



**COMUNE DI CAMERI**

# **PPE CONSORZIO AGRARIO CON CONTESTUALE VARIANTE AL PRGC Verifica di assoggettabilità alla valutazione**

Progetto Preliminare  
Adottato con D.C.C. n. 35 del 11/06/2010

Progetto Definitivo  
Adottato con D.C.C. n. 57 del 15/12/2010

Progetto Definitivo  
Approvato con D.G.R. n.6-4162 del 23/07/2012

## **RELAZIONE TECNICA** **di supporto alla decisione di esclusione dalla valutazione**

Il Progettista  
Margherita arch. TESTA

Il Sindaco  
Rosa Maria arch. MONFRINOLI

Il Segretario Comunale  
Carmen Dott.ssa CIRIGLIANO

Il Responsabile del Procedimento  
Margherita arch. TESTA

**Aprile 2010**

## RELAZIONE REDATTA A SEGUITO DELLA PROCEDURA DI VERIFICA AMBIENTALE STRATEGICA (VAS).

Ai sensi dei combinati disposti del D.lgs 152/2006 e s.m.i. e della D.G.R. 09/06/2008, n. 12-8931 “Primi indirizzi operativi per l’applicazione delle procedure in materia di Valutazione Ambientale Strategica di piani e programmi” è stata attuata la fase di verifica preventiva di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica, mediante stesura della Relazione tecnica di verifica di accompagnamento del PPE.

Nell’ambito del procedimento è stata convocata una prima conferenza dei servizi in dat 12/03/2009 alla quale sono stati invitati a partecipare gli enti competenti in materia ambientale.

In sede di conferenza sono stati espressi i pareri di competenza da parte di:

- Arpa (Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale) di Novara (Prot. N. 35582 /SC11, 02.04.2009)
- Azienda Sanitaria Locale “No” Novara – Dipartimento di Prevenzione – Servizio Igiene e Sanità Pubblica (Prot. SISP-N n. 14130, 03.04.2009)
- Provincia di Novara – 3° Settore: Ambiente, Ecologia, Energia – Ufficio Rifiuti, VIA, S.I.R.A. (Prot. n. 69591, 08.04.2009)
- Regione Piemonte – Direzione Programmazione Strategica, Politiche Territoriali ed Edilizia – Settore Valutazione Piani e Programmi, Direzione Ambiente – Settore Compatibilità ambientale e Procedure integrate (Prot. N. 48732/0805, 11.11.2009)

Detti pareri (allegati in copia alla presente) concordano tutti nell’escludere dalla verifica ambientale strategica il “PPE Consorzio Agrario Cameri” con contestuale variante al PRGC.

Con riferimento alle osservazioni contenute in detti pareri si espongono le considerazioni seguenti.

### Parere della Regione Piemonte

Nell’escludere lo strumento urbanistico in oggetto dalla procedura VAS, il parere regionale richiama la necessità di pervenire ad un disegno urbanistico ed a scelte tipologiche e costruttive in sintonia con i caratteri ambientali e paesaggistici delle zone interessate dall’intervento, con riferimento alle indicazioni contenute nel paragrafo 3.1 del parere medesimo.

Tali indicazioni esprimono una preferenza per il recupero edilizio dei fabbricati esistenti, e richiedono poi un approfondimento progettuale orientato verso scelte di continuità con la configurazione urbanistica consolidata e di uniformità di linguaggio tipologico e costruttivo con le preesistenze di Cameri e del suo concentrico. Sottolineano inoltre la necessità di fornire indicazioni circa le modalità di realizzazione delle aree di arredo urbano e del verde che consentano di limitare le possibili ricadute determinate dall’inserimento dei nuovi fabbricati residenziali.

In proposito si precisa quanto segue.

La soluzione presa in considerazione inizialmente è stata proprio quella del recupero dei fabbricati esistenti, ipotizzandone un riuso a destinazione residenziale in quanto altre destinazioni non trovano riscontri attendibili nelle condizioni esistenti del contesto.

Tale soluzione è stata verificata attraverso l’elaborazione di un progetto architettonico di massima, che ha sortito un esito abbastanza positivo per quanto riguarda la compatibilità tipologica del complesso edilizio esistente rispetto ad un suo riutilizzo residenziale, ma ha anche evidenziato limiti e carenze dal punto di vista degli effetti ambientali, delle ricadute sul contesto urbano circostante e della compromissione dei caratteri architettonici originari degli edifici.

Infatti, il mantenimento degli edifici esistenti non avrebbe consentito la realizzazione di autorimesse interrato, le quali non avrebbero potuto neppure essere previste nell'area adiacente, sia fuori terra che nel sottosuolo, date le dimensioni ristrette di tale area (che peraltro appartiene a proprietari diversi).

Quindi le indispensabili autorimesse pertinenziali delle nuove unità residenziali avrebbero dovuto essere ricavate occupando per tale uso gran parte del piano terra degli edifici esistenti (considerando anche l'impossibilità di prevedervi delle abitazioni, dato che gli edifici sono a filo strada) e destinando interamente la corte interna ad area di manovra veicolare.

Ciò avrebbe comportato la totale rinuncia alla realizzazione di aree pedonali e verdi, di uso sia privato che pubblico, nell'intera area occupata dagli edifici del Consorzio.

All'esterno, inoltre, il fatto che gli edifici esistenti sono sul filo strada avrebbe comportato l'impossibilità di realizzare spazi pedonali idonei (marciapiedi con alberature e verde) e impedito quindi un minimo di distacco dalla carreggiata veicolare degli affacci delle nuove unità residenziali previste. La mancanza di tale distacco non costituiva un inconveniente in relazione all'uso originario, che comportava una netta chiusura verso l'esterno, ma avrebbe rappresentato un notevole fattore negativo rispetto alla nuova destinazione prevista.

Si deve poi considerare che le aperture esistenti per ritmo, dimensioni (molto limitate) e tipologia degli infissi non sono adatte alle nuove destinazioni residenziali previste, che ne avrebbero quindi richiesto ampliamenti e modifiche tali da snaturare i caratteri originari degli edifici.

Ancora, la conservazione degli edifici esistenti avrebbe comportato il mantenimento della strettoia esistente sulla Via Mazzini, che in corrispondenza del lato Nord del Consorzio e degli edifici rustici adiacenti è larga non più di 6 metri ed è priva di marciapiedi (mentre per tutto il resto del suo sviluppo presenta sezioni nettamente più ampie).

Per le ragioni sopra indicate appare preferibile, e si conferma, la soluzione adottata, che comporta la sostituzione degli edifici esistenti (con la conservazione, a titolo documentario, del solo portale di ingresso, che ne rappresenta l'elemento architettonico più significativo).

Tali edifici, peraltro, nulla hanno a che vedere con i caratteri del contesto originario, rispetto al quale al momento della loro edificazione hanno anzi rappresentato un elemento di forte discontinuità tipologica, costruttiva e stilistica.

Per quanto riguarda i caratteri degli edifici previsti ed il loro inserimento nel contesto circostante, si deve tenere presente che il complesso del Consorzio è situato all'esterno del nucleo antico di Cameri, in una zona che ha conosciuto una totale trasformazione in epoca relativamente recente, per cui gli edifici circostanti sono costituiti per lo più da villette unifamiliari e edifici condominiali che non hanno nulla a che vedere con i caratteri originari del contesto (come è documentato dalle viste fotografiche comprese negli elaborati di piano ed anche nel fascicolo della presente relazione).

Gli unici fabbricati dotati di caratteri originari sono i rustici esistenti nell'area adiacente, che però sono di limitata consistenza ed in condizioni di notevole degrado fisico e strutturale.

Pertanto il progetto architettonico di massima è stato sviluppato nella sua prima versione con caratteri contemporanei, seppure con un impianto che riproduce la continuità della cortina su strada quale elemento di coerenza con il contesto più ampio.

Prendendo atto della richiesta di un approfondimento progettuale orientato verso scelte di continuità e di uniformità di linguaggio tipologico e costruttivo con i fabbricati preesistenti di Cameri e del suo concentrico (e guardando, come è necessario per fare questo, al di là del contesto immediatamente circostante), il progetto è stato modificato per quanto riguarda gli elementi

costruttivi che informano figurativamente l'aspetto esterno degli edifici e la disposizione planivolumetrica degli stessi.

In particolare è stata data maggiore continuità all'andamento delle coperture a falde ed è stato ulteriormente sviluppato nelle facciate esterne l'uso di elementi a porticato e di materiali e finiture riconducibili alla tradizione locale (coperture con struttura in legno, muri di tamponamento intonacati, ringhiere a bacchette verticali in ferro).

Sono comprese nel fascicolo della presente relazione le restituzioni tridimensionali della previsione progettuale originaria e di quella modificata nei termini sopra indicati.

La disposizione planimetrica del fabbricato previsto nell'area adiacente a quella sede del Consorzio è stata inoltre modificata in modo da incrementare le aree ad uso pubblico e, all'interno di queste, le parti a verde e le alberature.

In questo modo è stato ulteriormente migliorato l'inserimento ambientale e urbanistico dei fabbricati previsti.

Quanto alle modalità di realizzazione delle aree di arredo urbano e del verde, per le quali si richiede di fornire indicazioni, si specifica che la loro attuazione, con le caratteristiche indicate dai relativi progetti di massima compresi tra gli elaborati del PPE, è prevista contestualmente agli interventi di edificazione previsti, come specificato dettagliatamente al comma 4 dell'art. 7 delle Norme di attuazione del PPE.

Gli elaborati del PPE, nella loro formulazione finale, recepiscono pertanto le indicazioni contenute nel parere regionale.

#### Parere dell'Azienda Sanitaria Locale "No" Novara

Il parere, che ritiene che lo strumento urbanistico in oggetto debba essere escluso dalle successive fasi della procedura VAS, non formula alcuna ulteriore valutazione.

#### Parere dell'Arpa di Novara

Il parere, nel ritenere che il PPE con contestuale variante al PRGC non debba essere assoggettato alla procedura di VAS, formula alcune raccomandazioni relative all'esclusione di interferenze con la falda freatica, alla limitazione del sollevamento e diffusione di polveri nella fase di cantiere, alle misure di cautela rispetto allo stoccaggio ed all'impiego di sostanze pericolose, alla valutazione dell'eventuale presenza di contaminazioni di suolo, sottosuolo e acque sotterranee.

Tali raccomandazioni sono nell'insieme recepite nelle norme tecniche di attuazione del PPE.

#### Parere della Provincia di Novara

La provincia esprime parere favorevole all'intervento ritenendo di non dover sottoporre la variante alla successiva fase di valutazione sostenendo le scelte indicate già nella variante, di prevedere nuovi edifici da realizzare con i criteri di efficienza energetica ed elevata sostenibilità ambientale. Consiglia inoltre l'utilizzo delle linee guida di Casa Clima o del Protocollo di Itaca e di valutare l'ipotesi progettuale che tenga conto del risparmio idrico, come il recupero delle acque meteoriche per l'irrigazione di aree verdi oppure l'utilizzo di energia rinnovabile per l'illuminazione pubblica. Tali indicazioni sono state recepite nelle norme tecniche di attuazione del PPE.

A seguito del recepimento del parere vincolante e obbligatorio dell'organo tecnico regionale e dei pareri acquisiti dagli altri enti coinvolti nel procedimento si ritiene assolto l'adempimento di cui all'art. 20 della L.R. 40/98.