

PROVINCIA DI CUNEO  
COMUNE DI BUSCA

PROGETTO  
PER LA RISTRUTTURAZIONE DI UN  
FABBRICATO RESIDENZIALE ESISTENTE  
Via Costanzo Rinaudo

COMMITTENTE  
Sig.ri GALLO Marco,  
ROSSO Marco e RAMONDA DORIANA

ELABORATO GRAFICO

Verifica di Assoggettabilità VAS

ALLEGATO

DOC.5

SCALA

.....

DATA Marzo 2020

I COMMITTENTI

Architetto  
Fabrizio NA&I  
Via Costanzo Rinaudo n.1  
12022 - BUSCA (CN)  
Tel: 0171/932007  
E-mail: studionasifabrizio@gmail.com

STUDIO DI PROGETTAZIONE A&B  
Luca BONO Architetto  
Via Roma n.181  
12023 - CARAGLIO (CN)  
Tel/Fax: 0171/618243  
E-mail: arch.lucabono@libero.it

Geometra  
Giancarlo ARMANDO  
Via laghi di Avigliana n.27  
12020 - San Chiaffredo-TARANTASCA (CN)  
Tel: 0171/940006  
E-mail: info@geometragiancarloarmando.it

FILE: L:\Archivio Disco 2\LAVORI 2019\Rosso Marco\Ristrutturazione Casa Busca\Disegni\Piano di Recupero - Comunale.rvt

**CITTÀ DI BUSCA**  
**PROVINCIA DI CUNEO**

**PIANO DI RECUPERO**

*ex art. 43, L.R. 56/77 e s.m.i.*

**AMBITO URBANISTICO R1**

**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*

**EDIFICIO A BLOCCO COSTITUITO DA CORPI DI  
FABBRICA ADIACENTI SITUATO IN BUSCA,  
PROSPICIENTI VIA COSTANZO RINAUDO TRA  
VICOLO 4 E VICOLO 5**

*Foglio 55 mapp. 172-173-327*

**Proponenti:**

- **GALLO Marco** nato a CUNEO il 17/07/1969. C.F: GLLMRC69L17D205P
- **ROSSO Marco** nato a CUNEO il 22/09/1972. C.F: RSSMRC72P22D205G
- **RAMONDA Doriana** nata a CUNEO il 03/05/1974. C.F: RMNDRN74E43D205W

Marzo 2020



### 1. DATI SINTETICI IN MERITO AL PROCESSO DI VALUTAZIONE AMBIENTALE

Il presente Documento Tecnico per la verifica di assoggettabilità a procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) costituisce allegato alla proposta di Piano di Recupero (PIANO DI RECUPERO), sottoposto al comune di Busca (CN) per l'accettazione, presentato in data \_\_ marzo 2020 con numero protocollo \_\_\_\_\_/2020. Il suddetto PIANO DI RECUPERO è stato presentato dai seguenti proponenti:

- Sig. **GALLO Marco** nato a Cuneo il 17/07/1969, C.F: GLLMRC69L17D205P, in qualità di unico proprietario del corpo di fabbrica identificato dal mapp. 172.
- Sig. **ROSSO Marco** nato a Cuneo il 22/09/1972. C.F: RSSMRC72P22D205G e Sig.ra **RAMONDA Dorian**a nata a Cuneo il 03/05/1974. C.F: RMNDRN74E43D205W in qualità di proprietari del corpo di fabbrica identificato dai mapp. 173-327

L'autorità competente è il Comune di Busca tramite Giunta Comunale mentre l'organo tecnico Comunale sarà l'Ufficio Tecnico.

L'immobile oggetto di Piano di Recupero, ricade nello strumento Urbanistico Vigente del comune di BUSCA in "R1 - INSEDIAMENTI RESIDENZIALI A CARATTERE STORICO ARTISTICO DOCUMENTARIO - Art.18 , Tab.R1" in base al Progetto di P.R.G.C.: Variante Parziale n.9 approvata con D.C.C. n.25 del 31/07/2014. (Base Cartografica: Composizione Catastale 1:1000).

Il progetto nasce dall'esigenza di riqualificare questa parte del Centro Storico di Busca in pessime condizioni, statiche e di degrado architettonico.

L'insediamento edilizio oggetto del Piano di Recupero è localizzato nel centro storico di Busca, edificio a blocco costituito da corpi di fabbrica adiacenti situato in Via Costanzo Rinaudo tra Vicolo 4 e Vicolo 5, catastalmente identificato al Foglio 55 mapp. 172, 327 e 173

### 2. QUADRO NORMATIVO - URBANISTICO.

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".

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 trova applicazione l'art. 20 della L.R. 40/98 e la DGR 12.8931 del 09/06/2008.

La Legge Urbanistica Regionale 56/77 e s.m.i. dispone testualmente: "Sono sottoposti alla verifica di assoggettabilità alla VAS esclusivamente i piani particolareggiati attuativi del P.R.G.C. che non sono già sottoposti a VAS o ad analisi di compatibilità ambientale ai sensi della L.R. 14/12/1998 n. 40.

Non sono sottoposti a VAS o a verifica i Piani Particolareggiati che non comportano variante quando lo strumento sovraordinato, in sede di VAS o di analisi di compatibilità ambientale ai sensi della L.R. 40/1998, ha definito l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi ed i contenuti planivolumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste.

Il P.R.G.C. del Comune di Busca è stato redatto ai sensi della L.R. 40/1998; peraltro il comma 7 dell'art. 40 della L.R. 56/77 e s.m.i. individua quali approfondimenti e presupposti deve possedere il P.R.G.C. vigente affinché i piani particolareggiati – come il presente PIANO DI RECUPERO – possano ritenersi legittimamente non soggetti a verifica di assoggettabilità alla VAS.

Il presente DOCUMENTO TECNICO di verifica di assoggettamento alla VAS viene quindi redatto in conformità alla DGR 9/06/2008 n. 12-8931 riportando tutti i contenuti principali e gli obiettivi del piano particolareggiato, le informazioni ed i dati necessari all'accertamento





## DOC. 5 VERIFICA ASSOGETTABILITÀ VAS

della probabilità degli eventuali effetti significativi sull'ambiente in riferimento ai criteri individuati per la verifica preventiva nell'Allegato della Direttiva 42/2001/CE.

Lo Strumento Urbanistico generale di riferimento risulta essere il P.R.G.C. vigente del Comune di Busca, Variante Parziale n. 9 approvata con D.C.C. n. 25 del 31/07/2014.

L'immobile oggetto di intervento ricade in Ambito Urbanistico "R1 - Insediamenti residenziali a carattere storico artistico documentario" e regolamentato dall'Art. 18 delle N.T.A. - Tab. R1, come di seguito indicato:



Figura 1 Inquadramento cartografico estratto da P.R.G.C. digitale



## DOC. 5 VERIFICA ASSOGGETTABILITÀ VAS

**Interrogazione urbanistica**

Inserisci le particelle da interrogare

Comune:

Foglio:  Numero:  Nuova ricerca  
Aggiungi

Puoi aggiungere le particelle digitandole oppure cliccandole sulla cartografia.

Elenco particelle da interrogare

	Foglio - Numero	Sup. catastale mq.
	55 - 172	68
	55 - 173	120
	55 - 327	82

Interroga

Risultato interrogazione urbanistica

	Foglio - Numero	Descrizione	%
	55 - 172	<b>Destinazioni Urbanistiche</b> R1 - R1 - <a href="#">Art.18, Tab.R1</a>	100,0
	55 - 172	<b>Vincoli</b> A1 - A1 - ZONE DI INSEDIAMENTO COMMERCIALE - <a href="#">Art.35bis</a>	100,0
	55 - 172	<b>Classi</b> CL2p - CL2p - CLASSE IIp - <a href="#">Art.35</a>	100,0
	55 - 172	<b>Tipi di Intervento</b> RISTRUTTURAZIONE - <a href="#">Art.11</a>	100,0
	55 - 173	<b>Destinazioni Urbanistiche</b> R1 - R1 - <a href="#">Art.18, Tab.R1</a>	100,0
	55 - 173	<b>Vincoli</b> A1 - A1 - ZONE DI INSEDIAMENTO COMMERCIALE - <a href="#">Art.35bis</a>	100,0
	55 - 173	<b>Classi</b> CL2p - CL2p - CLASSE IIp - <a href="#">Art.35</a>	100,0
	55 - 173	<b>Tipi di Intervento</b> RIPRISTINO FACCIATE - RISTRUTTURAZIONE CON RIPRISTINO DELLE ANTICHE FACCIATE - <a href="#">Art.11</a>	49,9
	55 - 173	<b>Tipi di Intervento</b> RISTRUTTURAZIONE - <a href="#">Art.11</a>	50,1
	55 - 327	<b>Destinazioni Urbanistiche</b> R1 - R1 - <a href="#">Art.18, Tab.R1</a>	100,0
	55 - 327	<b>Vincoli</b> A1 - A1 - ZONE DI INSEDIAMENTO COMMERCIALE - <a href="#">Art.35bis</a>	100,0
	55 - 327	<b>Classi</b> CL2p - CL2p - CLASSE IIp - <a href="#">Art.35</a>	100,0
	55 - 327	<b>Tipi di Intervento</b> RISTRUTTURAZIONE - <a href="#">Art.11</a>	100,0

**GeoPortale**

Elenco Layer

- Cartografia catastale (Aggiornamento novembre 2018)
  - Confini di mappa
  - Fabbricati
  - Particelle
  - Strade
  - Acque
  - n. Numeri particelle
  - Termine comunale
  - Termine particellare
  - Graffa di annessione
  - Punto trigonometrico
  - Punto fiduciale
  - Segno convenzionale di unione
  - Flusso scorrimento acque
  - Riporti particelle
  - Linee varie
- Piano Regolatore - Variante Parziale 12
  - Tavola del centro storico
    - Perimetro Centro Storico
    - Perimetro Strumento Urbanistico Esecutivo
    - Manutenimento e restauro delle facciate esistenti
    - Restauro e risanamento conservativo
    - Ristrutturazione
    - Ristrutturazione con ripristino delle antiche facciate
    - Edifici privi di valore ambientale da sottoporre ad intervento di recupero ambientale anche con demolizione e ricostruzione
    - Ristrutturazione urbanistica
    - Demolizione di tettoie e bassi fabbricati
  - > Tavola di sintesi
  - > Tavola urbanistica
- BDTRE - Sfondo cartografico Regione Piemonte
- Ortofoto Piemonte AGEA 2015 - WMS
- Ripresa aerea ICE 2009-2011 - Ortofoto RGB
- Arpa Piemonte - Topografica - Base Multiscala Transfrontaliera - 2015



**COMUNE DI BUSCA**

Informazioni

**CARTOGRAFIA CATASTALE**

- Terreni: BUSCA Foglio 55 Num. 173
- Sup. catastale mq. 120

**FABBRICATI**

- Foglio 55 Num. 173

**STRUMENTI URBANISTICI**

- Variante Parziale 12

**DESTINAZIONI URBANISTICHE**

- R1 - R1 - Art.18, Tab.R1

**VINCOLI**

- A1 - A1 - ZONE DI INSEDIAMENTO COMMERCIALE - Art.35bis

**CLASSI**

- CL2p - CL2p - CLASSE Iip - Art.35

**TIPI DI INTERVENTO**

- RIPRISTINO FACCIATE - RISTRUTTURAZIONE CON RIPRISTINO DELLE ANTICHE FACCIATE- Art.11
- RISTRUTTURAZIONE - Art.11





### 3. SINTESI DEL PIANO DI RECUPERO

L'edificio oggetto della presente relazione, è costituito un blocco eterogeneo di corpi di fabbrica posti in aderenza tra loro con unità immobiliari di differenti proprietà. Il corpo di fabbrica identificato dal mappale 172 è di proprietà della ditta Marco Gallo, situato all'angolo tra il Vicolo 5 e la Via Costanzo Rinaudo al n. civico 13. Il corpo di fabbrica identificato dai mappali 173 e 327 situato all'angolo tra il Vicolo IV e la Via Costanzo Rinaudo al n. civico 11, è di proprietà della ditta Rosso Marco e Ramonda Doriana. Il fabbricato è composto da un piano cantinato, un piano rialzato un piano primo a destinazione residenziale ed un sottotetto parzialmente utilizzato. Vi sarà un intervento di ristrutturazione edilizia di tipo B con ampliamento di superficie per miglioramento funzionale e mutamento di destinazione d'uso di porzione di fabbricato.

A seguire in allegato:

1. Vista aerea dell'area,
2. Cartografia: estratto di P.R.G.C. vigente ed estratto di mappa catastale,
3. Planimetria riprese fotografiche e documentazione fotografica dei fabbricati esistenti.



Figura 2 Inquadramento Ortografico digitale



## DOC. 5 VERIFICA ASSOGETTABILITÀ VAS



Figura 3 Estratto P.R.G.C. Busca



Figura 4 Estratto Mappa Catastale



PLANIMETRIA RIPRESE FOTOGRAFICHE



Figura 5 planimetria viste fotografiche





## DOC. 5 VERIFICA ASSOGETTABILITÀ VAS

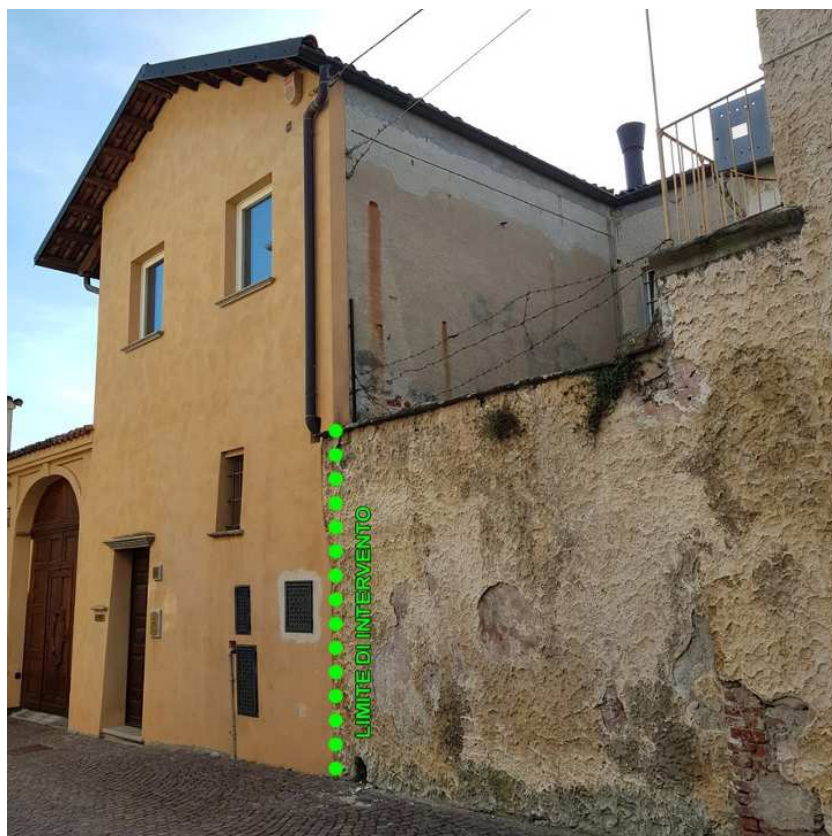


Figura 5a



Figura 6



Figura 7

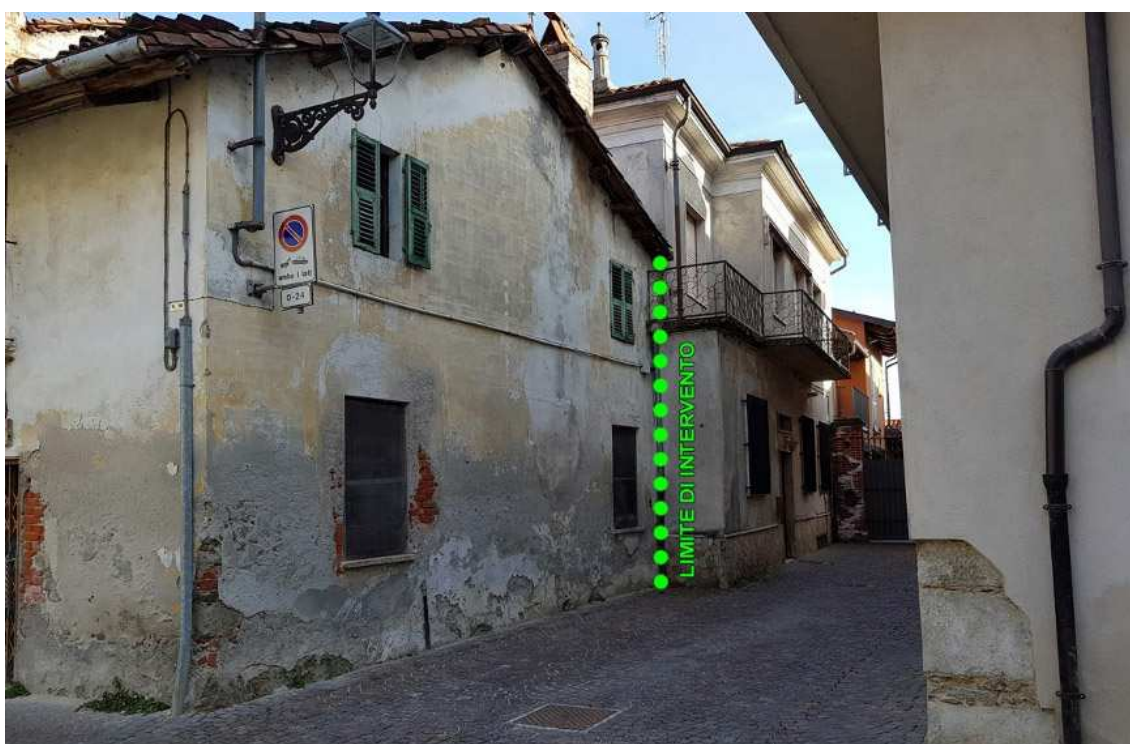


Figura 8





Figura 9



Figura 10



Figura 11



Figura 12





Figura 13



Figura 14





Figura 15



Figura 16





Figura 17



Figura 18

## DOC. 5 VERIFICA ASSOGGETTABILITÀ VAS

Dal punto di vista architettonico l'edificio, esistente, esternamente presenta un aspetto sobrio e rispondente ai canoni delle costruzioni edificate nei primi anni del secolo scorso. L'intervento di ristrutturazione si rende necessario in quanto le strutture portanti e la copertura necessitano di un intervento edilizio di recupero urgente, visto le condizioni statiche non ottimali dovute ad una mancata manutenzione continuativa nel tempo, e per migliorare l'aspetto generale esterno con un'integrazione idonea ed adeguata all'area in cui si trova. La data di costruzione iniziale del fabbricato si presume risalga tra la fine dell'ottocento e l'inizio del novecento. Originariamente il complesso dei fabbricati aveva una destinazione di carattere residenziale, tipico del luogo, al piano terreno la destinazione d'uso era di carattere residenziale con annessi magazzini, depositi. Ai piani superiori la destinazione d'uso era prettamente di carattere abitativo. L'edificio plurifamiliare è inutilizzato e non abitato da parecchi anni. Il fabbricato è costituito da più corpi di fabbrica che compongono un agglomerato racchiuso da due Vicoli ortogonali alla Via Costanzo Rinaudo. L'immobile è contiguo a fabbricati di altra proprietà sul lato Sud. Il lato Nord affaccia sulla Via Costanzo Rinaudo, I fianchi Est ed Ovest del complesso edilizio affacciano sui Vicoli IV e V della stessa Via Costanzo Rinaudo. L'immobile è caratterizzato da un andamento altimetrico discontinuo con quote diverse raccordate tra di loro. Il lotto 1 è composto da un piano terreno ed un piano primo a destinazione residenziale collegati da una scala interna in muratura, un sottotetto non utilizzato con una parte soppalcata in legno che si accede dal piano primo tramite una scaletta lignea. Il piano terreno è costituito da una cucina, un soggiorno due camere ed un piccolo w.c. La cucina è prospiciente sulla Via Costanzo Rinaudo. Dal locale soggiorno con aperture sul Vicolo V, si accede alla prima camera con affaccio su cortile interno. Dalla prima camera si passa alla seconda camera che ospita un piccolo locale w.c. In questo locale è presente la scala di accesso ai vani superiori. Il lotto 2 è composto da un piano cantinato, un piano rialzato e un piano primo a destinazione residenziale ed un piano sottotetto non utilizzato. Il piano rialzato si sviluppa su tre vani residenziali (una cucina ingresso, una camera ed un bagno attiguo. L'ingresso all'alloggio del piano rialzato comprende un vano scala che permette l'accesso al piano superiore. Il piano primo è composto da due camere ed una cucina. Il lotto 3 è composto da un piano cantinato, un piano terreno, un piano primo e secondo a destinazione residenziale. Al piano terreno, lungo la via pubblica si sviluppa la zona residenziale



## DOC. 5 VERIFICA ASSOGGETTABILITÀ VAS

dell'unità immobiliare composta da un ingresso cucina con locale cucinino annesso dal quale si accede ad un disimpegno che collega un bagno ed una camera. Il cortile interno del piano terreno si addossa lungo il vicolo IV. Dal cortile interno si accede ad un secondo locale bagno, un ripostiglio e un vano scala che porta ai piano superiori. Il piano primo, attualmente ospita una seconda unità residenziale composta da un locale adibito a deposito, due camere un disimpegno, una cucina e un bagno. Il vano scala permette il passaggio al piano superiore della stessa unità abitativa è composto da uno sgombero, un ripostiglio una camera con terrazzo attiguo dal quale si accede ad un bagno esterno.

L'organismo portante ed architettonico del complesso edilizio è sostanzialmente omogenea e simile per tutti i tre lotti. La struttura verticale è costituita da muratura portante in pietra e mattoni pieni ai piani interrati. La muratura si rastrema in elevazione. Dal piano primo i muri portanti sono composti dai soli elementi laterizi. Al piano interrato e rialzato gli orizzontamenti sono strutture composte da putrelle in acciaio e voltini in laterizio.

Ai piani superiori i solai sono in parte in legno e in parte in putrelle e laterizi. La copertura esistente dell'intero fabbricato è costituita da piccola e grande orditura in legno con manto in coppi vecchi. Esternamente le facciate del fabbricato sono rivestite con intonaco liscio tinteggiato, tranne il lotto 3 che è rivestito da una intonacatura a rinzaffo apportata nel periodo degli anni '60 non conforme ai canoni architettonici originari del fabbricato. I serramenti esistenti esterni sono in legno verniciato con persiane.

I balconi attuali sono in cemento intonacati. Il parapetto è costituito da montanti metallici verticali conclusi superiormente da un corrimano.

Dal punto di vista architettonico l'edificio, esistente, esternamente presenta un aspetto sobrio e rispondente ai canoni delle costruzioni edificate nei primi anni del secolo scorso.

L'intervento di ristrutturazione si rende necessario in quanto le strutture portanti e la copertura necessitano di un intervento edilizio di recupero urgente, visto le condizioni statiche non ottimali dovute ad una mancata manutenzione continuativa nel tempo, e per migliorare l'aspetto generale esterno con un integrazione idonea ed adeguata all'area in cui si trova.



### L'INTERVENTO IN PROGETTO

L'intervento in progetto consiste nel recupero della parte non abitativa, del volume esistente con mutamento di destinazione d'uso a carattere residenziale della porzione originariamente destinata a servizio deposito. Il progetto è volto alla ottimizzazione funzionale dell'immobile, integrato nel tessuto architettonico esistente e nel miglioramento delle accessibilità e fruibilità della struttura residenziale.

Il piano interrato verrà modificato in modo da distribuire due locali ad uso cantina, con uno spazio comune di distribuzione. Il lotto 1 ospiterà un'unità abitativa al piano terreno costituita da un ingresso con locale studio, un disimpegno una cucina soggiorno, due camere ed un bagno. L'ingresso unico al piano terreno è anche il vano scala che permette l'accesso al piano superiore.

Al piano primo sarà realizzata la seconda unità abitativa con una cucina soggiorno, disimpegno due bagni ed una camera matrimoniale. Dal soggiorno tramite una scala interna si accede ad un locale sottotetto soppalcato che sarà illuminato ed areato tramite un abbaino che prospetta sulla Via Costanzo Rinaudo. I lotti 2 e 3 verranno uniti per comporre un unico edificio ad uso residenziale.

Il fabbricato include due unità immobiliari indipendenti ad uso residenziale ed una parte dell'edificio sarà destinato ad ampliamento dell'abitazione confinante che è della stessa proprietà Rosso Ramonda. Al piano interrato verranno realizzati due locali cantinati a servizio delle unità abitative superiori.

Al piano terreno sono previste le autorimesse prospicienti il vicolo IV, i vani scala e di ingresso comuni, una unità abitativa ed un locale ascensore comune per migliorare l'accessibilità alle unità residenziali ed una loro migliore distribuzione. L'alloggio al piano terra sarà composto da una cucina soggiorno rivolta verso Via Costanzo Rinaudo, un disimpegno dal quale si accede alla camera e al bagno padronale.

Le autorimesse rimarranno di pertinenza dell'unità abitativa oggetto di ampliamento comprendente una parte del nuovo edificio ed una dell'immobile confinante.

Il piano primo include un'altra unità abitativa indipendente posta su due livelli e l'ampliamento residenziale dell'unità confinante.

L'allargamento dell'unità residenziale di proprietà attuale permette di ottenere locali destinati alla zona notte comprensivi di lavanderia camere e wc oltre un terrazzo esterno rivolto sul Vicolo IV.



Il piano superiore sarà realizzato grazie all'intervento di ristrutturazione che prevede una sopraelevazione di m. 1,20 al fine di rendere usufruibile ed abitabile il sottotetto. Grazie a questo ampliamento altimetrico si prevede la realizzazione di spazi residenziali aggiuntivi.

### L'ADEGUAMENTO STRUTTURALE

In fase preliminare della progettazione strutturale, sono previste indagini conoscitive in loco del manufatto preesistente e indagini geologiche preventive in modo da ottenere il più alto grado di acquisizione della capacità strutturale attuale e valutare la migliore scelta di intervento strutturale sul manufatto. L'immobile verrà completamente adeguato alla normativa sismica nazionale sostituendo gli elementi fragili della struttura con altri costituiti da materiali a maggiore capacità resistente. Tutti gli orizzontamenti saranno adeguati ed in parte sostituiti con solai ad elevata resistenza sismica. Tutte le componenti strutturali saranno collegate tra loro in modo da garantire il sufficiente comportamento scatolare della struttura. Le partizioni strutturali verticali saranno realizzate in muratura portante in mattoni laterizi, gli orizzontamenti saranno prevalentemente in laterocemento con cordolatura perimetrale rigida di collegamento agli appoggi, Il tetto sarà completamente ricostruito in orditura lignea con manto di copertura in coppi vecchi.

### DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

In particolare verranno seguite le seguenti operazioni:

1. La rimozione dei serramenti esistenti, la demolizione della copertura, dei solai interni in putrelle e laterizio, delle scale interne, dei balconi, la demolizione parziale dei muri perimetrali per la formazione delle nuove aperture e delle nuove disposizioni degli spazi interni, lo smantellamento degli impianti tecnologici esistenti;
2. Il rifacimento di parte della muratura perimetrale portante con l'adeguamento sismico con rinforzo strutturale delle partizioni verticali esistenti che verranno mantenute;

## DOC. 5 VERIFICA ASSOGGETTABILITÀ VAS

3. La sopraelevazione del fabbricato con la costruzione di muratura portante verticale in mattoni laterizi ad elevata capacità di resistenza sismica
4. Il rifacimento completo della copertura con la ricostruzione del cornicione perimetrale;
5. La realizzazione dei nuovi solai in orditura tradizionale principale e secondaria in latero cemento;
6. La realizzazione di due nuove scale con annesso ascensore oleodinamico che collegherà il piano terreno con il piano primo, secondo e sottotetto;
7. La costruzione dei balconi, con piano di calpestio costituito da lastra in pietra di Luserna e modiglioni in pietra;
8. La riqualificazione sull'involucro dell'immobile nel rispetto delle normative in materia di risparmio energetico con lavori che permetteranno di raggiungere un indice ottimale di prestazione energetica. Verranno utilizzati materiali coibenti in modo da non essere invasivi a livello estetico sul manufatto edilizio.
9. La distribuzione delle nuove unità residenziali e commerciali con nuova ripartizione interna;
10. L'esecuzione degli impianti tecnologici individuali per ogni unità immobiliare, (impianto idrico sanitario, elettrico, telefonico, termico)
11. La realizzazione degli impianti tecnici centralizzati e di tutti gli impianti tecnologici condominiali;
12. La realizzazione degli intonaci interni ed esterni;
13. La realizzazione dei nuovi pavimenti, dei rivestimenti;
14. La posa dei nuovi serramenti esterni in legno "alla piemontese" con persiane in legno laccato;
15. La fornitura e posa dei serramenti interni;
16. Nuovi alloggiamenti di allacciamento alle utenze su parti private;
17. Tinteggiatura interna ed esterna

## DOC. 5 VERIFICA ASSOGGETTABILITÀ VAS

I lavori di ristrutturazione verranno realizzati tenendo conto delle prescrizioni seguenti:

- Il manto di copertura sarà realizzato su orditura primaria e secondaria in legno con passafuori;
- Le teste di camino sulla copertura saranno realizzati in mattoni antichizzati o tinteggiati;
- I balconi esterni saranno costituiti da una lastra in pietra di Luserna e modiglioni in pietra, ringhiere con profili di acciaio verniciato a disegno semplice;
- I Canali di gronda, pluviali e faldali saranno in lamiera di rame;
- Gli intonaci e la rasatura esterna sarà di tipo tradizionale eseguiti con frattazzo alla piemontese;
- Tutti gli infissi esterni saranno realizzati in legno con persiane di taglio tradizionale;
- Intonaco civile per interni eseguito in malta bastarda di calce e cemento, lisciatura con frattazzo fine e sovrastante pastinatura in grassello di calce dolce;
- Pavimentazioni interne realizzate con i seguenti materiali: rivestimento in pietra di Luserna per la scala, piastrelle in monocottura per cucine, legno, cotto e monocottura per soggiorni e camere, rivestimenti in piastrelle di ceramica per bagni e cucine;
- Porte interne in legno tamburato;
- Soglie e davanzali in pietra di Luserna;
- La tinteggiatura esterna sarà concordata con l'Amministrazione Comunale;

Gli impianti tecnologici saranno realizzati nella seguente modalità:

- Impianto elettrico sottotraccia con canaline secondo Norma IEC 60695-2-11 per il passaggio dei cavi, scatole di derivazione, punti luce a parete e soffitto, contatori e interruttori magnetotermici di sicurezza;
- Impianto termico realizzato con tubazioni in rame per la distribuzione di acqua calda ai radiatori prodotta da caldaia centralizzata a metano;

## DOC. 5 VERIFICA ASSOGGETTABILITÀ VAS

- Rete di distribuzione idrica (acqua calda e fredda) per impianto igienico-sanitario realizzata con tubazioni in polietilene ed in polipropilene complete di raccordi e saracinesche;
- Accessori bagni e cucine in ceramica bianca;
- Rete di scarico interne per acque bianche e nere con relativi sfiati realizzata con tubazioni a norma UNI EN 1329-1/2-1046 1610-681-1905-1055;

### SUPERFICI E VOLUMI DEL FABBRICATO ESISTENTE

- Area totale del lotto di intervento mq. 297,95
- Superficie coperta di sedime del fabbricato mq. 274,28
- Superficie delle aree scoperte mq. 23,67
- Superficie utile residenziale mq. 411,90
- Superficie locali accessori mq. 116,24
- Volume totale del fabbricato mc. 2097,82
- Superficie utile (al lordo dei cortili interni) mq. 663,67
- **Superficie oggetto di recupero a fini residenziali mq. 112,23**

### SUPERFICI E VOLUMI DEL FABBRICATO RISTRUTTURATO

- Area totale del lotto di intervento mq. 297,95
- Superficie coperta di sedime del fabbricato mq. 297,95
- Superficie delle aree scoperte mq. 0,00
- Superficie utile residenziale ed accessoria mq. 494,21
- Superficie locali accessori mq. 95,30
- Superficie utile destinata ad autorimesse mq. 76,00
- Superficie Sottotetto-soppalchi oggetto di recupero mq. 93,49
- Volume totale del fabbricato mc. 2519,09
- Superficie utile totale mq. 665,51
- **Volume oggetto di riutilizzo a fini abitativi mc. 336,69**

RAPPRESENTAZIONI GRAFICHE DIMOSTRATIVE DELL'INTERVENTO

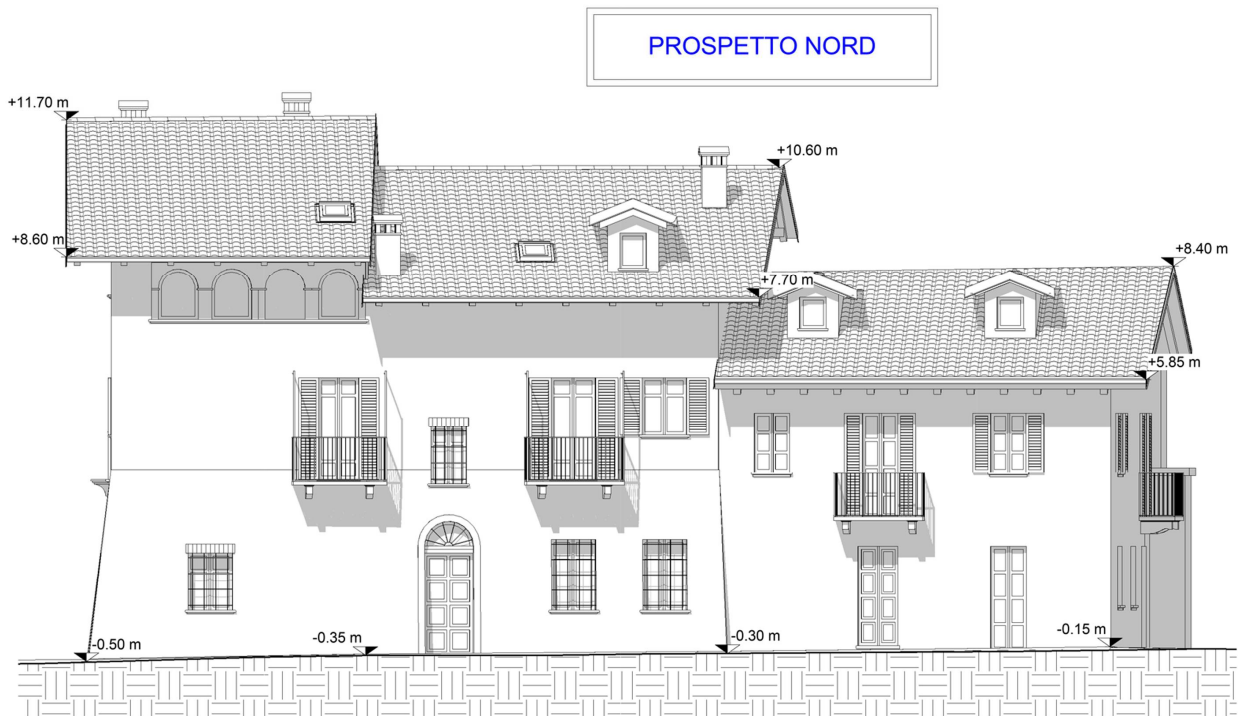
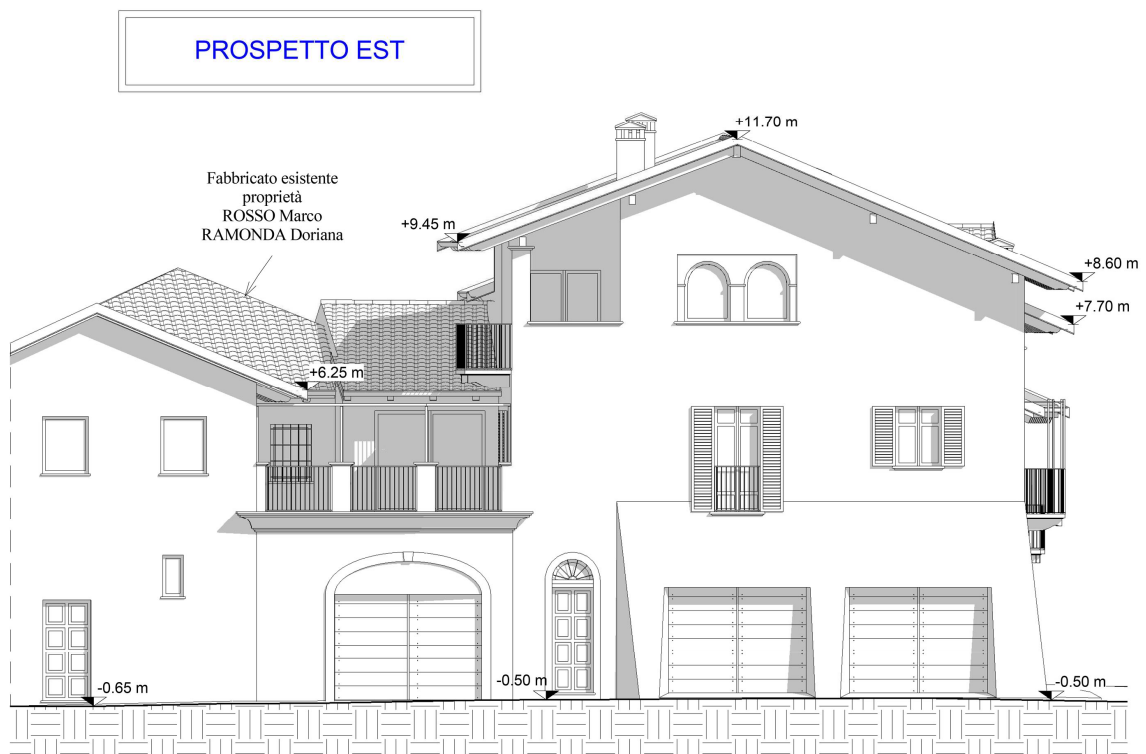


Figura 19



PROSPETTO OVEST

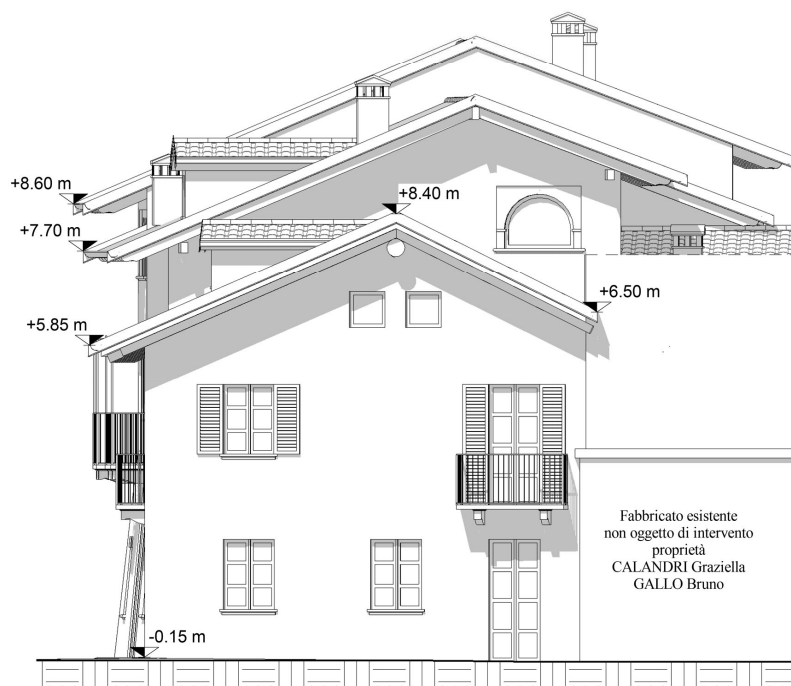


Figura 20

SEZIONE A-A

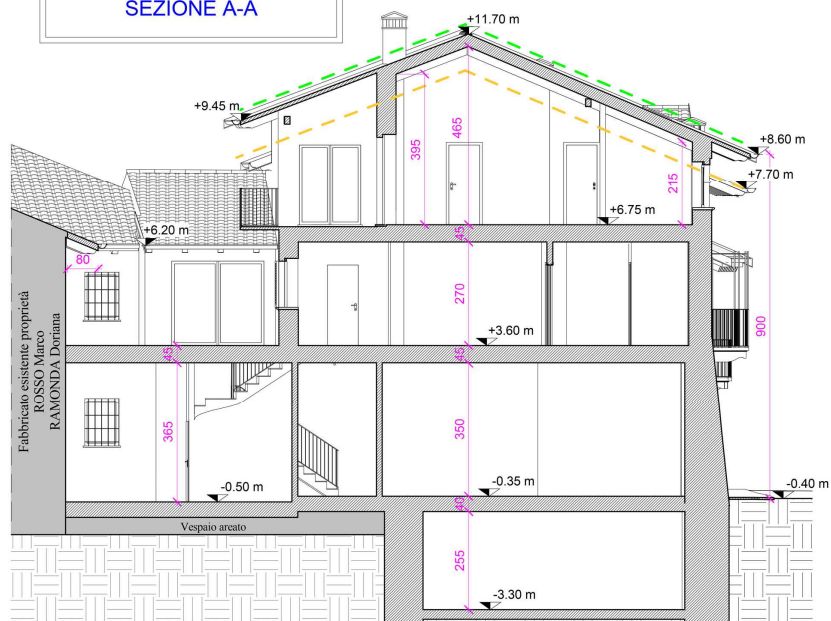


Figura 21

VISTA PROSPETTICA



Figura 22

VISTA PROSPETTICA



Figura 23



VISTA PROSPETTICA

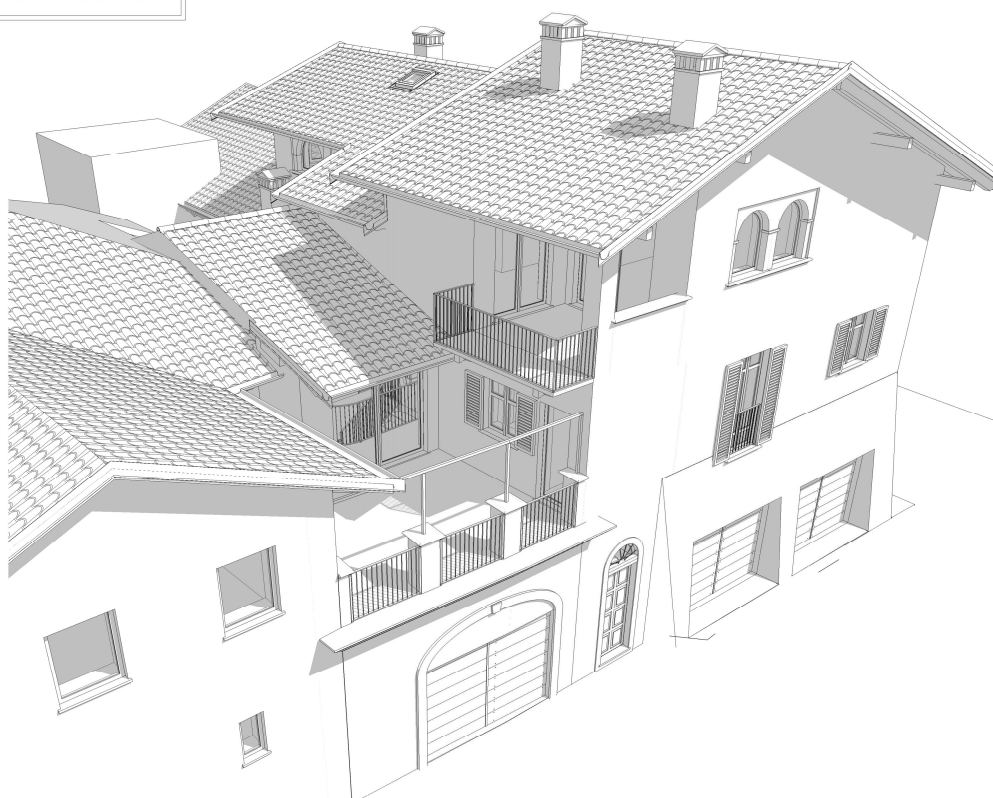


Figura 24

VISTA PROSPETTICA



Figura 25



### 4. EFFETTI GENERABILI SULL'AMBIENTE

I possibili effetti generabili sull'ambiente dettati dalla tipologia di intervento e l'integrazione della componente ambientale all'interno del PIANO DI RECUPERO 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 Di Recupero, 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/CEE:

#### ***Componente Aria e atmosfera***

- Immissione di inquinanti da combustione per riscaldamento ed elettricità (prevalentemente gas metano) – CO, CO<sup>2</sup>, NO<sup>2</sup>
- 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 antropico

#### ***Componente Acqua***

- Consumi idrici per usi domestici.
- Aumento carichi inquinanti (acque reflue) di origine civile.
- Allacciamento rete acquedottistica e fognaria.

#### ***Componente suolo e sottosuolo***

- Impermeabilizzazione del suolo.
- Spostamento di inerti durante l'attività di escavazione/demolizione e preparazione del sito, per cui provvedere ad un ricollocamento all'interno del ciclo degli inerti.

#### ***Componente natura e biodiversità***

- Limitate variazioni a tali componenti non modificando sensibilmente le previsioni insediative in termini di carico antropico in zona dotata ampiamente di servizi.

#### ***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*

- Limitate variazioni a tale componente non modificando la sagoma di struttura a sola eccezione di parziale sopraelevazione ridotta.

## **5. CRITERI PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ DI PIANI E PROGRAMMI**

L'illustrazione dei contenuti del Piano di Recupero 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. 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.

## **6. 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 tramite la riqualificazione di un'area del centro storico del Comune di Busca che altrimenti sarebbe andata avanti fino a crollare.

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

Le modifiche proposte dal Piano di Recupero, 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 Piano di Recupero prevede il recupero e la riqualificazione di un ambito civile praticamente lasciato andare al più totale degrado.

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;
- mediante opportuni interventi di mitigazione degli impatti;
- riduzione del consumo di territorio, privilegiando il risanamento e recupero di un'area parzialmente degradata portando alla riorganizzazione e riqualificazione del tessuto edilizio esistente;
- miglior utilizzo delle risorse naturali a fronte della legge regionale con un adeguamento ed implemento tecnico per quanto riguarda le fonti rinnovabili.

***Problemi ambientali pertinenti piano o al programma***

Il Piano proposto interviene su un'area già urbanizzata 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 si va a sanare un'emergenza architettonica effettivamente esistente; inoltre non si prevedono effetti negativi diretti o indiretti apprezzabili in quanto le trasformazioni ricadono in area già urbanizzata 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 al fatto che vengono quasi inalterate le superfici e le volumetrie preesistenti.

***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 P.D.R. 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. Tutte le fasi esecutive verranno realizzate nel pieno rispetto delle migliori tecniche disponibili per il risparmio energetico e per l’utilizzo di fonti rinnovabili.

**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 P.D.R. sono sostanzialmente positivi. 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: 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 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 planivolumetrica dei fabbricati rispetto al contesto fondiario.

### ***- Carattere cumulativo degli impatti***

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

### ***- 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 P.D.R. non accrescono i rischi per la salute umana e per l'ambiente. 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)*

Considerate le caratteristiche generali dell'ambito e del sito interessato e le potenziali interferenze e/o impatti ambientali correlabili all'attuazione del Piano, si ritiene che l'estensione nello spazio degli effetti attesi sia per lo più riferita all'ambito esclusivamente locale.

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

### 7. CONCLUSIONI DELLO STUDIO

#### **Il giudizio finale sull'assoggettabilità a valutazione ambientale strategica del Piano di Recupero 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 secondo diversi principi di sostenibilità. In particolar modo sono stati indagati aspetti relativi alla coerenza esterna, alla coerenza interna (rapporto con gli strumenti urbanistici comunale a livello comunale) e agli effetti ambientali prodotti in considerazione dei caratteri ambientali del contesto di inserimento.

Nel complesso il piano presenta una elevata strategicità ed una ottima influenza nell'incidere in modo ampio sulla configurazione dell'assetto territoriale, in particolare per la plurifunzionalità dell'intervento.

Nel complesso, alla luce di quanto analizzato:

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

Alla luce delle previsioni del Piano di Recupero 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.

### **a. DAL PUNTO DI VISTA PROGRAMMATICO**

In riferimento agli aspetti amministrativi e programmatici si riepilogano di seguito le considerazioni conclusive ai fini dell'esclusione del Piano di Recupero dalla successiva fase di valutazione: il Piano di Recupero non influenza altri Piani o Programmi; il Piano di Recupero non ha rilevanza nei confronti della normativa ambientale vigente.

### **b. DAL PUNTO DI VISTA AMBIENTALE**

In riferimento alle possibili iterazioni con l'ambiente e alle caratteristiche delle aree interessate, nonché agli interventi proposti, si riportano le seguenti considerazioni conclusive ai fini dell'esclusione del Piano di Recupero dalla successiva fase di valutazione:

- Le aree in esame non rientrano in fattispecie o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale o internazionale;
- In riferimento al valore e vulnerabilità delle aree in esame non si riscontra la presenza di unità ambientali naturalistiche ed ecosistemiche pregiate/vulnerabili;
- Non si evidenziano impatti ambientali significativi derivanti dalle variazioni in esame, né un eventuale carattere cumulativo degli impatti residui;
- Gli effetti delle trasformazioni potenziali non risultano significativi in relazione alla probabilità, durata, frequenza e reversibilità e in considerazione dell'entità dei medesimi;
- Gli impatti potenziali derivanti dall'attuazione del Piano di Recupero sulla componente idrica e sul suolo non risultano significativi in quanto essa non determina modifiche di rilievo negli utilizzi delle risorse idriche, non interferisce con le risorse idriche sotterranee e gli eventuali impatti derivanti dagli scarichi in corpi recettori saranno mitigati dal sistema di regimazione delle acque previsto dalle norme vigenti;

## DOC. 5 VERIFICA ASSOGGETTABILITÀ VAS

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

**In riferimento a quanto rilevato con la presente relazione e considerata l'assenza di effetti significativi sull'ambiente, si propone l'esclusione del Piano di Recupero in esame dalla successiva fase di Valutazione Ambientale Strategica.**