

Regione Piemonte
Provincia di Cuneo

Comune di BUSCA

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

Maggio 2018

proponenti :

L'ERICA S.N.C. DI DEMARIA Paolo, CHIARI Andrea, ALLAIS Fabrizio _ C.F.: 03692140043

Legali rappresentanti:

Sig. DEMARIA Paolo - C.F.: DMRPLA65P12B285Y

Sig. CHIARI Andrea - C.F.: CHRNDR74H25H727X

Sig. ALLAIS Fabrizio - C.F.: LLSFRZ77M12D205E

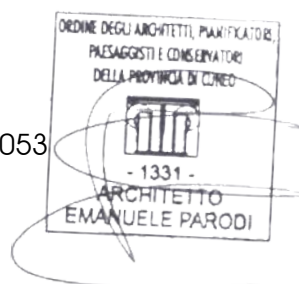
tecnico incaricato :

Emanuele PARODI Architetto

Busca - Mondovì (CN)

C.F.: PRDMNL77B10F902X _ P.Iva 01359840053

Iscrizione Ordine Architetti Cuneo n. 1331



1.1 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 (P.D.R.), sottoposto al comune di Busca (CN) per l'accettazione, presentato in data 21 marzo 2018 con numero protocollo 0005576/2018.

Il suddetto P.D.R. è stato presentato dalla società "L'Erica snc" di Demaria P., Chiari A. ed Allais F., con sede in Busca (CN), via Massimo d'Azeglio n. 6, C.F.: 03692140043, l'autorità competente è il Comune di Busca tramite Giunta Comunale mentre l'organo tecnico Comunale sarà l'Ufficio Tecnico.

1.2 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.

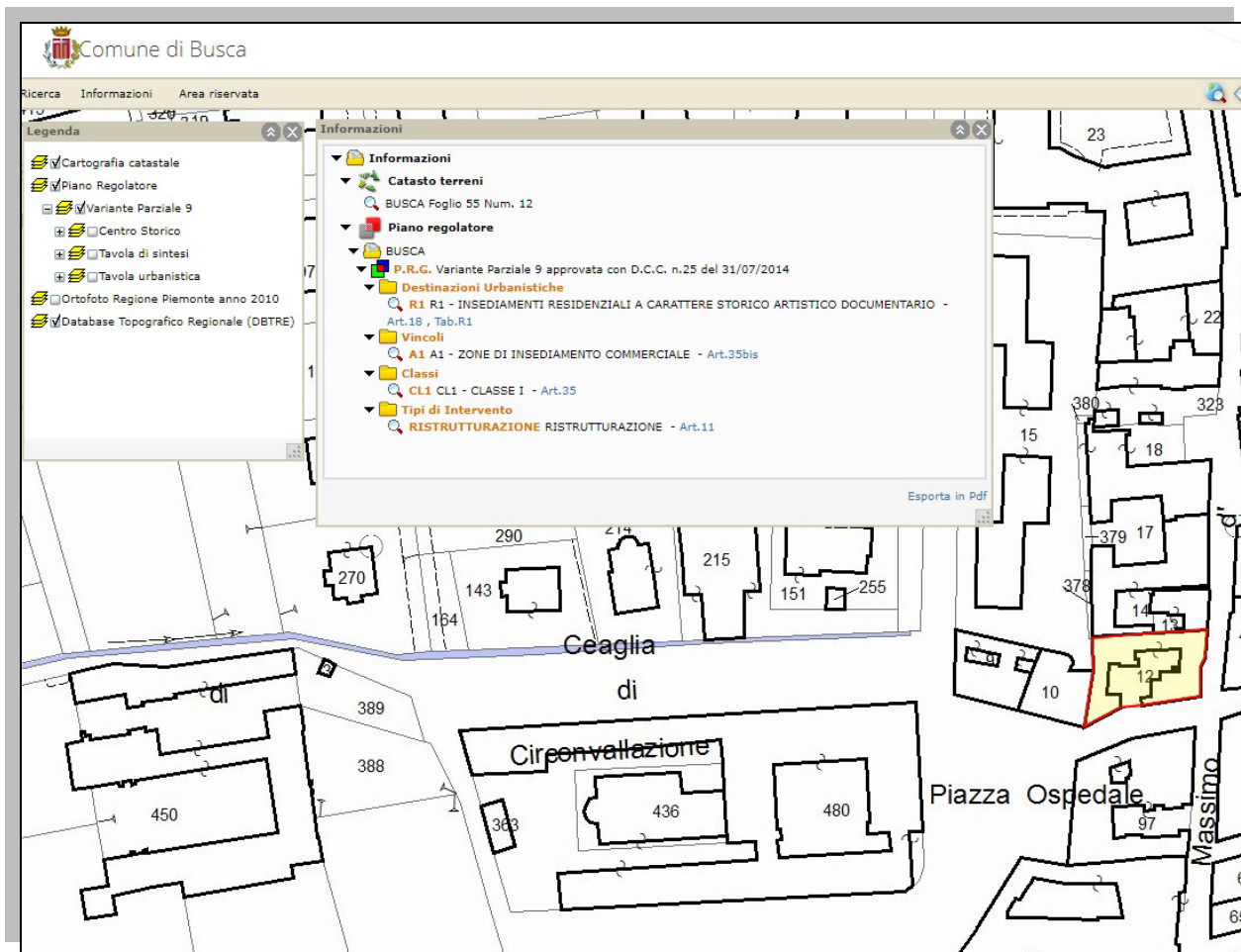
Non sono sottoposti a VAS o a verifica i Piani Particolareggiati che non comportano variante quando lo strumento sovraordinato, in sede di VAS o di analisi di compatibilità ambientale ai sensi della L.R. 40/1998, ha definito l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, 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 P.D.R. – 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 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:



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

INSEDIAMENTI RESIDENZIALI : R1 a carattere storico, artistico e documentario. (Assimilata alla zona A D.M. 1444/68 art. 2)	Art. 18	R1
---	---------	-----------

Concentrico – Centro Storico

Superficie territoriale mq. 133.448 Capacità insediativa residenziale n. 2.477 (di cui 2.464 teoricamente già esistenti).

A.	PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO <u>Coerenti:</u> r – s1 – s3 – s4 – t1 – t2 – t3 – p4 : residenza, servizi per istruzione, interesse comune e parcheggi pubblici, attività artigianale locale di servizio, attività direzionali e commerciali (v. norme). <u>Compatibili:</u> s2 – g : verde pubblico, servizi e attrezzature di interesse generale.																								
B.	PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO Manutenzione ordinaria e straordinaria Restauro e risanamento conservativo Ristrutturazione edilizia Demolizione e ricostruzione Ristrutturazione urbanistica																								
C.	PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA EDILIZIA <table> <tr> <td>Densità volumetrica fondiaria</td> <td>mc./mq.</td> <td>=</td> <td>Esistente</td> </tr> <tr> <td>Rapporto di copertura</td> <td>mq./mq.</td> <td>=</td> <td>Esistente</td> </tr> <tr> <td>Altezza massima</td> <td>m.</td> <td>es.p.f.t.</td> <td>Esistenti</td> </tr> <tr> <td>Distacchi da confini</td> <td>m.</td> <td>es.</td> <td></td> </tr> <tr> <td>da edifici</td> <td>m.</td> <td>es.</td> <td></td> </tr> <tr> <td>da strade</td> <td>m.</td> <td></td> <td>art. 38 lettera G</td> </tr> </table>	Densità volumetrica fondiaria	mc./mq.	=	Esistente	Rapporto di copertura	mq./mq.	=	Esistente	Altezza massima	m.	es.p.f.t.	Esistenti	Distacchi da confini	m.	es.		da edifici	m.	es.		da strade	m.		art. 38 lettera G
Densità volumetrica fondiaria	mc./mq.	=	Esistente																						
Rapporto di copertura	mq./mq.	=	Esistente																						
Altezza massima	m.	es.p.f.t.	Esistenti																						
Distacchi da confini	m.	es.																							
da edifici	m.	es.																							
da strade	m.		art. 38 lettera G																						
D.	PRESCRIZIONI DI ASSETTO TIPOLOGICO Edifici: abitativi mono o plurifamiliari, per attività direzionali, commerciali, artigianali (v. norme), per servizi pubblici e impianti tecnici. Edifici abitativi per ricettività alberghiera. Edifici destinati ad attività distributive.																								

CONDIZIONI	vedi art. 18
-------------------	--------------

VINCOLI	vedi art. 18
----------------	--------------

ART. 18 – NORME PER GLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI R1 A CARATTERE STORICO ARTISTICO DOCUMENTARIO

Rappresenta il nucleo dell'insediamento abitativo urbano e le annesse aree di pertinenza in cui si rendono opportuni interventi e destinazioni aventi per finalità il recupero delle connotazioni ambientali di testimonianza storica, culturale e tradizionale, l'eliminazione degli elementi deturpanti, il miglioramento delle qualità del patrimonio edilizio e la permanenza del tessuto sociale esistente.

Prescrizioni.

Le aree di insediamento edilizio urbano storico sono confermate agli usi in atto e sono adibite agli usi abitativi e complementari volti a soddisfare gli afferenti fabbisogni della popolazione residente nel territorio comunale.

A. Destinazioni d'uso.

- 1- Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti: residenza di tipo generale (r) servizi per l'istruzione e di interesse comune (s1,s4) parcheggi pubblici (s3) attività direzionali, terziarie e commerciali (t1, t2, t3) attività di tipo artigianale di produzione piccolo locale e di servizio, compatibile con il contesto (p4)
- 2- Sono considerate compatibili: servizi per verde, gioco e sport (s2) Servizi ed attività tecniche di interesse generale (g)
- 3- Sono consentiti cambiamenti di destinazione d'uso tra quelli ammessi.

B. Tipologia di intervento.

- 1- Gli interventi di norma avranno carattere di: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione urbanistica. Il tipo di intervento ammesso per ciascun edificio, o area, della zona è indicato nella tavola di P.R.G. n. 8.
L'eventuale mancanza di indicazione di intervento su tale tavola limita gli interventi possibili alla ordinaria e straordinaria manutenzione e al restauro.
- 2- Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono comunque ammessi in tutti gli edifici compresi nella delimitazione della zona.
- 2bis - Ai fini della tutela dell'assetto ambientale dell'area di centro storico si precisa che per gli edifici riportanti l'indicazione di "Ristrutturazione" non saranno ammessi interventi estesi alla demolizione e ricostruzione o sostituzione di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e che gli interventi di ristrutturazione urbanistica in centro storico saranno ammessi esclusivamente nell'unico ambito appositamente individuato sulla tav. 8 (1:1.000).
- 3- Gli interventi di ristrutturazione urbanistica saranno attuati tramite S.U.E. formati e approvati ai sensi dell'art.40 della L.R.U.; nuove costruzioni a seguito di eventuali demolizioni sono condizionate alla preventiva formazione di Piani di Recupero, nel rispetto della normativa del presente articolo.
- 4- Gli edifici di cui è prevista la demolizione secondo le indicazioni delle tavole di P.R.G., fino alla attuazione della previsione, sono soggetti solo a interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

C.Consistenza edilizia.

- 1- Conferma della consistenza edilizia alla data di adozione del P.R.G., ad esclusione degli interventi di ristrutturazione urbanistica.
- 2- Ampliamenti di volumetrie ad uso abitativo in spazi interni alla sagoma dei fabbricati, non computati o non abitati (vani scala, logge, depositi, sottotetti abitabili; esclusi balconi, terrazzi, porticati, colonnati di rilevanza storico-architettonica, bassi fabbricati accessori), senza alterazione delle linee tipologiche, delle sagome e dei perimetri esterni.
- 3- Adeguamento, negli interventi di ristrutturazione edilizia ammessi, alle altezze minime interne di piano e alzamento eventuale sopra la quota stradale del piano terreno, quando si rendano necessari per migliorare le condizioni igieniche e statiche degli edifici, senza aumento delle superfici utili calpestabili, e conseguente sopraelevazione della linea di gronda e del colmo del tetto, mantenendo le pendenze preesistenti, a seguito di adeguamenti abitativi; sono ammessi con concessione diretta per sopraelevazioni non superiori a cm.50; sono condizionati alla preventiva formazione di Piani di Recupero per sopraelevazioni fino a cm.120; sono comunque escluse demolizioni di soffittature, volte e di orizzontamenti che presentino particolare pregio storico-artistico; sono parimenti escluse demolizioni di cornicioni e di cornici di finestre e qualunque alterazione di facciate ove queste sono indicate da mantenere sulla Tav. di P.R.G. n. 8.
- 4- Recupero ad uso abitativo o per impianti direzionali, terziari e artigianali di annessi rurali costituiti da strutture fisse, coperte e chiuse da almeno tre lati, non occupati da attività produttive del settore primario, qualora riguardi l'ampliamento o la realizzazione di un solo alloggio o di una singola unità terziaria o artigianale; è condizionato alla preventiva formazione di un Piano di Recupero, nel rispetto degli esistenti limiti di ingombro volumetrico, di rapporto di copertura e di altezza e nel rispetto anche delle prescrizioni ambientali di cui al successivo punto D, qualora riguardi la realizzazione di più alloggi o unità terziarie o artigianali, o qualora implichi sensibili modificazioni nella organizzazione distributiva, negli accessi e nella sistemazione degli spazi liberi interni o qualora infine comporti abbattimenti parziali e relativa ricostruzione; tali abbattimenti non dovranno riguardare le parti da tutelare individuate sulle tavole di P.R.G.
- 5- Le esigenze supplementari relative alle aziende artigianali esistenti, regolarmente autorizzate, funzionanti e non nocive né moleste, per superficie di deposito, per sosta coperta o ricovero macchine o per necessità comunque richieste dalla attività svolta, potranno essere soddisfatte mediante costruzione di porticati e tettoie purché siano rispettate le seguenti prescrizioni:
 - a) il nuovo insediamento dovrà derivare da uno studio esteso a tutta l'area di proprietà dell'azienda e agli edifici circostanti al fine di uniformarlo all'impianto tipologico esistente mediante chiusura di corti aperte, prosecuzione di edifici a schiera o contrapposizioni simmetriche agli edifici esistenti;
 - b) la superficie coperta computata su tutti i fabbricati insistenti sul lotto o sui lotti contermini formanti la proprietà, purché facenti parte del perimetro del Centro Storico, non dovrà essere superiore al 40% del totale.

D.Assetto tipologico.

- 1- assetto tipologico di edifici abitativi unifamiliari e plurifamiliari;
- 2- assetto tipologico di edifici per il commercio, attività direzionali, artigianato, che non comportino sostanziali trasformazioni dell'uso abitativo in atto;
- 3- assetti tipologico di edifici abitativi per ricettività alberghiera,
- 4- assetto tipologico di edifici per servizi pubblici di qualsiasi genere e di impianti tecnici;
- 5- assetto tipologico di edifici per il commercio;

- 6- per gli edifici che non presentano le necessarie condizioni di decoro, sicurezza e rispetto dei valori ambientali, il Sindaco potrà imporre al proprietario l'esecuzione delle opere che risultino indispensabili per eliminare gli inconvenienti suddetti quali: rifacimento di intonaci, rivestimenti, cornicioni, balconi, coperture, infissi, tinteggiature, ecc.;
- 7- negli interventi ammessi è fatto divieto di:
 - a) impoverire l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti in genere (cornicioni, lesene, stucchi, portali, ecc.);
 - b) sostituire elementi in vista strutturali e sovrastrutturali, in legno o in pietra, con elementi di altro materiale;
 - c) sostituire o realizzare le coperture con materiali diversi dalla pietra, dai coppi o da tegole tipo cementegola di colore bruno scuro;
- 8- le chiusure a seguito degli interventi di cui al punto C2 potranno essere effettuate, quando ammesse, mediante vetrate interne o tamponamenti in muratura arretrati rispetto al filo di facciata, per lasciar chiaramente in vista il disegno di facciata originario;
- 9- le facciate dovranno essere eseguite con intonaci di calce idraulica o a malta bastarda frattazzata; non sono ammessi rivestimenti o incorniciature delle aperture, ad eccezione delle zoccolature che potranno essere in pietra lavorata a massello; sono ovviamente fatte salve le preesistenze costruttive storico- architettoniche;
- 10- i tagli delle aperture dovranno avere uno sviluppo verticale di tipo tradizionale; le grandi aperture per garages, negozi, ecc. dovranno essere realizzate con archi, a tutto sesto o a sesto ribassato tradizionale tipo piemontese, qualora sia da ripristinare o da realizzare una continuità formale del luogo;
- 11- tutti i serramenti esterni, compresi quelli dei negozi, dei portoni, dei garages, ecc. dovranno essere in legno; l'oscuramento dovrà essere realizzato con persiane o ante scurenti esterne;
- 12- la struttura dei balconi esterni dovrà essere realizzata con tecniche e disegno simili a quelli preesistenti, avere un aggetto rapportato ad altri balconi di facciata o non superiore a cm.90;
le ringhiere, salvo preesistenze storiche, dovranno essere realizzate in ferro lavorato, quadro tondo o piatto, con corrente e piattina, oppure in legno con forme tradizionali;
- 13- le coperture dovranno essere di tipo tradizionale e, ove non esistano i cornicioni, con sporgenze realizzate in travi lignee, passafuori lasciati a vista ed eventualmente rifinite sulla facciata superiore con tavole di legno;
- 14- i camini, gli sfiatatoi, le prese d'aria dovranno essere in muratura con terminale a lastra di pietra inclinata;

- 15- l'utilizzo dei locali al piano terra è consentito per la formazione di autorimesse ad uso privato, strettamente afferenti le residenze e le attività delle cellule edilizie interessate, quando le aperture non deturpino le linee architettoniche delle facciate e rispettino le tipologie architettoniche, restando inteso che aperture verso spazi pubblici esterni sono ammesse solo in assenza di cortili interni accessibili; non è ammessa la costruzione di bassi fabbricati accessori;
- 16- gli eventuali interventi di ricostruzione di cui al punto B3 dovranno ripristinare i perimetri, le sagome gli allineamenti, le altezze secondo le prescrizioni del punto C3, le forme e le tipologie architettoniche preesistenti;
- 17- le nuove costruzioni per insediamenti artigianali esistenti, di cui al punto C5, dovranno essere eseguite con tecniche e materiali simili ai tradizionali, quali: murature portanti in mattoni faccia a vista o intonacati, struttura del tetto in legno; sono tassativamente esclusi strutture e elementi prefabbricati nelle varie parti della costruzione;
- 18- la riqualificazione degli spazi liberi interni con la eliminazione degli elementi deturpanti (tettoie, bassi fabbricati o altre preesistenze degradanti) ritenuti incompatibili con l'ambiente del luogo, potrà essere prescritta in sede di rilascio di concessione; gli elementi non deturpanti potranno essere ripristinati o sistemati con l'impiego dei prescritti materiali sostitutivi;
- 19- gli interventi ammessi dovranno prevedere la sistemazione definitiva, nell'area di pertinenza, delle pavimentazioni, degli spazi a verde per giardini o orti con la tutela delle alberature esistenti; le nuove pavimentazioni o quelle da ripristinare, in suolo pubblico o privato, dovranno essere realizzate con materiali litoidi o con elementi prefabbricati o con ghiaietto secondo le specifiche indicazioni dell'Amministrazione;
- 20- le tinteggiature esterne dovranno rispettare i colori tradizionali, possibilmente desunti da sondaggi campione, e dovranno essere concordate con l'Amministrazione:
eventuali preesistenti decorazioni o tinteggiature di pregevole fattura, anche se non individuate nelle tavole di Piano, dovranno essere restaurate e/o ripristinate.

Condizioni

La delimitazione dell'area R1, individuata dal P.R.G., coincide con il perimetro del Centro Storico ai sensi dell'art.24 della L.R.U. e ha efficacia di Zona di Recupero, ai fini e per gli effetti dell'art.27 e seguenti della Legge 457/78, e non coincide con la delimitazione del Centro Storico approvata ai sensi dell'art.81 della L.R.U..

All'interno di tale Zona di Recupero l'Amministrazione Comunale, secondo i disposti della Legge 457/78 e dell'art.41 bis della L.R.U., potrà procedere all'individuazione degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree per i quali il rilascio della Concessione è subordinato alla formazione di Piani di Recupero.

Sono comunque condizionati alla preventiva formazione di Piani di Recupero gli interventi come specificati nei punti B3, C3, C4 delle Prescrizioni.

All'interno dei Piani di Recupero sono ammessi gli interventi previsti nella tavola n. 8 del presente P.R.G..

L'Amministrazione Comunale potrà altresì delimitare, ove non definito dal P.R.G., ai sensi degli artt.32 e 34 della L.R.U., le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di S.U.E..

Per gli immobili compresi negli ambiti di Piano di Recupero o di altri Strumenti Urbanistici Esecutivi, fino all'approvazione di tali Piani, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo è subordinata ai disposti dell'art.36 della L.R.U.; sono comunque fatte salve le deroghe di cui all'art.33 e 91 quinquies della stessa L.R.U..

Per gli immobili, aree ed edifici non assoggettati a Piani di Recupero si richiamano le condizioni di cui al comma 8 dell'art. 41 bis della L.R.U..

Si richiamano altresì le procedure per l'approvazione dei Piani di Recupero di cui al 6° comma del citato art. 41 bis della L.R.U..

Vincoli

L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali dell'art.15 delle presenti Norme.

Per la viabilità urbana valgono gli allineamenti stradali in atto (vedasi punto G dell'art.38).

1.3 Sintesi del P.d.R.

L'insediamento edilizio oggetto del Piano di Recupero è localizzato nel centro storico di Busca, tra la Via Principale della città, Via Umberto I e Via Massimo D'Azeglio ed è censito al Catasto Terreni al distinto in mappa al Foglio n. 55 - Mapp.le n. 12.

La Cellula Edilizia in oggetto è caratterizzata da più corpi di fabbrica che compongono un agglomerato chiuso da cortile interno. L'immobile è contiguo a fabbricati di altra proprietà sul lato Nord ed Ovest. Il lato Sud affaccia sulla Via Umberto I e il lato Est su Via Massimo D'Azeglio. L'immobile è caratterizzato da un andamento altimetrico discontinuo con quote diverse raccordate tra di loro.

Il fabbricato è composto da un piano cantinato, un piano rialzato a destinazione commerciale, un piano primo e secondo a destinazione residenziale ed un sottotetto non 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.

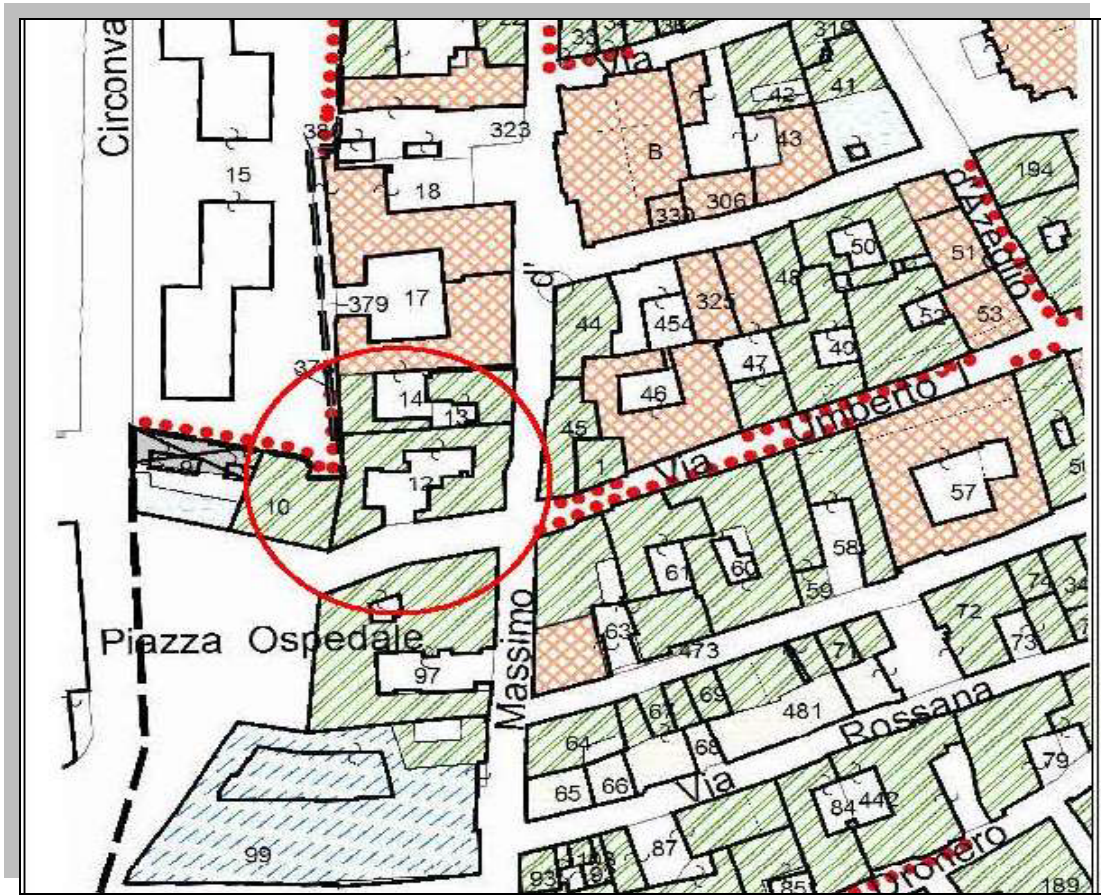
A seguire in allegato:

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.

Vista Aerea



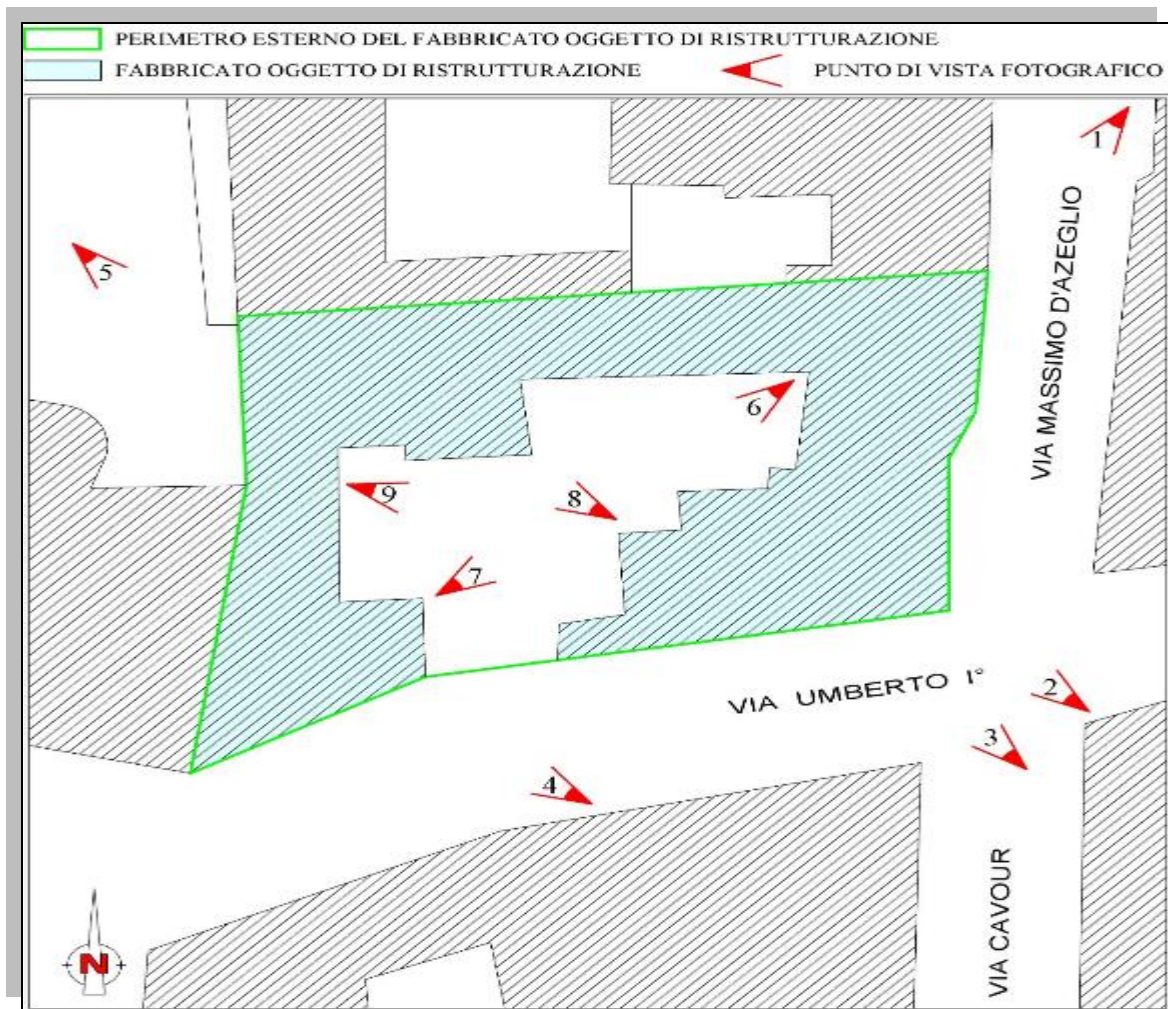
Estratto P.R.G.C.



Estratto mappa catastale



Planimetria riprese fotografiche



Punto fotografico 2



Punto fotografico 3



Punto fotografico 4



Punto fotografico 5



Punto fotografico 6



Punto fotografico 7



Punto fotografico 8



Punto fotografico 9



Originariamente il fabbricato aveva una destinazione di carattere residenziale, tipico del luogo, al piano terreno la destinazione d'uso era di carattere commerciale con annessi magazzini, depositi mentre ai piani superiori come abitazione. L'edificio è inutilizzato e non abitato da parecchi anni.

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 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.

Lo stesso è volto alla ottimizzazione funzionale dell'immobile, integrato nel tessuto architettonico esistente e nel miglioramento delle accessibilità e fruibilità della struttura residenziale, con la possibilità per persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale di raggiungere l'edificio e le sue singole unità immobiliari e ambientali, di entrarvi agevolmente e di fruire di spazi ed attrezzature in condizioni di adeguata sicurezza e autonomia.

Il piano interrato verrà destinato ad uso cantina, con uno spazio comune di distribuzione ed il locale centrale termica condominiale.

L'edificio ristrutturato sarà dotato di due vani scala con annesso ascensore per migliorare l'accessibilità alle unità residenziali ed una loro migliore distribuzione.

Al piano terreno verranno realizzati un locale commerciale prospiciente Via Umberto I, un'unità ad uso ufficio sul lato di Via Massimo D'Azeglio, cinque autorimesse poste all'interno del cortile comune ed una piccola unità residenziale composta da cucina angolo – cottura due camere ed un bagno.

I due vani scala collegano il piano primo composto da quattro unità residenziali ed il piano secondo composto da tre unità residenziali.

L'intervento di ristrutturazione 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 due unità abitative aggiuntive.

L'immobile verrà completamente adeguato alla normativa sismica nazionale sostituendo gli elementi fragili della struttura con altri costituiti da materiali a maggiore capacità resistente.

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;
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 legno e cordolatura perimetrale;
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

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, rispettando le sagome dei parapetti esistenti;
- 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 martellinata per la scala, piastrelle in monocottura per cucine, legno, cotto e monocotture 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;

SUPERFICI E VOLUMI DEL FABBRICATO ESISTENTE

- area totale del lotto di intervento	mq.	575,60
- superficie coperta di sedime del fabbricato	mq.	415,80
- superficie delle aree scoperte	mq.	159,80
- superficie utile residenziale ed accessoria	mq.	353,20
- superficie utile commerciale ed accessoria	mq.	101,20
- superficie oggetto di recupero a fini residenziali	mq.	337,20
- volume totale del fabbricato	mc.	3273,18

- superficie utile	mq.	791,60
--------------------	-----	--------

SUPERFICI E VOLUMI DEL FABBRICATO RISTRUTTURATO

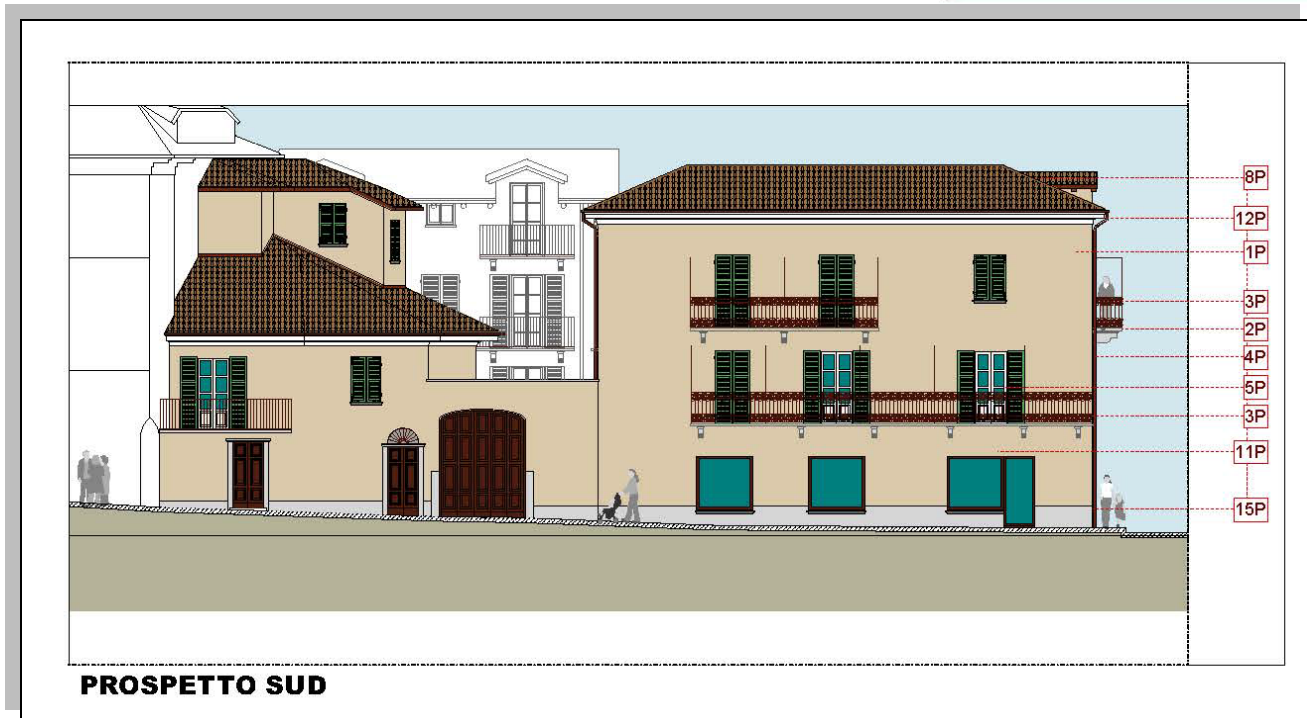
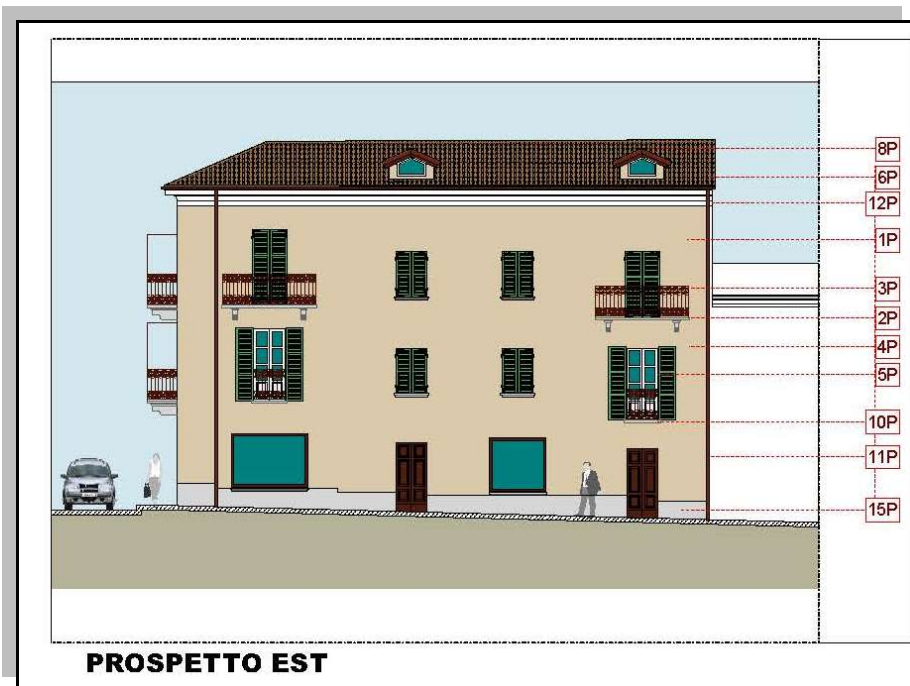
- area totale del lotto di intervento	mq.	575,60
- area da dismettere ad uso pubblico	mq.	4,00
- superficie coperta di sedime del fabbricato	mq.	421,00
- superficie delle aree scoperte	mq.	150,60
- superficie utile residenziale ed accessoria	mq.	581,30
- superficie utile commerciale ed accessoria	mq.	98,80
- superficie utile destinata ad autorimesse	mq.	110,60
- volume totale del fabbricato	mc.	3361,98
- volume oggetto di riutilizzo a fini abitativi	mc.	994,74

- superficie utile	mq.	790,70
--------------------	-----	--------

Rappresentazioni grafiche dimostrative dell'intervento

LEGENDA

- 1P** Intonaci e rasatura esterna di tipo tradizionale eseguiti con frattazzo alla piemontese
- 2P** Balconi in pietra di Luserna
- 3P** Ringhiere con profili di acciaio verniciato sagome dei parapetti esistenti
- 4P** Canali di gronda, pluviali e faldali in lamiera di rame
- 5P** Infissi esterni in legno con persiane tipologia alla piemontese
- 6P** Fornitura e posa sistema integrato di linee Vita con attrezzatura certificata UNI EN 795
- 7P** Copertura in orditura primaria e secondaria in legno
- 8P** Manto di copertura in coppi laterizi vecchi
- 9P** Teste di camino in mattoni antichizzati o tinteggiati
- 10P** Soglie e davanzali in pietra di Luserna
- 11P** Tinteggiature con colori scelti tra le gamme appartenenti alla tradizione coloristica locale secondo la tavolozza dei colori delle principali tinte della città
- 12P** Nuovi cornicioni con sagome simili alle attuali da sostituire
- 13P** Adeguamento sismico della muratura portante con rinforzo strutturale
- 14P** Nuovo solaio in legno con rinforzo strutturale dei cordoli perimetrali
- 15P** Rivestimento in lastre di pietra di Luserna





VISTA FRONTALE SU VIA UMBERTO I



VISTA D'INSIEME



VISTA SU VIA UMBERTO I



VISTA SU VIA UMBERTO I - ANGOLO VIA M. D'AZEGLIO

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

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, 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 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.

2.1 I 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.

2.2 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 P.d.R., 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 P.d.R. 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 pre-esistenti.

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.

2.3 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.

E 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 planovolumetrica 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.

3. Il giudizio finale sull'assoggettabilità a valutazione ambientale strategica del PdR 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.

In conclusione:

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 P.D.R. 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 ambiental

