

STUDIO TECNICO GEOMETRA GIUSEPPE ISAIA

Via Ripasso n. 10 – 12022 Busca (CN)
333/7454673 – giuseppe.isaia@geopec.it

prot. 725 4/8/26



**RELAZIONE TECNICA DI
STIMA ASSEVERTA DI
UN TERRENO IN ZONA
DI PRGC R4c E S3 NEL
COMUNE DI BUSCA**

UBICAZIONE DEI FABBRICATI: Via Giovanni Trimaglio - Busca (CN).
Censiti al foglio 54 particella n. 30

DATA: 30 luglio 2026

PERIZIA DI STIMA

Il sottoscritto **Giuseppe ISAIA**, nato a Cuneo il 21 maggio 1977, CF SIAGPP77E21D205X, residente in Via Generale Carlo Alberto dalla Chiesa n. 8, 12022 Busca, con studio in Via Ripasso n. 10, 12022 Busca iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Cuneo alla posizione 2786

IN ESECUZIONE DELL'INCARICO CONFERITO

dal signor **Tommaso ALFIERI** in qualità di Presidente del "Ospedale Civile di Busca", con determinazione n. 128 del 13 luglio 2026.

REDIGE PERIZIA

OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE

Busca è oggi una città di circa 10.000 abitanti, costituita da un centro storico, configurato nello spazio delle antiche mura, e dalle numerose frazioni circostanti.

E' collocata in una felice posizione geografica, ai piedi della collina morenica che la circonda ad anfiteatro e che, riparandola dai venti freddi, le conferisce un clima mite apprezzato fin dall'antichità. L'economia della città verte sul terziario, l'agricoltura ed alcune attività artigiane. Nei secoli scorsi, sino alla seconda guerra mondiale, era fiorentissima l'industria serica con una produzione altissima qualità, nota ed esportata sino in America.

L'area oggetto della presente valutazione è ubicata in Via Giovanni Trimaglio in zona residenziale.

Il terreno è circondato da abitazioni e risulta di facile accesso da Via Giovanni Trimaglio.

Le entrate derivanti dalla vendita di detto bene immobile saranno destinate alla futura realizzazione della nuova casa di riposo.

PREMESSO

che l'unità immobiliari in oggetto sono censite al Catasto Terreni nel Comune di Busca:

- al foglio 54, mappale 30 di dimensione pari a ettari 00 38 72 – qualità Seminativo di classe 2 – reddito domenicale € 26,00 e reddito agrario € 22,00.

PREMESSO

L'immobile oggetto della presente stima ricade in parte in "AREA PER GLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO" (R4c) di cui all'articolo 21 delle norme tecniche di attuazione del PRGC vigente (allegato) e in "AREA PER SERVIZI LOCALI" (spazi pubblici per parcheggi S3).

PREMESSO

che l'area in questione ha una dimensione di 3.872 metri quadrati e attualmente risulta utilizzata come terreno agricolo.

Confina a nord con terreni privati posti in prossimità del Rio Talutto, a est con terreno privato, a sud con via Giovanni Trimaglio e a ovest con abitazioni di proprietà privata.

L'immobile risulta comodamente accessibile da via Giovanni Trimaglio sia pedonalmente che veicolarmente, strada secondaria di collegamento tra la S.P. 24 (via Dronero) e la S.P. 589 (Corso Giovanni Ventitreesimo).

CONSIDERATO

Che il terreno risulta in buone condizioni di manutenzione e attualmente utilizzato come terreno agricolo.

E' intenzione dell'Amministrazione comunale e dell'Ospedale Civile di Busca di alienare il terreno sopra descritto per destinar le entrate derivanti dalla vendita alla realizzazione di parte della nuova casa di riposo.

CRITERI DI STIMA

Il metodo valutativo adottato è quello comparativo definito in base ai valori correnti di mercato di beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelli oggetto della presente stima, basati su ricerche presso il Catasto di Valori Osservatorio Immobiliare (OMI), Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cuneo, agenzie immobiliari ed osservatori di mercato: prezzi a metro quadrato relativi a compravendite rilevati presso agenzie immobiliari locali, prezzi a metro quadrato relativi a compravendite rilevate in zona tramite Tecnici professionisti operanti in loco.

Pertanto, il valore del prezzo unitario può essere stimato pari a 44,00 euro/mq tenuto conto anche del periodo di flessione del mercato immobiliare riferito a terreni edificabili.

Alla luce di quanto emerso dal processo valutativo sopra descritto, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova l'immobile in esame:

IL VALORE DI MERCATO STIMATO E' € 170.368,00

(centosettantamilatrecentosessantotto)

Busca li 30 luglio 2026



Allegati:

1. Visura catastale
2. Estratto di mappa catastale
3. Estratto di PRGC
4. Ortofoto
5. Articolo 21 delle Norme Tecniche di Attuazione
6. Articolo 24 delle Norme Tecniche di Attuazione
7. Documentazione fotografica



TRIBUNALE DI CUNEO

Cron n. RG 1908/2026

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

L'anno 2026 addì 30 del mese di luglio in Cuneo presso gli uffici del Tribunale, avanti al Funzionario Giudiziario sottoscritto, è comparso il Geometra Giuseppe ISAIA nato a Cuneo il 21 maggio 1977 residente in Busca, via Generale Carlo Alberto dalla Chiesa n. 8, C.F. SIAGPP77E21D205X, identificato mediante Carta d'Identità n. CA33799LU, rilasciata dal Comune di Busca il 29 aprile 2022, il quale chiede di asseverare con giuramento la perizia che precede.

Lo stesso, ammonito ai sensi di legge, presta giuramento ripetendo la formula: "Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto alle operazioni commessemi, al solo scopo di far conoscere la verità." Del che il presente verbale che, previa lettura e conferma, viene in appresso sottoscritto.

Il Funzionario giudiziario

Roberto Citteri



Il perito

Giuseppe Isaia

ALLEGATO 1



Direzione Provinciale di Cuneo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali



Data: 13/07/2026
Ora: 21:40:56
Numero Pratica: T397108/2026
Pag: 1 - Segue

Catasto terreni

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/07/2026



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 13/07/2026

Dati identificativi: Comune di BUSCA (B285) (CN)

Foglio 54 Particella 30

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 26,00

agrario Euro 22,00

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 2

Superficie: 3.872 m²

> Intestati catastali

> 1. ENTE COMUNALE DI ASSISTENZA DI BUSCA (CF 80003910041)

sede in BUSCA (CN)

Diritto di: Proprieta' per 1/2

> 2. OSPEDALE CIVILE DI BUSCA (CF 80003930049)

sede in BUSCA (CN)

Diritto di: Proprieta' per 1/2

> Dati identificativi

☒ dall'impianto

Impianto meccanografico del 27/07/1977

Immobile attuale

Comune di BUSCA (B285) (CN)

Foglio 54 Particella 30

> Dati di classamento

☒ dall'impianto al 12/12/2007

Impianto meccanografico del 27/07/1977

Immobile attuale

Comune di BUSCA (B285) (CN)

Foglio 54 Particella 30

Redditi: dominicale Euro 30,00 Lire 58.080

agrario Euro 24,00 Lire 46.464

Particella con qualità: **PRATO IR AR** di classe 02
Superficie: 3.872 m²

Partita: 4445

dal 12/12/2007

Immobile attuale

Comune di **BUSCA (B285) (CN)**

Foglio 54 Particella 30

Redditi: dominicale **Euro 26,00**
agrario **Euro 22,00**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe 02
Superficie: 3.872 m²

TABELLA DI VARIAZIONE del 12/12/2007 Pratica n. CN0604135 in atti dal 12/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 196086.1/2007)

Annotazioni: variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 (anno 2007) - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di **BUSCA (B285) (CN)** Foglio 54 Particella 30

> 1. **DUTTO Lucia ; Fu Antonio Ved Giraudo**
nata a CARAGLIO (CN) il 02/01/1961

1. Impianto meccanografico del 27/07/1977

dal 04/01/1949 antecedente
l'impianto meccanografico
Diritto di: Causufruttuario generale (deriva dall'atto 1)

> 2. **ENTE COMUNALE DI ASSISTENZA DI BUSCA**

dal 04/01/1949 antecedente
l'impianto meccanografico
Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 1)

> 3. **GIRAUDO Giacomo ; Luigi Fu Luigi Giuseppe**

nato a BUSCA (CN) il 19/05/1896

dal 04/01/1949 antecedente
l'impianto meccanografico
Diritto di: Causufruttuario generale (deriva dall'atto 1)

> 4. **OSPEDALE CIVILE DI BUSCA**

dal 04/01/1949 antecedente
l'impianto meccanografico
Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 1)

> 1. **ENTE COMUNALE DI ASSISTENZA DI BUSCA (CF 80003910041)**
sede in BUSCA (CN)

dal 04/01/1949 al 12/05/1979
Diritto di: Proprietà per 1/2 (deriva dall'atto 2)

> 2. **OSPEDALE CIVILE DI BUSCA (CF 80003930049)**
sede in BUSCA (CN)

dal 04/01/1949 al 12/05/1979
Diritto di: Proprietà per 1/2 (deriva dall'atto 2)

2. **RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO** del 04/01/1949 - Voltura n. 11387.1/2006 - Pratica n. CN0155856 in atti dal 12/07/2006





Direzione Provinciale di Cuneo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 13/07/2026
Ora: 21:40:56
Numero Pratica: T397108/2026
Pag: 3 - Fine

➤ **1. ENTE COMUNALE DI ASSISTENZA DI BUSCA**
(CF 80003910041)
sede in BUSCA (CN)

📅 dal 12/05/1979
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 3)

➤ **2. OSPEDALE CIVILE DI BUSCA**
(CF 80003930049)
sede in BUSCA (CN)

📅 dal 12/05/1979
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 3)

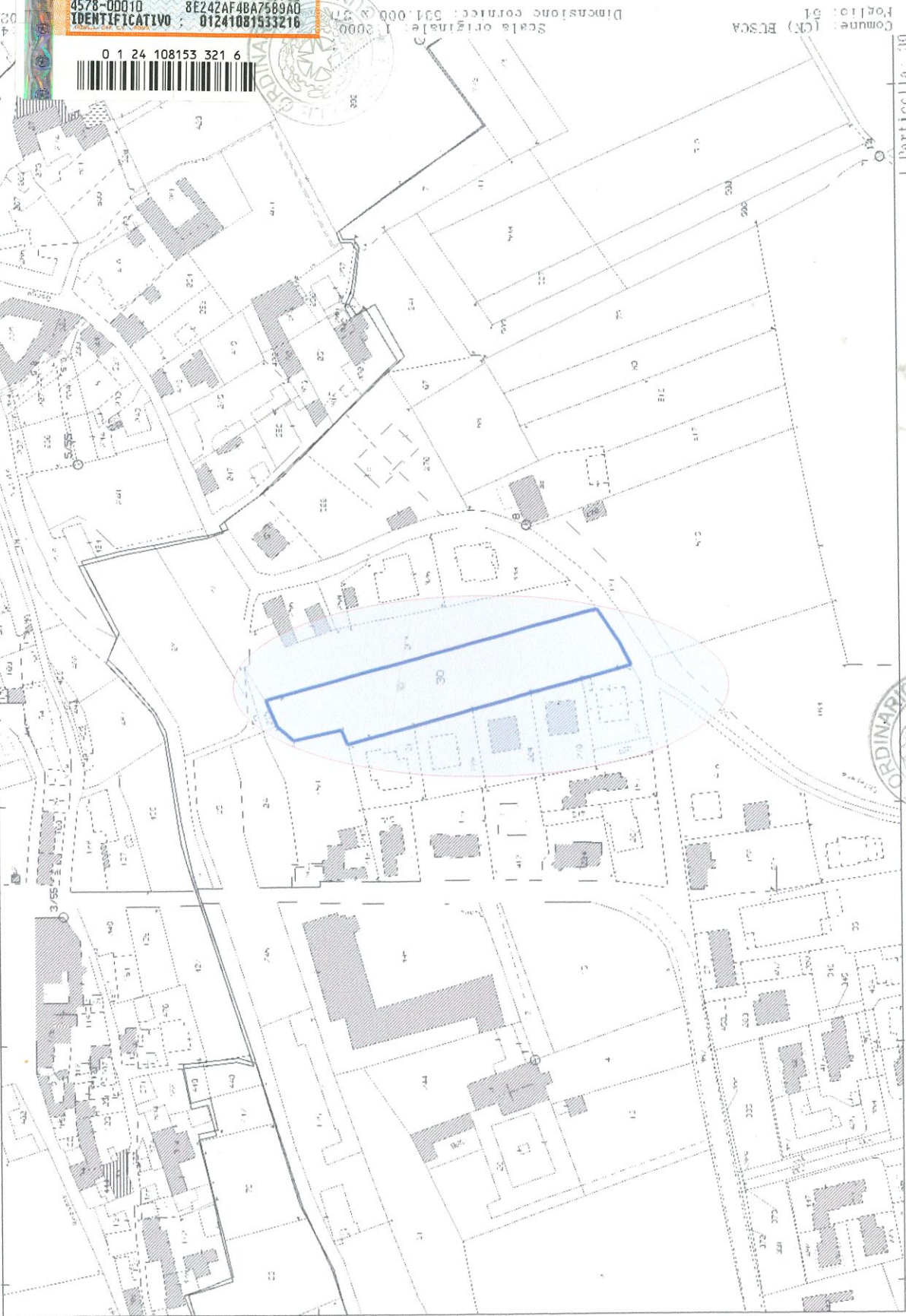
3. RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del
12/05/1979 - Voltura n. 11388.1/2006 - Pratica n.
CN0155856 in atti dal 12/07/2006

Visura telematica



Direzione Provinciale di Cuneo Ufficio Provinciale Territorio Direttore TORTINA ALFONSO

vis. tel. 48 326



Ministero dell'Economia e delle Finanze
genzia entrate
00038702 0000A2E3 W1788001
00034100 29/07/2026 14:58:58
4578-00010 8E242AF48A7589AD
IDENTIFICATIVO : 01241081533216

0 1 24 108153 321 6

ALLEGATO 2

Scala originale: 1:2000
Dimensione cartella: 591,000 x 331,000

Comune: (CN) BCSGA
Foglio: 51

Particella: 30

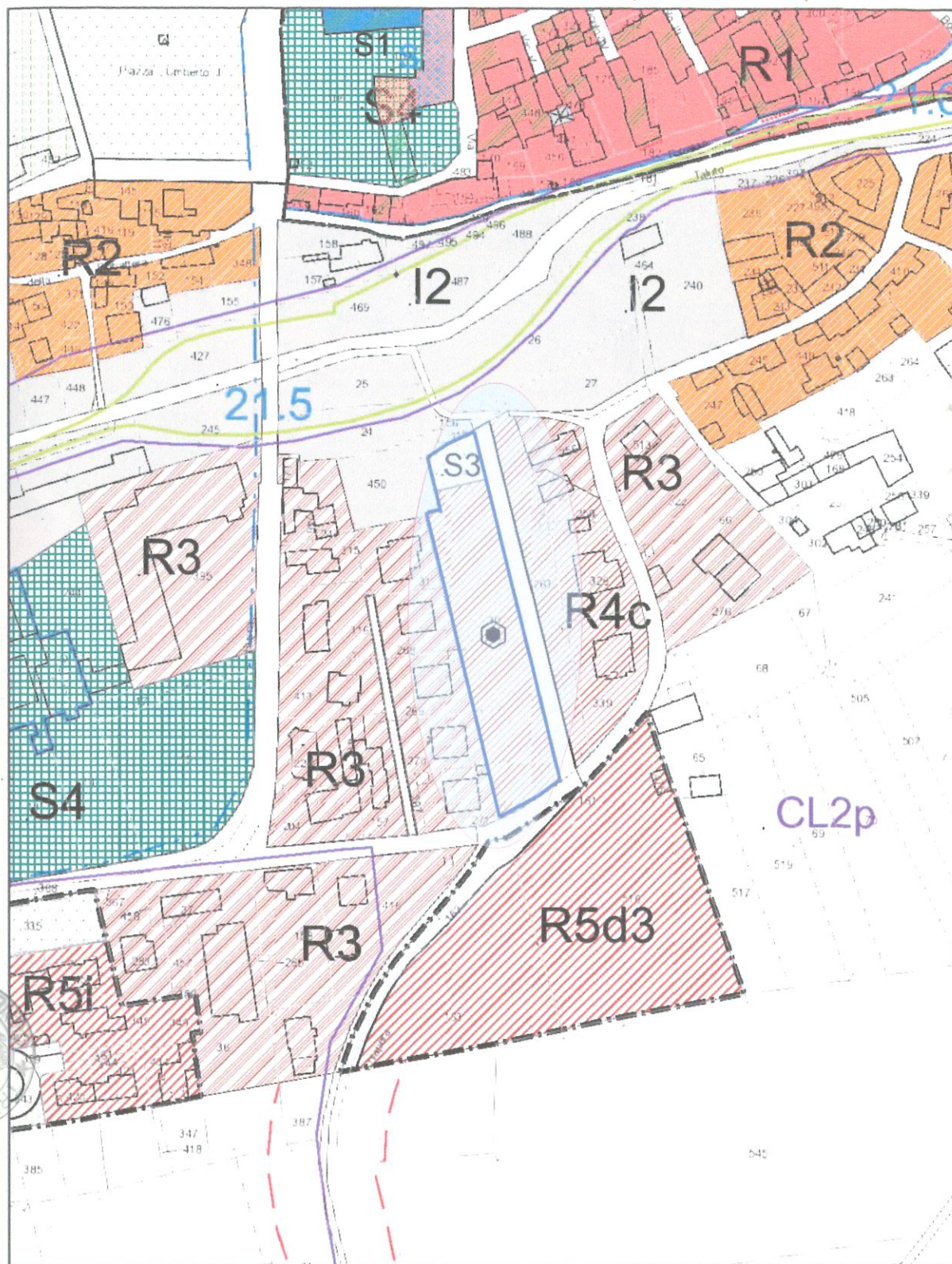


N - 500

H - 400

ALLEGATO 3

Comune di BUSCA



30/06/2026

Scala 1:2.000

La cartografia e i dati diffusi in rete non hanno valore legale

GeoPortale **gismax21**



Ministero dell'Economia e delle Finanze
genzia entrate
 MARCA DA BOLLO
€1,00
 UNO/00
 00038702 0000A2E3 W1788001
 00034102 29/07/2026 14:59:10
 4578-00010 243CAB520C508860
 IDENTIFICATIVO : 01241081533192

ALLEGATO 4

Comune di BUSCA



14/07/2026

Scala 1:1.000

La cartografia e i dati diffusi in rete non hanno valore legale

GeoPortale **ymaster**



ALLEGATO 5

13/07/26, 21:47

GeoPortale GisMaster



ART. 21 - NORME PER GLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO (ASSIMILATA ALLA ZONA B D.M. 1444/68 ART.2)

R4

Rappresenta l'insediamento abitativo urbano, nelle aree non edificate, o edificate in parte da riqualificare, intercluse nel centro abitato, in cui si localizzano gli interventi di completamento, con nuova costruzione, che non comportano dotazioni infrastrutturali maggiori di quelle necessarie alla definitiva urbanizzazione del tessuto edificato in cui ricadono.

Prescrizioni.

Le aree di insediamento edilizio urbano di completamento sono confermate alla destinazione abitativa in atto e sono adibite agli usi abitativi e complementari volti a soddisfare gli afferenti fabbisogni della popolazione residente nel territorio comunale, con nuove costruzioni.

In particolare, secondo quanto indicato nella tavola n.3 di P.R.G., le aree residenziali di completamento si distinguono in:

- R4a : parte del Concentrico e San Rocco, attuata con concessione diretta;
- R4b : Concentrico, San Chiaffredo centro, attuata con S.U.E.;
- R4c : Concentrico periferia, San Chiaffredo periferia e Frazioni, attuata con concessione diretta e S.U.E.;
- R4c1 : Castelletto, attuata mediante P.C.C.;
- R4c2 : Concentrico periferia, attuata mediante P.C.C.;

A. Destinazioni d'uso.

- 1- Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti:
 - residenza di tipo generale (r)
 - attività direzionali, commerciali, ricettive, ricreative (t1, t2, t3);
 - servizi pubblici (s)
- 2- Sono considerate compatibili:
 - attività di interesse generale (g);
 - attività artigianale di produzione piccolo-locale e di servizio (p4), compatibile con il contesto e non nocive, rumorose o moleste;
- 3- Sono consentiti cambiamenti di destinazione d'uso tra quelli ammessi, nei limiti degli specifici piani di settore per quelle non residenziali.

B. Tipologia di intervento.

- 1- Gli interventi avranno di norma carattere di:
 - nuova costruzione, demolizione;
- 2- ristrutturazione urbanistica per le aree edificate in parte, condizionata alla formazione preventiva di S.U.E..

C. Consistenza edilizia.

- 1- Nuova edificazione con i seguenti indici:
 - densità fondiaria:
 - R4a : 1,00 mc./mq.
 - R4b : 1,50 mc./mq.
 - R4c : 0,50 mc./mq. *
 - R4c1 : 0,471 0,451 mc./mq.

R4c2 : 1.200 mc. massimo
 - rapporto di copertura 40%;
 - numero piani fuori terra:

R4a : 3

R4b : 3

R4c : 2

R4c1 : 2

R4c2 : 2

a- altezza massima edificazione fuori terra:

R4a : m. 10,50

R4b : m. 10,50

R4c : m. 7,50

R4c1 : m. 7,50

R4c2 : 7,50

- distanze tra fabbricati: in aderenza o a m. 10,00 tra fronti finestrate (vedasi punto C art. 38);

- distanze dai confini della zona non inferiore a m. 5,00; ove non in aderenza.

- * Sul mappale identificato a catasto al foglio 57 map. 2.143 in Via Pes di Villamarina è consentita la realizzazione di una volumetria aggiuntiva pari a mc. 50 rispetto a quanto desumibile dall'applicazione dell'indice.
- * Sul mappale identificato a catasto al foglio 34 map. 552 in Via Chersogno è consentita la realizzazione di una volumetria aggiuntiva pari a mc. 20 rispetto a quanto desumibile dall'applicazione dell'indice.
- * Sul mappale identificato a catasto al foglio 54 map. 30 in Via Trimaglio è prevista l'applicazione di un indice edificatorio fondiario pari a mc/mq 0,80. Si dispone altresì di applicare le disposizioni di cui all'art.21, 14^ capoverso del punto dei vincoli (norme ambientali).
- * Sul mappale identificato a catasto al foglio 34 map. 535 in Via Fossati (San Chiaffredo) è consentita la realizzazione di una volumetria aggiuntiva pari a mc. 45 rispetto a quanto desumibile dall'applicazione dell'indice.

- 2- Costruzione di bassi fabbricati adibiti a garages entro i limiti del rapporto di copertura.

D. Assetto tipologico

- 1- assetto tipologico di edifici abitativi unifamiliari o plurifamiliari;
- 2- assetto tipologico di edifici per il commercio, per attività direzionali e ricettive;
- 3- assetto tipologico di edifici e impianti per servizi pubblici di qualsiasi genere;
- 4- assetto tipologico di edifici per usi sociali e culturali;
- 5- assetto tipologico di edifici per il commercio;
- 6- aree tipologicamente complementari agli usi abitativi, agli usi produttivi ammessi, agli usi sociali e per il tempo libero;
- 7- gli interventi in area R4b, prospicienti la piazza prevista dal P.R.G., devono prevedere il piano terreno porticato con destinazione commerciale, direzionale o ricettiva;
- 8- gli interventi subordinati alla preventiva formazione di S.U.E., devono tendere alla realizzazione di un luogo urbano, ambientalmente definito, per le aree interessate, con particolare attenzione all'inserimento e alla connessione funzionale in rapporto al preesistente circostante.

Condizioni

Gli ambiti degli interventi di cui al presente articolo, individuati nelle tavole di Piano nella Frazione di San Chiaffredo come area R4b, sono subordinati alla formazione di Piani Esecutivi Convenzionati ai sensi dell'art. 44 della L.R.U., estesi agli interi ambiti e realizzati anche per comparti.

I limiti degli S.U.E. comprendono anche le aree destinate ai servizi dal P.R.G., e in particolare: R4b San Chiaffredo: sono previsti mq. 1.390 di verde gioco e sport (S2) e mq. 1.067 di parcheggi (S3);

A questo proposito la Convenzione dovrà definire chiaramente le modalità ed i tempi per la dismissione e/o l'acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale di tali aree destinate a servizi pubblici e ricadenti nei suddetti ambiti.

Per gli immobili compresi in tali ambiti di S.U.E., fino all'approvazione degli stessi, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria o demolizione.

L'Amministrazione Comunale, ove non definito dal P.R.G., in sede di Programma di Attuazione o con specifiche deliberazioni consiliari, ai sensi degli artt.32 e 34 della L.R.U., ove non definito dal P.R.G., potrà delimitare le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi.

L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo è subordinata ai disposti dell'art.36 della L.R.U.; trattandosi di area di completamento dotata di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente, per le Concessioni dirette valgono le deroghe di cui agli artt.33 e 91 quinquies della stessa L.R.U..

Gli interventi ammessi devono assicurare la dotazione di parcheggi privati e di verde privato secondo i punti E e F dell'art.38 delle presenti Norme,

Vincoli

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

Per gli allineamenti stradali vedasi punto G dell'art. 38 delle presenti Norme.

Nelle aree di completamento dovrà essere assicurata una sistemazione a verde privato pari almeno al 30% della superficie fondiaria con impianto di alberature ad alto fusto nella misura di 1 albero ogni 50 mq. di verde.

Per l'area R4a interessata dalla fascia di rispetto dei pozzi dell'acquedotto pubblico di San Rocco si richiamano le prescrizioni previste nell'articolo 22 per le vicine aree R5.

Per l'area R4c2 si richiamano le norme ambientali di cui all'art 22, Vincoli, previste per l'area R5r4.

ALLEGATO 6

GeoPortale GisMaster



ART. 24 - NORME PER LE AREE PER SERVIZI LOCALI

S

Rappresentano la dotazione di aree per servizi sociali, assicurata dal P.R.G. ai sensi dell'art.21 della L.R.U., che comprendono attrezzature pubbliche o di uso pubblico, esistenti o in progetto.

In sede di Strumenti Urbanistici Esecutivi possono essere individuati spazi aggiuntivi da predisporre con la realizzazione degli interventi in programma, ai sensi delle presenti Norme. Per quanto attinente alla eventuale reiterazione di vincoli espropriativi operata dalla Variante 2006 si rimanda ai provvedimenti che l'A.C. ha adottato e adotterà ai sensi dell'art. 39 del D.P.R. 327/2001 per l'eventuale indennizzo ai privati

Prescrizioni.

Le aree destinate o confermate a servizi sociali e attrezzature pubbliche a livello comunale sono adibite a garantire il pieno soddisfacimento dei fabbisogni della popolazione comunale in ordine alle funzioni pubbliche della vita associativa.

A. Destinazione d'uso.

- 1 Sono considerate prescrizioni d'uso coerente:
 - servizi per l'istruzione dell'obbligo e del preobbligo (s1);
 - spazi pubblici a parco gioco e sport (s2);
 - spazi pubblici per parcheggi (s3);
 - servizi di interesse comune (s4);
- 2 Sono considerate compatibili:
 - servizi per impianti produttivi (s5);
 - servizi per impianti commerciali, direzionali (s6);
 - servizi ed attrezzature pubbliche di Enti e privati di interesse pubblico generale (g).
- 3 Trasformazioni di usi e destinazioni in atto sono ammessi purchè nel rispetto delle dotazioni complessive e specifiche di cui al primo comma.

B. Tipologia di intervento.

- 1- Gli interventi di norma avranno carattere di:
 - manutenzione, restauro, risanamento e ristrutturazione per gli edifici esistenti;
 - completamento, ampliamento, nuova costruzione, demolizione, ricostruzione.

C. Consistenza edilizia.

- 1- Le consistenze di nuova edificazione, o gli ampliamenti e le modificazioni di edifici esistenti, consentite nelle aree del presente articolo, sono quelle necessarie alla piena efficienza e funzionalità dei servizi e delle attrezzature cui esse sono destinate, nel rispetto e in conformità delle disposizioni legislative speciali vigenti; sono comunque sempre ammesse deroghe a specifici disposti, quali ad esempio il D.M. 18/12/1975, atti a reperire e realizzare le necessarie strutture/aree pubbliche.

D. Assetto tipologico.

- 1- assetto tipologico di edifici ordinati agli usi scolastici, per il tempo libero, sociali, plurifunzionali;
- 2- aree tipologicamente complementari agli usi suddetti;
- 3- assetto tipologico di edifici, attrezzature e aree per lo sport, il tempo libero e il verde, di tipo privato convenzionato, in relazione all'ultimo comma dell'art.21 L.R.U. nell'area denominata S2a, previa formazione di Strumento Urbanistico Esecutivo.

Condizioni.

La localizzazione delle aree per servizi è indicata nelle tavole di Piano: in sede di Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica, relativi alle aree residenziali R6 ove sono anche previsti servizi pubblici, sono ammesse variazioni di localizzazione e di organizzazione interna dei servizi stessi, ferme restando le quote minime complessive di spazio assegnate a ciascun tipo di servizio nell'ambito interessato.

L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo è demandata all'Amministrazione Comunale.

E' possibile tuttavia la realizzazione da parte dei privati quando le aree siano all'interno di Strumenti Urbanistici Esecutivi; in tal caso, nella prescritta preventiva stipula della Convenzione, devono essere definite le condizioni e i modi di cessione al Comune o di uso collettivo degli impianti, le quantità edificatorie e le qualità progettuali.

L'attuazione degli interventi nell'area S2a è subordinata alla preventiva formazione, con le specificazioni di cui sopra, di un Piano Esecutivo Convenzionato ai sensi dell'art.43 L.R.U., esteso agli ambiti individuati dal P.R.G. e realizzato anche per comparti.

In sede di Strumento Urbanistico Esecutivo l'esatta localizzazione dei servizi e spazi pubblici potrà essere ulteriormente specificata e corretta, per conseguire una migliore integrazione del sistema dei servizi e/o una più razionale utilizzazione di aree e edifici, ferme restando ancora le quote minime complessive di spazio assegnate a ciascun tipo di servizio nell'ambito interessato.

Per l'area S2b, sulla riva sinistra del Maira a valle del Concentrico, è confermata l'attuale destinazione a pista di motocross.

Trovandosi in area esondabile in caso di eventi di piena eccezionale, è esclusa qualsiasi costruzione.

Per l'area S3a in località Ceretto è consentita la realizzazione da parte di privati ed il suo utilizzo al servizio del ristorante esistente; a tale scopo dovrà essere fatta apposita Convenzione con il Comune di Busca.

L'area a servizi pubblici S5 individuata a margine dell'area P1a di Via Tagliata Sottana è principalmente destinata alla realizzazione di una idonea schermatura a verde con alberi d'alto fusto e siepi sempre verdi autoctone, con funzione di mitigazione e protezione antinquinamento ai sensi del 7° c. dell'art. 27 della L.R. 56/77.

Le aree a parcheggio pubblico quando siano realizzate secondo una tipologia a piazzale di dimensioni superiori a 300 mq. dovranno essere sistemate con impianto regolare di alberature e preferibilmente pavimentate con elementi prefabbricati permeabili.

Vincoli.

L'attuazione delle previsioni di P.R.G., di cui al presente articolo, è subordinato al rispetto dei vincoli ambientali dell'art.15 delle presenti Norme, salvo le deroghe di cui all'art.31 della L.R.U.; gli allineamenti stradali sono da definirsi in sede di progettazione.

Per l'area S2 attigua alla Cappella di S. Stefano e per le aree S2a ed S3 posta alla confluenza del rio Talù nel Maira si richiamano i vincoli derivanti dal seguente art. 28.

Per l'attività di motocross innanzi citata e per lo svolgimento di attività fuoristrada si richiamano i disposti della L.R. 32/1982 e s.m..

Per le aree S2, S3 e S4 attigue al Castello del Roccolo si richiamano, oltre a quanto definito dalle presenti Norme di Attuazione e dalle disposizioni di carattere sovraordinato, le seguenti determinazioni:

- si richiede di prevedere in sede progettuale che venga ad essere limitata la superficie impermeabile dei parcheggi pubblici, privilegiando soluzioni con pavimentazioni di tipologia protetti prato o ghiaia (compatibilmente per accessibilità per persone portatori di handicap e/o sicurezza);
- ridurre al massimo la superficie impermeabile scolante ottenibile attraverso l'utilizzo di pavimentazioni permeabili per cortili, marciapiedi, parcheggi, e la previsione dell'uso di manto bituminoso (seppure del tipo drenante) solo nei luoghi di maggior frequenza di passaggio;
- considerata la localizzazione dell'ambito di intervento e la presenza dell'adiacente area del Castello del Roccolo, si raccomanda, in sede autorizzativa, una particolare attenzione all'integrazione ambientale dell'intervento con il contesto circostante;
- per la definizione della gestione delle fasi di cantiere, rimandando alle successive fasi di progettazione dell'opera, si prescrive che vengano adottate le necessarie precauzioni atte a limitare l'impatto sull'ambiente circostante ponendo particolare attenzione sia alle superfici direttamente interessate dai lavori, che dai territori indirettamente coinvolte;
- realizzare le opere privilegiando, per quanto possibile, scelte tecniche atte a consentire il risparmio di fonti energetiche e idriche (ad es. mediante l'utilizzo delle migliori tecnologie relative alle prestazioni energetiche degli edifici). In particolare dovrà essere considerata l'ottimizzazione dell'isolamento termico degli interni e la minimizzazione del fabbisogno energetico per la climatizzazione estiva e invernale, l'utilizzo del massimo grado della luce naturale per l'illuminazione naturale degli spazi interni, la razionalizzazione dei consumi energetici mediante l'impiego di lampade ad elevata efficienza per l'illuminazione interna/esterna (potrebbe essere considerato l'impiego di impianti solari termici o fotovoltaici eventualmente integrati nelle opere da realizzare);
- si richiama la necessità di mettere in atto azioni di valorizzazione e tutela delle aree boscate, nonché il rispetto della specifica disciplina normativa in termini di modifica delle aree boscate;
- per gli interventi di compensazione della nuova compromissione delle libere non trasformate, si richiede, nella scelta delle essenze vegetali, di utilizzare specie autoctone, escludendo quindi le specie alloctone, sia invasive che non. Le fasi di progettazione e realizzazione del verde dovranno svilupparsi contestualmente a quelle di edificazione, in modo da garantire, fin da subito, soluzioni paesaggisticamente apprezzabili;
- si segnala che la previsione di recuperare e/o demolire i fabbricati abbandonati esistenti richiede una verifica preventiva circa l'utilizzo degli stessi da parte della chiroterofauna che, si ricorda, è integralmente inserita nell'Allegato D al D.P.R. 357/97 e ss.mm.ii., ovvero tra le specie a protezione rigorosa su tutto il territorio nazionale.

Per l'area S4, in Loc. Santo Stefano posta tra Via Tinetta e Via Morra S. Giovanni, destinata ad attività ed infrastrutture di interesse generale quali socio-sanitarie e assistenziali, si prescrive, oltre a quanto previsto dalle precedenti norme, l'attuazione mediante Permesso di Costruire Convenzionato all'interno del quale definire le urbanizzazioni e sistemazione dell'area a carico dei soggetti attuatori (es. viabilità di accesso al sito ed altri sottoservizi necessari); si evidenzia la necessità di effettuare opportuni studi preliminari atti a verificare l'adeguatezza degli impianti e reti esistenti alle quali sono previsti gli allacci e sulla scorta di questi prevedere eventuali adeguamenti e/o potenziamenti. In particolare si impone che l'accesso principale al sito avvenga da Via Morra S. Giovanni, prevedendo l'uscita su Via Tinetta quale accesso secondario di servizio;

tale imposizione si intende valida anche per le fasi di cantiere necessarie alla realizzazione dell'insediamento. Secondo tale indicazione si dovranno pertanto progettare le necessarie aree a servizi pubblici (in particolare i parcheggi) con prevalenza aventi accesso da via Morra S. Giovanni. Data la collocazione a margine del tessuto edificato esistente ed in prossimità dell'area precollinare si prescrive un indice di copertura non superiore a mq 0,50 e un numero di piani massimo pari a n. 3. Per le nuove edificazioni si richiede una progettazione edilizia di elevata qualità architettonica atta ad integrarsi nel contesto di "Bordo Urbano" posto ai piedi della collina; in particolare si richiede che in presenza di edifici aventi fronti superiori a mt.10 vengano previste movimentazioni delle facciate non solo in planimetria ma anche in alzato al fine di evitare facciate "monolitiche", integrandosi maggiormente con la movimentazione orografica caratterizzata dalla retrostante area collinare. I fabbricati che si svilupperanno con tre piani fuori terra dovranno rispettare una distanza minima dalle aree residenziali R3 ed R5 di mt. 20,00, mentre quelli caratterizzati da due piani dovranno distare almeno 10,00 mt.. In sede di intervento si dovrà tenere in particolare conto, seguendo le indicazioni fornite dall'Amministrazione e dalle Norme del P.A.I., della sistemazione della rete dei rii e dei canali di raccolta delle acque provenienti dalla retrostante collina. Per l'area si dispone altresì di applicare le disposizioni di cui all'art.21, 14^a capoverso del punto dei vincoli (norme ambientali).



ALLEGATO 7

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

