

SOMMARIO

1. Inquadramento territoriale	2
2. I vincoli sovraordinati	3
2.1 Usi civici.....	5
2.2 Uso del suolo esistente.....	5
3. Il Quadro programmatico sovraordinato e la verifica di coerenza esterna	6
3.1 Il Piano Paesaggistico Regionale (PPR).....	6
3.2 Il Piano Territoriale Regionale.....	10
3.3 Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale PTC2	11
4. La pianificazione Comunale	12
4.2 La carta di Sintesi.....	13
4.3 La zonizzazione acustica	14
4.4 I sottoservizi e le risorse idriche	15
4.5 I rifiuti.....	16
5. Caratteristiche della Variante.....	16
5.1 Inquadramento normativo e procedurale	16
3.2 La situazione della Strumentazione urbanistica	16
3.3 Gli obiettivi ed i contenuti della Variante	16
6. La verifica di assoggettabilità a V.A.S.	17
7. Le azioni della Variante	19
8. Rispondenza della Variante ai disposti dell'art. 16bis della LR 56/77 e s m i	20
9. Gli elaborati della Variante	20

REGIONE PIEMONTE

CITTA' METROPOLITANA DI TORINO



COMUNE DI BUTTIGLIERA ALTA

PRGC

Piano comunale di ricognizione ed alienazione del patrimonio
immobiliare

VARIANTE 3

ex art. 16 bis L.R. 56/1977

PROGETTO PRELIMINARE

RELAZIONE TECNICA URBANISTICA

marzo 2019

il progettista incaricato
arch. Marta Colombo



il geologo incaricato
dott. Michelangelo di Gioia

Responsabile del Procedimento
arch. Gilberto Alice

il Sindaco
Alfredo Cimarella

ufficio tecnico - area urbanistica ed edilizia
geom. Daniele Candelo
arch. Marilisa Augeri

il Segretario Comunale
dott.sa Caterina Ravinale

1. Inquadramento territoriale

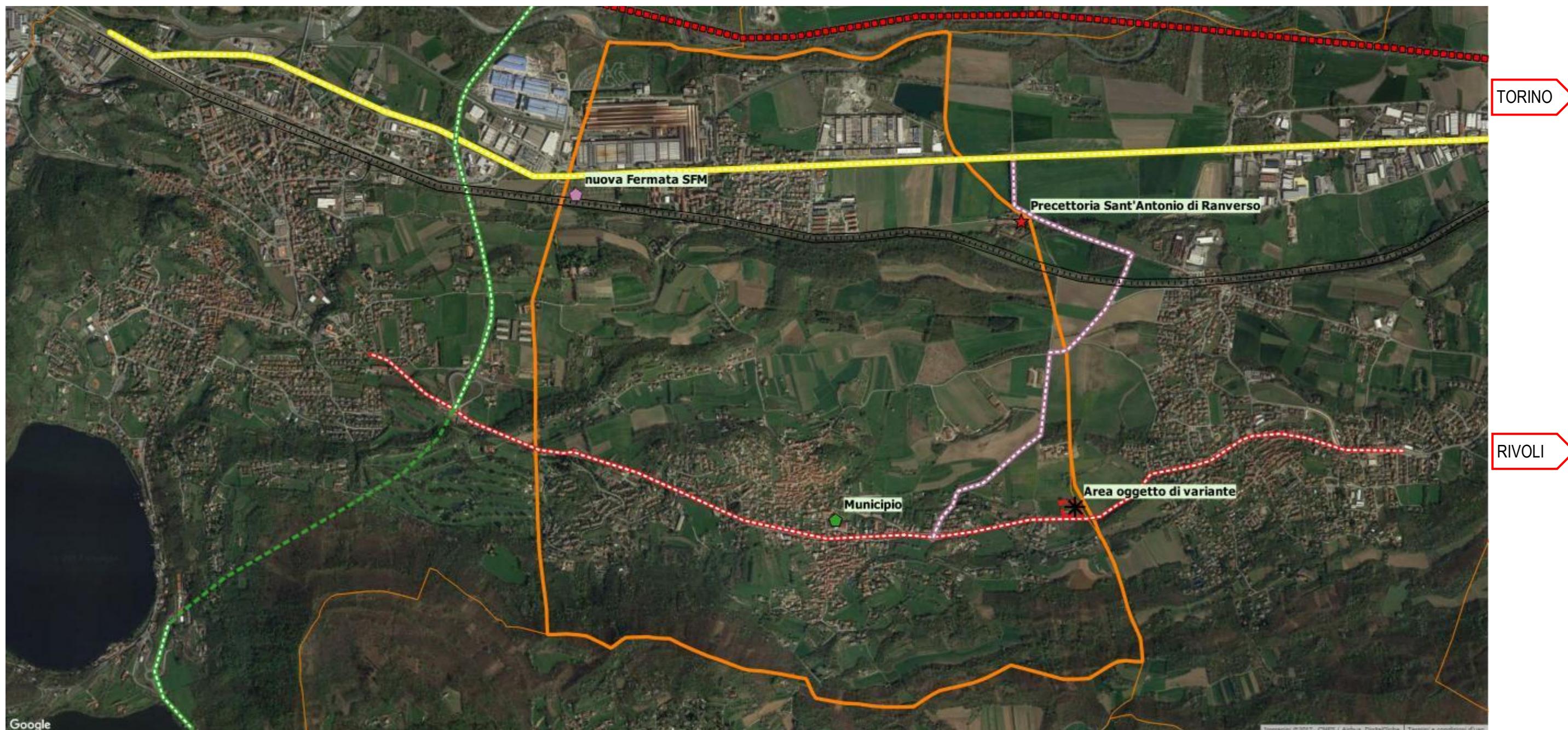


FIGURA 1 – Inquadramento territoriale

- autostrada
- SP 185
- SS 589
- statale 25
- collegamento SP185 - SS 25
- ferrovia
- galleria

L'area oggetto della presente Variante ha una estensione complessiva di 6.900 mq ed è situata lungo corso Superga, ai confini con il comune di Rosta. Negli anni 1960-70 era stata utilizzata come discarica comunale di rifiuti urbani; per questo motivo oggi si presenta in rilievo rispetto al piano di campagna circostante (a Nord, Ovest ed Est), raccordandosi verso Sud con il rilevato della strada provinciale.

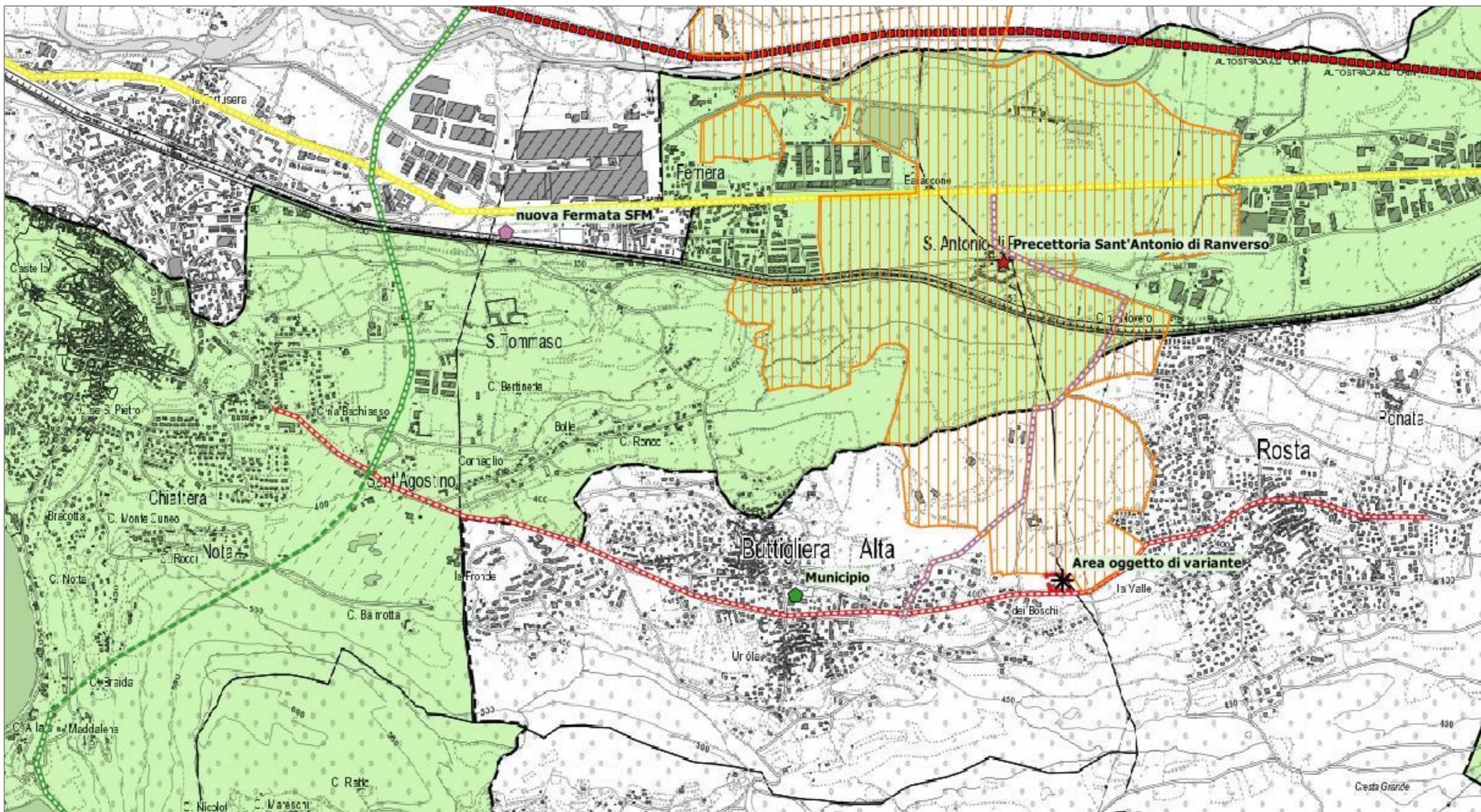
Successivamente, con Variante parziale n. 2 approvata con Del. C.C. n. 38 del 26.06.2007, è stata parzialmente destinata a servizio pubblico per attrezzature di interesse comune.

Nel 2016 il Comune ha eseguito delle indagini ambientali atte a verificare l'eventuale contaminazione del suolo e del sottosuolo dovuto alla pre-esistenza della discarica ed ha acquisito uno specifico parere al riguardo da parte della Città Metropolitana.

I lotti catastali che compongono l'area sono gravati dal vincolo di uso civico per il quale è già in corso la procedura per il rilascio dell'autorizzazione all'alienazione, previa sdeemanializzazione ed imposizione di nuovo vincolo di uso civico su un'altra area in proprietà del Comune avente pari valore e pari superficie.

A completamento di tale procedura il Comune intende oggi alienare l'area, avviando una Variante urbanistica ai sensi dell'art. 16bis della LR 56/77 e s.m.i., a seguito di una procedura pubblica per la raccolta di manifestazioni di interesse motivate da una proposta progettuale di trasformazione.

2. I vincoli sovraordinati



■■■■ autostrada

— SP 185

- - - SS 589

— statale 25

— collegamento SP185 - SS 25

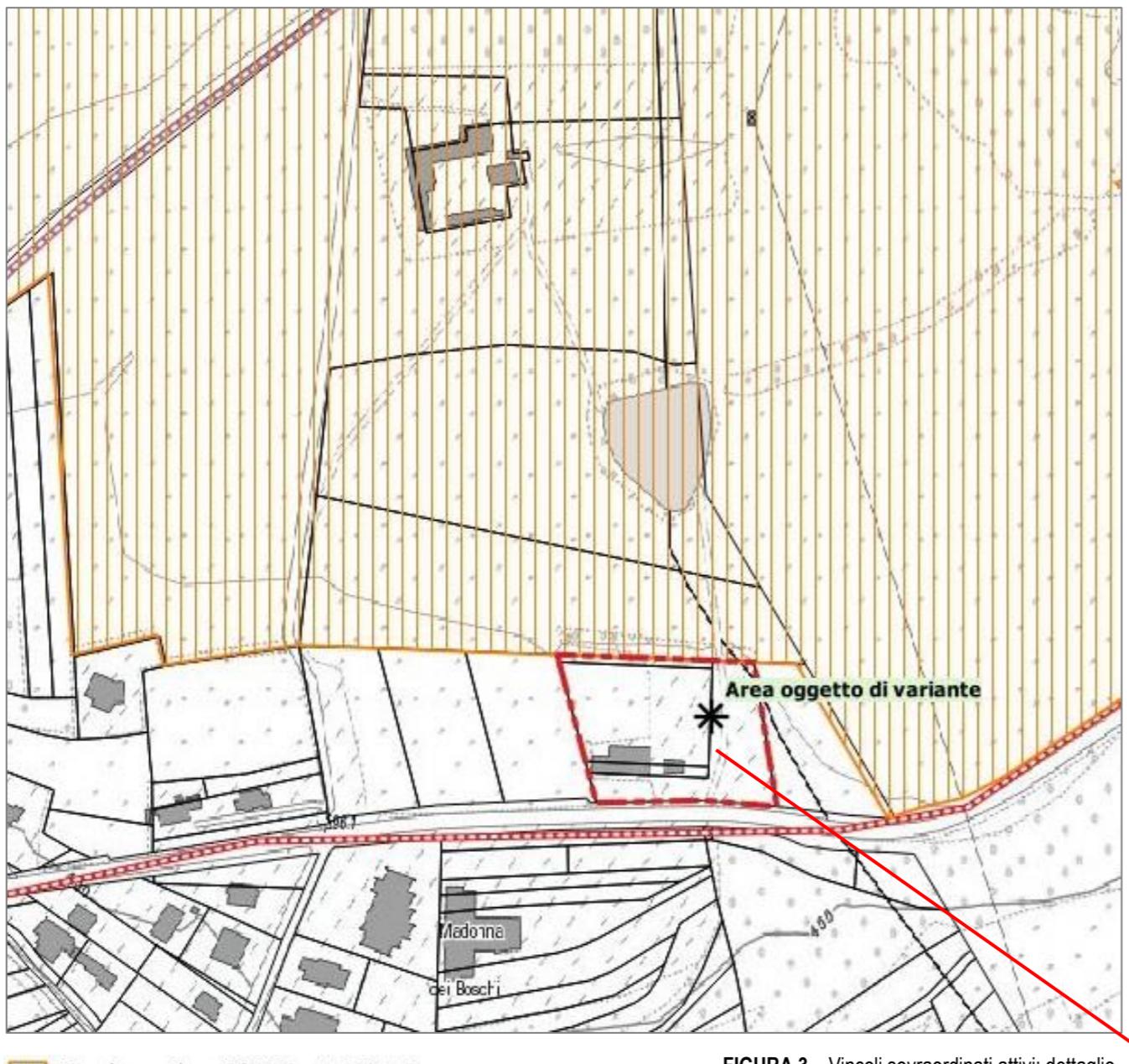
— ferrovia

- - - galleria

■ Vincolo ex DD.MM. 1/8/1985

■■■■ Vincolo ex Dlgs 42/2004 artt 138-141

FIGURA 2 – Vincoli sovraordinati attivi nelle adiacenze dell'area (fonte Geoportale Regione Piemonte)



L'area oggetto di Variante non è interessata da alcun vincolo sovraordinato.

È situata all'esterno (in adiacenza) della zona vincolata ai sensi del Dlgs 42/2004 art. 136 comma 1 lettera c), e quindi non è assoggettata alle prescrizioni del punto 3 dell'allegato A alla D.G.R. n. 37-227 del 04/08/2014.

Tuttavia si riportano di lato alcuni punti relativi agli aspetti percettivi-visivi, che possono avere una qualche rilevanza anche per il caso in questione.

D.G.R. 37-227 del 4 agosto 2014 - Art. 136, c. 1, lett. c) del D.Lgs. 42/2004

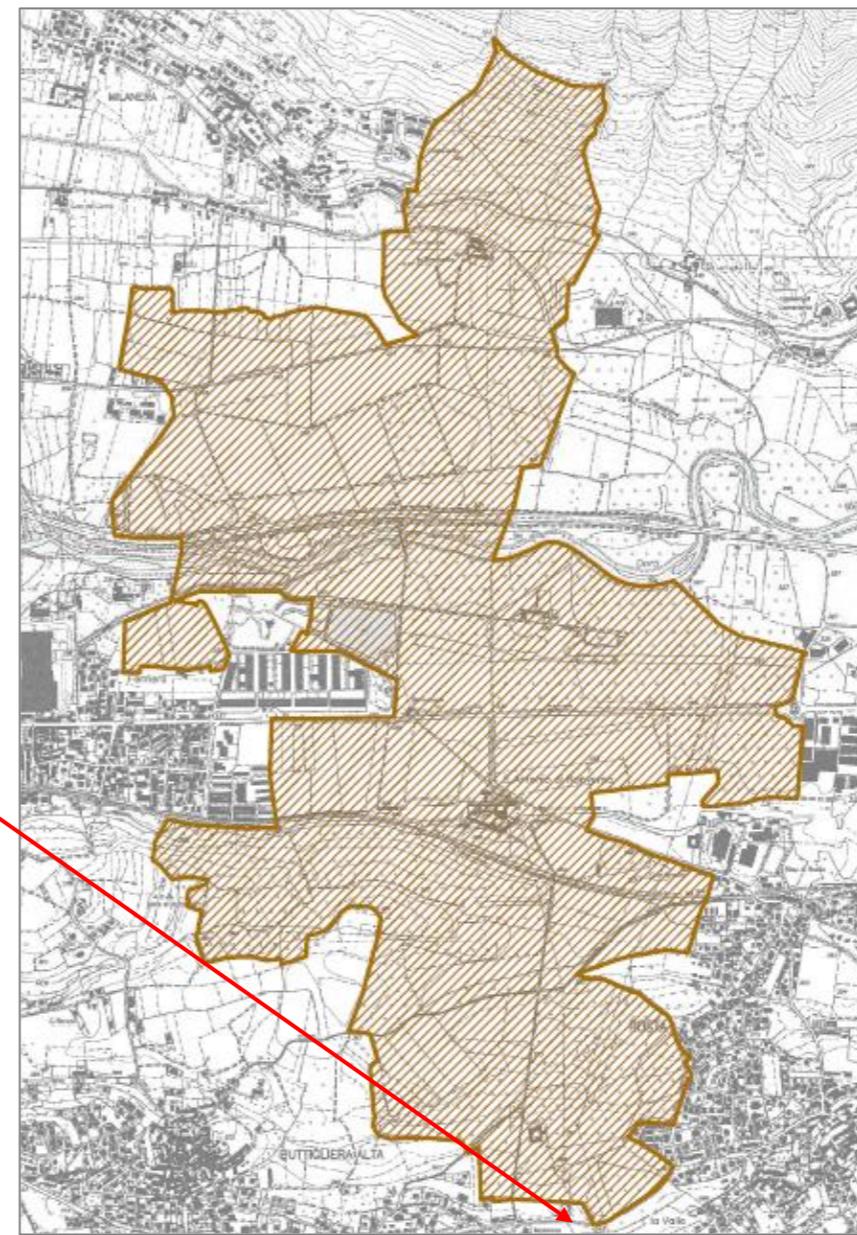
Dichiarazione di notevole interesse pubblico dei Tenimenti storici dell'Ordine Mauriziano - Tenimento di Sant'Antonio di Ranverso - Comuni: Buttiglier Alta, Caselette, Rosta (TO)

Numero di riferimento regionale: D001

Codice di riferimento ministeriale: 10329

Riconoscimento del valore dell'area

La dichiarazione di notevole interesse pubblico tutela l'area in quanto “(...) i Tenimenti storici dell'Ordine Mauriziano rappresentano sistemi territoriali di valenza storico-culturale e paesaggistica di particolare importanza: le tenute si caratterizzano per l'eccezionale integrità della trama agraria e rappresentano uno dei pochi esempi della grande proprietà fondiaria di pianura sopravvissuti nel tempo (...”).



Prescrizioni specifiche

Si rimanda alla D.G.R. n. 37-227 del 04/08/2014, allegato A, punto 3.

[...]

3.4 Tutela degli aspetti percettivi-visivi

Deve essere conservata la configurazione d'insieme percepibile dagli spazi e dai percorsi pubblici; in particolare, deve essere posta attenzione alla conservazione e valorizzazione delle visuali e degli scorcii sul complesso edilizio di Sant'Antonio di Ranverso, sulle aree agricole e sugli edifici rurali di interesse architettonico-documentario.

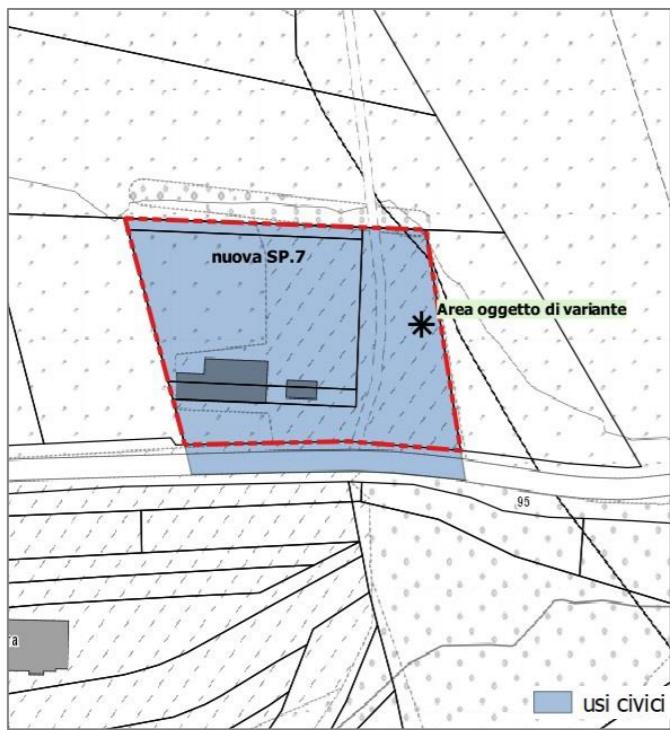
Devono essere previste puntuali forme di mitigazione e schermatura dei volumi edilizi disomogenei per forma, tipologia e dimensioni rispetto alla tradizione edilizia locale. Tali interventi devono essere attuati attraverso l'impiego di specie arboree e arbustive autoctone.

[...]

(PPR – Catalogo Beni Paesaggistici prima parte)

2.1 Usi civici

Nel corso della riorganizzazione degli usi civici operata in quegli anni, con Decreto del 16/04/1941 del Commissariato Usi Civici, il terreno in questione, allora distinto al Catasto Terreni al Fg. 7 n. 11b di mq. 8.420, fu dichiarato di natura demaniale e assegnato alla Categoria "A", con proposta di alienazione ai sensi dell'art. 39 del Regio Decreto n. 332 del 26/02/1928 (Regolamento di Attuazione della Legge 1766/27).



Nel 2008, a seguito di accertamento dei beni soggetti al vincolo di uso civico, l'area oggetto del vincolo fu oggetto di frazionamento ed in parte espropriata per l'allargamento della Strada Provinciale Rivoli – Avigliana (per mq. 1.520). La rimanente parte, frazionata nei numeri 12 – 16 – 17 – 18 per complessivi mq. 6.900, resta di proprietà del Comune di Buttiglier Alta e viene concesso in uso gratuito all'Associazione Bocciofila Buttiglierese. Con Verbale di DGC n. 110 del 23/09/2008 avente per oggetto "Accertamento beni soggetti ad uso civico, presa d'atto della relazione tecnica", veniva approvata la relazione di cui sopra e successivamente trasmessa alla Regione Piemonte – Ufficio Usi Civici.

In data 25/03/2010, con lettera prot. 17570/DB0710/2.16.2, la Regione Piemonte – Settore Usi Civici prendeva atto

dell'accertamento effettuato invitando l'Amministrazione Comunale ad avviare i procedimenti relativi alla regolarizzazione dei possessi illegittimi onde evitare che, nelle more, avvenissero ulteriori passaggi di proprietà illeciti;

Attualmente la superficie soggetta al vincolo di uso civico, pari a complessivi mq. 8.420 risulta così suddivisa e identificata al Catasto Terreni:

- Fg. 7 n. 12 di mq. 2.795
- Fg. 7 n. 18 di mq. 313
- Fg. 7 n. 46 di mq. 3.792
- Fg. 7 – porzione di sedime stradale della Strada Provinciale Rivoli – Avigliana per mq. 1.520.

Negli anni 1960-70 l'area era stata utilizzata come discarica comunale di rifiuti urbani e, a seguito della DGC del 2008 sopra citata, l'associazione Bocciofila Buttiglierese aveva costruito 2 strutture edilizie, poi rimaste incomplete ed in seguito abbandonate. Attualmente quindi, l'area risulta gravemente degradata dal punto di vista ambientale, il che risulta essere una delle motivazioni principali per cui è possibile l'applicazione della procedura di alienazione.

Ai sensi della vigente normativa, così come descritto all'art. 2 comma 1 lett. a) della Legge Regionale n. 29/09 del 02/12/2009, è possibile procedere alla alienazione di un terreno vincolato ad uso civico, previa sdeemanializzazione. Ai sensi dell'art. 5 comma 2 lett. b) della Legge Regionale n. 23/15 del 29/10/2015 la competenza in materia di alienazione di beni soggetti al vincolo di uso civico è stata trasferita alla Città Metropolitana.

In conclusione è pertanto possibile sdeemanializzare l'area soggetta al vincolo di uso civico al fine di una sua successiva alienazione a terzi, previa imposizione di nuovo vincolo di uso civico su un'altra area in proprietà

e nel possesso del Comune avente pari valore e pari superficie, dimostrandone l'utilità e il beneficio a favore della popolazione usocivista locale. **Tale procedura è attualmente in corso e verrà perfezionata e conclusa nell'ambito della presente Variante Urbanistica.**

2.2 Uso del suolo esistente

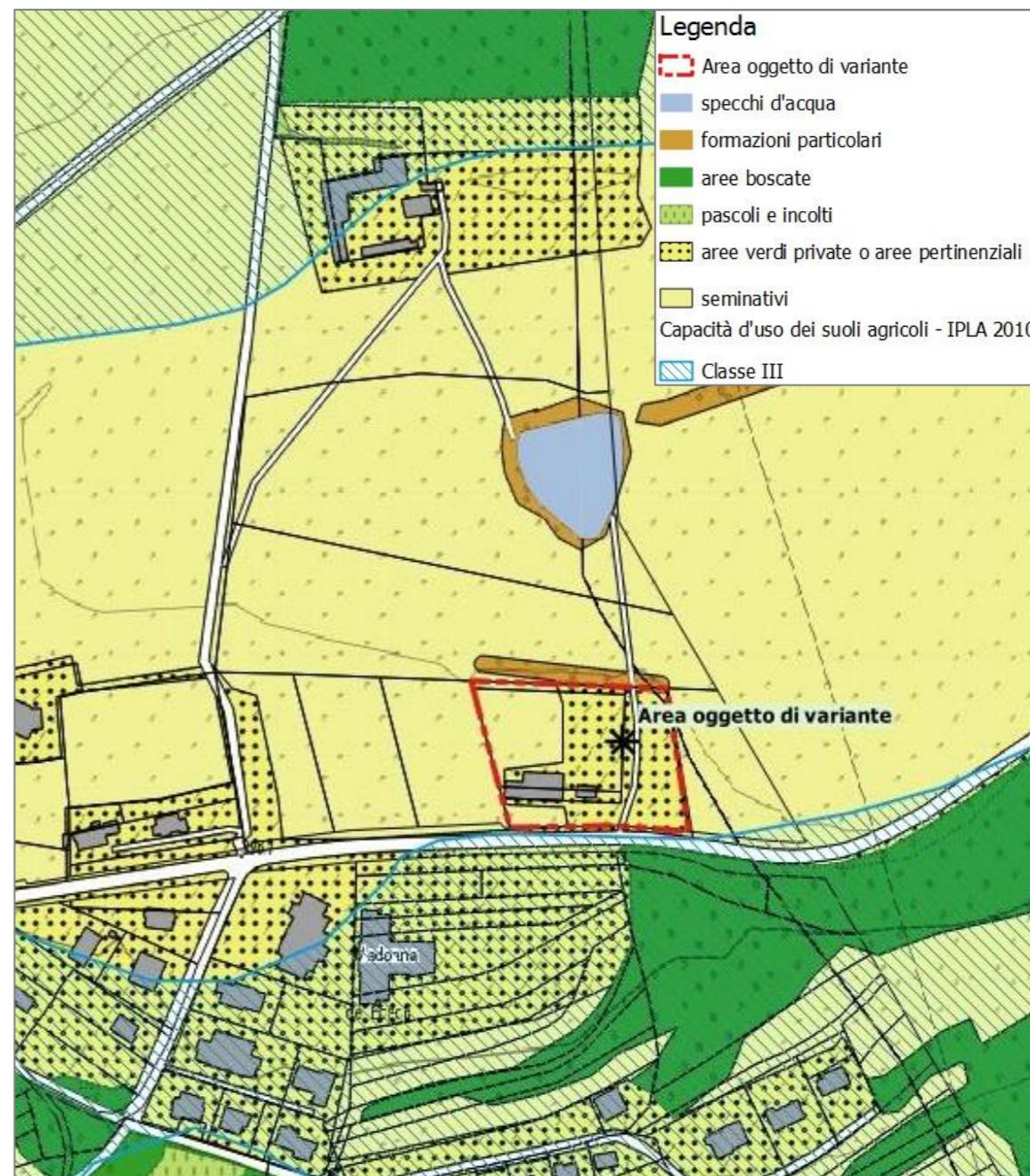


FIGURA 4 – Carta dell'uso del suolo (da DBTRE geoportale Regione Piemonte) e capacità d'uso del suolo (da suoliweb_50 – Copertura suoli Piemonte IPLA 2010 – geoportale Regione Piemonte)

L'area risulta compresa prevalentemente nella destinazione a verde privato di pertinenza degli edifici ed in misura minore nei terreni a seminativo. In realtà, come si vedrà meglio in seguito, l'area in oggetto, già da tempo compromessa prima come discarica comunale e poi come area a servizi, ricade interamente nella destinazione di verde privato pertinenziale.

L'area non è compresa tra quelle ad elevato interesse agronomico (I e II classe di capacità d'uso dei suoli) e non risulta compresa neppure nella classe III.

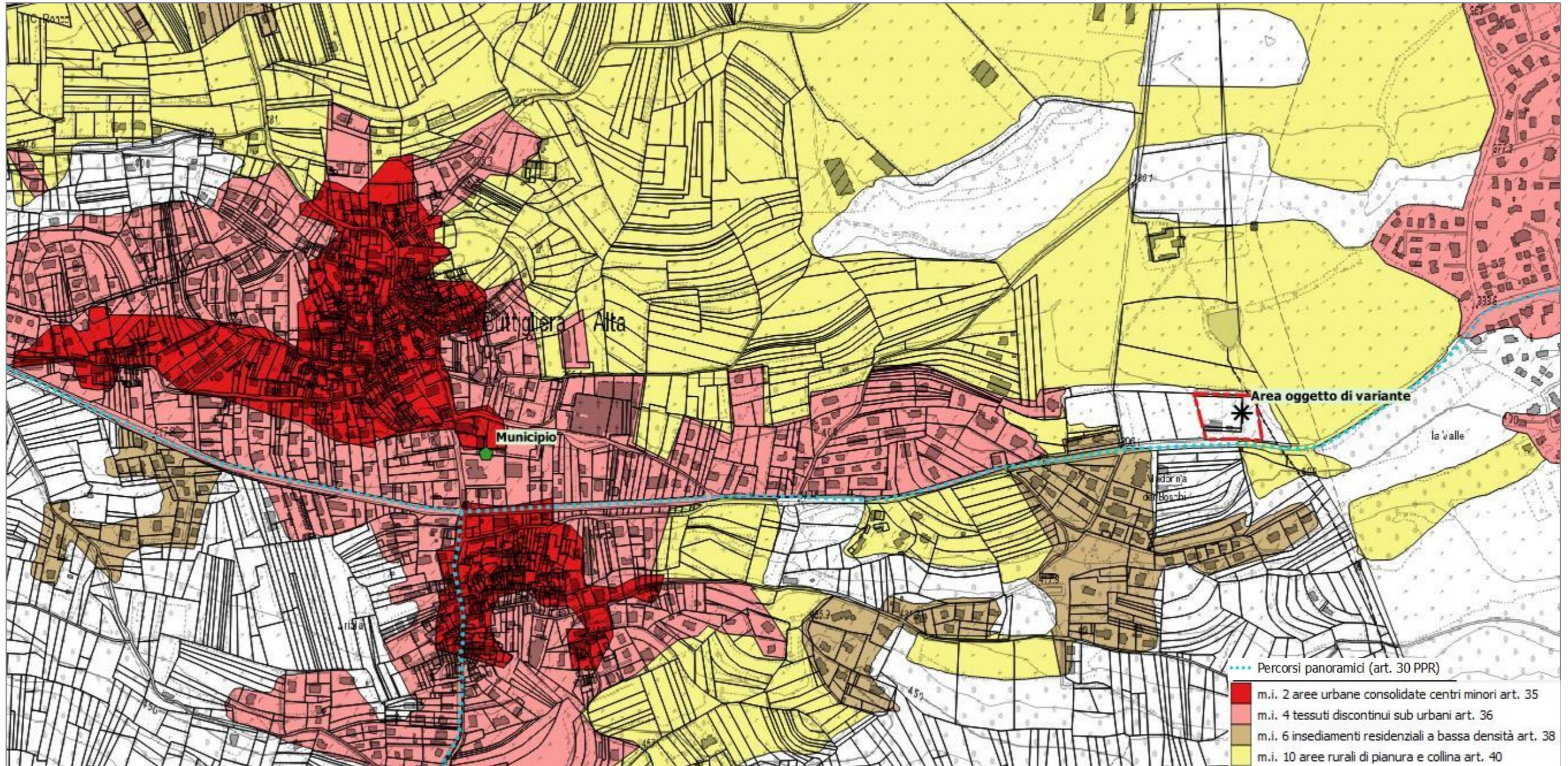
3. Il Quadro programmatico sovraordinato e la verifica di coerenza esterna

La verifica di coerenza con la pianificazione sovraordinata viene effettuata con riferimento alla effettiva "capacità" della variante urbanistica proposta, che è di tipo puntuale; il quadro programmatico considerato è il seguente:

- il Piano Paesaggistico Regionale (PPR), approvato con D.C.R. n. 233-35836 del 3 ottobre 2017;
- il Pianto Territoriale Regionale (PTR) approvato con DCR n. 122-297883 del 21 luglio 2011
- la VARIANTE AL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DELLA PROVINCIA DI TORINO (PTC2), approvata con DCR n. 121-29759 in data 21/07/2011 approvato con DCR n. 233-35836 del 3/10/2017

3.1 Il Piano Paesaggistico Regionale (PPR)

Morfologie insediative





Il PPR demanda ai Piani regolatori locali, in sede di variante di adeguamento, la verifica e la precisazione delle delimitazioni delle morfologie insediative riportate nella tavola P4.

Come si vede nella precedente figura 4, l'area oggetto di variante non è attualmente compresa in nessuna morfologia insediativa, in quanto rientrante nella componente naturalistico- ambientale "prateria, prato – pascolo, cespuglieti" (vedi successivo paragrafo 4.3).

Considerando lo scarso valore naturalistico effettivo dell'area (vedi descrizioni a pag. 1 e cap. 3) e la sua attuale compromissione, ai fini della verifica di coerenza della variante con le norme del PPR, si propone una modifica della Tav. P4 come illustrato nella figura 7, per comprendere l'area oggetto di variante all'interno della m.i. 6 – insediamenti residenziali a bassa densità.

L'edificio esistente nell'area, come si vede nelle foto della figura 16, è incompiuto, isolato, non di grandi dimensioni e con destinazione urbanistica ed edilizia a servizio pubblico *in insediamenti residenziali* (ex art. 21 comma 1 c)): la m.i. 6 appare quindi come la più idonea a descrivere lo stato di fatto e a delineare gli indirizzi per la riqualificazione del contesto paesaggistico.

Piano Paesaggistico Regionale

Art. 38. Aree di dispersione insediativa

[1]. Il Ppr individua, nella Tavola P4, le aree rurali investite da processi di dispersione insediativa extra agricola nelle quali prevalgono altri modelli insediativi con recenti e intense dinamiche di crescita. In tali aree si distinguono due tipi di morfologie insediative (m.i.):

- caratterizzate da insediamenti a bassa densità, prevalentemente residenziali (m.i. 6);
- caratterizzate da insediamenti isolati reiterati, con edifici di grandi dimensioni prevalentemente specialistici (produttivi, terziari, commerciali, per attrezzature tecnologiche), localizzati per lo più lungo le strade, privi di un disegno d'insieme (m.i. 7).

Direttive

[3]. I piani locali, in relazione alle specificità dei territori interessati, verificano e precisano la delimitazione delle morfologie di cui al comma 1, al fine di mantenerne e promuoverne la destinazione agricola prevalente; all'interno di queste individuano altresì le aree marginali irreversibilmente compromesse, per le quali i caratteri ambientali e paesaggistici siano stati strutturalmente modificati rispetto a quelli della preesistente matrice rurale.

[4]. Entro le aree di cui al comma 1 i piani locali definiscono previsioni e normative finalizzate a garantire che:

- eventuali interventi insediativi, a eccezione di quelli connessi allo svolgimento delle attività agricole, non interessino le aree caratterizzate da elevata produttività e pregio agronomico di cui all'articolo 20, biopermeabilità di cui all'articolo 19 e valenza percettivo-identitaria, paesaggistica o culturale di cui agli articoli 30, 32 e 33, ovvero le aree libere residue interessanti ai fini della realizzazione della rete ecologica di cui all'articolo 42, e si concentri nelle aree irreversibilmente compromesse di cui al comma 3;
- possano essere ammessi, oltre a interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, solo i completamenti realizzabili nelle aree interstiziali all'interno o a margine di contesti già edificati, se finalizzati alla definizione di margini e bordi di separazione tra aree libere e aree costruite;
- gli interventi consentiti mirino alla riqualificazione del contesto, privilegiando allineamenti finalizzati al riordino degli insediamenti e l'uso di caratteri tipologici coerenti con l'ambiente e il paesaggio circostante, nonché alla conservazione e valorizzazione dei sistemi di ville di cui all'articolo 26; la progettazione sia urbanistica sia edilizia deve inoltre tenere conto di quanto indicato dagli specifici indirizzi per la qualità paesaggistica predisposti dalla Giunta regionale;
- siano favoriti gli interventi di riconversione verso utilizzi agricoli di aree ed edifici con diversa destinazione d'uso.

I percorsi panoramici

Art. 30. Belvedere, bellezze panoramiche, siti di valore scenico ed estetico

[1]. Il Ppr individua, nella Tavola P2 e nel Catalogo di cui all'articolo 4, comma 1, lettera c. e nella Tavola P4 e negli Elenchi di cui all'articolo 4, comma 1, lettera e., i siti e i contesti di valore scenico ed estetico, meritevoli di specifica tutela e valorizzazione, con particolare riferimento a:

- a. luoghi privilegiati di osservazione del paesaggio, compresi quelli tutelati ai sensi dell'articolo 136, comma 1, del Codice, quali: [...]
- II. i percorsi panoramici, tratti di strade, sentieri, ferrovie, fruibili dal pubblico e dalle quali si gode di visuali panoramiche sui paesaggi di pregio; [...]

Direttive

[3]. In relazione ai siti e ai contesti di cui al comma 1, i piani locali, fatte salve le previsioni dell'articolo 2, comma 6 delle presenti norme e degli articoli 140, comma 2, 141 bis, 152 e 153 del Codice, provvedono a:

- a. individuare e dimensionare adeguati bacini visivi a tutela della fruibilità visiva degli aspetti di bellezza panoramica tra quelli segnalati negli Elenchi di cui all'articolo 4, comma 1, lettera e., [...];
- b. definire criteri e modalità realizzative per aree di sosta attrezzate, segnaletica turistica, barriere e limitatori di traffico, al fine di migliorarne la fruibilità visiva e limitarne l'impatto;
- c. definire le misure più opportune per favorire la rimozione o la mitigazione dei fattori di criticità e per assicurare la conservazione e la valorizzazione del belvedere e delle bellezze panoramiche;
- d. definire le misure di attenzione da osservarsi nella progettazione e costruzione di edifici, attrezzature, impianti e infrastrutture e nella manutenzione della vegetazione d'alto fusto o arbustiva, in riferimento:
 - I. al controllo dell'altezza e della sagoma degli edifici, degli impianti e della vegetazione, e di ogni altro elemento interferente con le visuali, con particolare attenzione alle strade di crinale e di costa;
 - II. alla conservazione e valorizzazione degli assi prospettici e degli scorci panoramici lungo i tracciati stradali di interesse storico documentario o paesaggistico-ambientale, evitando la formazione di barriere e gli effetti di discontinuità che possono essere determinati da un non corretto inserimento paesaggistico di elementi e manufatti quali rotatorie, sovrappassi, mancati allineamenti, cartellonistica pubblicitaria, nonché assicurando la continuità degli elementi che costituiscono quinte visive di sottolineatura delle assialità prospettiche con i fulcri visivi (costituiti anche dalle alberature o dalle cortine edilizie), anche tramite regolamentazione unitaria dei fronti e dell'arredo urbano. [...].

ALLEGATO B - Obiettivi specifici di qualità paesaggistica per ambiti di paesaggio

Elenchi delle componenti e delle unità di paesaggio

Buttigliera Alta

EP	X	Chiesa e complesso di Sant'Antonio di Ranverso
		Torre di Buttigliera a Rialto Bicocca
FC	X	Abbazia di Sant'Antonio di Ranverso
PP		SP185 tratto tra Reano e Buttigliera Alta
		SP186 tratto tra Rosta e Avigliana

(PP Percorsi panoramici - FC Fulcri del costruito - EP Elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica
NB: si indicano con "X" gli elementi e i luoghi di notevole valore)

Componenti naturalistico ambientali



Praterie, prato-pascoli, cespuglieti (art. 19)

FIGURA 7 – stralcio dalla tavola P4 del PPR

L'area è compresa nella destinazione a "praterie, prato-pascoli e cespuglieti", normata dall'art. 19 delle NTA:

Art. 19. Aree rurali di elevata biopermeabilità

[1]. Il Ppr riconosce il valore delle aree rurali di elevata biopermeabilità, quali territori caratterizzanti il paesaggio regionale, costituite da: [...]

- b. praterie costituite da prati, prato-pascoli e pascoli di montagna e di collina e cespuglieti;
- c. prati stabili, prato-pascoli e pascoli di pianura costituiti da superfici a colture erbacee foraggere permanenti in attualità d'uso, normalmente sfalciate e pascolate; [...]

Direttive

[9]. I piani locali possono approfondire e precisare le aree di cui al comma 1 sulla base dei seguenti criteri:

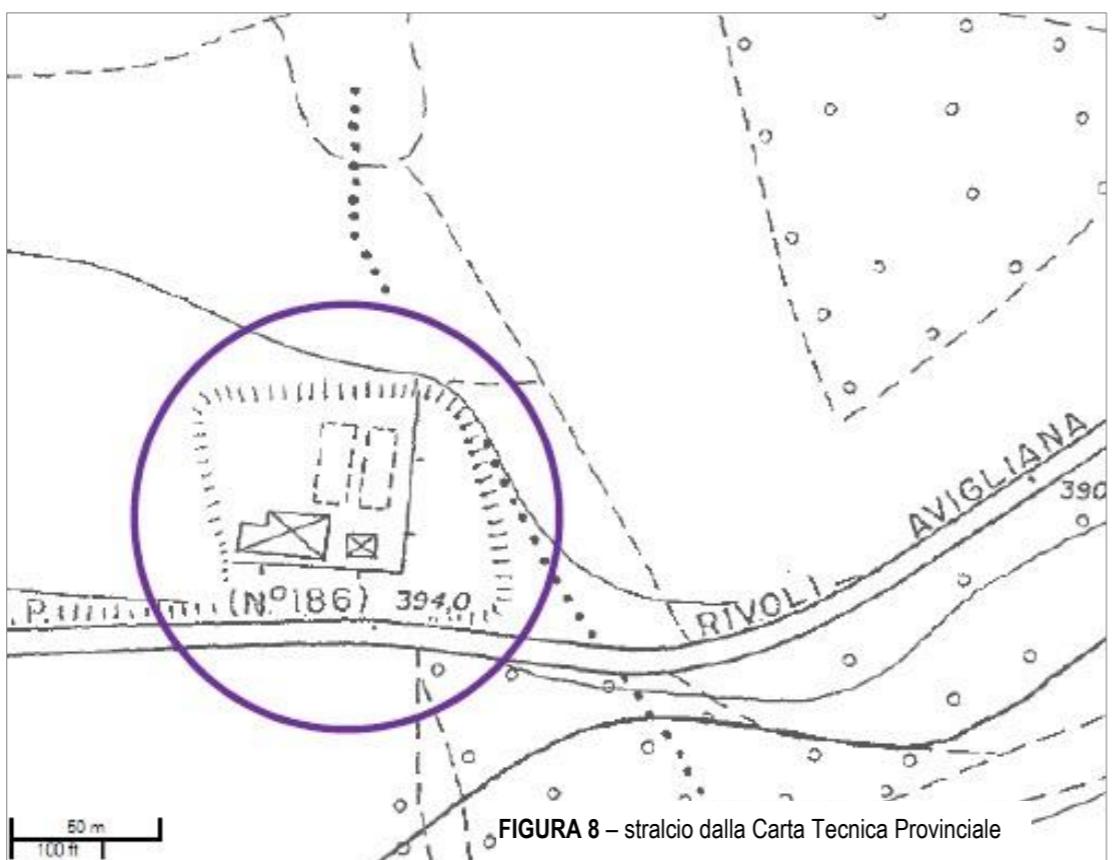
- a. idoneità pedologica e geomorfologica;
- b. esigenze di difesa del suolo da erosione e dissesto, in coerenza con gli studi di approfondimento del quadro del dissesto connessi alle varianti dei piani locali di adeguamento al PAI, ove presenti;
- c. acclività e accessibilità;
- d. grado di infrastrutturazione ai fini agro-silvo-pastorali;
- e. frammentazione dell'ecotessuto e delle proprietà fondiarie;
- f. potenziale quali-quantitativo delle risorse foraggere prato-pascolive;
- g. presenza di filiere produttive pastorali o di sistemi zootecnici locali finalizzati a produzioni locali tipiche, riconosciute con certificazione di qualità di cui all'articolo 20;
- h. relazioni scenico percettive con il contesto paesaggistico e con la rete di connessione paesaggistica di cui agli articoli 30, 31, 32 e 42.

[10]. Nelle aree di cui al comma 1, lettere a., b., c. i piani locali possono prevedere nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali solo quando sia dimostrata l'inesistenza di alternative basate sul riuso e la riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti; in particolare è da dimostrarsi l'effettiva domanda, previa valutazione del patrimonio edilizio esistente e non utilizzato, di quello sottoutilizzato e di quello da recuperare. Nelle aree di cui al comma 1, lettera d. deve essere garantita la conservazione degli aspetti peculiari del paesaggio caratterizzato dalla presenza delle formazioni lineari di campo esistenti.

Come si vede chiaramente nell'estratto della Carta Tecnica Provinciale in scala 1:5.000, l'area si presenta oggi in rilievo rispetto al piano di campagna circostante (a Nord, Ovest ed Est), raccordandosi verso Sud con la strada provinciale (vedi figura 8).

Il rilevato è costituito dal terreno di riporto di una vecchia discarica comunale di rifiuti urbani, attiva negli anni 1960-70.

Successivamente, (con Variante parziale n. 2 approvata con Del. C.C. n. 38 del 26.06.2007), l'area è stata destinata a servizio pubblico per attrezzature di interesse comune ed a quel fine è stata avviata la costruzione degli edifici attualmente esistenti, sebbene incompiuti. (vedi figura 16)



Si ritiene quindi che l'area abbia già da tempo perso le caratteristiche naturalistico ambientali attribuite dal PPR, nonchè la destinazione del suolo a "praterie, prato -pascolo e cespuglieti".

Per questo motivo nel precedente paragrafo 3.1 si propone l'inserimento dell'area all'interno della morfologia insediativa m.i. 6 "insediamenti a bassa densità, prevalentemente residenziali", considerata la più idonea a descrivere lo stato di fatto e a delineare gli indirizzi per la riqualificazione del contesto paesaggistico.

Obiettivi specifici di qualità paesaggistica per ambiti di paesaggio

AMBITO 37 – ANFITEATRO MORENICO DI AVIGLIANA

Obiettivi	Linee di azione
1.2.1. Salvaguardia delle aree protette, delle aree sensibili e degli habitat originari residui, che definiscono le componenti del sistema paesaggistico dotate di maggior naturalità e storicamente poco intaccate dal disturbo antropico.	Estensione dell'attuale area protetta a saldatura tra il parco naturale di Avigliana e la ZPS della Collina di Rivoli, per salvaguardare i territori ancora naturali della zona morenica, e quale strumento per la promozione e la gestione sostenibile del territorio; salvaguardia dei massi erratici mediante adozione di strumenti specifici di tutela degli stessi e del loro intorno e azioni di valorizzazione geoturistica.
1.2.3. Conservazione e valorizzazione degli ecosistemi a "naturalità diffusa" delle matrici agricole tradizionali, per il miglioramento dell'organizzazione complessiva del mosaico paesaggistico, con particolare riferimento al mantenimento del presidio antropico minimo necessario in situazioni critiche o a rischio di degrado.	Ripristino e mantenimento delle superfici prative e prato-pascolive stabili; valorizzazione delle specie spontanee rare; rinaturalizzazione guidata verso specie spontanee.
1.3.3. Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico, architettonico, urbanistico e museale e delle aree agricole di particolare pregio paesaggistico, anche attraverso la conservazione attiva e il recupero degli impatti penalizzanti nei contesti paesaggistici di pertinenza.	Valorizzazione delle connessioni territoriali materiali e immateriali delle principali emergenze storico-artistiche; conservazione integrata del patrimonio edilizio storico delle borgate e dei nuclei isolati, con i relativi contesti territoriali (arie boschive, percorsi).
1.5.1. Riqualificazione delle aree urbanizzate prive di identità e degli insediamenti di frangia.	Riqualificazione edilizia delle aree maggiormente colpite dal disorganico sviluppo edilizio del secondo dopoguerra, soprattutto nelle aree del fondovalle della Val di Susa.
1.5.2. Contenimento e razionalizzazione delle proliferazioni insediative e di attrezzature, arteriali o diffuse nelle aree urbane e suburbane.	Contenimento dello sviluppo di tessuti arteriali nel fondovalle, soprattutto lungo le linee infrastrutturali delle S.S. 24 e S.S. 25.
1.5.3. Qualificazione paesistica delle aree agricole interstiziali e periurbane con contenimento della loro erosione da parte dei sistemi insediativi e nuova definizione dei bordi urbani e dello spazio verde periurbano	Recupero delle aree agricole in stato di abbandono, valorizzazione delle aree agricole ancora vitali, limitazione di ulteriori espansioni insediative che portino alla perdita definitiva e irreversibile della risorsa suolo e dei residui caratteri rurali.
1.6.1. Sviluppo e integrazione nelle economie locali degli aspetti culturali, tradizionali o innovativi, che valorizzano le risorse locali e le specificità naturalistiche e culturali dei paesaggi collinari, pedemontani e montani, che assicurano la manutenzione del territorio e degli assetti idrogeologici e paesistici consolidati.	Tutela e incentivazione delle attività agricole attraverso la conservazione del suolo, dei caratteri paesaggistici rurali (siepi, filari ecc.), la promozione e la valorizzazione dei prodotti tipici e l'incentivazione all'utilizzo delle buone pratiche agricole.
1.6.2. Contenimento e mitigazione delle proliferazioni insediative nelle aree rurali, con particolare attenzione a quelle di pregio paesaggistico o produttivo.	Limitazione dei nuovi insediamenti non direttamente indirizzati alla valorizzazione dei luoghi, soprattutto in corrispondenza del versante solatio della Valle di Susa, nell'area di Villardora, Almese e Rubiana.
1.8.2. Potenziamento della caratterizzazione del paesaggio costruito con particolare attenzione agli aspetti localizzativi (crinale, costa, pedemonte, terrazzo) tradizionali e alla modalità evolutiva dei nuovi sviluppi urbanizzativi.	Ridisegno dei sistemi insediativi con mantenimento degli intervalli tra nuclei e valorizzazione degli "effetti di porta", in relazione al fondovalle della Val di Susa.
2.4.2. Incremento della qualità del patrimonio forestale secondo i più opportuni indirizzi funzionali da verificare caso per caso (protezione, habitat naturalistico, produzione).	Contenimento della diffusione di specie esotiche con interventi selvicolturali mirati, in particolare nei boschi a prevalenza di specie spontanee.
3.1.1. Integrazione paesaggistico-ambientale delle infrastrutture territoriali, da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali (localizzative, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell'intorno).	Contenimento degli impatti delle nuove infrastrutture attraverso il rispetto dei rapporti scalari e morfologici con le peculiarità del luogo.

FIGURA 9 – PPR - ALLEGATO B - Obiettivi specifici di qualità paesaggistica per ambiti di paesaggio

Trattandosi di un'area già compromessa, si ritiene che gli obiettivi specifici di qualità paesaggistica da perseguire, siano quelli orientati alla riqualificazione dell'esistente, nell'ambito di destinazioni ed attività che favoriscono lo sviluppo socio-economico sostenibile della comunità locale

3.2 Il Piano Territoriale Regionale

Il PTR della Regione Piemonte è stato approvato con DCR n. 122-297883 del 21 luglio 2011 e costituisce “atto di indirizzo per la pianificazione territoriale e settoriale di livello regionale, sub-regionale, provinciale e locale per un governo efficiente e sostenibile delle attività sul territorio della regione.” (art. 5)

Il PTR articola il territorio regionale in Ambiti di Integrazione Territoriale (AIT), e per ciascuno di essi descrive le linee d’azione prevalenti da prendere in considerazione per la definizione delle politiche per lo sviluppo locale. Il comune di Buttiglier Alta rientra nello AIT n. 9; si riporta di seguito un estratto della scheda, relativo ai temi ed agli indirizzi che possono interessare il territorio di Buttiglier Alta con riferimento all’area oggetto di variante:

AIT 9	
Tematiche	Indirizzi
Turismo	<p>L’AIT è chiamato a svolgere una duplice veste:</p> <p>(a) di attrattore di flussi turistici (valorizzando la mobilità per affari, fiere e congressi e le sue dotazioni paesaggistico-ambientali, storico-architettoniche, museali, commerciali, gastronomiche, sportive e ricreative, devozionali, formative),</p> <p>(b) di punto di coordinamento, di appoggio e di interconnessione di circuiti turistici più ampi che interessano soprattutto l’arco alpino e pedemontano occidentale e l’area collinare del Monferrato-Astigiano-Roero-Langhe.</p> <p>A entrambe queste funzioni si connettono le attività fieristiche, congressuali e le manifestazioni culturali (festival, spettacoli, concerti ecc), che devono trovare spazi fisici e localizzazioni adeguate al loro sviluppo.</p> <p>Lo stesso per quanto riguarda le attrezzature ricettive e il sistema dell’accoglienza turistica in generale (informazione, assistenza, servizi specializzati).</p>

Inoltre all’art. 31 il PTR fornisce le direttive alla pianificazione locale relativamente al contenimento del consumo di suolo: il comma [10] fissa la soglia di incremento massimo di consumo di suolo ad uso insediativo consentito ai comuni per ogni quinquennio, nel 3% della superficie urbanizzata esistente, ma il comma [8] demanda al PTC2 la definizione delle “soglie massime di consumo di suolo per categorie di comuni”. Il PTC2 della Provincia di Torino attua la direttiva del PTR con il combinato disposto degli artt. 16 (“definizione delle aree” libere, dense e di transizione) e 21 (“fabbisogno residenziale”).

La variante in oggetto non prevede nuovi insediamenti residenziali e neppure attrezzature turistico-ricettive con carattere di residenzialità. Inoltre l’area è già parzialmente edificata e quindi ricompresa nell’impronta del suolo consumato CSU rilevato nel 2013 dall’osservatorio regionale (vedi figura 10): gli interventi ammessi si configurano come riqualificazione urbanistica attraverso la demolizione degli edifici incompiuti esistenti e la ricostruzione di nuove strutture di maggiore qualità architettonica ed ambientale.

Il Comune di Buttiglier Alta rientra in territorio collinare ed il comma [3] dell’art. 28 – I territori di collina – prevede che la pianificazione locale: “[...] b) detti norme volte a favorire il recupero delle aree e degli edifici dismessi o sottoutilizzati, la ricucitura e rimarginatura degli insediamenti esistenti impedendo la saldatura degli stessi e la costituzione di nuovi agglomerati urbani;

c) definisca regole compositive per eventuali ampliamenti dell’urbanizzato in sintonia con i caratteri degli insediamenti esistenti, nel rispetto della morfologia del territorio, delle peculiarità del paesaggio storico e del contesto ambientale; [...]

e) sostenga il reddito agricolo promovendo funzioni turistiche compatibili con il carattere di ruralità del territorio legate alla diffusione dei prodotti locali, al riorientamento delle produzioni zootechniche e all’incremento della fauna selvatica, nonché alla valorizzazione delle risorse storico - culturali.”.

La variante in oggetto prevede la riqualificazione di un’area già compromessa da una edificazione incompiuta di bassa qualità, ammettendo l’insediamento di attività che migliorano il livello dei servizi turistici, in potenziale collegamento con la ricettività diffusa anche di tipo agrituristico.

Si ritiene quindi che la variante sia pienamente coerente con gli indirizzi e le direttive del PTR prima esposte.

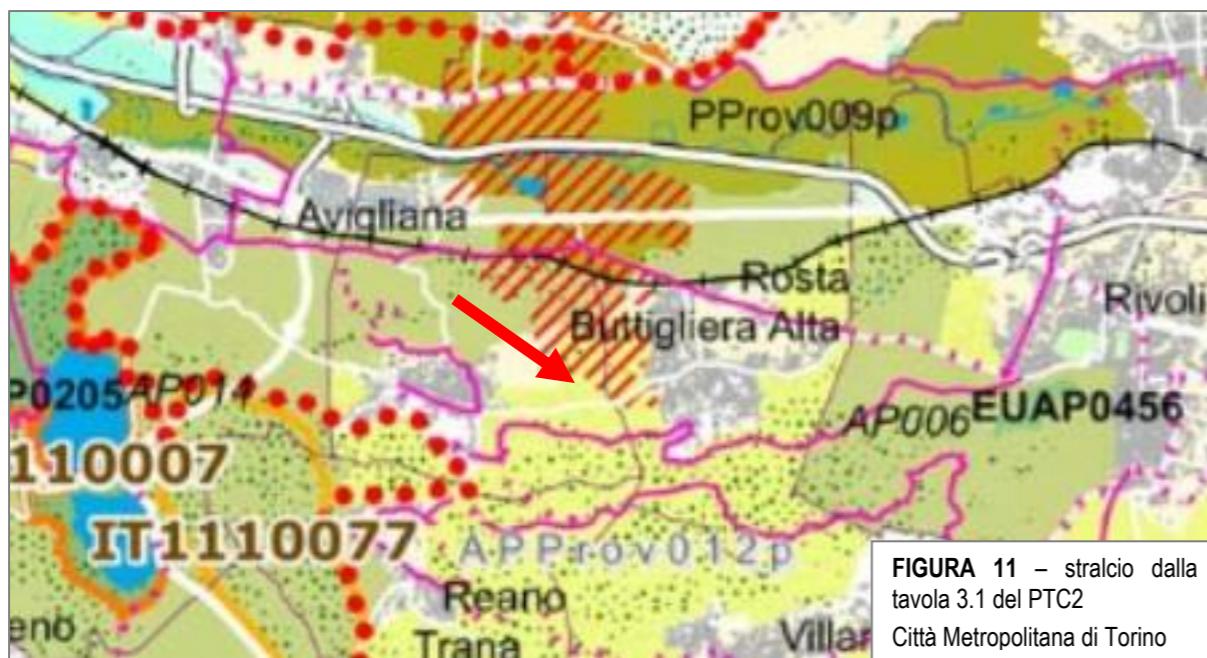


FIGURA 10 – il rettangolo grigio individua l’impronta del consumo di suolo urbanizzato rilevato dall’osservatorio della Regione Piemonte - 2013 (geoportale Regione Piemonte)

3.3 Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale PTC2

La VARIANTE AL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DELLA PROVINCIA DI TORINO (PTC2), approvata con DCR n. 121-29759 in data 21/07/11, assume come obiettivo strategico il contenimento della crescita incrementale del suolo non urbanizzato. Pertanto, in attuazione delle direttive di cui all'Art. 31 del PTR: "Contenimento del consumo di suolo", il PTC2 dispone che gli strumenti urbanistici comunali generali e le relative varianti assumano "*l'obiettivo strategico e generale del contenimento del consumo di suolo e dello sprawling, e privilegiano pertanto, per rispondere al fabbisogno insediativo, gli interventi di riqualificazione e riordino del tessuto urbano esistente persegua l'obiettivo di qualità edilizia ed urbanistica, nel rispetto degli standard urbanistici per servizi pubblici e verde.*"

La Tavola 3.1 - *Sistema del verde e delle aree libere* – (vedi la figura 11) comprende la zona oggetto della Variante urbanistica tra le "Aree di particolare pregio paesaggistico-ambientale proposte" APProv012p:



Area di particolare pregio paesaggistico e ambientale (Buffer zones - Artt. 35-36 NdA)		Piste ciclabili (Art. 42 NdA)
APP*	Area a vincolo paesaggistico ambientale ai sensi del dlgs.42/2004 e smi e del PTC1	Dorsali provinciali esistenti (da Programma 2009)
APP* Proposte	Proposte	

APP012p	Denominazione:	integrazione galassini Collina di Rivoli e Zona intermorenica aviglianese
	Descrizione o Ragione della tutela:	l'area va ad integrare, riprendendo le indicazioni contenute nel progetto Corona Verde, i perimetri dei due "galassini" Collina di Rivoli e Zona intermorenica aviglianese consentendo così di costituire e/o migliorare la connessione ecologica tra i corridoi fluviali della Dora Riparia e del Sangone oltre che con i parchi dei Laghi di Avigliana e del Sistema delle fasce fluviali del Po.
	Comuni interessati:	S. Ambrogio, Villardora, Avigliana, Buttiglier Alta, Reano, Trana, Sangano, Villarbasse, Rivoli, Rosta, Alpignano, Caselette, Rivalta
	Superficie:	4.000 ha

Le nuove proposte di Aree di pregio ambientale sono parte integrante della rete ecologica provinciale come "buffer zone" ovvero "aree cuscinetto" (a protezione dei nodi della rete - core areas), che hanno la funzione di assicurare la connettività tra i nodi attraverso "l'attuazione di politiche di sviluppo sostenibile".

Per quanto riguarda il settore turistico, il PTC2 invita i PRGC a "riutilizzare ai fini turistici gli edifici e le opere esistenti" valorizzando le identità e le risorse locali (art. 32 NTA)

La variante in oggetto risulta coerente con l'obiettivo strategico del PTC2 e gli indirizzi per la pianificazione locale, in quanto non prevede nuovi insediamenti residenziali in aree libere, bensì il recupero di aree ed edifici esistenti in stato di abbandono, per destinazioni di servizio al sistema turistico diffuso presente nella zona.

Il PTC2 all'art. 16 comma 7 (prescrizioni che esigono attuazione) prescrive: "Gli strumenti urbanistici generali e le varianti di revisione devono definire la perimetrazione di aree dense, libere e di transizione sull'intero territorio comunale. In occasione di varianti di carattere strutturale o di varianti previste dalla legislazione speciale (accordi di programma, S.U.A.P. D.P.R. 447/98, programmi edilizi ex art. 18 L. 203/1991) il Comune dovrà procedere alla perimetrazione delle aree di cui al presente articolo, limitatamente alle aree di influenza della variante, [...]"

Il Comune di Buttiglierha recentemente assegnato un incarico professionale per la perimetrazione delle aree libere, dense e di transizione di cui all'art. 16 del PTC2; a lavoro concluso è intenzione dell'Amministrazione comunale avviare la procedura di adozione della suddetta perimetrazione.

In ogni caso si può affermare che l'area oggetto di variante possiede le caratteristiche proprie delle aree di transizione: è un'area già parzialmente edificata e sicuramente compromessa nel tempo da usi diversi che l'anno sottratta alla destinazione agricola, "collocata al margine dell'ambito urbanizzato, caratterizzata da limitata estensione e dalla presenza delle infrastrutture primarie".

4. La pianificazione Comunale

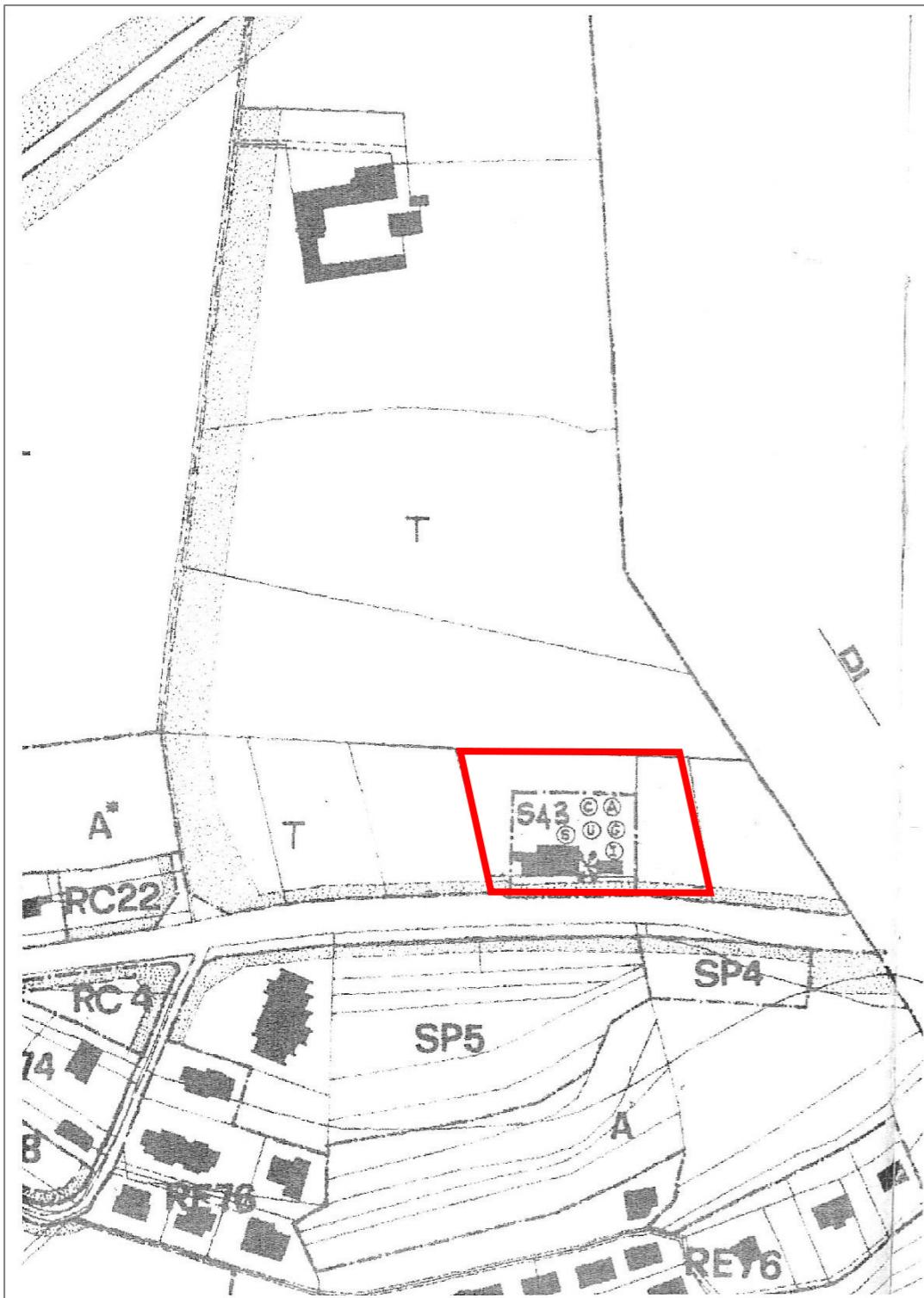


FIGURA 12 – PRGC – Tavola 37.2: Azzonamento - Capoluogo

L'area oggetto di variante comprende l'area a **servizi ed attrezzature a livello locale** (articolo 21 L.R. n° 56/77 e s.m.i.) **S43** normata dall'art. 22 delle NTA e interessa per la parte residuale l'**Area di tutela ambientale (T)** normata dall'art. 39 delle NTA.

L'area **S43** è destinata ad attrezzature di interesse generale di tipo culturale e sociale (C) e amministrativo (A), oltre che a parco (U), gioco (G), sport (S) e parcheggi (I).

Articolo 22 - Aree per servizi e attrezzature a livello comunale

Il P.R.G.C. assicura una dotazione complessiva di servizi sociali, comprendenti attrezzature pubbliche e di uso pubblico, esistenti ed in progetto, commisurata all'entità degli insediamenti residenziali, produttivi, direzionali, commerciali e turistici, sulla base dei parametri stabiliti dall'articolo 21 della L.R. n° 56/77 e s.m.i.

La realizzazione delle destinazioni previste dal P.R.G.C. viene attuata con progetti esecutivi di iniziativa comunale e con interventi pubblici e privati.

Su tutti gli edifici di proprietà comunale inseriti in aree a servizi pubblici sono ammessi interventi edilizi con cambio di destinazione d'uso, in conformità con quelle ammesse su ciascuna area, e la successiva eventuale alienazione della proprietà stessa (aree di pertinenza comprese).

Gli eventuali interventi attuativi privati dovranno essere assoggettati a convenzione deliberata dal Consiglio Comunale che determini l'uso pubblico e l'interesse pubblico delle attrezzature previste.

Si applicano inoltre i seguenti parametri:

a) aree per l'istruzione	$H = 9,00 \text{ m}$
b) aree per attrezzature di interesse comune:	$U.F.= 0,65 \quad H= 9,00 \text{ m}$
c) aree per parco:	$U.F.= 0,05 \quad H= 4,50 \text{ m}$
d) aree per attrezzature sportive:	
impianti coperti	$U.F.= 0,25$
impianti scoperti	$U.F.= 0,60$

[...]

Articolo 39 - Aree di tutela ambientale (T)

Le aree di tutela ambientale sono inedificabili a tutti gli effetti ivi comprese le infrastrutture per l'agricoltura non direttamente connesse alla irrigazione dei fondi, salvo quanto previsto per interventi sull'esistente.

In esse non si può altresì, senza averne preventivamente conseguito l'Autorizzazione, dare luogo al taglio di alberi per qualsivoglia impiego (ad eccezione del ceduo), all'accumulo di materiali, all'apertura di discariche.

In esse è ammesso unicamente lo svolgimento dell'attività produttiva agricola o silvo-pastorale e lo stato dei luoghi è immodificabile, se non per quanto dovuto direttamente alla coltivazione dei fondi ed alla loro irrigazione.

Non sono pertanto ammesse le attività estrattive (cave, torbiere, discariche o analoghe).

Ai fini della realizzazione di edificazione di abitazioni rurali in aree destinate ad uso agricolo ai sensi del relativo articolo, è ammessa l'utilizzazione degli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, inclusi in aree di tutela ambientale.

A tal fine il volume edificabile trasferibile nelle aree ad uso agricolo viene computato, al lordo di eventuali volumi esistenti, applicando criteri ed indici stabiliti per le aree ad uso agricolo.

Gli edifici esistenti sono classificati come "edifici a termine" normati dall'art. 55 delle NTA:

Articolo 55 - Edifici e manufatti a termine

Il P.R.G.C. individua e classifica come "a termine" gli edifici, i manufatti e gli impianti, a carattere permanente e non, riconosciuti in contrasto con la qualità dell'ambiente circostante e/o con le previsioni del P.R.G.C. stesso. Essi sono destinati nel tempo all'abbattimento e possono essere oggetto unicamente di interventi di manutenzione ordinaria salvo quanto eventualmente indicato nelle tabelle di area in merito alla loro rilocalizzazione e/o demolizione con o senza ricostruzione.

La loro totale demolizione, senza ricostruzione, è condizione inderogabile per il rilascio di qualunque autorizzazione e/o concessione relative alle aree e/o edifici di identica proprietà che li include.

Le aree libere risultanti sono destinate ad area libera privata o ad impianti ed attrezzature di uso collettivo.

4.2 La carta di Sintesi

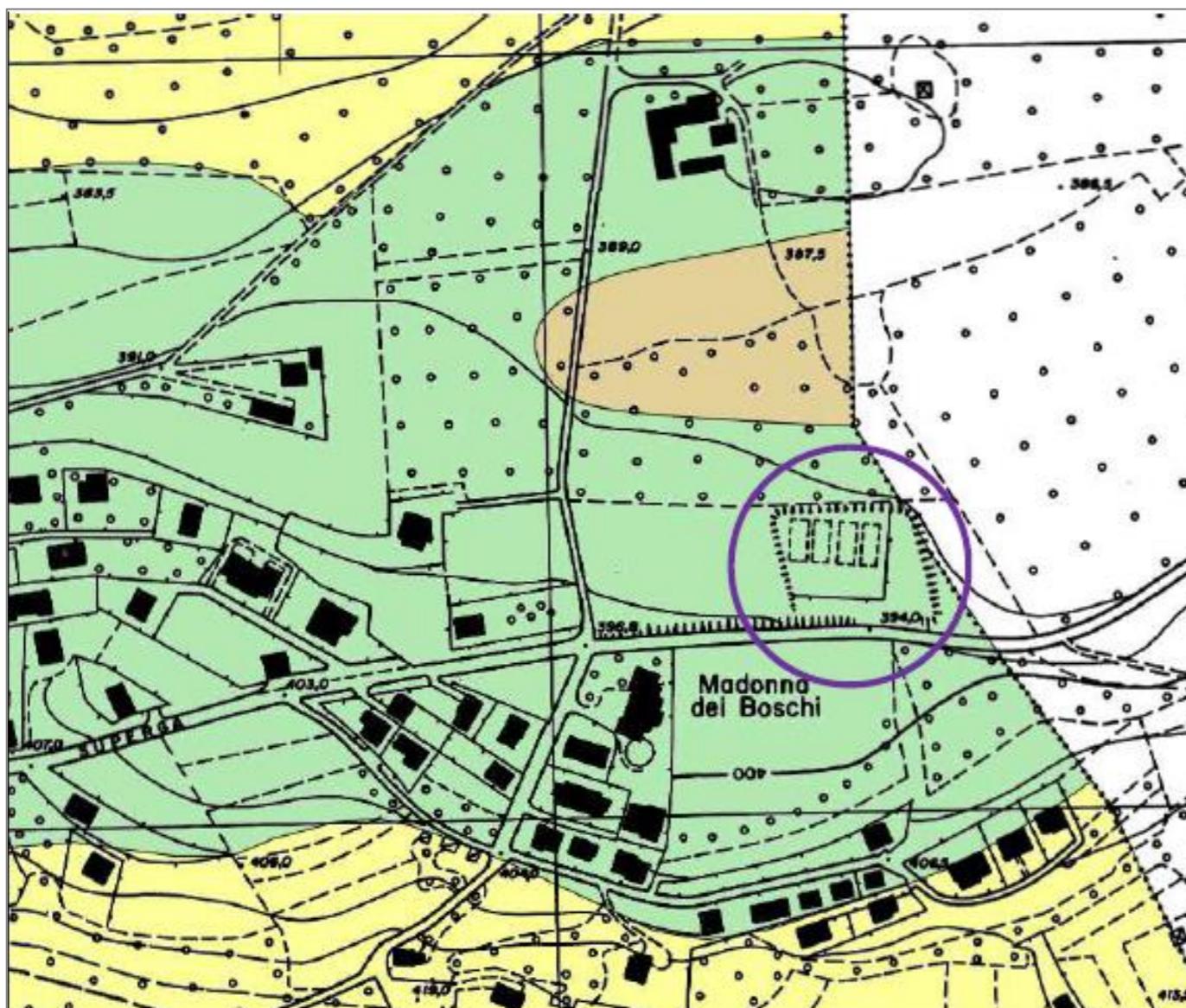


FIGURA 13 – ELABORATI PAI - Estratto dalla carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica - a cura del Geol. L. Arione (aggiornamento giugno 2004)

L'area è compresa in classe I e quindi risulta esente da condizioni di pericolosità geomorfologica.

LEGENDA (parziale)

CLASSE 1

Settori del territorio comunale nei quali non vi sono condizioni di pericolosità geomorfologica che pongano restrizioni alle scelte urbanistiche. Sono quindi consentiti gli interventi sia pubblici che privati senza che siano previste indagini particolari, salvo quanto richiesto dalle normative vigenti (D.M. 11.3.88)

CLASSE 2

Porzioni di territorio dove le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere superate con interventi tecnici realizzabili a livello di progetto esecutivo nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante.

I nuovi interventi dovranno essere preceduti da una specifica indagine volta a valutare la natura ed i peso del fattore limitante, i tipi di interventi di mitigazione previsti ed i loro riflessi nei confronti dell'equilibrio idrogeologico dei settori circostanti.

In funzione della natura del fattore limitante la classe 2 è distinta in:

CLASSE 2a

Territorio condizionato dalla presenza di versanti collinari

CLASSE 2b

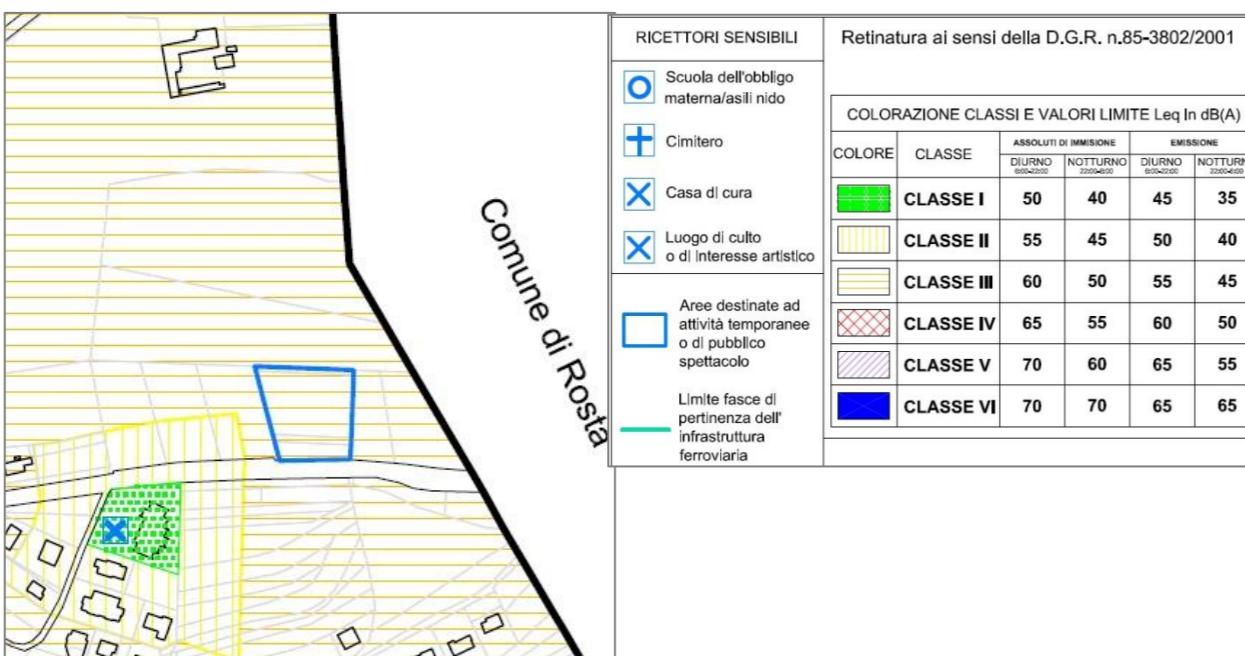
Territorio condizionato dalla presenza di falda superficiale o ristagno d'acqua per difficoltà di drenaggio.

4.3 La zonizzazione acustica

Nelle conclusioni della Relazione Tecnica Illustrativa della CLASSIFICAZIONE ACUSTICA DEL TERRITORIO COMUNALE datata 2005, si legge che “la maggior parte del territorio del Comune di Buttigliera Alta ricade in classe III (aree a destinazione agricola, aree residenziali a media densità abitativa, caratteristiche dei centri storici) e IV (aree residenziali con alto indice edilizio, aree miste produttive, commerciali e residenziali, aree di servizi alla produzione). La Classificazione Acustica rispecchia la conformazione economica, demografica e produttiva del territorio del Comune di Buttigliera Alta, suddiviso in una porzione collinare caratterizzata da centri di origine storica ed attività per lo più agricole (Classe III) ed in una porzione di fondovalle (originatosi in epoca più recente) di natura industriale, produttiva, densamente popolata e ricca di servizi ed infrastrutture (Classe IV).”

L'area oggetto di variante ricade in classe III all'interno di una zona che il piano di classificazione acustica individua come “destinata ad attività temporanee o di pubblico spettacolo”, in virtù della vigente destinazione -a servizi pubblici di interesse generale. Ai sensi della L.R. 52/2000, l'uso di tali aree per manifestazioni temporanee è autorizzato dal Comune, in deroga alla Classificazione acustica, “con l'indicazione dei limiti temporali della deroga e delle prescrizioni atte a ridurre al minimo il disturbo” (art.9).

Nonostante la relativa vicinanza di ricettore sensibile (la casa di Cura), il Piano non rileva accostamenti critici da sanare.



Si riportano di seguito le tipologie di aree urbanistiche comprese nelle classi acustiche III e IV, di interesse per le destinazioni oggetto della presente variante:

Classe III:

- Aree residenziali esistenti e di nuova edificazione a media densità edilizia e di popolazione (ambito territoriale centro storico): centri storici di Capoluogo, Nicola, Uriola e Castello, piccoli insediamenti rurali;
- Aree a servizi e attrezzature per le zone residenziali (ambito territoriale centro storico);
- Aree per il verde privato;
- Aree agricole;
- Aree di tutela ambientale;

- Aree di salvaguardia;
- Aree di dissesto idrogeologico presenti nella parte valliva del territorio comunale;
- Aree di dissesto derivante dalla presenza di discariche.

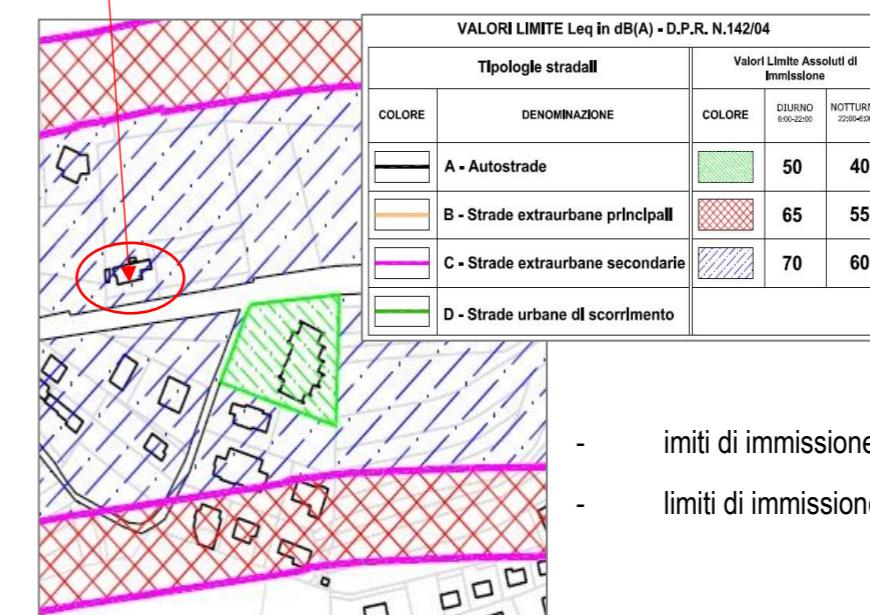
Classe IV

- Aree residenziali esistenti e di nuova edificazione ad alta densità edilizia e di popolazione, prospicienti su strade ad alta intensità di traffico (ambito territoriale Ferriera);
- Aree a servizi e attrezzature per le zone residenziali (ambito territoriale Ferriera);
- Aree destinate ad attività artigianale e produttiva;
- Complesso artigianale ICE1 posto lungo la S.S. n.25 del Moncenisio;
- Aree miste produttive, commerciali, residenziali.

Nella fase di omogeneizzazione della classificazione acustica, il piano prende atto della diffusa presenza, all'interno dei centri abitati e nelle aree agricole, di piccole porzioni (quasi sempre intorno ai 5.000 mq) appartenenti alla classe IV, inserite nel vasto contesto agricolo-residenziale avente classe acustica III.

Vista la natura di tali attività (piccoli fabbricati adibiti ad usi artigianali poco rumorosi) il piano assegna la classe acustica III in tutto il contesto territoriale agricolo-residenziale.

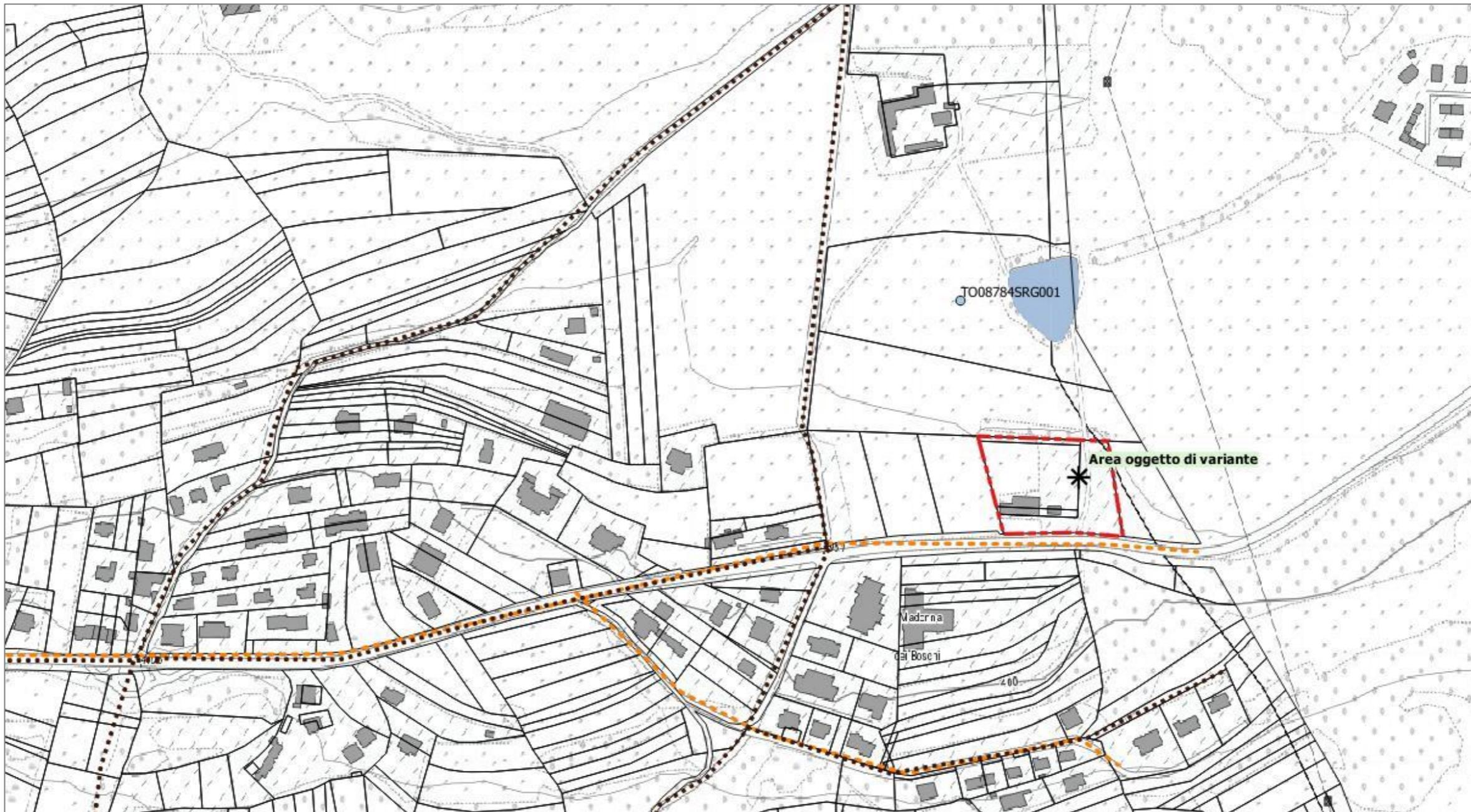
L'area oggetto di variante si trova anche all'interno della fascia A di pertinenza della S.P. n. 185 (extraurbana secondaria - tipologia C), di estensione pari a 100 m, i cui limiti di immissione per comuni ricettori sono i seguenti:



- limiti di immissione diurni: 70 dB(A)
- limiti di immissione notturni: 60 dB(A)

Con il cambio di destinazione d'uso urbanistico dell'area viene meno la perimetrazione dell'area destinata a “pubblico spettacolo a carattere temporaneo”, mentre rimarrebbe la classe III attualmente assegnata; di conseguenza l'assetto generato dalla variante urbanistica, dal punto di vista della zonizzazione acustica, è senz'altro migliorativa.

4.4 I sottoservizi e le risorse idriche



Legenda

- Area oggetto di variante
- specchi d'acqua
- fontanile (da SIRI Regione Piemonte)
- rete fognaria
- rete gas

L'area è già dotata di tutte le urbanizzazioni primarie.

L'impianto di depurazione consortile di riferimento è il C.I.S.V.S. di Rosta, gestito da SMAT spa, è entrato in funzione a fine 1988. A partire dal 1995, oltre ai comuni inizialmente collettati, sono stati incanalati verso il depuratore i liquami provenienti dai restanti comuni della bassa Valle di Susa.

Il depuratore è dimensionato per una capienza inferiore a 100.000 A.E. e per un volume annuo medio di reflui trattati di oltre 15.000.000 di m³, funzionando in continuo (24 ore su 24). L'impianto è di tipo fisico-biologico, corredata da una serie di trattamenti meccanici (grigliatura, dissabbiatura – disoleatura, sedimentazione primaria), e da un comparto biologico in parte del tipo a biorulli e in parte a fanghi attivi (con successiva sedimentazione secondaria); la stabilizzazione dei fanghi è ottenuta mediante digestione aerobica. La capacità residua del depuratore consortile di Rosta (comunicata da SMAT) è di 14.271 ab. equivalenti.

Attualmente sono in corso lavori di efficientamento e miglioramento.

FIGURA 14 – I sottoservizi e le risorse idriche

4.5 I rifiuti

Nel Comune di Buttigliera Alta è attiva la RACCOLTA DIFFERENZIATA operata dal CDIU servizi spa. Per la raccolta rifiuti il comune di Buttigliera Alta è diviso in tre zone, una a nord (Ferriera) e una a sud (Capoluogo) della ferrovia e l'area "Le Fronde".

Nella zona CAPOLUOGO, che comprende l'area oggetto di variante, la raccolta degli imballaggi in plastica è stradale, mentre quella di tutte le altre frazioni è porta a porta: carta e cartone con frequenza quindicinale, organico con frequenza bisettimanale, indifferenziato con frequenza settimanale e vetro e lattine con frequenza quindicinale.

La % di RD raggiunta dal Comune nel 2017 è stata del 59,87%.

5. Caratteristiche della Variante

5.1 Inquadramento normativo e procedurale

Il presente documento costituisce la *relazione tecnica* per la verifica di assoggettabilità alla procedura di valutazione ambientale strategica (VAS) di una variante ex art. 16 bis della LR 56/77 e s.m.i. al PRGC del Comune di Buttigliera Alta ([TO](#)), ai sensi dell'art. 12 del D.lgs 152/2006 e s.m.i., della DGR Piemonte n. 12-8931 del 09.06.2008 e della LR 56/77 e s.m.i.

La procedura è definita dalla DGR n. 25-2977/2016 e prevede che il Comune, titolare del Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, adotti con delibera di Giunta il presente "Documento tecnico di verifica comprensivo dei contenuti essenziali della Variante". Il Documento viene quindi trasmesso alla Regione, alla Città Metropolitana ed agli altri soggetti competenti in materia ambientale, ARPA e ASL, che forniscono al comune i relativi pareri entro 30 gg. dal ricevimento del Documento tecnico di verifica.

L'Organo Tecnico Comunale per la VAS, tenuto conto dei pareri degli Enti con competenze ambientali, si esprime sulla assoggettabilità della variante a VAS emettendo il provvedimento di verifica entro 90 gg. dal ricevimento dei pareri degli Enti.

Nel caso non si proceda con la Valutazione Ambientale Strategica, il Comune adotta la Variante con Delibera di C.C. dando atto dell'esclusione dalla VAS e trasmette la delibera e gli elaborati della Variante alla Regione ed alla città Metropolitana, contestualmente alla convocazione della prima seduta della conferenza dei servizi per l'esame della Variante. A seguito della prima seduta la variante è pubblicata per 15 giorni e nei successivi 15 gg è possibile presentare osservazioni nell'interesse pubblico. Le osservazioni pervenute sono inviate agli Enti che partecipano alla conferenza contestualmente alla convocazione della seconda seduta per l'esame delle osservazioni e l'espressione dei pareri in merito alla Variante.

Infine il Comune approva in via definitiva la Variante con delibera di C.C., dando atto di aver recepito gli esiti della conferenza dei servizi.

In caso l'Organo Tecnico Comunale per la VAS richieda la valutazione ambientale strategica sulla Variante, il Comune adotta con delibera di C.C. la Variante corredata del Rapporto Ambientale e sintesi non tecnica, e li trasmette alla Regione ed alla Città Metropolitana contestualmente alla convocazione della prima seduta della conferenza dei servizi.

A seguito della prima seduta della conferenza la Variante ed il Rapporto Ambientale sono pubblicati per 60 gg ai fini delle osservazioni. Il Comune comunica agli Enti competenti in materia ambientale l'avvenuta pubblicazione e le modalità di accesso ai documenti e gli Enti esprimono il parere di competenza entro 60 gg.

Le osservazioni pervenute ed i pareri degli Enti competenti in materia ambientale sono trasmessi ai componenti della conferenza dei servizi contestualmente alla convocazione della seconda seduta. L'organo Tecnico Comunale per la VAS esprime il suo parere motivato entro i termini concordati in conferenza.

Il Comune approva con delibera di C.C. il progetto di variante come eventualmente modificato a seguito degli esiti della conferenza dei servizi e del parere motivato dell'OTC, unitamente al Rapporto Ambientale, la Dichiarazione di Sintesi ed il Piano di Monitoraggio.

3.2 La situazione della Strumentazione urbanistica

Il Comune di Buttigliera Alta è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale approvato con **D.G.R. n. 17-12543 del 24.05.2004** pubblicata sul B.U.R. n. 22 del 3.06.2004.

Successivamente sono state approvate le seguenti Varianti al Piano Regolatore Generale Comunale vigente ai sensi dell'art. 17 L.U.R.:

- Variante Strutturale approvata con D.G.R. n. 18-8580 del 14.04.2008;
- Variante Parziale n. 1 approvata con Deliberazione di C.C. n. 36 del 21.06.2005;
- Variante Parziale n. 2 approvata con Deliberazione di C.C. n. 38 del 26.06.2007;
- Variante Parziale n. 3 approvata con Deliberazione di C.C. n. 39 del 26.06.2007;
- Modifica al P.R.G.C. vigente ai sensi dell'articolo 17 comma 8 lettera A) della L.R. 56/77 con Deliberazione di C.C. n. 56 del 27.09.2007;
- Variante Parziale n. 4 approvata con Deliberazione di C.C. n. 44 del 15.07.2010.
- Variante 1 art. 16 bis approvata con Deliberazione di C.C. n. 26 del 12/07/2011;
- Variante Parziale n. 5 approvata con Deliberazione di C.C. n. 25 del 18.06.2013.
- Variante Parziale n. 6 approvata con Deliberazione di C.C. n. 38 del 09.10.2013.
- Variante Parziale n. 7 approvata con Deliberazione di C.C. n. 12 del 02.04.2014;
- Variante 2 art. 16 bis approvata con Deliberazione di C.C. n. 44 del 30/11/2015;
- Variante semplificata art. 17 bis per sistemazione impluvio via Monte Cuneo approvata con Deliberazione di C.C. n. 17 del 27/04/2016;
- Variante semplificata art. 17 bis per sistemazione scaricatori di piena in frazione Cornaglio approvata con Deliberazione di C.C. n. 18 del 27/04/2016.

Inoltre:

- Piano di Classificazione Acustica approvato con Deliberazione di C.C. n. 43 del 21.07.2005;
- Regolamento Acustico approvato con deliberazione di C.C. n. 44 del 21.07.2005;

Il Comune di Buttigliera Alta con deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 23.03.2017 ha inserito l'area della ex Bocciofila di Corso Superga, compresa parzialmente nell'area a servizi di interesse comune S43 (per 2.600 mq) e parzialmente nell'area di Tutela ambientale T, nell'elenco del Piano comunale delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari.

3.3 Gli obiettivi ed i contenuti della Variante

La presente Variante, redatta ai sensi dell'art. 16bis della LR 56/77 e s.m.i., è finalizzata alla alienazione dell'area di proprietà comunale sita in Corso Superga, composta dalle partecile catastali n. 12, 18, 46 del foglio 7, per una superficie complessiva di mq 6.900.

L'area ricade parzialmente (per mq 2.600) in area a Servizi di interesse generale S43 e per la parte rimanente in area a Tutela T del PRGC vigente.

Dal momento che negli anni '60/'70 l'area è stata sede di una discarica dei rifiuti urbani, l'Amministrazione comunale ha incaricato la società CARSICO s.r.l. di eseguire specifiche indagini allo scopo verificare le condizioni ambientali del sottosuolo mediante analisi di laboratorio ai sensi del D.Lgs. 152/06 e la rilevazione dei gas interstiziali con strumentazioni idonee. Nei mesi di Febbraio - Maggio 2016 sono state effettuate le seguenti attività di rilievo, analisi e monitoraggio:

- campionamento e analisi di n. 3 campioni di terreno superficiale fino ad 1 metro di profondità da p.c. ai sensi del D.Lgs 152/2006;
- installazione di n. 3 postazioni fisse di monitoraggio dei gas interstiziali e monitoraggio mensile degli stessi per un totale di n. 3 campagne.

Dalle indagini non sono risultati superamenti delle concentrazioni della soglia di contaminazione tali da richiedere l'attivazione delle procedure di bonifica ex art. 242 D. Lgs 152/2006.

Sono state invece riscontrate delle non conformità rispetto alle destinazioni d'uso a "Verde pubblico, privato e residenziale" (per i soli parametri Cromo e Nichel); tutti i parametri ricercati risultano invece conformi ai sensi del D.Lgs 152/06 per siti ad uso industriale e commerciale.

In data 18/11/2016 il Comune di Buttigliera Alta richiedeva alla Città Metropolitana, Servizio Pianificazione e Gestione Rifiuti, Bonifiche, Sostenibilità Ambientale, e all'ARPA, specifico parere riguardo ad eventuali prescrizioni da adottare per le future nuove destinazioni compatibili con l'area in oggetto, in relazione ai risultati dell'indagine ambientale. Con comunicazione del 01/02/2017 la Città Metropolitana rispondeva che, essendo presente gas metano nel sottosuolo in concentrazione superiore al limite inferiore d'esplosività, occorre considerare i seguenti aspetti:

- realizzazione di eventuali opere edilizie o infrastrutture che non risultino vulnerabili a fenomeni di intrusione di gas presente nel sottosuolo, con particolare riferimento alla presenza di locali interrati e spazi confinati a diretto contatto con il suolo,
- attivazione di procedure di monitoraggio e allarme della presenza di eventuali condizioni di rischio. A tal proposito si suggerisce l'adozione delle seguenti soglie di concentrazione da rilevare presso i sistemi di monitoraggio e gli spazi confinati: CH₄>1%, CO₂>1.5%, L.E.L.>20%.

Successivamente l'Amministrazione Comunale, con deliberazione C.C. n. 15 del 23/03/2017, inseriva l'area della ex Bocciofila di Corso Superga nell'elenco del Piano comunale delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari; quindi, in data 26 aprile 2017, emanava un avviso pubblico per "manifestazione di interesse finalizzata alla valorizzazione dell'area ex bocciofila in c.so Superga", propedeutico alla formazione della variante urbanistica.

La **Società agricola Cascina Nuova srl**, proprietaria della omonima tenuta già di proprietà dell'Ordine Mauriziano situata subito a nord dell'area in oggetto (vedi figura 15), "tenendo conto della possibilità di sviluppare in modo sinergico una ulteriore attività complementare a quella principale della ragione sociale", **ha proposto** la possibile utilizzazione dell'area come "sede di una struttura interamente dedicata al fitness, con SPA, sauna, bagni turchi, aree per fisioterapia, ...". La realizzazione dell'agri-SPA" andrebbe ad integrare ed arricchire un progetto avviato nel 2012, che intende fare di Cascina Nuova un punto di riferimento enogastronomico e turistico riconosciuto in Piemonte e in Italia.

L'Amministrazione comunale, in considerazione della qualità degli interventi di recupero che la società agricola ha appena concluso sul complesso settecentesco di Cascina Nuova, valutando il progetto

imprenditoriale coerente con i propri obiettivi di sviluppo locale sostenibile, ha deciso di procedere con la variante urbanistica ai sensi dell'art. 16bis della LR 56/77 e s.m.i. al fine di rendere compatibile il progetto con lo strumento

urbanistico generale, fatte salve prescrizioni e vincoli sovraordinati e nel rispetto degli indirizzi nazionali e regionali in materia di tutela e valorizzazione dell'ambiente e del paesaggio.

6. La verifica di assoggettabilità a V.A.S.

Come illustrato nel precedente capitolo 5.1, il documento tecnico per la verifica di assoggettabilità alla VAS è stato inviato in data 18/01/2019 agli Enti con competenze ambientali per i relativi pareri.

In data 08/02/2019 è pervenuto il parere della **Soprintendenza Archeologica Belle arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino**, che esprime la NON assoggettabilità a VAS della Variante, pur formulando alcune valutazioni ed osservazioni (riportate nella tabella seguente) di cui tenere conto nella stesura del progetto definitivo di Variante.

OSSERVAZIONI Soprintendenza	
1	Non si condivide la proposta di modifica della componente paesaggistica da "naturalistico-ambientale" (prato-pascolo) a "insediamenti residenziali a bassa densità" in quanto la scarsa edificazione incompiuta presente sull'area non pare sufficiente a sancire la perdita delle caratteristiche naturalistico-ambientali attribuite dal PPR
.2	Si ritiene che la variante debba rafforzare il sistema di fruizione del paesaggio introducendo, altre all'area di sosta/belvedere, anche alcune prescrizioni che riguardano la qualità architettonica dei nuovi edifici e la loro mitigazione
3	Si ricorda che occorre tenere conto degli impatti delle nuove edificazioni su eventuali preesistenze archeologiche

In data 12 marzo 2019 l'A.R.P.A. ha inviato un parere tecnico di NON assoggettabilità della variante a VAS, alle "seguenti condizioni: che siano localizzate ed inserite nelle N.d.A. valide misure di compensazione della risorsa suolo e che le reti tecnologiche siano compatibili con i nuovi carichi antropici. [...] Che siano confermate tutte le prescrizioni individuare dalla Città Metropolitana di Torino già citate e che venga individuata mediante un'indagine ed indicata cartograficamente l'area ove sono collocati i rifiuti al fine di escludervi l'edificazione, così come indicato nella Relazione tecnico-geologica".

Nella tabella seguente sono riportate le osservazioni contenute nel suddetto parere:

OSSERVAZIONI A.R.P.A.	
1	Si richiede l'individuazione cartografica dell'area ove sono collocati i rifiuti al fine di escludervi l'edificazione
2	Si richiedono valide misure di compensazione della risorsa suolo, considerando solo la parte dell'area oggetto di variante, escludendo la parte che è stata già impatta dalla presenza della struttura della ex bocciofila ed ancora prima dalla discarica di rifiuti.
3	Le reti tecnologiche devono essere compatibili con i nuovi carichi antropici
4	Si richiedono disposizioni per ridurre l'impermeabilizzazione delle superfici scolanti, prevedendo pavimentazioni permeabili (particolarmente indicate in cortili, marciapiedi, parcheggi);
5	Si richiede l'effettuazione della raccolta separata delle acque meteoriche per permettere il riuso delle stesse (per irrigazione delle aree verdi, acque per WC) e una "laminazione" degli eventi piovosi più intensi.
6	Si richiede: <ul style="list-style-type: none"> • l'ottimizzazione dell'isolamento termico degli interni e la minimizzazione del fabbisogno energetico per la climatizzazione estiva ed invernale; • l'utilizzo al massimo grado della luce naturale per l'illuminazione degli spazi interni; • la razionalizzazione dei consumi energetici; • l'impiego di impianti solari termici o fotovoltaici.

In data 15/02/2019 è stata inviato il parere della ASL TO3, che **non** richiede l'assoggettamento della Variante a VAS e prescrive l'elaborazione di un piano di caratterizzazione dell'area. Successivamente il Comune ha inviato, ad integrazione del Documento Preliminare per la verifica di assoggettabilità alla VAS, la comunicazione del 01/02/2017 con cui la Città Metropolitana, interrogata al riguardo dal Comune di Buttigliera, affermava l'edificabilità dell'area sia pure condizionata al rispetto di alcune prescrizioni di cui tenere conto in fase di progettazione e realizzazione delle opere.

Con successiva mail del 26 febbraio, l'ASL TO3, "avendo preso visione della nuova documentazione pervenuta", conferma "la necessità di considerare le problematiche ambientali emerse e di eseguire gli interventi indispensabili volti a tutelare la sicurezza e la salute nel caso del nuovo utilizzo dell'area, sulla linea delle prescrizioni già dettate dalla Città Metropolitana". Quindi, avendo già tenuto conto di tali prescrizioni nel documento tecnico preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS e nella relazione del Geologo dott. Di Gioia, ed avendone recepito le indicazioni all'interno della scheda dell'area normativa, si ritengono sostanzialmente soddisfatte le condizioni poste dall'ASL TO3 per non assoggettare la Variante a VAS

In data 29/03/2019 l'Organo Tecnico Comunale per la VAS ha emesso il provvedimento conclusivo di esclusione dalla V.A.S. condizionato al recepimento delle osservazioni degli Enti con competenze ambientali.

Nelle tabelle seguenti sono riportate, a fianco delle osservazioni, le controdeduzioni e le modifiche indotte nelle NTA della Variante, redatte in coerenza al provvedimento conclusivo dell'O.T.C.:

OSSERVAZIONI Soprintendenza	CONTRODEDUZIONI e MODIFICHE alle NTA
1 Non si condivide la proposta di modifica della componente paesaggistica da "naturalistico-ambientale" (prato-pascolo) a "insediamenti residenziali a bassa densità" in quanto la scarsa edificazione incompiuta presente sull'area non pare sufficiente a sancire la perdita delle caratteristiche naturalistico-ambientali attribuite dal PPR	Le motivazioni che supportano la proposta di modifica della componente paesaggistica dell'area sono principalmente dovute al fatto che questa occupa un rilevato costituito dal terreno di riporto di una vecchia discarica comunale di rifiuti urbani, attiva negli anni 1960-70; la perdita delle caratteristiche naturalistico-ambientali quindi prescinde dalla successiva edificazione.
2 Si ritiene che la variante debba rafforzare il sistema di fruizione del paesaggio introducendo, oltre all'area di sosta/belvedere, anche alcune prescrizioni che riguardano la qualità architettonica dei nuovi edifici e la loro mitigazione.	Nella scheda dell'area urbanistica vengono introdotte le seguenti prescrizioni: <i>I nuovi fabbricati devono essere edificati con particolare attenzione alla qualità architettonica ed alla integrazione paesaggistica. Devono essere previste opere di mitigazione e schermatura dei volumi edilizi e di sistemazione delle aree verdi mediante l'utilizzo di specie arboree ed arbustive autoctone coerenti con il contesto agrario/rurale. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla demolizione delle strutture esistenti.</i>
3 Si ricorda che occorre tenere conto degli impatti delle nuove edificazioni su eventuali preesistenze archeologiche	Considerando che l'area interessa un rilevato costituito da terreno di riporto parzialmente interessato da una ex discarica di rifiuti solidi urbani, si rimanda tale raccomandazione alla fase attuativa degli interventi.

OSSERVAZIONI A.R.P.A.	CONTRODEDUZIONI e MODIFICHE alle NTA
1 si richiede l'individuazione cartografica dell'area ove sono collocati i rifiuti al fine di escludervi l'edificazione	Nella scheda dell'area normativa viene inserita la seguente prescrizione: <i>in fase di progettazione occorrerà attuare una serie di indagini volte a definire l'area effettivamente interessata dalla presenza di rifiuti solidi urbani con spessore tale da pregiudicare l'edificazione.</i>
2 si richiedono valide misure di compensazione della risorsa suolo, considerando solo la parte dell'area oggetto di variante, escludendo la parte che è stata già impatta dalla presenza della struttura della ex bocciofila ed ancora prima dalla discarica di rifiuti.	L'area non compromessa dall'edificazione e/o dalla presenza della ex discarica è stimabile in c.a. 2.000 mq (vedi figura seguente). Si propone quindi un intervento di riqualificazione ecologica su di un'area di pari estensione all'interno del parco Rosa Luxemburg, già di proprietà comunale, al fine di accrescerne il grado di naturalità e migliorarne la funzionalità ecologica. Nella scheda dell'area normativa viene inserita la seguente prescrizione: <i>Il progetto edilizio comprende anche il progetto dell'intervento di riqualificazione ambientale, a titolo di compensazione, da realizzarsi su di un'area di almeno 2.000 mq all'interno del parco urbano denominato Rosa Luxemburg, già di proprietà comunale, al fine di accrescerne il grado di naturalità e migliorarne la funzionalità ecologica. Le modalità ed</i>

	OSSERVAZIONI A.R.P.A.	CONTRODEDUZIONI e MODIFICHE alle NTA
3	le reti tecnologiche devono essere compatibili con i nuovi carichi antropici	<i>i tempi di realizzazione delle opere di compensazione ambientale sono definite all'interno della convenzione.</i> L'occupazione giornaliera massima ipotizzata per una struttura dimensionata secondo i parametri urbanistici della scheda normativa e coerente con destinazioni d'uso ammesse dalla variante, è di c.a. 50 persone. Considerando che la capacità residua del depuratore consortile di Rosta (comunicata da SMAT) è di 14.271 ab. equivalenti, l'impatto sul sistema di depurazione risulta del tutto irrilevante.
4	si richiedono disposizioni per ridurre l'impermeabilizzazione delle superfici scolanti, prevedendo pavimentazioni permeabili (particolarmente indicate in cortili, marciapiedi, parcheggi);	Nella scheda dell'area normativa viene inserita la seguente prescrizione: <i>le aree a parcheggio/belvedere devono essere realizzate con pavimentazioni drenanti</i>
5	si richiede l'effettuazione della raccolta separata delle acque meteoriche per permettere il riuso delle stesse (per irrigazione delle aree verdi, acque per WC) e una "laminazione" degli eventi piovosi più intensi.	La scheda normativa proposta contiene già la seguente prescrizione: <i>è fatto obbligo di separazione e convogliamento in apposite cisterne delle acque meteoriche, per il riutilizzo nell'irrigazione delle aree verdi di pertinenza dell'immobile.</i>
6	si richiede: <ul style="list-style-type: none">• l'ottimizzazione dell'isolamento termico degli interni e la minimizzazione del fabbisogno energetico per la climatizzazione estiva ed invernale;• l'utilizzo al massimo grado della luce naturale per l'illuminazione degli spazi interni;• la razionalizzazione dei consumi energetici;• l'impiego di impianti solari termici o fotovoltaici.	La nuova edificazione deve soddisfare tutti i requisiti imposti dalla normativa nazionale e regionale riguardo all'efficienza energetica degli edifici ed all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili.



FIGURA 15 – l'area oggetto di compensazione ambientale

7. Le azioni della Variante

La Variante prevede le seguenti modifiche al Progetto Urbanistico Generale:

- individuazione nelle tavole di Piano di una nuova area di tipo SP – Servizi privati, denominata SP.7 che comprende l'area normativa a servizi pubblici esistente S43 e le aree a destinazione agricola di proprietà comunale ad essa circostante, per un totale di mq 6.900 (vedi figura 15);
- compilazione di una nuova tabella di Sintesi delle aree normative denominata SP.6 – Area destinata a servizi privati

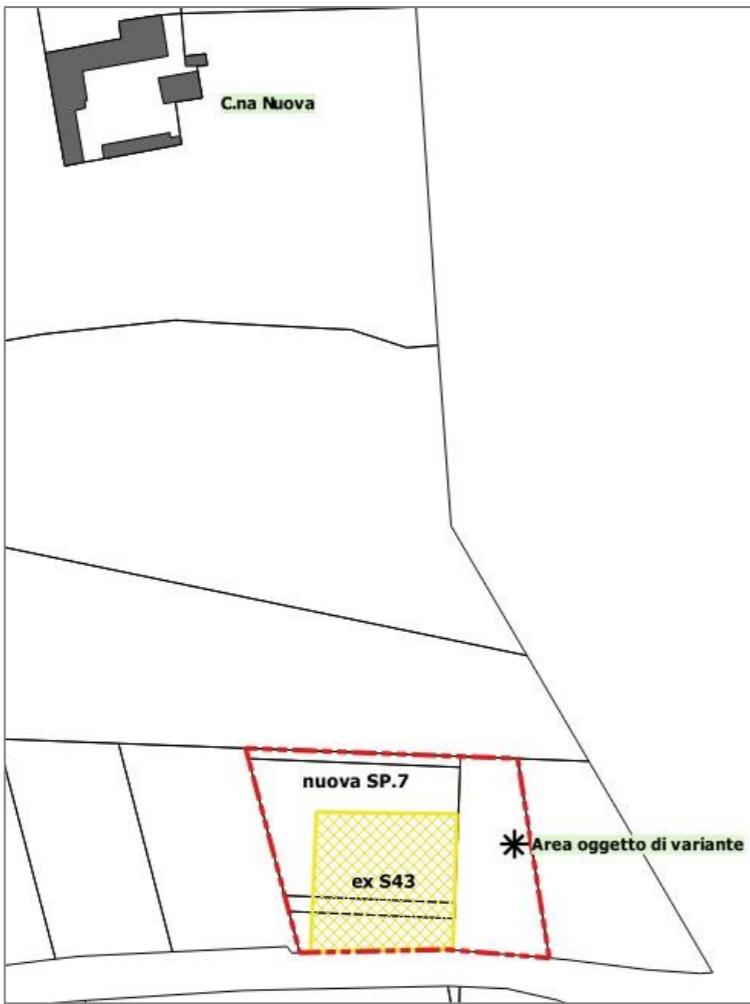


FIGURA 15b – modifiche cartografiche in variante: in tratteggio rosso la nuova area SP.6; in giallo l'area a servizi S34 esistente

Le prescrizioni ed i parametri urbanistici ed edilizi proposti per la nuova area SP.7, riportati nella tabella riepilogativa alla pagina seguente, tengono conto delle prescrizioni contenute nel provvedimento conclusivo di esclusione dalla V.A.S.

La Variante riduce la superficie complessiva delle dotazioni ex art. 21 LR 56/77 e s.m.i. di 2.600 mq, corrispondente a 0,33 mq/ab, incrementa di 7.208 mq la superficie delle aree per servizi privati SP e riduce di 4.600 mq la superficie dell'area agricola di tutela T.

Le dotazioni di ex art. 21 LR 56/77 e s.m.i. passano da 33,48 mq/ab a 33,15 mq/ab (> di 25/mq/ab) (vedi gli elaborati: Tabelle Aree per Servizi e Verifiche urbanistiche)

Località: C.so Superga	Denominazione: SP7	Area destinata a servizi privati
Parametri urbanistici art.4		Destinazione Area
ST -	SF 6.900 mq	Attività di servizio/cura alla persona e per il tempo libero
UT -	UF 0,30 mq/mq	
Capacità Insediativa		Modalità di attuazione art. 16 e 17
Teorica: abitanti n. -		Titolo edilizio convenzionato art. 49 c.4 LR 56/77 e s.m.i. (1) (4)
Reale: abitanti n. -		
Fabbisogno di aree servizi		Parametri edilizi
Dotazione minima 10% SF (art. 21 comma 1 punto 2) (3)	R.C. S.U. H.	Art.7 Art.8 Art.9
Destinazione d'uso art. 4:		V. Art.10
ra		P.F.T. Art.11
ru		2
re		
cm		
ci		
te		
ta		
tc		
Tipo di intervento urbanistico art. 14		Tipo di intervento edilizio art 15
par	X(2)	Manutenzione
pa		Manutenzione straordinaria
pi		Restauro conservativo
sp	X	Risanamento conservativo
ar		Ristrutturazione edilizia
ap		Ristrutturazione urbanistica
art. 24 N.T.A.		Completamento
		Nuovo impianto
		Demolizione con ricostruzione
		Mutamento destinazione d'uso
PRESCRIZIONI SPECIFICHE		
(1) La convenzione disciplina le attività di servizio alla persona insediabili e l'eventuale uso pubblico delle strutture e la manutenzione dell'area a parcheggio		
(2) Limitatamente alle attività artigianali di servizio alla persona		
(3) È prescritta la realizzazione di un'area a parcheggio con belvedere nella porzione nord dell'area, accessibile dalla viabilità pubblica.		
(4) La convenzione disciplina le modalità ed i tempi di realizzazione delle opere di compensazione ambientale		
Ai fini della nuova edificazione è prescritta una distanza minima dal ciglio della scarpata $\geq 5,00$ ml.		
In fase di progettazione dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti possibili per evitare interferenze tra i nuovi fabbricati e i gas nel sottosuolo (barriere di impermeabilizzazione o strati drenanti sotto una platea di fondazione, sistemi di ricircolo dell'aria, aumento della ventilazione attraverso ausili meccanici all'interno dei locali, ...). È prescritta l'installazione di un sistema di monitoraggio negli spazi confinati mediante sensori in grado di rilevare le seguenti concentrazioni di gas: CH4>1%, CO2>1.5%, L.E.L.>20%. È consentita la realizzazione di locali interrati esclusivamente ad uso tecnologico, opportunamente impermeabilizzati e dotati di sensori di monitoraggio dei gas residui nel sottosuolo.		
In fase di progettazione occorrerà attuare una serie di indagini volte a definire l'area effettivamente interessata dalla presenza di rifiuti solidi urbani con spessore tale da pregiudicare l'edificazione.		
La collocazione dei nuovi edifici all'interno dell'area deve essere compatibile con la realizzazione di un'area di sosta – belvedere, direttamente accessibile dalla viabilità pubblica, con visuale aperta in direzione ovest, nord, est, e sulla Sacra di San Michele.		
Devono essere previste opere di mitigazione e schermatura dei volumi edilizi e di sistemazione delle aree verdi mediante l'utilizzo di specie arboree ed arbustive autoctone coerenti con il contesto agrario/rurale. I nuovi fabbricati devono essere edificati con particolare attenzione alla qualità architettonica ed alla integrazione paesaggistica. Il rilascio del titolo edilizio è subordinato alla demolizione delle strutture esistenti.		
In fase progettuale dovrà essere prioritariamente richiesto al gestore dell'elettrodotto il calcolo preciso delle fasce di rispetto, come previsto dal DPCM 8/07/2003 e dal DM 29/05/2008.		
Ai fini del contenimento del consumo di acqua è fatto obbligo di separazione e convogliamento in apposite cisterne delle acque meteoriche, per il riutilizzo nell'irrigazione delle aree verdi di pertinenza dell'immobile. Le aree a parcheggio e belvedere devono essere realizzate con pavimentazioni drenanti.		
Il progetto edilizio deve comprendere anche il progetto dell'intervento di riqualificazione ambientale, a titolo di compensazione, da realizzarsi su di un'area di almeno 2.000 mq all'interno del parco urbano denominato Rosa Luxemburg, già di proprietà comunale, al fine di accrescerne il grado di naturalità e migliorarne la funzionalità ecologica.		

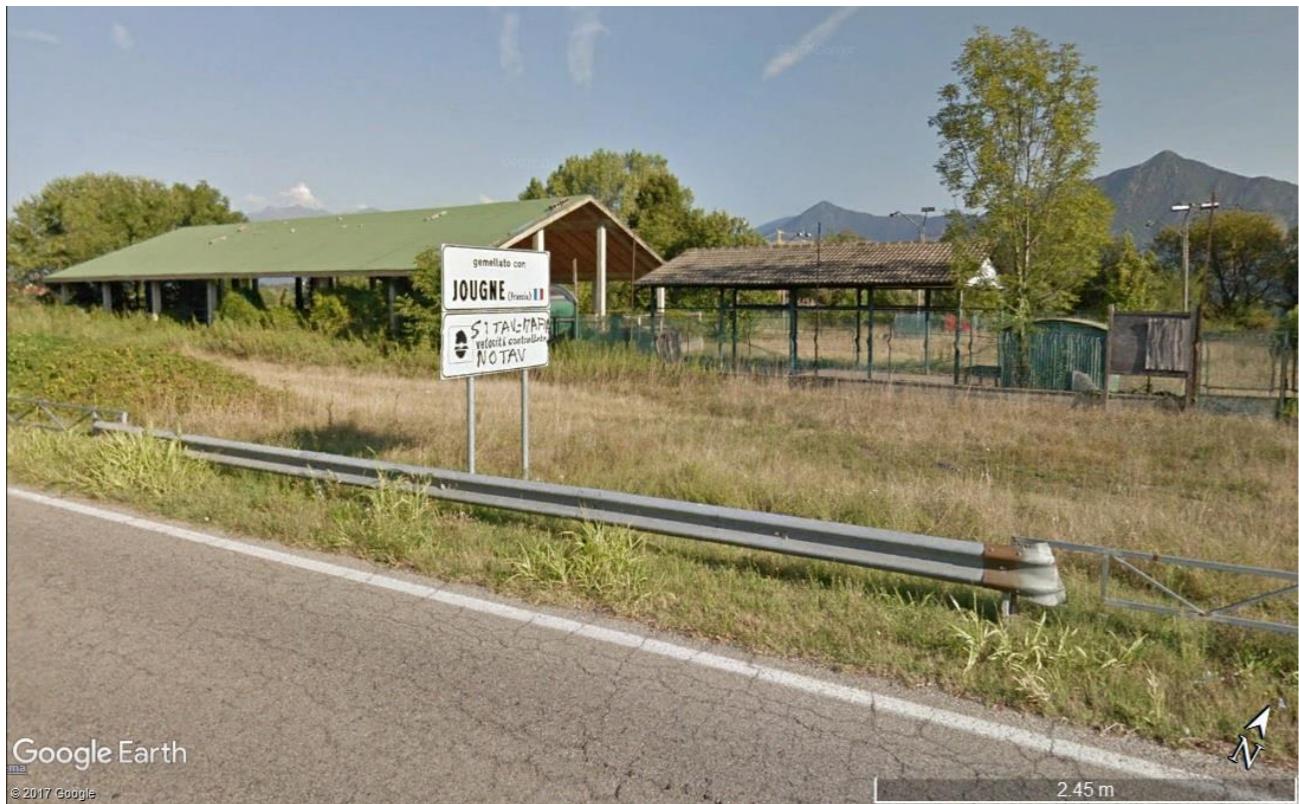


FIGURA 16 – foto dell'area oggetto di variante

8. Rispondenza della Variante ai disposti dell'art. 16bis della LR 56/77 e s.m.i

L'art. 16bis della LR 56/77 e s.m.i., al primo comma lettere a) e b), definisce i parametri entro i quali deve essere ricondotta la variante urbanistica. La variante non può in alcun caso:

- a) ridurre la dotazione complessiva di aree per servizi al di sotto della soglia minima prevista dalla LR 56/77 e s.m.i. e dalle normative di settore interessate;
- b) interessare aree cedute al comune in forza di convenzioni di piani esecutivi, nel periodo di efficacia delle convenzioni stesse.

In merito al punto a), la Variante riduce la superficie complessiva delle dotazioni ex art. 21 LR 56/77 e s.m.i. di 2.600 mq, corrispondente a 0,33 mq/ab, mantenendo comunque una dotazione per abitante pari a 33,15 mq, ben superiore ai 25 mq/ab prescritti dalla normativa. (vedi gli elaborati: Tabelle Aree per Servizi e Verifiche urbanistiche).

In merito al punto b), come descritto ampiamente nel precedente capitolo 2.1, l'area è interessata da uso civico. Il Comune di Buttiglieria ha avviato presso la Città Metropolitana di Torino la procedura di sdeemanializzazione secondo i termini di legge. Tale procedura sarà perfezionata e conclusa nell'ambito della presente Variante Urbanistica.

9. Gli elaborati della Variante

La presente variante si compone dei seguenti elaborati:

- 1) Relazione Tecnica Urbanistica
- 2) Relazione illustrativa – Verifiche urbanistiche
- 3) Provvedimento di esclusione da VAS dell'Organo Tecnico Comunale
- 4) Relazione geologico-tecnica
- 5) Norme di attuazione con modifiche in variante
- 6) Tav. 37.1 P.R.G.C. vigente “Azzonamento Ferriera” - Estratto
- 7) Tav. 37.1 P.R.G.C. con modifiche in variante “Azzonamento Ferriera” - Estratto
- 8) Tabella Aree per Servizi Pubblici PRGC vigente
- 9) Tabella Aree per Servizi Pubblici con modifiche in Variante