

**RAPPORTO PRELIMINARE PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA
VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA**

**relativa al progetto di recupero edilizio, di libera iniziativa, di fabbricati
residenziali e commerciali**

COMMITTENTI :

Ambrogio Silvano, nato a Centallo il 06.08.1946 c.f. MBR SVN 46M06 C466S

residente in Cuneo, Via Leutrum n. 3

Ambrogio Carla, nata a Centallo il 24.10.1952 c.f. MBR CRL 52R64 C466O

residente in Torino, Corso Brunelleschi n. 91/B

UBICAZIONE: Centallo, tra via Crispi n. 3, Largo Vico n. 1 e Via Ospedale n. 20

DATI CATASTALI: Centallo, foglio 19 mappale 170

**TECNICI INCARICATI PER IL SUPPORTO AL PROCESSO DI VERIFICA
ASSOGGETTABILITA' VAS:**

dott. Arch. Luca DAMIANO

geom. Umberto LAMBERTI

ANALISI DEL LUOGO

Posizione geografica

L'area oggetto di intervento è localizzata all'interno del centro storico del Capoluogo di Centallo, in Via Ospedale angolo Largo Vico e Via Crispi; la zona è classificata nell'attuale PRGC quale zona 01RS01 (tavola 4.1)– Centro storico con funzioni residenziali e commerciali e possibilità di riqualificazione formale e ricomposizione volumetrica.

Il blocco A è contraddistinto con la sigla RF “riqualificazione formale ambientale” del piano regolatore come di evince dalla tavola 5 denominata centro storico, mentre il blocco C è contraddistinto con la sigla RV “ricomposizione volumetrica con recupero ambientale”.

ELABORAZIONE PROGETTUALE DEGLI ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PAESAGGIO

ANALISI DEL SISTEMA GEOMORFOLOGICO E NATURALISTICO

Il sito, essendo in centro paese non rappresenta particolari elementi geomorfologici da valutare.

Non sono presenti corsi d'acqua superficiali.

Vulnerabilità e rischio:

Non sussiste alcuna problematica per sistemazioni idrauliche e neppure di natura geologica o idrogeologica.

Compatibilità di trasformazione:

Il luogo è di fatto antropizzato con una presenza di edifici residenziali/commerciali : è intenzione della committenza con il presente progetto dare continuità alla tipologia costruttiva della piazza inserendo armoniosamente il fabbricato nel contesto storico della zona.

ANALISI DEL SISTEMA ANTROPICO

Elemento del paesaggio: Viabilità storica

La viabilità non viene compromessa o modificata in quanto l'intervento proposto è modificativo solamente dell'area del marciapiede ampliando il tratto lungo Via Ospedale.

Vulnerabilità e rischio: Nel progetto non viene interessata la viabilità in quanto è proposta soltanto la modificata del marciapiede lungo via Ospedale. Saranno inoltre rimossi n. 4

accessi carrai esistenti su via Ospedale migliorando consistentemente la fruibilità del marciapiede costeggiante l'intervento.

Compatibilità di trasformazione:

Per le ragioni sopra citate si considera l'intervento non incidente sull'elemento in oggetto.

Elemento del paesaggio: insediamenti

Il territorio è caratterizzato da insediamenti antropici che occupano parte del sito con caratteristiche di residenza e piccole attività quali negozi/bar/ristorante/pizzeria.

Vulnerabilità e rischio: Il rischio di intasamento completo degli spazi oggi liberi, non è assolutamente interessato dal progetto in quanto non vi è aumento dei volumi esistenti, vi è una riduzione delle superfici coperte (demolizione di bassi fabbricati) trattandosi in special modo per quanto riguarda il fabbricato prospiciente largo vico (blocco A), di ricomposizione volumetrica.

Compatibilità di trasformazione:

Per le ragioni sopra citate si considera l'intervento non incidente sull'elemento in oggetto.

Elemento del paesaggio: intonaci, finiture, manti di copertura ecc

I materiali di finitura sono elementi determinanti per avere la percezione del nuovo intervento, in special modo poiché si interviene in centro storico.

Saranno riproposte caratteristiche e tipologie storiche e del luogo, con loro sicuro miglioramento per una percezione del paesaggio fatta di continuità con l'esistente, verranno inoltre eliminate superfetazioni e elementi architettonici non compatibili con le caratteristiche del centro storico

Vulnerabilità e rischio: Il mantenimento delle caratteristiche tipologiche del nuovo intervento analoghe a quelle esistenti nella piazza adiacente nonché negli altri edifici limitrofi, non andrà ad incidere quale elemento di disturbo o dissacrativo del paesaggio, anzi verranno eliminate le tipologie edilizie degli anni sesanta che nulla hanno a che vedere con le tipologie storiche.

Compatibilità di trasformazione:

Per le ragioni sopra citate si considera l'intervento non incidente sull'elemento in oggetto.

La valutazione

Il metodo usato per condurre la valutazione, trattandosi di considerare una sola ed unica scelta, si baserà sull'analisi per esteso ed approfonditamente dei pro e dei contro per arrivare ad una conclusione quanto più possibile oggettiva e sostenuta da motivazioni solide.

In particolare si procederà dapprima ad una riverifica dell'incidenza della collocazione dell'area residenziale sulle risorse ambientali primarie, sulle infrastrutture, sulle attività antropiche presenti, con un'attenzione all'ambiente, ed infine sui cosiddetti fattori di interferenza che potrebbero essere esaltati o mitigati dalla presenza dell'edificio in progetto di recupero edilizio con demolizione e ricostruzione.

Tale verifica sarà effettuata tenendo conto dei due criteri di sostenibilità, che risultano pertinenti ed applicabili al caso in esame.

Criterio 1 – Conservare e migliorare la qualità del patrimonio storico e culturale

Descrizione del criterio chiave di sostenibilità

Il patrimonio storico e culturale è costituito da risorse finite che, una volta distrutte o danneggiate non possono più essere sostituite.

Come accade per le fonti non rinnovabili, i principi che ispirano il concetto di sviluppo sostenibile prevedono o che vengano preservate tutte le caratteristiche e/o i siti in via di

rarefazione, rappresentativi di un determinato periodo e/o aspetto, o che forniscono un particolare contributo alle tradizioni e alla cultura locali.

Vengono annoverati edifici di valore storico e culturale, strutture e/o monumenti di qualsiasi epoca, reperti archeologici non ancora riportati alla luce, elementi architettonici di esterni (es. giardini, parchi) e tutte le strutture che contribuiscono alla vita culturale di una comunità (es. piazze, teatri, etc).

Anche stili di vita, usi e lingue tradizionali costituiscono un patrimonio storico e culturale che può essere opportuno preservare.

Criterio 2 – Conservare e migliorare la qualità dell'ambiente locale

Descrizione del criterio chiave di sostenibilità

Per qualità dell'ambiente locale si intende la qualità dell'aria, l'impatto acustico, l'impatto visivo e altri elementi estetici percepibili a livello di singolo individuo e/o di comunità.

La qualità dell'ambiente locale assume la massima importanza nelle zone residenziali, luogo in cui si svolge buona parte delle attività ricreative e lavorative.

La qualità dell'ambiente locale può subire drastici cambiamenti a seguito delle mutate condizioni del traffico, delle attività industriali, di attività di costruzione, del proliferare di nuovi edifici e infrastrutture e di un generale incremento delle attività, ad esempio quelle turistiche.

È inoltre possibile dare un forte impulso al miglioramento dell'ambiente locale introducendo e adottando nuovi modelli di sviluppo.

ALCUNI APPROFONDIMENTI :

DELLA SENSIBILITÀ DEL SITO

E' innegabile che vi sono dei luoghi a diversa sensibilità paesaggistica, ovvero luoghi dove l'equilibrio naturalistico, morfologico, vedutistico sono tali da non poter sopportare interventi antropici invasivi, luoghi che hanno subito in modo minore la presenza della

“civiltà” umana e quindi da considerare di “maggior pregio” o ad “alta sensibilità paesaggistica”.

Ma è altrettanto vero che ogni luogo, destinato a subire un intervento, debba essere oggetto di un’attenta valutazione paesaggistica al fine di evitare la perdita definitiva di quei valori che eppur compromessi, possono sempre essere riconquistati e migliorati.

Dobbiamo ricordare che la compromissione di tutti i luoghi è dovuta solo all’intervento dell’uomo e quindi solo l’uomo può ricondurre, con una sapiente e costante azione, alla propria migliore vocazionalità ogni sito.

E’ dunque necessario che ogni luogo d’intervento venga valutato nella sua interezza e per la sua valenza ove la differenziazione dell’approccio sta nella difesa dei valori esistenti o nel recupero dei valori compromessi.

Secondo questa filosofia gli scriventi geom. Lamberti Umberto e arch. DAMIANO Luca hanno sempre orientato gli interventi sul patrimonio esistenti e le linee di indirizzo sul nuovo, linee ed intenti che si intendono riprendere con il presente progetto.

DEL CARICO ANTROPICO

Il fabbricato in progetto non comporterà particolare aumento del carico antropico. Sarà infatti recuperata la sola volumetria residenziale e commerciale esistente. L’attuale blocco A, composta attualmente da 6 unità immobiliari e 3 unità commerciali sarà ricomposto, ricavando nel medesimo volume n. 8 unità abitative nonché 3 unità commerciali di dimensioni ridotte in quanto sarà ricavato un porticato che collegherà Via Ospedale con la sede del Municipio. Per quanto riguarda il blocco C, l’attuale consistenza caratterizzata da una attività commerciale e accessori al piano terreno con un porticato di collegamento e n. 4 unità abitative rimarrà invariato nella sua consistenza quantitativa.

DELLE RICADUTE POSITIVE SULL'UOMO

Il fabbricato in progetto comporterà una migioria per l'individuo in quanto con esso si otterrà un risanamento del degrado attuale. Sarà inoltre ottenuto un ampliamento dello spazio pubblico con allargamento del marciapiede e con la realizzazione del porticato lungo Via Ospedale e Via Crispi il quale sarà di proprietà privata ad uso pubblico.

L'intero piano terreno sarà destinato ad attività commerciali che con la presenza del porticato antistante potranno ravvivare la presenza di individui nel centro storico del paese.

DEI MATERIALI

L'uso sconsiderato dei materiali, in special modo tra gli anni '50 e '60, le imitazioni senza arte di alcuni interventi di pregio, le false tradizioni o meglio, la lettura falsata di alcune situazioni, hanno portato ad una consuetudine alquanto deprecabile e che spesso viene confusa per "tradizione".

Parliamo soprattutto di quelle recenti costruzioni disarmoniche nei concetti compositivi ove si mettono in mostra finiture disomogenee, posizionate casualmente su parti delle facciate o delle strutture.

Il paesaggio urbano ed extraurbano così trasformato diventa caos visivo e porta inevitabilmente alla perdita dell'identità dei luoghi.

E' quindi auspicabile che i nuovi progetti portino ad un recupero del paesaggio per il quale si possano usare termini come "genuino" ed "indigeno" che, se anche non dottrinali, esprimono la loro semplicità e spontaneità di "nati in quel luogo".

L'intervento in oggetto porta alla realizzazione di un complesso di edifici che ben si armonizza con i fabbricati esistenti e ne riprende la tipologia tipica della zona, le coloriture ed i materiali tradizionali.

Sarà realizzato un tetto in legno con copertura a coppi piemontese, parte dei cornicioni decorativi saranno in gesso, mentre le altre parti avranno passafuori in legno a vista. I balconi

saranno realizzati con modiglioni e lastre in pietra con ringhiere in ferro battuto a disegni tradizionali.

Verranno realizzati porticati la cui caratteristica distintiva sarà quella di essere un ambiente di passaggio, collegando piazza Vittorio Emanuele e Via Ospedale con il Municipio Comunale: saranno ricavati all'interno della costruzione facendone parte integrante. La pavimentazione sarà eseguita mediante la posa di lastroni rettangolari in pietra di Luserna, tipica dell'architettura del luogo.

DEI COLORI

Tutto ciò che vediamo è colore; il paesaggio è colore, i nostri interventi sono colore.

Si dice ciò solo per accentuare che il colore è una delle componenti determinanti del paesaggio.

Con il colore tentiamo di mascherare le cose meno gradevoli, con il colore esaltiamo il nostro lavoro.

I colori che saranno utilizzati nel presente intervento, riprenderanno quelli esistenti nei fabbricati adiacenti e comunque improntati per meglio armonizzare e comporre il quadro visuale dell'insieme, in ogni caso la scelta dei medesimi sarà sottoposta a parere vincolante della Commissione Paesaggio Comunale.

DEL VERDE

Quasi sempre il progetto finisce con i muri esterni delle case.

Il verde e le aree esterne sono lasciate alla casualità dell'utilizzatore successivo senza alcun indirizzo progettuale.

L'esterno, per la parte paesaggistica, ha lo stesso valore della composizione volumetrica, con la quale deve dialogare e raggiungere un risultato di concerto. La parte esterna è la prima parte del paesaggio che si avverte nello scorrere un luogo, la dominante maggiore ed

un ottimo sistema di accompagnamento dei volumi solidi calati nel sito oltre che ad esserne il loro contenitore.

E' quindi necessario progettare l'esterno con la stessa cura ed attenzione con cui si progetta il fabbricato.

Nel caso specifico l'esterno assume componente fondamentale in quanto, in seguito alla demolizione delle rimesse e delle superfetazioni, sarà ricavata una area da destinarsi a parcheggio di pertinenza delle unità immobiliari del complesso, una area verde comune ed una area verde destinata a gioco bimbi; sarà inoltre abbattuto il muro esistente verso Via Ospedale che inibiva la vista all'interno del lotto per realizzare un nuovo muro intonacato a calce con copertura in coppi intervallato da una recinzione metallica in ferro battuto o similare che riprende le caratteristiche tipiche della zona e che consente una maggior visibilità di tutto il complesso residenziale rinnovato.

DEGLI INSERIMENTI A CONTENUTO ENERGETICO

Le recenti normative sul risparmio energetico impongono la messa in atto di soluzioni tecniche per la produzione di energia con il sole. E' chiaro che tali impianti devono essere necessariamente visibili.

Questa buona norma ambientale, se applicata senza i dovuti criteri estetici, porta ad una distribuzione casuale di pannelli sui tetti che oggi è ben tollerata in quanti segno di attenzione all'aspetto energetico, ma soprattutto quale novità, anche se presto mostrerà, tutte le sue limitazioni paesaggistiche.

L'edificio rientra tra quelli di proprietà privata ai fini dell'utilizzo delle fonti rinnovabili di energia previste dell'art. 5 comma 15 del decreto del Presidente della Rep. del 26 agosto 1993 n. 412.

Sulla copertura verranno installati sia sul blocco A che sul blocco C un impianto per la produzione di energia elettrica tramite conversione fotovoltaica della potenza minima di legge.

A tal fine sarà adottata una soluzione progettuale poco impattante con impianto fotovoltaico /solare architettonicamente integrato nella copertura che risulterà poco visibile da terra e integrato perfettamente nella copertura.

Il notevole miglioramento energetico del fabbricato sarà consentito proprio dalla sua demolizione totale in quanto l'attuale muratura a mattoni pieni, potrebbe essere energeticamente migliorata soltanto con un cappotto su lati interni: per quanto riguarda gli affacci sulle vie, vista la già insufficiente dimensione del marciapiede, sarebbe pressoché impossibile realizzare un isolamento a cappotto, inoltre per le parti di edificio che sono in aderenza ad altre proprietà, non è scontata la possibilità di poter eseguire il cappotto esterno. Con la demolizione invece si potranno realizzare opportuni isolamenti sia nelle murature perimetrali che sui solai, oltre al piano terreno il quale beneficerà di una camera d'aria ricavata dalla presenza del piano interrato adibito a cantine e rimesse.

DEGLI SCARICHI IN RETE FOGNARIA

Come rilevabile dalla tavola grafica, nell'area di intervento è presente sia in Via Crispi che in Via Ospedale una condotta fognaria alla quale sono già attualmente collegati i fabbricati. Risultano presenti quindi sia gli scarichi delle unità residenziali nonché delle unità commerciali.

DEGLI SCARICHI ACQUE METEORICHE

Per quanto concerne le acque meteoriche saranno realizzati tre pozzi perdenti: il primo in corrispondenza di Largo Vico, sotto il marciapiede antistante il porticato, il secondo nella fascia di terreno a nord del blocco C adibito a verde privato, ed il terzo nella fascia di verde ricavata tra Via Ospedale e la rampa di accesso al piano interrato.

DEL RISCHIO INCENDIO

Gli edifici in oggetto risultano destinati a uso commerciale al piano terreno e a residenza al piano primo e secondo e saranno provvisti di locali uso autorimesse.

Tale destinazione rientra tra quelle di cui al DPR n. 151 del D.P.R. 1 agosto 2011 ed è soggetta alle pratiche di prevenzione incendi.

Pertanto il progetto sarà oggetto di S.C.I.A. da presentare presso il Comando Provinciale dei vigili del Fuoco.

DELL' INQUINAMENTO ACUSTICO

I locali degli edifici in progetto non sono destinati a lavorazione alcuna. Non sono pertanto oggetto di fonte rumorosa verso esterno sia nei confronti dell'ambiente naturale che rispetto agli edifici residenziali delle vicinanze.

Le abitazioni ed i negozi, risultano compatibili con le altre destinazioni presenti nella zona.

I materiali di cui si prevede l'impiego per la costruzione dell'edificio, gli strati di isolamento termico ed acustico previsti in progetto sono sufficienti a verificare le caratteristiche climatiche ed acustiche degli edifici in progetto nel rispetto della normativa vigente.

DELL' INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO

L'edificio in progetto non è destinato a lavorazione alcuna.

Non è pertanto oggetto di fonte elettromagnetica verso l'esterno o verso le altre parti dell'edificio a diversa destinazione d'uso.

Gli impianti fotovoltaici non generano campi magnetici superiori a quelli di un comune elettrodomestico casalingo e comunque inferiori ai limiti previsti dal D.Lgs. n. 257 del 19/11/2007.

DELL' INQUINAMENTO LUMINOSO

Esternamente non saranno installate particolari illuminazioni in quanto Via Ospedale e Via Crispi risultano sufficientemente illuminate; saranno solamente posizionate luci nel cortile interno, nonché illuminazione dei porticati.

DELL' INQUINAMENTO ATMOSFERICO

L'edificio in progetto non ha emissioni nell'atmosfera. Gli edifici residenziali/commerciali risultano privi di lavorazioni.

L'unica emissione sarà la realizzazione dagli impianti di riscaldamento a Gas Metano.

DELL' USO ED INTERESSE PUBBLICO

La demolizione con ricostruzione a nuovo permetterà di realizzare un camminamento sotto i porticati tale da facilitare l'aggregazione e il collegamento con gli uffici Comunali.

Lungo Via Ospedale l'allargamento del marciapiede consentirà una miglior fruizione del medesimo, inoltre al termine dei portici sarà realizzata una ulteriore area sulla quale verrà posizionata una panchina fissa della lunghezza di ml. 8 ad esclusivo utilizzo pubblico.

CONCLUSIONI

Dalla sintesi delle analisi effettuate emerge la piena ed assoluta compatibilità dell'intervento di demolizione e ricostruzione dei nuovi edifici residenziali e commerciali con il contesto, ed emerge il ruolo di tutela e di garanzia che tale funzione rappresenta in termini di salvaguardia paesaggistica e ambientale.

Conseguentemente a questo primo fondamentale assunto, si può anche affermare che l'intervento di realizzazione del nuovo edificio non rappresenta motivo di eccessivo carico antropico, in quanto dalle attuali 10 unità immobiliari, si otterranno 12 unità immobiliari,

di medie dimensioni, per contro le superfici commerciali saranno drasticamente ridotte, il tutto senza l'aumento della SUL esistente.

Il tema si posta quindi sotto l'aspetto meramente formale dell'inserimento paesistico ambientale del nuovo edificio.

A tal fine il progetto risulta assolutamente curato, dettagliato e tale da inserirsi al meglio nel contesto.

In se la relazione, ed in generale l'approccio progettuale seguito dai progettisti, fugano ogni dubbio circa l'adeguatezza del progetto che si presenta perfettamente integrato e conforme alle strutture edilizie esistenti.

È possibile affermare dunque che l'intervento edilizio non sarà fonte d'impatto né paesaggistico né ambientale sull'area circostante.

L'area, ampiamente indagata non è soggetta ad alcun tipo di restrizione determinata dalla necessità di tutela di elementi idrologici, idrogeologici, naturali, e architettonici.

L'area non è fonte di contaminazione e non è soggetta ad alterazione della qualità organolettica del suolo e sottosuolo.

L'area non è soggetta a rischi di tipo geologico, e sismico.

A conclusione del presente studio, vista l'assenza di effetti rilevanti sulle matrici ambientali naturali e urbane, e date le contenute dimensioni dell'intervento in questione, si ritiene che il Progetto del piano di Recupero, oggetto della presente analisi, possa essere escluso dalla richiesta di realizzazione di una Valutazione Ambientale Strategica in considerazione:

- della natura ed entità dell'intervento

- del fine per il quale è proposto:

1) necessità di recuperare due fabbricati esistenti con miglioramento dell'allineamento stradale e creazione di un marciapiede privo di restringimenti e porticato al fine di permettere un facile e "sicuro" accesso alle attività commerciali al piano terreno, ad oggi reso difficile a causa delle barriere architettoniche determinate

dal dislivello esistente tra il piano marciapiede e il piano di calpestio dei locali commerciali.

2) Eliminare la barriera architettonica causata dalla restrizione dei marciapiedi che se per un abile è sola difficoltà, per un disabile diventa "impossibilità d'accesso".

3) Creazione di struttura antisismica e energeticamente qualificata (qualità inesistenti e irrealizzabili) senza una demolizione totale.

Centallo, li 01/02/2021

I tecnici: geom. Umberto LAMBERTI

Arch.Luca DAMIANO