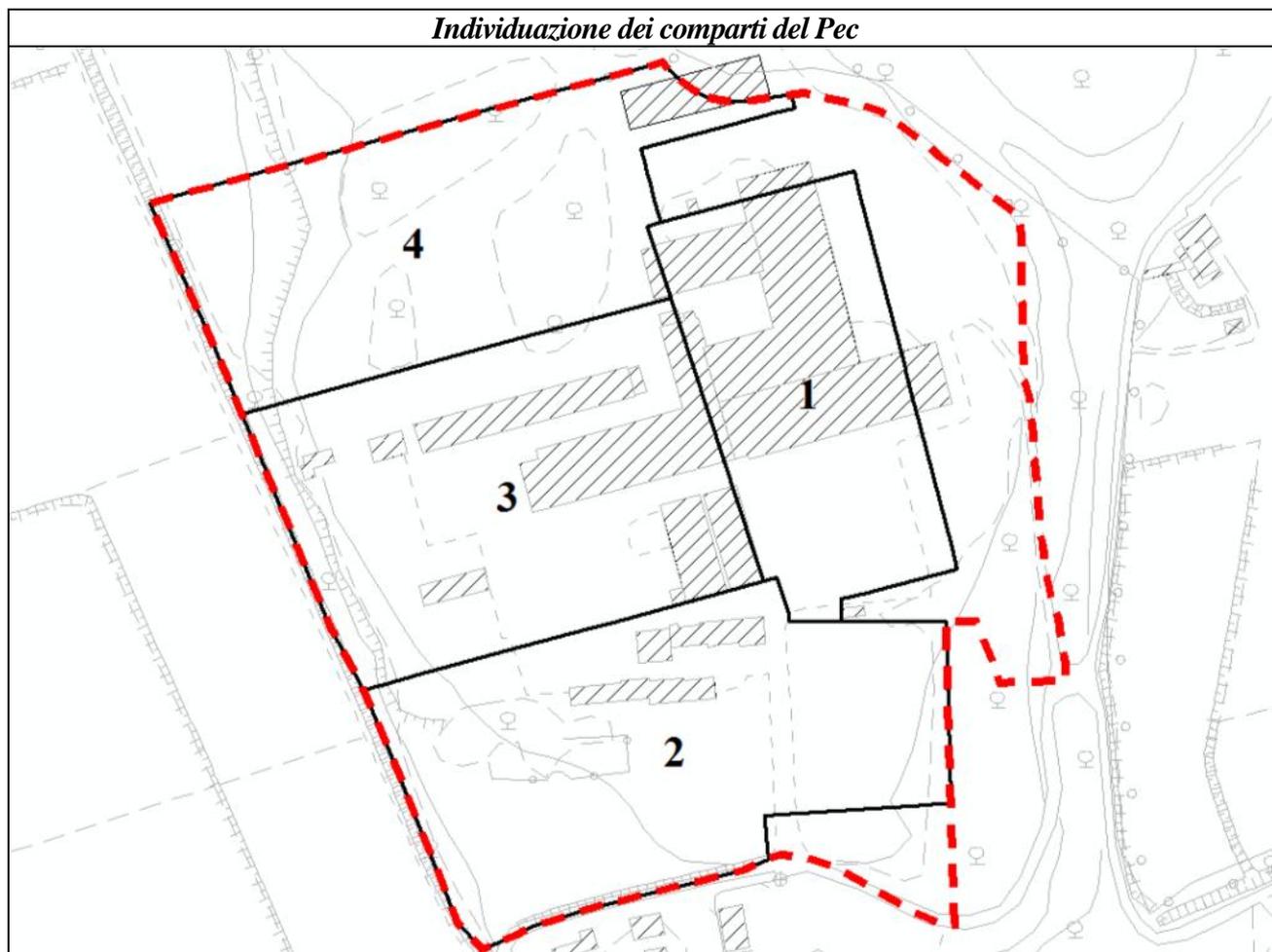


L’edificio a nord dell’area da mantenere con interventi di ristrutturazione posto a cavallo tra il comune di Cameri ed il comune di Bellinzago



Per raggiungere l’obiettivo del recupero e della rivitalizzazione dell’ambito il Pec è stato articolato in 4 comparti aventi le seguenti caratteristiche:

<i>Comparto</i>	<i>Superficie Fondiaria (mq)</i>	<i>Mq aree concentrazione Edificabilità</i>	<i>Sup. coperta massima mq (% di S.F.)</i>	<i>Superficie permeabile minima mq (% S.F.)</i>	<i>Mq di SUL di progetto assegnata</i>
1	16.427,7	7.735,3	6.499 (40%)	6.499 (40%)	8.500
2	26.613,1	16.201,4	10.645 (40%)	13.306 (50%)	6.000
3	25.546,7	3.692,5	5.109 (20%)	12.773 (50%)	3.500
4	22.478,0	7.374,2	4.495 (30%)	13.487 (60%)	1.200
Totale	91.065,5	35.003,4	26.748 (29%)	46.065 (51%)	19.200



La proposta progettuale seguita dal Pec prevede una soluzione di riqualificazione insediativa ed ambientale dell'intera area individuata mediante il recupero degli edifici sopra riportati e la creazione di nuovi fabbricati turistico-ricettivi in sostituzione dei preesistenti volumi produttivi dimessi. Per un migliore inserimento paesaggistico ed una coerenza linguistica con gli edifici esistenti il Pec ha previsto la realizzazione di edifici con altezze massime ammesse entro i 10 metri con un massimo di 3 piani abitabili.

Si evidenzia come, dal punto di vista delle superfici ad uso pubblico, il Pec prevede una quota di 18.948,2 mq di cui:

- standards urbanistici: 16.260,2 mq;
- viabilità di accesso: 2.687,9 mq.

Il fabbisogno complessivo "teorico" è di 15.905 mq di standards da reperire di cui almeno 9.555 mq parcheggi, quantità ampiamente soddisfatte dal progetto del Pec che individua aree per standards urbanistici complessivi (verde + parcheggi) per una quantità di 16.260,2 mq (> 15.905 mq) di cui per parcheggi 10.229,3 mq (> 9555 mq).

Localizzazione ambito del Pii su ortofoto



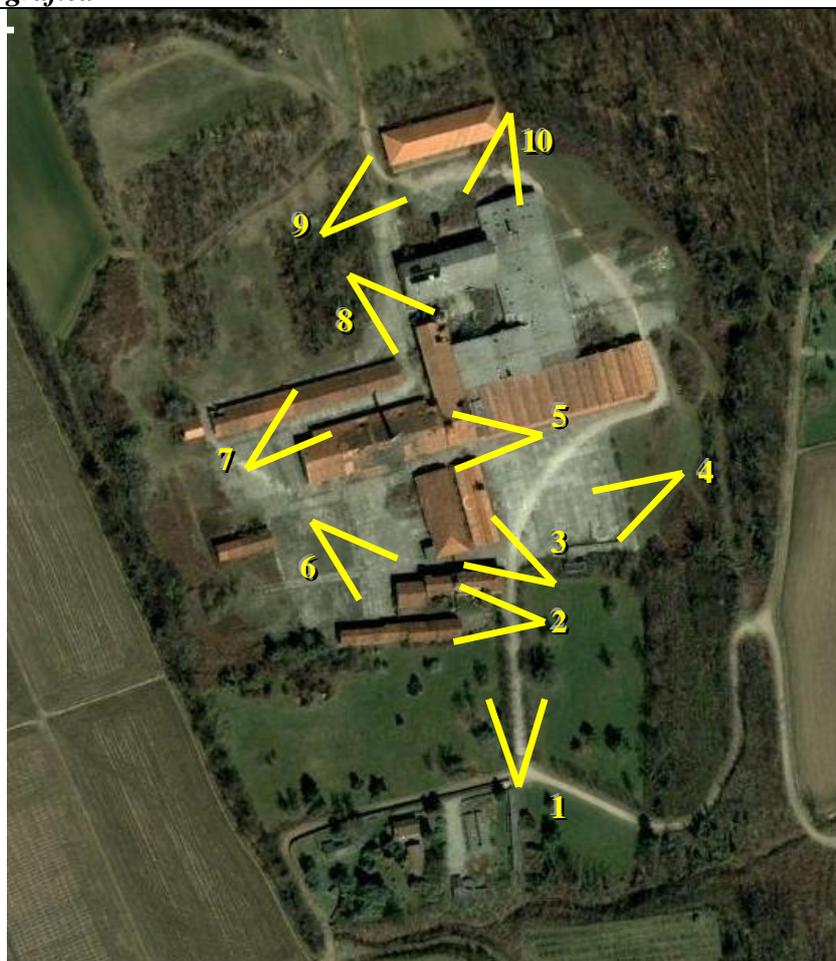


Ricostruzione piani volumetrica degli edifici esistenti



Di seguito verranno presentate alcune immagini descrittive della situazione rilevata durante il sopralluogo effettuato l'8 giugno 2011.

Punti di presa fotografica



I.



Vista del viale di ingresso all'area

2.		<p><i>Vista dell'edificio posto a sud della palazzina padronale</i></p>
3.		<p><i>Vista dei magazzini</i></p>
4.		<p><i>Vista da est dei magazzini e della palazzina padronale</i></p>

5.		<i>Vista della ex fornace</i>
6.		<i>Vista del lato nord della palazzina padronale</i>
7.		<i>Vista dei magazzini a nord dell'ex fornace</i>

8.		<p><i>Vista del complesso della ex fornace</i></p>
9.		<p><i>Vista dell'edificio posto a nord dell'area di intervento da mantenere</i></p>
10.		<p><i>Vista del complesso della ex fornace</i></p>

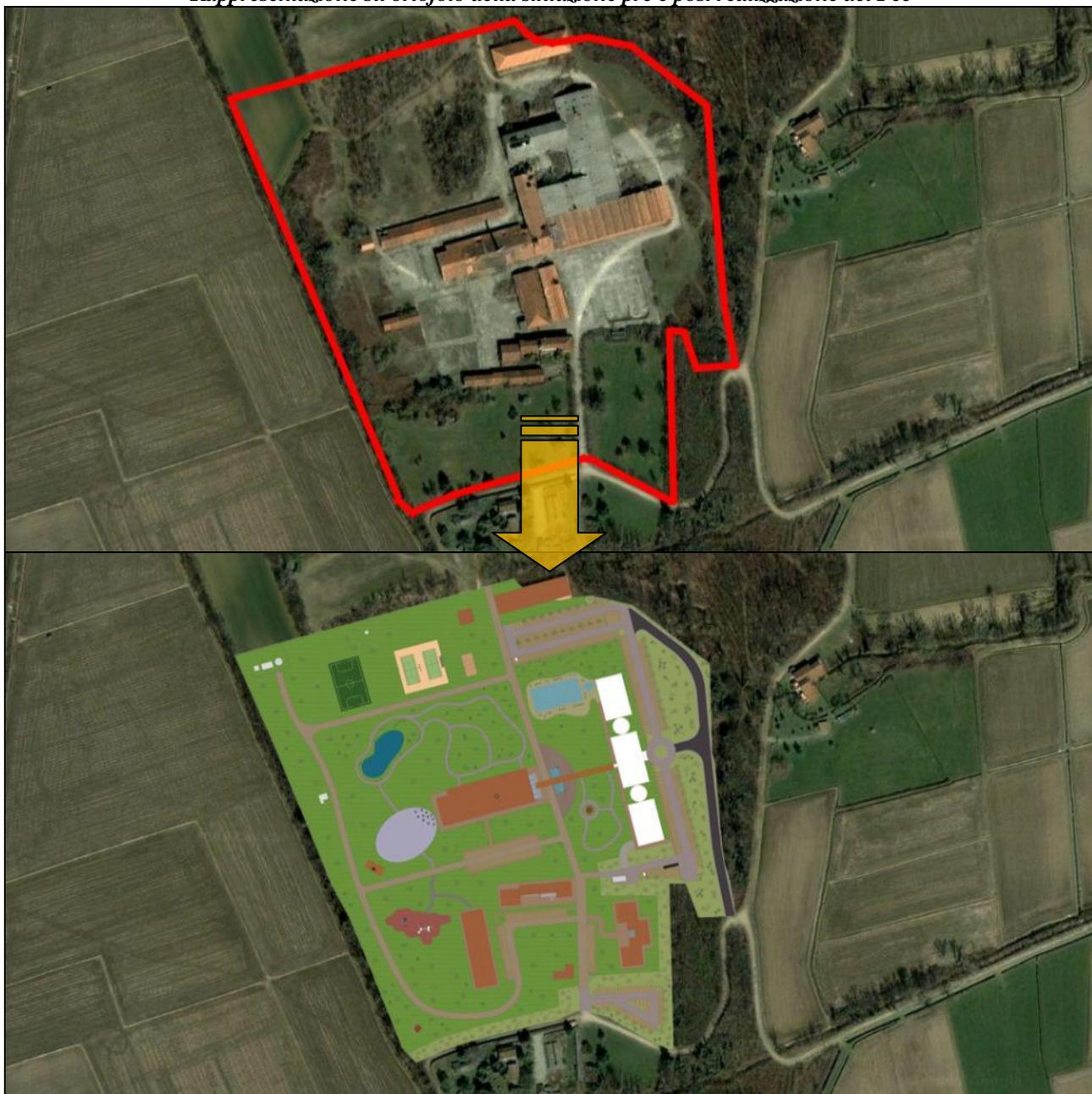
1.2. Le caratteristiche del Piano esecutivo convenzionato proposto e l'integrazione delle considerazioni ambientali individuate all'interno del Pec

Il piano esecutivo convenzionato proposto ha come obiettivo la riqualificazione insediativa e ambientale dell'area della ex fornace Beldi mediante la realizzazione di:

- una struttura alberghiera dimensionata per circa 130 camere sita a est dell'area di intervento;
- una struttura "residence" sita a sud dell'area di intervento ed articolata in fabbricati pluripiano che minimizzano gli ingombri planimetrici al fine di valorizzare il più possibile gli ampi spazi a verde disponibili;
- una struttura dedicata a congressi, eventi, esposizioni, manifestazioni all'aperto che prevede il recupero del fabbricato "ex fornace" a ovest dell'area di intervento;
- un comparto "sport e tempo libero" caratterizzato dalla presenza di diverse strutture/impianti all'aperto.

L'insieme degli interventi previsti interessa un totale di 19.200 mq di Sul.

Rappresentazione su ortofoto della situazione pre e post realizzazione del Pec



Dalle rappresentazioni proposte su base ortofoto e dai rilievi fotografici riportati nel precedente capitolo, è possibile notare come, se si eccettuano gli edifici insistenti sull'area del Pec, l'intorno dell'area oggetto di intervento sia caratterizzato dalla quasi totale assenza di edifici mentre, all'interno dell'area oggetto di Pec, gli edifici si trovano in una situazione di avanzato abbandono con strutture in forte stato di degrado. Da notare anche la presenza di un'elevata superficie impermeabilizzata.

Per quanto concerne la realizzazione dell'intervento di trasformazione, come riportato nella relazione illustrativa, sono previste le seguenti azioni da intraprendere all'interno dell'ambito stesso suddivise per comparto:

Comparto 1	<p>Realizzazione di una struttura ricettivo-alberghiera disposta su 3 piani: al 1° e 2° piano sono previste 130 camere per circa 6.500 mq di SUL, oltre a circa 2.000 mq di SUL al piano terra ove, oltre ai servizi (reception, uffici, sale comuni ...) di pertinenza della struttura alberghiera, possono trovare ampia collocazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> • un ristorante/bar per circa 300 coperti, • un centro benessere (tra i 500 ed i 1.000 mq integrabile verso nord con le attrezzature sportive, ad es. piscina coperta/scoperta, del Comparto 4.), • piccoli esercizi commerciali <p>I nuovi fabbricati sul fronte ad est affacciano direttamente sulle aree a parcheggio e a verde ad uso pubblico, strutturate sulla nuova viabilità di accesso all'insediamento.</p> <p>La soluzione planovolumetrica proposta prevede fabbricati tendenzialmente in linea, eventualmente tra loro accorpati intorno ad una semi-corte interna, con corpi di fabbrica distribuiti ad "L" o a "semicerchio" aperti ad ovest verso il fronte del fabbricato "ex Fornace" a delimitare uno spazio aperto di relazione (parco/giardino/piazza); è previsto un percorso protetto di raccordo tra la struttura alberghiera ed il fabbricato di "valore documentario" di cui al Comparto 3.</p>
Comparto 2	<p>Realizzazione della struttura: ricettiva-residence / motel / villaggio albergo / residenza turistico-alberghiera³, prevedendo circa 100 unità (mono/bilocali tra i 40 e 60 mq ciascuno, a loro volta eventualmente "componibili").</p> <p>La tipologia edilizia dei fabbricati da realizzare è proposta preferibilmente a blocco pluripiano, in tal caso privilegiando soluzioni di aggregazione a racchiudere spazi aperti (piazza/giardino con parcheggi di pertinenza) di relazione.</p> <p>Sono comunque anche ammesse unità a schiera in linea, in questo caso da disporsi lungo allineamenti tendenzialmente paralleli e/o ortogonali tra di loro</p> <p>Nella palazzina esistente da recuperare (palazzina padronale) possono essere collocate reception e servizi/pertinenze comuni.</p>
Comparto 3	<p>Realizzazione di una struttura dedicata a "centro congressi / sale polifunzionali per eventi mostre e manifestazioni", con spazi destinati a ristorazione/bar/tempo libero, quale recupero funzionale complessivo del fabbricato di "valore documentario ex fornace".</p> <p>La struttura per "Centro Congressi, eventi, manifestazioni, esposizioni" può agevolmente essere ricavata al 1° piano del fabbricato esistente (oltre 1.000 mq con struttura della copertura "a vista", per ospitalità, conferenze, lezioni, seminari, degustazione, eventi, proiezioni, concerti, ecc.), recuperando altresì lo spazio porticato verso nord (di affaccio verso l'area verde/sportiva) in stretta integrazione con la nuova "testata" da realizzarsi sull'affaccio est (ove può essere proposto il "centro servizi" per accoglienza, reception, uffici, bookshop, locali di servizio/disimpegno, servizi igienici ...).</p> <p>Tale struttura qualificante e di prestigio, potrà ospitare anche eventi relativi ai più diversi utilizzi culturali e ricreativi promossi da Enti/Istituzioni pubbliche o da altri soggetti. Gli spazi attrezzati possono prevedere un utilizzo su prenotazione ed affitto a soggetti esterni che</p>

³ Come da definizioni proprie del D.Lgs 79/2011 "Codice del Turismo".

	<p>vogliono avvalersi del pregio architettonico e paesaggistico che manufatto recuperato e contesto insediativo possono offrire.</p> <p>La SUL derivata dal “forno/tunnel” al piano terra può essere recuperata per funzioni “espositive”, e/o come locali tecnici e/o pertinenziali delle attività che si insedieranno, conservando la “lettura” complessiva dei residui tunnel “Hoffmann” (con spazi di “vuoto”, dedicati all’apprazziamento di muri, volta, accorgimenti tecnici e laterizio, ed eventuali spazi dedicati all’esposizione del materiale didattico-storico...).</p> <p>Sulla testata verso ovest può essere collocato un esercizio pubblico: locale distribuito sui due livelli, circa 400 mq al piano, che oltre a servire eventualmente il limitrofo centro congressi, può autonomamente proporsi come locale “di tendenza” sfruttando l’ampio spazio aperto verso ovest, soprattutto utilizzabile nel periodo estivo anche per funzioni ludiche/divertimento, che ripropone il “vuoto” di valorizzazione della fruibilità dell’edificio di valore documentario già proposto ad est verso il Comparto 1.</p> <p>In tale spazio aperto possono anche trovare adeguata collocazione funzionale tutte quelle attività “open air” connesse alla “accoglienza / congressualità / wedding center ...” di ricevimento / ristorazione, nonché per manifestazioni / spettacoli all’aria aperta.</p>
Comparto 4	<p>Realizzazione di una struttura dedicata a “centro sportivo / ricreativo” con impianti all’aperto (o al chiuso nei limiti delle potenzialità edificatorie assegnate), con strutture di reception / club house / spogliatoi, e con eventuali limitati spazi destinati ad esercizi pubblici / commerciali di stretta pertinenza.</p> <p>La “Club house” può essere ricavata prevalentemente nel fabbricato già esistente: la non demolizione consente di recuperarne la funzionalità complessiva anche della porzione esterna al PEC (ad es. eventuale maneggio...) in aree sempre di proprietà del proponente.</p> <p>Negli ampi spazi a disposizione possono essere realizzati numerosi impianti sportivi raccordabili all’ampia porzione più a nord di valenza paesistica (aree boscate, percorsi etc...)</p>

In coerenza con gli **obiettivi di riqualificazione** propri del Pec proposto, il Piano prevede le seguenti azioni collaterali valorizzative:

1. assoggettamento ad uso pubblico di aree standard per un totale di 16.260,2 mq di 10.229,3 mq a parcheggio;
2. realizzazione della viabilità di accesso all’insediamento per un totale di 2.687,9 mq;
3. recupero di due “edifici di valore documentario”;
4. realizzazione di una struttura dedicata a “centro congressi / sale polifunzionali per eventi mostre”
5. realizzazione di un “centro sportivo / ricreativo” con impianti all’aperto;

Rappresentazione tridimensionale dell’intervento



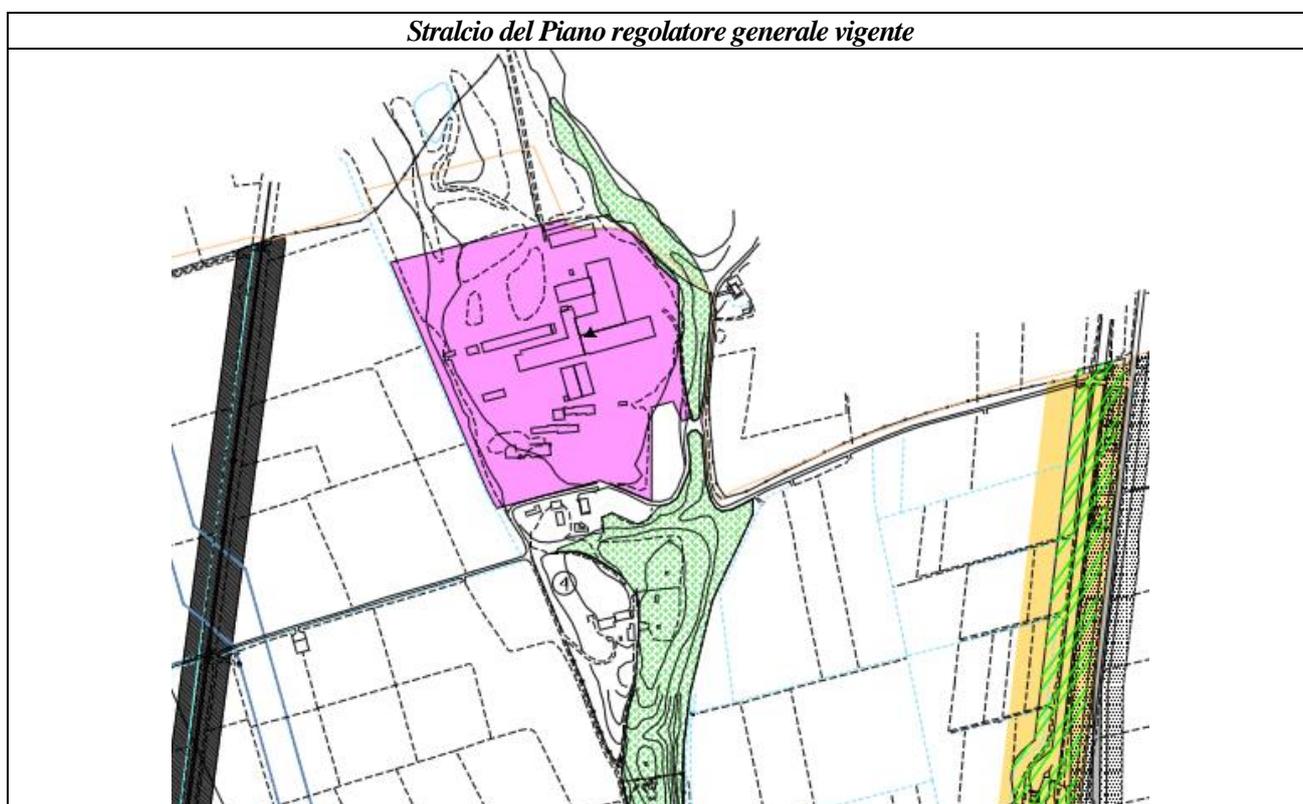


1.3. La coerenza con la programmazione urbanistica comunale vigente

Per una migliore panoramica di coerenza tra le richieste dell'Amministrazione Comunale e le aspettative del privato, è necessario confrontare il piano esecutivo convenzionato con gli obiettivi del Piano regolatore comunale, strumento attraverso il quale l'Amministrazione Comunale orienta le decisioni di trasformazione urbanistica e definisce le condizioni di cooperazione tra soggetti pubblici e privati. In merito alla coerenza con la programmazione urbanistica comunale storicamente l'area è stata classificata tra le destinazioni "industriali/produktive", solo in anni più recenti, a seguito della dismissione definitiva delle attività presenti in sito, la strumentazione urbanistica intervenuta ha assegnato una destinazione "turistico-ricettiva" a tutto l'ambito non interessato da aree/fasce boscate, con la finalità espressa di favorire la riqualificazione funzionale insediativa di un'area avente rilevante interesse in presenza di peculiarità paesistico-ambientali.

Per quanto riguarda l'area oggetto della presente richiesta il Prg individua l'area come "area per attività turistico-ricettive" per la quale nelle Nta (art. 17 ter) al comma 2 si individuano i seguenti obiettivi:

- Sviluppare le attività turistico-ricettive e per il tempo libero;
- Incrementare la dotazione dei servizi pubblici e di uso pubblico;
- Incrementare la dotazione dei servizi alla persona.



Nello specifico dell'ambito oggetto del Pec, al comma 4, vengono individuati i parametri urbanistico-edilizi di trasformazione per l'area di nuovo impianto:

- indice di utilizzazione territoriale max: 0,5 mq(Sul)/mq St
- rapporto di copertura max: 40% Sf
- distanza da confini privati: mt. 5 o pari a metà dell'altezza dei fabbricati aventi - altezza sup. a 10 mt
- altezza max: m. 15,5
- distanza minima da confini stradali: mt. 10
- distanza tra le costruzioni: mt. 10

Oltre a queste il comma 5 riporta le modalità attuative che prevede la redazione di uno strumento urbanistico esecutivo esteso all'intero dell'ambito della cascina Beldi con annessa specifica convenzione.

Inoltre, lo deve essere redatto ottemperando alle prescrizioni di cui all'art. 2.6 delle norme di attuazione di Piano territoriale provinciale.

Infine, come previsto all'interno del Pec, si deve procedere alla convenzione per la cessione o l'assoggettamento all'uso pubblico delle aree da destinare a standard nella misura precisata al successivo.

Tali aree per attrezzature a servizi devono prevedere:

- dovrà essere garantito uno standard minimo per parcheggi pari ad 1 posto auto (mq 25) per ogni camera dell'albergo;
- per le parti relative a ristorante, bar e commercio al dettaglio la dotazione minima è stabilita nella misura di 1 mq di area a standard ogni mq di Sul di cui almeno il 50% da destinare a parcheggi;
- le aree a standard destinate a parcheggio potranno essere ricavate anche in strutture interrato, incrementando di pari quantità la dotazione di aree verdi in superficie;

Infine, al comma 6bis, vengono elencate le attività accessorie e complementari oltre alle destinazioni d'uso ammesse quali: ristoranti, bar, sala conferenze, attività sportive e per il tempo libero, attività complementari di servizi alle persone con superficie non superiore al 25% della Sul totale (centri benessere, saune, punti internet, ecc.) attività tutte da ricavarsi all'interno del fabbricato a destinazione turistico-ricettiva. Gli impianti sportivi possono essere realizzati anche all'aperto.

1.4. I possibili effetti generabili sull'ambiente dettati dalla tipologia di intervento e l'integrazione della componente ambientale all'interno del Pec

Alla luce degli esiti derivanti dall'attività preliminare di *screening*, che ha evidenziato la natura del progetto e i caratteri principali dell'ambito di inserimento del Piano esecutivo convenzionato, vengono di seguito identificati gli elementi che dovranno essere presi in considerazione per la valutazione degli effetti generabili sul sistema ambientale come inteso ai sensi della Direttiva 42/2001/CEE⁴:

Componente Aria e atmosfera

- Immissione di inquinanti da combustione per riscaldamento ed elettricità (prevalentemente gas metano) – CO, CO₂, NO_x
- Immissione di inquinanti da combustione da traffico per l'introduzione di nuovi veicoli derivanti dalla matrice antropica che si insedierà nell'area e per i mezzi pesanti presenti per la durata del cantiere.
- Sollevamento polveri e incremento delle fonti di rumore in fase di demolizione e cantiere.
- esposizione a fenomeni di rischio idrogeologico e/o antropico

Componente Acqua

- Consumi idrici per usi domestici
- Aumento carichi inquinanti (acque reflue) di origine civile
- Allacciamento rete acquedottistica e fognaria
- Fenomeni di percolazione e infiltrazione inquinanti in acque sotterranee in fase di movimentazione delle terre (inquinamento falda)
- Interferenza con la matrice idrica secondaria comunale

Componente suolo e sottosuolo

- Consumo di suolo

⁴ la quale individua come componenti fondamentali per la valutazione dei possibili effetti significativi di un piano/programma “la biodiversità, la popolazione, la salute umana, la flora e la fauna, il suolo, l'acqua, l'aria, i fattori climatici, i beni materiali, il patrimonio culturale, anche architettonico e archeologico, il paesaggio e l'interrelazione tra i suddetti fattori”.

- Impermeabilizzazione del suolo
- Spostamento di inerti durante l'attività di escavazione e preparazione del sito, per cui provvedere ad un ricollocamento all'interno del ciclo degli inerti
- incremento della frammentazione e insularizzazione territoriale

Componente natura e biodiversità

- perdita di biodiversità e decremento della dotazione vegetazionale comunale
- interferenza con la programmazione sovra comunale regionale e provinciale

Componente Energia

- Consumo energia elettrica per uso domestico
- In generale: aumento dei consumi energetici e dei conseguenti apporti inquinanti

Componente traffico e mobilità sostenibile

- Introduzione nuovi veicoli derivanti dalla matrice antropica insediata

Componente rifiuti

- Produzione di rifiuti solidi urbani (Rsu) per i quali provvedere alla differenziazione e al riciclaggio.

Componente paesaggio

- Interferenza con la matrice agricola e possibili cannocchiali percettivi
- Impatto visivo dei corpi di fabbrica di nuova realizzazione.

L'integrazione della componente ambientale all'interno del Pec

Il progetto prevede già le seguenti prestazionalità ambientali:

- i.) un rapporto di copertura inferiore al 30% con ampi spazi verdi;
- ii.) il mantenimento dei viali alberati esistenti sui fronti stradali;
- iii.) la riqualificazione della roggia attraverso anche la possibile futura realizzazione di un percorso ciclo-pedonale
- iv.) completamento/saturazione margini negativi

2. Le interrelazioni e l'influenza con gli altri Piani: la coerenza esterna

La proposta di Piano esecutivo convenzionato riguarda un ambito a destinazione "turistico-ricettiva" previsto dal vigente Prgc. Si segnala come tutti gli interventi previsti nel Piano esecutivo convenzionato siano interni all'area individuata, pertanto non hanno ricadute al di fuori dell'ambito di intervento. A fronte della realizzazione dell'intervento si ha una evidente ricaduta pubblica come riportato nei precedenti paragrafi. Dopo aver analizzato il quadro di riferimento programmatico locale si passa ora all'analisi degli altri strumenti urbanistici.

2.1. Il Piano territoriale regionale dell'ovest Ticino

Approvato il 23 luglio 1997 il Piano Territoriale Ovest Ticino costituisce uno specifico approfondimento del Ptr, con valenza ambientale. Il Piano interessa la fascia di territorio dei comuni che da Novara seguono il corso del fiume Ticino a nord. Il Piano individua 5 sotto-sistemi, a loro volta suddivisi in Unità Territoriali Ambientali di progetto (UTA), ulteriormente strutturate in Schede d'Ambito (SA).

L'area oggetto di Pec è inclusa nell'ambito SA 13 Costa di S. Vincenzo-Motto Grizza-Casc. Boglia. Si riporta sotto la scheda normativa della SA 13.



Costa di S. Vincenzo-Motto Grizza-Casc. Boglia SA 13.

L'ambito è costituito dalla parte più settentrionale dell'orlo del terrazzo morenico digradante a occidente verso gli avvallamenti del torrente Terdoppio e dei suoi affluenti.

Esso è quasi interamente privo di copertura arborea ed è coltivato prevalentemente a prato (fatta eccezione per alcuni piccoli appezzamenti a orto e a frutteto) ed ha un dislivello limitato (compreso tra i 5 e i 10 metri) che si riduce, a nord, fino ad annullarsi nella parte suburbana di Oleggio adiacente alla vecchia strada provinciale per Momo.

A sud del tratto in esame la costa assume caratteristiche nettamente diverse, essendo in prevalenza boscata nel tratto adiacente alla piana irrigua della Badia di Dulzago, e "mimetizzandosi" sia visivamente che in virtù di una maggiore complessità morfologica, nelle vaste aree boscate comprese tra le cascine Boglia e Ballarate. La costa separa la fertile piana agricola percorsa dal rio Rito (vedi S. A. 14) dalla piana alta della frazione Motto Grizza, caratterizzata dalla omogenea presenza di una serie di cascine, intervallate da più recenti edifici a destinazione residenziale, poste in fregio alla strada Oleggio - Alzate, affacciate sul ciglio della costa stessa e non adeguatamente perimetrata e normata dal P.R.G.I. vigente.

All'interno o nelle immediate adiacenze del perimetro individuato per l'ambito in oggetto, che presenta caratteristiche di pregio dal punto di vista paesistico, sono da segnalare i seguenti edifici a valenza storico-architettonica:

- ex oratorio campestre di San Vincenzo, di impianto duecentesco con affreschi del sec. XV;
- chiesa della Sacra Famiglia al Motto Grizza (costruzione a pianta circolare del sec. XIX, ampliata negli anni '50);
- oratorio dei Santi Ippolito e Cassiano alla cascina Boglia (sec. XVI);
- ex Fornace Beldi.

Non va dimenticata infine la presenza, alla cascina Boglia, del grande ippodromo con le vaste aree ad esso pertinenti, realizzato in anni recentissimi a cavallo della costa.

In funzione della salvaguardia della riconoscibilità dell'elemento paesistico, in particolare verso il sistema degli affluenti del Terdoppio, si propone che la perimetrazione cartografata sia recepita dagli strumenti urbanistici generali dei comuni di Oleggio e Bellinzago, e sottoposta a vincolo di inedificabilità assoluta con divieto di alterazione morfologica dei luoghi; contestualmente è opportuno che la fascia urbanizzata a ridosso della costa venga perimetrata in sede di strumento urbanistico quale "area residenziale edificata a capacità insediativa esaurita".

2.2. Il Piano territoriale provinciale

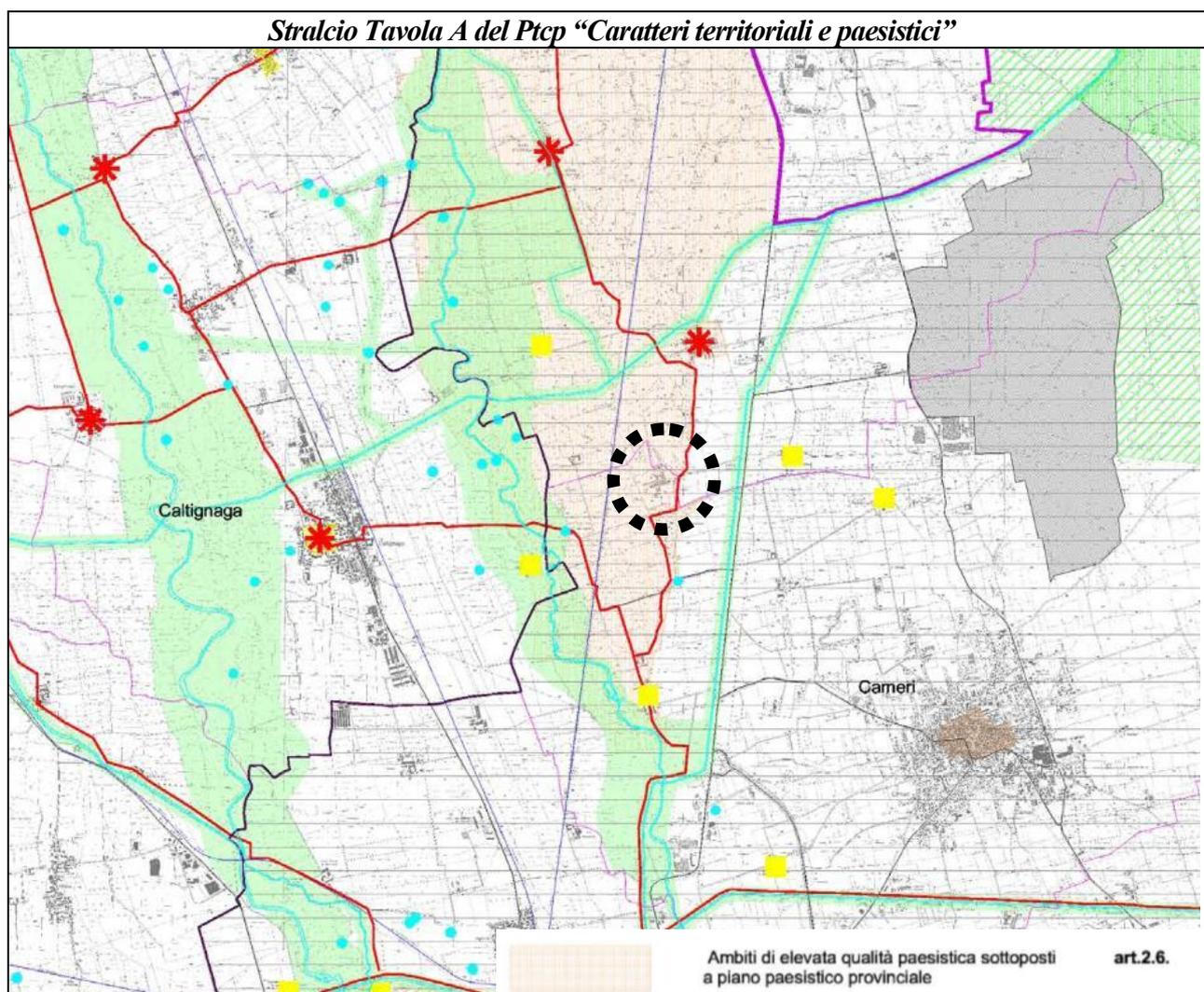
Il Piano territoriale della Provincia (Ptp) di Novara vigente, approvato dal Consiglio Regionale con deliberazione n. 383-28587 del 5/10/2004, pubblicata sul BURP n. 43 del 28/10/2004, fa proprie le indicazioni del Piano territoriale regionale e recepisce tutte le norme di vincolo ambientale presenti al momento della sua redazione per cui è a tutti gli effetti la sintesi degli strumenti di pianificazione territoriale a livello sovracomunale oltre che le indicazioni e le norme del Piano Territoriale Regionale Ovest Ticino, con valenza paesistica.

L'area oggetto di variante è ricompresa nell'ambito 7 "Pianura dell'Ovest Ticino".

Le previsioni del PTP per la zona interessata dal PEC sono indicate nelle tavole del Piano, in particolare:

- la Tavola A di progetto "Caratteri territoriali e paesistici", inserisce interamente l'area nell'"Ambito di elevata qualità paesistico-ambientale sottoposti a piano paesistico provinciale" art. 2.6 Nta;
- la Tavola B "Indirizzi di governo del territorio" e la Tavola C "Infrastrutture e rete per la mobilità", non presentano alcuna indicazione significativa per le aree ed il conteso interessato dalla variante.

L'articolo 2.6 delle Nta individua, come obiettivo, il consolidamento, attraverso la formazione di Piani Paesistici, la tutela e la conoscenza di grandi ambiti di forte caratterizzazione paesistica del territorio nei quali la compresenza di aspetti di naturalità, sistemi insediativi storici, attività produttive agricole con forte dominanza paesistica, attività turistiche e per il tempo libero, crea condizioni di grande fragilità del sistema paesistico ma anche di notevole potenzialità per gli sviluppi del sistema insediativo provinciale.



2.3. Il Piano territoriale regionale

Il nuovo Piano territoriale regionale è stato approvato dal Consiglio Regionale del Piemonte, con Dcr n. 122-29783 del 21 luglio 2011. Il Ptr provvede al riordino organico dei piani, programmi e progetti regionali di settore ed individua i caratteri territoriali e paesistici e gli indirizzi di governo del territorio.

In conseguenza della sua valenza paesistica e ambientale il Ptr contiene vincoli specifici a tutela di beni cartograficamente individuati e prescrizioni vincolanti per gli strumenti urbanistici, nonché direttive e indirizzi per i soggetti pubblici locali.

In concreto il Ptr: individua le aree di tutela per le quali non sono possibili interventi che ne alterino le caratteristiche; gli interventi ammessi; le limitazioni per particolari trasformazioni; le azioni strategiche da attivare per le quali bisogna attivare concrete iniziative di progettazione.

Il Ptr si articola in 5 differenti strategie:

– **Strategia 1: riqualificazione territoriale, tutela e valorizzazione del paesaggio**

La strategia è finalizzata a promuovere l'integrazione tra valorizzazione del patrimonio ambientale – storico – culturale e le attività imprenditoriali ad essa connesse; la riqualificazione delle aree urbane in un'ottica di qualità della vita e inclusione sociale, lo sviluppo economico e la rigenerazione delle aree degradate.

– **Strategia 2: sostenibilità ambientale, efficienza energetica**

La strategia è finalizzata a promuovere l'eco-sostenibilità di lungo termine della crescita economica perseguendo una maggiore efficienza nell'utilizzo delle risorse.

– **Strategia 3: integrazione territoriale delle infrastrutture di mobilità, comunicazione, logistica**

La strategia è finalizzata a rafforzare la coesione territoriale e lo sviluppo locale del nord-ovest nell'ambito di un contesto economico e territoriale a dimensione Europea; le azioni del Ptr mirano a stabilire relazioni durature per garantire gli scambi e le aperture economiche tra Mediterraneo e Mare del Nord (Corridoio 24 o dei due mari) e quello tra occidente ed oriente (Corridoio 5).

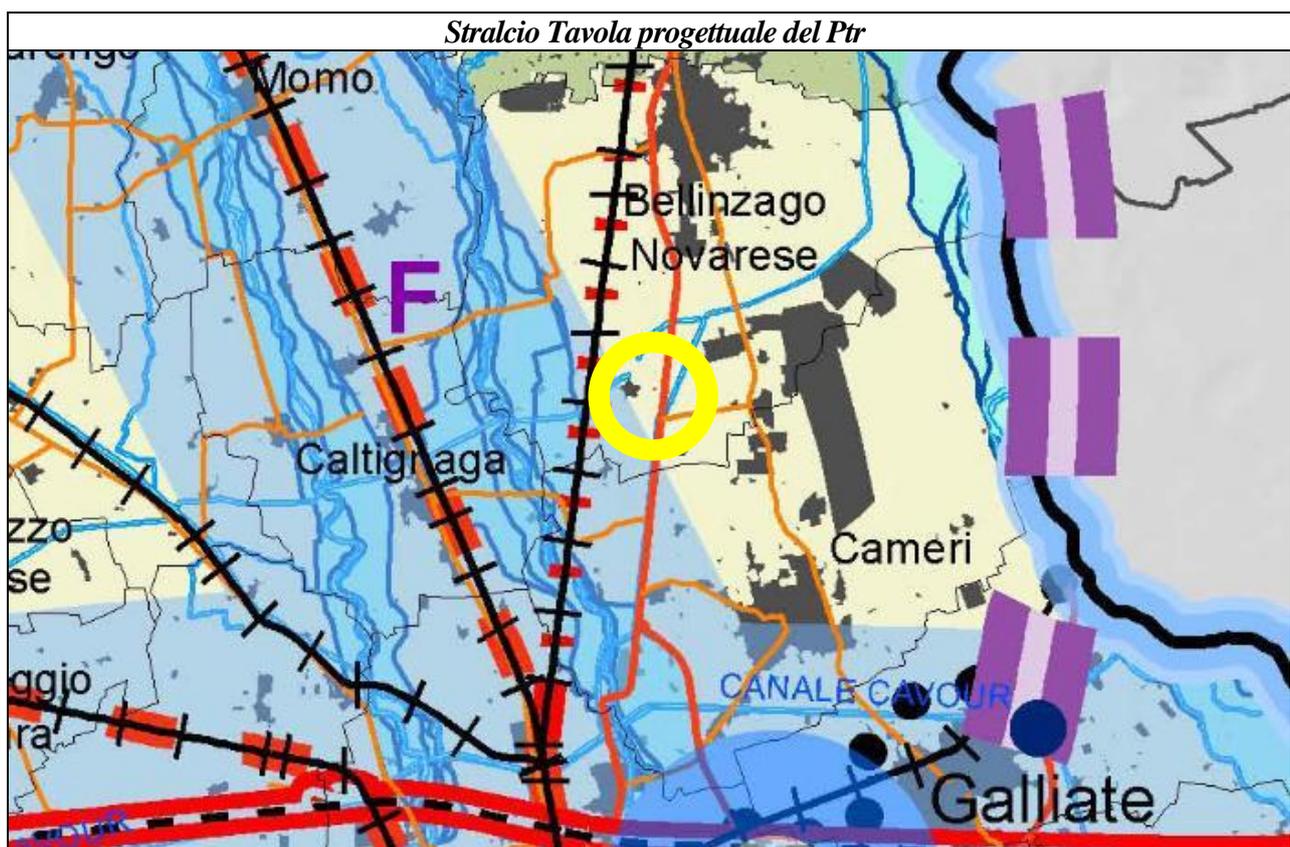
– **Strategia 4: ricerca, innovazione e transizione produttiva**

La strategia individua le localizzazioni e le condizioni di contesto territoriale più adatte a rafforzare la competitività del sistema regionale attraverso l'incremento della sua capacità di produrre ricerca ed innovazione, ad assorbire e trasferire nuove tecnologie, anche in riferimento a tematiche di frontiera, alle innovazioni in campo ambientale ed allo sviluppo della società dell'informazione.

– **Strategia 5: valorizzazione delle risorse umane e delle capacità istituzionali**

La strategia coglie le potenzialità insite nella capacità di fare sistema tra i diversi soggetti interessati alla programmazione/pianificazione attraverso il processo di governance territoriale.

Il Ptr individua 33 Ambiti di Integrazione Territoriale sull'intero territorio Regionale, in funzione a relazioni di prossimità tra fatti, azioni e progetti che coesistono e interagiscono negli stessi luoghi. Tali relazioni riguardano in particolare l'ambiente, il paesaggio, i beni culturali, le risorse primarie, le attività produttive e la circolazione.



Il Comune di Cameri rientra nell'ambito Ait 4 – Novara, per tale ambito vengono declinate le finalità e le strategie perseguite dal Ptr in funzione di tematiche a rilevanza territoriale riguardanti la valorizzazione del territorio, risorse e produzioni primarie, ricerca, tecnologia, produzioni industriali, trasporti e logistica e turismo. Nella scheda seguente sono evidenziate le linee d'azione prevalenti da prendere in considerazione per la definizione delle politiche per lo sviluppo locale.

AIT 4 - Novara

Tematiche	Indirizzi
Valorizzazione del territorio	Governance territoriale multilivello: il futuro dell'AIT, e di Novara in particolare, dipende dalla capacità di Comuni, Provincia, Regione e grandi gestori di servizi di elaborare e realizzare in tempi relativamente brevi un piano strategico di trasformazione e riqualificazione urbana integrato con quello della ristrutturazione del nodo infrastrutturale novarese (v. sotto), come precondizione di contesto per fare di Novara e comuni contermini un sistema urbano di livello funzionale superiore (pari nel Nord a città come Verona e Padova). In particolare vanno connessi e armonizzati i vari progetti già elaborati da diversi attori pubblici e privati (v. scheda AIT del QRS). Vanno chiaramente definite le aree di ristrutturazione e di espansione urbana (residenziale, APEA, logistica, commerciale), limitando i consumi di suolo agrario, lo sprawl periurbano, le rendite di attesa immobiliari di tipo puramente speculativo; va curato il riuso e il recupero (anche con bonifica) delle vecchie aree dismesse; va ridisegnata la rete della viabilità urbana e tangenziale; va curata l'interconnessione del sistema ferroviario locale e di quadrante (rete ferroviaria secondaria del N-E) con quello nazionale e internazionale; va promossa la qualità ambientale e architettonica urbana e la dotazione di servizi pubblici (università, scuole superiori, ospedale). Nelle restanti aree rurali va controllato il rischio idraulico, quello industriale, la qualità ambientale delle acque, con specifico riferimento alle risaie, valutando con attenzione il loro corretto inserimento paesaggistico e idrogeologico, la conservazione del patrimonio naturale (Parco del Ticino, dorsale ecologica dell'Agogna); va limitata la dispersione insediativa, specie lungo le arterie stradali, la saldatura fra centri urbani finitimi (Oleggio, Bellinzago Novarese, Borgo Ticino, Varallo, Pombia e Marano Ticino) e il consumo di suolo agrario, anche in relazione al crescente uso estrattivo dei terreni alluvionali. Messa in sicurezza ambientale dell'estrazione di idrocarburi (Trecate). Sviluppo del sistema metropolitano territoriale.
Risorse e produzioni primarie	Sistema agro-industriale. Sostegno e promozione delle produzioni agricole locali in connessione, specie per quanto riguarda ricerca e servizi, con quelle analoghe di altre aree forti dell'agricoltura regionale (ad es. Vercellese per il riso e l'arboricoltura, Cuneese per l'allevamento). Lo stesso per quanto riguarda le reti di produzione energetica da biomasse vegetali e biogas. Uso razionale delle acque superficiali e sotterranee, salvaguardia della loro qualità ambientale.
Ricerca, tecnologia, produzioni industriali <i>Cluster tecnologico-industriale.</i>	Crescita e messa in rete locale (e collegamenti sovralocali) di Università del Piemonte Orientale, Itis, centri di ricerca (Donegani e altri privati), Ospedale, imprese innovative nei settori della chimica "verde", delle fibre, farmaceutica, plastica biodegradabile, ICT, servizi finanziari e altri servizi all'impresa. Promozione di analoghe connessioni e sviluppi (reti a livello di Quadrante N-E con gli AIT di Biella, Borgosesia e Borgomanero) del sistema delle imprese dell'abbigliamento-moda.
Trasporti e logistica	L'area novarese va pensata come nodo trasportistico e distretto logistico (di "cattura" e di primo trattamento delle merci) di livello internazionale, all'incrocio dei Corridoi europei 5 e 24, in un ambito geografico che comprende il retroporto di Genova nell'Alessandrino e la prossimità della regione milanese (Milano, Fiera a Rho-Però, Malpensa), attraverso la creazione di sinergie di complementarietà a scala macroregionale. Dal punto di vista tecnico occorre razionalizzare le interconnessioni tra le diverse reti e i loro collegamenti con gli insediamenti logistici, industriali e terziari (uffici, commercio, alberghi, business park, Università, Città della salute, centri di ricerca). Dal punto di vista territoriale e urbanistico, tale disegno deve iscriversi nel più vasto piano di riordino e riqualificazione urbana sopra indicato. Occorre infine realizzare i piani già approvati o in esecuzione relativi all'AV/AC ed all'autostrada Torino-Milano, alla connessione ferroviaria Alessandria-Mortara-Novara, agli accessi diretti a Malpensa, al potenziamento della connessione ferroviaria con Biella. Potenziamento attraverso il raddoppio ferroviario della tratta Vignale (Novara)-Oleggio-Arona (come previsto all'interno dell'Intesa Generale Quadro stipulata tra il Governo e la Regione Piemonte in data 23 Gennaio 2009).
Turismo	A partire dalle dotazioni di beni storico architettonici, di attività culturali e di strutture ricettive e congressuali, Novara potrà sviluppare una vocazione turistica legata al turismo di affari (imprese, CIM, università) diventando un polo di supporto organizzativo e logistico dell'intera offerta territoriale degli AIT del Quadrante Nord-est, a cui fanno capo sia circuiti di turismo rurale e ambientale (Parco del Ticino) che quelli del turismo lacuale (AIT di Borgomanero e Verbania) e pedemontano del N-E (Sacri Monti, ecomusei, parchi e riserve naturali degli AIT di Borgosesia e Biella).

2.4. Il piano paesaggistico regionale

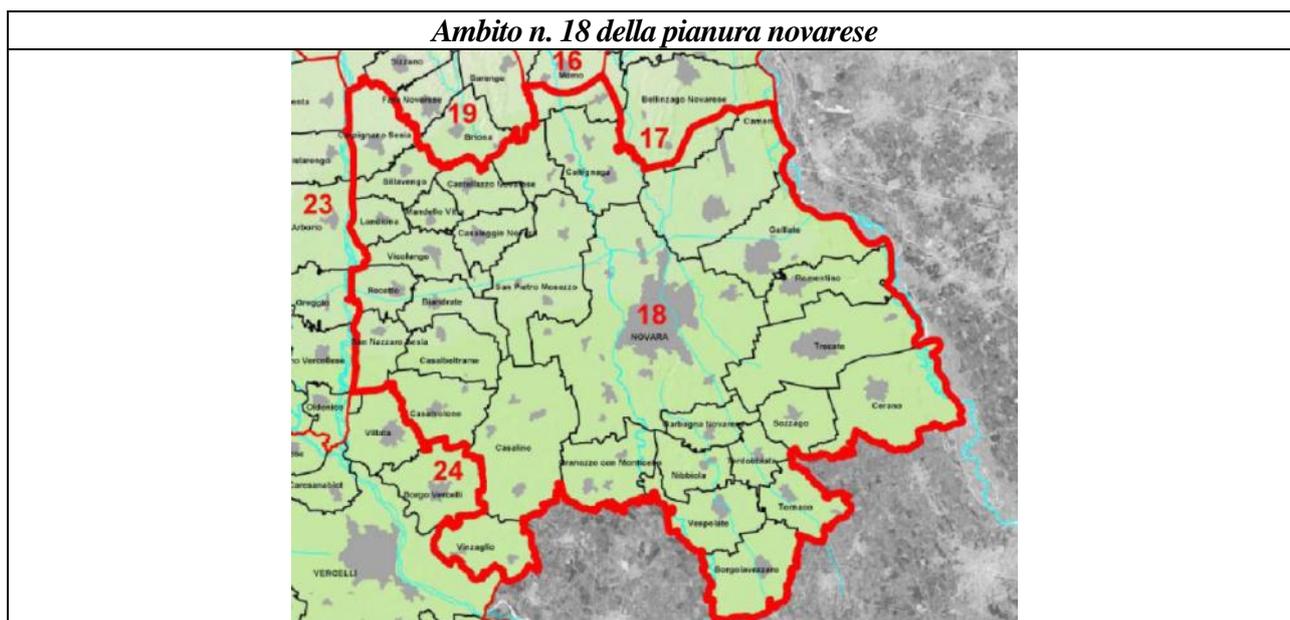
Adottato con Dgr. n. 53-11975 del 04 agosto 2009, il Piano paesaggistico regionale disciplina la pianificazione del paesaggio e, unitamente al Piano territoriale regionale e al Documento strategico territoriale, costituisce il Quadro di governo del territorio con il quale la regione definisce gli indirizzi strategici per uno sviluppo sostenibile del proprio territorio.

Il piano costituisce atto di pianificazione generale regionale ed è improntato ai principi di sviluppo sostenibile, uso consapevole del territorio, minor consumo del suolo agronaturale, salvaguardia delle caratteristiche paesaggistiche e di promozione dei valori paesaggistici coerentemente inseriti nei singoli contesti ambientali; inoltre definisce modalità e regole volte a garantire che il paesaggio sia adeguatamente conosciuto, tutelato, valorizzato e regolato. A tale scopo promuove la salvaguardia, la gestione e il recupero

dei beni paesaggistici e la realizzazione di nuovi valori paesaggistici coerenti ed integrati. La promozione della qualità del paesaggio è perseguita mediante cinque strategie diverse e complementari:

- riqualificazione territoriale, tutela e valorizzazione del paesaggio;
- sostenibilità ambientale ed efficienza energetica;
- integrazione territoriale delle infrastrutture di mobilità, comunicazione, logistica;
- ricerca, innovazione e transizione economico-produttiva;
- valorizzazione delle risorse umane e delle capacità istituzionali.

Per una migliore lettura del territorio, il PPR suddivide quest'ultimo in 76 diversi ambiti definiti in relazione alla tipologia, rilevanza e integrità dei valori paesaggistici. Il Comune di Cameri appartiene all'ambito numero 18 – Pianura Novarese:



DESCRIZIONE AMBITO 18

L'ambito è costituito da una vasta superficie pianeggiante formata sui depositi alluvionali di Sesia, Agogna, Terdoppio e Ticino. Si tratta di un'ampia zona caratterizzata da una doppia connotazione: da una parte la forte concentrazione urbana, infrastrutturale e d industriale del polo novarese, dall'altra la presenza del paesaggio rurale delle risaie.

CARATTERISTICHE NATURALI

Si suddivide l'ambito in due zone principali: la prima posta a ovest di Novara, compresa fra Sesia e Agogna, la seconda a est, inclusa fra Agogna-Terdoppio e Ticino. La zona est è morfologicamente segnata dall'azione erosiva dei corsi d'acqua. L'espansione del capoluogo di provincia, soprattutto in direzione nord e nord-est, verso l'aeroporto della Malpensa e la zona dei laghi e verso est in direzione Milano, ha creato un tessuto urbano e di infrastrutture viarie e industriali molto fitto che sta progressivamente cancellando il paesaggio rurale. Sempre lungo questo asse si sta registrando una notevole spinta urbanistica legata all'espansione del residenziale, del terziario e della piccola industria, portando la frammentazione del tessuto agrario e naturale, tipica del territorio lombardo ad alta densità urbana e di infrastrutture.

EMERGENZE FISICO-NATURALISTICHE

- fasce fluviali del Sesia e del Ticino e relative aree protette con boschi di pregio e fauna tipica;
- la Palude di Casalbeltrame;
- le Garzaie novaresi, sito di notevole importanza perché contiene le uniche due garzaie completamente ricadenti nella provincia di Novara.

CARATTERISTICHE STORICO-CULTURALI

L'area è in posizione di incrocio tra l'area culturale e politica subalpina e quella lombarda, da questo ne deriva la necessaria presenza di due cerniere di fiume: a est sul Ticino verso la Lombardia e a ovest sul Sesia verso la pianura vercellese.

FATTORI STRUTTURANTI E CARATTERIZZANTI

Sfruttamento e regolarizzazione del territorio agricolo, con conseguente consolidarsi di sistemi di beni tra loro connessi: grandi cascine e opere d'ingegneria idraulica. Sistema delle pievi romaniche dipendenti dalla diocesi di Novara e sistema dei ricetti e delle fortificazioni collettive degli insediamenti rurali.

FATTORI QUALIFICANTI

Si segnalano con riferimento al territorio di Cameri l'area del Parco naturale Valle Ticino.

DINAMICHE IN ATTO

- pur nella conservazione del patrimonio edilizio e dei nuclei urbani storici, sono molto impattanti gli effetti della crescita indiscriminata degli insediamenti;
- abbandono dell'agricoltura nel nord-est e rinaturalizzazione delle terre nere del Ticino;
- interventi di regimentazione dei corsi d'acqua talora con soluzioni invasive o estranee alle tradizioni costruttive locali;
- iniziative sporadiche di valorizzazione dei castelli rurali e di recupero dei nuclei storici;
- in crescita l'attività escursionistica e le altee legate alla fruizione delle tre aree protette.

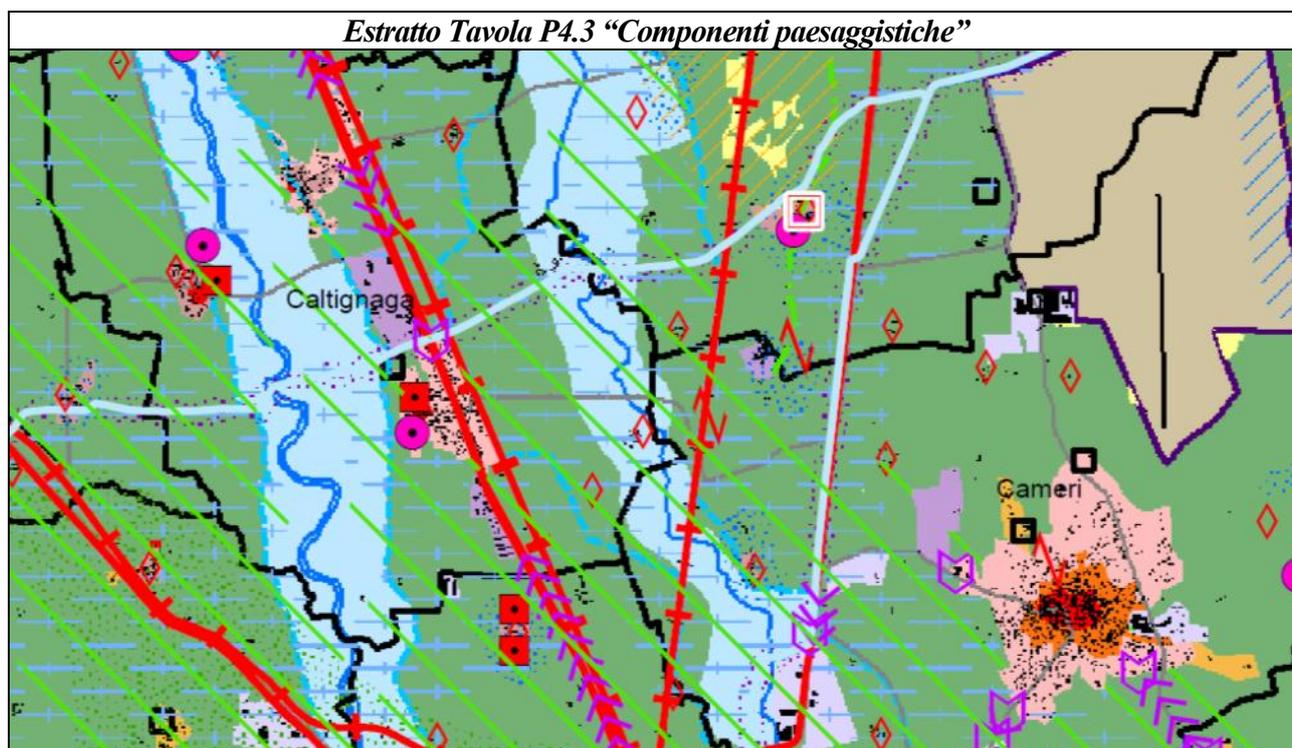
Per ogni ambito il Piano individua gli obiettivi e le linee di azione specifici:

AMBITO 18 – PIANURA NOVARESE

Obiettivi	Linee di azione
1.2.3. Conservazione e valorizzazione degli ecosistemi a "naturalità diffusa" delle matrici agricole tradizionali, per il miglioramento dell'organizzazione complessiva del mosaico paesistico, con particolare riferimento al mantenimento del presidio antropico minimo necessario in situazioni critiche o a rischio di degrado.	Promozione di buone pratiche per una riscoltura meno impattante, con recupero delle connessioni della rete ecologica e riduzione dell'inquinamento delle falde.
1.2.4. Contenimento dei processi di frammentazione del territorio per favorire una più radicata integrazione delle sue componenti naturali ed antropiche, mediante la ricomposizione della continuità ambientale e l'accrescimento dei livelli di biodiversità del mosaico paesaggistico.	Conservazione e ripristino delle alberate campestri (siepi, filari, fasce boscate).
1.4.1. Salvaguardia attiva dei paesaggi di specifico valore o eccellenza, nel quadro della valorizzazione del capitale territoriale.	Salvaguardia e valorizzazione fruitiva dei beni storico-culturali (pievi e patrimonio ecclesiastico, castelli agricoli, siti archeologici).
1.5.1. Riqualificazione delle aree urbanizzate prive di identità e degli insediamenti di frangia. 1.5.2. Contenimento e razionalizzazione delle proliferazioni insediative e di attrezzature, arteriali o diffuse nelle aree urbane e suburbane.	Blocco degli sviluppi arteriali, riqualificazione edilizia delle aree periurbane, ricomposizione paesaggistica dei bordi e degli accessi (da Novara a Callignaga, Morgherigo, Sologno, lungo la ex S.S. 32, verso Bellinzago e Oleggio, in direzione Milano lungo Trecate e Galliate).
1.5.5. Compensazione degli impatti antropici e delle pressioni connesse alla diffusione delle aree urbanizzate (depurazione dell'aria dalle immissioni inquinanti, fissazione delle polveri, ricarica delle falde acquifere, regolazione del ciclo idrogeologico, contenimento del disturbo acustico, regolazione microclimatica, ...).	Formazione di fasce periurbane naturalizzate tra gli ambiti urbani, le aree interessate da infrastrutture e il territorio rurale, in relazione alla presenza di corsi d'acqua naturali e artificiali (Novara).
1.6.1. Sviluppo e integrazione nelle economie locali degli aspetti culturali, tradizionali o innovativi, che valorizzano le risorse locali e le specificità naturalistiche e culturali dei paesaggi collinari, pedemontani e montani, che assicurano la manutenzione del territorio e degli assetti idrogeologici e paesistici consolidati.	Riforestazione guidata e l'arboricoltura delle zone agricole in abbandono. Valorizzazione degli alberi a portamento maestoso e di quelli maturi, in misura adeguata a tutelare la biodiversità e la prevenzione dell'ulteriore diffusione di robinia e di altre specie esotiche.
1.7.1. Integrazione a livello del bacino padano delle strategie territoriali e culturali interregionali per le azioni di valorizzazione naturalistiche ecologiche e paesistiche del sistema fluviale.	Ampliamento della protezione naturalistica delle fasce dei corsi d'acqua con interventi coordinati (sul modello dei "Contratti di fiume").
3.1.2. Mitigazione degli impatti delle grandi infrastrutture autostradali e ferroviarie, per ripristinare connessioni, diminuire la frammentazione e gli effetti barriera. 3.2.1. Integrazione paesistico-ambientale delle piattaforme logistiche, da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali (localizzative, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell'intorno). 4.3.1. Integrazione paesistico-ambientale e mitigazione degli impatti degli insediamenti produttivi, da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali (localizzative, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell'intorno).	Mitigazione e riqualificazione paesistica delle opere infrastrutturali (linea TAV, autostrada A4 e relativi svincoli). Razionalizzazione di nuovi insediamenti commerciali o connessi al loisir anche mediante l'impianto di nuovi boschi planiziali e di formazioni lineari per mitigare l'impatto dovuto alle infrastrutture.

Il Piano individua inoltre le Unità di paesaggio: Cameri fa parte della UdP VII: Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e integrità avente, come caratteri tipizzanti, la compresenza e la consolidata interazione tra sistemi insediativi tradizionali, rurali o microurbani, in parte alterati dalla realizzazione, relativamente recente, di infrastrutture e insediamenti abitativi o produttivi sparsi.

Analizzando la tavola P.4.3. “Componenti paesaggistiche” riportata di seguito, emerge come l’area in oggetto è stata classificata tra gli insediamenti specialistici organizzati (art. 37) ed è localizzata in un territorio a prevalente copertura boscata (art. 16).



Non si riscontrano elementi di incompatibilità con la programmazione provinciale e regionale

2.5. Altri atti di pianificazione

Il piano di zonizzazione acustica

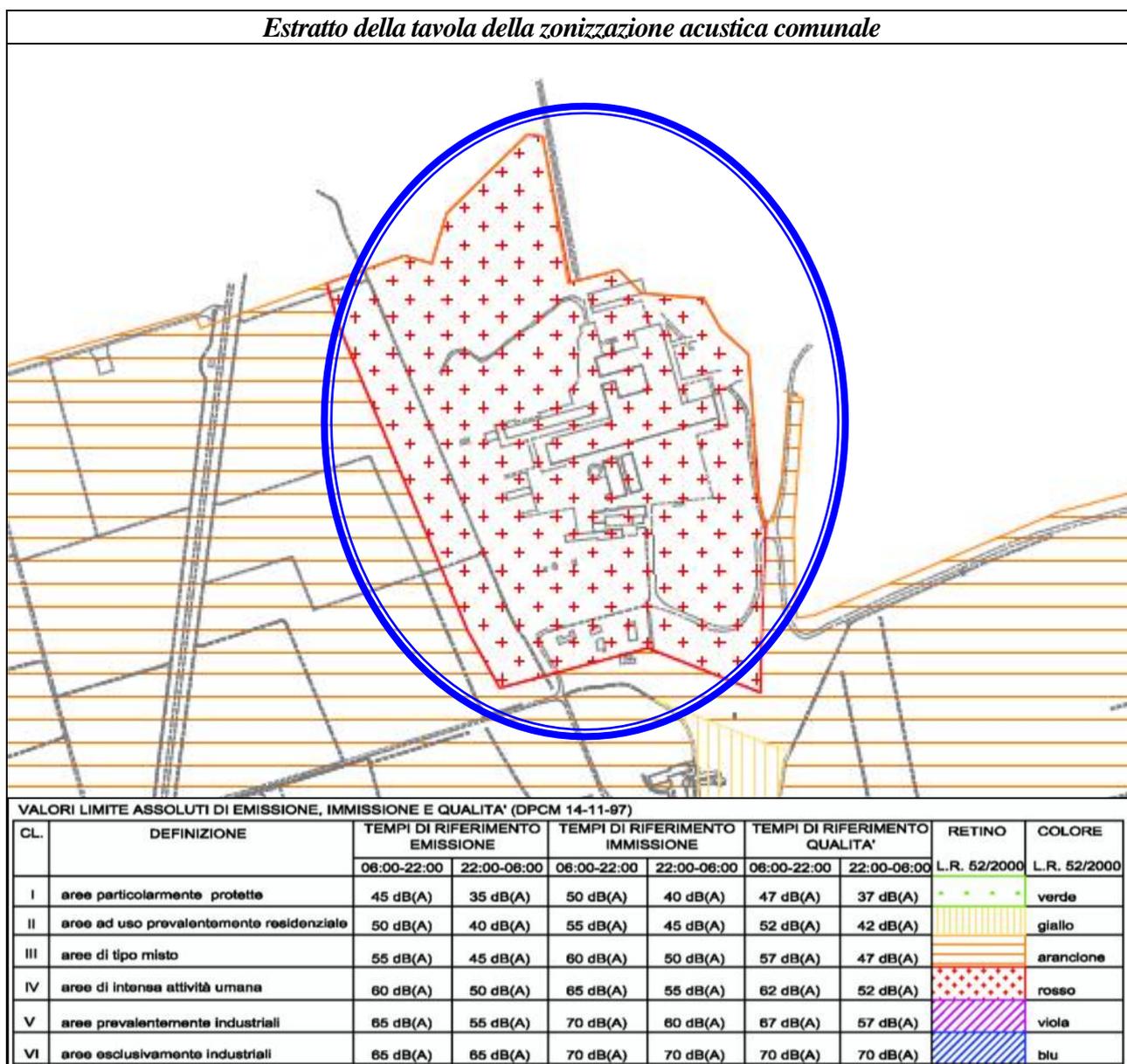
Il Comune di Cameri a maggio 2008 ha effettuato la variante della zonizzazione acustica comunale, ai sensi e per gli effetti della L.S. 447/95 e della L.R. 52/2000.

In tale Classificazione l'ambito del Pec oggetto di analisi, è inserito in Classe IV "Aree di intensa attività umana".

Diversa è la classificazione degli ambiti limitrofi in Classe III "Aree di tipo misto".

In base a quanto riportato nel piano di zonizzazione acustica si ritiene che il Pec, sia non solo acusticamente compatibile con la "zonizzazione acustica del territorio comunale" ma persino migliorativa del clima acustico del contesto.

Estratto della tavola della zonizzazione acustica comunale



3. La verifica di sostenibilità delle scelte di Piano

Dopo aver analizzato la coerenza con la strumentazione urbanistica vigente si passerà ora ad analizzare le caratteristiche di sostenibilità ambientale delle scelte di Piano.

Partendo dalla relazione tecnica del Pec e dalle Nta dello stesso si andranno ad analizzare le prescrizioni contenute e le possibili interazioni con la sfera ambientale. Le previsioni progettuali del Pec, nel complesso, mirano alla salvaguardia dei diversi comparti ambientali:

- Paesaggio (aspetti formali compositivi);
- Acqua (risparmio idrico);
- Energia (ottimizzazione);
- Suolo.

3.1. Le interazioni con la sfera ambientale

Paesaggio (aspetti formali compositivi)

Innanzitutto la realizzazione del Pec permetterà di diminuire la superficie attualmente coperta da pavimentazioni e/o materiali impermeabilizzanti occupante circa 44.000 mq equivalenti a quasi il 40% della St, garantendo in questo modo un incremento delle superfici filtranti a verde permeabile

L'impostazione planovolumetrica dell'intervento che è stata individuata in merito alla tipologia edilizia dei fabbricati da realizzare prevede costruzioni distribuite in edifici con altezze nei limiti compresi tra un piano e massimo tre piani fuori terra, al fine di garantire un buon livello di integrazione con il contesto paesaggistico locale e la necessaria flessibilità nella progettazione per meglio armonizzare i nuovi interventi con l'esistente. Inoltre viene consigliato l'utilizzo di materiali e finiture tipiche dei luoghi e delle tradizioni costruttive locali. Oltre a ciò i volumi edilizi da realizzare dovranno essere oggetto di una progettazione unitaria che assicuri:

- la continuità fisico-architettonica dei corpi di fabbrica;
- una omogeneità complessiva di disegno e di soluzioni architettoniche e/o decorative, verificata perlomeno per ciascun singolo Comparto di intervento;
- un'integrazione complessiva nelle caratteristiche principali (materiali, colori ed elementi decorativi) del contesto insediativo locale.

A livello di movimentazione della terra i progetti esecutivi di tutti gli interventi da realizzare dovranno consentire di ridurre al minimo le modificazioni del profilo altimetrico e dell'andamento del suolo, nel sito prescelto interno all'area di concentrazione dell'edificabilità, ad evitare opere di contenimento che possano risultare rilevanti sotto il profilo dell'inserimento paesaggistico: per tali opere sono da preferire superfici inerbite e/o "verdi" realizzate con materiali tipo pietra e legno, escludendo comunque il cemento a vista.

Tutti i nuovi fabbricati da realizzare dovranno adottare colorazioni per le facciate nelle tonalità delle terre naturali utilizzando intonaci minerali ed escludendo l'uso di intonaci plastici, di rivestimenti ceramici, e di serramenti di alluminio anodizzato: l'eventuale inserimento di facciate continue con vetrate specchianti, se non per limitate porzioni, è di norma escluso.

In ogni caso la scelta dei materiali e delle colorazioni dovrà indirizzarsi a non penalizzare le condizioni estive (prevedendo un uso limitato di materiali e colori fortemente assorbenti).

I manti di copertura dovranno essere realizzati preferibilmente in laterizio e/o materiali lapidei: potranno essere consentite soluzioni in metallo solo ed esclusivamente qualora siano coerentemente integrabili con sistemi solari attivi (termico e fotovoltaico). In ogni caso, al fine di favorire l'articolazione dello skyline dei volumi e la possibile posa di impianti solari, può essere consentita la copertura piana dei fabbricati, anche con la possibile utilizzazione a terrazzo praticabile.

Per quanto concerne la definizione progettuale degli involucri degli edifici, della distribuzione dei volumi, della disposizione interna funzionale e della ripartizione tra superficie trasparente e superficie opaca, si dovrà tener conto degli effetti energetici che tale scelta andrà a generare (anche in riferimento a quanto disposto ai commi successivi); di conseguenza la progettazione esecutiva dovrà valutare l'inserimento di adeguati sistemi di ombreggiamento (pergolati, tendaggi e/o grigliati anche strutturali) utili ai fini del controllo della

radiazione solare, e/o di sistemi passivi adatti ad assorbire il massimo dell'irraggiamento solare invernale (serre e/o verande di accumulo solare). L'inserimento architettonico di tali elementi dovrà essere valutato sull'intero prospetto interessato, per ottenere una "uniformità" che garantisca un buon grado di qualità estetica.

Acqua (risparmio idrico)

Al fine di salvaguardare le risorse, per ottimizzare l'utilizzo e favorire il risparmio idrico, è prescritto per tutti i nuovi interventi edilizi di trasformazione previsti dal PEC :

- il recupero delle acque piovane con riutilizzo delle stesse per gli usi compatibili, tramite la realizzazione di appositi sistemi integrativi di raccolta, filtraggio ed erogazione (nel rispetto delle prescrizioni di cui al comma successivo);
- l'installazione di cassette d'acqua per water con doppia vaschetta;
- l'installazione di rubinetteria dotata di miscelazione aria-acqua e/o riduttori di flusso per le utenze domestiche;
- l'impiego, nelle sistemazioni esterne delle superfici fondiarie di pertinenza degli interventi di nuova edificazione, di pavimentazioni drenanti, al fine di garantire una sufficiente permeabilità del contesto che consenta un buon ritorno idrico in falda, e la mitigazione del possibile effetto di "isola di calore".

Qualora non fosse realizzata la prevista rete integrata di raccolta / accumulo / ricircolo delle acque meteoriche al servizio di tutto l'ambito di PEC, all'interno delle superfici fondiarie di ciascun Comparto, deve essere realizzata un'apposita vasca di accumulo delle acque meteoriche, con volume dimensionato in relazione alle superfici pavimentate e non permeabili (di capacità tendenzialmente non inferiore a 1mc/100mq di superficie coperta e/o impermeabile), per gli utilizzi irrigui/non potabili di pertinenza delle unità residenziali e delle aree a verde: tale vasca va collocata a valle della rete interna e prima dell'eventuale allaccio alla rete fognaria.

Energia (ottimizzazione)

Al fine di ridurre sensibilmente l'impatto ambientale della nuova area insediativa, è prescritta l'ottimizzazione della gestione energetica degli edifici di nuova costruzione mediante:

- l'adozione di componenti di involucro ad elevati valori di isolamento termico e di capacità termica, al fine di contenere le dispersioni energetiche;
- l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili (quali ad es. sistemi a pompe di calore con integrazione di sistemi solari attivi e di sistemi fotovoltaici), al fine di ottenere un sensibile abbattimento delle emissioni nocive in atmosfera, con contestuale riduzione dei consumi di energia non rinnovabile;
- l'impiego di tecnologie costruttive ecocompatibili con utilizzo il più possibile di materiali biodegradabili.

L'utilizzo di fonti non rinnovabili dovrà soddisfare il fabbisogno di acqua calda dell'edificio per usi igienico-sanitari in misura non inferiore al 50% e, qualora installati idonei sistemi fotovoltaici, una quota significativa di fabbisogno di energia elettrica per ciascuna unità immobiliare.

Laddove vengano utilizzati sistemi fotovoltaici, dovranno essere ben schermati ed integrati con le strutture dei fabbricati, facendo salvi eventuali vincoli e/o limiti relativi ad impedimenti tecnici adeguatamente dimostrati nonché derivanti da vincoli culturali, ambientali e paesaggistici.

Suolo

Le superfici "permeabili", prescritte dal PEC nelle quantità minime, di pertinenza di ciascun Comparto, dovranno essere attrezzate a verde con superficie a fondo erboso o comunque permeabile e drenante, e con messa a dimora di alberi ed arbusti preferibilmente autoctoni, nel rispetto della quantità minimo di una essenza per ogni 100 mq di superficie "permeabile" di competenza del Comparto, e che comunque non può risultare inferiore al parametro di una essenza per ogni 100 mq di SUL realizzabile.

Gli elaborati progettuali relativi ai titoli abilitativi edilizi, dovranno obbligatoriamente indicare le essenze arboree e le siepi da impiantare (qualità, quantità, sesti ed altezze di impianto . . .), e la verifica della avvenuta messa a dimora delle stesse, rientrerà nelle condizioni necessarie per il rilascio del certificato di agibilità.

Il rispetto della percentuale minima di verde permeabile prescritto nelle Schede allegate va verificato per ciascun Comparto di intervento in sede di rilascio dei titoli abilitativi edilizi di competenza: in tale sede, le indicazioni planimetriche del verde permeabile illustrate alle Tavole di PEC possono subire motivate modifiche, sempre nel rispetto della quota percentuale e/o assoluta minima prescritta.

Nelle aree “permeabili” è comunque sempre ammessa la realizzazione:

- della vasca di accumulo prescritta al precedente comma;
- di limitati impianti tecnici e/o accessori non diversamente collocabili;
- dei percorsi pedonali e carrabili di pertinenza del singolo Comparto.

3.2. Gli effetti ambientali attesi

Passo successivo è l’analisi delle possibili interferenze (cioè degli impatti potenziali) tra le opere e gli interventi proposti dal Pec e il sistema/contexto ambientale interessato.

L’analisi condotta ha evidenziato che i possibili effetti ambientali correlabili all’attuazione del Piano, sono riconducibili sia alla fase di realizzazione delle opere e degli interventi (cantiere), sia agli impatti propri della trasformazione del paesaggio urbano interessato dalla riqualificazione insediativa.

Alla luce delle previsioni del Pec come qui proposte, considerate le caratteristiche generali dell’ambito interessato e le potenziali interferenze e/o impatti ambientali correlabili all’attuazione del Piano, risulta coerente ritenere che l’estensione nello spazio degli effetti attesi (riconducibili sostanzialmente alla “nuova” percezione visuale, in quanto sotto il profilo del carico di immissioni/emissioni l’intervento risulta senz’altro migliorativo) sia per lo più riferita all’ambito esclusivamente locale.

Le conclusioni dell’analisi inoltre, non hanno evidenziato potenziali fattori di perturbazione ambientale connessi all’attuazione del Piano proposto tali da indurre attenzioni particolari circa possibili superamenti dei livelli di qualità ambientale e dei valori limite definiti dalle norme di settore, o effetti cumulativi con altre fonti di impatto ambientale.

Nella Tabella seguente vengono analiticamente riportate le interferenze e/o impatti potenziali per le differenti categorie di “Pressione” incidenti sull’ambiente del contesto di riferimento, evidenziate (con il simbolo X) in relazione alla fase di realizzazione (“cantiere”) e di compiuta definizione dell’iniziativa di riqualificazione insediativa (“esercizio”).

Nell’ultima colonna viene riportata una sintetica valutazione degli effetti per ciascuna componente di impatto riferiti allo stato di fatto (la situazione urbanistico, edilizia e funzionale “esistente”) dell’attuazione completa del Pec con l’applicazione dei criteri prestazionali e delle prescrizioni già illustrate in precedenza:

Simbolo	Descrizione
☹	Peggioramento
☹	Effetti trascurabili
☺	Miglioramento

<i>Categoria pressione</i>	<i>Pressioni attese</i>	<i>Interferenze / impatti potenziali</i>	<i>Fase di cantiere</i>	<i>Fase di esercizio</i>	<i>Effetti vs. "esistente"</i>	
<i>Ingombri / paesaggio</i>	Ingombri fisici nel sottosuolo	Spazi per box e cantine interrato	X	X	☹️	
	Materiale di accumulo	Terreno scavato prima del trasporto	X		☹️	
	Nuovi ingombri fuori terra dei fabbricati	Ridistribuzione degli ingombri fuori terra		X	😊	
	Percezione del paesaggio urbano	Inserimento installazioni di cantiere		X		☹️
		Inserimento interventi privati ed aree pubbliche			X	😊
<i>Emissioni in atmosfera</i>	Da traffico indotto da cantiere	Saltuarie da macch. operatrici (CO, PM10, NOx)	X		☹️	
	Da traffico indotto da nuovi insediamenti	Saltuarie da auto residenti (CO, PM10, NOx)		X	☹️	
	Da attività di scavo	Produzione di polveri da sbancamenti e scavi	X		☹️	
	Da impianti di riscaldamento	Da nuovi impianti di servizio ad alta efficienza		X	😊	
<i>Ciclo delle acque</i>	Scarichi idrici	Nuovi allacciamenti alla rete fognaria comunale		X	☹️	
	Consumi idrici	Consumo abitativo (dispositivi per il risparmio)		X	😊	
<i>Suolo</i>	Contaminazione sottosuolo	Sversamento sostanze inquinanti	X		☹️	
	Drenaggio acque meteoriche	Rapporto di permeabilità superfici non coperte		X	😊	
<i>Energia</i>	Consumi energetici	Utilizzo macchine di cantiere	X		☹️	
	Consumo per nuove funzioni urbane	Riscaldamento, illuminazione		X	😊	
<i>Rumore / vibrazioni</i>	Da mezzi e macchine operatrici	Emissioni saltuarie	X		☹️	
	Da nuovo traffico indotto	Emissioni saltuarie (e interventi di mitigazione)		X	😊	
<i>Ciclo dei rifiuti</i>	Nuova produzione	Attività edili e RSU da incremento popolazione	X	X	☹️	
<i>Illuminazione</i>	Inquinamento luminoso	Illuminazione spazi pubblici / pertinenze private		X	☹️	
<i>Vegetazione</i>	Dotazione complessiva	Rimozione parziale con tutela alto fusto	X		☹️	
	Qualità e quantità della copertura	Nuova piantumazione diffusa (pubblica/privata)		X	😊	
<i>Traffico (aree di sosta)</i>	Interferenze con viabilità	Occupazione temporanea di spazi di sosta	X		☹️	
		Nuova dotazione di spazi in sede propria		X	😊	

4. I criteri per la verifica di assoggettabilità di piani e programmi

L'illustrazione dei contenuti del Piano esecutivo convenzionato ha evidenziato l'attenzione posta già in sede di impostazione del percorso progettuale nell'introdurre specifiche salvaguardie e ad approfondire l'applicazione di criteri e limitazioni riguardanti le caratteristiche e la qualità degli insediamenti previsti, che possano comportare impatti sulle componenti ambientali.

Da quanto analizzato in precedenza il Piano proposto non rientrerebbe necessariamente all'interno delle modifiche di Piani e Programmi da assoggettare obbligatoriamente alla valutazione ambientale strategica ai sensi del D.lgs. 152/2006 e s.m.i.,

Tenuto conto, tuttavia, dei contenuti di cui al punto 4. in Allegato II, della D.G.R. 9 giugno 2008, n° 12-8931: D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. "Norme in materia ambientale" Primi indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di Valutazione ambientale strategica di piani e programmi, si ritiene opportuno procedere alla fase di verifica di assoggettabilità al processo valutativo, così come indicato per la fattispecie procedurale in esame.

In riferimento, pertanto, ai contenuti puntuali dell'Allegato I alla Parte II del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i., "Criteri per la verifica di assoggettabilità di piani e programmi di cui all'articolo 12", si evidenzia quanto riportato nelle pagine seguenti.

A. Caratteristiche del piano o del programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi

In quale misura il piano o il programma 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

Il Piano è in piena sintonia rispetto agli obiettivi di recupero del patrimonio edilizio esistente oltre che per la realizzazione di un centro turistico-ricettivo ad oggi mancante nel comune di Cameri.

In quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati

Le modifiche proposte dal Pec, incidono direttamente, limitatamente a quanto proposto, esclusivamente sul sistema della pianificazione urbanistica comunale.

La pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile

il Pec, prevedendo il recupero e la riqualificazione di un ambito produttivo dismesso garantisce la risoluzione di una emergenza locale.

Il Piano promuove, in modo positivo e pertinente, la sostenibilità ambientale del processo di pianificazione e della produzione edilizia, implementando i seguenti obiettivi specifici:

- miglioramento della qualità ambientale complessiva dell'"architettura" degli insediamenti;
- riduzione della pressione degli insediamenti sul sistema paesistico-ambientale, anche mediante opportuni interventi di mitigazione degli impatti;
- riduzione del consumo di territorio, privilegiando il risanamento e recupero di aree già degradate e/o la sostituzione dei tessuti edilizi esistenti ovvero la loro riorganizzazione e riqualificazione;
- miglior utilizzo delle risorse naturali e sfruttamento ottimale dei fattori climatici.

Problemi ambientali pertinenti piano o al programma

Il Piano proposto interviene su un'area già urbanizzata ed "azzonata" dal Prgc vigente come "area per attività turistico-ricettive" e quindi non comporta nuovi consumi di suoli "agricoli o boscati" o privi di destinazioni per funzioni insediative.

Di conseguenza non si producono rilevabili mutamenti alla complessiva valutazione di compatibilità dello strumento urbanistico vigente ed anzi, vanno ad sanare un'emergenza architettonica; inoltre non si prevedono effetti negativi diretti o indiretti apprezzabili in quanto le trasformazioni ricadono in aree già

urbanizzate e non coinvolgono il territorio con mutamenti morfologici e/o naturali. Sotto il profilo della valutazione della “compatibilità ambientale” l’intervento proposto risulta senz’altro migliorativo della qualità ambientale conseguente alla sua attuazione anche in relazione alla diminuzione del rapporto di copertura (attualmente oltre il 40% della St).

La rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque)

Il Pec, limitatamente a quanto proposto, si pone in linea con i principi di salvaguardia contenuti nella normativa comunitaria nel settore ambientale.

Il percorso progettuale stesso, a partire dalla fase preliminare di approfondimento ha fatto propria la normativa comunitaria nel settore dell’ambiente, e le evoluzioni progressive dei contenuti progettuali hanno sempre dialogato in misura positiva con tali assunti ricercandone una loro coerente assimilazione nelle fasi di approfondimento.

Più in particolare, si può affermare che l’assetto complessivo ad es. del “ciclo delle acque” ne ricava un indubbio bilancio positivo in termini soprattutto qualitativi e di tutela (ad esempio tramite il recupero delle acque meteoriche).

Da segnalare inoltre che le edificazioni residenziali verranno realizzate nel pieno rispetto delle migliori tecniche disponibili per il risparmio energetico e per l’utilizzo di fonti rinnovabili.

B. Caratteristiche degli effetti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi

Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti

Gli effetti stimabili a seguito dell’attuazione del Pec sono sostanzialmente positivi.

Con riferimento al contenuto della Tabella specifica di pag. 37, ed in relazione alle fasi di realizzazione e di esercizio delle opere e degli interventi, si può evidenziare quanto segue:

Fase di realizzazione delle opere e degli interventi.

Per le opere previste, è la fase di costruzione/cantiere quella nella quale potranno verificarsi le maggiori interferenze/impatti ambientali; è ragionevole considerare che tali interferenze si possano ricondurre alla natura tipica dei cantieri civili in ambito urbano escludendo la presenza di particolari criticità specifiche.

La movimentazione dei mezzi di cantiere, come pure le fasi di lavorazione e di traffico veicolare, determinano i tipici fenomeni di emissioni acustiche, possibili sollevamenti di polveri e l’interferenza sulla viabilità locale per i transiti dei mezzi pesanti.

Le più recenti modalità di conduzione e gestione dei cantieri, unitamente ad azioni di coordinamento da parte della direzione dei lavori e del responsabile della sicurezza, estesa anche al contesto locale più prossimo, rendono possibili significative mitigazioni degli impatti: grazie ad accorgimenti specifici, è ragionevole prevedere, se non una eliminazione totale, una drastica riduzione dei possibili fattori di disturbo e/o interferenza.

Ciò premesso, e considerato il carattere temporalmente transitorio della fase in esame, gli impatti potenziali correlabili all’azione di realizzazione delle opere presentano connotati strettamente riferiti alla dimensione locale e alla buona pratica edilizia, escludendo la necessità di ulteriori approfondimenti alla scala urbanistica generale ed attuativa.

Fase di esercizio.

Ad interventi edilizi completati e attivate le nuove funzioni residenziali previste, gli unici effetti ambientali derivanti dall’intervento sono riconducibili agli aspetti di:

- trasformazione del paesaggio locale e dei caratteri insediativi preesistenti;
- traffico autoveicolare indotto.

Appaiono trascurabili gli effetti di inquinamento atmosferico e di consumo energetico grazie ai previsti requisiti di efficienza oltre che di conformazione planovolumetrica dei fabbricati rispetto al contesto fondiario ed al basso rapporto definito dalle superfici coperte e di conseguenza quelle drenanti e permeabili.

Carattere cumulativo degli impatti

Per quanto riguarda i contenuti proposti del Piano, non sono rilevabili effetti cumulativi negativi dei rilevati impatti potenziali.

In particolare si può segnalare che la dotazione di aree a standard (parcheggi e verde) e le infrastrutture previste all'interno dell'ambito, dimensionate ad esempio al maggior carico insediativo derivante dall'attuazione del Piano, non genera effetti cumulativi verso eventuali deficit locali già registrati: al contrario, ad esempio nel merito degli spazi a parcheggio sia privato che pubblico, le previsioni progettuali hanno tenuto conto dei nuovi fabbisogni indotti prevedendo un dimensionamento superiore ai limiti definiti per norma.

Sempre nel merito dell'analisi degli effetti cumulativi dei contenuti del Piano è possibile registrare una ulteriore nota positiva in quanto la quantità delle superfici impermeabili subisce una forte diminuzione.

Natura transfrontaliera degli impatti

Le modifiche introdotte alla strumentazione urbanistica vigente dall'attuazione del Piano non comportano effetti transfrontalieri

Rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti)

Le modifiche introdotte alla strumentazione urbanistica vigente dall'attuazione del Pec, non accrescono i rischi per la salute umana e per l'ambiente: anzi ne diminuiscono la probabilità andando a recuperare un ambito produttivo ormai in disuso con conseguente bonifica del terreno.

L'attuazione dei contenuti del Piano non prevede alcun superamento dei valori limite definiti dai parametri riferibili ai contenuti di progetto; sono infatti rispettati tutti gli indici: urbanistici, edilizi, igienico sanitari e raggiunti gli obiettivi qualitativi di legge; i livelli di qualità ambientale sono stati assunti come elementi caratterizzanti il percorso progettuale e per tali parametri, oltre a non registrarne il loro superamento, è possibile affermare la piena adesione.

Entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate)

Come già evidenziato, alla luce delle previsioni del Pec come qui proposte, considerate le caratteristiche generali dell'ambito interessato e le potenziali interferenze e/o impatti ambientali correlabili all'attuazione del Piano, risulta coerente ritenere che l'estensione nello spazio degli effetti attesi sia per lo più riferita all'ambito esclusivamente locale.

Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:

- *delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale*
- *del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo*

L'ambito interessato dal Piano appartiene ad un contesto di valore paesaggistico compromesso dalla presenza dell'ambito produttivo dismesso che, tuttavia, data la sua natura, può essere recuperata e valorizzata.

Alla luce di quanto già illustrato nel merito degli obiettivi e dei contenuti assunti per il Piano, l'intervento proposto può essere interpretato come un'operazione di "riqualificazione insediativa" coerente con il contesto urbanistico di inserimento rispetto alla quale, l'individuazione degli eventuali impatti ambientali residui, più che definire il profilo di fattibilità o meno delle opere e degli interventi, definisce la ricerca delle condizioni per il migliore inserimento ambientale complessivo (le eventuali mitigazioni).

L'analisi dello stato di fatto e le indicazioni degli strumenti di pianificazione non evidenziano alcun aspetto critico.

Le attività previste dalla variante sono compatibili con l'azzonamento acustico vigente.

Effetti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale

L'ambito in oggetto non fa parte di quelli definiti di particolare rilevanza ambientale quali zone di protezione speciale (ZPS) e/o siti di Importanza Comunitaria di cui alla rete ecologica europea "Natura 2000" (rif. Direttive 79/409/CEE e 92/43/CEE).

L'assetto paesistico-morfologico complessivo dei luoghi non viene definendo un percorso progettuale di sviluppo delle volumetrie (sagome di ingombro) in "sintonia" con il profilo altimetrico (skyline) del contesto di riferimento.

5. Il giudizio finale sull'assoggettabilità a valutazione ambientale strategica del Pec proposto (sintesi non tecnica)

Siamo giunti all'ultima, ma non meno importante fase: quella della **sintesi non tecnica**. Attraverso le analisi effettuate si è verificato preliminarmente il piano esecutivo convenzionato secondo diversi principi di sostenibilità. In particolar modo sono stati indagati aspetti relativi alla coerenza esterna (rapporto con altri progetti e ad attività presenti nel contesto territoriale), alla coerenza interna (rapporto con gli strumenti urbanistici comunale ed inserimento morfologico e paesaggistico) e agli effetti ambientali prodotti in considerazione dei caratteri ambientali del contesto di inserimento.

In conclusione:

Nel complesso il Programma presenta una elevata strategicità ed una ottima influenza nell'incidere in modo ampio sulla configurazione dell'assetto territoriale, sia per il carattere diffuso che per la plurifunzionalità dell'intervento. Inoltre, dal punto di vista dell'ubicazione, possono essere colti e valorizzati determinate relazioni istituibili con alcuni elementi territoriali o programmatici quali la fascia boscata e i collegamenti ciclopedonali, per la vicinanza con gli spazi non insediati.

Nel complesso, alla luce di quanto analizzato:

L'analisi condotta ha evidenziato che i possibili effetti ambientali correlabili all'attuazione del Piano, sono riconducibili sia alla fase di realizzazione delle opere e degli interventi (cantiere), sia agli impatti propri della trasformazione del paesaggio interessato dalla riqualificazione insediativa.

Alla luce delle previsioni del PEC come qui proposte, considerate le caratteristiche generali dell'ambito interessato e le potenziali interferenze e/o impatti ambientali correlabili all'attuazione del Piano, risulta coerente ritenere che l'estensione nello spazio degli effetti attesi (riconducibili sostanzialmente alla "nuova" percezione visuale, in quanto sotto il profilo del carico di immissioni/emissioni l'intervento risulta senz'altro migliorativo) sia per lo più riferita all'ambito esclusivamente locale.

Le conclusioni dell'analisi inoltre, non hanno evidenziato potenziali fattori di perturbazione ambientale connessi all'attuazione del Piano proposto tali da indurre attenzioni particolari circa possibili superamenti dei livelli di qualità ambientale e dei valori limite definiti dalle norme di settore, o effetti cumulativi con altre fonti di impatto ambientale.