

Regione PIEMONTE

Provincia di TORINO

## COMUNE DI MONTALTO DORA

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO sua area RN 15 e RC 48 del  
P.R.G.C.

### RELAZIONE PAESAGGISTICA PER OPERE O INTERVENTI IL CUI IMPATTO PAESAGGISTICO E' VALUTATO MEDIANTE DOCUMENTAZIONE ORDINARIA

Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 12 dicembre 2005

Montalto Dora, settembre 2025

Il proponente  
MARTINO Claudio  
Legale Rappresentante EDRA s.r.l.

I progettisti  
Arch. Alberto Redolfi  
Arch. Luisa Chiea

con  
Arch. Matteo Cresto



## PREMESSA

L'oggetto della presente relazione risulta essere la presentazione del nuovo Piano Esecutivo Convenzionato per edificare i terreni siti nel Comune di Montalto Dora in Via Quaro di proprietà di EDRA srl e distinti al Catasto Terreni al Foglio 21, Mappali n. 913, 135, 819, 907, 911, secondo quanto stabilito dalla Legge Urbanistica Regionale n. 56/77 avvalendosi, preventivamente all'edificazione in forma diretta, della possibilità data dall'Art. 43 della Lur di provvedere all'elaborazione di un Piano Esecutivo Convenzionato, come prescrive il PRG. Il PEC proposto interessa aree normate dal PRGC con area RN15 e area RC48.

La presente relazione è organizzata per fornire:

- 1.un quadro del contesto paesaggistico dell'intervento e dell'opera e note descrittive dello stato attuale;
- 2.una descrizione sintetica delle opere da realizzare e del loro inserimento nel contesto;
- 3.un'analisi degli effetti conseguenti alla realizzazione delle stesse e le eventuali compensazioni/mitigazioni possibili;
- 4.una esaustiva documentazione fotografica e due fotoinsertimenti.

## INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO

L'area di interesse è localizzata nel Comune di Montalto Dora in **Vicolo Quaro** (Foglio 21 Mappali n. 913, 135, 819, 907, 911 del Catasto Terreni), in una zona prettamente residenziale, che si addossa alla collina sul fronte sud e confinando con terreni agricoli facenti parte della medesima proprietà identificati al Foglio 21 Mappali 909 e 817.

La proprietà è compresa in due aree normative **RC 48** – Aree residenziali consolidate e **RN 15** – Aree residenziali in espansione del vigente Piano Regolatore

La proprietà suddetta confina: a nord con edifici residenziali consolidati (F 21, P 141, 194, 139, 852); a est con il mappale 721 ad uso di orto privato e il mappale 820 di precedente cessione comunale che confina a sua volta con il mappale 862 (proprietà Freccero) in diretto contatto visivo con il terreno oggetto di intervento; a sud confina con i mappali 908, 384 e 910. A ovest confina con i mappali 136 (terreno nudo) e 137 che presenta un fabbricato indipendente.

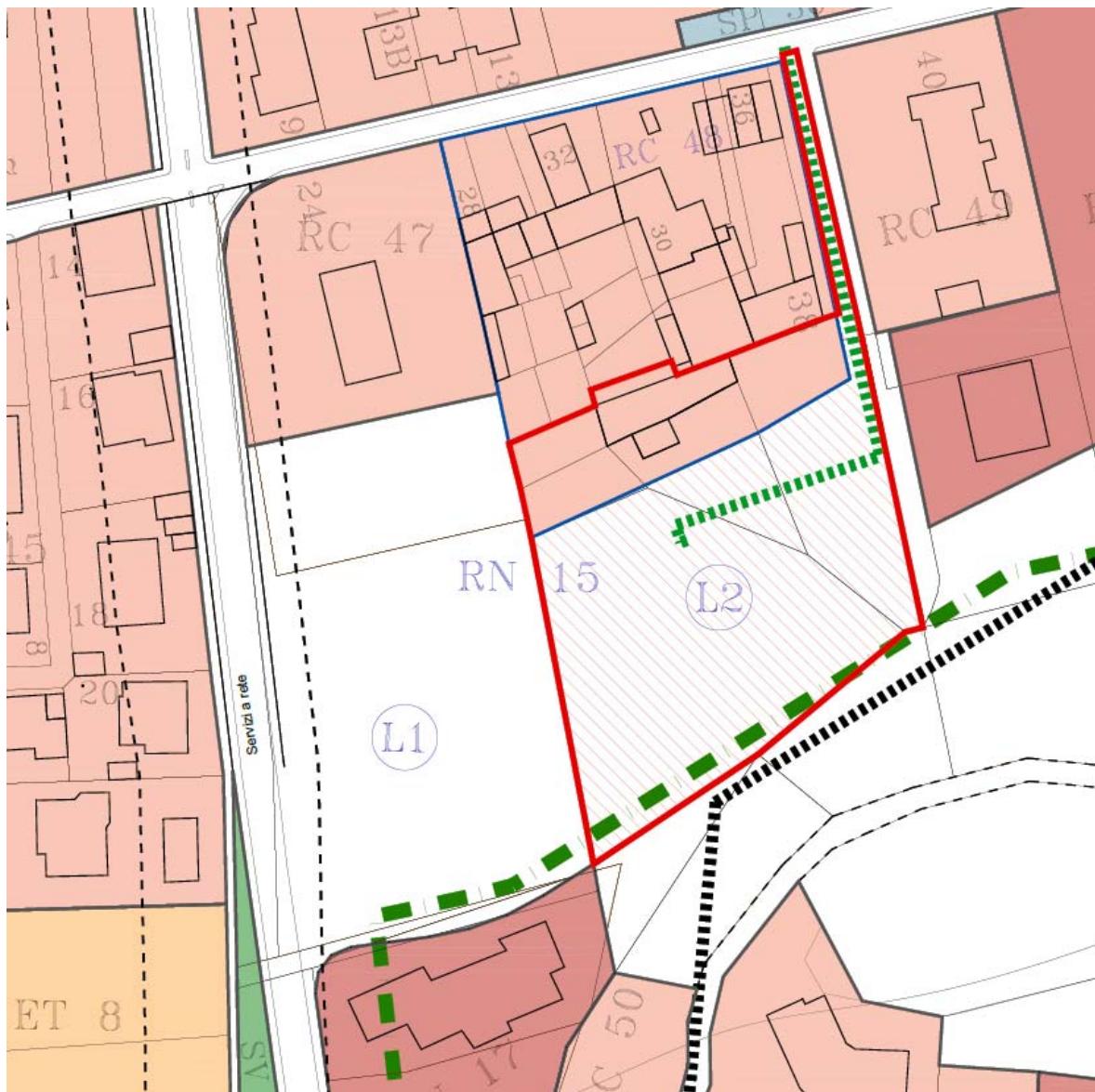
L'accesso all'area avviene da una strada privata di proprietà per metà del Proponente mentre la seconda metà è di proprietà del condominio al mappale 396. Le due parti sono gravate da reciproca servitù e il transito già attualmente serve la proprietà Freccero (Mappale 862).



*Ortofoto*



## *Estratto Mappa Catastale*



Di seguito si riporta un estratto della Tavola dei Vincoli del PPR vigente.

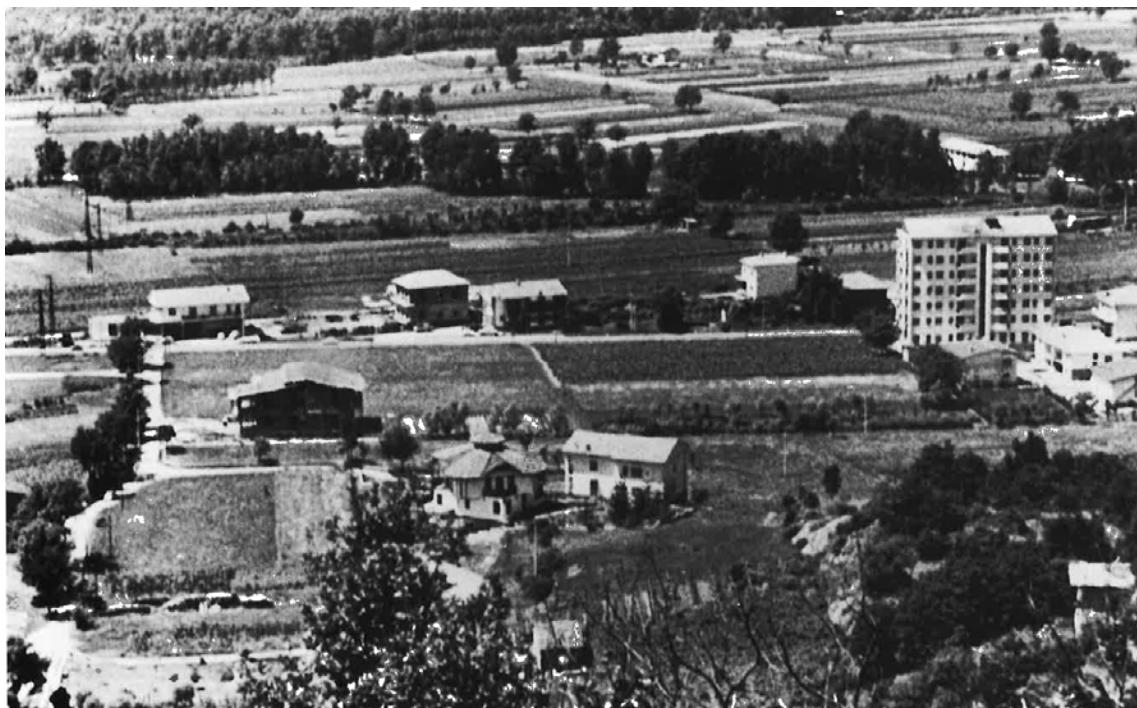


## ***DESCRIZIONE DEI CARATTERI PAESAGGISTICI DEL CONTESTO E DELL'AREA DI INTERVENTO***

Il lotto oggetto di intervento è situato in ambito pianeggiante in prossimità di un'area collinare ad est dell'abitato del Comune di Montalto Dora. Di forma regolare e pressoché libera da fabbricati<sup>1</sup>, l'area è sita tra la strada pubblica Vicolo Quaro e il rilievo collinare. Si presenta piuttosto piana con quote altimetriche che sulle due lunghezze principali di circa 80 mt, mostrano differenze variabili nel dislivello dell'ordine massimo di 150 cm (1,8 %).

Il carattere della zona è tipicamente residenziale, con edifici di altezze diverse, ma generalmente comprese tra i due e i tre piani, una parte degli edifici è ascrivibile all'originario impianto delle cascine rurali di Montalto (vedi foto sotto), un'altra – maggioritaria – è di epoca post-bellica e in particolare riferibile alla fase successiva alla II guerra mondiale e all'espansione demografica del Comune di Montalto Dora che dal 51 al 71 raddoppiò la popolazione.

Alcuni edifici prossimi al sito, come il condominio sulla sx della via di ingresso e la casa prop. Freccero, sono piuttosto recenti.



*La foto del 1965 è scattata proprio dalla collina verso la statale e in basso a dx vi sono i terreni oggi oggetto della proposta*

---

<sup>1</sup> E' presente un fabbricato fatiscente che verrà demolito acquistato insieme ai terreni da Edra s.r.l. dal Sig. Berton Giachetti - Foglio 21 – Part. 913, costituito da depositi con androne carraio e porticato al p.t. e depositi al p.1

L'elemento generativo della tutela paesaggistica, ovvero la roggia del Mulino, è assolutamente impercepibile ormai nel suo transito all'interno del paese, se non per la presenza che si può cogliere transitando sulla viabilità pubblica che a tratti la costeggia.

## **PROGETTO**

---

La prima fase del progetto sarà caratterizzata dalla demolizione della cascina esistente sul lotto che ricade in area normativa RC 48 di proprietà. Questo intervento permetterà di ridurre la densità edilizia del complesso residenziale consolidato confinante migliorando la vivibilità della corte interna e migliorando la visibilità e l'illuminazione delle case esistenti.

Il nuovo impianto compone come una piccola enclave di quartiere con una strada che, partendo dal vicolo esistente appendice di Vico Quaro, andrà a servire le nuove abitazioni e presenterà una piccola rotatoria al termine per l'inversione di marcia e alcuni parcheggi per gli ospiti.

Il sedime del PEC è organizzato in 9 lotti, a cui corrisponde una singola unità abitativa di cui sei bifamiliari a formare un unico fabbricato, ottenendo quindi un totale di 6 corpi di fabbrica; Lo sviluppo verticale vede un ampio piano terra e una porzione sottotetto che ospita un secondo bagno e locali di servizio.

Tutto il resto dell'area non soggetta ad edificazione resterà a verde con l'eccezione dei cortili privati antistanti le autorimesse necessari anche per il superamento dei requisiti di legge della legge Tognoli.

Il progetto nel complesso prevede la costruzione del solo 50,8% della volumetria massima consentita (Vol max 5920,64 mc; Vol conv. 3013,58 mc) e le altezze massime dei fabbricati sono inferiori a quelle di tutti i complessi esistenti. La superficie coperta invece sfrutta quasi al massimo i rapporti consentiti per la volontà del progetto di distribuire lo spazio abitativo interno con uno sviluppo orizzontale piuttosto che verticale.

Per l'aspetto compositivo, nelle soluzioni presentate e all'interno della norma della relazione del PEC sono state ammesse esclusivamente soluzioni costruttive e materiche coerenti con le caratteristiche dell'edificato circostante:

1. La strada sarà realizzata con un manto in asfalto e adeguati sistemi di scolo delle acque meteoriche. Le recinzioni che separano i lotti di proprietà dalla strada verranno realizzate o in bacchette di ferro o rete metallica plastificata verde.
2. La scelta costruttiva prevista è di tipo tradizionale con una finitura ad intonaco tinteggiato con colorazioni chiare. Tutte le unità hanno una forma piuttosto regolare con un portico davanti la facciata principale e un marciapiede che circonda il perimetro esterno
3. Le coperture a falde sono rivestite da manto in laterizio e struttura in legno in travi lamellari

## **ELEMENTI DI VALUTAZIONE DELLA COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA - EFFETTI E MISURE DI MITIGAZIONE**

### **EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA**

L'intervento in oggetto viene realizzato in conformità alle prescrizioni indicate nel PRGC precisando che la volumetria prevista in progetto è ben al di sotto dei limiti imposti dalle prescrizioni scegliendo di realizzare un edificato meno impattante sul territorio e più coerente con gli impianti residenziali circostanti.

Anche le altezze dei nuovi fabbricati risulteranno essere, nel complesso, inferiori a quelle di tutti gli altri edifici circostanti che mediamente si sviluppano tra 2 e 3 piani mentre i nuovi insediamenti saranno tutti disposti su di un piano e mezzo (con mansarda sottotetto).

A ciò si aggiunge anche la riqualificazione a favore dell'intero brano edificato che viene operata con la demolizione della cascina piuttosto fatiscente, permettendo così agli edifici circostanti di migliorare il loro rapporto con lo spazio aperto, aria e luce che oggi il fabbricato in parte interclude.

L'area non presenta significativa vegetazione che possa essere compromessa dall'intervento, il lotto è pressoché libero essendo stato sempre utilizzato per semina (la foto sotto risale a 20 anni fa).



Esclusi tre alberi a ridosso della cascina, la vegetazione che si vede nelle foto 4, 5 e 6, non insiste sulle aree edificabili di proprietà Edra srl e non sarà intaccata.

La tipologia edilizia adottata prevede sempre la copertura a due falde con l'unica eccezione di un abbaino, inserto nella falda, per ospitare il servizio igienico al secondo livello. Anche l'autorimessa ha copertura a falda. Le forme semplici, la presenza del porticato e la copertura tradizionale, configurano il preciso intento di realizzare un complesso di piccole unità abitative che "non stoni" con l'edificato tradizionalmente ordinato che questa zona del paese presenta.

### MITIGAZIONE DELL'IMPATTO DELL'INTERVENTO

Tutte le scelte progettuali sono tese alla realizzazione di un intervento che consenta un inserimento paesaggistico qualificato e nel rispetto degli elementi circostanti in coerenza con i caratteri tipologici prevalenti nell'edilizia circostante.

A fronte di quanto illustrato non si evidenziano esigenze di mitigazione dell'impatto dell'intervento proposto, esso è infatti stato concepito perché il suo inserimento nel contesto avvenga coerentemente e intervenendo esclusivamente con la piantumazione di alberature di essenze autoctone all'interno dei lotti privati per portare maggiore ombreggiamento, schermo visivo nell'inter-relazione tra i lotti, e un'ambientazione che si ponga in mediazione tra il più denso edificato sulla via e il verde del rilevato collinare.

Si tenga altresì conto del fatto, già sottolineato, che dal punto di vista compositivo il PEC non erge i profili delle nuove costruzioni oltre l'edificato presente tutt'intorno. Come mostra il rilievo delle altezze degli edifici prossimi, sotto riportato.



Ciò raffigura di per se un elemento che, da solo, rappresenta un criterio di auto-mitigazione della proposta.

***DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA e FOTOINSERIMENTO DI  
PROGETTO***

---