COMUNE DI ASTI
Settore Urbanistica ed Edilizia Privata

P.E.C.L.I. "START 2.0"

ASTI, VIA CUNEO/STRADA BIALERA

REALIZZAZIONE DI EDIFICIO COMMERCIALE

VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VAS

(Art. 40 L.R. 56/77 e s.m.i. come modificato dalla L.R. 3/2013)

GIUGNO 2017

L'estensore:

Architetto Massimo Fassi
Asti, via Ugo Rossi 7

Il committente:

Sig.re
PANIATE MARISA
APPIANO MICHELA

INDICE

1 PREMESSA

1.1 GENERALITA'

1.2 LA VAS E LA VERIFICA PREVENTIVA DI ASSOGGETTABILITA'

2 IL PECLI START 2.0

2.1 LA NORMATIVA

2.2 L'AREA DI INTERVENTO

2.3 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

2.4 DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

2.5 ANALISI DEL PROGETTO IN SEDE DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VAS

3 RIFERIMENTI AMBIENTALI

3.1 VINCOLI PRESENTI SULL'AREA IN ESAME

3.2 INDIVIDUAZIONE E CARATTERISTICHE DEI POTENZIALI IMPATTI AMBIENTALI

3.3 ANALISI DELLE ALTERNATIVE LOCALIZZATIVE E COSTRUTTIVE

3.4 CONCLUSIONI

1 PREMESSA

1.1 GENERALITA'

La seguente Verifica Preventiva di Assoggettabilità alla VAS riguarda lo strumento urbanistico esecutivo denominato PECLI START 2.0, pratica AC 2017/684 del 23/05/2017, che prevede la costruzione di un edificio commerciale per la vendita al dettaglio, in Asti.

L'area oggetto di intervento è sita in Asti, via Cuneo/strada Bialera, censita a Catasto Terreni al foglio 76, particelle 868, 6229,6230 e 6292.

I terreni indicati sono suscettibili di edificabilità attraverso la previsione di strumento urbanistico esecutivo. L'estensione minima di ambiti funzionali all'attivazione di P.E.C.L.I., è individuata e delimitata su proposta della proprietà, con riferimento:

- alla perimetrazione dell'intero mappale catastale: alla data di adozione del progetto definitivo della Variante in itinere di adeguamento all'evento alluvionale del novembre '94, se nella stessa zona omogenea di P.R.G.C., anche se successivamente frazionata (Art. comma 2 N.T.A.).

Il comune di Asti aveva già autorizzato un PECLI denominato PECLI MARISA sul sedime di intervento, che prevedeva le realizzazione di un edifico residenziale condominiale; detto PECLI era poi stato oggetto di richiesta di archiviazione da parte dei proponenti

1.2 LA VAS E LA VERIFICA PREVENTIVA DI ASSOGGETTABILITA'

Il procedimento di verifica nel caso di piani o programmi non obbligatoriamente sottoposti a VAS accerta in via preliminare la probabilità di effetti significativi sull'ambiente e stabilisce, di conseguenza, se essi debbano essere sottoposti a valutazione ambientale.

Nei casi in cui occorra stabilire preventivamente la necessità dell'espletamento del procedimento di VAS è necessario che nelle fasi iniziali di elaborazione del piano o programma sia predisposto un documento tecnico, che illustri in modo sintetico i contenuti principali e gli obiettivi del piano o programma e che contenga le informazioni e i dati necessari all'accertamento della probabilità di effetti significativi sull'ambiente in riferimento ai criteri individuati per la verifica preventiva nello specifico allegato della Direttiva 2001/42/CE.

Obiettivo della Direttiva 2001/42/CE, è "garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione e dell'adozione di piani e programmi al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile, assicurando che, ai sensi della direttiva, venga effettuata la valutazione ambientale di determinati piani e programmi che possono avere effetti significativi sull'ambiente" (art.1).

L'autorità preposta alla VAS, cui compete la decisione circa l'assoggettabilità del piano o programma a valutazione, è tenuta a consultare i soggetti competenti in materia ambientale indicendo una specifica conferenza di servizi o nell'ambito delle conferenze di pianificazione o

programmazione già previste dalla normativa vigente per la formazione ed approvazione del piano o programma.

2 IL PECLI LUMI

2.1 LA NORMATIVA

Il comune di Asti è dotato di P.R.G.C. approvato con D.G.R. n° 30 – 71 del 24.05.2000 pubblicata sul B.U.R. n° 23 del 7.06.2000 e successive varianti parziali e strutturali (di cui si omette l'indicazione di approvazione)

Il sito di intervento è indicato come:

- "area residenziale di nuovo impianto" C1.3, di cui agli artt. 21 e correlati delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente del Comune di Asti, approvato con D.G.R. 30/71 del 24/05/2000 e s.m.i..,
- " area residenziale di consolidamento" B3.5, di cui agli artt. 18 e correlati delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente del Comune di Asti, approvato con D.G.R. 30/71 del 24/05/2000 e s.m.i..,
- "aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e per lo sport", di cui agli artt. 8 e correlati delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente del Comune di Asti, approvato con D.G.R. 30/71 del 24/05/2000 e s.m.i..,
- "aree per parcheggi pubblici", di cui agli artt. 8 e correlati delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente del Comune di Asti, approvato con D.G.R. 30/71 del 24/05/2000 e s.m.i..

L'insediamento commerciale proposto in progetto è assentibile poiché:

La D.C.R. N. 191-4301620 del 20 novembre 2012, art. 14 comma 3, prevede che:

- Le localizzazioni commerciali urbane non addensate, di cui al comma 4, lettera a), sono riconosciute anche in sede di procedimento per il rilascio delle autorizzazioni di cui all'articolo 15, sempre che lo strumento urbanistico generale e/o esecutivo preveda le destinazioni d'uso idonee di cui all'articolo 24, al momento della presentazione dell'istanza di autorizzazione commerciale. I comuni, con l'adozione dei criteri di cui all'articolo 8, comma 3 del d.lgs. 114/1998, non hanno facoltà di limitare il suddetto riconoscimento che avviene mediante l'applicazione di tutti i parametri di cui al prospetto 4 e senza alcuna possibilità di deroga, così come previsto all'articolo 30.

Il Piano Commerciale del Comune di Asti conferma la norma di cui sopra indicando che:

- Eventuali altre Localizzazioni urbane non addensate L1 potranno in futuro essere individuate prescindendo dalla programmazione comunale, in quanto la normativa regionale esplicitamente consente la possibilità di "autoriconoscimento" da parte dei proponenti.

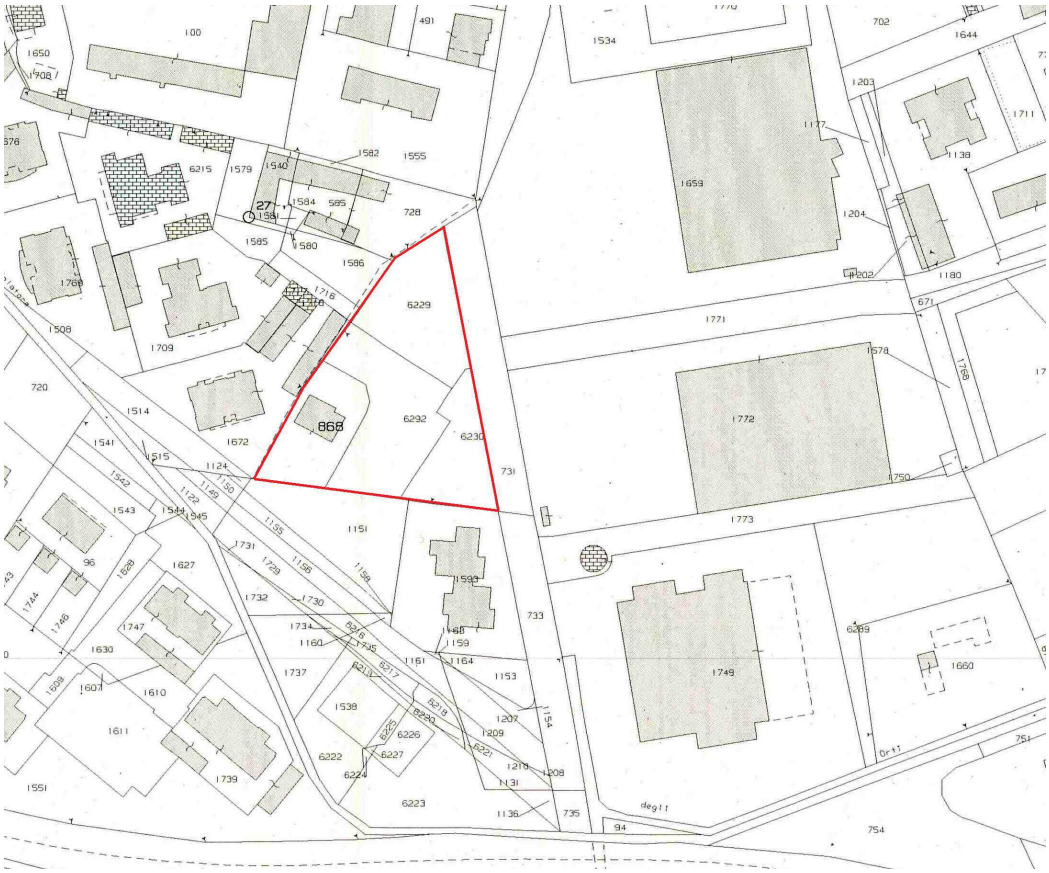
2.2 L'AREA DI INTERVENTO

L'area oggetto di intervento è un lotto di terreno edificabile, all'interno del quale è già presente un fabbricato residenziale di proprietà dei proponenti il PECLI, intercluso in un'area completamente

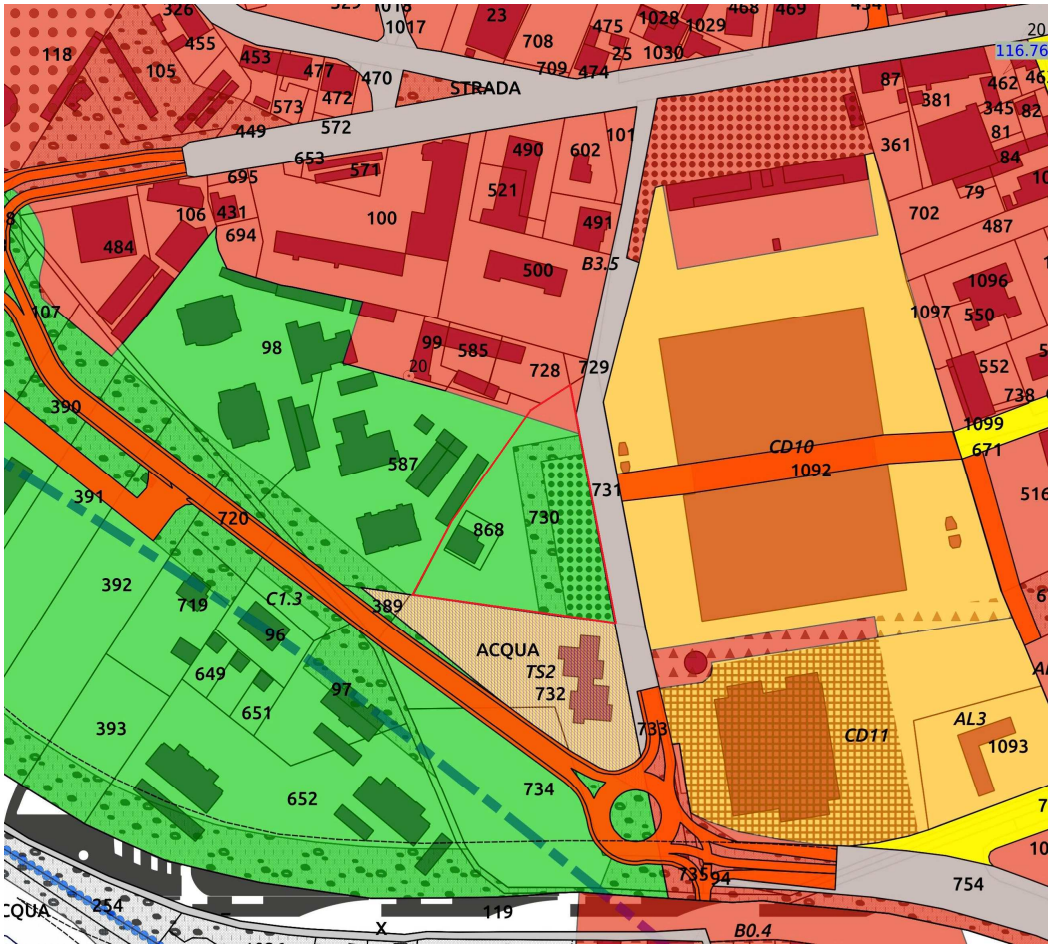
edificata, alla quale si accede dalla viabilità comunale esistente costituita da via Cuneo e da strada Bialera (strada privata parzialmente di proprietà dei proponenti il PECLI).

Il sito occupa un'area di 4920.08,00 mq di superficie territoriale, con una superficie fondiaria di 2662.60 mq. e un'area prevista in cessione a servizi di 2257.48 mq.; l'area è ad una quota leggermente piu' bassa rispetto il piano strada esistente ed il piano di spiccato dell'edificio in progetto sarà innalzato allo stesso piano come gli edifici residenziali adiacenti.

Il contesto paesaggistico è di pianura, in centro abitato in una zona densamente edificata, con tipologie miste commerciali e residenziali.



Estratto di mappa N.C.T.



Estratto di P.R.G.C.

2.3 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

1

2

3

4

5

6

7

2.4 DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Il progetto prevede la realizzazione di un edificio prefabbricato con struttura portante in C.A. e pareti perimetrali in c.l.s. coibentate e a taglio termico, con finitura liscia fondo cassero, da tinteggiare in opera.

In corrispondenza dell'ingresso pubblico e delle vetrine commerciali, sarà posto in opera un rivestimento metallico tipo Prefa FX12 o similare, di colore brunito, per ottenere un effetto materico e di chiaroscuro superficiale.

Le aree di ingresso e vetrine saranno protette da una pensilina aggettante non più di 1.50 m. in metallo rivestito di lamiera grigio scuro.

Alcune parti dei prospetti, saranno protette da grigliati metallici/plastici che fungeranno da supporto per vegetazione rampicante a foglia caduca tipo Parthenocissus Tricuspidata e sempreverdi tipo Hedera Helix. L'idea di creare una parete di "verde verticale" vuol essere una scelta "green" ed ecocompatibile con il doppio effetto di rendere un impatto visivo dell'immobile molto più accettabile

ed integrato e migliorare le performance termiche delle murature sottostanti abbattendo di molto il surriscaldamento delle medesime.
Tutte le aree verdi sono state collocate a confine tra l'edificio in progetto e i fabbricati residenziali limitrofi; dette aree sono in piana terra e saranno piantumate con essenze ad alto fusto, compatibilmente con le distanze legali in materia. Il sedime stradale sarà separato dall'area commerciale mediante la realizzazione di aiuole in piena terra piantumate con essenze vegetali a cespuglio.
Il progetto tiene conto delle prescrizioni definite dal Servizio Igiene e Sanità Pubblica, dal Servizio Prevenzione e Sicurezza Ambienti di Lavoro, dal Servizio Igiene Alimenti e Nutrizione, dalla S.O.S.D. Servizio Tecnico della Prevenzione e dai Servizi Veterinari (Area A, B e C) del Dipartimento di Prevenzione A.S.L. AT, per l'applicazione dell'art. 48 L.R. 56/77 e s.m.i., dell'art. 5, comma 3, del D.P.R. 380/01, dell'art. 67 del D.Lgs 81/08 e delle altre normative vigenti in materia di requisiti localizzativi e strutturali dei fabbricati destinati o da destinarsi ad attività lavorative.
In sintesi le opere che saranno realizzate sono:
- consolidamento dei muri perimetrali di recinzione dell'area, esistenti in c.a. e realizzazione di quelli mancanti in c.a. con funzione di contenimento terra,
- riempimento dell'area di intervento con materiale terroso e rullatura, con un'altezza media di circa 50 cm al fine di portare il livello dell'edificio e delle aree di pertinenza al piano di via Cuneo (circa +80 cm rispetto al piano di campagna attuale medio); realizzazione di pavimentazione esterna di altezza media di circa 30 cm., mediante posa e rullatura di naturale o frantumato e pavimentazione stradale in manto bituminoso per le corsie di manovra; le aree sosta degli autoveicoli saranno realizzate in autobloccanti in c.l.s. drenanti,
- realizzazione dell'edificio prefabbricato con struttura portante in c.a.,
- formazione delle pavimentazioni industriali interne in massetto di c.l.s. fibrorinforzato con formazione di giunti di dilatazione,
- opere di finitura dell'edificio: serramenti in alluminio a taglio termico, rivestimenti di facciata, realizzazione di blocco spogliatoio e servizi igienici (pavimentazioni e pareti lavabili fino a 2,00 m. di altezza), intonacature interne, pavimentazioni,
- realizzazione di impianti idrosanitari, elettrici, termici/condizionamento, allarme, telematici ed accessori,
- formazione di aree verdi in piena terra adeguatamente piantumate con essenze autoctone, in corrispondenza dell'edificio una parte delle aree verdi sarà realizzata in green block totalmente drenanti,
- realizzazione di marciapiede lungo via Cuneo, prospiciente l'intervento proposto e l'edificio residenziale esistente posto a confine, fino all'incrocio con via Ecclesia.
Si prevede di realizzare muri di recinzione in C.A. alti circa 40-80 cm. con sovrastante ringhiera metallica zincata.

I proponenti, in relazione al disposto dell'Art. 45 n. 1/ 2 L.R. 56/ 77 e s.m.i. e del comma 5 dell'art. 8 della L 765/ 67 si obbligano per loro aventi diritto, a qualsiasi titolo, ad assumere gli oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 51 L.R. 56/ 77 e s.m.i.

2.5 ANALISI DEL PROGETTO IN SEDE DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VAS

CORRISPONDENZA TRA I CONTENUTI DELLA VERIFICA ED I CRITERI DELL'ALLEGATO 1 DEL D.LGS 4/2008	
CRITERI ALLEGATO 1 D.LGS 4/2008	**CONTENUTI DELLA VERIFICA**
In quale misura il PEC influenza altri Piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati	Il PEC non influenza Piani di alcun genere ma è prescrizione di P.R.G.C. per il rilascio del successivo Permesso di Costruire o DIA in attuazione del SUE, ai sensi dell'art. 2 comma 2 delle N.T.A. vigenti
La pertinenza del PEC per l'integrazione delle considerarazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile	Il PEC contiene la prescrizioni per un impatto ambientale contenuto sul sito di intervento, con un basso rapporto di copertura dell'edificio, previsione di aree verdi piantumate e superfici permeabili per tutte le aree non coperte dall'edificio. Nel PEC come previsto dall'art. 3 della convenzione urbanistica, "Il progetto degli edifici, contenuto nelle tavv. 2/4, poiché normato da un piano attuativo che contiene precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza è stata esplicitamente dichiarata dal Consiglio Comunale in sede di approvazione del presente, può essere inoltrato, alternativamente alla richiesta di P.D.C., con semplice D.I.A. ai sensi dell'art. 1 comma 6/c della legge 443/2001". In sede di richiesta di D.I.A. dovranno essere rispettate le vigenti normative di contenimento del consumo energetico negli edifici, come previsto dalle norme vigenti in materia
Problemi ambientali pertinenti il Pec	Non si rileva nulla in merito
Rilevanza del PEC per l'attuazione comunitaria nel settore ambientale	Il PEC ha una dimensione talmente limitata che non riveste alcun ruolo di rilievo ai fini dell'attuazione della normativa comunitaria nel settore ambientale.
Caratteristiche degli impatti e delle aree interessate tenendo conto, in particolare, di:	
Probabilità, durata e reversibilità degli effetti	Tra gli effetti che possono essere riscontrati, di trascurabile entità, potrebbe essere annoverato l'incremento di emissioni in atmosfera. Gli effetti di tale incremento non avranno durate e frequenza significativa. In fase di progetto esecutivo l'immobile sarà progettano nel rispetto di una classe energetica che preveda bassi consumi e basse emissioni, con tutti i benefici conseguenti.
Carattere cumulativo degli effetti	Gli effetti derivanti dall'attuazione delle previsioni di PEC, non presenteranno alcun carattere cumulativo, transfrontaliero, ne costituiscono rischi per la salute umana ed ambientale.
Natura transfrontaliera degli effetti	
Rischi per la salute umana o per l'ambiente	
Entità ed estensione nello spazio degli effetti	Le dimensioni e le caratteristiche residenziali del PEC hanno dimensioni ininfluenti in merito

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.	L'attuazione dello strumento urbanistico non pone problemi di superamento della qualità ambientale o dei valori di utilizzo del suolo. L'intervento ricuce il tessuto urbano implementando le opere di urbanizzazione primarie della zona. Per quanto concerne l'impatto del nuovo edificato, il progetto prevede volumi in riduzione rispetto il PECLI MARISA già autorizzato sul medesimo sito che avrebbe previsto interventi residenziali.
Impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale	Nulla da rilevare in merito

3 RIFERIMENTI AMBIENTALI

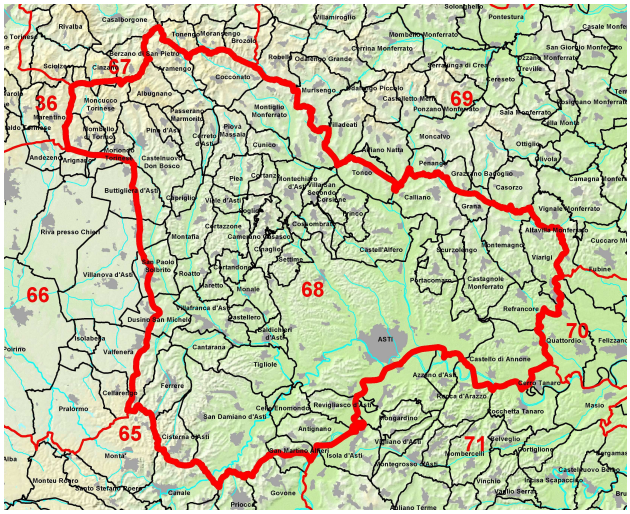
3.1 VINCOLI PRESENTI SULL'AREA IN ESAME

a) vincoli ambientali

Sul sito di intervento non sono presenti vincoli relativi alle fasce di tutela di fiumi, torrenti, corsi d'acqua; non sono presenti altri vincoli posti dal Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

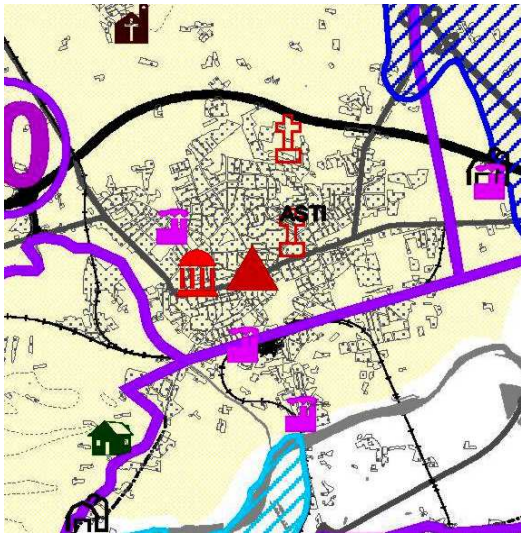
c) vincoli di Piano Paesaggistico Regionale

Il piano Paesaggistico Regionale individua l'area come: "*Unità di paesaggio 6801 denominata "conca d'Asti" rientra nella tipologia normativa V "urbano rilevante alterato"*



c) vincoli di Piano Territoriale Provinciale

Il Piano Territoriale Provinciale nell'elaborato grafico n. 2 Sistema dell'Assetto Storico Culturale e Paesaggistico individua l'Area come "rilievo collinare centrale"



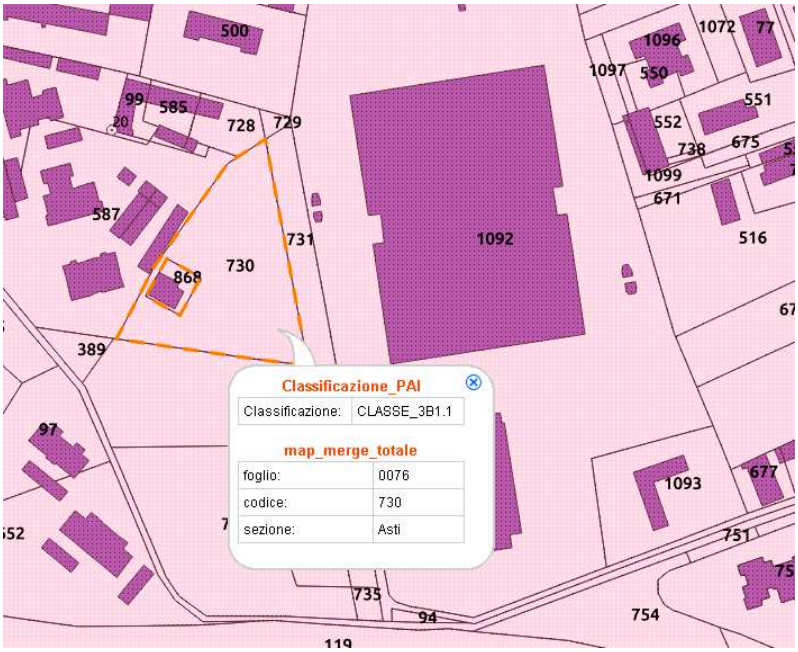
c) vincoli di P.R.G.C.

La Carta di Sintesi della Pericolosità Geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica individua l'area come 3B1.1

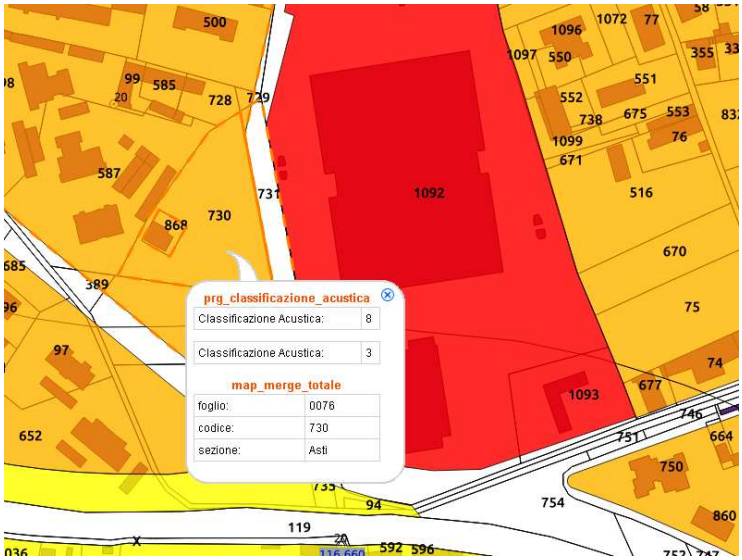
Nelle aree appartenenti a tale Classe sono consentiti interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico o privato convenzionato a tutela del patrimonio urbanistico esistente; oltre a detti interventi è consentito utilizzarle per la localizzazione del verde o altri standard urbanistici sia pubblici che privati, sempre che ciò non comporti la realizzazione delle opere che possono ostacolare il deflusso delle acque di piena anche in condizioni eccezionali.

La fattibilità degli interventi di cui sopra dovrà essere verificata e accertata da uno studio geomorfologico, idrogeologico comprensivo di indagini geotecniche ai sensi della normativa vigente (D.M. 11.03.1988); la progettazione dovrà prevedere accorgimenti tecnici mirati alla riduzione e mitigazione del rischio e dei fattori di pericolosità esistenti.

A tal fine dovrà comunque essere valutato l'effetto delle impermeabilizzazioni al fine di non provocare negative variazioni dei tempi di corrivazione delle acque.



Il piano di classificazione acustica del comune di Asti, individua l'area di intervento in classe III; secondo la DGR 85/3802 del 06/08/2001 la classe viene così identificata: "rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici".



3.2 INDIVIDUAZIONE E CARATTERISTICHE DEI POTENZIALI IMPATTI AMBIENTALI

Al fine di individuare i potenziali impatti ambientali derivanti dall'attuazione del PEC oggetto della presente, si fa riferimento all'allegato 1, punto F, della direttiva comunitaria 2001/42/CE, il quale individua, come componenti da considerare, tutti quelli in grado di generare *"possibili effetti significativi sull'ambiente, compresi aspetti quali la biodiversità, la popolazione, la salute umana, la flora e la fauna, il suolo, l'acqua, l'aria, i fattori climatici, i beni materiali, il patrimonio culturale, quello architettonico e archeologico, il paesaggio e l'interrelazione tra i suddetti fattori".*

Alcuni fattori quali ad esempio biodiversità, flora e fauna, effetti climatici ed altri, non saranno indagati in quanto non si prevedono effetti apprezzabili sui medesimi.

Di seguito si riporta un'analisi preliminare che identifica, per ognuna delle componenti ambientali potenzialmente coinvolte, gli impatti attualmente presenti e quelli che potrebbero generarsi in futuro, in connessione alle azioni promosse dal programma in esame. Oltre alle componenti espressamente citate dall'allegato 1, punto F della suddetta normativa, verranno valutati anche i potenziali effetti legati al problema acustico ed energetico.

<u>Popolazione e salute umana</u>

La tipologia delle opere, l'esiguità dell'intervento in termini dimensionali, il sito di intervento e la disponibilità di aree libere per l'allestimento del cantiere, non comportano rischi per la popolazione e la salute umana.

Dal punto di vista funzionale ed estetico, l'intervento porterà un miglioramento alla fruizione delle aree ai residenti confinanti.

La realizzazione di opere di urbanizzazione primaria a carico del Proponente il PEC e la cessione gratuita di un'ampia a rea a parcheggio e verde, implementa la disponibilità di servizi a beneficio dei residenti dell'intera zona.

Suolo

Il PEC non prevede movimenti terra apprezzabili se non l'innalzamento della quota del''edificio in progetto alla quota di via Cuneo, come già realizzato per gli edifici adiacenti. Tutte le aree libere della superficie territoriale saranno trattate a verde in piena terra e con autobloccanti drenanti per le superfici pavimentati in modo da annullare completamente le superfici impermeabili.

Non è prevista la realizzazione di pavimentazioni stradali in manto bituminoso.

Acqua

Quanto non reimmesso nel suolo come indicato al punto sopra, tipo coperture dell'edificio, sarà convogliato in fognatura pubblica. La rete acquedottistica presente in sito è sufficiente all'approvvigionamento dell'intervento.

Aria

L'impatto su tale componente è associabile all'incremento di emissioni in atmosfera, dovute all'impianto di riscaldamento dell'edificio e ad un minimo di incremento del flusso veicolare da e per le aree parcheggio.

Per quanto concerne il primo punto l'edificio sarà realizzato in una classe a basso consumo energetico, con un buon apporto di approvvigionamento energetico da fonti rinnovabili (solare termico e fotovoltaico) e basse emissioni di scarico in atmosfera.

Per quanto concerne il secondo punto le dimensioni sono tali da non provocare nulla di apprezzabile. L'area è poi servita dai mezzi pubblici da e per il centro cittadino e questo limiterà certamente l'utilizzo di mezzi privati.

Paesaggio

Non sono presenti aree sensibili o ambiti paesaggistici di rilievo nelle aree limitrofe. L'intervento non comporta impatti negativi sul territorio circostante. Il progetto prevede una ricucitura del tessuto urbano in un'area di completamento.

Rumore

L'intervento in fase di richiesta di P.d.C. comporterà una valutazione del clima acustico ai sensi della normativa vigente, ove saranno rispettati i limiti e le prescrizioni del Regolamento Acustico del Comune di Asti.

Energia

L'edificio rispetterà la normativa vigente in materia di risparmio energetico con un importante utilizzo di pannelli fotovoltaici.

3.3 ANALISI DELLE ALTERNATIVE LOCALIZZATIVE E COSTRUTTIVE

Il presente progetto è un'alternativa al PECLI MARISA, che prevedeva un edificio residenziale condominiale e maggior volume edificato.

Dal punto di vista costruttivo si utilizzeranno materiali i piu' possibili ecocompatibili e performanti e cioè l'unico modo corretto di costruire.

3.4 CONCLUSIONI

L'intervento previsto nel PECLI START 2.0 non contrasta con le previsioni e i vincoli del PRCG e con i piani di indirizzo provinciali e regionali.

Non si rilevano contrasti con la normativa ambientale in materia ne vengono generati effetti nocivi per il sito oggetto di intervento e gli ambiti limitrofi.

Gli effetti delle trasformazioni del territorio non rilevano nulla in relazione alla loro probabilità, durata, frequenza e reversibilità.

Per quanto sopra, considerata l'assenza di effetti significativi sull'ambiente, si propone l'esclusione del PECLI START 2.0 dalla successiva fase di VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA.