

Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica

PROGETTO IN VARIANTE AL
PIANO REGOLATORE GENERALE
per il **PROGRAMMA DI RIGENERAZIONE URBANA E
ARCHITETTONICA DI FABBRICATO**

in CERVASCA (Cn) in Via Roma 37 sul mappale 6 del Foglio 17
di proprietà del sig. GALAVERNA Patrizio

Soggetto proponente VAS:
ditta Galaverna Patrizio

Tecnico incaricato per il supporto al processo di verifica
Assoggettabilità VAS:
dott. Arch. Luca DAMIANO

ANALISI DEL LUOGO

Posizione geografica

L'area oggetto di intervento è localizzata all'interno del centro storico del Capoluogo CERVASCA, lungo Via Roma. Tale zona venne classificata nell'attuale PRGC quale zona A4-Centro storico con funzioni residenziali e commerciali e possibilità di sola manutenzione straordinaria.

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 rispetto ai quali si intende col progetto, dare continuità e linearità (vedi riallineamento in progetto)

ANALISI DEL SISTEMA ANTROPICO

Elemento del paesaggio: Viabilità storica

La viabilità non viene compromessa o modificata in quanto il modesto riallineamento proposto in progetto è modificativo solamente dell'area a marciapiede.

Vulnerabilità e rischio: Nel progetto non viene interessata la viabilità in quanto soltanto modificata l'area a marciapiede lungo essa.

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 hanno occupato interamente lo spazio con caratteristiche di residenza e piccole attività quali negozi/bar.

Vulnerabilità e rischio: Il rischio di intasamento completo degli spazi oggi liberi, non è assolutamente interessato dal progetto in quanto non vi è modifica dei volumi esistenti, sia in altezza che come superficie, trattandosi di solo modesto riallineamento facciata.

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. Saranno mantenute caratteristiche e tipologie attuali e del luogo, con loro sicuro miglioramento per una percezione del paesaggio fatta di linearità e continuità con l'esistente

Vulnerabilità e rischio: Il mantenimento delle caratteristiche tipologiche del nuovo intervento analoghe a quelle dell'esistente ed innanzitutto degli altri edifici limitrofi non andrà ad incidere quale elemento di disturbo o dissacrativo del paesaggio.

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 valutare 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 verifica 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 lo scrivente arch.DAMIANO Luca ha sempre orientato gli interventi sul patrimonio esistenti e le linee di indirizzo sul nuovo, linee ed intenti che si riprendono con il presente progetto.

DEL CARICO ANTROPICO

Il fabbricato in progetto non comporterà particolare aumento del carico antropico. Sarà infatti recuperata la sola volumetria esistente. L'attuale alloggio unico a piano primo, era in passato composto di due unità abitative, come sarà in progetto. A piano terreno, saranno realizzati due piccole unità commerciali (negozi) come già esistenti in passato. Non vi saranno quindi modifiche sostanziali bensì minime o inesistenti.

DELLE RICADUTE POSITIVE SULL'UOMO

Il fabbricato in progetto comporterà una miglioria 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.

L'intero piano terreno sarà destinato ad attività commerciali le quali potranno ravvivare la presenza di individui nel centro storico del paese.

DEI MATERIALI

L'uso sconsiderato dei materiali, 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 edificio che ben si armonizza con i fabbricati esistenti e ne riprende la tipologia, le coloriture ed i materiali tipici della zona.

Sarà realizzato un tetto in legno con copertura a tegole simil coppo piemontese. I balconi lato Via Roma saranno realizzati con modiglioni e lastra in pietra con recupero delle ringhiere esistenti.

I balconi lato cortile interno, saranno invece realizzati con solette in c.a spessore cm20 con cornice ad L e ringhiere a disegno semplice (barre dritte) come si evince dalle tavole progettuali allegate.

Lato Via Roma saranno realizzate vetrate per i locali commerciali mentre a piano primo (come su tutto il lato cortile) le aperture saranno dotate di imposte a persiana.

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 dettati dal Piano Colore Comunale per meglio armonizzare e comporre il quadro visuale dell'insieme.

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.

In tale caso l'esterno risulta praticamente inesistente se non dal lato cortile interno ove si è cercato di armonizzare l'attuale differenza di quota tra il piano cortile ed il piano terreno (quota piano Via Roma) creando una fioriera a collegamento ed omogeneizzazione delle scalinate.

DEGLI INSERIMENTI A CONTENUTO ENERGETICO

Le recenti normative ecologiche 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, 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 verrà installato 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 invisibile 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 e pietre, potrebbe essere energeticamente migliorata soltanto con un cappotto da lato cortile. Su Via Roma, vista la già insufficiente dimensione del marciapiede, sarebbe pressoché impossibile realizzare un isolamento a cappotto.

Con la demolizione invece si potranno realizzare opportuni isolamenti sia nelle murature perimetrali che sui solai, in particolar modo sul piano terreno, ad oggi privo di vespaio di aerazione.

DEGLI SCARICHI IN RETE FOGNARIA

Come rilevabile dalla tavola grafica, nell'area di intervento è presente su Via Roma una condotta fognaria alla quale è già attualmente collegato il fabbricato.

Risultano presenti solamente scarichi di tipo civile riconducibili ai bagni delle due unità residenziali a piano 1° e dei bagni presenti nelle due unità commerciali/negozi a Piano Terreno.

DEGLI SCARICHI ACQUE METEORICHE

Per quanto concerne le acque meteoriche, sarà realizzato un pozzo perdente posto su lato ovest.

DEL RISCHIO INCENDIO

L'edificio in oggetto risulta destinato a residenza a piano primo e uso commerciale (negozi) a piano terreno ed è sprovvisto di locali ad uso autorimessa. Tale destinazione non rientra tra quelle di cui al n. 58 del decreto del Ministero dell'Interno 16.02.1982 ed è soggetta alle pratiche di prevenzione incendi.

Pertanto il progetto è stato sottoposto al parere di conformità del Comando Provinciale dei vigili del Fuoco.

DELL' INQUINAMENTO ACUSTICO

L'edifici non in progetto non è destinato a lavorazione alcuna. Non è 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 e acustico previsti in progetto sono sufficienti a verificare le caratteristiche clima 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.

L'impianto fotovoltaico non genera 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 Roma risulta perfettamente illuminata. Sarà solamente posizionata luce nell'atrio su Via Roma.

DELL' INQUINAMENTO ATMOSFERICO

L'edificio in progetto non ha emissioni nell'atmosfera. L'edificio residenziale/commerciale risulta privo di lavorazioni.

Unica emissione sarà la realizzazione dell'impianto di riscaldamento a Gas Metano di cui è già dotato il fabbricato.

DELL' USO ED INTERESSE PUBBLICO

La demolizione con ricostruzione a nuovo permetterà di realizzare un nuovo allineamento, a collegamento degli adiacenti fabbricati lungo Via Roma.

Attualmente infatti il fabbricato risulta l'unico ad avere forma irregolare con invasione dell'area a marciapiede.

Nel punto più sfavorevole infatti in marciapiede risulta ridotto a soli 57 cm.

Tale dimensione rende sicuramente "difficoltoso" il passaggio per accedere alle unità commerciali a PT, mentre addirittura "impossibile" il passaggio alle persone disabili.

Riallineando come in progetto la facciata lungo Via Roma, si otterrà in tale punto sfavorevole un marciapiede di mt 1.67.

Sarà quindi dismessa al Comune un'area ad ampliamento del marciapiede di circa 11,50mq con ripristino ed ampliamento della pavimentazione in porfido.

Tale riallineamento, risolverà inoltre l'ormai "eterno e famoso" problema dei balconi divelti dagli autocarri.

Tale restringimento della sagoma del fabbricato, comporta che un balcone presente proprio in tale punto, vada ad interferire con il passaggio di mezzi ingombranti, finendone sovente colpito.

CONCLUSIONI

Dalla sintesi delle analisi effettuate emerge la piena ed assoluta compatibilità dell'intervento di demolizione e ricostruzione di nuovo edificio residenziale 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 due unità immobiliari, in passato già tre, si otterranno massimo quattro unità immobiliari, di modeste dimensioni in quanto senza aumento della SUL esistente. Il tema si sposta quindi sotto l'aspetto meramente formale dell'inserimento paesistico ambientale del nuovo edificio.

A tal fine il progetto, assolutamente curato, dettagliato e tale da inserirsi al meglio nel contesto, è accompagnato da una altrettanto approfondita ed esauriente relazione paesaggistica che mira a descrivere il rapporto di quanto in progetto con il delicato, seppur non pregevolissimo contesto.

In se la relazione, ed in generale l'approccio progettuale seguito dal progettista, 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 in Variante al Piano Regolatore Generale, oggetto della presente analisi, possa essere escluso dalla richiesta di realizzazione di una Valutazione Ambientale Strategica in considerazione:

- della natura ed entità della variante parziale al PRG
- del fine per la quale è proposta :

- 1) *necessità di recuperare un fabbricato esistente con miglioramento dell'allineamento stradale e creazione di un marciapiede privo di restringimenti al fine di permettere un facile e "sicuro" accesso alle attività commerciali a PT, ad oggi reso difficile a causa della restrizione del marciapiede.*
- 2) *Eliminare la barriera architettonica causata dalla restrizione del marciapiede 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 (sismica) senza una demolizione totale)*

Bernezzo li 13/05/2014

il tecnico: Arch. Luca DAMIANO

