REGIONE PIEMONTE
Comune di Chieri

PIANO DI RECUPERO PER LA RISTRUTTURAZIONE
di edificio industriale sito in Vicolo dell'Imbuto n°13 - Chieri (To)
con accorpamento ad edificio unifamigliare residenziale esistente,
con efficientamento energetico
e con cambio di destinazione d'uso da industriale a residenziale

Committente :	Sig. CASALE Michele *C.F.* C S L M H L 7 4 P 1 1 C 6 2 7 Y Via Martini e Rossi n° 49, Pessione - 10123 Torino
Ubicazione intervento	Vicolo dell'Imbuto n°13 - 10023 Chieri (To)
Professionisti :	Arch. Panattoni Luca Via Onorato Vigliani 101/g -10135 Torino Mob. 391 7196715 E-mail panattoni.luca@libero.it panattoni.luca@architettitorinopec.it Albo Architetti Provincia di Torino n° 3416 P.Iva 06489460011 - C.F. PNTLCU65P26L219O Arch. Coccolo Emiliano - Arch. Gabey Giovanna Via Belfiore n° 17 - 10125 Torino Mob. 380 3236690 E-mail e.coccolo@gmail.com emiliano.coccolo@architettitorinopec.it Albo Architetti Provincia di Torino n° 7055 P.Iva 09529530017 - C.F. CCCMNG75H22L219E
Oggetto opera :	Ristrutturazione fabbricato con modifiche relative alla distribuzione interna ed esterna dell'esistente
Tipologia intervento :	Piano di recupero
Tipologia elaborato :	V.A.S.

Timbro e Firme

Ordine Architetti PPC Torino
ordine
ARCHITETTO
n. 3416
Luca Panattoni

Doc.05	Data elaborato **Giugno 2026**	Revisione	Scala	

Progettista responsabile della progettazione che sottoscrive con firma digitale : Arch. Panattoni Luca Via Onorato Vigliani 101/g - Torino

Dott. Arch. Luca PANATTONI,

via O.Vigliani, 101/g 10135 - Torino

Regione Piemonte

Città Metropolitana di Torino

COMUNE DI CHIERI

Vicolo dell'Imbuto n.13

PIANO DI RECUPERO PER LA RISTRUTTURAZIONE CON EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DI EDIFICIO BIFAMILIARE RESIDENZIALE SENZA AMPLIAMENTO CON PARZIALE CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO
ai sensi della Legge 17.07.2020 n. 77

DOCUMENTO DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ AL PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (V.A.S.)

Proponente:
Sig. Casale Alloa Michele

Tecnici Incaricati:
Dott. Arch. PANATTONI Luca
Dott. Arch. COCCOLO Emiliano

Sommario

CAPITOLO 1 – PREMESSA 3

CAPITOLO 2 – INQUADRAMENTO STATO DI FATTO 6

CAPITOLO 3 – INQUADRAMENTO URBANISTICO 9

CAPITOLO 4 – OBIETTIVI INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE 13

CAPITOLO 5 – VALUTAZIONE EFFETTI AMBIENTALI 15

BILANCIO TERRITORIALE 15

TUTELA DEL PAESAGGIO E DELL'AMBIENTE 15

VALUTAZIONE DELL'INCIDENZA PAESAGGISTICA DEL PROGETTO 15

EFFETTI AMBIENTALI ATTESI 17

RISORSA IDRICA 17

ATMOSFERA 18

VEGETAZIONE, FAUNA ED ECOSISTEMI 19

INSEDIAMENTI E ATTIVITÀ ESISTENTI 19

VISTE RENDERING INTERVENTO 20

CAPITOLO 6 – VERIFICA PER ASSOGGETTABILITA' A V.A.S. 21

CARATTERISTICHE DEL PIANO O PROGRAMMA 21

CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI 22

CAPITOLO 7 – CONSIDERAZIONI FINALI 24

CAPITOLO 1 – PREMESSA

La V.A.S. (Valutazione Ambientale Strategica) consiste nell'elaborazione di un rapporto sugli impatti ambientali, nello svolgimento delle relative consultazioni, nella valutazione del documento ambientale e dei contributi raccolti durante le consultazioni stesse nell'ambito del processo decisionale e nella diffusione delle informazioni connesse alla decisione finale. La disciplina nazionale di attuazione della direttiva europea è contenuta nel Decreto Legislativo n. 4 del 2008, recante "Ulteriori disposizioni correttive e integrative del D.Lgs. 152/2006, relativo alla normativa ambientale", successivamente modificato dal D.Lgs. 128/2010, intitolato "Modifiche e integrazioni al D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152, a norma dell'articolo 12 della Legge 18 giugno 2009, n. 69".

In base al D.Lgs. 4/2008, le Regioni sono tenute ad adeguare la propria normativa alle disposizioni statali entro un anno dall'entrata in vigore del decreto. In conformità a tale obbligo, è stata approvata la normativa regionale di recepimento in materia di VAS e VIA.

Il D.Lgs 152/2006 "Codice dell'ambiente" e s.m.i. dispone che siano sottoposti almeno alla verifica di assoggettabilità alla Valutazione ambientale strategica (VAS) i piani e i programmi concernenti la pianificazione territoriale che determinano l'uso di piccole aree a livello locale (art.6, c.3 e art.12).

Con Deliberazione della Giunta Regionale 29 febbraio 2016, n. 25-2977 "Disposizioni per l'integrazione della procedura di valutazione ambientale strategica nei procedimenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ai sensi della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo)." La Regione Piemonte ha approvato gli indirizzi e i criteri per lo svolgimento integrato dei procedimenti di VAS, per l'approvazione degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, come previsto all'articolo 3 bis, comma 8 della l.r. 56/1977, delle varianti agli strumenti urbanistici come previsto all'art. 16 bis, comma 7 e all'art. 17, comma 11 e degli strumenti urbanistici esecutivi. Il primo capitolo dell'allegato 1 alla delibera citata individua i vari casi di assoggettabilità o di verifica preventiva della necessità della Verifica, secondo quanto previsto al punto i sono sottoposti a verifica preventiva gli "Strumenti urbanistici esecutivi, come definiti dall'art. 32 (ai sensi dell'art. 40 comma 7 e 9 della l.r.56/1977), fatto salvo quanto previsto alla successiva lettera c." Le esclusioni previste riguardano per le lettere a e b strumenti di area vasta, mentre la lettera c. individua le esclusioni per gli strumenti urbanistici attuativi.

Nel presente Documento Preliminare, partendo dalle caratteristiche del Piano di Recupero proposto, è stata effettuata una valutazione delle interazioni tra le

proposte progettuali e il vigente Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.), con un'analisi degli effetti previsti sulle componenti ambientali (suolo, sottosuolo, risorse idriche, atmosfera – compresi qualità dell'aria e inquinamento acustico), sulla mobilità e sull'accessibilità dell'area, sull'efficienza dei servizi esistenti e sull'impiego delle risorse naturali. Nel corso della fase di verifica, l'Autorità competente valuta se le modifiche proposte possano comportare effetti rilevanti sull'ambiente, decidendo se avviare la procedura completa di VAS oppure escluderla, eventualmente indicando condizioni o prescrizioni da rispettare.

La procedura di VAS è subordinata a una fase preventiva di verifica da parte dell'Autorità competente, necessaria nei seguenti casi:

- per piani e programmi che prevedono l'utilizzo di piccole porzioni di territorio a livello locale, redatti per settori quali agricoltura, silvicoltura, pesca, energia, industria, trasporti, gestione dei rifiuti, gestione delle risorse idriche, telecomunicazioni, turismo, qualità dell'aria, pianificazione urbanistica o uso del suolo, quando stabiliscono il quadro di riferimento per l'approvazione o realizzazione di interventi sottoposti a VIA o verifica di assoggettabilità, inclusi quelli inerenti aree di conservazione di habitat naturali e fauna/flora selvatica per cui è richiesta una valutazione di incidenza;
- per le modifiche ai piani e programmi sopra indicati, anche se riferite a piccole aree, quando tali modifiche influenzano il quadro normativo o tecnico di riferimento per la realizzazione di progetti soggetti a VIA o verifica di assoggettabilità o richiedono una valutazione di incidenza;
- per altri piani e programmi, o le loro modifiche, che stabiliscono un contesto di riferimento per l'autorizzazione di interventi soggetti a VIA o verifica di assoggettabilità.

Sono esclusi dalla procedura di VAS e dalla verifica preliminare:

- i piani attuativi non rientranti nei casi sopra descritti;
- i piani attuativi che, pur rientrando nelle casistiche precedenti, non comportano modifiche ai piani sovraordinati, a condizione che questi ultimi siano già stati valutati sotto il profilo ambientale;
- i piani attuativi, quali i piani regolatori dei porti, soggetti a VIA o verifica di assoggettabilità, a condizione che non implichino modifiche ai piani o programmi superiori.

Il soggetto proponente ha l'obbligo di predisporre un Documento Preliminare che illustri il contenuto del piano o programma e fornisca gli elementi necessari alla valutazione da parte dell'Autorità competente.

Tale valutazione si basa sui seguenti criteri: *ALLEGATO I - Criteri per la verifica di assoggettabilità di piani e programmi di cui all'art. 12 del D.LGS.152/2006.*

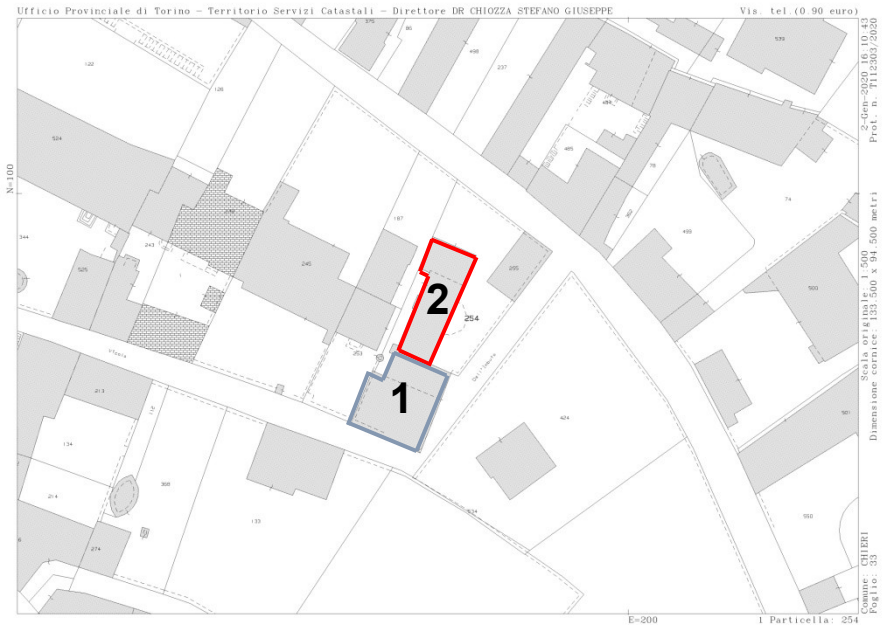
1. Caratteristiche del piano o del programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:
   - in quale misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse;
   - in quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;
   - la pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;
   - problemi ambientali pertinenti al piano o al programma;
   - la rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque).
2. Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:
   - probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti;
   - carattere cumulativo degli impatti;
   - natura transfrontaliera degli impatti;
   - rischi per la salute umane o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti);
   - entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate);
   - valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:
     - delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;
     - del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo.
   - impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

L'Autorità competente è incaricata di avviare una fase di consultazione sui contenuti del Documento Preliminare, coinvolgendo i soggetti aventi competenza ambientale.

Tali enti devono esprimere un parere entro un massimo di 40 giorni dalla presentazione del documento. La decisione finale deve essere assunta, previo confronto con il soggetto proponente, prima dell'adozione ufficiale del piano o programma, stabilendo se procedere con la VAS completa oppure escludere il piano dalla procedura, eventualmente indicando misure specifiche per assicurarne la compatibilità ambientale.

CAPITOLO 2 – INQUADRAMENTO STATO DI FATTO

ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE



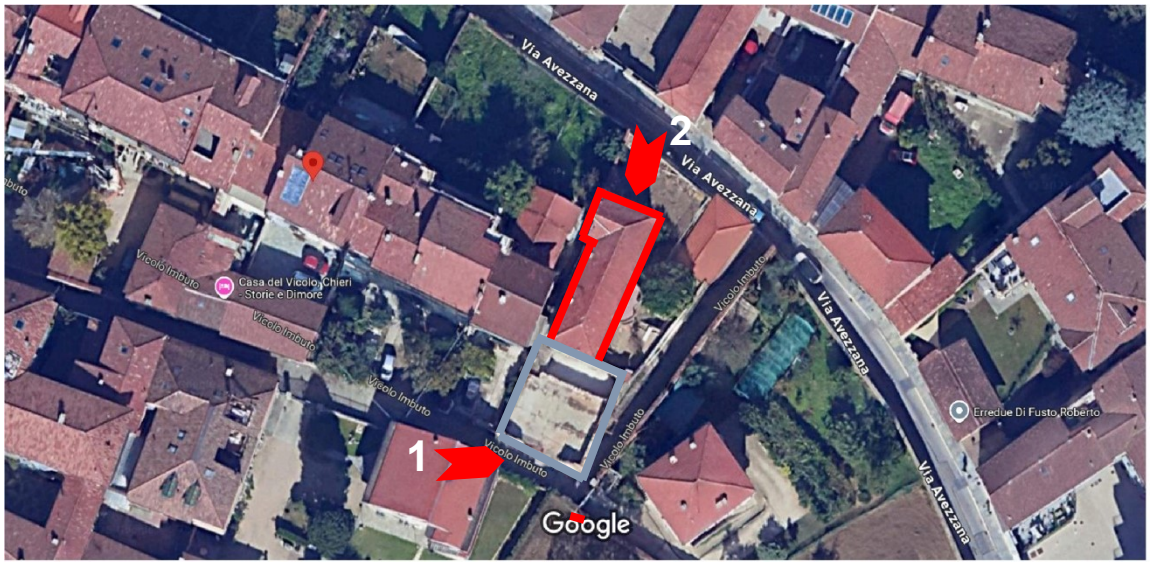
01 FABBRICATO RECENTEMENTE DEMOLITO

02 FABBRICATO OGGETTO DI INTERVENTO

INQUADRAMENTO SATELLITARE



Nell'immagine è rappresentato il numero di riferimento dei fabbricati esistenti.



01 FABBRICATO RECENTEMENTE DEMOLITO

02 FABBRICATO OGGETTO DI INTERVENTO

L'area sulla quale si deve intervenire è situata in Vicolo dell'Imbuto n° 13, a circa mt. 303 s.l.m., in posizione prospiciente la strada.
Vicolo dell'Imbuto, si dirama dalla direttrice principale, via Avezzana, verso il centro di Chieri, via San Giorgio, che conduce all'omonima chiesa, edificata in cima al colle di Chieri.
Il lotto ha una morfologia caratterizzata da pendenza a nord verso via Avezzana ed è attualmente accessibile tramite un accesso pedonale situato nel primo tratto di Vicolo dell'Imbuto verso via Avezzana. con sbocco sulla pubblica via.

Il contesto di edifici circostanti è caratterizzato da edifici di diversa epoca e tipologia, individuabili nelle tipologie di fabbricato a cascina, ed edifici a villino (epoca di costruzione riferibile a partire dagli anni '60/70 in avanti).
Non sono presenti edifici o strutture che possano essere ricondotte a valore di interesse storico architettonico.
Sul lotto insiste un edificio residenziale di due piani fuori terra, libero sui quatto lati, con un'area esterna privata.

Nell'area di intervento era presente un piccolo fabbricato artigianale, demolito per creare un'area di accesso carraio e pedonale più comoda ed agevole, opere autorizzate con Scia n. 172/2022, e Variante a Scia n. 171/2023.

Il fabbricato esistente è risalente indicativamente in parte agli anni '20-'30 del secolo scorso ed in parte agli anni 50'.

Attualmente si trova in evidente stato di degrado, essendo da anni disabitato.

La proprietà si estende da Vicolo Imbuto, via Avezzana e tratto in confine con altri lotti privati.
Il contesto urbano è prevalente destinazione residenziale con attività commerciali al dettaglio. Nel lotto è presente un unico edificio, però costituito da due fabbricati realizzati in epoca differente: il primo a destinazione residenziale ed il secondo a destinazione industriale. (come si rileva da istanza edilizia n° 5937 del 1951)
Strutturalmente il fabbricato principale è costruito in struttura mista in muratura portante in mattoni pieni, orizzontamenti (presumibilmente) misti ferro e tavelloni e struttura di copertura lignea con soprastante manto in tegole marsigliesi.
Tutto fondato su fondazioni dirette in muratura di mattoni pieni del tipo “continue ordinarie”.

Il lotto è delimitato, sul fronte di Vicolo Imbuto (*parte piana a sud*) e sul primo tratto discendente di Vicolo Imbuto verso via Avezzana (*parte a est*) da un muro in cemento armato di recente ricostruzione e nella parte finale verso via Avezzana da una muratura contro terra in mattoni pieni.

Sul fronte piano e sulla prima parte inclinata di Vicolo Imbuto sono in fase di realizzazione una nuova recinzione metallica ed un cancello carraio, come da progetto approvato nel titolo edilizio:

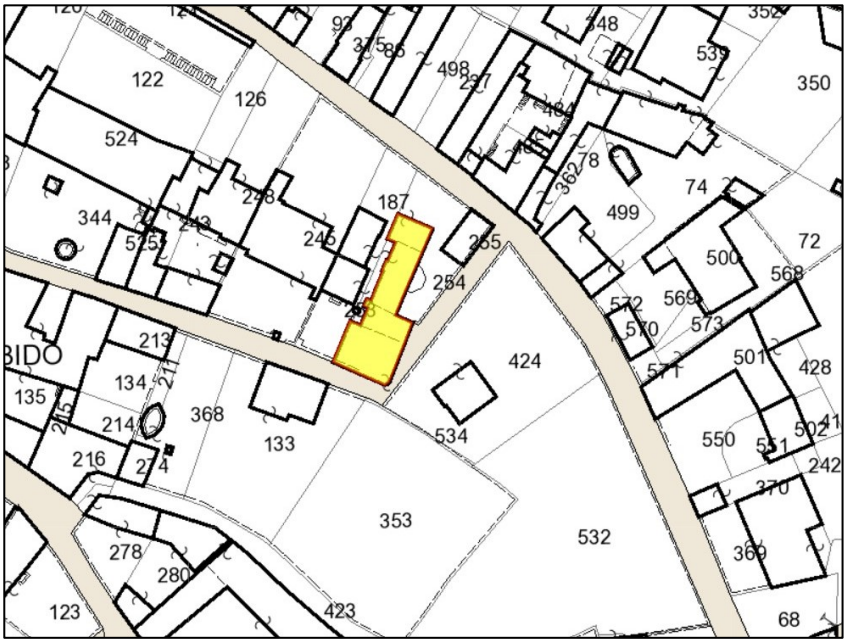
- Pratica SUAP n.437/2023, Pratica Edilizia Scia n. 172/2022;
- Pratica Edilizia Variante Scia n. 171/2023 - Fascicolo 163/2023.

In loco sono già presenti tutti i servizi, più precisamente:

- rete elettrica;
- rete telefonica;
- rete fognaria;
- rete idrica;
- rete gas;
- fibra ottica (presenza da verificare).

CAPITOLO 3 – INQUADRAMENTO URBANISTICO

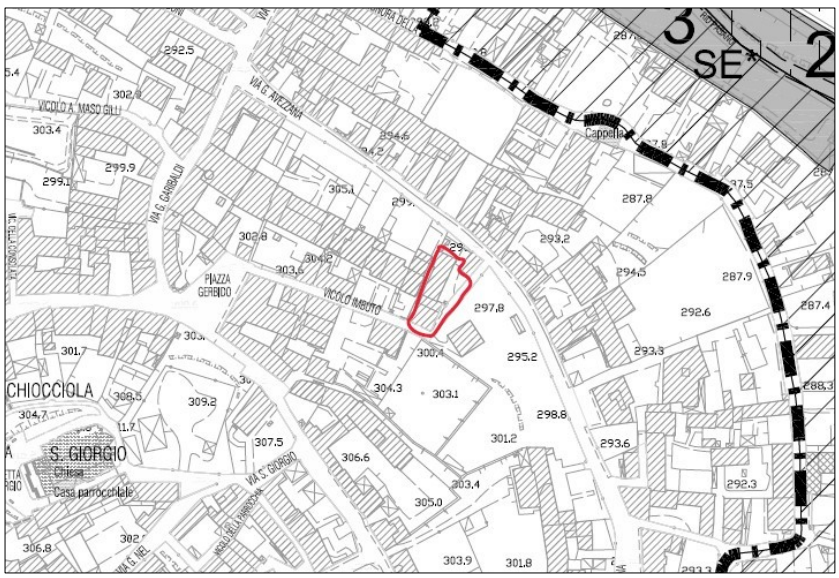
ESTRATTO MAPPA CATASTALE



Lotto di intervento

Cartografia catastale
Terreni Foglio 33 Num. 254 Sup. catastale mq. 520
Fabbricati Foglio 33 Num. 254

ESTRATTO PRGC

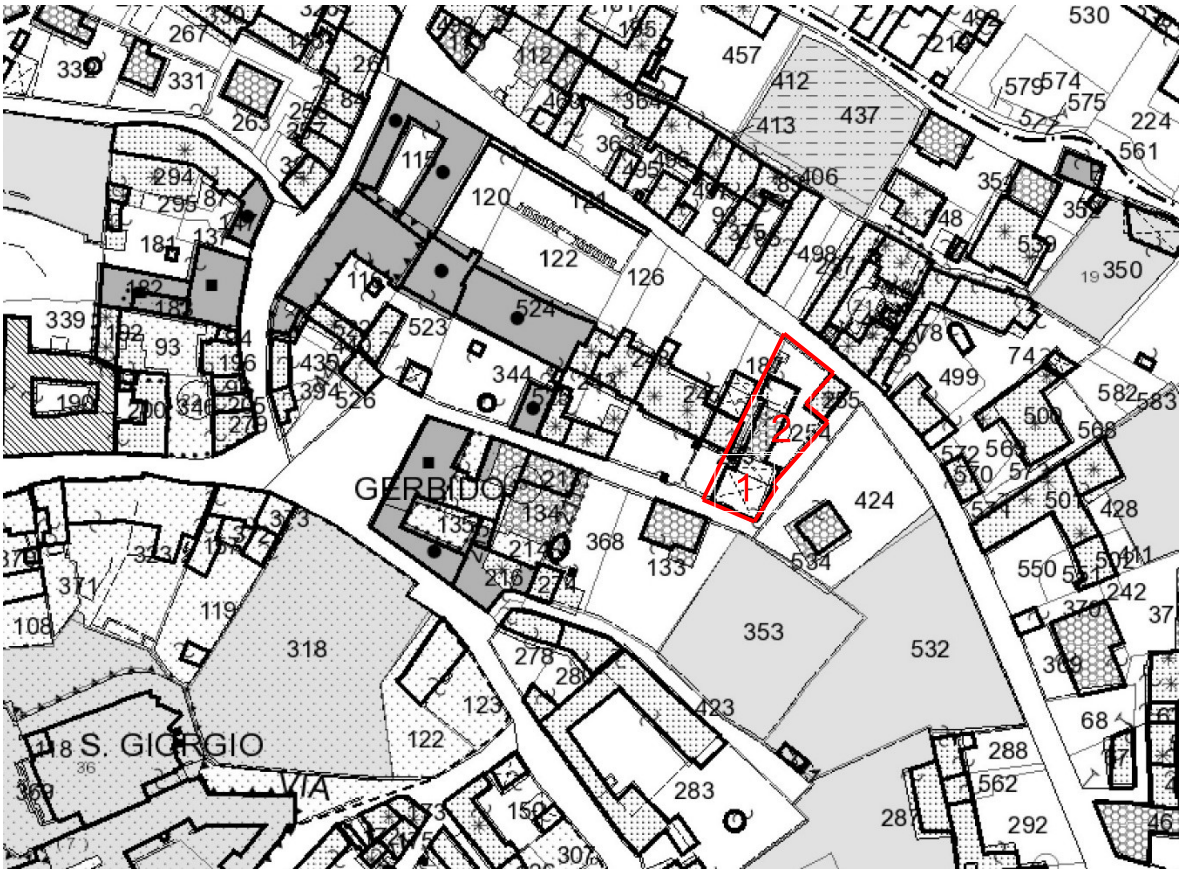


Area di intervento

Dott. Arch. Luca PANATTONI,

via O.Vigliani, 101/g 10135 - Torino

LA TAVOLA DI P.R.G.C. INDIVIDUA E DESCRIVE I FABBRICATI DEL LOTTO CON LA RELATIVA TIPOLOGIA DI INTERVENTO (al di fuori dei p.d.r.).

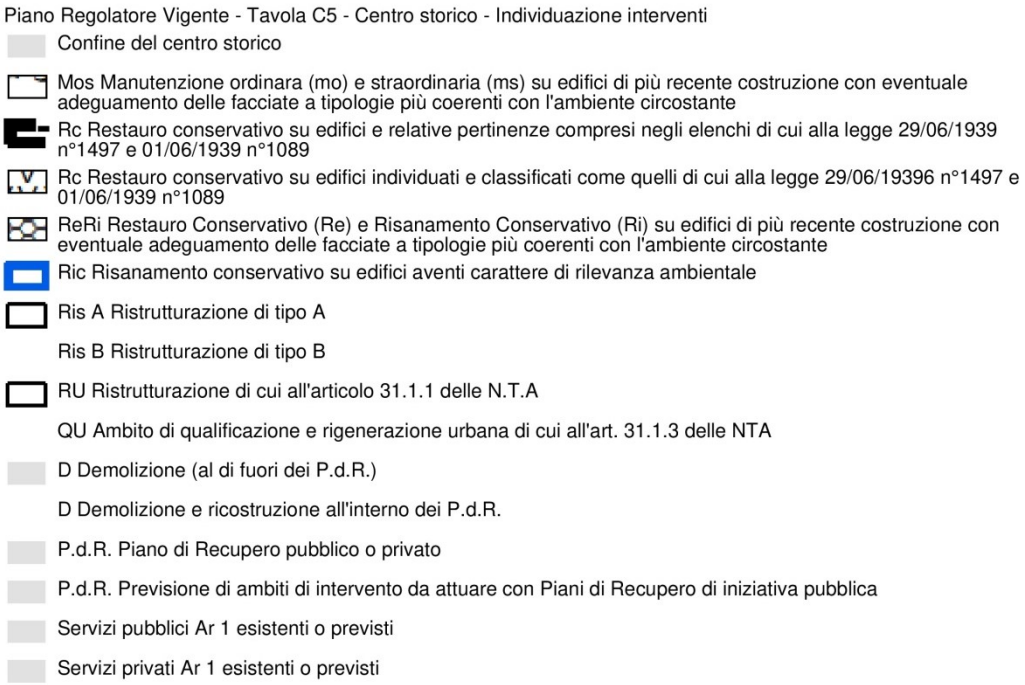


1 FABBRICATO RECENTEMENTE DEMOLITO
2 FABBRICATO OGGETTO DI P.D.R

Legenda

Cartografia catastale (Aggiornamento maggio 2025)

- 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



L'immobile è inquadrato negli elaborati grafici del P.R.G.C., in zona "Ar.1" Area interessata dall'insediamento urbano costituente centro storico ai sensi dell'art. 24 comma primo sub 1) della L.R. 56/77 - Art.31.1 delle NTA del Prgc.

In zona di rischio idrogeologico IIb.

i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici.

L'intervento è normato secondo quanto previsto nelle zone Ar (centro storico).

Strumenti urbanistici

Variante Parziale 35

Centro storico

<u>Interventi Ammessi :</u>

Demolizione - intervento ammesso: demolizione

Ris B - intervento ammesso: ristrutturazione di tipo B

ReRi - intervento ammesso: Restauro Conservativo (Re) e Risanamento Conservativo (Ri) su edifici di più recente costruzione con eventuale adeguamento delle facciate a tipologie più coerenti con l'ambiente circostante

PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA COMUNALE

Il Comune di Chieri è dotato di un proprio piano di zonizzazione acustica comunale approvato con deliberazione consiliare n°21 in data 3.04.2003 e successivamente modificato con alcune varianti nel 2004, 2008 e 2009.

Lo stralcio sotto riportato ricomprende l'area all'interno della classe II definita come aree prevalentemente residenziali ovvero "…aree urbane interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione, con limitata presenza di attività commerciali ed assenza di attività industriali e artigianali.".

Le destinazioni di tipo residenziale previste all'interno del lotto possono quindi considerarsi compatibili rispetto alla zonizzazione acustica comunale.



CAPITOLO 4 – OBIETTIVI INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE

L'intervento da realizzare con il Piano di Recupero prevede la ristrutturazione complessiva del fabbricato esistente, attualmente costituito da due parti con diversa destinazione d'uso, una residenziale ed una industriale, come meglio identificati negli elaborati grafici in allegato alla presentazione del Piano di Recupero.

Il lotto è stato recentemente oggetto di un intervento di demolizione parziale di una parte dell'edificio che aveva destinazione artigianale, posizionato nella zona d'angolo tra la parte terminale piana e la parte in discesa di Vicolo Imbuto verso via Avezzana.

L'intervento da realizzare prevede la ristrutturazione completa della parte di fabbricato attualmente a destinazione residenziale e della parte a destinazione industriale, che sarà interessata da cambio di destinazione d'uso, attraverso la completa demolizione e ricostruzione, di quella porzione di edificio.

Il progetto prevede di dividere l'attuale appartamento su due piani in due nuove unità immobiliari indipendenti, ampliandole entrambe con la parte di edificio industriale oggetto di cambio d'uso, la sistemazione delle aree esterne a verde e la realizzazione di un'area a parcheggio in corrispondenza del sedime del fabbricato artigianale recentemente demolito.

Nello specifico, sono previsti, in linea indicativa, i seguenti interventi:

<u>1 - Opere Edili</u>

a) Demolizione del loggiato sulla facciata principale e del balcone; demolizione murature interne e scala di collegamento, pavimenti e sottofondi, demolizione volte sottotetto, demolizione parziale murature esterne per realizzazione nuove aperture;
b) Demolizione totale delle murature perimetrali della parte di fabbricato a destinazione industriale;
c) Realizzazione nuovi solai nella parte di fabbricato di ricostruzione;
d) Realizzazione nuove fondazioni per la parte di fabbricato oggetto di cambio destinazione d'uso (platea e fondazioni perimetrali);
e) Realizzazione nuova struttura portante in C.A. per la parte oggetto di cambio di destinazione d'uso (pilastri e nuovi solai);
f) Realizzazione volume interrato per localizzazione nuove cantine e vano tecnico;
g) Realizzazione vespaio areato piano terra, realizzazione nuove partizioni murarie interne al piano terra e primo, realizzazione nuovi sottofondi e pavimentazioni;

h) Realizzazione di due nuovi balconi in Pietra di Luserna con parapetto in ferro in bacchette o tondi alla Piemontese;
i) Posa di soglie e davanzali in pietra di Luserna;
j) Rifacimento impianto elettrico ed idrosanitario;
k) Opere di finitura interna di posa rivestimenti, posa nuovi serramenti interni, opere di decorazione.

2 - Opere di Efficientamento Sismico

a) Demolizione copertura esistente compresa struttura portante;
b) Realizzazione nuova copertura: struttura primaria in legno lamellare, assito in perlinato, cordolo perimetrale in C.A., opere per nuove lattonerie copertura e nuovi pluviali (in lamiera di rame).

3 - Opere di Efficientamento Energetico

a) Rimozione serramenti esterni esistenti;
b) Posa di nuovi serramenti in legno con caratteristiche di trasmittanza termica come previsto a normativa e posa di nuove persiane in legno, in colori come da indicazioni degli elaborati grafici in allegato;
c) Realizzazione di nuovo impianto termico;
d) Opere di coibentazione perimetrale delle murature, opere di coibentazione della nuova copertura;
e) Opere di tinteggiatura esterna in colori come da indicazioni degli elaborati grafici in allegato.

4 - Opere Esterne

a) Opere di pavimentazione esterna in Pietra di Luserna compresa di cordoli;
b) Posa pavimentazione in Porfido nell'area di manovra dello spazio a parcheggio;
c) Posa pavimentazione permeabile con griglie salva prato per gli spazi di sosta delle autovetture.

5 – Ampliamento Volumetria esistente

Per l'intervento è previsto un parziale aumento della volumetria esistente, anche al fine di lasciare a vista una parte della nuova copertura nell'appartamento del piano primo.

L'aumento di volumetria è consentito dal P.D.R. nella misura del 10% del totale della volumetria esistente, ed è verificato come meglio evidenziato dai calcoli e dagli schemi grafici presenti negli elaborati in allegato.

CAPITOLO 5 – VALUTAZIONE EFFETTI AMBIENTALI

Per valutare gli effetti previsti dall'attuazione del Piano in relazione all'impiego delle risorse territoriali, è stato condotto uno studio articolato secondo i seguenti ambiti tematici.

BILANCIO TERRITORIALE

– *Consumo e utilizzo del suolo.*

L'intervento proposto non produrrà alterazioni negative rispetto alle condizioni del luogo in quanto si provvede alla demolizione e ricostruzione di volumi esistenti, conservando stessa sagoma e dimensioni, adeguandole alle nuove necessità, integrandole nel contesto architettonico pre-esistente.

TUTELA DEL PAESAGGIO E DELL'AMBIENTE

– *Analisi della sensibilità paesaggistica del sito.*

La sensibilità del sito viene valutata attraverso un approccio multidimensionale:

- Sistema: verifica della presenza di valori geomorfologici, naturalistici, storico/insediativi, agricoli o relazionali di rilievo;
- Veduta: analisi della visibilità dell'intervento da aree panoramiche locali o sovralocali;
- Simbolismo: identificazione di eventuali riferimenti storici, letterari o artistici associati al sito.

La sensibilità paesaggistica è classificata secondo la seguente scala:

1. Molto bassa;
2. Bassa;
3. Media;
4. Alta;
5. Molto alta.

Nel caso in esame, l'area presenta una destinazione mista residenziale, inserita in un contesto urbano già consolidato, privo di elementi simbolici o celebrativi rilevanti. Pertanto, la sensibilità paesaggistica è giudicata molto bassa (classe 1).

VALUTAZIONE DELL'INCIDENZA PAESAGGISTICA DEL PROGETTO

L'incidenza dell'intervento è stata analizzata sulla base dei seguenti criteri:

- Coerenza morfologica e tipologica: rispetto della forma naturale del terreno e delle caratteristiche insediative tradizionali;
- Coerenza linguistica: uso di materiali, colori e soluzioni architettoniche in linea con il contesto storico-culturale;
- Incidenza visiva: verifica di impatti su skyline, visuali e cromatismi;
- Incidenza ambientale: valutazione di eventuali alterazioni delle condizioni di fruizione sensoriale del paesaggio;

Valenza simbolica: compatibilità con valori culturali o identitari del luogo.

Anche in questo caso, l'incidenza viene espressa su una scala da 1 (molto bassa) a 5 (molto alta). L'intervento, riducendo al minimo i movimenti di terra, senza modificare l'andamento altimetrico e mantenendo l'allineamento con lo skyline, presenta un'incidenza paesaggistica molto bassa (classe 1).

– *Impatto paesaggistico complessivo*

Al fine di garantire trasparenza e replicabilità della valutazione, l'impatto paesaggistico complessivo (*Ic*) è stato determinato applicando una matrice di valutazione semplificata che incrocia la sensibilità del sito e l'incidenza dell'intervento.

Metodologia:

La valutazione si basa su due variabili analizzate qualitativamente e tradotte in valore numerico su scala da 1 a 25:

- *S* (Sensibilità del sito): Valutazione della vulnerabilità del contesto (geologico, naturalistico, storico-insediativo) :

  - Scala : *da 1 (Molto bassa) a 5 (Molto alta);*

- *I* (Incidenza dell'intervento): Valutazione dell'alterazione apportata dalle opere in progetto (morfologia, materiali, skyline).

  - Scala : *da 1 (Molto bassa) a 25 (Molto alta).*

Formula applicata:

L'indice di impatto paesaggistico complessivo (*Ic*) è calcolato come prodotto delle due variabili:

Ic = S x I

Soglie di rilevanza:

Per interpretare il risultato (*Ic*) si adotta la seguente scala di significatività:

- *Ic* compreso tra 1 e 5: Impatto trascurabile/Sotto la soglia di rilevanza (nessuna misura mitigativa necessaria).
- *Ic* compreso tra 6 e 15: Impatto rilevante ma tollerabile (richiede misure di mitigazione/inserimento).
- *Ic* compreso tra 16 e 25: Impatto superiore alla soglia di tolleranza (richiede revisione progettuale).

Esito della valutazione:

Alla luce dell'analisi condotta

- S = 1 : Sito in contesto urbano consolidato, privo di vincoli monumentali o elementi di pregio naturalistico/storico).
- I = 1 : Intervento di ristrutturazione interna e recupero senza aumento di volume o alterazione di skyline.

Calcolo:

Ic = 1 x 1 = 1

Il valore ottenuto 1 si colloca nella fascia "Impatto sotto la soglia di rilevanza", confermando la piena compatibilità paesaggistica dell'intervento.

EFFETTI AMBIENTALI ATTESI

La valutazione ambientale è proporzionata alla reale incidenza dell'intervento, e considera le seguenti componenti:

– *Stabilità geologica e sismica*

L'area è morfologicamente collinare e presenta condizioni di stabilità geotecnica. Il piano non prevede nuove edificazioni in ampliamento, ma solo interventi su volumi esistenti e spostamenti interni minimi;

– *Superfici permeabili*

Il progetto garantisce un'ampia superficie permeabile, superiore a quanto richiesto dalla normativa vigente;

– *Uso sostenibile delle materie prime*

Si riducono al minimo i movimenti di terra, limitandosi agli scavi funzionali alle fondazioni. Verrà privilegiato l'utilizzo di materiali reperiti localmente, per contenere l'impatto legato al trasporto;

– *Gestione dei rifiuti*

Il servizio pubblico di raccolta rifiuti già attivo nella zona continuerà a servire l'intervento. I materiali di scarto derivanti dai lavori saranno, ove possibile, riutilizzati, oppure conferiti a discariche autorizzate.

RISORSA IDRICA

– *Approvvigionamento e smaltimento*

L'approvvigionamento idrico avverrà tramite rete pubblica. I reflui saranno convogliati nella fognatura comunale esistente, comprese le acque meteoriche;

– *Rischio idraulico*

L'area non risulta esposta a rischio di esondazione per eventi duecentennali o più frequenti;

– *Risparmio idrico*

Sia nella fase di realizzazione delle opere di sistemazione esterna, che nella fase di utilizzazione dell'edificio, ad intervento edilizio realizzato, saranno messi in atto tutti gli accorgimenti possibili per ridurre al minimo i consumi dell'acqua potabile.
Nella fase di realizzazione, per ridurre i consumi di acqua potabile, verrà, per quanto possibile, riciclata l'acqua piovana.
Per quanto concerne la fase di uso dell'edificio, i consumi di acqua potabile potranno essere ridotti anche grazie all'uso di apparecchiature inserite nei rubinetti o ai water, come presenti in commercio.

– *Riduzione del volume delle acque da depurare.*

Al fine di ridurre il volume delle acque da depurare, nonché il consumo di acqua, le cassette di scarico dei wc saranno dotate di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua. Il requisito si intende raggiunto quando siano installate cassette di scarico con dispositivo comandabile manualmente che consenta in alternativa:

- la regolazione continua, in fase di scarico, del volume di acqua scaricata;
- la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 5 e 8 litri e il secondo compreso tra 3 e 5 litri.

I rubinetti dei bagni saranno dotati di sistemi che mantenendo e migliorando le caratteristiche del getto d'acqua, riducono il flusso da 15/20 litri al minuto a 8/12 litri al minuto.
Sarà installato un serbatoio di raccolta delle acque piovane di 10 mc.

ATMOSFERA

Vista la contenuta dimensione dell'intervento e la destinazione d'uso la descrizione del clima acustico ed atmosferico si rende necessaria per garantire idonee condizioni di qualità dell'aria e per valutare potenziali effetti significativi in termini di emissioni dirette o nel caso di interventi in ambiti interessati da problematiche specifiche. A tal proposito si rimanda all'apposita documentazione allegata.

– *Qualità dell'aria e clima acustico*

Data la limitata entità dell'intervento e la sua destinazione, non si prevedono impatti significativi. Le pareti esterne e gli infissi saranno progettati per garantire isolamento acustico;

– *Efficienza energetica*

L'involucro edilizio sarà trattato con pannelli in polistirene tipo a cappotto per ridurre le dispersioni termiche;

– *Inquinamento luminoso ed elettromagnetico*

Non sono previste modifiche agli impianti di illuminazione pubblica. L'intervento non genera emissioni luminose né sono rilevate fonti di inquinamento elettromagnetico nell'area.

VEGETAZIONE, FAUNA ED ECOSISTEMI

L'area non presenta elementi naturalistici di rilievo. Gli spazi verdi privati saranno sistemati con manto erboso e specie autoctone coerenti con il contesto.

INSEDIAMENTI E ATTIVITÀ ESISTENTI

– *Spazi pubblici.*

Non sono previste opere pubbliche o spazi collettivi, trattandosi di proprietà privata. Il progetto prevede due unità abitative e cantine pertinenziali al piano seminterrato;

– *Opere di urbanizzazione*

Non vi sono opere di urbanizzazione. Le uniche opere di certa rilevanza sono quelle inerenti la realizzazione di nuova area a parcheggio a cielo aperto, in luogo del fabbricato artigianale recentemente demolito.

– *Qualità edilizia*

Tutti gli elementi architettonici caratterizzanti il progetto saranno recuperati e resi omogenei alle caratteristiche strutturali preesistenti. Per quanto riguarda la nuova struttura del fabbricato in demolizione/ricostruzione si realizzerà una struttura portante in C.A. e tamponamenti laterali in blocchi di laterizio intonacati, realizzazione di cappotto isolante esterno, e tinteggiature con colori omogenei agli edifici esistenti in zona conformi alle tabelle colori che si sono proposte nella documentazione che si allega. La struttura di copertura, sarà realizzata mantenendo la tipologia lignea preesistente con coppi vecchi di recupero in laterizio perfettamente compatibile nel contesto ambientale esistente.

FOTO INSERIMENTO AMBIENTALE INTERVENTO









CAPITOLO 6 – VERIFICA PER ASSOGGETTABILITA' A V.A.S.

Il presente rapporto preliminare ha lo scopo di fornire alle autorità competenti gli elementi necessari per valutare l'eventuale esclusione del Piano di Recupero dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 4/2008.

Le seguenti considerazioni sintetizzano gli esiti delle valutazioni effettuate, con eventuali rimandi agli elaborati tecnici allegati.

CARATTERISTICHE DEL PIANO O PROGRAMMA

- *Rilevanza del PDR come quadro di riferimento per altri progetti o attività.* Il Piano di Recupero si configura come riferimento esclusivo per gli interventi previsti all'interno del proprio perimetro. L'ambito territoriale interessato è di dimensioni molto contenute rispetto al territorio comunale complessivo, già disciplinato dal PRGC e dal Regolamento Urbanistico. Ne consegue che il PDR non rappresenta un quadro di riferimento per progetti o attività esterne all'area individuata;
- *Incidenza del PDR su altri piani o programmi, anche gerarchicamente superiori*. Il Piano persegue l'obiettivo di adeguare l'edificio alle attuali esigenze abitative, introducendo interventi di riqualificazione energetica e migliorando contestualmente la viabilità urbana mediante la rimozione di elementi critici sul la parte di Vicolo dell'Imbuto nell'ultimo tratto verso Via Avezzana.
  Il progetto è pienamente conforme alla normativa urbanistica e sanitaria vigente a livello comunale e sovracomunale;
- *Integrazione delle considerazioni ambientali e promozione dello sviluppo sostenibile.*
  Le strategie e le misure adottate per contenere l'impatto ambientale e promuovere uno sviluppo sostenibile sono dettagliatamente descritte nel Capitolo 5. Gli interventi sono progettati con attenzione all'inserimento paesaggistico, impiegando materiali ecocompatibili e soluzioni tecniche rispettose dell'ambiente;
- *Problemi ambientali rilevanti rispetto al piano.*
  Le componenti ambientali considerate includono:
  - Paesaggio (sensibilità visiva, incidenza acustica);
  - Suolo e sottosuolo (geologia, sismicità, gestione risorse e rifiuti);
  - Acqua (regimazione idraulica, consumo, depurazione);
  - Atmosfera (emissioni, inquinamento luminoso, acustico, elettromagnetico);
  - Mobilità, energia, aspetti sociali ed economici, salute pubblica.

- Dall'analisi non emergono criticità ambientali non mitigabili, né problematiche rilevanti.

– *Rilevanza del piano rispetto alla normativa ambientale dell'UE.*
Il PDR non presenta collegamenti con strumenti di pianificazione comunitari in ambito ambientale (es. gestione rifiuti, tutela delle acque). L'area risulta già dotata dei principali servizi di rete e delle infrastrutture per lo smaltimento dei rifiuti e delle acque reflue.

CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI

– *Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti.*

Gli effetti potenziali sulle componenti ambientali sono stati analizzati e non risultano impatti significativi né irreversibili. Tutti gli effetti individuati risultano di entità contenuta e adeguatamente mitigabili;

– *Eventuali effetti cumulativi;*

Non si riscontrano effetti cumulativi rilevanti derivanti dalle azioni previste dal piano. L'intervento è circoscritto e non interagisce in modo significativo con altri progetti o trasformazioni in atto.

– *Impatti di natura transfrontaliera.*

L'intervento interessa una porzione molto limitata del territorio comunale, priva di collegamenti o implicazioni transfrontaliere. Le trasformazioni previste non superano la scala locale e hanno effetti del tutto marginali in termini di estensione spaziale;

– *Rischi per la salute umana o per l'ambiente (es. incidenti).*

Non sono emersi rischi per la salute pubblica o innalzamenti nei livelli di rischio ambientale in seguito all'attuazione del PDR. Le trasformazioni previste risultano compatibili con le condizioni di sicurezza del sito;

– *Entità e distribuzione geografica degli impatti.*

Gli effetti attesi hanno estensione locale, sono di modesta entità e risultano mitigabili. Alcuni effetti positivi, derivanti ad esempio dai miglioramenti ambientali e infrastrutturali previsti, possono produrre benefici anche su ambiti limitrofi;

– *Valore e vulnerabilità dell'area interessata.*

a. Presenza di caratteristiche naturali o patrimonio culturale tutelato
Il PDR non coinvolge aree di particolare pregio naturalistico né beni culturali vincolati. Le azioni previste sono compatibili con il contesto urbano e contribuiscono al miglioramento complessivo dell'ambiente.

Il lotto si trova all'interno del perimetro della seconda cerchia muraria (Tav C6 Nord del Prg).

Si specifica che, come per l'intervento di ricostruzione delle murature perimetrali del lotto, le fasi di scavo saranno monitorate come previsto dalle vigenti disposizioni in materia di tutela archeologica, avvalendosi di professionisti specializzati qualora dovessero emergere evidenze di interesse storico/archeologico durante i lavori.

b. Superamento di limiti di qualità ambientale o uso intensivo del suolo
Gli interventi consistono in opere di ristrutturazione senza aumento di volumetria o carico antropico. Non si riscontrano rischi di superamento dei limiti di qualità ambientale;

c. Coinvolgimento di aree protette a livello nazionale, comunitario o internazionale
L'ambito d'intervento non interessa paesaggi o aree soggette a tutela, né interferisce con aree protette.

CAPITOLO 7 – CONSIDERAZIONI FINALI

Il Piano di Recupero oggetto del presente documento preliminare, sottoposto a verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), interessa un ambito territoriale di dimensioni contenute, con rilevanza circoscritta al contesto locale.
Dall'analisi delle azioni previste dal piano, si rileva che l'intervento non interferisce con aree sottoposte a vincoli ambientali o naturalistici (*quali parchi, riserve o zone protette*), né determina effetti diretti o indiretti su siti di interesse comunitario (SIC), zone di protezione speciale (ZPS) o habitat tutelati ai sensi delle normative europee.
Alla luce della tipologia e dell'entità degli interventi previsti, nonché dei potenziali effetti riconducibili alla loro realizzazione, si ritiene che non si configurino impatti ambientali significativi. Pertanto anche in relazione all'attuale strumentazione urbanistica vigente, si propone di non sottoporre a Valutazione Ambientale Strategica - V.A.S. l'intervento in quanto non si ritiene che le sue previsioni possano generare effetti negativi rilevanti sul sistema ambientale di riferimento.

Chieri, lì 30.04.2026