



# COMUNE DI BUTTIGLIERA ALTA

PROVINCIA DI TORINO

Via Reano, 3 – CAP 10090 – P. IVA/C.F. 03901620017 - TEL. 0119329306  
FAX 0119329309 – E-mail: urbanistica@comune.buttiglieraalta.to.it

**UFFICIO TECNICO – SERVIZIO EDILIZIA ED URBANISTICA**

## **Variante n. 3 al P.R.G.C. ai sensi art. 16 bis L.R. 56/1977 per valorizzazione immobiliare area ex bocciofila**

### **Procedimento di VAS – Verifica preventiva di assoggettabilità alla valutazione**

Provvedimento di verifica  
articolo 12 D.Lgs 152/2006  
allegato II punto 3 D.G.R. 9.6.2008 n. 12-8931

#### **Premesso:**

Considerato che con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 15 del 2/3/2017, questa Civica Amministrazione ha inserito l'area occupata dall'ex bocciofila sita in corso Superga nell'elenco del Piano comunale delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari.

Rilevato che l'area attualmente ricade in area a Servizi S43 e parte in area a Tutela T del PRGC vigente e interessa i mappali 12, 18, 46 del foglio 7 per una superficie complessiva di circa mq 6.900.

Rilevato altresì che per l'area in oggetto, considerato che è stata sede di discarica dei rifiuti urbani negli anni '60/'70, si è provveduto al monitoraggio e all'analisi del sottosuolo e che in esito alle suddette indagini, non risultando superamenti delle concentrazioni della soglia di contaminazione, non si è proceduto con l'attivazione delle procedure di bonifica ex art. 242 D.Lgs 152/2006.

Preso atto che, a riguardo, la Città Metropolitana di Torino con nota del 1/2/2017 prot. 12522, allegata al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale, ha prescritto che l'eventuale riutilizzo dell'area comunale dovrà prendere in considerazione che:

- la realizzazione di eventuali opere edilizie o infrastrutture non devono risultare 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;
- dovranno essere attivate procedure di monitoraggio e allarme della presenza di eventuali condizioni di rischio, con le seguenti soglie di concentrazione da rilevare presso i sistemi di monitoraggio e gli spazi confinati: CH<sub>4</sub> >1%, CO<sub>2</sub> >1,5%, L.E.L. >20%.

Dato atto che al fine della valorizzazione immobiliare dell'area in oggetto occorre predisporre specifica variante al PRGC vigente ai sensi art. 16 bis L.R. 56/1977 in relazione alla nuova destinazione d'uso prevista.

Richiamato il verbale della Prima Commissione Consiliare nella seduta del 22/3/2017, con cui la Commissione approvava l'intenzione di predisporre specifico Avviso per la manifestazione di interesse finalizzata alla valorizzazione immobiliare dell'area ex bocciofila in corso Superga.

Rilevato pertanto che, preliminarmente alla variante al PRGC, questa Civica Amministrazione in ordine ai principi di imparzialità, di pubblicità e di trasparenza ha predisposto con Determinazione n. 134 del 21/4/2017 un Avviso per la manifestazione di interesse, al fine di valutare eventuali proposte per la valorizzazione immobiliare dell'area in oggetto, propedeutiche per la successiva

variante al PRGC vigente ed a seguito della pubblicazione del suddetto Avviso è pervenuta una manifestazione d'interesse finalizzata alla realizzazione di un centro SPA- benessere.

Dato atto che con Determinazione del Responsabile Area Urbanistica – Edilizia n. 317 del 9/10/2017 è stato affidato l'incarico professionale a:

- arch. Marta Colombo, via Sigismondo Gerdil 3 Torino, mediante affidamento diretto per la stesura di della Variante al P.R.G.C. ai sensi art. 16 bis L.R. 56/1977 per valorizzazione immobiliare area a servizi S43 "ex bocciolina", per gli atti in materia di urbanistica, VAS e acustica;
- dott. Michelangelo Di Gioia, via Pietrino Belli 65 Torino, mediante affidamento diretto per la stesura della Variante al P.R.G.C. ai sensi art. 16 bis L.R. 56/1977 per valorizzazione immobiliare area a servizi S43 "ex bocciolina", per gli atti in materia di geologia e geologico-tecnica.

Considerato che in relazione ai contenuti della Variante in oggetto occorre procedere in materia di VAS ai sensi D.Lgs. 152/2006 Parte Seconda, L.R. 40/1998, D.G.R. del 09.06.2008 n. 12-8931 e articolo 16 bis comma 5 L.R. 56/1977, con la verifica preventiva di assoggettabilità alla valutazione.

Richiamata la D.G.R. n. 25-2977 del 29/2/2016, in merito alle disposizioni per l'integrazione della procedura di V.A.S. nei procedimenti di pianificazione territoriale ed urbanistica ai sensi della L.R. 56/1977, in particolare lo schema i. Allegato 1 relativo al procedimento integrato per l'approvazione delle variante necessaria per l'attuazione del Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari ai sensi art. 16 bis L.R. 56/1977.

Considerato che con D.G.C. n. 147 del 06.11.2012 si è provveduto ad istituire ai sensi degli articoli 7 e 23 della L.R. 40/1998:

- l'Organo Tecnico Comunale quale Autorità competente in materia ambientale di valutazione di piani, programmi e progetti ai sensi D.Lgs. 152/2006;
- l'Ufficio di Deposito Progetti presso l'Area Urbanistica e Edilizia privata.

Dato atto che:

- l'Autorità procedente all'approvazione della Variante è l'Area Urbanistica e Edilizia privata;
- l'Autorità competente in materia di VAS è l'Organo Tecnico Comunale istituito presso l'Area Urbanistica e Edilizia privata e costituito da:
  - il Responsabile Area Urbanistica e Edilizia privata o suo delegato con funzione di Presidente;
  - il Responsabile Area Lavori pubblici o suo delegato;
  - Il Responsabile del Procedimento Paesaggistico ai sensi L.R. 32/2008.

Al fine di garantire il principio di estraneità dei soggetti coinvolti, qualora il Responsabile Area Urbanistica – Edilizia privata sia redattore e firmatario del piano, programma o progetto da esaminare o sia Responsabile del Procedimento urbanistico, l'Organo Tecnico Comunale sarà così composto:

- il Segretario Comunale o suo delegato con funzione di Presidente;
- il Responsabile Area Lavori pubblici o suo delegato;
- Il Responsabile del Procedimento Paesaggistico ai sensi L.R. 32/2008.

Richiamato il precedente Provvedimento di verifica del 29/03/2019, con il quale l'Organo Tecnico Comunale ha determinato di escludere ai sensi dell'articolo 12 D.Lgs 152/2006 e della D.G.R. 9.6.2008 n. 12-8931 la Variante n. 3 al P.R.G.C. ai sensi art. 16 bis L.R. 56/1977 nell'ambito del Piano Comunale di ricognizione ed alienazione del patrimonio immobiliare dallo svolgimento delle successive fasi di valutazione della procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), subordinatamente all'osservanza di alcune prescrizioni.

Considerato che con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 2/4/2019 si è adottato il Progetto preliminare della su citata Variante al P.R.G.C. e in sede di condivisione tecnica con la Regione Piemonte e la Città Metropolitana di Torino si è valutato opportuno che venga risolta, prima della convocazione della Conferenza di Servizi ai sensi dell'art. 16 bis L.R. 56/1977, la

questione della presenza di usi civici con relativa sdemanializzazione e conseguentemente attivare successivamente la procedura di VAS comprensiva dell'avvenuta sdemanializzazione.

Dato atto che questa Civica Amministrazione ha attivato la procedura di sdemanializzazione dagli usi civici, richiedendo con nota del 20/5/2019 prot. 6905 alla Città Metropolitana di Torino l'autorizzazione alla sdemanializzazione per la successiva alienazione dei terreni gravati da usi civici compresi nella su citata Variante al P.R.G.C.

Rilevato che a seguito della Determinazione del Dirigente della Direzione Programmazione e Monitoraggio OO.PP. Beni e Servizi della Città Metropolitana del 12/8/2019 prot. 28-8801/2019, i suddetti terreni non sono ora gravati da usi civici e pertanto si può procedere all'alienazione a parti terze dei terreni di cui trattasi.

Considerato che con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 51 del 26/9/2019 si è provveduto ad imporre il nuovo vincolo d'uso civico su altra proprietà comunale, al fine del perfezionamento della procedura secondo quanto previsto dalla normativa in materia di usi civici.

Considerato che con nota del Responsabile Area Urbanistica – Edilizia del 7/10/2019 prot. 13050 si è provveduto a trasmettere alla Regione Piemonte e alla Città Metropolitana di Torino la sopra citata Deliberazione di Consiglio Comunale n. 51 del 26/9/2019, al fine della conclusione della procedura di sdemanializzazione dagli usi civici.

Visto il Documento Tecnico Preliminare predisposto dal professionista incaricato arch. Marta Colombo in data 27/11/2019 prot. 15803 relativo alla conseguente variante al P.R.G.C. su citata e comprensivo della sdemanializzazione degli usi civici, dal quale si ritiene che la variante non debba essere assoggettata allo svolgimento delle successive fasi di valutazione della procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

Vista la D.G.C. n. 148 del 26/11/2019, con la quale è stato adottato il sopra citato Documento Tecnico Preliminare relativo alla conseguente variante al P.R.G.C. su citata, dal quale si ritiene che la variante non debba essere assoggettata allo svolgimento delle successive fasi di valutazione della procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

Considerato che con nota del R.U.P. del 5/12/2019 prot. 16219 e 16547 si è provveduto a trasmettere per il parere di competenza il suddetto Documento Tecnico Preliminare ai soggetti competenti in materia ambientale, in particolare:

- REGIONE PIEMONTE, Settore Valutazioni Ambientali e procedure integrate;
- CITTA' METROPOLITANA DI TORINO, Servizio Pianificazione territoriale generale e Copianificazione urbanistica;
- CITTA' METROPOLITANA DI TORINO, Servizio Tutela e Valutazioni Ambientali;
- SOPRINTENDENZA Archeologia, Belle arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino;
- ARPA;
- ASL TO3;
- SMAT S.p.A..

Rilevato che sono pervenuti i seguenti pareri, che si allegano al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale:

- ARPA, con nota del 23/12/2019 prot. 17163;
- REGIONE PIEMONTE, Settore Valutazioni Ambientali e procedure integrate, con nota del 2/1/2020 prot. 19.

Considerato che i suddetti pareri ritengono che la Variante in oggetto non sia da assoggettare a VAS e prevedono prescrizioni.

Ritenuto opportuno fare proprie le prescrizioni indicate nei suddetti pareri.

Considerato che il precedente Provvedimento di verifica del 29/03/2019, con il quale l'Organo Tecnico Comunale ha determinato di escludere ai sensi dell'articolo 12 D.Lgs 152/2006 e della D.G.R. 9.6.2008 n. 12-8931 la Variante n. 3 al P.R.G.C. ai sensi art. 16 bis L.R. 56/1977 nell'ambito del Piano Comunale di ricognizione ed alienazione del patrimonio immobiliare dallo svolgimento delle successive fasi di valutazione della procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), subordinatamente all'osservanza di prescrizioni.

Ritenuto opportuno fare proprie le prescrizioni contenute nel sopra citato Provvedimento di verifica del 29/03/2019 dell'Organo Tecnico Comunale, che faceva proprie le prescrizioni indicate nei pareri della SOPRINTENDENZA Archeologia, Belle arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino, dell'ASL TO3 e dell'ARPA.

Dato atto che i sopra citati pareri ritengono che la Variante in oggetto non sia da assoggettare a VAS.

Dato atto pertanto che occorre integrare la Variante in oggetto con le prescrizioni contenute nei pareri pervenuti e nel precedente Provvedimento di verifica del 29/03/2019 dell'Organo Tecnico Comunale.

Valutata la tipologia e i contenuti della Variante al P.R.G.C. ai sensi art. 16 bis L.R. 56/1977 nell'ambito del Piano Comunale di ricognizione ed alienazione del patrimonio immobiliare.

Valutate sufficienti le osservazioni contenute nei pareri sopracitati a garantire che la Variante in oggetto non produca incremento significativo degli impatti ambientali derivanti dall'attuazione del PRGC Vigente.

Rilevato che, in relazione ai contenuti della Variante in oggetto e al contesto ambientale interessato, non paiono sussistere criticità ambientali tali da rendere necessaria l'attivazione della Fase di Valutazione della procedura di VAS.

Ciò premesso,

**l'Organo Tecnico Comunale determina:**

- Di escludere ai sensi dell'articolo 12 D.Lgs 152/2006 e della D.G.R. 9.6.2008 n. 12-8931 la Variante n. 3 al P.R.G.C. ai sensi art. 16 bis L.R. 56/1977 nell'ambito del Piano Comunale di ricognizione ed alienazione del patrimonio immobiliare dallo svolgimento delle successive fasi di valutazione della procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), per le motivazioni espresse in narrativa, alle seguenti condizioni da recepirsi nella Variante in oggetto:
  - idoneo linguaggio architettonico e tipologico-volumetrico per i fabbricati;
  - sistemazione delle aree verdi coerente con il contesto agrario/rurale;
  - previsione di puntuali forme di mitigazione e schermatura dei volumi edilizi, attraverso l'impiego di specie arboree e arbustive autoctone;
  - possibili impatti dal punto di vista archeologico;
  - la realizzazione di eventuali opere edilizie o infrastrutture non devono risultare 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;
  - dovranno essere attivate procedure di monitoraggio e allarme della presenza di eventuali condizioni di rischio, con le seguenti soglie di concentrazione da rilevare presso i sistemi di monitoraggio e gli spazi confinati: CH<sub>4</sub> >1%, CO<sub>2</sub> >1,5%, L.E.L. >20%;
  - prevedere misure di compensazione della risorsa suolo;
  - le reti tecnologiche siano compatibili con i nuovi carichi antropici;



- prevedere indagini relative all'area ove sono collocati i rifiuti, al fine di escludervi l'edificazione;
  - previsione di pavimentazioni permeabili e l'uso di manto bituminoso solo nei luoghi di maggior frequenza di passaggio;
  - raccolta separata delle acque meteoriche delle coperture per permettere il riuso delle stesse.
- 
- Di procedere alla pubblicazione del presente provvedimento per 30 giorni all'Albo pretorio e sul sito web comunale.
  - Di informare che, avverso il presente provvedimento è possibile, per chiunque vi abbia interesse, esperire ricorso al T.A.R. Piemonte, entro 60 giorni dalla conoscenza dell'atto.

Buttiglieria Alta, 21/01/2020

**Il Segretario Comunale  
e Presidente dell'Organo Tecnico Comunale**  
Dott.ssa Caterina Ravinale



**Il Responsabile  
Area Lavori pubblici**  
Ing. Riccardo Bogetto

**Il Responsabile  
del Procedimento Paesaggistico ai sensi L.R. 32/2008**  
Geom. Daniele Candelo



Prot. n°

Torino, il

FASCICOLO B.B2.04 – 40/2019A

PRATICA F06\_2019\_00558

INVIATA MEDIANTE PEC

COMUNE DI BUTTIGLIERA ALTA  
Rif. Protocollo n° 17163 del 23/12/19

Spett.le

Comune di BUTTIGLIERA ALTA

Via Reano n.3

10040 BUTTIGLIERA ALTA (TO)

PEC:urbanistica@pec.comune.buttiglieraalta.it

Riferimento: Vs. Prot. n°16219 del 05/12/2019; Prot. Arpa n°107727 del 05/12/2019

**OGGETTO:** Variante al P.R.G.C. ai sensi dell'art.16 bis L.R. 56/1977 per l'attuazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliare dell'area a servizi S43 "ex bocciofila" del Comune di Buttigliera Alta. Fase di Verifica di V.A.S. ai sensi del D.lgs.152/2006 e s.m.i. e della D.G.R. 29 febbraio 2016 n.2-2977.  
**Parere tecnico**

In riferimento alla procedura di verifica di assoggettabilità in oggetto, si prende atto che si tratta del medesimo intervento già valutato da questa Agenzia (invio del parere con ns. prot. n°12896 del 12/03/2019), ma che a differenza della precedente procedura, quella attuale risulta essere compresiva dell'avvenuta sdemanializzazione dagli usi civici, che invece gravavano precedentemente sui terreni interessati dalla Variante.

Si prende atto inoltre che è stato già emesso, in data 29/03/2019, il Provvedimento di Verifica, espresso dall'Organo Tecnico Comunale, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 152/2006.

Di conseguenza nell'ambito della attuale procedura di Verifica di assoggettabilità a V.A.S. non si ravvisano nuovi impatti in quanto è riproposto lo stesso intervento e l'Agenzia conferma integralmente quanto già espresso nel precedente parere, che si ritrasmette in allegato.

Si evidenzia però che nel Provvedimento di Verifica, per quanto riguarda la compensazione della componente suolo, è riportata la seguente frase "prevede misure di compensazioni della risorsa suolo", che si ritiene sia eccessivamente generica e si richiede quindi che le misure vengano meglio definite, specificando la localizzazione, la superficie, la tipologia e che queste indicazioni siano riportate nelle N.d.A. come già chiesto nel parere inviato da questa Agenzia.

Considerato quanto sopra esposto, fermo restando la competenza comunale in materia di assoggettabilità, si ritiene che la Variante possa essere esclusa dalla fase di valutazione solo a condizione che siano localizzate ed inserite nelle N.d.A. valide misure di compensazione della risorsa suolo.

Si rimane a disposizione per eventuali chiarimenti e con l'occasione si porgono distinti saluti.

Dott. Carlo Bussi

Dirigente responsabile della struttura semplice  
Attività di Produzione

Per eventuali comunicazioni/informazioni  
rivolgersi – Dr.ssa Bruna Buttiglione  
tel. - 011/19680470  
e-mail b.buttiglione@arpa.piemonte.it

Firmato digitalmente da: Carlo Paolo Bussi  
Motivo: Responsabile S.S. F06.02  
Luogo: Torino  
Data: 18/12/2019 11:28:41

**Allegato: contributo tecnico**

**ARPA Piemonte**

Codice Fiscale – Partita IVA 07176380017

**Dipartimento territoriale Piemonte Nord Ovest - Struttura Semplice Attività di Produzione**

Via Pio VII n. 9 – 10135 Torino Tel. 011-19680111 – fax 011-19681441

P.E.C.: dip.torino@pec.arpa.piemonte.it



1990

INVIATA MEDIANTE PEC  
PRATICO  
FEE 2010 10555  
B. 02.04 - 40.2010

COMUNE DI BUTTIGIERA ALTA  
VIA  
10040 BUTTIGIERA ALTA (AO)

tel. 011/2000111  
fax 011/2000112

PEC: [comune@comune.buttigiera.alto.it](mailto:comune@comune.buttigiera.alto.it)

**OGGETTO:** Variante al P.R.G. al scopo di realizzare la strada comunale di collegamento tra la frazione di Buttigiera Alta e la frazione di Buttigiera Basso, nel Comune di Buttigiera Alta, in provincia di Biella, con la strada provinciale n. 10555, della D.G. n. 10555 del 12/03/2010.

In riferimento alla delibera di Consiglio Comunale n. 10555 del 12/03/2010, con la quale è stata approvata la Variante al P.R.G. al scopo di realizzare la strada comunale di collegamento tra la frazione di Buttigiera Alta e la frazione di Buttigiera Basso, nel Comune di Buttigiera Alta, in provincia di Biella, con la strada provinciale n. 10555, della D.G. n. 10555 del 12/03/2010.

La variante in oggetto ha lo scopo di realizzare la strada comunale di collegamento tra la frazione di Buttigiera Alta e la frazione di Buttigiera Basso, nel Comune di Buttigiera Alta, in provincia di Biella, con la strada provinciale n. 10555, della D.G. n. 10555 del 12/03/2010.

Consiglio Comunale n. 10555 del 12/03/2010, con la quale è stata approvata la Variante al P.R.G. al scopo di realizzare la strada comunale di collegamento tra la frazione di Buttigiera Alta e la frazione di Buttigiera Basso, nel Comune di Buttigiera Alta, in provincia di Biella, con la strada provinciale n. 10555, della D.G. n. 10555 del 12/03/2010.

Si rimane a disposizione per eventuali chiarimenti e con l'occasione si portano distinti saluti.

Firma del Sindaco  
Dott. Roberto Basso  
Allegato alla delibera n. 10555 del 12/03/2010

Per eventuali comunicazioni:  
tel. 011/2000111  
fax 011/2000112  
e-mail: [comune@comune.buttigiera.alto.it](mailto:comune@comune.buttigiera.alto.it)  
PEC: [comune@comune.buttigiera.alto.it](mailto:comune@comune.buttigiera.alto.it)



**DIPARTIMENTO TERRITORIALE PIEMONTE NORD OVEST**  
**Struttura semplice "Attività di Produzione"**

**Variante al P.R.G.C. per attuazione del Piano comunale di  
alienazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare**

**COMUNE DI BUTTIGLIERA ALTA**

**Procedura di Valutazione Ambientale Strategica  
FASE di Verifica di Assoggettabilità**

**Consultazione dei soggetti con competenze ambientali**

**CODICE DOCUMENTO: F06\_2019\_00558\_001**

Redazione	Funzione: Tecnico SS Attività di Produzione	Data: 11/03/2019	Firma: 
	Nome: Bruna Buttiglione		
Verifica e Approvazione	Funzione: Responsabile SS Attività di Produzione	Firmato digitalmente da: Carlo Paolo Bussi Motivo: Responsabile Vicario Dipartimento territoriale Luogo: Torino Data: 11/03/2019 15:39:10	
	Nome: Carlo Bussi		

**ARPA Piemonte**

Codice Fiscale – Partita IVA 07176380017

**Dipartimento territoriale Piemonte Nord Ovest - Struttura Semplice Attività di Produzione**

Tel 0111968351 - fax 01119681441  
P.E.C.: dip.torino@pec.arpa.piemonte.it

## Premessa

Oggetto della presente relazione è la valutazione della documentazione riguardante la Variante, ai sensi l'art.16 bis della L.R: 56/1977 e s.m.i., al P.R.G.C. del Comune di Buttigliera Alta, che individua nelle tavole di Piano una nuova area di tipo SP – Servizi privati, denominata SP.7, di proprietà comunale, che comprenderà le seguenti aree normative vigenti e che cambieranno destinazione d'uso: a servizi pubblici esistenti ex S43 ed aree a destinazione agricola di tutela T.

Tale cambio di destinazione d'uso è necessario per l'attuazione del Piano comunale di alienazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare.

L'analisi della relazione tecnica è stata condotta utilizzando come riferimento i criteri riportati nell'allegato I, Parte Seconda, del D.Lgs. 3 aprile 2006 n.152 e s.m.i.

Nell'ambito della fase di consultazione, questa Agenzia fornisce il proprio contributo in qualità di Soggetto con Competenze in materia Ambientale, come disciplinato dalla DGR n° 25-2977 del 29 febbraio 2016.

## Descrizione dell'intervento

La Variante, redatta ai sensi dell'art. 16 bis della LR 56/77 e s.m.i., è finalizzata alla alienazione dell'area di proprietà comunale sita lungo Corso Superga situata ad est dell'abitato capoluogo e prossima al confine con il Comune di Rosta.

Tale area è composta dalle particelle catastali n. 12, 18, 46 del foglio 7 che occupano una superficie complessiva di circa 6.900 m<sup>2</sup>.

La Variante prevede le seguenti trasformazioni:

- riduzione della superficie denominata ex S43 destinata ad Area a pubblici servizi esistenti (destinata ad attrezzature di interesse generale di tipo culturale, sociale ed amministrativo, oltre che a parco, gioco, sport e parcheggi), normata dall'art. 22 delle NTA, complessiva delle dotazioni ex art. 21 LR 56/77 e s.m.i. di 2.600 m<sup>2</sup>, corrispondente a 0,33 mq/ab;
- riduzione di 4.600 m<sup>2</sup> della superficie dell'area agricola di tutela T, normata dall'art. 39 delle NTA;
- incremento di 7.208 m<sup>2</sup> della superficie delle aree per servizi privati SP con la nuova area Servizi privati, denominata SP.7.

Una parte dell'area in oggetto è già da tempo compromessa (quella denominata ex S43), in quanto è stata sede negli anni 60-70 di una discarica per rifiuti urbani. Successivamente a seguito della D.G.C. del 2008, l'Associazione Bocciofila Buttigliese vi aveva costruito 2 strutture edilizie, che sono rimaste incompiute ed in seguito sono state abbandonate. Attualmente quindi, l'area risulta degradata da punto di vista ambientale, il che risulta essere una delle motivazioni principali per cui è possibile applicare la procedura di alienazione.

Il cambio di destinazione d'uso dell'area in oggetto, scaturisce dalla richiesta della Società agricola Cascina Nuova S.r.l., proprietaria della omonima tenuta, già di proprietà dell'Ordine Mauriziano, situata subito a nord dell'area in oggetto, che "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 e 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. 16 bis 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.

Si riportano le prescrizioni ed i parametri urbanistici ed edilizi proposti per la nuova area SP.7 che sono elencati in modo indicativo nella bozza della tabella riepilogativa e che in parte, per quanto riguarda gli aspetti relativi alla presenza di biogas nel sottosuolo in una parte dell'area, riprendono le indicazioni fornite da Città Metropolitana di Torino nella nota prot. n.°12522/LB7/GLS/SR del 01/02/2017

#### **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*

*È vietata la realizzazione di locali interrati.*

*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 al di sotto di una platea di fondazione, sistemi di ricircolo dell'aria, aumento della ventilazione attraverso ausili meccanici all'interno dei locali, ecc.)*

*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.*

*È prescritta l'installazione di un sistema di monitoraggio negli spazi confinati mediante sensori in grado di rilevare le seguenti concentrazioni di gas: CH<sub>4</sub>>1%, CO<sub>2</sub>>1.5%, L.E.L.>20%.*

Dall'analisi della documentazione presentata a questa Agenzia, risultava mancante tutta la parte relativa alle indagini tecniche ed analitiche effettuate dal Comune nell'area denominata ex 43, ove era ubicata la discarica di rifiuti urbani. Le informazioni mancanti sono state richieste telefonicamente nel giorno 22 febbraio 2019 al Comune che le ha trasmesse nello stesso giorno mediante mail (Prot.n°13248 del 22 febbraio 2019).

L'area è adiacente al territorio vincolato in quanto appartenente ai Tenimenti storici dell'Ordine Mauriziano, all'interno dei quali si trova la Precettoria di Sant'Antonio di Ranverso, dichiarato di notevole interesse pubblico secondo la D.G.R. 37-227 del 4 agosto 2014 - Art. 136, c. 1, lett. c) del D.Lgs. 42/2004, recante "Codice dei beni culturali e del paesaggio".

#### **Osservazioni tecniche**

Questa Agenzia segnala un'incongruenza nell'indicazione della misura della superficie dell'area in Variante, in quanto a pag. 5 è di 6.900 m<sup>2</sup>, mentre a pag. 7 è di 7.208 m<sup>2</sup> che deve essere verificata ed eventualmente corretta.

L'analisi territoriale effettuata da questa Agenzia sull'area in questione non evidenzia interferenze tra la stessa e le zone umide identificate cartograficamente dalla Regione Piemonte, così come



sono da escludersi impatti a carico: delle aree protette regionali, della Rete Natura 2000 (SIC e ZPS) e di aree con vincoli paesaggistici.

L'area in Variante è ricompresa totalmente nell'elemento della rete ecologica (individuata secondo una metodica sviluppata in parte da Arpa Piemonte ed ufficializzata con il DGR n. 52-1979 del 31/7/2015) denominato "**buffer zone**" che ha la funzione di ridurre i fattori di minaccia alle aree di pregio ambientale e garantire l'indispensabile gradualità degli habitat.

Tali zone dovrebbero essere tutelate al fine di poter garantire e mantenere l'integrità della rete ecologica locale.

Per quanto riguarda la criticità a carico della componente radiativa (elettrodotti, linee elettriche), si osserva che l'area in questione, anche se non ricade all'interno di fasce di rispetto (visualizzabili sul Geoportale dell'Arpa - tematismo "Aree di influenza sul territorio del campo magnetico generato da elettrodotti"), si colloca però sul lato est, in prossimità di una fascia ad una distanza variabile compresa tra i 15 e 30 m.

Considerando che le larghezze delle fasce individuate dal tematismo sono approssimate e potrebbero essere sottostimate, si consiglia il Comune di richiedere al proprietario/gestore dell'impianto/linea il calcolo preciso delle fasce di rispetto, lungo le sezioni delle linee, secondo quanto previsto dal DPCM 8 luglio 2003 e dal DM 29 maggio 2008.

In tal modo, conoscendo la larghezza reale della fascia, qualora parte dell'area in Variante dovesse ricadere all'interno, si potranno localizzare meglio le strutture previste in modo da evitare effetti sulla salute, in quanto la legge quadro (L. 36/2001) prevede, che all'interno delle "*fasce di rispetto non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario, ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore*".

Dal punto di vista della compatibilità acustica si riscontra che la realizzazione della Variante urbanistica in oggetto è compatibile con la classificazione del PCA (Classe III) e non comporta accostamenti critici con le aree circostanti. Nel documento si segnala un refuso a pagina 18 dove l'indicazione dell'area oggetto di variante è riportata in modo erroneo.

Si ricorda, di tener conto di quanto previsto dalla D.G.R. del 2 febbraio 2018 n.12-6441, in quanto il Comune di Buttigliera Alta è compreso all'interno delle aree di ricarica degli acquiferi profondi e l'area in questione vi ricade totalmente. Si ricorda che i Comuni sono tenuti a recepire nel regolamento edilizio la citata disciplina, con specifico riferimento al paragrafo 6, al fine di tutelare la risorsa idrica sotterranea.

Nel verificare la presenza e il dimensionamento dei servizi di rete tecnologica, si evidenzia che la loro realizzazione, a parere di questo Ente, è da ritenersi condizione pregiudiziale per l'attivazione dello strumento urbanistico. A tal proposito è importante che venga eseguita una verifica dimensionale del sistema fognario locale e dell'impianto per lo smaltimento e la depurazione dei reflui (considerando le attività che verranno implementate), che attesti la congruità dei nuovi carichi antropici previsti con l'attuale stato delle infrastrutture esistenti e con i rendimenti depurativi dell'impianto terminale di depurazione.

Considerato il contesto in cui si inseriscono gli interventi, particolare attenzione dovrà essere posta all'inserimento paesaggistico dei nuovi edifici ed a tal proposito si suggerisce di tener conto degli "*Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti - Buone pratiche per la pianificazione locale e Buone pratiche per la progettazione edilizia, Regione Piemonte, 2014*".

Per le previste operazioni di demolizione delle strutture esistenti della ex bocciofila, dovranno essere attentamente quantificati i volumi demoliti e le tipologie di materiale coinvolte al fine di individuare le modalità più corrette di smaltimento (conferimento ad impianti di trattamento, recupero, discarica, ecc...). Allo stesso modo dovrà essere accertata nell'edificio l'eventuale presenza di materiali da costruzione contenenti amianto e né dovrà esserne garantita la rimozione



in condizioni di sicurezza ed il corretto smaltimento finale.

Nelle ipotizzabili fasi di cantiere dovranno essere adottate tutte le possibili precauzioni e gli accorgimenti volti a limitare gli impatti:

- sulla componente aria contenendo l'eventuale diffusione di inquinanti;
- sulle risorse idriche sotterranee al fine di limitare i rischi di contaminazione dovuti ad esempio a sversamenti di natura accidentale.

Si reputa inoltre opportuno inserire nelle Norme di Attuazione prescrizioni volte al contenimento dell'uso delle risorse, garantendo quindi che gli eventuali interventi siano aderenti ai principi dello sviluppo sostenibile.

In merito alle risorse energetiche si suggerisce di prevedere:

- l'impiego delle migliori tecniche disponibili, relativamente alle prestazioni energetiche degli edifici, in particolare, per 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, per esempio mediante impiego di lampade ad elevata efficienza per l'illuminazione, esterna ed interna, con adeguati dispositivi automatizzati per l'accensione e lo spegnimento, nonché la riduzione dell'intensità luminosa nelle ore notturne;
- l'impiego di impianti solari termici o fotovoltaici, eventualmente integrati nei materiali edili impiegati.

Per una corretta gestione e razionale utilizzo della risorsa idrica garantendo anche l'invarianza idraulica degli interventi, come indicato dal PTCP<sup>2</sup>, si suggerisce di prevedere:

- disposizioni tese a ridurre l'impermeabilizzazione delle superfici scolanti, prevedendo pavimentazioni permeabili (particolarmente indicate in cortili, marciapiedi, parcheggi) e l'uso di manto bituminoso solo nei luoghi di maggior frequenza di passaggio;
- l'effettuazione della raccolta separata delle acque meteoriche provenienti dalle coperture dei fabbricati per permettere il riuso delle stesse (ad esempio per irrigazione delle aree verdi, acque per WC) e, allo stesso tempo, una "laminazione" degli eventi piovosi più intensi. A tal proposito si consiglia di verificare i dimensionamenti di tali opere proposti nell'elaborato DS6 del PTCP<sup>2</sup> al punto 4.1 (Disposizioni tecnico-normative in materia di difesa del suolo).

Per quanto riguarda gli impatti conseguenti alla realizzazione della Variante, l'Agenzia scrivente ritiene significativi quelli, a carico della componente suolo, seppur interessanti un'area di estensione limitata, ma considerando solo la parte dell'area che è incolta e con suolo che ha conservato le sue funzioni, escludendo naturalmente la parte che è stata già impatta dalla presenza della struttura della ex bocciofila ed ancora prima dalla discarica di rifiuti. Sono significativi anche quelli a carico della componente ecosistemica per le possibili interferenze con la rete ecologica a livello locale ivi esistente.

Dalla valutazione condotta e descritta nel documento tecnico emerge, invece, che sono stati ritenuti trascurabili gli impatti su tale componente conseguenti la Variante, inoltre occorre evidenziare, a tal proposito, che nel processo di valutazione ambientale, si deve partire dall'analisi dello "Stato" attuale della componente ambientale suolo e non dallo Stato di diritto, questo vuol dire che le realizzazioni conseguenti la Variante determinano comunque un consumo della risorsa suolo anche se già prevista secondo le indicazioni del P.R.G.C. vigente, evidenziando che comunque parte della superficie coinvolta nella Variante è un suolo libero, che è ancora

“funzionante”.

Sono da ritenersi interventi che “consumano suolo”, tutti quelli che ne comportano l'impermeabilizzazione, la compattazione e/o l'erosione <sup>1</sup>.

Il consumo della risorsa suolo non può, infatti, essere reputato trascurabile in quanto questa componente è da ritenersi non rinnovabile e pertanto dovrà essere adeguatamente compensata, in modo da mantenere costante lo stock della risorsa, rigenerandola.

Le compensazioni richieste in questo caso devono essere omologhe, ossia devono essere in grado di recuperare gli stessi valori e le funzioni ecologiche perse. A rigore, sono da ritenersi interventi compensativi <sup>2</sup> solo quelli che migliorano le condizioni di degrado del suolo, ad esempio il recupero di un'area già compromessa dall'edificazione o un'area degradata dal punto di vista della funzionalità ecologica, in modo che vi sia un bilancio tra le funzioni perse nelle aree impattate e quelle riacquistate nelle aree recuperate.

Si ricorda il consumo della risorsa suolo comporta, comunque, la perdita di servizi eco-sistemici<sup>3</sup>: nell'area impermeabilizzata si avrà la perdita della totalità dei servizi, mentre nelle aree “disturbate” tali servizi verranno persi in funzione del degrado della risorsa.

I.S.P.R.A. a tal proposito individua come area disturbata, un'area buffer di 100 m attorno alle aree impermeabilizzate, in quanto in tali aree si ha la perdita di alcuni servizi eco-sistemici (cfr. //

<sup>1</sup> Secondo quanto espresso da I.S.P.R.A. si ha consumo di suolo quando si ha la perdita dei caratteri naturali con la “produzione” di una superficie “artificiale”.

Sono da intendersi suolo consumato tutte le aree interessate da:

- Edifici, capannoni
- Strade asfaltate o sterrate
- Aree estrattive, discariche, cantieri
- Cortili, piazzali, parcheggi e altre aree pavimentate o in terra battuta
- Serre e altre coperture permanenti
- Aree e campi sportivi impermeabili
- Ferrovie e altre infrastrutture
- Pannelli fotovoltaici

<sup>2</sup> Si ritiene possano essere ritenuti interventi compensativi, anche se di minima entità poiché possono contribuire al miglioramento di uno dei numerosi Servizi Ecosistemici del suolo (biodiversità) anche gli interventi di contenimento/eradicazione delle specie esotiche invasive.

Lo stesso dicasi per il recupero di terreno fertile proveniente da un'area edificabile, asportato e destinato al recupero agricolo produttivo in altre aree di pari o superiore estensione territoriale che si trovino in una Classe di Capacità d'uso non buona in quanto si agisce sul miglioramento della produttività agricola anche se non si recuperano altre funzioni ecosistemiche fornite dal suolo.

<sup>3</sup> Un suolo in condizioni naturali insieme all'intera biosfera, fornisce al genere umano i servizi ecosistemici necessari al proprio sostentamento (cfr. *Millennium Ecosystem Assessment*, 2005) ossia:

- servizi di approvvigionamento (prodotti alimentari e biomassa, materie prime, etc.);
- servizi di regolazione (regolazione del clima, cattura e stoccaggio del carbonio, controllo dell'erosione e dei nutrienti, regolazione della qualità dell'acqua, protezione e mitigazione dei fenomeni idrologici estremi, etc.);
- servizi di supporto (supporto fisico, decomposizione e mineralizzazione di materia organica, habitat delle specie, riserva genetica, conservazione della biodiversità, etc.);
- servizi culturali (servizi ricreativi e culturali, funzioni etiche e spirituali, paesaggio, patrimonio naturale).

*consumo di suolo in Italia, Rapporto 218/2015, Consumo di suolo, dinamiche territoriale e servizi ecosistemici, Rapporto 248/2016).*

Si precisa che le realizzazioni di aree verdi nell'area oggetto della Variante, possono essere considerate solo opere di mitigazione degli impatti sulla componente suolo.

Infine si raccomanda, per quanto riguarda la realizzazione di tutte le aree a verde di utilizzare vegetazione climacica e non le specie inserite negli elenchi allegati alla D.G.R. 18 dicembre 2012, n. 46-5100 - *Identificazione degli elenchi, Black List, delle specie vegetali esotiche invasive del Piemonte e promozione di iniziative di informazione e sensibilizzazione*, e negli elenchi aggiornati con D.G.R. 12 Giugno 2017, n. 33-5174.

Dall'analisi della documentazione integrativa ed in particolare dalla relazione *"Campionamento e analisi del sottosuolo e monitoraggio dei gas interstiziali"* redatta dalla Società Carsico S.r.l. a commento delle attività di indagine ambientali svolte e datato maggio 2016, emerge la presenza significativa di biogas nel sottosuolo, ma le attività svolte non definiscono l'impronta della ex discarica.

A tale proposito nella *"Relazione geologico tecnica"* a firma del Dott. Geol. Michelangelo Di Gioia, nel capitolo 7 *"Prescrizioni di carattere geologico"*, il tecnico indica *"per l'edificazione di privilegiare il settore centro-Sud del rilevato evitando di interferire con il settore posto più a Nord, dove è presente un accumulo di rifiuti solidi urbani del quale non è nota con precisione l'estensione areale e verticale;*

Si ritiene che tale indicazione debba essere meglio esplicitata, con un'ulteriore approfondimento di indagine mirato alla definizione puntuale dell'area da escludere dall'edificazione.

## Conclusioni

Alla luce delle considerazioni sopraesposte, considerate le caratteristiche ambientali dell'area interessata e l'occorrenza di impatti significativi, si ritiene che la Variante art. 16bis. in oggetto, fermo restando la competenza comunale in materia di assoggettabilità, possa essere **esclusa** dalla fase di valutazione solo alle seguenti condizioni.

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.

In riferimento alla presenza della discarica per rifiuti urbani, 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"*







Direzione Ambiente, Governo e Tutela del Territorio  
Valutazioni Ambientali e Procedure Integrate  
territorio-ambiente@cert.regione.piemonte.it  
valutazioni.ambientali@regione.piemonte.it

Classificazione 13.200.60 VASCOM 069/COM/2019/A1600

Data e protocollo del documento sono riportati nei  
metadati del mezzo trasmissivo

(ns. rif. prot. n. 16219 del 5.12.2019)

COMUNE DI BUTTIGLIERA ALTA  
19 del 02/01/2020

Al Comune di Buttigliera Alta (TO)  
[urbanistica@pec.comune.buttiglieraalta.to.it](mailto:urbanistica@pec.comune.buttiglieraalta.to.it)

e. pc Al Settore regionale Copianificazione  
Urbanistica Area Nord Ovest

Alla Direzione regionale Agricoltura  
(Settore Infrastrutture, Territorio rurale e  
Calamità naturali in agricoltura)

**OGGETTO: Comune di Buttigliera Alta (TO).** Partecipazione della Regione in qualità di soggetto con competenza ambientale alla Fase di Verifica della procedura di VAS di competenza comunale inerente: Variante al PRGC ai sensi art.16 bis, l.r. 56/1977 e s.m.i. per valorizzazione immobiliare area a servizi S43 "ex bocciofila"- **Contributo dell'Organo tecnico regionale.**

Con riferimento alla Fase di Verifica della procedura di Valutazione ambientale strategica (VAS) di competenza comunale in oggetto, si trasmette il contributo dell'Organo tecnico regionale redatto a seguito dell'istruttoria condotta dai Settori interessati della Direzione regionale Ambiente, Governo e Tutela del territorio e dalla Direzione regionale Agricoltura, secondo le disposizioni normative e regolamentari di riferimento statali e regionali vigenti in materia (d.lgs.152/2006, l.r. 40/1998, d.g.r. 12-8931 del 09.06.2008 e d.g.r. 25-2977 del 29.02.2016).

La procedura di assoggettabilità a VAS è stata attivata ai sensi del comma 5 dell'art. 16bis della l.r. 56/1977 e s.m.i., in quanto la Variante in esame non ricade nei casi di esclusione previsti dal comma 6 del medesimo articolo.

Con riferimento alla documentazione trasmessa non si rilevano interferenze con aree soggette a specifici istituti di tutela (Sic, Zps, aree protette, siti UNESCO, ...).

Ciò premesso, si riportano alcune considerazioni da tenere presenti nell'ambito del successivo iter di elaborazione della Variante al fine di garantire la massima sostenibilità delle scelte operate.

#### Siti contaminati

Da una verifica nell'anagrafe regionale dei siti contaminati, il sito in oggetto, ad oggi, non è inserito nella stessa e come tale formalmente non risulta contaminato.

Nella documentazione trasmessa sono invece evidenziate problematiche legate alla presenza di rifiuti, in quanto viene segnalata la presenza di una ex discarica ed al riscontro di biogas.

Corso Bolzano, 44  
10121 Torino  
Tel. 011-432.1378

Via Principe Amedeo, 17  
10123 Torino  
Tel. 011-432.1413

Qualora in esito agli approfondimenti che dovranno necessariamente essere condotti, come specificato da Arpa Piemonte, Città Metropolitana ed in particolare da Asl, dovesse essere riscontrato il superamento delle concentrazioni soglia di contaminazione, dovrà essere dato seguito al procedimento di bonifica disciplinato dalla parte IV, titolo V, del D.Lgs. 152/2006.

#### I sottoservizi e le risorse idriche

In riferimento al punto 6.1 del Documento Tecnico di Verifica di Assoggettabilità alla Vas si evidenzia che i dati dimensionali riguardanti l'impianto di depurazione di Rosta, gestito dalla Smat, vanno aggiornati sia per quanto riguarda la capacità organica (a.e.) sia per quanto riguarda il volume annuo medio di reflui trattati espressi in mc; analogamente deve essere aggiornata la descrizione relativa alla tipologia impiantistica ed ai trattamenti meccanici del comparto biologico, compresa la linea fanghi.

#### Aree di ricarica degli acquiferi profondi

Si evidenzia che il Comune di Buttigliera Alta è compreso nell'elenco dei comuni totalmente o parzialmente ricompresi all'interno della delimitazione delle aree di ricarica, Deliberazione della Giunta Regionale 2 febbraio 2018, n. 12-6441 "Aree di ricarica degli acquiferi profondi - Disciplina regionale ai sensi dell'articolo 24, comma 6 delle Norme di piano del Piano di Tutela delle Acque approvato con d.c.r. n. 117-10731 del 13 marzo 2017".

La d.g.r. 12-6441/2018 ha definito i vincoli e le misure relative a specifici settori di attività, destinazioni d'uso ed opere che potenzialmente possono avere un impatto negativo sulla qualità delle falde profonde (attività agricole connesse all'utilizzo di fitosanitari, attività estrattive e di recupero ambientale, attività che comportano la detenzione o l'impiego di sostanze a ricaduta ambientale, insediamenti produttivi, discariche per rifiuti, serbatoi interrati).

A titolo collaborativo si segnala che:

- in occasione della prima variante allo strumento urbanistico, ai sensi dell'art. 17, commi 3 e 4 della l.r. n. 56 del 05.12.1977 (Tutela e uso del suolo), il Comune dovrà recepire le delimitazioni delle aree di ricarica in coerenza e nei limiti definiti nella Parte III della suddetta d.g.r. ("Cartografia delle aree di ricarica degli acquiferi profondi della pianura piemontese di cui alla determinazione n. 268 del 21 luglio 2016 ed elenco dei comuni totalmente o parzialmente ricompresi all'interno della delimitazione delle aree di ricarica"), dove vengono illustrati i criteri per inserire tale perimetrazione negli strumenti di pianificazione ai diversi livelli di governo del territorio;

- il Comune è tenuto a recepire nel Regolamento Edilizio la disciplina individuata al paragrafo 6 "Aspetti realizzativi di particolari opere interrato" della d.g.r. 12-6441/2018, al fine di tutelare la risorsa idrica sotterranea. In particolare il paragrafo 6 prevede l'inserimento nel regolamento comunale di appropriate indicazioni costruttive in merito alla realizzazione di serbatoi interrati (punti 1, 2 e 3), di pozzi per la derivazione di acque sotterranee (punto 4) e per le sonde geotermiche a circuito chiuso (punto 5).

- il Comune dovrà promuovere, negli insediamenti produttivi, lo sviluppo dei servizi di acquedotto, fognatura e depurazione orientandoli verso un maggiore livello di consorzialità e di ottimizzazione gestionale, finalizzato a ridurre gli impatti sulla risorsa stessa come individuato nel paragrafo 5. "Limitazioni e prescrizioni per gli insediamenti produttivi".

#### Energia

Gli obiettivi della Variante dovranno essere coerenti con quanto previsto dal Piano Energetico Ambientale Regionale e con la Relazione Programmatica sull'Energia che

prevedono la diversificazione delle risorse energetiche, l'incremento dell'utilizzo delle fonti rinnovabili e lo sviluppo di tecnologie per il miglioramento dell'efficienza energetica.

Dovrà essere valutato l'inserimento nelle NTA e nel Regolamento edilizio di indicazioni e disposizioni adeguate ad implementare gli aspetti impiantistici e soluzioni costruttive capaci di favorire le prestazioni dei nuovi edifici secondo quanto disciplinato dalla normativa.

#### Elettromagnetismo

Per gli elettrodotti valgono le normative specifiche, che comprendono anche il calcolo delle fasce di rispetto, di cui alle norme nazionali (d.p.c.m. 08.07.2003, Legge 22.02.2001 n° 36, d.m. 29.05.2008) e regionali (lr 03.08.2004 n° 19 "Nuova disciplina regionale sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici"), nonché tutte quelle eventualmente di aggiornamento e modifica.

Nel caso di attuazione di nuove aree ricadenti all'interno della fascia di rispetto (d.m. 29.05.2008), ai sensi di quanto previsto all'art. 4, comma 1, lettera h, della Legge 36/2001 non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore."

#### Paesaggio

Per quanto riguarda la verifica di conformità e la coerenza con le norme del Ppr si evidenzia che dovrà essere svolta sulla base dell'Allegato B del Regolamento regionale recante *"Attuazione del Piano paesaggistico regionale del Piemonte (Ppr), ai sensi dell'articolo 8bis comma 7 della legge regionale 5 dicembre 1977 n. 56 (Tutela e uso del suolo) e dell'articolo 46, comma 10, delle norme di attuazione del Ppr."*

Si evidenzia che la verifica di coerenza con il Ppr deve essere svolta con le direttive delle componenti interessate dall'intervento allo stato attuale dei luoghi, senza modifiche delle componenti stesse, che potranno essere proposte in sede di adeguamento al Ppr.

#### Suolo

Il territorio di Buttigliera Alta è in parte coperto dalla "Carta della capacità d'uso dei suoli del Piemonte" alla scala di semi-dettaglio 1:50.000, adottata con D.G.R. n. 75-1148 del 30 novembre 2010 (IPLA-Regione Piemonte, 2010).

La restante parte, in cui è ubicata l'area oggetto di Variante, è coperta dalla "Carta della capacità d'uso dei suoli del Piemonte" alla scala 1:250.000, adottata anch'essa con D.G.R. n. 75-1148 del 30 novembre 2010 (IPLA-Regione Piemonte, 2010) da cui risulta che l'area oggetto di intervento è in Classe II di capacità d'uso dei suoli.

I dati sono consultabili e scaricabili dal sito web della Regione Piemonte alla pagina di seguito riportata:

<https://www.regione.piemonte.it/web/temi/agricoltura/agroambiente-meteo-suoli/carta-dei-suoli-1250000>

L'area risulta altresì esterna rispetto all'impronta urbanistica del Consumo di Suolo da Superficie Urbanizzata, tranne che per la parte occupata dagli edifici.

I dati sono consultabili e scaricabili dal sito web della Regione Piemonte alla pagina di seguito riportata:

<http://www.geoportale.piemonte.it/geocatalogorp/?sezione=catalogo>

Dalla consultazione del Sistema Informativo della Bonifica ed Irrigazione (S.I.B.I.), si evince che il territorio comunale risulta incluso nel Comprensorio Bassa Val Susa – Val Sangone gestito dal Consorzio Unione Bealere Derivate dalla Dora Riparia. L'area interessata dall'intervento non è però caratterizzata da superfici agricole irrigue consortili e infrastrutture irrigue consortili come definite dalla L.R. 21/1999 e dalla L.R. 1/2019 (al



riguardo si precisa che ai sensi dell'articolo 110 comma 2 lett. m), comma 10 lett. a) e comma 11 lett. a) della L.R. 1/2019, nelle more dell'approvazione dei regolamenti attuativi e programmi regionali sugli interventi, rimarrà in vigore la L.R. 21/1999).

I dati sono consultabili e scaricabili dal sito web della Regione Piemonte alla pagina di seguito riportata:

<https://www.regione.piemonte.it/web/temi/agricoltura/agroambiente-meteo-suoli/sistema-informativo-bonifica-irrigazione-sibi>

Per quanto concerne il Piano Territoriale Regionale (PTR) (approvato con d.c.r. n. 122-29783 del 21 luglio 2011), questo si pone come obiettivo strategico la limitazione del consumo di suolo ed, all'art. 31, riconosce la valenza strategica della risorsa suolo, in quanto bene non riproducibile, per la quale si rendono necessarie politiche di tutela e salvaguardia volte al contenimento del suo consumo, individuando nella compensazione ecologica una delle modalità con cui controllare il consumo stesso. Il comma 10 definisce inoltre che, in assenza di soglie massime di consumo di suolo da definirsi per categorie di Comuni, *"le previsioni di incremento di consumo di suolo ad uso insediativo consentito ai Comuni per ogni quinquennio non possono superare il 3% della superficie urbanizzata esistente"*.

L'Amministrazione comunale dovrà tenere in considerazione il consumo di suolo derivante dalla realizzazione degli interventi in oggetto nel conteggio dell'incremento di consumo di suolo ad uso insediativo consentito ai Comuni per ogni quinquennio, elemento di fondamentale importanza nell'ambito della Valutazione Ambientale Strategica dei futuri aggiornamenti degli strumenti urbanistici al fine di una corretta applicazione dell'art. 31 del P.T.R.

Per quanto concerne la Variante, il fattore di impatto riguardante la componente ambientale suolo che si genera a seguito dell'impermeabilizzazione, è attenuato dall'attività pregressa sul sito, ossia dall'utilizzo negli anni '60-'70 del secolo scorso come discarica comunale di rifiuti urbani. I pesanti interventi antropici cui è stata sottoposta parte dell'area hanno infatti avuto come conseguenza la perdita degli originari caratteri pedologici.

Resta il fatto che il consumo di suolo libero è comunque un impatto irreversibile e non mitigabile, che produce i suoi effetti, oltre che sull'attività agricola, soprattutto sulla risorsa ambientale suolo, la cui fertilità è frutto di un complesso processo di formazione che necessita di periodi di tempo medio-lunghi e, una volta alterata, non può essere ripristinata in tempi utili ai fini delle esigenze economiche e civili della società umana.

#### Misure di mitigazione e compensazione

La normativa vigente in materia di VAS stabilisce che debbano essere individuate misure per impedire, ridurre e compensare gli effetti negativi derivanti dall'attuazione di nuovi piani e loro varianti.

Al fine di mitigare gli effetti sull'area, si ricorda che buona norma è prevedere una percentuale di superficie da mantenere permeabile pari a circa il 30% della superficie totale, ed al proposito un valido riferimento progettuale può essere trovato nel documento *"Orientamenti in materia di buone pratiche per limitare, mitigare e compensare l'impermeabilizzazione del suolo"* reperibile alla seguente pagina web:

[http://ec.europa.eu/environment/soil/pdf/guidelines/pub/soil\\_it.pdf](http://ec.europa.eu/environment/soil/pdf/guidelines/pub/soil_it.pdf)

Nel caso siano realizzati edifici con facciate a vetrate trasparenti, si ricorda che tale modalità costruttiva, risulta essere la prima causa di mortalità sull'avifauna, in quanto gli uccelli non sono in grado di percepire le superfici vetrate come ostacolo. A questo proposito altro valido riferimento progettuale è dato dalla pubblicazione *"Costruire con*



*vetro e luce rispettando gli uccelli*" (Stazione ornitologica svizzera Sempach, 2013), scaricabile dal sito web:

<http://vogelglas.vogelwarte.ch/it/home>.

In merito alle problematiche legate alla componente acque, è buona regola normare la gestione dello smaltimento delle acque meteoriche, sia dal punto di vista qualitativo che quantitativo, precisando che gli interventi di nuova realizzazione siano realizzati in modo tale da garantire l'invarianza idraulica, nell'ottica che le misure adottate per convogliare i deflussi delle acque meteoriche derivanti dalle nuove superfici impermeabilizzate, non aggravino la situazione delle aree adiacenti, siano esse già urbanizzate oppure agricole.

Al fine di limitare l'espansione delle specie vegetali alloctone invasive, nella progettazione e nella realizzazione degli interventi dovrà essere rispettato quanto previsto dalla d.g.r. n. 33-5174 del 12 giugno 2017 che ha:

- aggiornato gli elenchi delle specie vegetali esotiche invasive del Piemonte (Black List) che determinano o che possono determinare particolari criticità sul territorio, e per le quali è necessaria l'applicazione di misure di prevenzione/gestione/lotta e contenimento;

- approvato il documento *"Linee Guida per la gestione e controllo delle specie esotiche vegetali nell'ambito di cantieri con movimenti terra e interventi di recupero e ripristino ambientale"*.

Tali indicazioni sono contenute nel sito web della Regione Piemonte alla pagina:

<https://www.regione.piemonte.it/web/temi/ambiente-territorio/biodiversita-aree-naturali/salvaguardia-ambientale/specie-esotiche-black-list-regionali>.

La documentazione pervenuta non evidenzia interventi compensativi per le aree perdute. Al riguardo si segnala che le compensazioni dovrebbero essere coerenti con i servizi ecosistemici perduti. Nel caso specifico, vista la perdita di suolo agricolo, si dovrebbe puntare al recupero a verde di aree impermeabilizzate aventi una superficie comparabile con quella delle aree delle quali si prevede la trasformazione, valutando in particolare il recupero ai fini agricoli di porzioni di territorio attualmente abbandonate. Buona norma è che le opere compensative siano realizzate, per quanto possibile, contestualmente all'esecuzione della trasformazione urbanistica, così da ridurre l'intervallo di tempo che intercorre tra la perdita di valori ambientali, ecologici e paesaggistici e la loro rigenerazione.

Al fine di tutelare gli aspetti percettivi-visivi si raccomandano particolari attenzioni per un corretto inserimento paesaggistico ambientale, prevedendo puntuali forme di mitigazione e di schermatura dei volumi edilizi.

Si suggerisce di approfondire le valutazioni relative alle fasi di cantiere, tenendo conto degli impatti ambientali (emissioni in atmosfera, rumore, occupazione temporanea del suolo urbano, variazioni della mobilità, ecc.) provocati sul contesto; qualora si riscontrasse la presenza di materiali da costruzione non più ammessi dalla normativa vigente, quali ad esempio prodotti a base di amianto, dovranno essere adottate opportune modalità di smaltimento. Le procedure per la verifica di tale aspetto dovranno risultare coerenti con la normativa vigente (DM 06.09.1994 "Normative e metodologie tecniche di applicazione dell'art. 6, comma 3, e dell'art. 12, comma 2, della Legge 27.03.1992, n. 257, relativa alla cessazione dell'impiego dell'amianto").

## Conclusioni

Analizzati i contenuti del Documento tecnico di verifica di assoggettabilità a VAS trasmesso, non paiono sussistere criticità tali da rendere necessaria l'attivazione della fase di valutazione della procedura di VAS, fatte salve eventuali ulteriori considerazioni e

valutazioni espresse dai soggetti competenti in materia ambientale e dai soggetti interessati nell'ambito della fase di consultazione, condotta dall'autorità competente comunale, secondo quanto disposto dalla d.g.r. n. 25-2977 del 29.02.2016, e ferma restando la competenza della medesima autorità ad esprimere il provvedimento di verifica di cui all'art. 12, comma 4 del d.lgs. 152/2006.

Distinti saluti.

Per il Dirigente di Settore  
Il Vicario  
(arch. Giovanni PALUDI)

*Il presente documento è sottoscritto con firma digitale ai  
sensi dell'art. 21 del d.lgs. 82/2005.*

*Il funzionario istruttore:*

arch. Elio Minuto  
elio.minuto@regione.piemonte.it  
tel. 011.4323993