

VARIANTE ART. 16 BIS DELLA L.R. 56/77 E S.M.I.  
Gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare

ELABORATO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELLE  
MODIFICHE DI VARIANTE

OTTOBRE 2023

Progetto urbanistico

arch. Guido Geuna  
arch. Giorgio Cucco

Responsabile del procedimento e  
del servizio E.P. e Urbanistica  
arch. Marco Bianco

Il Sindaco

Il Segretario Comunale

PROGETTO PRELIMINARE

PROGETTO DEFINITIVO

## Sommario

|  |    |
|--|----|
| 1. PREMESSA .....  | 2  |
| 2. LA STRUMENTAZIONE URBANISTICA COMUNALE .....  | 6  |
| 3. RIFERIMENTI NORMATIVI E PROCEDURALI DELLA VARIANTE - La procedura regionale modificata con la L.R. 3 del 19 marzo 2013.....                                     | 6  |
| 4. PROCEDURA DI V.A.S. E RACCORDO CON LA PROCEDURA DELLA VARIANTE ARTICOLO 16 BIS DELLA L.R.56/77 s.m.i.....   | 8  |
| 5. LA PROPOSTA DI VARIANTE .....   | 10 |
| 6. LE MODIFICHE AL P.R.G.C. APPORTARE DALLA VARIANTE.....  | 12 |
| 7. VERIFICA DELLE CONDIZIONI PER L'INSEDIAMENTO DELLE ATTIVITA' COMMERCIALI AI SENSI LA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO REGIONALE 20 NOVEMBRE 2012, N. 191-43016. .... | 24 |
| 8. VERIFICA CONDIZIONI ARTICOLO 16 BIS DELLA L.R. 56/77 E S.M.I.....   | 28 |
| 9. COMPATIBILITA' GEOLOGICA.....   | 29 |
| 10. VERIFICA DI COMPATIBILITÀ CON IL PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA PREMESSA ....  | 32 |
| 11. ADEMPIMENTI DI CUI ALL'ART. 31 DEL PIANO TERRITORIALE REGIONALE.....   | 33 |
| 12. ASSETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE .....  | 34 |
| 13. ESITI DELLA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA V.A.S. ....   | 34 |
| 14. PROPOSTE DI SISTEMAZIONE VIABILITISTICA DELL'AREA DA SVILUPPARE NELL'AMBITO DELLO STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO .....  | 37 |
| 15. VERIFICA DI COERENZA DELLA VARIANTE CON IL PPR .....   | 40 |
| 16. ELABORATI PROGETTUALI .....  | 51 |
| 17. ALLEGATO 1: Parere motivato dell'Organo Tecnico Comunale, Determinazione di esclusione da VAS e pareri e contributi degli enti con competenza ambientale.....  | 52 |

## 1. PREMESSA

Variante ai sensi art.16 bis della L.R. 56/77 s.m.i. - Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari.

Nell'ambito della ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di cui all'articolo 58 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito in legge 6 agosto 2008, n. 133 (Conversione in legge con modificazioni del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, recante: "*disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria*"), l'art. 16bis della L.R. 56/77 e s.m.i., introdotto dall'articolo 15 della L.R. 18/2010, in merito alla disciplina del Piano comunale di ricognizione ed alienazione del patrimonio immobiliare e alla relativa procedura di modificazione allo strumento urbanistico generale vigente, disciplina le modalità di approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare contenente modifiche al PRG.

Il Comune di Airasca ha provveduto con deliberazione di Giunta Comunale n. 12 del 2 febbraio 2022 ad approvare il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari per l'anno 2022 con il quale si è stata approvata in via prioritaria per l'anno 2022, la valorizzazione dell'area riconosciuta a catasto al Fg. 17 mappali 260, 259,283,277,439 della superficie complessiva di mq. 7.624.

Con delibera della Giunta Comunale n.2 del 03/01/2023 l'amministrazione comunale di Airasca ha adottato il documento tecnico di verifica di Assoggettabilità a VAS comprensivo dei contenuti essenziali della variante urbanistica al P.R.G.C. redatta ai sensi dell'art. 16 bis della L.R. 56/77 e s.m.i. per l'area sopra citata.

Il Documento Tecnico di Verifica comprensivo dei documenti della variante è stato inviato, dal Comune di Airasca a mezzo PEC, con nota prot. n. 0000964/VI.I del 01/02/2023, ai seguenti soggetti con competenze ambientali: individuati negli enti sovraordinati:

- Regione Piemonte - Direzione Ambiente, Energia e Territorio - Settore Urbanistica Piemonte Occidentale e Settore Valutazioni ambientali e procedure integrate;
- Regione Piemonte - Direzione Sviluppo - Settore Commercio e Terziario;
- Città Metropolitana di Torino - Dipartimento Territorio, Pianificazione e Urbanistica Settore Urbanistica e Copianificazione e Dipartimento Ambiente e Vigilanza Ambientale – Valutazioni Ambientali Nucleo VAS e VIA - Settore Valutazioni di Impatto Ambientale;
- Ministero della Cultura (MIC) Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino;
- A.S.L. TO3 - Igiene e Sanità Pubblica;
- A.R.P.A. - Dipartimento Provinciale di Torino.

Con nota prot. 00029131 del 28/02/2023 è pervenuto al comune di Airasca il contributo dell'Organo tecnico regionale sul Documento tecnico di verifica di assoggettabilità a VAS.

Con nota prot. 0001922 del 02/03/2023 è pervenuto al comune di Airasca il contributo tecnico di ARPA Piemonte.

Con nota prot. 0001985 del 03/03/2023 è pervenuto al comune di Airasca il Parere sul Documento tecnico di verifica di assoggettabilità a VAS da parte della Città Metropolitana di Torino (DIPARTIMENTO AMBIENTE E VIGILANZA AMBIENTALE Funzione Specializzata Valutazioni Ambientali VAS e VIA).

A.S.L. To3 – Servizio Igiene e Sanità Pubblica e il Ministero della cultura (MIC) – Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino, a tale scopo consultate, non hanno espresso parere in merito nei tempi e modi stabiliti dalla procedura indicata nella deliberazione della G.R. 29 febbraio 2016, n.25-2977;

Con nota prot.2877 del 14/03/2023 Il Documento Tecnico di Verifica, comprensivo dei documenti della variante nonché dei pareri e contributi tecnici degli enti con competenza ambientale pervenuti, è stato trasmesso all'Organo Tecnico Comunale per l'espressione del parere di competenza.

In data 20 aprile 2023, con nota Prot. 2023/0004208/VI.01.09, l'organo Tecnico Comunale, in relazione alla decisione in materia di assoggettabilità alla VAS della variante al vigente P.R.G.C. del comune di Airasca, necessaria per l'attuazione del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni del patrimonio immobiliare ai sensi dell'art. 16 bis della L.R. 56/77 e s.m.i. e della D.G.R. 25-2977 del 29/02/2016, con riferimento ai disposti della D.G.R. n.25-2977 del 29/02/2016, della L.R. 56/1977 e s.m.i. e del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., alla luce delle analisi, delle informazioni, delle motivazioni, degli obiettivi e dei dati illustrati nel documento di "Verifica preventiva di assoggettabilità a VAS", oltre che dei pareri consultivi acquisiti dai soggetti con competenza ambientale, allegati in calce alla presente relazione, ha ritenuto che:

***...“non sussistano criticità ambientali tali da rendere necessaria l'assoggettabilità della variante urbanistica in oggetto alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), in quanto, in questa fase, le previsioni in essa contenute generano effetti negativi non rilevanti sul sistema ambientale e territoriale di riferimento. I potenziali effetti sull'ambiente, nonché le alternative più sostenibili ed efficaci, saranno oggetto di successiva valutazione attraverso la verifica di assoggettabilità a VAS dello Strumento Urbanistico Esecutivo al fine di verificare che le indicazioni che emergono dalla presente fase di verifica vengano adeguatamente approfondite e recepite nell'attuazione del Piano.***

***Si riassumono di seguito, per farne parte integrante e sostanziale della presente relazione, le principali indicazioni e prescrizioni, raggruppate per fattore ambientale interferito, emerse dai contributi inoltrati dai soggetti competenti in materia ambientale, che dovranno essere oggetto di approfondimento nella redazione degli elaborati definitivi della Variante urbanistica nonché sviluppati nella redazione del successivo Strumento Urbanistico Esecutivo al fine di valutare la compatibilità e sostenibilità ambientale dello specifico intervento di trasformazione.”...***

Con **determinazione** del Responsabile del settore Tecnico e Tecnico Manutentivo del Comune di Airasca **n. 51 del 24/04/2023**, preso atto della relazione redatta dell'Organo Tecnico Comunale-V.A.S. di Vigone, pervenuta con Nota prot. n. 2023/0004208/VI.01.09 del 20/04/2023 e acquisita con Ns prot. n. 0003659/VI.4 del 20/04/2023, **ESCLUDE** la VARIANTE al P.R.G.C. vigente redatta ai sensi dell'Art. 16 bis L.R. 56/77 e s.m.i. e della D.G.R. 25-2977 del 29/02/2016 - Piano comunale delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare - adottata con Deliberazione di Giunta Comunale n. 2 del 03/01/2023, **dalla fase di valutazione della V.A.S.** ai sensi dell'Art. 12 del D.lgs. 152/2006 e s.m.i. e come previsto dalla L.R. 56/77 e s.m.i., dalla DGR n.12-8931 del 9 giugno 2008 e smi e dalla successiva DGR 25-2977 del 29 febbraio 2016



Il progetto preliminare della Variante al PRGC del Comune di Airasca, redatta ai sensi dell'art. 16 Bis della L.R. 56/77 e s.m.i. e già allegato alla verifica di assoggettabilità a VAS, è stata adottata con delibera di Giunta Comunale n. 2 del 03/01/2023, nella versione integrata e modificata in recepimento integrale delle prescrizioni riportate nel parere dell'organo tecnico comunale.

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 24.04.2023 è stata adottata la Variante al PRGC vigente ex Art. 16 bis L.R. 56/77 e s.m.i. - Piano comunale delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare, dando atto di recepire le prescrizioni contenute nel provvedimento di verifica di cui a Determina n. 51 del 24.04.2023 sopra citata.

In esito alla prima seduta della Conferenza di Servizi ai sensi dell'art. 16Bis della LR 56/77 e s.m.i. del 22.06.2023, la Variante al P.R.G.C. vigente è stata pubblicata sul sito del Comune di Airasca con decorrenza 28.06.2023 per 15gg e ulteriori 15gg per le osservazioni, decorso il termine, non sono pervenute osservazioni.

Il giorno 22.06.2023 si è svolta la prima seduta di Conferenza dei servizi conformemente ai disposti della Legge 241/90 e dell'articolo 16Bis della LUR.

Il giorno 21 settembre 2023 si è svolta la seduta di chiusura della conferenza con esito positivo in ordine alla Determinazione Dirigenziale del Dipartimento Pianificazione Territoriale, Urbanistica ed Edilizia - Città Metropolitana di Torino – prot. n. 00127578/2023 del 19/09/2023 acquisito agli atti con prot. n. 0007863/VI.I del 19/09/2023 e fatte salve le integrazioni e le correzioni contenute nel parere della Regione Piemonte - Settore Urbanistica Piemonte Occidentale prot. n. 00123872/2023 del 20/09/2023 acquisito agli atti del comune di Airasca con prot. n. 0007922/VI.I del 21/09/2023.

La conferenza di servizi si è chiusa con esito positivo, del quale è stato redatto specifico verbale che forma parte integrante e sostanziale della presente relazione, il verbale ha acquisito i contributi degli Enti coinvolti; i partecipanti alla conferenza hanno preso atto che non sono pervenute osservazioni entro i termini di pubblicazione della variante. La Regione Piemonte per bocca dell'architetto Paola Bisio precisa che il Settore Commercio potrebbe trasmettere il proprio contributo al di fuori della seconda seduta conclusiva della Conferenza.

#### OSSERVAZIONI DELLA REGIONE PIEMONTE SETTORE URBANISTICA PIEMONTE OCCIDENTALE PROT. N. 00123872/2023 DEL 20/09/2023

Il Settore Urbanistica Piemonte Occidentale osserva quanto segue:

**Osservazione 1** - (...) si ritiene necessario vengano chiarite le discrasie precedentemente rilevate per il calcolo della Superficie lorda di piano e per il conseguente calcolo delle aree a servizi necessarie al soddisfacimento del fabbisogno derivante dalla destinazione d'uso commerciale prevista per l'area Pn2, ai sensi dell'articolo 21 della LR56/77. Si ricorda altresì che la quantità di superficie a servizi necessaria alla nuova previsione dovrà essere verificata anche alla luce della D.C.R. n. 191-43016 del 20 novembre 2012(...).

**Controdeduzione osservazione 1** – occorre premettere che le norme della variante rimandano la progettazione urbanistica esecutiva ad un Piano Esecutivo Convenzionato(PEC) e che pertanto in quella sede dovranno essere verificati i calcoli urbanistici, tuttavia è possibile fin d'ora riscontrare che la quantità edificatoria riportata nei quadri sinottici è maggiore di quella che deriva dal calcolo effettivo applicando gli

indici territoriali e fondiario, ciò è dovuto all'insufficienza dell'indice fondiario che non tiene conto che l'incremento della quantità di aree per servizi genera una progressiva riduzione della superficie fondiaria con l'effetto di ridurre la quantità edificabile fondiaria rispetto all'indice territoriale di progetto. Per mantenere intonsa la capacità edificatoria generata dall'indice territoriale è necessario elevare l'indice di verifica fondiario da 0,60 mq/mq. a 0,70 mq/mq. Le due aree a servizio previste dalla variante non soddisfano integralmente la quantità di servizi richiesti che saranno determinati dal Piano Esecutivo Convenzionato e dal successivo progetto municipale con annessa istanza per l'autorizzazione commerciale che determineranno l'effettiva superficie commerciale e di vendita dell'immobile; pertanto in quella sede dovranno essere eseguite le verifiche ai sensi e per gli effetti dell'articolo 21 della L.R.56/77, per le attività commerciali al dettaglio di cui all' articolo 4 del d.lgs. 114/1998, con superficie di vendita superiore a mq 400 dovranno anche essere osservati gli standard relativi al fabbisogno di parcheggi pubblici stabiliti dagli indirizzi e dai criteri di cui all'articolo 3 della legge regionale sulla disciplina del commercio in Piemonte in attuazione del d.lgs. 114/1998 , applicando il maggiore tra quelli previsti al numero 3) del primo comma dell'articolo 21 della L.R.56/77 s.m.i. e quelli previsti al n.3 del primo comma dell'articolo 25 della D.C.R. n.191-43016 del 20 novembre 2012.

**Osservazione 2** - Si rileva che, probabilmente per mero errore di trascrizione, al punto 1.2 dell'articolo 29bis delle Norme di attuazione che recita: "1.2. Qualora, all'atto di presentazione del Il Piano Esecutivo Convenzionato (PEC) dovrà essere sottoposto a verifica preventiva di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica.", la prescrizione non risulta comprensibile. (...)

**Controdeduzione a osservazione 2** - Relativamente al refuso segnalato al punto 1.2 nella modifica dell'articolo 29bis delle Norme di Attuazione del P.R.G.C., deve essere corretto nella formulazione seguente: "1.2 ~~qualora all'atto di presentazione del~~ Il Piano Esecutivo Convenzionato (PEC) dovrà essere sottoposto a verifica preventiva di assoggettabilità o a Valutazione Ambientale Strategica".

**Osservazione 3** – Si rileva una discrepanza tra la denominazione attribuita alle aree a parcheggio P31 e P32 sulle cartografie e sulle norme che risulta diversa da quanto indicato nella Tabella n. 22 – Parcheggi Pubblici, in cui le due aree paiono denominate come P32 e P33.

**Controdeduzione a osservazione 3** - La numerazione delle aree per parcheggio pubblico della Tabella 22 è corretta come pure negli elaborati grafici, ma la sigla P33 che non è ravvisabile a causa di un inconveniente tecnico pertanto viene resa visibile.

**Osservazione 4** - L'ampliamento di Via Donatori del Sangue, volto al suo geometricamente omogeneo completamento, deve essere ricondotto alla sua naturale destinazione di infrastruttura viaria e non identificato quale standard urbanistico di cui all'articolo 21 della LR 56/77, come parrebbe alla lettura della tavola 3B1.

**Controdeduzione a osservazione 4** - Relativamente all'ampliamento di via Donatori del Sangue, la stessa deve essere intesa come ampliamento della sezione viabile dagli attuali metri 5 circa a metri 7,00. Nelle tavole di P.R.G.C. la sezione della via è indicata in metri 13, la variante la riduce a metri 7 destinando la rimanente parte a servizi.

## 2. LA STRUMENTAZIONE URBANISTICA COMUNALE

Il Comune di Airasca è dotato di P.R.G.C. vigente, approvato dalla Regione Piemonte con deliberazione di Giunta Regionale n. 33-6091 del 23.05.2002. Poi sono state predisposte le seguenti varianti parziali ai sensi del quinto comma dell'articolo 17 della L.R.56/77 s.m.i.:

con D.C.C. n. 52 del 20 novembre 2003 è stata approvata la variante parziale n. 1

con D.C.C. n. 21 del 4 luglio 2008 è stata approvata la variante parziale n. 2.

con D.C.C. n. 67 del 19.12.2011 è stata approvata la Variante parziale n° 3

con D.C.C. n. 48 del 1.10.2015 è stata approvata la Variante parziale n° 4

In data 10 dicembre 20220 con deliberazione di Consiglio Comunale n.46 è stata approvata la Variante strutturale di Adeguamento al P.A.I.

In data 27 ottobre 2022 con deliberazione del Consiglio Comunale n.44, è stata adottata la variante generale al P.R.G.C. di adeguamento al P.P.R.

## 3. RIFERIMENTI NORMATIVI E PROCEDURALI DELLA VARIANTE

### - La procedura regionale modificata con la L.R. 3 del 19 marzo 2013

La Variante al Piano Regolatore Generale Comunale si configura, sotto il profilo tecnico- giuridico, quale Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari ai sensi dell'art. 16 bis della Legge Regionale 56/77, così come modificata dalle Leggi n. 3/2013 e 17/2013.

L'Articolo 16 bis della Legge Urbanistica Regionale 56/77, così come modificato dalla L.R. 3 del 19 marzo 2013 al primo comma recita: *"... se il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari comporta variante al PRG, lo stesso è trasmesso all'ente competente alla gestione urbanistica che adotta la relativa variante, la quale non può in alcun caso: a) ridurre la dotazione complessiva di aree per servizi, al di sotto della soglia minima prevista dalla presente legge 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."*

L'iter procedurale è definito dal secondo, terzo e quarto comma:

*"... 2. L'ente competente alla gestione urbanistica trasmette la deliberazione di adozione della variante di cui al comma 1 e la relativa completa documentazione alla Regione, alla provincia interessata e alla città metropolitana, nonché, ai fini dell'acquisizione dei relativi pareri, alle amministrazioni preposte alla tutela storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale; provvede, quindi, a convocare la conferenza di servizi ai sensi degli articoli da 14 a 14 quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi), finalizzata, nell'ottica della copianificazione, all'esame della variante urbanistica. ..."*

*"... 3. La variante urbanistica è pubblicata sul sito informatico degli enti interessati per quindici giorni consecutivi; entro i successivi quindici giorni è possibile presentare osservazioni; la conferenza valuta le*

*osservazioni eventualmente pervenute e si esprime sulla variante urbanistica; successivamente, l'ente competente alla gestione urbanistica si esprime, con deliberazione consiliare, sulla variante..."*

*".. 4. Il procedimento di cui al comma 3 si conclude entro il termine perentorio di novanta giorni dalla deliberazione di cui al comma 2, decorso il quale il consiglio dell'ente competente alla gestione urbanistica delibera, comunque, in ordine alla variante urbanistica..."*

## **4. PROCEDURA DI V.A.S. E RACCORDO CON LA PROCEDURA DELLA VARIANTE ARTICOLO 16 BIS DELLA L.R.56/77 s.m.i.**

La Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S) ha la finalità di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione, dell'adozione e approvazione di piani e programmi assicurando che siano coerenti e contribuiscano alle condizioni per uno sviluppo sostenibile.

Nel caso di piani e programmi che definiscono l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei piani e programmi stessi, la Valutazione Ambientale Strategica deve essere eseguita solo qualora l'autorità competente valuti, attraverso la procedura di verifica di assoggettabilità, che possano avere impatti rilevanti sull'ambiente. L'art. 3 bis della L.R. 56/77 e s.m.i. recita: *"Gli strumenti di pianificazione e le loro varianti garantiscono che le scelte di governo del territorio in essi contenute siano indirizzate alla sostenibilità ambientale, valutandone gli effetti ambientali producibili dalle azioni in progetto, in relazione agli aspetti territoriali, sociali ed economici tenuto conto delle analisi alternative e alla luce degli obiettivi e dell'ambito territoriale del piano."*

In merito alla procedura in essere, ai sensi del comma 5 dell'art. 16 bis: *"le modificazioni al PRG di cui al presente articolo sono soggette alla verifica di assoggettabilità alla V.A.S. "*, in quanto non vi sono le condizioni per l'esclusione dal processo di valutazione di cui al comma 6 che recita: *" Sono escluse dal processo di VAS le varianti di cui al presente articolo finalizzate alla localizzazione di interventi soggetti a procedure di VIA. "* Si è proceduto, pertanto, alla redazione del documento tecnico di verifica di assoggettabilità alla V.A.S. che sarà valutato dall'Organo Tecnico Comunale.

L'Amministrazione comunale, quale ente competente alla gestione urbanistica, procederà all'adozione della Variante di cui all'art. 16 bis secondo la procedura indicata dalla deliberazione della Giunta Regionale 29 febbraio 2016, n. 25-2977 e riassunta nella tabella che segue:

Procedimento integrato per l'approvazione delle Varianti necessarie per l'attuazione del Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari ex art. 16 bis, comma 1 L.R. 56/77 s.m.i.

|   |   |   |  |
|---|---|---|--|
| Approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari da parte dell'ente competente   |   |   |  |
| Invio al Comune per l'avvio della variante urbanistica (se il piano di alienazione è proposto da Ente diverso dal Comune)   |   |   |  |
| Il Comune <b>adotta</b> , con delibera di Giunta, il <b>documento tecnico di verifica comprensivo dei contenuti essenziali della variante</b>   |   |   |  |
| Il Comune trasmette la documentazione adottata alla Regione, alla Provincia, alla Città metropolitana e agli altri soggetti competenti in materia ambientale che devono fornire pareri, <b>entro i successivi 30 gg</b> dalla data di ricevimento degli elaborati   |   |   |  |
| L'autorità comunale competente per la VAS, tenuto conto dei pareri pervenuti dai soggetti con competenza ambientale, emette il provvedimento di verifica entro il termine massimo <b>di 90 gg dalla data di ricevimento del materiale</b> ; in caso di necessità di avvio della fase di valutazione utilizza gli elementi forniti dai soggetti con competenza ambientale consultati per svolgere la specificazione dei contenuti del rapporto ambientale. Il provvedimento è reso pubblico sul sito informatico del Comune (art 12, c 5, d.lgs. 152/2006) |   |   |  |
| <b>NO VALUTAZIONE</b>   | <b>SI VALUTAZIONE</b>   |   |  |
| Il Comune, tenuto conto degli esiti della fase di verifica, adotta la variante dando atto di aver recepito le eventuali prescrizioni formulate con il provvedimento di verifica (DCC)   | Il Comune, tenuto conto degli esiti della fase di verifica e degli elementi di specificazione, adotta la variante comprensiva del Rapporto Ambientale e della sintesi non tecnica (DCC)   |   |  |
|   | Il Comune trasmette la variante, il rapporto ambientale e la sintesi non tecnica alla Regione, alla Provincia, alla Città metropolitana e alle altre amministrazioni che devono fornire pareri e convoca la 1° seduta della conferenza dei servizi per l'esame della variante urbanistica, preferibilmente non prima di 15 gg dalla trasmissione degli elaborati  |   |  |
| Il Comune trasmette la variante e il provvedimento di esclusione dalla VAS alla Regione, alla Provincia, alla Città metropolitana e alle altre amministrazioni che devono fornire pareri e convoca la 1° seduta della conferenza dei servizi per l'esame della variante urbanistica, preferibilmente non prima di 15 gg dalla trasmissione degli elaborati (9)  | Il Comune   |   |  |
| a seguito della 1° seduta pubblica la variante per 15+15 gg per le osservazioni   | <table border="1"> <tr> <td>pubblica la variante, il RA e la sintesi non tecnica per 60 gg per le osservazioni sia ai fini urbanistici che della procedura di VAS (termine fissato dal Dlgs.152/2006)</td> <td>comunica l'avvenuta pubblicazione e le modalità di accesso ai documenti, ai soggetti competenti in materia ambientale che entro 60 gg esprimono il parere di competenza (termine fissato dal Dlgs. 152/2006)</td> </tr> </table> | pubblica la variante, il RA e la sintesi non tecnica per 60 gg per le osservazioni sia ai fini urbanistici che della procedura di VAS (termine fissato dal Dlgs.152/2006) | comunica l'avvenuta pubblicazione e le modalità di accesso ai documenti, ai soggetti competenti in materia ambientale che entro 60 gg esprimono il parere di competenza (termine fissato dal Dlgs. 152/2006) |
| pubblica la variante, il RA e la sintesi non tecnica per 60 gg per le osservazioni sia ai fini urbanistici che della procedura di VAS (termine fissato dal Dlgs.152/2006)   | comunica l'avvenuta pubblicazione e le modalità di accesso ai documenti, ai soggetti competenti in materia ambientale che entro 60 gg esprimono il parere di competenza (termine fissato dal Dlgs. 152/2006)  |   |  |
| Il Comune trasmette le osservazioni ricevute ai componenti della conferenza e convoca la 2° seduta per la valutazione delle osservazioni e l'espressione dei vari pareri in merito alla variante preferibilmente non prima di 15 gg dalla trasmissione degli atti   | Il comune trasmette le osservazioni e i pareri ricevuti ai componenti della conferenza e convoca la 2° seduta per la valutazione delle osservazioni urbanistiche e ambientali (finalizzate al parere motivato) e l'espressione dei vari pareri in merito alla variante e agli aspetti di Valutazione ambientale, preferibilmente non prima di 15 gg dalla trasmissione degli atti   |   |  |
| La conferenza si esprime entro il termine perentorio di 90 gg dalla prima seduta  | La conferenza si esprime entro il termine perentorio di 90 gg dalla prima seduta  |   |  |
| Il consiglio comunale approva la variante con deliberazione dando atto di aver recepito gli esiti della conferenza e della verifica di VAS (DCC)  | L'autorità competente per la VAS esprime il suo parere motivato entro i termini concordati in conferenza  |   |  |
|   | Il Comune procede alla revisione della variante, anche ai sensi dell'art. 15, comma 2 del d.lgs. 152/2006, e predispone gli elaborati per l'approvazione, comprensivi della dichiarazione di sintesi e del piano di monitoraggio  |   |  |
|   | Il consiglio comunale approva la variante con deliberazione (DCC) dando atto di aver recepito gli esiti della conferenza e di aver tenuto conto del parere motivato   |   |  |

(9) La conferenza può essere sospesa per integrazione atti per non più di 30 gg e riconvocarsi eventualmente per una seconda verifica

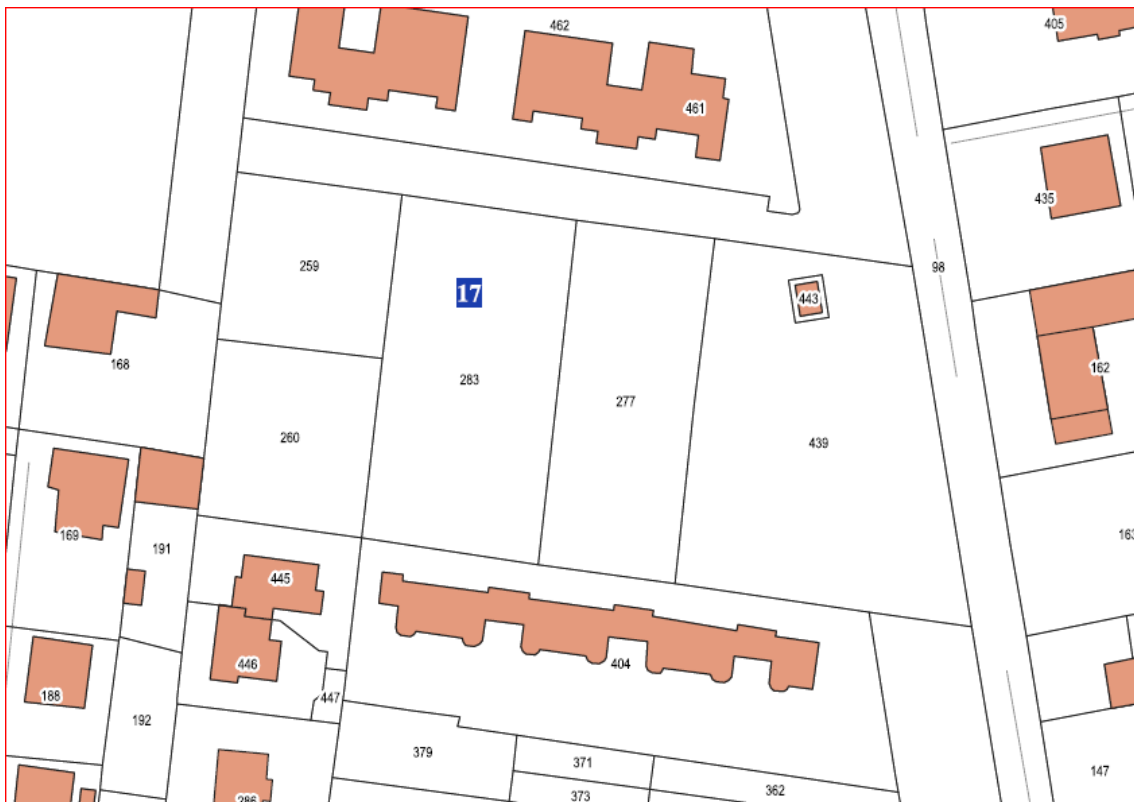
## 5. LA PROPOSTA DI VARIANTE

Il Piano delle Valorizzazioni, individua, attraverso lo strumento urbanistico generale, nel rispetto dei principi di tutela dell'interesse pubblico, le aree e gli immobili la cui destinazione d'uso sia da trasformare sotto l'aspetto urbanistico prima della successiva alienazione.

La variante riguarda un'area censita al catasto terreni al foglio 17 mappali n. 260, 259, 283, 277, della superficie di mq. mq. 7.624, pervenuta a titolo gratuito al comune di Airasca nell'ambito dell'attuazione di Strumenti Urbanistico Esecutivi, in forza di convenzione edilizia, rogito notaio Giancarlo Ortali del 30 novembre 1990 registrata a Pinerolo il 20 dicembre 1990 n. 2217. L'area è stata trasferita al patrimonio disponibile del Comune di Airasca con D.C.C. n.33 del 26 luglio 2022.

Estratto Catastale - Comune di Airasca fg. XVII

| AREE ACQUISITE CON DCC N° 33 DEL 26/07/2022 |                        |                 |                                 |
|---|------------------------|-----------------|---------------------------------|
| No.   | FG - MAPPALE ACQUISITI | SUPERFICIE (mq) | NOTA                            |
| 1   | 17 - 260               | 869             |                                 |
| 2   | 17 - 259               | 874             |                                 |
| 3   | 17 - 283               | 1849            |                                 |
| 4   | 17 - 277               | 1457            |                                 |
| 5   | 17 - 439               | 2575            | COMPRENDE L'ATTUALE VIA FALCONE |
| TOTALI                                      |                        | 7624            |                                 |



L'area si trova a ovest del capoluogo, interclusa in un insediamento residenziale di recente realizzazione, nel vigente piano regolatore è destinata a servizi pubblici non utilizzata ed incolta, pervenuta al comune negli anni novanta del 1900 da dismissioni gratuite effettuate nell'ambito di Strumenti Urbanistici Esecutivi ormai conclusi e con convenzioni edilizie scadute e quindi prive di efficacia. L'area non è mai stata utilizzata per servizi pubblici e la sua alienazione non riduce la dotazione complessiva di aree per servizi al di sotto della soglia minima prevista dalla legge regionale e dalle normative di settore interessate.

Nel P.R.G.C. vigente all'area dismessa sono attribuite disparate tipologie di destinazione urbanistica:

- la maggior parte dell'area è destinata ad "area per attrezzature di interesse collettivo, comunale, generale" contrassegnato con l'acronimo K (art. 18 N.T.A.),

- la parte est della particella 439 del foglio 17 è occupata da un tratto di via Giovanni Falcone con relativo marciapiede, annesso parcheggio veicolare (non indicati nelle tavole di P.R.G.C. per mero errore materiale) e area verde e parcheggio lungo l'esistente pista ciclabile contrassegnati con l'acronimo P4 e V.

- la parte nord delle particelle n. 259, 277, 283, 439, del foglio 17 è destinata all'ampliamento della via Donatori di Sangue.

Gran parte dell'area non risulta utilizzata per alcun servizio pubblico ad eccezione di limitate parti della particella 439 che formano un tratto di via Falcone con annessi marciapiedi, aree per parcheggio e verde.

Il terreno è totalmente intercluso nel tessuto residenziale esistente, è completamente urbanizzato ed urbanizzabile, è facilmente collegabile con la pista ciclabile dell'ex ferrovia Airasca Moretta pertanto l'Amministrazione Comunale intende alienarlo "valorizzandolo" opportunamente mediante un mutamento di destinazione d'uso che lo trasformi dall'attuale destinazione generica per attrezzature di interesse collettivo, comunale, generale e viabilità pubblica, in un'area a destinazione commerciale e relativi parcheggi pubblici e viabilità, adatta ad ospitare attività commerciali, compresa una media struttura di vendita alimentare o mista, con l'obiettivo di ovviare all'endemica carenza di questo tipo di servizio commerciale nel comune di Airasca. L'area risulta pienamente complementare e sinergica alle zone a destinazione residenziale contermini che possono costituire il naturale bacino del nuovo insediamento commerciale, la cui creazione è comunque subordinata alla verifica dell'impatto sulla viabilità e al rispetto dei criteri commerciali e dalle relative norme urbanistiche.



## 6. LE MODIFICHE AL P.R.G.C. APPORTARE DALLA VARIANTE

La variante redatta ai sensi dell'art. 16 bis della L.R. 56/77 e s.m.i. per la valorizzazione del patrimonio immobiliare, trasforma la porzione di area contrassegnata con la lettera K nel P.R.G.C. vigente in parte in una area "Area di nuovo impianto produttivo artigianale terziario", distinta con la sigla "Pn2" e in parte in aree per parcheggio pubblico o di uso pubblico distinte con le sigle P32 e P33, conservandone inoltre una quota residuale da destinare alla viabilità pubblica per l'ampliamento di via Donatori di Sangue. Le modificazioni descritte generano modificazioni agli elaborati di Piano sia di tipo cartografico che normativo, che di seguito vengono sinteticamente descritti.

| Destinazione urbanistica           | Superficie (mq.) |
|------------------------------------|------------------|
| Pn2                                | 4255             |
| P32                                | 1426             |
| P33                                | 447              |
| Ampliamento via Donatori di Sangue | 383              |
| Superficie territoriale PEC        | 6511             |

Ai sensi dell'articolo 66 delle N.T.A. del PRGC, l'area è da considerarsi assimilata ad area di completamento di cui alla lettera f) dell'art. 13 L.R.56/77 s.m.i., in quanto dotata delle opere di urbanizzazione primaria funzionalmente collegate alla rete comunale secondo la definizione dell'art. 91 quinquies 1° comma lett. b).

Ai sensi dell'articolo 23 "Classi di destinazione e di intervento" delle N.T.A. del P.R.G.C., la zona è classificabile quale "Area di nuovo impianto produttivo artigianale terziario" contrassegnata con l'acronimo Pn, con specifica destinazione d'uso commerciale e somministrazione bevande e alimenti.

Nel P.R.G.C. vigente esiste una sola area Pn, classificata come area Pn1 che è normata specificamente e puntualmente dall'articolo 29 delle N.T.A. del PRGC, l'articolo 29 non è adattabile né estendibile ad un'area urbanistica diversa perché specificatamente scritto per la zona Pn1, si rende necessario ed indispensabile procedere alla creazione di un nuovo articolato, denominato 29bis "Area di nuovo impianto commerciale e terziario (Pn2)", che sia esclusivo e specifico per la nuova area.

### Modifiche agli elaborati del P.R.G.C.

#### **Modifiche N.d.A.**

Xxxx – Testo introdotto con Variante ai sensi dell'art. 16 bis della L.R. 56/77

Xxxx ~~xxxx~~ – Modifiche introdotte in recepimento del parere dell'organo tecnico comunale

~~Xxxx~~ ~~Yxxx~~ ~~Xxxx~~ ~~Yxxx~~ – Modifiche introdotte a seguito recepimento contributo Regione Piemonte Settore Urbanistica Piemonte Occidentale prot. n. 00123872/2023 del 20/09/2023 acquisito agli atti con prot. n. 0007922/VI.I del 21/09/2023

### **Art. 29 bis - Area di nuovo impianto commerciale e terziario (Pn2)**

#### **1. Generalità**

1.1. L'area di nuovo impianto a destinazione commerciale e terziario, contrassegnata nel PRGC con l'acronimo "Pn2", è uno spazio inedito completamente intercluso nel tessuto edilizio consolidato ove

l'utilizzo edificatorio è subordinato alla formazione di uno strumento urbanistico esecutivo esteso all'area Pn2 e alle adiacenti aree per servizi P32 e P33 ed alle aree per viabilità di progetto.

1.2. ~~Qualora, all'atto di presentazione del~~ Il Piano Esecutivo Convenzionato (PEC) dovrà essere sottoposto a verifica preventiva di assoggettabilità o a Valutazione Ambientale Strategica.

1.3. Fino all'entrata in vigore dello strumento urbanistico esecutivo di cui al precedente comma non sono ammesse nuove costruzioni né manufatti la cui esecuzione possa comportare maggiore onere di trasformazione o di nuovo impianto.

1.4. L'utilizzazione delle aree è disciplinata dai parametri edilizi ed urbanistici contenuti nei quadri sinottici allegati al PRG (Elaborato n.4).

## 2. Funzioni e destinazioni

2.1. L'area "Pn2" è destinata ai seguenti impieghi:

- commercio al dettaglio, con superficie di vendita anche superiore a 150 mq (esercizio di vicinato), se inclusa in una localizzazione commerciale L1 così come definita nei Criteri Commerciali redatti ai sensi del d. lgs. 114 del 31 marzo 1998, in applicazione art. 4 della L.R. n. 28 del 12 novembre 1999 sulla base degli indirizzi contenuti nella D.C.R. n. 563-13414 del 29 ottobre 1999 "Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa in attuazione del d. lgs. 31 marzo 1998 n. 114" così come modificata dalla D.C.R. n. 347-42514 del 23 dicembre 2003, dalla D.C.R. n. 59-10831 del 24 marzo 2006 e dalla D.C.R. n. 191- 43016 del 20/11/2012.

2.2. Attività direzionali (tecniche, amministrative, finanziarie, bancarie).

2.3. Attività di somministrazione bevande e alimenti (bar, ristoranti self-service) e ricettive (alberghi e residence).

2.4. Non sono insediabili: Tutte le attività industriali, artigianali, di deposito, di logistica e di commercio all'ingrosso.

3. Condizioni particolari dell'intervento:

3.1. Il Piano Esecutivo Convenzionato (PEC) dovrà comprendere le aree Pn2, P32 e P33 che ne compongono la superficie territoriale.

3.2. Il piano esecutivo convenzionato (PEC) sarà dotato di progetto delle opere necessarie a rendere il nuovo insediamento compatibile ed integrabile con il sistema infrastrutturale del Comune di Airasca. Le Opere di urbanizzazione necessarie all'infrastrutturazione dell'area dovranno essere realizzate dal soggetto attuatore, saranno a scapito degli oneri di urbanizzazione primaria le opere eccedenti i semplici allacciamenti alla rete infrastrutturale.

3.3. Gli indici di trasformazione sono quelli indicati nei quadri sinottici.

3.4. Dovrà essere garantita una percentuale minima di aree permeabili in piena terra pari al 15% della Superficie Territoriale dell'area oggetto di PEC, anche ricorrendo a pavimentazioni concepite con sistemi drenanti per le aree a parcheggio e/o tetti verdi di tipo intensivo;

3.5. È consentito realizzare i parcheggi in strutture multipiano, nell'impronta a terra degli edifici tramite piani pilotis e/o parcheggi in copertura.

3.6. Eventuali modificazioni della viabilità della zona indicata negli elaborati di P.R.G.C. potranno essere effettuate nell'ambito dello SUE senza che ciò costituisca variante di PRGC.

3.7. Non è consentita la monetizzazione di quote di standard, che dovranno risultare interamente reperiti, quali servizi pubblici o di uso pubblico, all'interno dell'ambito soggetto a P.E.C.

3.8. I parcheggi pubblici, di uso pubblico e privati dovranno essere alberati.

3.9. Distanza per l'edificazione: dai bordi sud ed ovest dell'area dovrà essere osservata una distanza minima di metri 10,00 per l'edificazione.

3.10. L'area Pn2 ricade in Classe IIa di idoneità all'utilizzazione urbanistica così come definita dalla circolare P.G.R. 8 maggio 96 n°7/LAP e s.m. e i.; Ai sensi del comma 7.7 dell'art. 61 bis delle presenti NTA non sono consentiti locali interrati e seminterrati.

3.11. Ai sensi del comma 7.5 dell'art. 61 bis delle presenti NTA, il piano finito di calpestio dei locali abitabili (per le destinazioni residenziali) ed operativi (per le destinazioni produttiva, commerciale, artigianale e servizi) dovrà collocarsi alla quota di +20 cm rispetto al livello atteso della piena di riferimento alimentata dalle dinamiche di deflusso del reticolo idrografico secondario oggetto di studio e/o dagli apporti di pioggia intensa, questi ultimi così come calcolati dalla "Relazione idrologico-idraulica" predisposta da ESSEBI INGEGNERIA – STUDIO TECNICO ASSOCIATO BARRA - PONS - RUZZON (luglio 2015).

3.12. Il progetto dei nuovi edifici dovrà prevedere idonee soluzioni tecnologiche finalizzate a:

- garantire la salubrità e l'impermeabilizzazione dei solai contro terra (piano terra) dei locali abitabili o destinati ad attività commerciali terziarie e produttive con permanenza di persone (vespaio areato o soluzioni tecnologiche equivalenti come l'uso di vetro cellulare o guaine impermeabilizzanti).
- evitare "l'effetto diga" dell'opera di fondazione che ostacola il naturale deflusso della falda, scongiurando eventi di rigurgito con la possibilità che si verifichino fenomeni di impaludamento dei terreni o allagamenti dei sotterranei posti idrogeologicamente a monte. Dovranno pertanto essere privilegiate soluzioni planimetriche delle fondazioni degli edifici con l'asse di maggiore sviluppo parallelo al naturale deflusso della falda.

3.13. Lo Strumento Urbanistico Esecutivo (PEC) dovrà essere corredato di:

- uno studio idraulico accompagnato da una relazione idrogeologica finalizzato a garantire l'invarianza idraulica dell'intervento;
- una relazione acustica specialistica che indagati i potenziali effetti ambientali in tema di rumore ed inquinamento acustico in funzione delle attività che saranno insediate nell'area Pn2;
- uno studio dei flussi di traffico, degli accessi, delle aree di movimentazione e di sosta dei mezzi connessi alla realizzazione dell'insediamento commerciale al fine di valutare le misure necessarie a garantire ottimali livelli di sicurezza e minori impatti sul rumore;
- un'analisi degli eventuali effetti conseguenti all'incremento della produzione dei rifiuti connessi al nuovo insediamento seguito da una proposta di gestione e/o riduzione degli stessi;
- una dichiarazione in merito alla presenza o meno di attività che richiedono l'attivazione della verifica di assoggettabilità a VIA di cui all'art. 20 del D.lgs. 152/2006 in quanto indicate all'allegato IV del D.lgs. 152/2006.

3.14. L'apertura di attività commerciali di medie dimensioni nell'area Pn2 è subordinata alla realizzazione di un collegamento con la pista ciclabile (Ex linea ferroviaria Airasca – Moretta) ubicato in prossimità della zona Pn2. La soluzione viabilistica idonea dovrà essere progettata nell'ambito del Piano Esecutivo Convenzionato, valutata nell'ambito dello studio dei flussi di traffico di cui al punto precedente e le opere saranno considerate come opere di urbanizzazione primaria.

#### 4. Misure di mitigazione ambientale

4.1. Dovranno essere messe in atto misure di ritenzione delle acque per favorire il controllo e l'infiltrazione delle acque piovane che scorrono sulle superfici impermeabili delle coperture, del parcheggio e delle strade per ridurre i volumi e dilatare i tempi di ~~contribuzione dei deflussi~~ deflusso delle acque meteoriche verso il ~~al~~ sistema di drenaggio comunale. Le soluzioni adottate (vasche di raccolta e laminazione, superfici assorbenti quali tetti verdi e aree inerbite, pozzi drenanti ecc...) dovranno garantire l'invarianza idraulica dell'intervento edilizio, evitando, qualora tecnicamente possibile, il rilascio di acque meteoriche nella rete idrica superficiale o quantomeno ridurre al minimo i volumi convogliati nella rete idrica superficiale o nella fognatura comunale, ritardando il più possibile i tempi di immissione per evitare il collasso della rete idrica superficiale durante gli eventi meteorici più intensi.

4.2. Dovranno essere adottate soluzioni tecnologiche (quali ad esempio le vasche di prima pioggia) atte ad evitare il rischio di inquinamento del corpo recettore finale (rete idrica superficiale) derivanti da possibili sversamenti di carburante, oli e sostanze inquinanti provenienti dalle zone impermeabilizzate adibite a parcheggio o aree pertinenziali con transito di mezzi meccanici.

4.2. Dovrà essere evitato l'effetto "isola di calore" generato dalle superfici pavimentate con asfalto scuro o ricoperte di cemento che assorbono calore e non permettono adeguata traspirazione ed evaporazione del terreno, mediante uno studio microclimatico dell'area, per favorire la ventilazione naturale, valutare forme e dimensioni degli edifici, le ombre e le altezze dei volumi, l'inserimento di aree verdi e di parcheggi alberati, l'installazione di tetti verdi e giardini verticali che non solo restituiscono spazi utili alla socialità, ma contribuiscono al controllo microclimatico urbano, favoriscono l'evaporizzazione, l'assorbimento di agenti inquinanti e la riduzione di polveri sottili.

4.3. Dovranno essere utilizzate pavimentazioni drenanti su aree adibite a parcheggio e marciapiedi limitando l'uso di superfici completamente impermeabilizzate alle zone di maggior transito veicolare quali la viabilità, le aree di manovra dei parcheggi e i cortili pertinenziali nelle zone di transito di mezzi a motore o di carico e scarico merci.

4.4. Realizzazione di una rete di raccolta separata delle acque pluviali provenienti dalle coperture dei fabbricati rispetto a quelle delle aree cortilive per permettere il riuso delle stesse (ad esempio per irrigazione delle aree verdi).

4.5. Realizzazione di cortine vegetali di filtro verso le abitazioni e l'area agricola poste lungo i confini sud e ovest dell'area Pn2. Le cortine vegetali dovranno essere realizzate con essenze arboree e/o arbustive (siepi e alberi a basso o medio fusto) autoctone, evitando l'uso di quelle inserite negli elenchi allegati alla D.G.R. 12 Giugno 2017, n. 33-5174 "Aggiornamento degli elenchi delle specie vegetali esotiche invasive del Piemonte approvati con DGR 23-2975 del 29 febbraio 2016 e approvazione del 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" e degli elenchi aggiornati con la D.G.R. 27 maggio 2019, n. 24-9076.

4.6. La progettazione architettonica e la scelta dei materiali edilizi dovranno essere coerenti con le indicazioni contenute negli indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti - Buone pratiche per la progettazione edilizia” approvato dalla Giunta Regionale con DGR 30-13616 del 22 marzo 2010. ~~Dovranno essere adottate soluzioni tecnologiche di elevata sostenibilità ambientale per ridurre l'inquinamento dell'aria generato dall'incremento del traffico veicolare (Parcheggi alberati, tetti giardino, uso di vegetazione autoctona, materiali edili fotocatalitici).~~

4.7. Dovranno essere adottate soluzioni tecnologiche di elevata sostenibilità ambientale finalizzate a:

- ridurre l'inquinamento dell'aria generato dall'incremento del traffico veicolare (Parcheggi alberati, tetti giardino, uso di vegetazione autoctona, materiali edili fotocatalitici);
- realizzare involucri con ridotte esigenze energetiche (edifici NZEB), così come indicato dall'art. 4bis del D.lgs. n. 192 del 19/08/2005 e s.m.i.;
- ricorrere alle quote minime di energie rinnovabili per l'alimentazione dei sistemi di climatizzazione e delle utenze elettriche previste dal D.lgs. n. 199/2021;
- utilizzare sistemi di illuminazione a basso consumo e dell'illuminazione naturale.

4.8. Le aree verdi pubbliche e private, nonché le essenze arboree e arbustive impiegate dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- utilizzo di vegetazione climatica evitando le specie inserite negli elenchi allegati alla D.G.R. n. 46-5100 del 18 dicembre 2012 e s.m.i. Identificazione degli elenchi (Black List) delle specie vegetali esotiche invasive del Piemonte e promozione di iniziative di informazione e sensibilizzazione”;
- prevedere prioritariamente la messa a dimora di esemplari arborei di prima grandezza sia nelle aree a verde sia nei parcheggi a raso, al fine di incrementare il livello di ombreggiamento naturale ed al contempo per mitigare l'effetto isola di calore;
- prevedere un'adeguata lavorazione del terreno ove saranno messi a dimora alberi e arbusti per consentire un corretto sviluppo dell'apparato radicale ed evitare situazioni di compattamento del suolo;
- privilegiare le specie rustiche in grado di sopportare stress idrici e termici.

## 5. Compensazione ambientale

5.1. La trasformazione edilizia delle aree Pn2, P32 e P33 comporta un consumo di suolo attualmente ineditato che dovrà essere compensato attraverso la realizzazione di idonee opere di compensazione ambientale che dovranno essere previste nell'ambito dello Strumento Urbanistico Esecutivo.

5.2. Le compensazioni potranno anche essere attuate con interventi complementari, che, per quanto possibile, agiscano in sinergia su diverse componenti ambientali e paesaggistiche, quale soluzione integrata per bilanciare nel modo più completo possibile l'impatto potenzialmente generato dalla trasformazione edilizia.

5.3. Le compensazioni ambientali potranno essere realizzate nell'area “Ar” di via della Maniga, con la realizzazione di piantumazione con essenze arboree ed arbustive autoctone (evitando l'uso di quelle inserite nella Black List delle specie esotiche invasive di Regione Piemonte elencate nella D.G.R. 12 Giugno 2017,

n. 33-5174 e s.m.i.) nella parte settentrionale dell'area a nord del laghetto esistente o in alternativa previste su aree facenti parte delle rete ecologica locale presente sul territorio comunale, con l'obiettivo di migliorare e ampliare le aree a naturalità residua.

5.4. Gli interventi di compensazione ambientale dovranno fare riferimento ai disposti dell'art. 13 delle NdA del PTC2 ed agli indirizzi contenuti nelle Linee Guida Mitigazioni e Compensazioni allegate al PTC2 (Allegato 3 bis "linee guida per il sistema del verde").

**- Elaborato n.4: QUADRI SINOTTICI**

Le modifiche apportate all'Elaborato n.4 sono le seguenti:

- Modifica della Tabella 9 con creazione di nuova area contrassegnata con l'acronimo Pn2 "Aree produttive di completamento e riordino" con i seguenti parametri urbanistici:  
 superficie territoriale PEC mq. 6.511  
 piani fuori terra 2  
 altezza massima m.8,50  
 u.t. mq/mq. 0,40  
 u. f. mq/mq. ~~0,60~~ **0,70**  
 rapporto di copertura 50% della superficie fondiaria
- Modifica della Tabella 22 – Parcheggi Pubblici
- Modifica della tabella 24 – Servizi pubblici ed immobili di interesse collettivo.
- **Tavola P3.b1 "Progetto del territorio urbano" in scala 1: 2.000** che viene modificata mediante l'inserimento della nuova area Pn2 e la trasformazione delle aree per servizi contrassegnate con la lettera K nel **P.R.G.C. vigente**, in aree per parcheggi pubblici e asserviti a pubblico uso contrassegnati con la sigla P33, ~~inoltre la restante area K assume la destinazione a parcheggio pubblico con la sigla P32. Infine, le aree contrassegnate con le sigle Pn2, P32 e P33.~~
- **Le stesse modifiche vengono anche apportate alla Tavola 3A "Progetto del territorio urbano" in scala 1:5000.**
- **La tavola 3C1 riguardante lo studio idrogeologico viene parimenti modificata.**

La variante depenna l'area per servizi "K" e genera le seguenti nuove aree urbanistiche:

- sulle particelle n. 259, 260, 277, 283 del foglio 17 sono ubicate le previsioni dell'area Pn2, dei parcheggi pubblici P33 e di parte dell'ampliamento di via Donatori di Sangue,
- sulla particella n.439 del foglio 17 è localizzata la previsione dell'area per parcheggi P32 e della prima parte dell'ampliamento di via Donatori di Sangue.

Tutte le nuove zone normative generate dalla variante (Pn2, P32, P33) e l'area di ampliamento di via Donatori di Sangue concorrono a formare la superficie territoriale del P.E.C.











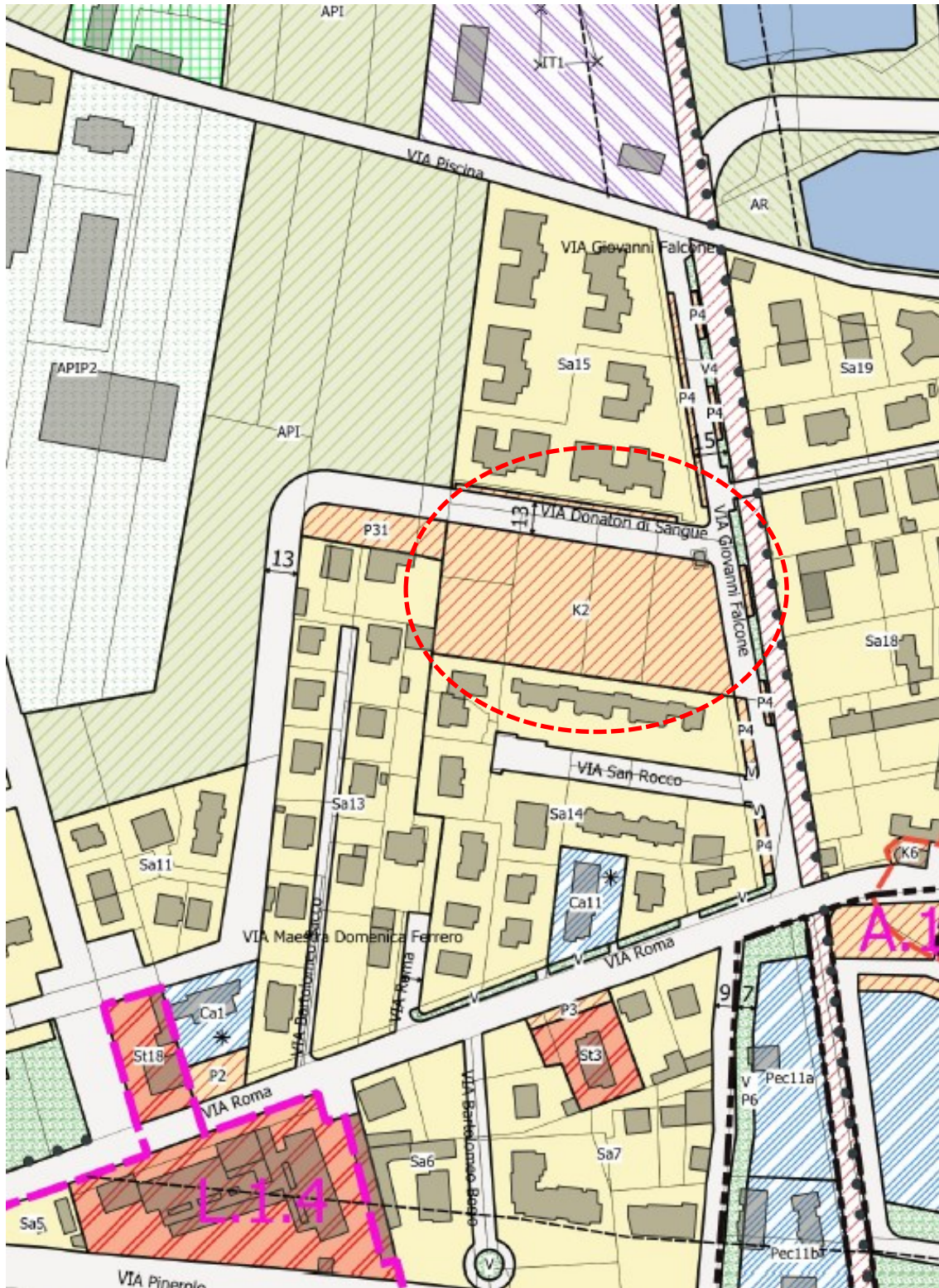


Figura 3 - Estratto della Tavola 3B1 del PRGC Vigente, con indicazione dell'area oggetto di variante urbanistica ai sensi dell'art. 16 bis L.R.56/77 smi



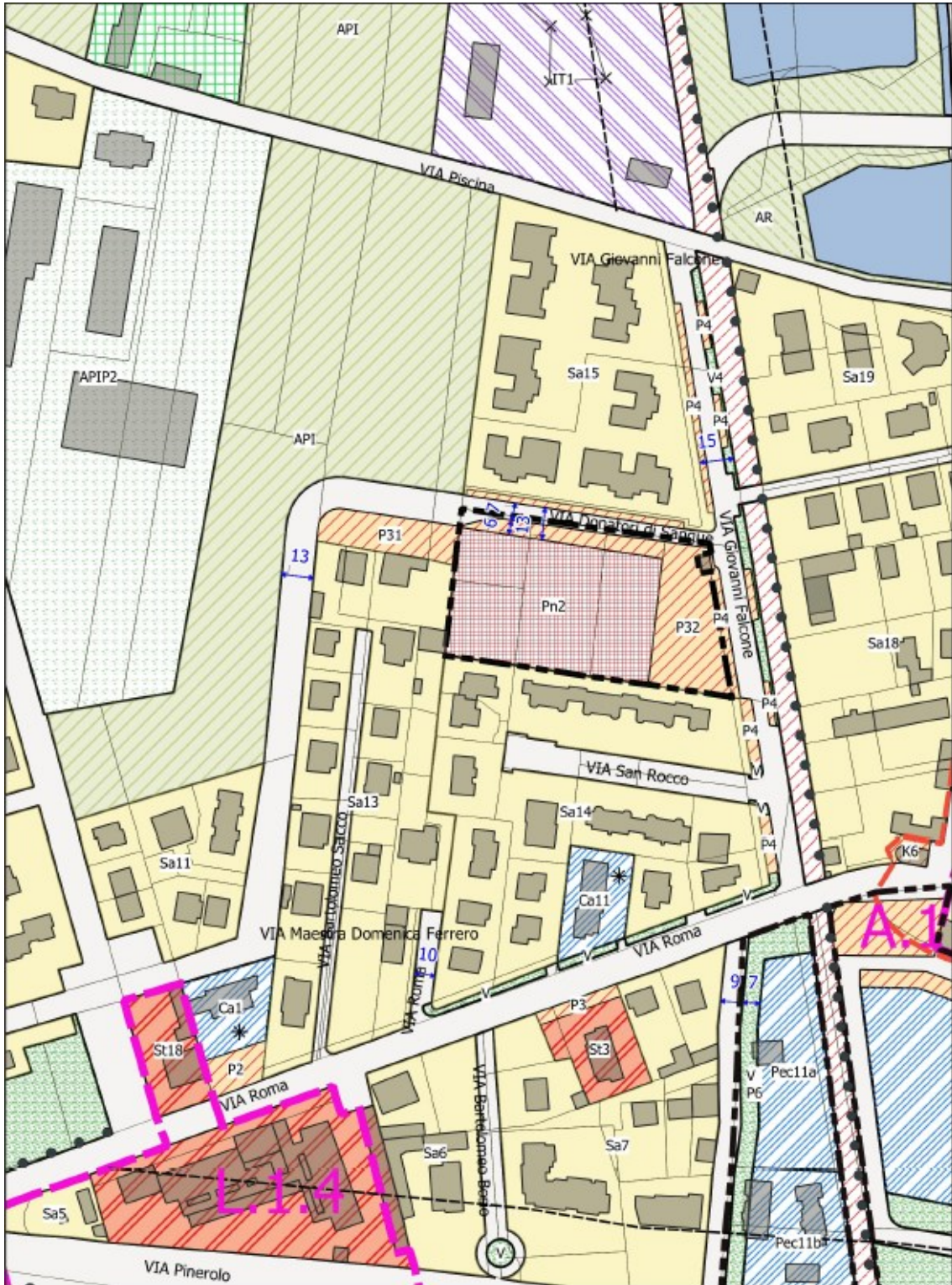


Figura 4 - Estratto della Tavola 3B1 del PRGC Variato, con l'inserimento delle previsioni della variante ai sensi dell'art. 16 Bis L.R.56/77 smi



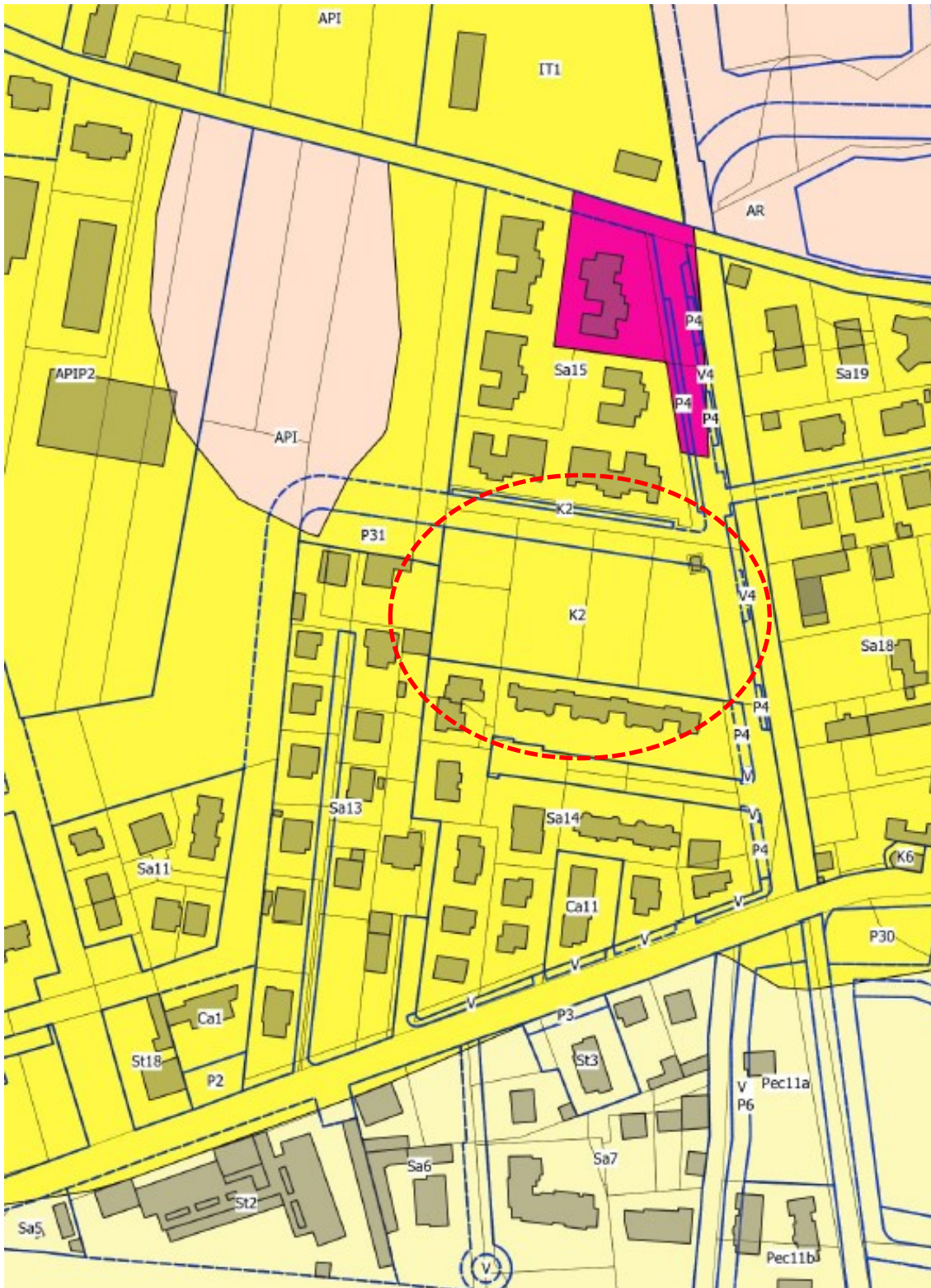
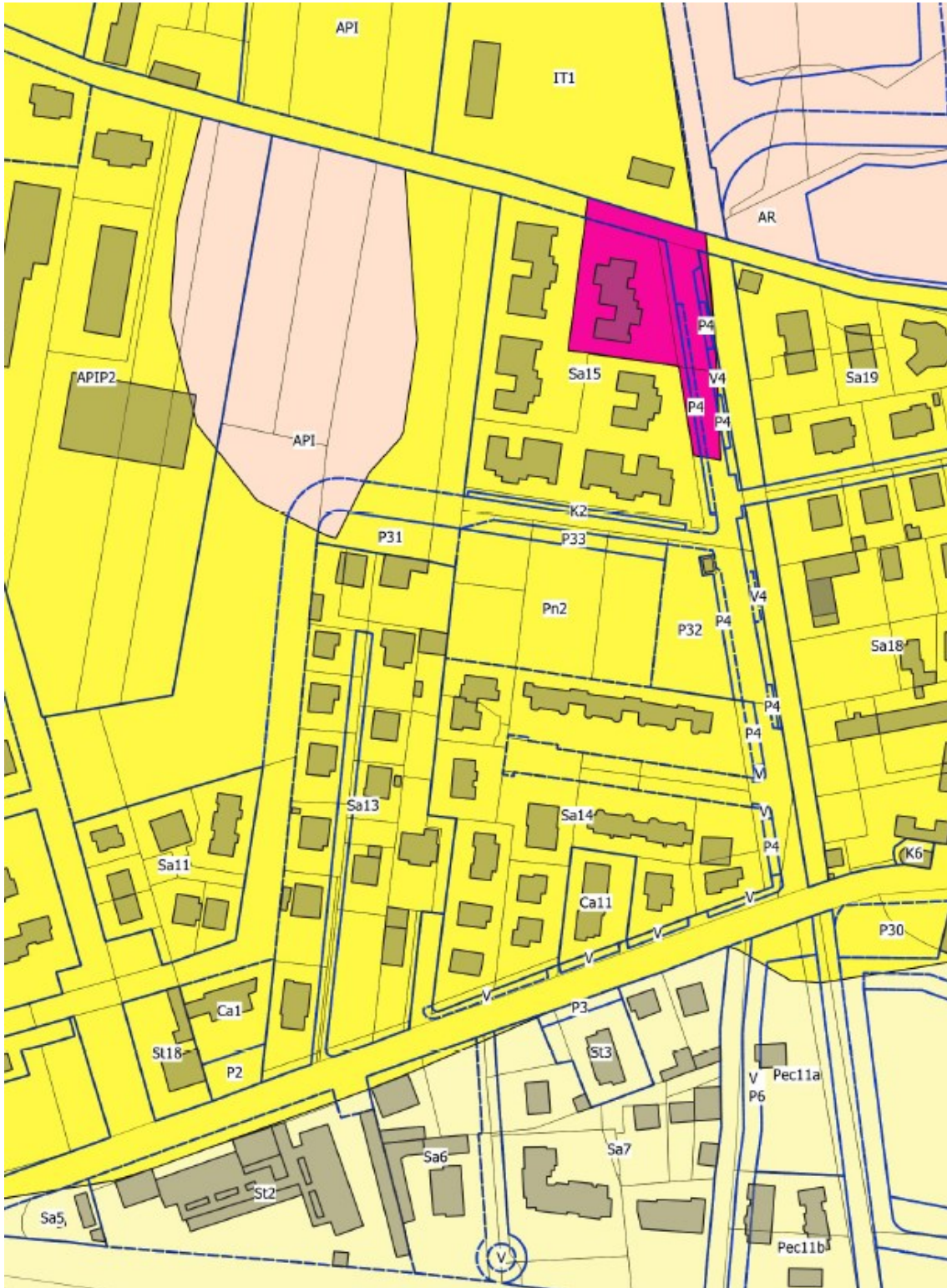


Figura 5 - Estratto della Tavola 3C1 del PRGC Vigente, con indicazione dell'area oggetto di variante urbanistica ai sensi dell'art. 16 bis L.R.56/77 smi



**Figura 6** - Estratto della Tavola 3C1 del PRGC Variato, con l'inserimento delle previsioni della variante ai sensi dell'art. 16 Bis L.R.56/77 smi



## **7. VERIFICA DELLE CONDIZIONI PER L'INSEDIAMENTO DELLE ATTIVITA' COMMERCIALI AI SENSI LA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO REGIONALE 20 NOVEMBRE 2012, N. 191-43016.**

Il piano regolatore generale delimita le zone di addensamento e le localizzazioni commerciali, all'interno delle quali individua le aree a destinazione commerciale, sulla base dei criteri stabiliti ai sensi degli articoli 13, 14, 16, 17, 22 e 24 della D.C.R. n. 191-43016/2012, con le procedure stabilite dalla legge regionale n. 56/1977 e successive modifiche ed integrazioni, dall'articolo 6, comma 5 del decreto legislativo n. 114/1998 e dall'articolo 4 della legge regionale sul commercio e conformemente ai criteri comunali di cui all'articolo 8, comma 3 del d.lgs. 114/1998.

I criteri comunali consentono il riconoscimento delle localizzazioni urbane non addensate (L.1.) nel corso del procedimento di autorizzazione per media e/o grande struttura di vendita nel rispetto dei criteri, dei parametri e delle norme di cui agli articoli 13 e 14 e di tutti gli articoli di cui alla "Parte seconda. Criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale" della D.C.R. 20 novembre 2012, n. 191-43016 e indicano anche i parametri attraverso i quali essi sono identificabili.

Ai sensi dell'articolo 14 "Localizzazioni commerciali urbane non addensate" della DCR 191-43016/2012, le localizzazioni commerciali urbane non addensate L1 possono essere riconosciute in sede di procedimento per il rilascio delle autorizzazioni di cui all'articolo 15 della DCR 191-43016/2012, sempre che lo strumento urbanistico generale e/o esecutivo preveda le destinazioni d'uso idonee di cui all'articolo 24 della citata DCR, al momento della presentazione dell'istanza di autorizzazione commerciale.

Le LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI URBANE NON ADDENSATE, sono riconosciute nelle aree che non hanno le caratteristiche per essere classificate A.1., A.2., A.3., A.4. e A.5, sono le aree interclusi per almeno tre lati nell'ambito del centro abitato, così come definito all'articolo 11, comma 8 bis della DCR191-43016/2012, preferibilmente lambite o percorse da assi viari di livello urbano. Esse sono candidate ad ospitare attività rivolte al servizio dei residenti o al potenziamento dell'offerta nel quadro del processo di riqualificazione urbana e preferibilmente sono individuate in aree prossime agli addensamenti urbani, al fine di promuovere il potenziamento, l'integrazione e lo sviluppo di strutture distributive esistenti e con l'obiettivo di eliminare i "vuoti commerciali urbani". Attuato il processo di integrazione, la localizzazione commerciale urbana non addensata è inclusa in un addensamento. Esse sono individuabili attraverso i seguenti parametri orientativi:

- 1) ubicazione in prossimità (parametro J.1) di un nucleo residenziale sufficientemente numeroso (parametro X.1);
- 2) numerosità del nucleo residenziale (parametro X.1) verificata entro l'area compresa in un raggio di una determinata ampiezza (parametro Y.1);
- 3) dimensione massima della localizzazione (parametro M.1), misurata sommando tutte le aree a destinazione commerciale contigue, anche se risultano separate da spazi pubblici e/o da opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il prospetto 4 indica, per ciascun tipo di comune, gli ordini di grandezza a cui fare riferimento per l'individuazione di tali aree.

| PROSPETTO 4<br>LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI URBANE NON ADDENSATE (L.1.) - PARAMETRI                                |           |                         |                    |                    |                     |                  |
|--|-----------|-------------------------|--------------------|--------------------|---------------------|------------------|
| LOCALIZZAZIONE<br>COMMERCIALE<br>URBANA NON<br>ADDENSATA   | PARAMETRO | COMUNE<br>METROPOLITANO | COMUNI<br>POLO     | COMUNI<br>SUBPOLO  | COMUNI<br>INTERMEDI | ALTRI<br>COMUNI  |
| AMPIEZZA RAGGIO<br>DELLA<br>PERIMETRAZIONE<br>ENTRO LA QUALE<br>CALCOLARE I<br>RESIDENTI                         | Y.1       | mt 350                  | mt 500             | mt 500             | mt 500              | mt 500           |
| NUMEROSITA'<br>MINIMA DI<br>RESIDENTI ENTRO<br>IL RAGGIO DI CUI AL<br>PARAMETRO Y.1                              | X.1       | 5.000<br>residenti      | 2.500<br>residenti | 2.500<br>residenti | 1.000<br>residenti  | 500<br>residenti |
| DISTANZA STRADALE<br>MASSIMA DALLA<br>PERIMETRAZIONE<br>DEL NUCLEO<br>RESIDENZIALE<br>DI CUI AL<br>PARAMETRO Y.1 | J.1       | mt 700                  | mt 700             | mt 700             | mt 500              | mt 500           |
| DIMENSIONE<br>MASSIMA DELLA<br>LOCALIZZAZIONE  | M.1       | mq<br>70.000            | mq<br>40.000       | mq 40.000          | mq 30.000           | mq<br>15.000     |

Ai sensi dell'articolo 11" Classificazione dei comuni e definizione dei centri urbani", il comune di Airasca è classificato **intermedio**, in posizione gerarchica intermedia tra i comuni minori (o deboli) e i comuni della rete primaria; offre servizi non quotidiani ma di minor portata rispetto a quella dei comuni in posizione gerarchica superiore.

Ai sensi della DCR191-43016/2012, articolo 30 comma 4bis, per il riconoscimento delle localizzazioni commerciali L.1. si applicano tutti i parametri di cui all'articolo 14 e le compatibilità di cui all'articolo 17 senza alcuna possibilità di deroga ai valori indicati rispettivamente nel prospetto 4 e nelle tabelle 1, 2, 3, 4, e 6 in essi contenute.

#### Simulazione per la verifica dei parametri:

| parametri | ammessi                | verifica        |
|-----------|------------------------|-----------------|
| Y.1       | Massimo mt. 500        | mt.500          |
| X.1       | Minimo 1.000 residenti | 2.132 residenti |
| J.1       | Massimo mt. 500        | mt. 0           |
| M.1       | Massimo mq. 30.000     | Mq. 6.511       |
|           |                        |                 |

#### Popolazione residente all'interno della perimetrazione di cui al parametro Y1

|                     |    |  |
|---------------------|----|--|
| p.za San Bartolomeo | 31 |  |
| Via Bosio           | 61 |  |
| Via C.L.Bonino      | 62 |  |
| Via Birago          | 12 |  |

|                        |      |       |
|------------------------|------|-------|
| Via Davico             | 20   |       |
| Via del Nicola         | 96   |       |
| Via del Palazzo        | 14   | parte |
| Via della Maniga       | 35   | parte |
| Via D.A.Martini        | 39   |       |
| Via D.R.Grosso         | 46   |       |
| Via Donatori di Sangue | 17   |       |
| Via Europa             | 20   | parte |
| Via Gingo              | 22   |       |
| Via G. Falcone         | 39   |       |
| Via M.D.Ferrero        | 14   |       |
| Via M.G.Carena         | 31   |       |
| Via Nino Costa         | 671  |       |
| Via P.Valeri           | 37   |       |
| Via Piscina            | 36   | parte |
| Via Roma               | 336  | parte |
| Via Rubattera          | 252  |       |
| Via Sacco              | 34   |       |
| Via San Rocco          | 46   |       |
| Via S.Pertini          | 57   |       |
| Via Stazione           | 84   | parte |
| Vic.Gonella            | 11   |       |
| Vic.S.Anna             | 9    |       |
| Totale                 | 2132 |       |

**L'estratto cartografico riportato nella pagina seguente illustra graficamente la perimetrazione della Localizzazione L1 in via G. Falconi, angolo Via Donatori di Sangue le verifiche dei parametri di cui al prospetto 4 dell'allegato 'A' alla DCR 191-43016 del 20/11/2012**





## 8. VERIFICA CONDIZIONI ARTICOLO 16 BIS DELLA L.R. 56/77 E S.M.I.

Con riferimento alle condizioni di cui all'art. 16 bis "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari" comma 1 lettere a) e b) della L.R. 56/77 s.m.i., ai fini della procedibilità della variante viene disposto che la stessa non può in alcun caso:

- a) Ridurre la dotazione complessiva di aree per servizi, di sotto la soglia minima prevista dalla legge 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.

Con riferimento al primo punto (lettera a), la variante incide sulle aree a servizio in quanto ha attualmente destinazione proprio a servizi pubblici, la trasformazione in area a destinazione commerciale e direzionale contribuirà comunque ad incrementare la dotazione di standard pubblici. Il P.R.G.C. vigente prevede una capacità insediativa di progetto di n. 4.038 abitanti, successive varianti parziali hanno ridotto la capacità insediativa a 4.006 abitanti.

Le aree per servizi esistenti ed a progetto previste dal P.R.G.C. assommano a mq. 268.292, ridotte nel corso di due varianti parziali a 264.414 mq.

Il rapporto tra le superfici per servizi e gli abitanti nel P.R.G.C. vigente è di mq. /ab. 66,44, incrementato a mq. /ab. 66 nel corso delle due successive varianti parziali.

La tabella illustra lo stato delle aree per servizi del P.R.G.C. vigente a valle delle varianti parziali 2 e 3

| AREE A SERVIZI         | SUPERFICIE                |                    |                    |
|------------------------|---------------------------|--------------------|--------------------|
|                        | P.R.G.C.<br>var. generale | Var. parz. n.<br>2 | Var. parz.<br>n. 3 |
|                        | mq.                       | mq.                | mq.                |
| Vp (res.)              | 27.437                    | 26.924             | 26.924             |
| V (res.)               | 50.919                    | 36.352             | 36.352             |
| S (res.)               | 11.694                    | 13.880             | 13.880             |
| A.S. (res.)            | 1.025                     | 1.025              | 1.025              |
| I.S. (res.)            | 60.256                    | 57.266             | 57.266             |
| A.R. (res.)            | 39.700                    | 39.700             | 39.700             |
| V-P (res.)             | 19.370                    | 26.164             | 26.346             |
| P (res.)               | 15.850                    | 18.502             | 18.502             |
| K (res.)               | 42.041                    | 44.419             | 44.419             |
| <b>TOTALE</b>          | <b>268.292</b>            | <b>264.232</b>     | <b>264.414</b>     |
| <b>Rapporto mq/ab.</b> | <b>66,44</b>              | <b>65,95</b>       | <b>66,00</b>       |

| AREE A SERVIZI P.R.G.C. A PROGETTO DI VARIANTE |                              |                                     |                 |
|--|------------------------------|-------------------------------------|-----------------|
|  | Vigente<br>(Var. parz. n. 3) | Modifiche introdotte con var. 16bis | Variante 16 bis |
|  | mq.                          |                                     |                 |
| Vp (res.)                                      | 26.924                       |                                     | 26.924          |
| V (res.)                                       | 36.352                       |                                     | 36.352          |
| S (res.)                                       | 13.880                       |                                     | 13.880          |
| A.S. (res.)                                    | 1.025                        |                                     | 1.025           |

|                             |                |              |                |
|-----------------------------|----------------|--------------|----------------|
| <b>I.S. (res.)</b>          | 57.266         |              | 57.266         |
| <b>A.R. (res.)</b>          | 39.700         |              | 39.700         |
| <b>V-P (res.)</b>           | 26.346         |              | 26.346         |
| <b>P (res.)</b>             | 18.502         | +1.873       | 16.629         |
| <b>K (res.)</b>             | 44.419         | - 5.234      | 39.185         |
| <b>TOTALE</b>               | <b>264.414</b> | <b>3.361</b> | <b>261.053</b> |
| <b>N. abitanti previsto</b> | <b>4.006</b>   |              | <b>4.006</b>   |
| <b>Rapporto mq/ab.</b>      | <b>66,00</b>   |              | <b>65,16</b>   |

Come è possibile constatare la dotazione di aree per servizio del P.R.G.C. di Airasca è molto abbondante perché ammonta a mq. 261.053 contro un minimo richiesto dall'articolo 21 della L.R. 56/77 s.m.i. di mq. 100.150 (mq/ab.25 x 4.006 ab.)

In merito alla seconda condizione (lettera b) si precisa che l'area è pervenuta al Comune di Airasca in forza di convenzione edilizia, rogito notaio Giancarlo Ortali del 30 novembre 1990 registrata a Pinerolo il 20 dicembre 1990 n. 2217. L'area è stata effettivamente trasferita al patrimonio disponibile del Comune di Airasca con D.C.C. n.33 del 26 luglio 2022. La convenzione non è più efficace dal 30 novembre 2000.

## 9. COMPATIBILITA' GEOLOGICA

L'area oggetto della variante è ubicata nella parte ovest del capoluogo lungo via Giovanni Falcone. L'area stessa e le zone limitrofe sono classificate in classe IIa di pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica come si può notare osservando la Tavola 3D "Carta di sintesi e progetto territorio urbano – Scala 1:5.000", a firma del Dott. Geologo. Francesco Peres, allegata al Progetto della Variante Strutturale di adeguamento al P.A.I.

Le aree inserite in classe di pericolosità IIa sono porzioni di territorio caratterizzate da condizioni di moderata pericolosità geomorfologica, riconducibili:

1. a problematiche di allagamento connesse a dinamiche di deflusso di piena del reticolo idrografico secondario e/o di pioggia intensa;
2. a problematiche geotecniche connesse al significativo spessore della copertura di alterazione dei sedimenti alluvionali

L'art. 61 bis della N.T.A. del P.R.G.C. "ZONE SOTTOPOSTE A VINCOLO GEOLOGICO E IDROGEOLOGICO" al punto 7.2 ammette nuovi interventi edificatori previa adozione e rispetto di modesti accorgimenti ispirati al D.M. 11/03/1988 e s.m.i. e al D.M. 17/01/2018 (punti 3.2.2, 6.2.1, 6.2.2) realizzabili a livello di progetto esecutivo nell'ambito del singolo lotto o dell'intorno significativo circostante. La progettazione geotecnica dovrà essere completa della verifica di stabilità nei confronti della liquefazione, secondo quanto specificato al punto 7.11.3.4 del D.M. 17.01.2018; il punto 7.3 stabilisce che qualsiasi intervento di nuova edificazione e di ampliamento con occupazione di suolo in prossimità dei settori perfluviali dei corsi d'acqua appartenenti alla rete idrografica minore dovrà essere supportato da uno specifico studio idraulico, nel caso specifico non sussiste questa necessità in quanto l'area non è perfluviale e pertanto non è da osservare neppure il successivo punto 7.5.

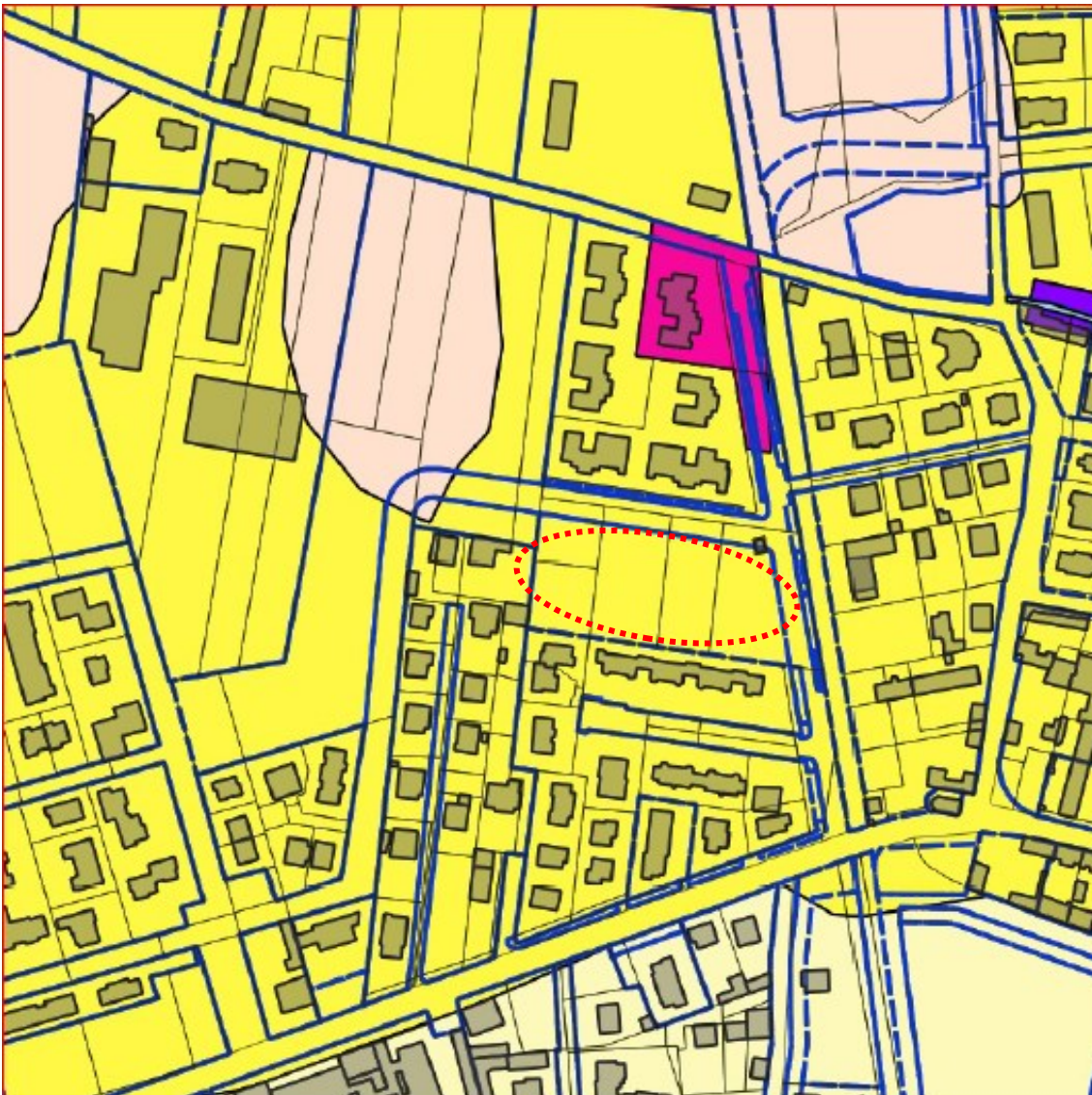
Il punto 7.6 prevede che nell'ambito delle opere di urbanizzazione previste per gli interventi di nuova edificazione dovrà essere predisposta un'efficace rete di raccolta e regimazione delle acque di precipitazione meteorica insistenti sul singolo lotto edificatorio, evitando la dispersione incontrollata delle portate. L'ufficiosità idraulica delle sezioni di deflusso della rete fognaria bianca dovrà essere verificata da uno studio idraulico alla scala del lotto edificatorio, da effettuarsi secondo metodologia approfondita in condizioni di moto uniforme, vario o permanente a seconda dei casi, tenendo opportunamente conto dell'incremento delle portate riconducibile all'allacciamento dei nuovi pluviali sulla rete fognaria bianca medesima e/o a spese del reticolo idrografico secondario eventualmente circostante.

In caso di criticità idrauliche in grado di comportare modesti allagamenti, bisognerà prevedere l'esecuzione di opportuni ed adeguati lavori di manutenzione ordinaria e/o straordinaria della rete fognaria bianca locale, ovvero di interventi atti a favorire l'efficienza degli eventuali corpi idrici ricettori alternativi, a garanzia dello smaltimento delle acque di precipitazione meteorica scolanti dalle superfici impermeabilizzate afferenti. Dovranno essere, comunque, previsti sistemi di accumulo al fine di ritardare i tempi di accesso in rete. I locali interrati e seminterrati non sono consentiti.

Per ulteriori approfondimenti si rimanda allo specifico studio geologico a cura del dott. Geologo Francesco Peres allegato alla variante strutturale di adeguamento al P.A.I.

Si riporta di seguito un estratto (non in scala) della Tavola 3D "Carta di sintesi e progetto territorio urbano – Scala 1:5.000" allegata alla Variante P.A.I. con indicazione dell'area oggetto della presente variante.

Figura 1 - estratto della Tavola 3D "Carta di sintesi e progetto territorio urbano – Scala 1:5.000"



**Classi di sintesi**

- Classe II**  
 porzioni di territorio caratterizzate da condizioni di moderata pericolosità geomorfologica, riconducibili a problematiche geotecniche connesse al significativo spessore della copertura di alterazione dei sedimenti alluvionali.
  
- Classe IIa**  
 porzioni di territorio caratterizzate da condizioni di moderata pericolosità geomorfologica, riconducibili:  
 1) a problematiche di allagamento connesse a dinamiche di deflusso di piena del reticolo idrografico secondario e/o di pioggia intensa;  
 2) a problematiche geotecniche connesse al significativo spessore della copertura di alterazione dei sedimenti alluvionali
  
- Classe IIIa**  
 porzioni di territorio inedificate in cui le condizioni di pericolosità geomorfologica e di rischio sono tali da escludere nuovi insediamenti e nuove costruzioni.  
 In corrispondenza del reticolo idrografico secondario, fasce di rispetto a carattere di assoluta inedificabilità.
  
- Classe IIIb3**  
 porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità e di rischio sono tali da escludere nuove edificazioni, ampliamenti e completamenti.  
 In corrispondenza del reticolo idrografico secondario con sviluppo in aree edificate, fascia di rispetto a carattere inedificabile.

## 10. VERIFICA DI COMPATIBILITÀ CON IL PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA PREMESSA

La proposta di variante ex art. 16 bis L.R.56/77 s.m.i. risulta compatibile con l'attuale zonizzazione acustica.

Il Piano di Zonizzazione Acustica Comunale è stato approvato con delibera del Consiglio Comunale n° 21 del 30 marzo 2004 poi modificato a settembre del 2008, è stato redatto dal "TECNICO COMPETENTE IN ACUSTICA AMBIENTALE" dott. Antonio Brone, abilitato all'Attività di tecnico competente in acustica ambientale ai sensi della Legge 26/10/1995 n. 447.

L'area oggetto di variante è classificata di classe III (aree di tipo misto) con valori limite di emissione in Leq dB(A) diurno 55, notturno 45 e valori limite di immissione in Leq dB(A) 60 diurni e 50 notturni.

Inoltre, poi, il piano classifica l'area anche quale area adibita a spettacolo di carattere temporaneo, mobile o all'aperto.

Figura 10 – Estratto del Piano di Zonizzazione Acustica Vigente per l'area nord del capoluogo con indicata la zona limitrofa all'oggetto della variante ai sensi dell'art. 16bis – La zona di studio è individuata nel cerchio rosso



|  |                          |   |                          |
|--|--------------------------|---|--------------------------|
| <b>CLASSE III</b><br>aree di tipo misto    |                          |   |                          |
| Valori limite di emissione<br>in Leq dB(A) |                          | Valori limite di immissione<br>in Leq dB(A) |                          |
| Diurno<br>(6,00-22,00)                     | Notturno<br>(22,00-6,00) | Diurno<br>(6,00-22,00)                      | Notturno<br>(22,00-6,00) |
| <b>55</b>                                  | <b>45</b>                | <b>60</b>                                   | <b>50</b>                |

Aree adibite a spettacolo di carattere temporaneo, mobile o all'aperto

Il Piano acustico classifica l'area oggetto di variante quale "aree urbane interessate da traffico veicolare o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali", inoltre la definisce anche area adibita a attività rumorose a carattere

temporaneo in cui sono possibili concerti, feste popolari, manifestazioni sportive e luna park, diffusioni musicali all'esterno di pubblici esercizi, ecc... per non più di 45 giornate l'anno..

La compatibilità in materia acustica della Variante ex art 16bis L.R. 56/77 s.m.i. al P.R.G.C. vigente del Comune di Airasca per l'area che definita Pn3, censita a catasto al Foglio 17, mappali 259, 260,277, 283, ubicata ad ovest del concentrico, in via Giovanni Falcone, consistente nella creazione di una nuova area ad uso commerciale, con l'azzonamento acustico del territorio attualmente previsto e vigente è confermata, pertanto non è necessario procedere in una modifica dell'attuale Piano di Zonizzazione Acustica. L'area è omogeneizzata al restante ambiente residenziale, senza dare adito ad accostamenti critici o a situazioni di impatto sonoro difficilmente risolvibili.

## **11. ADEMPIMENTI DI CUI ALL'ART. 31 DEL PIANO TERRITORIALE REGIONALE**

Il Piano Territoriale Regionale, approvato con D.C.C. n. 122-29783 del 21.07.2011, pubblicato sul B.U.R.P. n. 32 dell'11.08.2011, rimanda al piano territoriale provinciale la definizione di soglie massime di consumo di suolo da attribuire alle diverse categorie di comuni in funzione delle loro caratteristiche morfologiche e delle dinamiche di sviluppo in atto. In assenza di tale definizione di tali parametri, il P.T.R. ammette in via transitoria, che i comuni possano prevedere ogni cinque anni incrementi di consumo di suolo a uso insediativo non superiori al 3% della superficie urbanizzata esistente.

Tali disposti sono previsti dall'art. 31 delle Norme di Attuazione del P.T.R. che prevedono quanto segue:

Articolo 31. (....)

*[8] Il piano territoriale provinciale, anche sulla base delle indicazioni di cui al comma 6, definisce soglie massime di consumo di suolo per categorie di comuni, anche in coerenza con quanto previsto dal PPR, ed in ragione delle seguenti caratteristiche : a) superficie complessiva del territorio comunale; b) fascia altimetrica; c) classi demografiche; d) superficie del territorio comunale che non può essere oggetto di trasformazione a causa della presenza di vincoli; e) superficie urbanizzata; f) dinamiche evolutive del consumo di suolo nell'ultimo decennio o quinquennio; g) densità del consumo di suolo in relazione alle diverse destinazioni d'uso.*

*[9] La pianificazione locale, al fine di contenere il consumo di suolo rispetta le seguenti direttive: a) i nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali possono prevedersi solo quando sia dimostrata l'inesistenza di alternative di riuso e di 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 sotto-utilizzato e di quello da recuperare; b) non è ammessa la previsione di nuovi insediamenti residenziali su territori isolati dagli insediamenti urbani esistenti. Il nuovo insediato deve porsi in aree limitrofe ed organicamente collegate alla città già costruita, conferendo a quest'ultima anche i vantaggi dei nuovi servizi e delle nuove attrezzature, concorrendo così alla riqualificazione dei sistemi insediativi e degli assetti territoriali nel loro insieme; c) quando le aree di nuovo insediamento risultino alle estreme propaggini dell'area urbana, esse sono da localizzare ed organizzare in modo coerente con i caratteri delle reti stradali e tecnologiche e concorrere, con le loro morfologie compositive e le loro tipologie, alla risoluzione delle situazioni di frangia e di rapporto col territorio aperto evitando fratture, anche formali, con il contesto urbano. Nella scelta delle tipologie del nuovo edificato sono da privilegiare quelle legate al luogo ed alla tradizione locale; d) promuove il ricorso alla compensazione ecologica, anche mediante l'utilizzo di tecniche peregrative.*

*[10] In assenza della definizione delle soglie di cui al comma 8 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.*



*[11] La soglia di cui al comma 10, quando le previsioni siano coerenti con le indicazioni e prescrizioni del PTR e del PPR, potrà essere superata per la realizzazione di opere pubbliche non diversamente localizzabili, in caso di accordo tra Regione, provincia e comuni per la realizzazione di interventi di livello sovralocale o nel caso di piani intercomunali o di singoli piani redatti sulla base di accordi e/o intese con i comuni contermini, mediante il ricorso a sistemi perequativi e compensativi. (...)*

Nel caso in essere l'area oggetto di trasformazione urbanistica un caso di "di riuso e di riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti" e non prevede insediamenti su territori isolati dagli insediamenti urbani esistenti è posto in un'area "organicamente collegata alla città già costruita, conferendo a quest'ultima anche i vantaggi dei nuovi servizi e delle nuove attrezzature" e può concorrere alla riqualificazione dei sistemi insediativi e degli assetti territoriali nel loro insieme. E' possibile sostenere che nel caso in essere, non si è alla presenza di un incremento di consumo di suolo, pertanto la percentuale di consumo di suolo ai sensi dell'art. 31 è immutata rispetto all'attuale.

## **12. ASSETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Nel caso in argomento è evidente che, essendo l'area interclusa completamente inserita in un tessuto edilizio residenziale esistente ed urbanizzato, la nuova area urbanistica è già dotata di tutti i servizi necessari.

## **13. ESITI DELLA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA V.A.S.**

Il Comune di Airasca ha predisposto un Documento Tecnico di Verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) comprensivo degli elaborati della variante al PRGC ai sensi dell'art. 16 bis, dando atto di voler avviare il procedimento di Verifica di Assoggettabilità alla V.A.S. ai sensi del D.Lgs 152/2006 e s.m.i.

Il "Documento Tecnico di Verifica comprensivo dei documenti della variante è stato inviato, ai soggetti con competenze in materia ambientale individuati negli enti sovraordinati: Città Metropolitana di Torino, Arpa Piemonte, Regione Piemonte, Soprintendenza belle arti e paesaggio per la Città Metropolitana di Torino, ASL.

Come descritto in premessa sono pervenuti al comune di Airasca i pareri e contributi ambientali da parte di Regione Piemonte, ARPA e Città Metropolitana di Torino, mentre non hanno fornito contributi la Soprintendenza belle arti e paesaggio per la Città Metropolitana di Torino e ASL-TO3.

Dalle analisi ambientali condotte nell'ambito della verifica di assoggettabilità a VAS è emersa la necessità di introdurre misure di mitigazione ambientale per garantire il corretto inserimento ambientale e paesaggistico del nuovo insediamento commerciale nell'area oggetto di variante. Le misure di mitigazione ambientale indicate nel documento tecnico di assoggettabilità a VAS sono state riportate nella norma specifica per l'area Pn2 all'interno dell'art. 29bis delle NTA del PRGC.

In sintesi, si può affermare che le analisi ambientali condotte nella Verifica di Assoggettabilità a VAS della presente Variante hanno evidenziato come le modifiche previste dalla variante comportino sia effetti positivi sull'area circostante che alcuni effetti negativi su alcune componenti ambientali e più precisamente:

Effetti positivi

1. La modifica prevista dalla variante consente un riequilibrio territoriale ed urbanistico della zona in quanto permette di sfruttare un'area attualmente inutilizzata, che, come servizio pubblico, non produrrebbe particolare

beneficio ai cittadini per la realizzazione di un'area commerciale in cui potranno insediarsi attività commerciali anche di medie dimensioni con l'obiettivo di sopperire all'endemica carenza di questo tipo di attività nel comune di Airasca.

2. La riconversione di un'area già urbanizzata ed infrastrutturata destinata attualmente a servizi pubblici, seppur non ancora edificata o trasformata e attualmente inutilizzata, è da considerarsi un corretto e sostenibile impiego delle risorse naturali in quanto tale scelta si sostituisce a quella di ampliamento del tessuto edilizio verso l'area agricola coltivata.
3. L'attuazione delle previsioni di variante comporterà la costruzione di un edificio commerciale a servizio del cittadino, oltre ad un incremento di aree per parcheggio pubblico che serviranno all'attività ma anche al tessuto edilizio residenziale circostante. Tali trasformazioni se vengono attuate con soluzioni di elevata sostenibilità ambientale potranno contribuire ad un notevole miglioramento qualitativo dell'ambiente urbano rispetto allo stato attuale.

Effetti negativi:

4. Incremento delle aree impermeabilizzate, con possibili conseguenze sul sistema di raccolta e deflusso delle acque meteoriche e con possibili ripercussioni anche sul microclima locale a causa dell'effetto isola di calore, in quanto si sostituirà un'area attualmente inerbita con edifici e superfici variamente pavimentate con minori capacità di dissipamento della radiazione solare incidente;
5. L'attuazione delle previsioni di variante avrà una ridotta influenza sulla qualità dell'aria a livello comunale, ma potrebbe comportare un modesto peggioramento della stessa a livello locale a causa dell'intensificarsi del traffico veicolare tra automobili dei clienti dell'attività commerciale e mezzi di trasporto pesante per la fornitura dei prodotti. Tale aspetto dovrà essere preso in considerazione nell'ambito della progettazione del nuovo edificio e delle aree di parcheggio prevedendo misure di mitigazione ambientale finalizzate a catturare e ridurre gli inquinanti aerei prodotti dall'aumento del traffico veicolare, ad esempio con la piantumazione di alberi e/o l'impiego di materiali fotocatalitici;
6. L'elevato incremento dell'impermeabilizzazione dell'area può avere delle ripercussioni più o meno gravi sulla rete idrica superficiale la realizzazione di grandi aree di parcheggio con elevato traffico veicolare aumenta il rischio di inquinanti che a causa di incidenti potrebbero sversarsi sul terreno con conseguente rischio di contaminazione delle falde. Per mitigare tali effetti negativi sull'ambiente si potrebbero impiegare soluzioni tecnologiche finalizzate a ridurre e rallentare il deflusso delle acque meteoriche verso i corpi idrici superficiali, ad esempio con l'installazione di raccolta delle acque meteoriche o sistemi naturali di ritenzione delle acque (tetti giardino, aree di parcheggio inerbite). Tali sistemi potrebbero essere implementati, soprattutto per quanto riguarda le acque incidenti sulle aree di transito e di sosta di autoveicoli, con sistemi di raccolta e smaltimento delle acque di prima pioggia che permettono di convogliare eventuali inquinanti presenti sulle aree impermeabilizzate nelle rete fognaria diretta al depuratore (rete nera o mista) separandola dalle acque meteoriche "pulite" che possono essere convogliate nella rete delle acque bianche.

Il documento di Verifica di Assoggettabilità a VAS si concludeva con l'indicazione di una serie di misure di mitigazione ambientale da recepire nelle norme tecniche di attuazione per la trasformazione dell'area oggetto di variante. Le misure di mitigazione sono state tutte recepite nel corpo normativo, nonché implementate e modificate in recepimento delle



prescrizioni contenute nel Parere dell'organo tecnico comunale, il quale ha richiesto anche l'introduzione dell'obbligo di prevedere opere di Compensazione Ambientale per bilanciare gli effetti negativi sulle componenti ambientali che non possono essere mitigati.

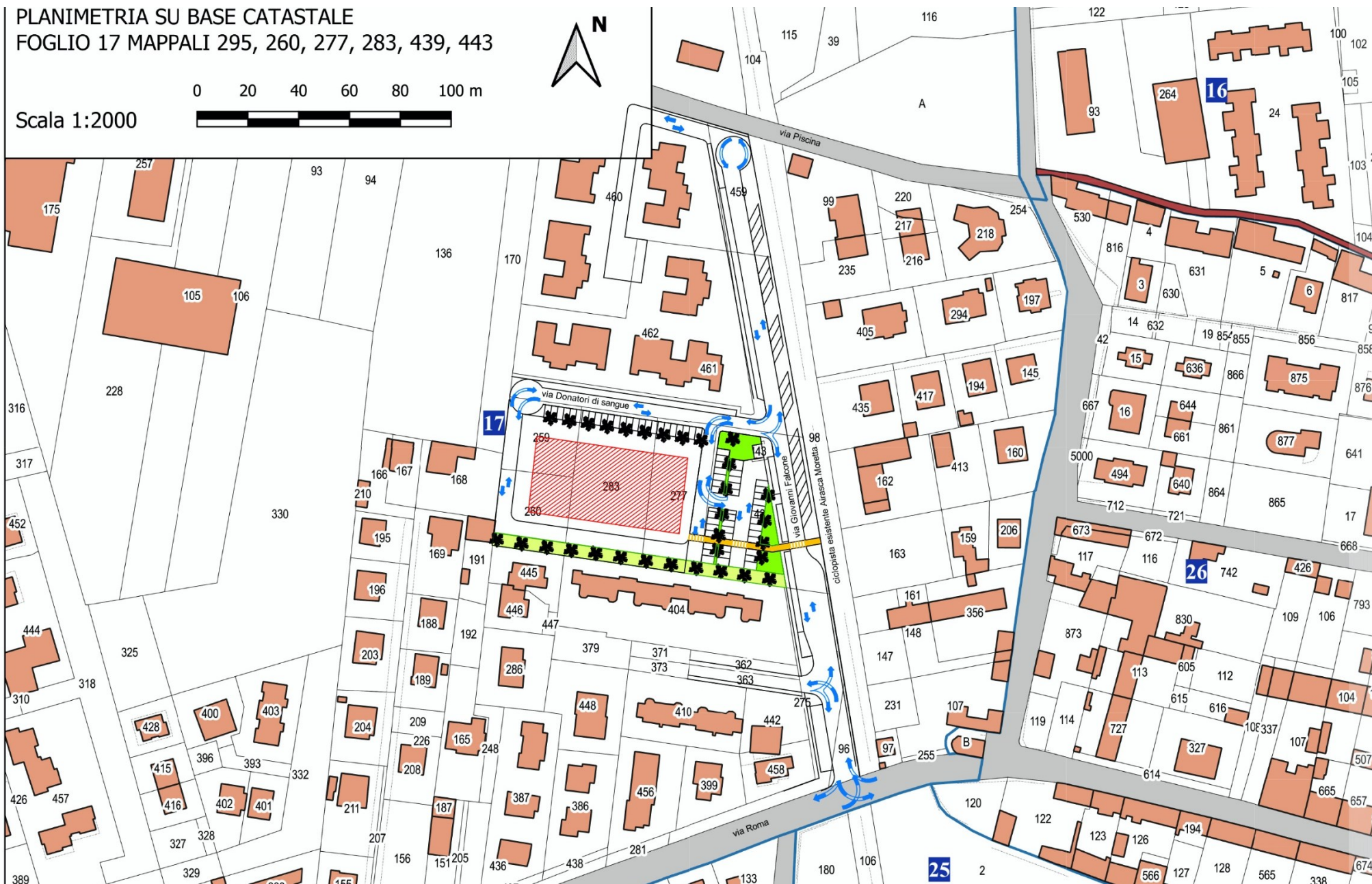
## **14. PROPOSTE DI SISTEMAZIONE VIABILITISTICA DELL'AREA DA SVILUPPARE NELL'AMBITO DELLO STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO**

Le modifiche di destinazione d'uso dell'area oggetto di variante, si può presumere, che genereranno un relativo incremento dei flussi di traffico su via Giovanni Falcone e, in via minore, anche in via Donatori di Sangue a causa del traffico indotto dalla realizzazione della nuova attività commerciale. Per questo motivo è opportuno, nell'ambito della variante, prevedere uno studio viabilità che favorisca una migliore distribuzione dei flussi di traffico e privilegi tipologie di mobilità sostenibile alternative all'auto, in particolare prevedendo la realizzazione di un comodo punto di accesso alla pista ciclabile esistente sul sedime dell'ex ferrovia dismessa Airasca Moretta, in prossimità dell'area Pn2.

Infine, bisogna sottolineare come le previsioni di PRGC vigente, confermate dalla variante generale in corso prevedono che la via Donatori di Sangue venga in futuro completata collegandosi con via Maestra Domenica Ferrero, fornendo così una seconda alternativa viabilistica che contribuirà ulteriormente a distribuire e smaltire i flussi di traffico dell'area circostante la zona Pn2.

Nelle pagine seguenti sono illustrate alcune ipotesi di sistemazione viabilistica dell'area Pn2 e della zona circostante che potranno essere utilizzate quali prime ipotesi e suggerimenti progettuali e di sistemazione viabilistica dell'area per la successiva redazione del Piano Esecutivo Convenzionato.

**Soluzione sistemazione viabilistica 1**



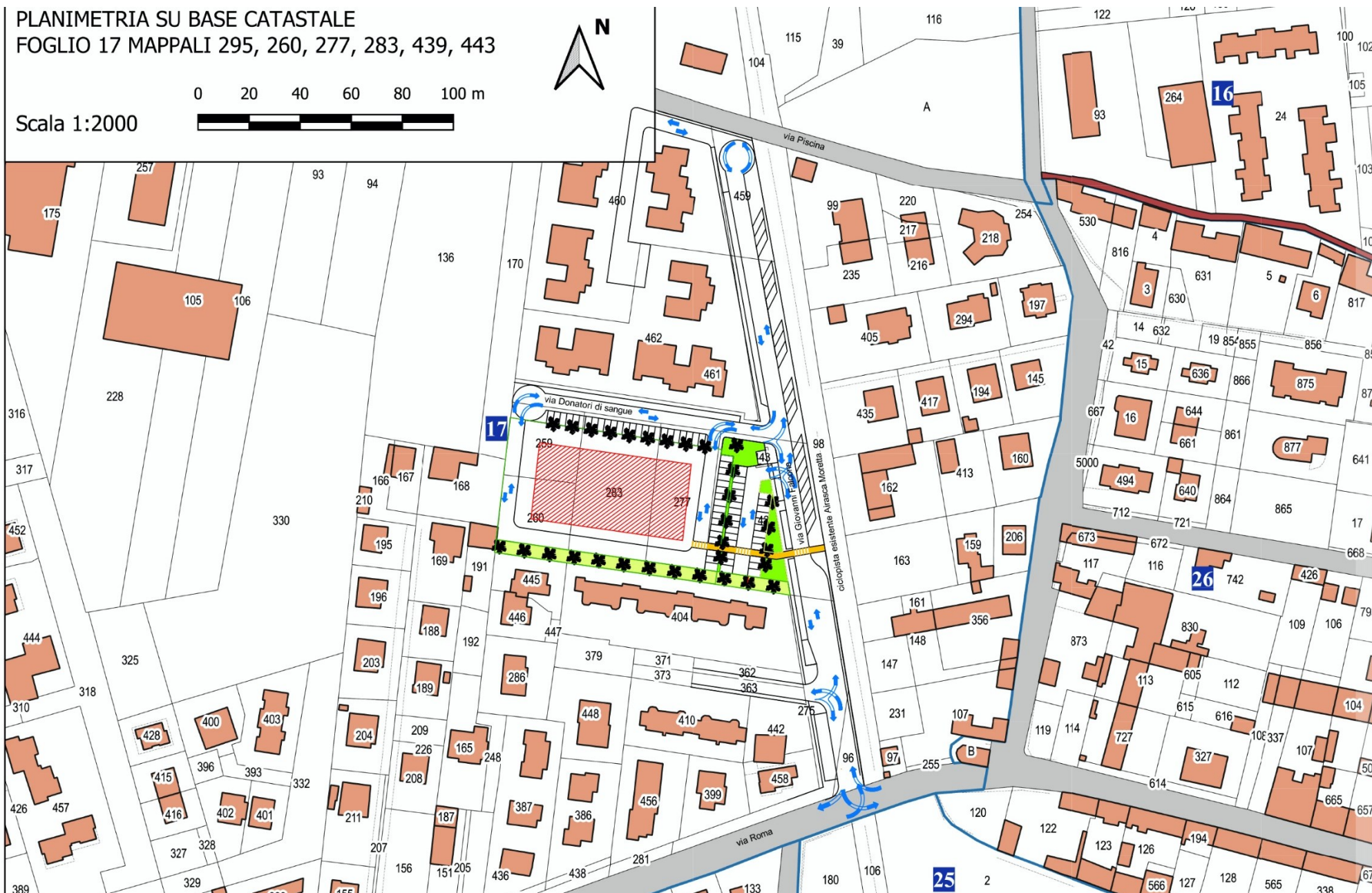


**Soluzione sistemazione viabilistica 2**

PLANIMETRIA SU BASE CATASTALE  
FOGLIO 17 MAPPALI 295, 260, 277, 283, 439, 443

0 20 40 60 80 100 m

Scala 1:2000



## 15. VERIFICA DI COERENZA DELLA VARIANTE CON IL PPR

*Schema di raffronto tra le norme del Ppr e le previsioni della variante allo strumento urbanistico*

| I. RAFFRONTO TRA LE PRESCRIZIONI CONTENUTE NELLE SCHEDE DEL CATALOGO PER I BENI<br>EX ARTICOLI 136 E 157 DEL CODICE E LE PREVISIONI DELLA VARIANTE   |  |
|--|--|
| <i>Prescrizioni specifiche</i>   | <i>Riscontro</i>   |
| <b>II. RAFFRONTO TRA LE NORME DI ATTUAZIONE DEL PPR E LE PREVISIONI DELLA VARIANTE</b>   |  |
| <b>Articolo 20. Aree di elevato interesse agronomico</b>   |  |
| <p><i>Nella Tav. P4 sono rappresentate le aree di elevato interesse agronomico (tema areale costituito da territori appartenenti a suoli con capacità d'uso di I e II classe, da cui sono escluse le grandi aree edificate e le zone coperte dalle morfologie insediative urbane consolidate, dai tessuti urbani esterni ai centri, dai tessuti discontinui suburbani, dagli insediamenti specialistici organizzati, dalle aree a dispersione insediativa prevalentemente residenziale e specialistica, dalle insule specializzate e dai complessi infrastrutturali. Si trovano in pianura e parzialmente in collina).</i></p> |  |
| <p><u>Indirizzi</u></p> <p>comma 4</p> <p>Nelle aree di elevato interesse agronomico i piani locali prevedono che le eventuali nuove edificazioni siano finalizzate alla promozione delle attività agricole e alle funzioni ad esse connesse; la realizzazione di nuove edificazioni è subordinata alla dimostrazione del rispetto dei caratteri paesaggistici della zona interessata.</p>   | <p><b>P.R.G.C.</b></p> <p><i>L'area oggetto di variante viene indicata sul PPR come area agricola di elevato interesse agronomico. Si tratta però di un chiaro ed inequivocabile errore materiale in quanto la suddetta area è stata dismessa al comune come area per servizi pubblici nell'ambito di un PEC la cui convenzione risale al 1990. L'area da allora non ha più avuto funzione agricola ed è sempre stata lasciata incolta, regolarmente falciata dal comune per mantenere il decoro urbano ed usata dalla popolazione come area a verde pubblico, come dimostrano le fotografie aeree e le fotografie allegate nonché come campo da calcio per i bambini residenti nella zona.</i></p> <p><i>In virtù del riscontro di tale errore di indicazione delle tavole di PPR, diventa complesso e forse fuorviante cercare di verificare la coerenza della modifica urbanistica prevista dalla variante (trasformazione di un'area per servizi pubblici in zona per l'insediamento di attività commerciali con annesso campo per parcheggio pubblico) con una norma del PPR che è stata strutturata per aree agricole coltivate e di pregio agronomico.</i></p> <p><i>Si può affermare che la modifica urbanistica non contrasta con le direttive del PPR in quanto non trasforma una vera area agricola di elevato interesse agronomico in zona per insediamenti commerciali e terziari, ma bensì trasforma un'area a tutti gli effetti destinata ed utilizzata per servizi pubblici (nonostante sia rimasta ineditata e con terreno inerbito) in zona per insediamenti commerciali e terziari.</i></p> |
| <p><u>Direttive</u></p> <p>comma 8</p> <p>Nelle aree di interesse agronomico come delimitate ai sensi del comma 5 e della lettera a. del comma 7, in coerenza con quanto disciplinato al comma 4, i piani locali possono prevedere eventuali nuovi impegni di suolo a fini edificatori diversi da quelli agricoli solo quando sia dimostrata l'inesistenza di alternative di riuso e di riorganizzazione delle attività esistenti; per le attività estrattive, qualora siano dimostrati i presupposti sopra citati, i relativi piani di settore definiscono i criteri e la disciplina delle</p>                                |  |

|   |  |
|---|--|
| <p>modalità di intervento per rendere compatibili, anche attraverso la realizzazione di opere di mitigazione, recupero e compensazione, gli insediamenti estrattivi con la qualificazione ambientale e paesaggistica, al fine di ridurre l'impatto sul suolo e di evitare estesi interventi di sistemazione fondiaria, con asportazione di materiali inerti, che possono alterare in modo significativo l'assetto morfologico e il paesaggio.</p>   | <p><i>Con la presente variante, il comune di Airasca, in perfetta sintonia con le direttive del PPR, sceglie di trasformare un'area interstiziale, completamente interclusa nel tessuto edilizio residenziale esistente, già urbanizzata ed infrastrutturata, ormai priva di qualunque interesse dal punto di vista agronomico al posto di optare per scelte più invasive ed impattanti sull'ambiente e sul paesaggio come quella di un ampliamento del tessuto edilizio verso l'area agricola effettivamente coltivata;</i></p>   |
| <p><b>Articolo 34. Disciplina generale delle componenti morfologico-insediative</b></p>   |  |
| <p><i>Le componenti morfologico insediative (m.i.) sono rappresentate nella Tav. P4 e disciplinate nello specifico negli articoli dal 35 al 40. Sono descritte puntualmente nel capitolo 2.4 della Relazione illustrativa del Ppr.</i></p> <p><i>Nella Tav. P4 sono rappresentati anche:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- porte urbane (tema puntuale contenente 585 elementi suddivisi in porte critiche e di valore);</li> <li>- varchi tra aree edificate (tema lineare presente in maniera uniforme su tutto il territorio regionale);</li> <li>- elementi strutturanti i bordi urbani (tema lineare che rappresenta conche, conoidi, crinali, lungofiume, lungolago, orli pedemontani e di terrazzo).</li> </ul>   |  |
| <p><u>Indirizzi</u></p> <p><i>comma 4</i></p> <p>Gli strumenti della pianificazione ai vari livelli stabiliscono, in accordo con le disposizioni contenute nel Piano territoriale regionale, indicazioni finalizzate a:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. garantire la permanenza degli aspetti peculiari che contraddistinguono i diversi sistemi insediativi, con particolare riferimento agli aspetti di cui al comma 7;</li> <li>b. favorire la tutela, la salvaguardia e la valorizzazione dei contesti urbani consolidati;</li> <li>c. garantire la riqualificazione e il completamento delle attrezzature al servizio dei tessuti urbani discontinui, con particolare riferimento alla qualità degli spazi verdi e alla definizione dei bordi urbani;</li> <li>d. contrastare il fenomeno della dispersione insediativa, contenendo il consumo e l'impermeabilizzazione del suolo, favorendo il completamento dei tessuti urbani esistenti e inibendo la creazione di nuovi nuclei separati dai contesti già edificati;</li> <li>e. contenere, mitigare e compensare gli impatti sul paesaggio derivanti dalla realizzazione di infrastrutture e di strutture specialistiche al servizio della produzione e della distribuzione;</li> <li>f. garantire la tutela, la salvaguardia e la valorizzazione del paesaggio agrario caratterizzato dalla presenza di insediamenti rurali, nonché il recupero delle aree agricole in stato di abbandono e la valorizzazione delle aree agricole ancora vitali.</li> </ol> | <p><b>P.R.G.C.</b></p> <p><i>Le previsioni di variante sono conformi agli indirizzi generali di cui al comma 4 dell'art. 34 delle Nda del PPR, in particolare rispetto ai punti d) ed e) del citato comma in quanto:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>l'area oggetto di trasformazione edilizia è un'area interstiziale interclusa nel tessuto edilizio consolidato ed attualmente sottoutilizzata e le modifiche di variante permettono di completare il tessuto edilizio esistente fornendo inoltre un servizio commerciale ai cittadini che in questo momento non è presente nel territorio comunale;</i></li> <li>- <i>le norme di attuazione previste per lo sviluppo dell'area oggetto di variante contengono una serie di prescrizioni di carattere ambientale e paesaggistico (misure di mitigazione) finalizzate a garantire la realizzazione di un insediamento commerciale e terziario con elevati standard ambientali e paesaggistici, capace di completare e qualificare l'ambito urbano in cui è inserito.</i></li> </ul> |

|  |  |
|--|--|
| <p><i>comma 5</i></p> <p>I piani locali provvedono altresì negli ambiti già edificati caratterizzati da gravi situazioni di compromissione edilizia e urbanistica, con particolare riferimento alle aree di cui agli articoli 35, 36 e 37, a disciplinare eventuali processi di rigenerazione e trasformazione urbana finalizzati alla sostituzione, riuso e riqualificazione dell'ambiente costruito e degli spazi pubblici, in un'ottica di sostenibilità ambientale, di contenimento del consumo di suolo, di valorizzazione paesaggistica e architettonica del contesto, di innalzamento del potenziale ecologico-ambientale.</p>  |  |
| <p><u>Direttive</u></p> <p><i>comma 6</i></p> <p>I piani locali provvedono a rendere coerenti con i contenuti del Ppr le proprie previsioni e disposizioni normative relative alle diverse morfologie insediative.</p> <p><i>comma 7</i></p> <p>I piani locali per gli interventi di completamento e di sviluppo urbanistico, salvo specifiche indicazioni inserite nell'Allegato B alle presenti norme:</p> <p><i>a.</i> analizzano l'evoluzione storica dell'urbanizzato, anche sulla base delle carte IGM a partire dalla serie 1881-1924 della Carta Topografica d'Italia, al fine di assicurare la coerenza con il modello insediativo storicamente consolidato</p> <p><i>b.</i> ne disciplinano l'ammissibilità anche con riferimento ai seguenti aspetti, in particolare ove segnalati nella Tavola P4:</p> <p style="margin-left: 20px;"><i>I.</i> le porte urbane, ambiti di ingresso alle parti compatte o centrali del tessuto urbano lungo assi di penetrazione, per le quali vanno valorizzati gli spazi e gli elementi esistenti (eventuali viali alberati, cortine edificate, ecc.) o formati nuovi spazi di filtro tra interno ed esterno, con una progettazione unitaria che metta in luce i caratteri delle preesistenze;</p> <p style="margin-left: 20px;"><i>II.</i> i bordi urbani, intesi come elementi o fasce che definiscono i confini dell'edificato (fronti edificati, crinali, conche, conoidi, terrazzi, lungofiume, lungolago e pedemonte), da consolidare in relazione alle morfologie disciplinate agli articoli dal 35 al 38, attraverso un disegno del profilo urbano riconoscibile e congruente con gli aspetti storici, geomorfologici o naturali strutturanti l'insediamento;</p> <p style="margin-left: 20px;"><i>III.</i> i varchi, intesi come spazi liberi tra aree edificate, per i quali devono essere evitati interventi che agevolino la formazione o il prolungamento di aggregazioni lineari lungo-strada, tali da saldare fra loro diverse morfologie insediative o, comunque, da ridurre i varchi tra aree edificate, soprattutto ove funzionali alla continuità ecosistemica e paesaggistica di cui all'articolo 42.</p> |  |

| <b>Articolo 36. Tessuti discontinui suburbani (m.i. 4)</b>  |   |
|---|---|
| <p><i>Tessuti discontinui suburbani (zone di estesa urbanizzazione in rapida evoluzione, ma non con continuità e compattezza paragonabili a quelle urbane, assetto costruito urbanizzato frammisto ad aree libere interstiziali o ad inserti di morfologie insediative specialistiche).</i></p>   |   |
| <p><u>Indirizzi</u></p> <p><i>comma 3</i><br/>I piani locali garantiscono:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. la definizione e il rafforzamento dei bordi dell'insediamento con potenziamento dell'identità urbana attraverso il disegno di insieme del fronte costruito e delle eventuali infrastrutture adiacenti;</li> <li>b. il potenziamento della riconoscibilità e dell'identità di immagine dei fronti urbani, con particolare riferimento a quelli di maggiore fruibilità dagli assi di ingresso, con piani di riqualificazione e progetti riferiti alle "porte urbane" segnalate e alla sistemazione delle aree di margine interessate dalle nuove circonvallazioni e tangenziali, attraverso il ridisegno dei "retri urbani" messi in luce dai nuovi tracciati viari;</li> <li>c. l'integrazione e la qualificazione dello spazio pubblico, da connettere in sistema continuo fruibile, anche con piste ciclo-pedonali, al sistema del verde.</li> </ol>  | <p><b>P.R.G.C.</b></p> <p><i>Come descritto al seguente art. 40 l'area oggetto di variante avrebbe dovuto essere classificata con morfologia insediativa m.i.4, in quanto allo stato attuale è un'area per servizi pubblici, seppur scarsamente utilizzata e non edificata, dismessa al comune nell'ambito di un Piano Esecutivo Convenzionato del 1990 e da molto tempo non svolge alcuna funzione agricola.</i></p> <p><i>Le previsioni della variante sono perfettamente coerenti con i disposti di cui al comma 5 dell'art. 36 delle NdA del PPR in quanto:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- consentono di completare il tessuto edilizio esistente evitando il consumo di suolo in aree aperte e rurali, potenziando l'integrazione con gli ambiti urbani consolidati circostanti.</li> <li>- contengono norme di attuazione con una serie di prescrizioni di carattere ambientale e paesaggistico (misure di mitigazione) finalizzate a garantire la realizzazione di un insediamento commerciale e terziario con elevati standard ambientali e paesaggistici, capace di completare e qualificare l'ambito urbano in cui è inserito.</li> </ul> |
| <p><u>Direttive</u></p> <p><i>comma 5</i><br/>Nelle aree di cui al comma 1 i piani locali stabiliscono disposizioni atte a conseguire:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. il completamento dei tessuti discontinui con formazione di isolati compiuti, concentrando in tali aree gli sviluppi insediativi necessari per soddisfare il fabbisogno di nuova residenza, compatibilmente con i caratteri distintivi dei luoghi (geomorfologici e vegetazionali), evitando il consumo di suolo in aree aperte e rurali, potenziando l'integrazione con gli ambiti urbani consolidati;</li> <li>b. la configurazione di sistemi di aree fruibili, a verde alberato, con funzione anche di connettività ambientale nei confronti dei parchi urbani, da ricreare mantenendo la maggior parte delle aree libere residuali inglobate nelle aree costruite;</li> <li>c. il mantenimento delle tracce dell'insediamento storico, soprattutto nel caso di impianti produttivi, agricoli o industriali, e delle relative infrastrutture;</li> <li>d. la ricucitura del tessuto edilizio esistente, prevedendo adeguati criteri per la progettazione degli interventi, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale;</li> <li>e. la valorizzazione dei sistemi di ville di cui all'articolo 26 presenti all'interno dell'area;</li> <li>f. eventuali processi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 34, comma 5.</li> </ol> |   |
| <b>Articolo 40. Insediamenti rurali (m.i. 10, 11, 12, 13, 14, 15)</b>   |   |

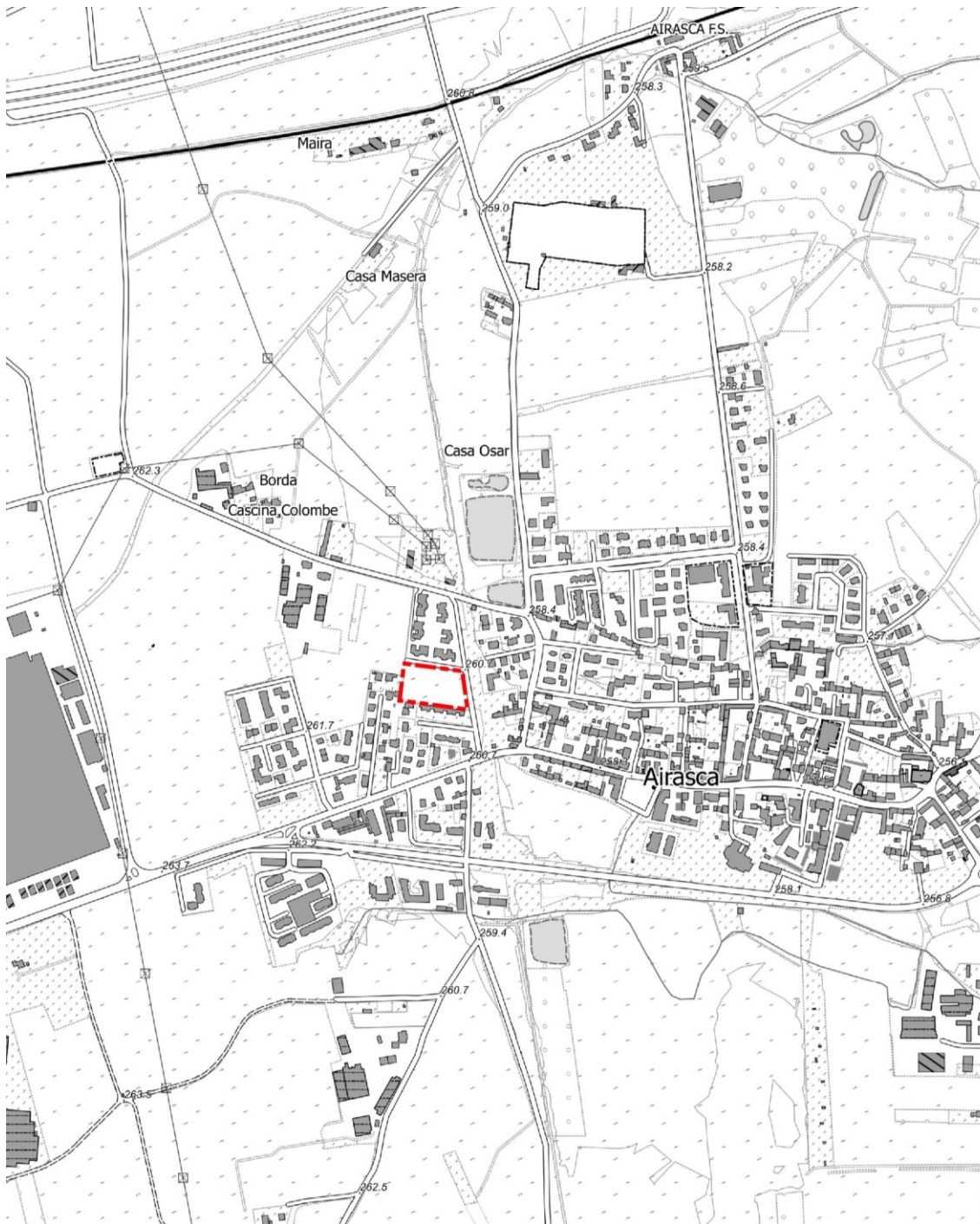


|   |  |
|---|--|
| <p>- m.i. 10 aree rurali di pianura o collina (tema areale costituito da ampie zone rurali);</p> <p>- m.i. 11 sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna (tema areale costituito da piccoli nuclei);</p> <p>- m.i. 12 villaggi di montagna (tema areale costituito da piccoli nuclei montani);</p> <p>- m.i. 13 aree rurali di montagna o collina con edificazione rada e dispersa (tema areale costituito da ampie zone rurali);</p> <p>- m.i. 14 aree rurali di pianura (tema areale costituito da ampie zone rurali);</p> <p>- m.i. 15 alpeggi e insediamenti rurali d'alta quota (tema areale, non coprente, a macchia di leopardo situato in montagna, in particolare nella zona del VCO).</p>  |  |
| <p><u>Direttive</u></p> <p>comma 5</p> <p>Entro le aree di cui al presente articolo la pianificazione settoriale (lettere b., e.), territoriale provinciale (lettere f., g., h.) e locale (lettere a., b., c., d., f., g., h.) stabilisce normative atte a:</p> <p>a. disciplinare gli interventi edilizi e infrastrutturali in modo da favorire il riuso e il recupero del patrimonio rurale esistente, con particolare riguardo per gli edifici, le infrastrutture e le sistemazioni di interesse storico, culturale, documentario;</p> <p>b. collegare gli interventi edilizi e infrastrutturali alla manutenzione o al ripristino dei manufatti e delle sistemazioni di valenza ecologica e/o paesaggistica (bacini di irrigazione, filari arborei, siepi, pergolati, ecc.);</p> <p>c. contenere gli interventi di ampliamento e nuova edificazione non finalizzati al soddisfacimento delle esigenze espresse dalle attività agricole e a quelle a esse connesse, tenuto conto delle possibilità di recupero o riuso del patrimonio edilizio esistente e con i limiti di cui alla lettera g;</p> <p>d. disciplinare gli interventi edilizi in modo da assicurare la coerenza paesaggistica e culturale con i caratteri tradizionali degli edifici e del contesto;</p> <p>e. disciplinare, favorendone lo sviluppo, le attività agrituristiche e l'ospitalità diffusa, l'escursionismo e le altre attività ricreative a basso impatto ambientale;</p> <p>f. definire criteri per il recupero dei fabbricati non più utilizzati per attività agro-silvo-pastorali, in coerenza con quanto previsto dalla l.r. 9/2003;</p> <p>g. consentire la previsione di interventi eccedenti i limiti di cui al punto f. qualora vi sia l'impossibilità di reperire spazi e volumi idonei attraverso interventi di riqualificazione degli ambiti già edificati o parzialmente edificati, affrontando organicamente il complesso delle implicazioni progettuali sui contesti investiti; in tali casi gli interventi dovranno comunque non costituire la creazione di nuovi aggregati, ma garantire la continuità con il tessuto edilizio esistente e prevedere adeguati criteri</p> | <p><b>P.R.G.C.</b></p> <p><i>L'area oggetto di variante viene indicata sulla Tavola P4.14 come morfologia insediativa m.i.10 "aree rurali di pianura o collina".</i></p> <p><i>Come evidenziato all'art. 20 della presente relazione di coerenza, l'indicazione del PPR risulta errata, frutto di una non corretta valutazione legata alla scala a cui il PPR è redatto. L'area di variante è una zona per servizi pubblici dismessa al comune nell'ambito di un Piano Esecutivo Convenzionato del 1990 e da allora non svolge più alcuna funzione agricola. L'area attualmente ineditificata e anche poco utilizzata come servizio pubblico (area verde regolarmente falciata, saltuariamente utilizzata dai bambini e ragazzi come campo da calcio) è stata scambiata per una zona agricola coltivata. Trattandosi di un'area per servizi completamente interclusa nel tessuto edilizio consolidato classificato come morfologia insediativa m.i.4 andava classificata anch'essa come m.i.4, come avvenuto in altri casi simili presenti nel comune stesso e nei comuni contermini.</i></p> <p><i>L'area andrebbe ripermetrata come morfologia m.i.4 e la coerenza con le norme di PPR andrebbe verificata in virtù delle prescrizioni contenute all'art. 36 delle Nda del PPR</i></p> |

|  |  |
|--|--|
| <p>h. progettuali, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale; consentire la previsione di interventi infrastrutturali di rilevante interesse pubblico solo a seguito di procedure di tipo concertativo (accordi di programma, accordi tra amministrazioni, procedure di copianificazione), ovvero se previsti all'interno di strumenti di programmazione regionale o di pianificazione territoriale di livello regionale o provinciale, che definiscano adeguati criteri per la progettazione degli interventi e misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale.</p> |  |
|--|--|

Schede di approfondimento

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA SUL TERRITORIO COMUNALE DEGLI AMBITI OGGETTO DI APPROFONDIMENTO



Area oggetto di variante ai sensi dell'art. 16 bis della L.R. 56/77 e s.m.i.

### **Descrizione dell'area e della variante al PRGC**

La variante urbanistica, redatta ai sensi dell'art. 16bis della L.R. 56/77 e s.m.i., ha come oggetto un'area censita al catasto terreni al foglio 17 mappali n. 260, 259, 283, 277, della superficie di mq. 7.624, pervenuta a titolo gratuito al comune di Airasca nell'ambito dell'attuazione di uno Strumento Urbanistico Esecutivo, in forza di convenzione edilizia, rogito notaio Giancarlo Ortali del 30 novembre 1990 registrata a Pinerolo il 20 dicembre 1990 n. 2217. L'area è stata trasferita al patrimonio disponibile del Comune di Airasca con D.C.C. n.33 del 26 luglio 2022.

L'area si trova a ovest del capoluogo, interclusa in un insediamento residenziale di recente realizzazione, nel vigente piano regolatore è destinata a servizi pubblici nella realtà è un'area inutilizzata ed incolta, pervenuta al comune negli anni Novanta del 1900 da dismissioni gratuite effettuate nell'ambito di Strumenti Urbanistici Esecutivi ormai conclusi e con convenzioni edilizie scadute e quindi prive di efficacia.

L'attuale destinazione urbanistica è, per una parte "area per attrezzature di interesse collettivo, comunale, generale" contrassegnato con l'acronimo K (art.18 N.T.A.) e per l'altra viabilità pubblica per l'ampliamento di via Giovanni Falcone e via Donatori di Sangue.

L'area non è mai stata utilizzata per servizi pubblici e la sua alienazione non riduce la dotazione complessiva di aree per servizi al di sotto della soglia minima prevista dalla legge regionale e dalle normative di settore interessate;

L'ottimale disposizione geografica del terreno, totalmente intercluso nel tessuto residenziale esistente e il facile collegamento con la pista ciclabile dell'ex ferrovia Airasca Moretta hanno indotto l'Amministrazione Comunale a pensare di "valorizzarlo" con un mutamento di destinazione d'uso che lo trasformi dall'attuale destinazione generica per attrezzature di interesse collettivo, comunale, generale e viabilità pubblica in un'area a destinazione commerciale e parcheggi pubblici e viabilità, con l'obiettivo di creare uno spazio adatto ad ospitare una media struttura di vendita alimentare o mista per sopperire all'endemica carenza di questo tipo di servizio nel comune di Airasca. L'area è complementare e sinergica alle zone a destinazione residenziale contermini che costituiscono il naturale bacino del nuovo insediamento commerciale la cui creazione è comunque subordinata alla verifica dell'impatto sulla viabilità e al rispetto dei criteri commerciali e dalle relative norme urbanistiche.

La variante redatta ai sensi dell'art. 16 bis della L.R. 56/77 e s.m.i. per la valorizzazione del patrimonio immobiliare, trasforma la porzione di area contrassegnata con la lettera K nel P.R.G.C. vigente in parte in "Area di nuovo impianto produttivo artigianale terziario", distinta con la sigla "Pn2" e in parte in aree per parcheggio pubblico o di uso pubblico, conservandone una quota residuale da destinare alla viabilità pubblica per l'ampliamento di via Donatori di Sangue. Le modificazioni descritte generano cambiamenti agli elaborati di Piano sia di tipo cartografico che normativo, che di seguito vengono sinteticamente descritti.

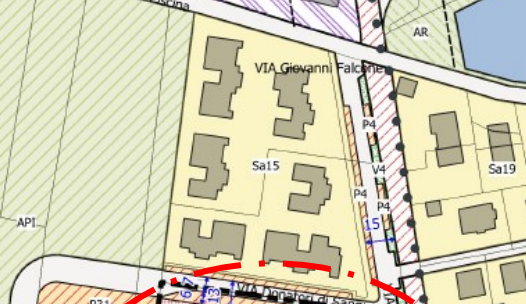

Ai sensi dell'articolo 66 delle N.T.A. del PRGC, l'area è da considerarsi assimilata ad area di completamento di cui alla lettera f) dell'art. 13 L.R.56/77 in quanto dotata delle opere di urbanizzazione primaria funzionalmente collegate alla rete comunale secondo la definizione dell'art. 91 quinquies 1° comma lett. b).

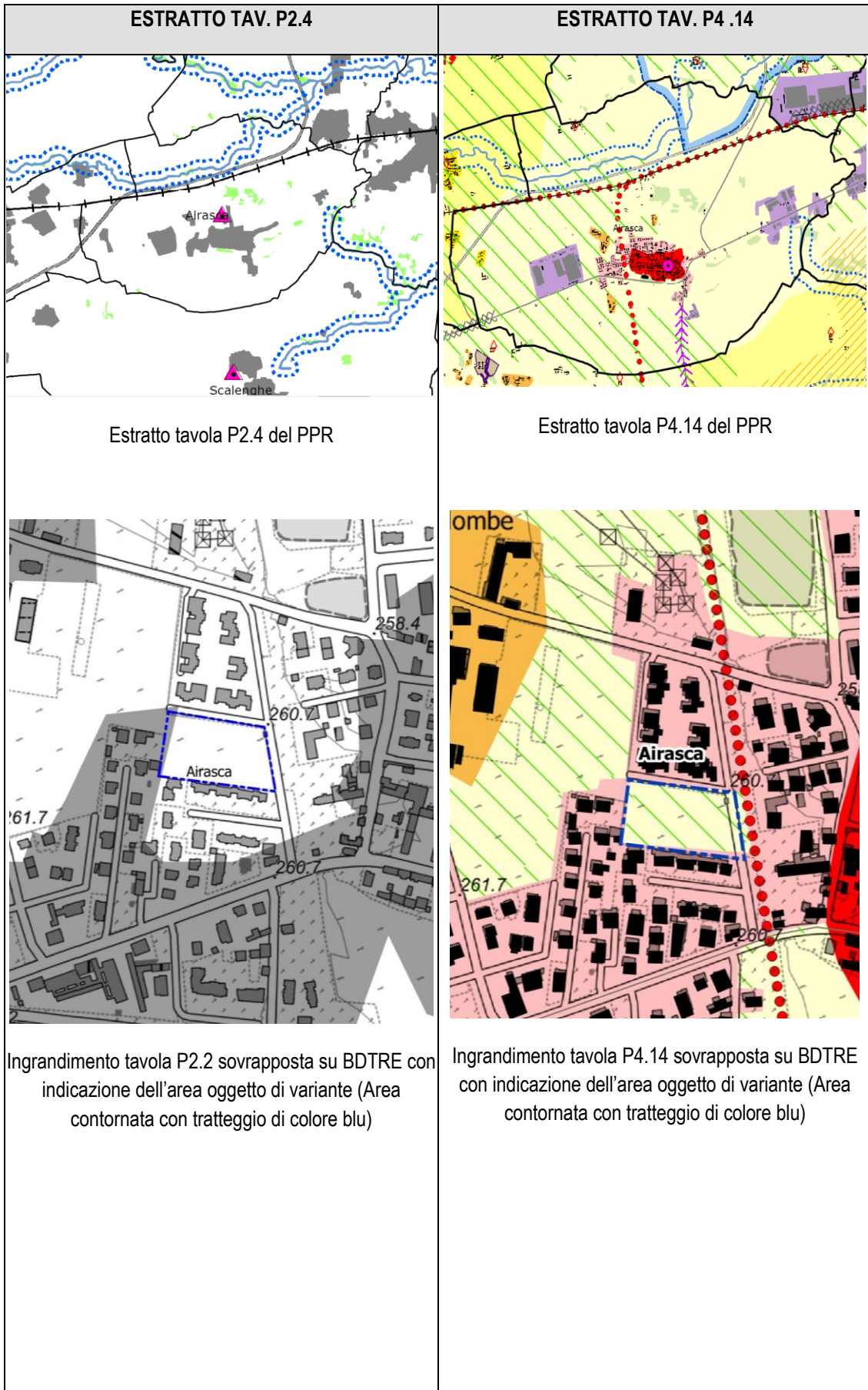
Ai sensi dell'articolo 23 "Classi di destinazione e di intervento" delle N.T.A. del P.R.G.C., la zona è classificabile quale "Area di nuovo impianto produttivo artigianale terziario" contrassegnata con l'acronimo Pn ma con specifiche destinazioni d'uso commerciale, somministrazione bevande e alimenti e terziaria.

In considerazione che attualmente esiste una sola area Pn normata specificamente e puntualmente dall'articolo 29 delle N.T.A. del PRGC, le N.T.A. del PRGC si rende necessario procedere alla creazione di



un nuovo articolato, denominato 29bis "Area di nuovo impianto commerciale e terziario (Pn2)" specifico per la nuova area.

| FOTO AEREA   | ESTRATTI DI PRGC  |
|--|---|
|  <p>Fotografie aeree</p>                           |  <p>Estratto tavola 3B1 del PRGC Vigente</p>                       |
|  <p>Vista dell'area da via G. Falcone</p>         |  <p>Estratto tavola 3B1 modificato della Variante art. 16 bis</p> |
|  <p>Vista dell'area da via Donatori di Sangue</p> | <p>Estratto tavola 3B1 modificato della Variante art. 16 bis</p>  |





| BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI   | COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE  |
|--|--|
| <p>L'area oggetto di variante è ubicata nella parte occidentale del capoluogo, all'interno del tessuto edilizio consolidato e non interessa beni paesaggistici</p>   | <p>Aree di elevato interesse agronomico (art. 20)</p> <p>Morfologia insediativa indicata dal PPR: m.i.10</p> <p>Morfologia insediativa a progetto: m.i.4</p> |
| ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR   |  |
| <p>Elementi di coerenza:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Con la presente variante, il comune di Airasca, in perfetta sintonia con le direttive del PPR, sceglie di trasformare un'area interstiziale, completamente interclusa nel tessuto edilizio residenziale esistente, già urbanizzata ed infrastrutturata, ormai priva di qualunque interesse dal punto di vista agronomico al posto di optare per scelte più invasive ed impattanti sull'ambiente e sul paesaggio come quella di un ampliamento del tessuto edilizio verso l'area agricola effettivamente coltivata;</li> <li>- Le norme di attuazione prevedono in coerenza con il PPR specifiche misure di mitigazione ambientale finalizzate a garantire la realizzazione di un insediamento commerciale e terziario con elevati standard ambientali e paesaggistici, capace di completare e qualificare l'ambito urbano in cui è inserito.</li> </ul> <p>Elementi di criticità:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Errata indicazione della morfologia insediativa dell'area indicata come m.i.10 mentre si tratta di un'area interstiziale non più adibita all'uso agricolo da oltre 25 anni che doveva essere classificata come m.i.4.</li> <li>- L'errata indicazione della morfologia insediativa ha comportato anche l'errata indicazione di area ad elevato interesse agronomico.</li> </ul> |  |
| CONCLUSIONI  |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Come descritto nelle pagine precedenti la presente variante, redatta ai sensi dell'art. 16bis della L.R. 56/77 e s.m.i., è coerente con i disposti del PPR in quanto consente di trasformare un'area interstiziale, completamente interclusa nel tessuto edilizio residenziale esistente, già urbanizzata ed infrastrutturata, ormai priva di qualunque interesse dal punto di vista agronomico in area produttiva per l'insediamento di attività commerciali e terziarie con annessi parcheggi pubblici e aree per l'ampliamento stradale di via Donatori di Sangue;</li> <li>- Non comporta un consumo di suolo adibito all'uso agricolo;</li> <li>- Predisporre un apparato normativo che, in coerenza con il PPR, contiene specifiche misure di mitigazione ambientale finalizzate a garantire la realizzazione di un insediamento commerciale e terziario con elevati standard ambientali e paesaggistici, capace di completare e qualificare l'ambito urbano in cui è inserito.</li> </ul>  |  |

## 16. ELABORATI PROGETTUALI

Il progetto di Variante si compone dei seguenti elaborati:

### Elaborati descrittivi

- **Relazione Illustrativa delle modifiche di variante;**
- **2A Estratto - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE SCHEDE DI PIANO ESTRATTO PARTI MODIFICATE**
- **4 Estratto – QUADRI SINOTTICI ESTRATTO PARTI MODIFICATE**

### Elaborati grafici

- **Tav. 3A Estratto Variante – TRASPOSIZIONE CARTOGRAFICA DEL PRGC VIGENTE – PROGETTO TERRITORIO URBANO**
- **Tav. 3B1 Estratto Variante – TRASPOSIZIONE CARTOGRAFICA DEL PRGC VIGENTE – PROGETTO TERRITORIO URBANO**
- **Tav. 3C1 Estratto Variante – CARTA DI SINTESI E PROGETTO TERRITORIO URBANO**
- **Tav. S1 – RETI DI SOTTOSERVIZI**



Osasco, Ottobre 2023



Arch. Guido Geuna



Arch. Giorgio Cucco



**17. ALLEGATO 1: Parere motivato dell'Organo Tecnico Comunale, Determinazione di esclusione da VAS e pareri e contributi degli enti con competenza ambientale**



Prot. 2023/0004208/VI.01.09  
Vigone, lì 20 aprile 2023

**OGGETTO:** Procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS). Fase di Verifica preventiva di assoggettabilità per **VARIANTE URBANISTICA NECESSARIA PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE ALLIENAZIONI E VALORIZZAZIONI DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEL COMUNE DI AIRASCA** ai sensi dell'art. 16 bis della L.R. 56/77 e s.m.i. e della D.G.R. 25-2977 del 29/02/2016.

## Relazione dell'Organo Tecnico comunale per la VAS finalizzata all'espressione del parere di assoggettabilità

---

### Premessa

La presente relazione riassume l'istruttoria svolta dall'Organo Tecnico comunale di Vigone che, su richiesta di avalimento da parte dell'Amministrazione comunale di Airasca, ha svolto la "Verifica di assoggettabilità" al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi dell'art.12 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. della variante al vigente P.R.G.C. del comune di Airasca, necessaria per l'attuazione del Piano delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare ai sensi dell'art. 16 bis della L.R. 56/77 e s.m.i. e della D.G.R. 25-2977 del 29/02/2016;

Si richiamano di seguito i riferimenti normativi che definiscono la procedura di verifica dei possibili impatti sull'ambiente derivanti dall'attuazione della variante al piano regolatore in oggetto:

- La L.R. 56 del 05/12/1977 e s.m.i. "*Tutela ed uso del suolo*" che all'art.3 bis disciplina l'applicazione della Valutazione Ambientale Strategica negli strumenti di pianificazione e loro varianti ed al comma 8 dell'art. 17 bis riporta testualmente: "*Le varianti di cui al presente articolo sono soggette alla verifica preventiva di assoggettabilità al processo di VAS*";
- La L.R. 40 del 14/12/1998 e s.m.i. "*Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione*" che riporta testualmente al comma 1 dell'art.20: "*Gli strumenti di programmazione e pianificazione, che rientrano nel processo decisionale relativo all'assetto territoriale e che costituiscono il quadro di riferimento per le successive decisioni d'autorizzazione, sono predisposti in coerenza con gli obiettivi di tutela ambientale stabiliti nell'ambito degli accordi internazionali, delle normative comunitarie, delle leggi e degli atti di indirizzo nazionali e regionali, e sono studiati ed organizzati sulla base di analisi di compatibilità ambientale.*";
- Il D.Lgs. n.152/2006 e s.m.i. "*Norme in materia ambientale*" che introduce la procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) come parte integrante del procedimento di adozione e approvazione dei piani e programmi di intervento sul territorio, tra i quali si configurano gli strumenti di pianificazione urbanistica;
- La D.G.R. n.25-2977 del 29/02/2016 "*Disposizioni per l'integrazione della procedura di valutazione ambientale strategica nei procedimenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ai sensi della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56*" che ha approvato gli indirizzi e i criteri per lo svolgimento integrato dei procedimenti di VAS per l'approvazione degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, come previsto all'articolo 3 bis, comma 8 della L.R. 56/1977, delle varianti agli strumenti urbanistici come previsto all'art. 16 bis, comma 7 e all'art. 17, comma 11 e degli strumenti urbanistici esecutivi, come previsto all'art.40, comma 8 della medesima L.R. 56/1977;

Considerato che ai sensi del comma 7 dell'art.3 bis della L.R. 56/1977, il **comune di Airasca**, in quanto soggetto proponente ed **autorità procedente** che recepisce, adotta e approva il Piano, sprovvista di propria struttura con specifica competenza in materia di tutela protezione e valorizzazione ambientale, con nota prot.2917 del 16/03/2023, ha richiesto avalimento all'Amministrazione comunale di Vigone al fine di

utilizzare l'**Organo Tecnico comunale**, nominato con propria deliberazione G.C. n.7 del 28/01/2014, per svolgere la funzione di **autorità competente** alla Valutazione Ambientale Strategica chiamata ad esaminare il documento tecnico di verifica comprensivo dei contenuti essenziali della variante urbanistica al P.R.G.C. adottati dal comune di Airasca con propria deliberazione G.C. n.2 del 03/01/2023 e trasmessi all'O.T.C. con nota prot.2877 del 14/03/2023;

Richiamata la deliberazione di Giunta Comunale n.41 del 23/03/2023 con la quale il comune di Vigone ha deliberato di autorizzare il comune di Airasca all'utilizzo dell'Organo Tecnico comunale nello svolgimento delle funzioni ad esso attribuite dal punto 1.6 dell'Allegato I alla D.G.R. n.25-2977 del 29/02/2016;

Preso atto della scelta, obbligata dalla carenza di personale impiegato presso il Servizio Tecnico del comune di Vigone, di nominare esclusivamente i seguenti "Componenti fissi" dell'Organo Tecnico comunale per lo svolgimento delle funzioni ad esso attribuite dall'art.7 della L.R. 40/1998:

- Responsabile dell'Area Tecnica comunale Geom. DRUETTA Mario;
- Istruttore Tecnico Arch. VIOTTO Marco;

Visto il "*Documento tecnico di verifica preventiva di assoggettabilità a VAS*", redatto dal professionista incaricato dal Comune Arch. GEUNA Guido con studio in Osasco (TO), adottato con deliberazione della Giunta Comunale n. 2 del 03/01/2023, unitamente ai contenuti essenziali della Variante urbanistica al P.R.G.C. ai sensi dell'art.16 bis della L.R. 56/1977 e s.m.i.;

Considerato che il comune di Airasca, che nel presente procedimento svolge anche il ruolo di autorità competente alla VAS non in proprio ma avvalendosi dell'Organo Tecnico del comune di Vigone:

- ha approvato, con deliberazione della Giunta Comunale n.12 del 02/02/2022, il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per l'anno 2022 e la valorizzazione dell'area identificata al C.T. al Foglio 17 nn.259,260,277,283 e 439 della superficie complessiva di 7.624 mq;
- ha acquisito, con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 26/07/2022, al patrimonio comunale i sopra citati immobili, successivamente trascritti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari nel patrimonio comunale;
- ha manifestato, con deliberazione della Giunta Comunale n.78 del 30/08/2022, la volontà di procedere alla modifica dell'attuale destinazione urbanistica "*K2 – Immobili per attrezzature di interesse collettivo, comunale, generale*" in altra destinazione d'uso che permetta la sua valorizzazione promuovendone il recupero e la riqualificazione per favorire lo sviluppo del territorio comunale attraverso la promozione di azioni imprenditoriali;
- ha individuato i soggetti competenti in materia ambientale che, per le loro specifiche competenze o responsabilità in campo ambientale, possono essere interessati agli effetti sull'ambiente e sulla salute umana potenzialmente indotti dall'attuazione del progetto di Variante;
- ha inviato, con propria nota Prot. n. 964 del 01/02/2023, il "*Documento tecnico di verifica preventiva di assoggettabilità a VAS*" unitamente ai contenuti essenziali della Variante urbanistica al P.R.G.C. ai sensi dell'art.16 bis della L.R. 56/1977 e s.m.i. ai sotto elencati soggetti competenti in materia ambientale al fine di acquisirne il parere ai sensi del comma 2 dell'art.12 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.:
  - **Regione Piemonte** – Direzione Ambiente, Energia e territorio – Settore Valutazioni ambientali e procedure integrate;
  - **Città Metropolitana di Torino** – Dipartimento Ambiente e Vigilanza Ambientale – Funzione Specializzata Valutazioni Ambientali VAS e VIA;
  - **A.R.P.A. Piemonte** – Dipartimento Territoriale di Torino (Piemonte Nord Ovest) – Attività di Produzione Nord Ovest;
  - **Ministero della cultura (MIC)** – Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino;
  - **A.S.L. To3** – Servizio Igiene e Sanità Pubblica;
  - **Organo Tecnico Comunale di Vigone**;

## Contenuti della variante

La variante urbanistica, redatta ai sensi dell'art.16 bis della L.R. 56/1977 e s.m.i., ha per oggetto la valorizzazione immobiliare di un'area esistente, censita al C.T. del comune di Airasca al Foglio 17 mappali 259,260, 277,283 e 439 della superficie complessiva di 7.624 metri quadrati, ceduta al comune nell'ambito dell'attuazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi ed in forza della Convenzione Edilizia atto rogito Notaio Giancarlo Ortali del 30/11/1990 registrato a Pinerolo il 20/12/1990 al n.2217, infine acquisita al patrimonio comunale con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 26/07/2022. L'area in oggetto, attualmente inutilizzata ed incolta, si configura come un tassello libero di forma regolare all'interno del recente tessuto residenziale sito ad ovest del capoluogo ed identificato dal vigente P.R.G.C. per la maggior parte con l'acronimo "K" (*Area per attrezzature di interesse collettivo, comunale, generale*) e per la restante porzione come viabilità pubblica finalizzata all'ampliamento delle strade comunali denominate *Via Donatori di Sangue* e *Via G. Falcone* che ne delimitano rispettivamente i lati di nord ed est. Nello specifico, l'Amministrazione comunale, nel rispetto dei principi di tutela dell'interesse pubblico, intende valorizzare l'area prima della successiva alienazione, attraverso la trasformazione dell'attuale destinazione urbanistica a servizi e viabilità pubblica, in parte in *Area di nuovo impianto produttivo artigianale terziario* (Pn2) ed in parte in aree per parcheggio pubblico o di uso pubblico identificate nel progetto di Variante con le sigle P32, P33 e P4, oltre ad una quota residuale da destinare alla viabilità pubblica per l'ampliamento di *Via Donatori di Sangue*.

## Pareri frutto della consultazione dei soggetti competenti in materia ambientale

In ossequio all'iter di formazione della variante allo strumento urbanistico, avviato dal comune di Airasca ai sensi della vigente normativa statale e regionale, la fase di verifica di assoggettabilità alla VAS ha previsto l'analisi delle risultanze emerse dalla consultazione dei soggetti competenti in materia ambientale, che si riassumono nei punti seguenti e si allegano integralmente alla presente relazione per farne parte integrante e sostanziale:

- **Regione Piemonte** – Direzione Ambiente, Energia e territorio – Settore Valutazioni ambientali e procedure integrate, con nota Prot. n. 00029131/2023 del 28/02/2023 acclarato al Protocollo del comune di Airasca al n.1817 del 28/02/2023, ha formulato le osservazioni che seguono in riguardo ad alcune tematiche ritenute meritevoli di opportuno approfondimento:

1) **Suolo:** [...] La realizzazione di strutture commerciali a seguito delle previsioni della Variante, infatti, comporterebbe un incremento di superficie consumata a scapito di un'area attualmente non edificata. [...] La Variante in esame, con la modifica di destinazione d'uso proposta, pur non compromettendo alcuna superficie attualmente destinata all'uso agricolo e/o forestale, comporterebbe comunque un'impermeabilizzazione del suolo e la conseguente definitiva perdita funzionale di ampie superfici di territorio. [...] Sulla base della documentazione fornita si evince che l'intervento previsto andrà a compromettere una superficie di suolo attualmente libero pari a 7.624 mq. [...] Il consumo di suolo libero è 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 [...].

*Prescrizioni:* Nel caso in cui la trasformazione urbanistica prevista fosse confermata, sarà necessario dare attuazione alle soluzioni descritte all'interno delle nuove NTA del piano, al fine di gestire il consumo di suolo previsto e contrastare eventuali problematiche connesse all'impermeabilizzazione dell'area come ad esempio la formazione di "isole di calore".

2) **Acqua:** [...] la componente idrica rappresenta uno dei principali fattori di impatto visto l'elevato incremento di impermeabilizzazione. [...] In merito alle acque sotterranee sono possibili, nel contesto della Variante, interferenze che potrebbero innescarsi con la realizzazione di eventuali opere ipogee (scantinati, parcheggi sotterranei, sottopassi).

*Prescrizioni:* In questi contesti le NTA dovrebbero prevedere, oltre al totale divieto di realizzazione di locali posti al di sotto del piano di campagna, precise indicazioni tecniche in merito:

- alla realizzazione delle opere di impermeabilizzazione, per evitare allagamenti, dei locali sotterranei (cantine, box, magazzini);

- alla disposizione planimetrica delle fondazioni degli edifici (l'asse di sviluppo maggiore delle fondazioni dovrebbe essere parallelo al deflusso della falda freatica) per evitare fenomeni di rigurgito

con la possibilità che si verificano fenomeni di impaludamento dei terreni o allagamenti dei sotterranei posti idrogeologicamente a monte (il cosiddetto effetto diga dell'opera che ostacola il naturale deflusso della falda).

3) **Aria:** [...] Il mutamento di destinazione d'uso dell'area oggetto di Variante potrebbe comportare un peggioramento della qualità dell'aria, dovuto in particolare all'intensificarsi del traffico veicolare e della conseguente presenza di sostanze inquinanti. [...] L'intensificarsi della componente traffico comporterà inoltre potenziali effetti ambientali in tema di rumore, che richiedono già in questa fase approfondimenti. In tema di inquinamento acustico, si ricorda che La L.R. 56/77, art. 14, c. 1, punto 2), lett. c bis, stabilisce che la relazione di compatibilità delle aree oggetto di nuova previsione o di trasformazione con la classificazione acustica è analizzata e valutata nell'ambito della procedura VAS. *Prescrizioni:* Il peggioramento della qualità dell'aria, dovuto in particolare all'intensificarsi del traffico veicolare e della conseguente presenza di sostanze inquinanti dovrà necessariamente essere preso in considerazione durante la fase di progettazione degli edifici e delle aree di parcheggio, dando attuazione alle soluzioni previste all'interno delle aggiornate NTA del piano. Ai sensi del comma 4 dell'art. 5 della L.r. 52/2000, l'approvazione di una proposta di Variante urbanistica, comporta la revisione e l'aggiornamento della classificazione acustica comunale e degli eventuali piani di risanamento. Il rumore generato nella fase di attuazione dell'intervento (cantiere), dovrà rispettare i limiti di zona vigenti al momento dell'inizio dei lavori.

4) **Misure mitigative:** [...] Tali interventi devono quindi configurare quali opere complementari al progetto, da realizzarsi contestualmente alla trasformazione urbanistica e nel suo immediato contesto.

*Prescrizioni:* Le opere di mitigazione descritte all'interno del "Documento tecnico di verifica di assoggettabilità a VAS" e facenti parte delle nuove NTA del piano, in caso di conferma della trasformazione urbanistica, dovranno avere corretta e precisa applicazione durante le successive fasi di progettazione e realizzazione delle opere.

5) **Opere di compensazione ambientale:** Si ritiene necessaria l'individuazione di opere compensative adeguate, finalizzate a bilanciare l'impermeabilizzazione che l'area oggetto di Variante subirà nel caso in cui venga confermato il mutamento di destinazione d'uso. [...] il consumo di suolo che deriverebbe con la nuova destinazione comporterebbe comunque l'impermeabilizzazione e la conseguente definitiva perdita funzionale di superfici di territorio attualmente libere e non edificate. *Prescrizioni:* Le compensazioni, in altre parole, per ottenere l'optimum dovrebbero essere dimensionate nella misura necessaria a ripristinare i valori ambientali e paesaggistici persi, generando un incremento del grado di funzionalità delle componenti coinvolte di intensità pari al grado di compromissione determinato dall'attuazione dall'intervento (compensazione alla pari). [...] il successivo strumento esecutivo convenzionato dovrà essere sottoposto a procedura di Valutazione Ambientale Strategica e che tale indicazione dovrà trovare coerente riscontro all'interno delle NTA della Variante in oggetto.

- **Città Metropolitana di Torino**, Dipartimento Ambiente e Vigilanza Ambientale – Funzione Specializzata Valutazioni Ambientali VAS e VIA, con nota Prot. n.00032175/2023 del 02/03/2023 acclarato al Prot. del comune di Airasca al n.1985 del 03/03/2023, ha rilasciato il seguente parere: ***“si ritiene che la Variante in oggetto non debba essere sottoposta a Valutazione Ambientale Strategica, in quanto non si rilevano a questo livello di pianificazione criticità tali da richiedere l'attivazione della fase di VAS, con raccomandazione di sottoporre il relativo strumento urbanistico esecutivo alla fase di verifica di assoggettabilità a VAS”***, prescrivendo di tenere in considerazione le sotto riassunte osservazioni tecniche contenute nel parere:

1) **Compatibilità acustica:** La Relazione Illustrativa al capitolo 10 riporta considerazioni sulla compatibilità della trasformazione proposta con la classificazione acustica comunale. Tuttavia si ritiene che [...] le considerazioni sulla compatibilità della trasformazione proposta con la classificazione acustica comunale [...] debbano derivare da una relazione di compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica comunale, a firma di professionista abilitato, di cui all'art. 14, comma 1, punto 2, lett. c bis della L.R. 56/77, che dovrà pertanto far parte degli elaborati della Variante. [...].

2) **Compensazioni:** [...] occorre considerare che attualmente l'area è completamente libera da edificazioni, è permeabile, sistemata a prato, con caratteristiche di buona fertilità ed esplica ancora importanti funzioni ecosistemiche (quali lo stoccaggio di carbonio e la riduzione dell'effetto "isola di

calore”). Pertanto la trasformazione proposta dalla Variante determina un consumo di suolo che genera una consistente riduzione di permeabilità e la perdita di servizi ecosistemici attraverso la realizzazione di opere che impermeabilizzano il suolo (edifici, viabilità, marciapiedi e parcheggi). Il consumo della risorsa suolo, preziosa sul piano ecologico ed economico, oltre che limitata e non rinnovabile, non può essere reputato trascurabile e dovranno quindi essere previste opportune forme di compensazione ambientale. [...]

*Prescrizioni:* al fine di garantire la sostenibilità ambientale dell'intervento proposto, si ritiene necessario che la Variante individui adeguati interventi di compensazione idonei a bilanciare la perdita del valore ambientale, inserendoli quali adempimenti a carico dei proponenti nelle norme di attuazione. Nel definire gli interventi di compensazione ambientale si consiglia di fare riferimento ai disposti dell'art. 13 delle NdA del PTC2 ed agli indirizzi contenuti nelle Linee Guida Mitigazioni e Compensazioni allegate al PTC2 [...]

- 3) **Caratteristiche idrologiche:** [...] Si evidenzia che le considerazioni sulla compatibilità della trasformazione proposta con il quadro dei dissesti, le disposizioni geologiche vigenti e le caratteristiche geomorfologiche dell'area in esame dovranno essere contenute ed approfondite all'interno di una relazione geologica tecnica a firma di professionista abilitato da allegare alla documentazione della Variante. [...] Si ritiene necessario che in sede di redazione del SUE il suddetto studio idraulico venga accompagnato da una relazione idrogeologica che indaghi le caratteristiche idrogeologiche dell'area in trasformazione ed evidenzi in particolare, anche mediante indagini sito-specifiche, le caratteristiche di permeabilità del terreno, i livelli di soggiacenza della falda superficiale e le oscillazioni della stessa nei periodi di intensa piovosità, le situazioni di ristagno idrico superficiale, il rischio derivante da eventi alluvionali e l'interferenza delle opere sulle eventuali acque di laminazione e sulla falda superficiale. Tali approfondimenti risultano importanti altresì per individuare in fase di progetto le azioni più adeguate per garantire l'invarianza idraulica dei nuovi interventi.

*Prescrizioni:* in ragione della possibilità di allagamenti per deflusso di piena del reticolo idrografico secondario, si raccomanda di stabilire in modo cautelativo la quota altimetrica del piano di costruzione del fabbricato garantendo un franco di sicurezza adeguato tra il primo solaio calpestabile dell'edificio e la quota del tirante idraulico che potrebbe originarsi in occasione degli eventi alluvionali interessanti l'area in esame.

- 4) **Invarianza idraulica:** [...] il PTC2 persegue il principio di invarianza idraulica, secondo cui ogni intervento di trasformazione d'uso del territorio che provoca impermeabilizzazione dei suoli ed aumento della velocità di corrivazione delle acque meteoriche deve prevedere azioni correttive volte a non aggravare la portata di piena del corpo idrico ricevente i deflussi superficiali e a mantenere costante il coefficiente idrometrico dell'area. [...] si ricorda che il D.Lgs. 152/2006 vieta lo scarico o l'immissione diretta di acque meteoriche nelle acque sotterranee e pertanto sarà necessario garantire un franco minimo adeguato di almeno 1 - 1,5 m dal fondo del sistema disperdente alla massima escursione della falda.

*Prescrizioni:* le misure di mitigazione degli effetti dell'impermeabilizzazione del suolo devono essere rivolte prioritariamente verso soluzioni progettuali atte ad evitare il rilascio delle acque meteoriche nella rete idrica superficiale o nella rete fognaria consistenti:

- nel ricorso alla massima superficie dell'area da lasciare a verde in piena terra (le NTA potrebbero indicare una percentuale minima che dovrà essere garantita);
- nel ricorso a pavimentazioni concepite con sistemi drenanti per le aree a parcheggio;
- nell'utilizzo di sistemi di raccolta delle acque meteoriche ai fini irrigui o per usi connessi agli impianti tecnologici;
- nell'utilizzo di sistemi disperdenti (pozzi, trincee drenanti, rain garden).

Inoltre, poiché i sistemi drenanti potrebbero riguardare la raccolta e la dispersione delle acque meteoriche derivanti dalle superfici impermeabili della viabilità veicolare interna all'area o dei piazzali di carico e scarico merci, è necessario che vengano utilizzati presidi per evitare il rischio di inquinamento del corpo recettore a causa di possibili sversamenti di carburante, oli e sostanze inquinanti (quali ad esempio utilizzo di un sistema di vasche trappola, oppure di sistemi di raccolta delle acque di prima pioggia e di dilavamento per il trattamento preventivo).

- 5) **Studio dei flussi di traffico ed organizzazione viabilistica:** La documentazione presentata non comprende uno studio dei flussi di traffico connessi alla realizzazione dell'insediamento commerciale



e di somministrazione di alimenti e bevande e pertanto non è possibile valutarne in questa sede gli impatti sulla viabilità e gli effetti in termini di rumore e di qualità dell'aria ed individuare le opportune misure di mitigazione. [...]

*Prescrizioni:* Tali analisi devono essere sviluppate in relazione alla tipologia ed alla dimensione di attività che si insedierà e pertanto andranno condotte approfonditamente in occasione della redazione del SUE. Il progetto dovrà inoltre dettagliare gli accessi, le aree di movimentazione e di sosta dei mezzi al fine di valutare le misure necessarie a garantire ottimali livelli di sicurezza e i minori impatti sul rumore.

6) **Rifiuti:** si prevede un incremento della produzione dei rifiuti connessi al nuovo insediamento.

*Prescrizioni:* Occorre che in sede di redazione del SUE vengano analizzati gli effetti conseguenti all'incremento della produzione dei rifiuti connessi al nuovo insediamento e vengano previste le misure di minimizzazione degli stessi.

7) **Verifica attività soggette a procedura di verifica di assoggettabilità a VIA:** [...] la realizzazione di centri commerciali o di grandi strutture di vendita, ricadendo tra gli interventi ricompresi all'All. IV, p.to 7, lett. b) del D.Lgs. 152/2006 ed all'All. B1, categoria 17 della L.R. 40/1998, richiede l'attivazione della procedura di verifica di VIA di competenza regionale [...].

*Prescrizioni:* si segnala la necessità di effettuare, con la condivisione ed il supporto degli Enti competenti, un'accurata disamina finalizzata a verificare se gli insediamenti commerciali e le tipologie distributive che verranno previste dal SUE possano ricadere nella casistica grande struttura di vendita o di centro commerciale classico o sequenziale secondo le definizioni di cui all'art. 6 della DCR Regione Piemonte del 29 ottobre 1999, n. 563-13414.

- **A.R.P.A. Piemonte** – Dipartimento Territoriale di Torino (Piemonte Nord Ovest) – Attività di Produzione Nord Ovest, con nota Prot. n.00020439/2023 del 02/03/2023, acclarata al Protocollo del comune di Airasca al n.1922 del 02/03/2023, ha rilasciato il seguente parere: **“Arpa Piemonte richiede che, al fine di valutare compiutamente la sostenibilità ambientale degli interventi previsti, l'Organo Tecnico Comunale tenga conto delle osservazioni formulate nel presente contributo”**, le quali vengono di seguito riassunte suddivise per fattore ambientale interferito:

1) **Clima:** La variante non prende in esame il rapporto tra gli interventi previsti ed il cambiamento climatico.

*Prescrizioni:* Risultano da approfondire i seguenti elementi le cui azioni richieste sono riprese nell'analisi dei vari fattori ambientali:

- la compatibilità dello strumento urbanistico con gli obiettivi delle strategie nazionale e regionale;
- la valutazione degli scenari futuri del cambiamento climatico, considerando le eventuali ricadute che potrebbero esserci sull'attuazione dello strumento urbanistico;
- le possibili mitigazioni e adattamenti che possano contribuire al contenimento delle criticità;

2) **Aree protette e rete Natura 2000:** [...] la variante non evidenzia interferenze tra gli interventi previsti e le aree protette regionali, i SIC e ZPS (Rete Natura 2000) e quelle della rete ecologica locale.

3) **Suolo e sottosuolo:** Per quanto riguarda gli impatti conseguenti la realizzazione dell'intervento, si ritiene significativo quello a carico della componente suolo, in quanto è coinvolta una superficie attualmente permeabile e vegetata [...] L'intervento ricade, inoltre, su terreni classificati nella seconda classe di capacità d'uso del suolo e di elevato interesse agronomico. [...].

*Prescrizioni:* Si ritiene quindi necessario prevedere, nelle norme di attuazione, l'adozione di misure per la riduzione e compensazione del consumo di suolo in relazione all'attuazione della variante [...]. Tra le misure per la riduzione del consumo di suolo, si ricorda la possibilità di imporre:

- la realizzazione di strutture multipiano;
- l'inserimento dei parcheggi nell'impronta a terra degli edifici, tramite piani pilotis e/o parcheggi in copertura;
- una percentuale della superficie fondiaria di aree a verde in piena terra, superiore agli standard urbanistici.

4) **Acque superficiali:** [...] una corretta gestione ed un razionale utilizzo della risorsa idrica, al fine di garantire l'invarianza idraulica degli interventi [...].

*Prescrizioni:* si suggerisce di prevedere:

- una rete di drenaggio ed eventuali vasche di laminazione, dimensionate in modo da garantire l'invarianza o la riduzione idraulica;

- disposizioni tese a ridurre l'impermeabilizzazione delle superfici scolanti, prevedendo pavimentazioni permeabili (particolarmente indicate in marciapiedi e parcheggi) e l'uso di manto bituminoso solo nei luoghi di maggior frequenza di passaggio (viabilità);
- l'effettuazione della raccolta separata delle acque pluviali provenienti dalle coperture dei fabbricati per permettere il riuso delle stesse (ad esempio per irrigazione delle aree verdi o reti duali) ed allo stesso tempo una "laminazione" degli eventi piovosi più intensi.

5) **Servizio idrico integrato**

*Prescrizioni:* Si ritiene necessario che vengano individuate e riportate sulle planimetrie le reti esistenti per la distribuzione dell'acqua potabile e per la raccolta delle acque reflue nere e bianche o miste, al fine di verificare sostenibilità dell'intervento o individuare le opere di urbanizzazione necessarie per l'insediamento.

6) **Vegetazione**

*Prescrizioni:* Per le previste realizzazioni delle aree a verde, si raccomanda di utilizzare vegetazione climacica evitando le specie inserite negli elenchi allegati alla D.G.R. n. 46-5100 del 18 dicembre 2012 "Identificazione degli elenchi (Black List) delle specie vegetali esotiche invasive del Piemonte e promozione di iniziative di informazione e sensibilizzazione", successivamente periodicamente aggiornati, in ultimo dalla D.G.R. n. 1 – 5738 del 07 ottobre 2022. Si invita, inoltre, a adottare le "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" di cui all'Allegato B della D.G.R. n.33-5174 del 12/6/2017) ed i "Protocolli di monitoraggio condivisi e uniformi sulle specie esotiche invasive vegetali da applicare nell'ambito delle valutazioni ambientali", pubblicato sul sito web della Regione Piemonte, nella sezione dedicata al contrasto alla diffusione delle specie esotiche invasive [...].

7) **Energia:** [...] È inoltre opportuno verificare la coerenza degli interventi con gli indirizzi del Piano energetico ambientale regionale (PEAR 2022) e del Piano regionale sulla qualità dell'aria (PRQA) della Regione Piemonte.

*Prescrizioni:* In accordo con le strategie di contenimento delle emissioni di gas climalteranti si rende opportuno prevedere:

- la realizzazione di involucri con ridotte esigenze energetiche (edifici NZEB), così come indicato dall'art. 4bis del D.Lgs. n. 192 del 19/08/2005 e s.m.i.;
- il ricorso alle quote minime di energie rinnovabili per l'alimentazione dei sistemi di climatizzazione e delle utenze elettriche previste dal D.Lgs. n. 199/2021;
- l'utilizzo di sistemi di illuminazione a basso consumo e dell'illuminazione naturale;

8) **Rumore:** Nella documentazione trasmessa non è presente una relazione di valutazione della compatibilità acustica degli interventi con la zonizzazione vigente, redatta da un tecnico competente in acustica ambientale.

9) **Geologia:** Nella documentazione trasmessa non è presente una relazione geologica che valuti la compatibilità degli interventi con i documenti programmatici di settore (PAI, PGRA, PRGC).

10) **Viabilità:** Nella documentazione trasmessa non sono presenti valutazioni previsionali sul traffico indotto dall'area commerciale e di compatibilità con le strutture viarie esistenti, nonché sulle eventuali ripercussioni sulla qualità dell'aria.

- **Ministero della cultura (MIC)** – Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino **non ha fatto pervenire alcun parere** in merito alla richiesta;
- **A.S.L. To3** – Servizio Igiene e Sanità Pubblica **non ha fatto pervenire alcun parere** in merito alla richiesta;

## Valutazione dell'Organo Tecnico comunale

L'Organo Tecnico comunale:

Considerato il buon livello di dettaglio del documento di "Verifica preventiva di assoggettabilità a VAS" in relazione all'approfondimento dei criteri per la verifica di assoggettabilità di piani e programmi indicati nell'Allegato I alla Parte II del D.Lgs. 152/2006;

Richiamati integralmente i pareri e le prescrizioni espresse dai soggetti competenti in materia ambientale ai sensi del punto 1.3 "Criteri per l'individuazione dei soggetti con competenza ambientale" della D.G.R. n. 252977 del 29/02/2016:

- Regione Piemonte – Direzione Ambiente, Energia e territorio – Settore Valutazioni ambientali e procedure integrate;
- Città Metropolitana di Torino – Dipartimento Ambiente e Vigilanza Ambientale - Funzione Specializzata Valutazioni Ambientali VAS e VIA;
- A.R.P.A. Piemonte – Dipartimento Territoriale Piemonte Nord Ovest;

Preso atto che l’A.S.L. To3 – Servizio Igiene e Sanità Pubblica ed il Ministero della cultura (MIC) – Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino, all’uopo consultate, non hanno espresso parere in merito nei tempi e modi stabiliti dalla procedura indicata nella deliberazione della G.R. 29 febbraio 2016, n.25-2977;

Visto che l’area urbanistica oggetto della presente variante art.16 bis della L.R. 56/1977 e s.m.i. non ricade in ambito tutelato ai sensi della Parte III del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. ovvero in “vincolo paesaggistico”;

Considerato che la natura puntuale della variante urbanistica e l’ubicazione in area comunale già antropizzata degli interventi previsti portano a ritenere che non vi siano effetti ambientali rilevanti correlati alla modifica della destinazione urbanistica dell’area ma che l’analisi delle ricadute sulle componenti ambientali debba essere oggetto di successiva verifica di assoggettabilità a VAS condotta in fase di formazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo prescritto dalle Nta del Piano Regolatore per l’edificazione dell’area Pn2 e delle aree adiacenti P32, P33 e P4;

## Conclusioni

Tutto ciò premesso l’Organo Tecnico comunale, in relazione alla decisione in materia di assoggettabilità alla VAS della variante al vigente P.R.G.C. del comune di Airasca, necessaria per l’attuazione del Piano delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare ai sensi dell’art. 16 bis della L.R. 56/77 e s.m.i. e della D.G.R. 25-2977 del 29/02/2016, con riferimento ai disposti della D.G.R. n.25-2977 del 29/02/2016, della L.R. 56/1977 e s.m.i. e del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., alla luce delle analisi, delle informazioni, delle motivazioni, degli obiettivi e dei dati illustrati nel documento di “*Verifica preventiva di assoggettabilità a VAS*”, oltre che dei pareri consultivi acquisiti dai soggetti con competenza ambientale, allegati e facenti parte integrante della presente relazione, **ritiene che non sussistano criticità ambientali tali da rendere necessaria l’assoggettabilità della variante urbanistica in oggetto alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS)**, in quanto, in questa fase, le previsioni in essa contenute generano effetti negativi non rilevanti sul sistema ambientale e territoriale di riferimento. I potenziali effetti sull’ambiente, nonchè le alternative più sostenibili ed efficaci, saranno oggetto di successiva valutazione attraverso la verifica di assoggettabilità a VAS dello Strumento Urbanistico Esecutivo al fine di verificare che le indicazioni che emergono dalla presente fase di verifica vengano adeguatamente approfondite e recepite nell’attuazione del Piano.

Si riassumono di seguito, per farne parte integrante e sostanziale della presente relazione, le principali indicazioni e prescrizioni, raggruppate per fattore ambientale interferito, emerse dai contributi inoltrati dai soggetti competenti in materia ambientale, che dovranno essere oggetto di approfondimento nella redazione degli elaborati definitivi della Variante urbanistica nonché sviluppati nella redazione del successivo Strumento Urbanistico Esecutivo al fine di valutare la compatibilità e sostenibilità ambientale dello specifico intervento di trasformazione.

Dal contributo della **Regione Piemonte** – Direzione Ambiente, Energia e territorio – Settore Valutazioni ambientali e procedure integrate:

- 1) **Suolo:** Nelle NTA del Piano dovranno essere confermate le prescrizioni finalizzate ad evitare l’effetto “isola di calore” generato dalle superfici pavimentate con asfalto scuro o ricoperte di cemento che assorbono calore e non permettono adeguata traspirazione ed evaporazione del terreno, mediante uno studio microclimatico dell’area, per favorire la ventilazione naturale, valutare forme e dimensioni degli edifici, le ombre e le altezze dei volumi, l’inserimento di aree verdi e di parcheggi alberati, l’installazione di tetti verdi e giardini verticali che contribuiscono al controllo microclimatico urbano, favoriscono l’evaporizzazione, l’assorbimento di agenti inquinanti e la riduzione di polveri sottili.

- 2) **Acqua:** le NTA di Piano dovrebbero prevedere, oltre al totale divieto di realizzazione di locali posti al di sotto del piano di campagna, precise indicazioni tecniche in merito:
  - alla realizzazione delle opere di impermeabilizzazione, per evitare allagamenti, dei locali sotterranei (cantine, box, magazzini);
  - alla disposizione planimetrica delle fondazioni degli edifici (l'asse di sviluppo maggiore delle fondazioni dovrebbe essere parallelo al deflusso della falda freatica) per evitare fenomeni di rigurgito con la possibilità che si verifichino fenomeni di impaludamento dei terreni o allagamenti dei sotterranei posti idrogeologicamente a monte (il cosiddetto effetto diga dell'opera che ostacola il naturale deflusso della falda).
- 3) **Aria:** I potenziali effetti ambientali in tema di rumore ed inquinamento acustico dovranno essere indagati nell'ambito dello Strumento Urbanistico Esecutivo.
- 4) **Misure mitigative:** Nelle NTA del Piano dovranno essere confermate le prescrizioni finalizzate al contenimento degli impatti sulle componenti del sistema ambientale e paesaggistico come la realizzazione di cortine vegetali di filtro verso le abitazioni e l'area agricola poste lungo i confini sud e ovest dell'area oggetto di trasformazione urbanistica.
- 5) **Opere di compensazione ambientale:** Le NTA di Piano dovranno essere integrate con le seguenti prescrizioni:
  - necessitano opere compensative finalizzate a bilanciare l'impermeabilizzazione dell'area oggetto di Variante anche con la previsione di più interventi complementari, che, per quanto possibile, agiscano in sinergia su diverse componenti ambientali e paesaggistiche, quale soluzione integrata per bilanciare nel modo più completo possibile l'impatto potenzialmente generato dal piano;
  - il successivo Strumento Esecutivo Convenzionato dovrà essere sottoposto a verifica di assoggettabilità alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

Dal contributo della **Città Metropolitana di Torino**, Dipartimento Ambiente e Vigilanza Ambientale – Funzione Specializzata Valutazioni Ambientali VAS e VIA:

- 1) **Compatibilità acustica:** La Variante allo strumento urbanistico dovrà essere dotata di apposita relazione di compatibilità acustica come previsto ai commi 4 e 5 dell'art. 5 della L.R. 56/1977 "Disposizioni per la tutela dell'ambiente in materia di inquinamento acustico".
- 2) **Compensazioni:** Le NTA di Piano dovranno essere integrate con l'indicazione dell'obbligo di realizzazione di opere di compensazione ambientale finalizzate a bilanciare l'impermeabilizzazione dell'area oggetto di Variante anche con la previsione di più interventi complementari, che, per quanto possibile, agiscano in sinergia su diverse componenti ambientali e paesaggistiche, quale soluzione integrata per bilanciare nel modo più completo possibile l'impatto potenzialmente generato dal piano. Gli interventi di compensazione ambientale dovranno fare riferimento ai disposti dell'art. 13 delle NdA del PTC2 ed agli indirizzi contenuti nelle Linee Guida Mitigazioni e Compensazioni allegato al PTC2.
- 3) **Caratteristiche idrologiche:** Le NTA di Piano dovranno essere integrate con l'indicazione dell'obbligo, in sede di redazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo, di produrre uno studio idraulico accompagnato da una relazione idrogeologica anche per garantire l'invarianza idraulica. Inoltre dovrà essere indicata la quota altimetrica del piano di costruzione del fabbricato garantendo un franco di sicurezza adeguato tra il primo solaio calpestabile dell'edificio e la quota del tirante idraulico che potrebbe originarsi in occasione degli eventi alluvionali.
- 4) **Invarianza idraulica:** Le NTA di Piano dovranno essere integrate con l'indicazione dell'obbligo, in sede di redazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo, di garantire le misure di mitigazione degli effetti dell'impermeabilizzazione del suolo con opere rivolte prioritariamente verso soluzioni progettuali atte ad evitare il rilascio delle acque meteoriche nella rete idrica superficiale o nella rete fognaria, oltre all'obbligo di utilizzo di presidi atti ad evitare il rischio di inquinamento del corpo recettore finale derivanti da possibili sversamenti di carburante, oli e sostanze inquinanti.
- 5) **Studio dei flussi di traffico ed organizzazione viabilistica:** Le NTA di Piano dovranno essere integrate con l'indicazione dell'obbligo, in sede di redazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo, di sviluppare uno studio dei flussi di traffico, degli accessi, delle aree di movimentazione e di sosta dei mezzi connessi alla realizzazione dell'insediamento commerciale al fine di valutare le misure necessarie a garantire ottimali livelli di sicurezza e minori impatti sul rumore.
- 6) **Rifiuti:** Le NTA di Piano dovranno essere integrate con l'indicazione dell'obbligo, in sede di redazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo, di inserire un'analisi degli eventuali effetti conseguenti all'incremento

della produzione dei rifiuti connessi al nuovo insediamento seguito da una proposta di gestione e/o riduzione degli stessi.

- 7) **Verifica attività soggette a procedura di verifica di assoggettabilità a VIA:** Le NTA di Piano dovranno essere integrate con l'indicazione dell'obbligo, in sede di redazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo, di verificare la presenza di attività che richiedono l'attivazione della verifica di assoggettabilità a VIA di cui all'art. 20 del D.Lgs. 152/2006 in quanto indicate all'allegato IV del D.Lgs. 152/2006.

Dal contributo dell'**A.R.P.A. Piemonte** – Dipartimento Territoriale di Torino (Piemonte Nord Ovest) – Attività di Produzione Nord Ovest:

- 1) **Clima:** Le azioni richieste sono riprese nell'analisi dei vari fattori ambientali.
- 2) **Aree protette e rete Natura 200:** Nessuna indicazione prescritta.
- 3) **Suolo e sottosuolo:** Le NTA di Piano dovranno essere integrate con l'indicazione dell'obbligo, in sede di redazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo, di inserire le seguenti indicazioni:
  - una percentuale minima che dovrà essere garantita di verde in piena terra, anche ricorrendo a pavimentazioni concepite con sistemi drenanti per le aree a parcheggio;
  - la possibilità di realizzare i parcheggi in strutture multipiano, nell'impronta a terra degli edifici tramite piani pilotis e/o parcheggi in copertura.
- 4) **Acque superficiali:** Le NTA di Piano dovranno essere integrate con l'indicazione dell'obbligo, in sede di redazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo, di prevedere quanto riportato nelle indicazioni di Arpa Piemonte in merito alla gestione delle acque superficiali, ovvero:
  - prevedere una rete di drenaggio ed eventuali vasche di laminazione, dimensionate in modo da garantire l'invarianza o la riduzione idraulica;
  - prevedere disposizioni tese a ridurre l'impermeabilizzazione delle superfici scolanti, prevedendo pavimentazioni permeabili (particolarmente indicate in marciapiedi e parcheggi) e l'uso di manto bituminoso solo nei luoghi di maggior frequenza di passaggio (viabilità);
  - effettuare la raccolta separata delle acque pluviali provenienti dalle coperture dei fabbricati per permettere il riuso delle stesse (ad esempio per irrigazione delle aree verdi o reti duali) ed allo stesso tempo una "laminazione" degli eventi piovosi più intensi.
- 5) **Servizio idrico integrato:** Le NTA di Piano dovranno essere integrate con la verifica della posizione delle reti esistenti per la distribuzione dell'acqua potabile e per la raccolta delle acque reflue nere e bianche o miste, al fine di individuare le opere di urbanizzazione necessarie per l'insediamento.
- 6) **Vegetazione:** Le NTA di Piano dovranno essere integrate con l'indicazione dell'obbligo, in sede di redazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo, di:
  - utilizzare vegetazione climacica evitando le specie inserite negli elenchi allegati alla D.G.R. n. 46-5100 del 18 dicembre 2012 "Identificazione degli elenchi (Black List) delle specie vegetali esotiche invasive del Piemonte e promozione di iniziative di informazione e sensibilizzazione"
  - massimizzare il rapporto tra aree a verde in piena terra e superficie trasformata per contribuire alla riduzione effetto isola di calore;
  - prevedere prioritariamente la messa a dimora di esemplari arborei di prima grandezza sia nelle aree a verde sia nei parcheggi a raso, al fine di incrementare il livello di ombreggiamento naturale ed al contempo per mitigare l'effetto isola di calore;
  - prevedere un'adeguata lavorazione del terreno ove saranno messi a dimora alberi e arbusti per consentire un corretto sviluppo dell'apparato radicale ed evitare situazioni di compattamento del suolo;
  - privilegiare le specie rustiche in grado di sopportare stress idrici e termici.
- 7) **Energia:** Le NTA di Piano dovranno essere integrate con l'indicazione dell'obbligo, in sede di redazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo, di:
  - realizzare di involucri con ridotte esigenze energetiche (edifici NZEB), così come indicato dall'art. 4bis del D.Lgs. n. 192 del 19/08/2005 e s.m.i.;
  - ricorrere alle quote minime di energie rinnovabili per l'alimentazione dei sistemi di climatizzazione e delle utenze elettriche previste dal D.Lgs. n. 199/2021;
  - utilizzare sistemi di illuminazione a basso consumo e dell'illuminazione naturale;



- 8) **Rumore:** La Variante allo strumento urbanistico dovrà essere dotata di apposita relazione di compatibilità acustica come previsto ai commi 4 e 5 dell'art. 5 della L.R. 56/1977 "Disposizioni per la tutela dell'ambiente in materia di inquinamento acustico".
- 9) **Geologia:** La Variante allo strumento urbanistico dovrà essere dotata di apposita relazione geologica che valuti la compatibilità degli interventi con i documenti programmatici di settore (PAI, PGRA, PRGC).
- 10) **Viabilità:** Le NTA di Piano dovranno essere integrate con l'indicazione dell'obbligo, in sede di redazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo, di produrre uno studio di valutazione previsionale sul traffico indotto dall'area commerciale nonché sulle eventuali ripercussioni sulla qualità dell'aria.

Per quanto non riportato nel soprastante elenco si rimanda alle prescrizioni ed indicazioni contenute integralmente nei pareri dei soggetti competenti in materia ambientale.

Allegati:

- pareri pervenuti dai soggetti competenti in materia ambientale;
- verifica preventiva di assoggettabilità a VAS redatta dall'architetto GEUNA Guido;

Il Responsabile dell'O.T.C. per la VAS

**Geom. DRUETTA Mario**

*Documento originale firmato digitalmente*

L'Istruttore dell'O.T.C. per la VAS

**Arch. VIOTTO Marco**

*Documento originale firmato digitalmente*



# COMUNE DI AIRASCA

Città Metropolitana di Torino

**DETERMINAZIONE DEL RESPONSABILE  
SETTORE TECNICO E TECNICO MANUTENTIVO**

**N. 51 DEL 24/04/2023**

**OGGETTO: Procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS): VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ per la VARIANTE al P.R.G.C. vigente ex Art. 16 bis L.R. 56/77 e s.m.i. e della D.G.R. 25-2977 del 29/02/2016 - Piano comunale delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare.**

**ORIGINALE**

## **CERTIFICATO DI AVVENUTA PUBBLICAZIONE**

Ai sensi dell'art. 32, comma 1, della Legge 18 giugno 2009 n. 69, la presente determinazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio on-line accessibile dal sito istituzionale di questo Comune per quindici giorni consecutivi (art. 124, comma 1, D.Lgs. 18/08/2000 n. 267), con decorrenza dal

\_\_\_\_\_

Airasca, \_\_\_\_\_

IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dr.ssa Mazzotta C. Donatella

**DETERMINAZIONE DEL RESPONSABILE**  
**SETTORE TECNICO E TECNICO MANUTENTIVO**

**N. 51 DEL 24/04/2023**

**OGGETTO: Procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS): VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ per la VARIANTE al P.R.G.C. vigente ex Art. 16 bis L.R. 56/77 e s.m.i. e della D.G.R. 25-2977 del 29/02/2016 - Piano comunale delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare.**

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**

PREMESSO che:

- gli strumenti di pianificazione urbanistica e le loro varianti devono garantire scelte di governo del territorio indirizzate alla sostenibilità e compatibilità ambientale; al fine di promuovere uno sviluppo sostenibile e durevole, tali strumenti sono formati e approvati tenendo conto del processo di Valutazione Ambientale Strategica, che si svolge in modo integrato con le procedure previste in applicazione delle disposizioni di cui alla L.U.R.;
- in riferimento alle vigenti disposizioni in materia di pianificazione urbanistica e nell'ambito della ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare ex Art. 58 del D.L. n. 112 del 25/06/2008, convertito in Legge n. 133 del 06/08/2008, l'Art. 16 bis della L.R. 56/77 e s.m.i., - introdotto dall'articolo 15 della L.R. 18/2010 - in merito alla disciplina del Piano comunale delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare e alla relativa procedura di modificazione allo strumento urbanistico generale vigente, individua le modalità di approvazione del suddetto Piano comportante modifiche al PRG;
- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 12 del 02/02/2022 è stato approvato il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per l'anno 2022 e la valorizzazione dell'area identificata a Catasto Terreni al Fg. 17 mappali n. 260, 259, 283, 277, 439 della superficie complessiva di mq. 7.624;
- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 26/07/2022 sono stati acquisiti al patrimonio comunale i succitati immobili identificati a Catasto Terreni al Fg. 17 mappali n. 260, 259, 283, 277, 439 della superficie complessiva di mq. 7.624 i quali sono stati successivamente trascritti in conservatoria nel patrimonio comunale del Comune di Airasca;
- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 78 del 30/08/2022 si è espressa la volontà di procedere alla modifica della attuale destinazione urbanistica "K2 ) - immobili per attrezzature di interesse collettivo, comunale, generale" in altra destinazione d'uso quale "Area di nuovo impianto produttivo artigianale terziario" permettendo la sua valorizzazione promuovendone il recupero e la riqualificazione per favorire lo sviluppo del territorio di Airasca attraverso la promozione di azioni imprenditoriali;
- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 2 del 03/01/2023 è stato adottato il documento tecnico di verifica comprensivo dei contenuti essenziali della variante al P.R.G.C. ai sensi dell'art. 16 bis della LR 56/77 e s.m.i. (Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari) costituita dagli elaborati rubricati con prot. n. 10740 del 29/12/2022;

DATO ATTO che:

- in relazione alla suddetta procedura in itinere di variante urbanistica ex Art. 16 bis della L.R. 56/1977 e s.m.i. ed al correlato processo di Valutazione Ambientale Strategica, il Comune di Airasca, in quanto soggetto proponente ed Autorità procedente, risulta sprovvisto di propria struttura con specifica competenza in materia di tutela, protezione e valorizzazione ambientale;
- ai sensi dell'Art. 3 bis comma 7 della L.R. 56/1977 e s.m.i., con Nota prot. 0002479/VI.I del 15/03/2023, il Comune di Airasca ha richiesto l'avvalimento dell'Organo Tecnico Comunale istituito presso l'Amministrazione comunale di Vigone, con propria D.G.C. n. 7 del 28/01/2014, al fine di svolgere la funzione di Autorità competente alla VAS;
- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 41 del 23/03/2023 il Comune di Vigone ha deliberato, in qualità di Autorità competente, di autorizzare il Comune di Airasca all'utilizzo dell'Organo Tecnico Comunale nello svolgimento delle funzioni ad esso attribuite dal punto 1.6 dell'Allegato I alla D.G.R. n. 25-2977 del 29/02/2016 individuando altresì i seguenti "Componenti fissi" dell'Organo Tecnico comunale per lo svolgimento delle funzioni ad esso attribuite ai sensi dei disposti normativi vigenti ovvero il Responsabile dell'Area Tecnica comunale, Geom. DRUETTA Mario, e l'istruttore Tecnico Arch. VIOTTO Marco;
- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 12 del 02/02/2022, citata in premessa, è stato approvato il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per l'anno 2022 e la valorizzazione dell'area identificata a Catasto Terreni al Fg. 17 mappali n. 260, 259, 283, 277, 439 della superficie complessiva di mq. 7.624 e che con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 26/07/2022 sono stati acquisiti al patrimonio comunale i succitati immobili;
- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 2 del 03/01/2023 è stato adottato il documento tecnico di verifica comprensivo dei contenuti essenziali della variante al P.R.G.C. ai sensi dell'art. 16 bis della LR 56/77 e s.m.i. e della D.G.R. 25-2977 del 29/02/2016 - Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari - costituita dagli elaborati rubricati con prot. n. 10740 del 29/12/2022 predisposti dall'Arch. GEUNA Guido con studio in Osasco;
- che con Nota prot. n. 0000964/VI.I del 01/02/2023 è stata trasmessa la succitata documentazione (acquisita al prot. n. 10740 del 29/12/2022) ai Soggetti competenti in materia ambientale al fine di acquisirne i relativi contributi tecnici, ai sensi dell'Art. 12 comma 2 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., e nel seguito indicati :
  - **Regione Piemonte** - Direzione Ambiente, Energia e Territorio - *Settore Urbanistica Piemonte Occidentale e Settore Valutazioni ambientali e procedure integrate*
  - **Regione Piemonte** - Direzione Sviluppo - *Settore Commercio e Terziario*
  - **Città Metropolitana di Torino** - Dipartimento Territorio, Pianificazione e Urbanistica *Settore Urbanistica e Copianificazione* e Dipartimento Ambiente e Vigilanza Ambientale – *Valutazioni Ambientali Nucleo VAS e VIA - Settore Valutazioni di Impatto Ambientale*
  - **Ministero della Cultura** (MIC) Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino
  - **A.S.L. TO3** - Igiene e Sanità Pubblica
  - **A.R.P.A.** - Dipartimento Provinciale di Torino

**CONSIDERATO** che sono pervenuti i seguenti pareri:

- Regione Piemonte - Direzione Ambiente, Energia e Territorio - Settore Valutazioni ambientali e procedure integrate ha trasmesso il proprio Contributo tecnico con Nota prot. n. 29131 del 28/02/2023 acquisito con Ns prot. n. 0001817/VI.I del 28/02/2023;

- Città Metropolitana di Torino, Dipartimento Ambiente e Vigilanza Ambientale – Funzione Specializzata Valutazioni Ambientali VAS e VIA, ha trasmesso il proprio Contributo tecnico con Nota prot. n. 32175 del 02/03/2023 acquisito con Ns prot. n. 0001985/VI.I del 03/03/2023;
- A.R.P.A. Piemonte – Dipartimento territoriale di Torino – Attività di produzione Nord Ovest, ha trasmesso il proprio Contributo tecnico con Nota prot. n. F06\_2023\_00512 del 01/03/2023 acquisito con Ns prot. n. 0001922/VI.I del 02/03/2023;

RILEVATO che non è pervenuto:

- alcun Contributo tecnico da parte di ASL To3 e del MIC – Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino, che pertanto non si sono espressi sul progetto;

VISTA la relazione dell'Organo Tecnico Comunale-V.A.S. di Vigone, relativamente alla fase di verifica preventiva alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica e finalizzata all'espressione del relativo parere di assoggettabilità della VARIANTE al P.R.G.C. ex Art. 16 bis L.R. 56/77 e s.m.i., pervenuta con Nota prot. n. 2023/0004208/VI.01.09 del 20/04/2023 e acquisita con Ns prot. n. 0003659/VI.4 del 20/04/2023;

DATO ATTO che nella predetta relazione l'Organo Tecnico Comunale-V.A.S. di Vigone, nel merito della disamina degli elaborati documentali (trasmessi con Nota prot. n. 0000964/VI.I del 01/02/2023) afferenti la Variante ex Art. 16bis nonché dei pervenuti Contributi tecnici dei suddetti Soggetti competenti in materia ambientale, ha formulato le seguenti valutazioni conclusive della fase di verifica preventiva alla procedura V.A.S. nel seguito espressamente riportate:

- ***non sussistono criticità ambientali tali da rendere necessaria l'assoggettabilità della variante urbanistica in oggetto alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), in quanto, in questa fase, le previsioni in essa contenute generano effetti negativi non rilevanti sul sistema ambientale e territoriale di riferimento. I potenziali effetti sull'ambiente, nonché le alternative più sostenibili ed efficaci, saranno oggetto di successiva valutazione attraverso la verifica di assoggettabilità a VAS dello Strumento Urbanistico Esecutivo al fine di verificare che le indicazioni che emergono dalla presente fase di verifica vengano adeguatamente approfondite e recepite nell'attuazione del Piano;***

ed individuato, altresì, **le seguenti indicazioni e prescrizioni**, raggruppate per fattore ambientale interferito, che dovranno essere oggetto di approfondimento nella redazione degli elaborati definitivi della Variante urbanistica nonché sviluppati nella redazione del successivo Strumento Urbanistico Esecutivo al fine di valutare la compatibilità e sostenibilità ambientale dello specifico intervento di trasformazione:

- *Dal contributo della Regione Piemonte – Direzione Ambiente, Energia e territorio – Settore Valutazioni ambientali e procedure integrate:*

- 1) **Suolo:** *Nelle NTA del Piano dovranno essere confermate le prescrizioni finalizzate ad evitare l'effetto "isola di calore" generato dalle superfici pavimentate con asfalto scuro o ricoperte di cemento che assorbono calore e non permettono adeguata traspirazione ed evaporazione del terreno, mediante uno studio microclimatico dell'area, per favorire la ventilazione naturale, valutare forme e dimensioni degli edifici, le ombre e le altezze dei volumi, l'inserimento di aree verdi e di parcheggi alberati, l'installazione di tetti verdi e giardini verticali che contribuiscono al controllo microclimatico urbano, favoriscono l'evaporizzazione, l'assorbimento di agenti inquinanti e la riduzione di polveri sottili.*
- 2) **Acqua:** *le NTA di Piano dovrebbero prevedere, oltre al totale divieto di realizzazione di locali posti al di sotto del piano di campagna, precise indicazioni tecniche in merito:*
  - *alla realizzazione delle opere di impermeabilizzazione, per evitare allagamenti, dei locali sotterranei (cantine, box, magazzini);*



- alla disposizione planimetrica delle fondazioni degli edifici (l'asse di sviluppo maggiore delle fondazioni dovrebbe essere parallelo al deflusso della falda freatica) per evitare fenomeni di rigurgito con la possibilità che si verifichino fenomeni di impaludamento dei terreni o allagamenti dei sotterranei posti idrogeologicamente a monte (il cosiddetto effetto diga dell'opera che ostacola il naturale deflusso della falda).
- 3) **Aria:** I potenziali effetti ambientali in tema di rumore ed inquinamento acustico dovranno essere indagati nell'ambito dello Strumento Urbanistico Esecutivo.
  - 4) **Misure mitigative:** Nelle NTA del Piano dovranno essere confermate le prescrizioni finalizzate al contenimento degli impatti sulle componenti del sistema ambientale e paesaggistico come la realizzazione di cortine vegetali di filtro verso le abitazioni e l'area agricola poste lungo i confini sud e ovest dell'area oggetto di trasformazione urbanistica.
  - 5) **Opere di compensazione ambientale:** Le NTA di Piano dovranno essere integrate con le seguenti prescrizioni:
    - necessitano opere compensative finalizzate a bilanciare l'impermeabilizzazione dell'area oggetto di Variante anche con la previsione di più interventi complementari, che, per quanto possibile, agiscano in sinergia su diverse componenti ambientali e paesaggistiche, quale soluzione integrata per bilanciare nel modo più completo possibile l'impatto potenzialmente generato dal piano;
    - il successivo Strumento Esecutivo Convenzionato dovrà essere sottoposto a verifica di assoggettabilità alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica.
- Dal contributo della Città Metropolitana di Torino, Dipartimento Ambiente e Vigilanza Ambientale – Funzione Specializzata Valutazioni Ambientali VAS e VIA:
    - 1) **Compatibilità acustica:** La Variante allo strumento urbanistico dovrà essere dotata di apposita relazione di compatibilità acustica come previsto ai commi 4 e 5 dell'art. 5 della L.R. 56/1977 "Disposizioni per la tutela dell'ambiente in materia di inquinamento acustico".
    - 2) **Compensazioni:** Le NTA di Piano dovranno essere integrate con l'indicazione dell'obbligo di realizzazione di opere di compensazione ambientale finalizzate a bilanciare l'impermeabilizzazione dell'area oggetto di Variante anche con la previsione di più interventi complementari, che, per quanto possibile, agiscano in sinergia su diverse componenti ambientali e paesaggistiche, quale soluzione integrata per bilanciare nel modo più completo possibile l'impatto potenzialmente generato dal piano. Gli interventi di compensazione ambientale dovranno fare riferimento ai disposti dell'art. 13 delle NdA del PTC2 ed agli indirizzi contenuti nelle Linee Guida Mitigazioni e Compensazioni allegate al PTC2.
    - 3) **Caratteristiche idrologiche:** Le NTA di Piano dovranno essere integrate con l'indicazione dell'obbligo, in sede di redazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo, di produrre uno studio idraulico accompagnato da una relazione idrogeologica anche per garantire l'invarianza idraulica. Inoltre dovrà essere indicata la quota altimetrica del piano di costruzione del fabbricato garantendo un franco di sicurezza adeguato tra il primo solaio calpestabile dell'edificio e la quota del tirante idraulico che potrebbe originarsi in occasione degli eventi alluvionali.
    - 4) **Invarianza idraulica:** Le NTA di Piano dovranno essere integrate con l'indicazione dell'obbligo, in sede di redazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo, di garantire le misure di mitigazione degli effetti dell'impermeabilizzazione del suolo con opere rivolte prioritariamente verso soluzioni progettuali atte ad evitare il rilascio delle acque meteoriche nella rete idrica superficiale o nella rete fognaria, oltre all'obbligo di utilizzo di presidi atti ad evitare il rischio di inquinamento del corpo recettore finale derivanti da possibili sversamenti di carburante, oli e sostanze inquinanti.
    - 5) **Studio dei flussi di traffico ed organizzazione viabilistica:** Le NTA di Piano dovranno essere integrate con l'indicazione dell'obbligo, in sede di redazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo, di sviluppare uno studio dei flussi di traffico, degli accessi, delle aree di movimentazione e di sosta dei mezzi connessi alla realizzazione dell'insediamento commerciale al fine di valutare le misure necessarie a garantire ottimali livelli di sicurezza e minori impatti sul rumore.
    - 6) **Rifiuti:** Le NTA di Piano dovranno essere integrate con l'indicazione dell'obbligo, in sede di redazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo, di inserire un'analisi degli eventuali effetti conseguenti all'incremento della produzione dei rifiuti connessi al nuovo insediamento seguito da una proposta di gestione e/o riduzione degli stessi.

7) **Verifica attività soggette a procedura di verifica di assoggettabilità a VIA:** Le NTA di Piano dovranno essere integrate con l'indicazione dell'obbligo, in sede di redazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo, di verificare la presenza di attività che richiedono l'attivazione della verifica di assoggettabilità a VIA di cui all'art. 20 del D.Lgs. 152/2006 in quanto indicate all'allegato IV del D.Lgs. 152/2006.

- Dal contributo dell'A.R.P.A. Piemonte – Dipartimento Territoriale di Torino (Piemonte Nord Ovest) – Attività di Produzione Nord Ovest:

- 1) **Clima:** Le azioni richieste sono riprese nell'analisi dei vari fattori ambientali.
- 2) **Aree protette e rete Natura 200:** Nessuna indicazione prescritta.
- 3) **Suolo e sottosuolo:** Le NTA di Piano dovranno essere integrate con l'indicazione dell'obbligo, in sede di redazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo, di inserire le seguenti indicazioni:
  - una percentuale minima che dovrà essere garantita di verde in piena terra, anche ricorrendo a pavimentazioni concepite con sistemi drenanti per le aree a parcheggio;
  - la possibilità di realizzare i parcheggi in strutture multipiano, nell'impronta a terra degli edifici tramite piani pilotis e/o parcheggi in copertura.
- 4) **Acque superficiali:** Le NTA di Piano dovranno essere integrate con l'indicazione dell'obbligo, in sede di redazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo, di prevedere quanto riportato nelle indicazioni di Arpa Piemonte in merito alla gestione delle acque superficiali, ovvero:
  - prevedere una rete di drenaggio ed eventuali vasche di laminazione, dimensionate in modo da garantire l'invarianza o la riduzione idraulica;
  - prevedere disposizioni tese a ridurre l'impermeabilizzazione delle superfici scolanti, prevedendo pavimentazioni permeabili (particolarmente indicate in marciapiedi e parcheggi) e l'uso di manto bituminoso solo nei luoghi di maggior frequenza di passaggio (viabilità);
  - effettuare la raccolta separata delle acque pluviali provenienti dalle coperture dei fabbricati per permettere il riuso delle stesse (ad esempio per irrigazione delle aree verdi o reti duali) ed allo stesso tempo una "laminazione" degli eventi piovosi più intensi.
- 5) **Servizio idrico integrato:** Le NTA di Piano dovranno essere integrate con la verifica della posizione delle reti esistenti per la distribuzione dell'acqua potabile e per la raccolta delle acque reflue nere e bianche o miste, al fine di individuare le opere di urbanizzazione necessarie per l'insediamento.
- 6) **Vegetazione:** Le NTA di Piano dovranno essere integrate con l'indicazione dell'obbligo, in sede di redazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo, di:
  - utilizzare vegetazione climacica evitando le specie inserite negli elenchi allegati alla D.G.R. n. 46-5100 del 18 dicembre 2012 "Identificazione degli elenchi (Black List) delle specie vegetali esotiche invasive del Piemonte e promozione di iniziative di informazione e sensibilizzazione"
  - massimizzare il rapporto tra aree a verde in piena terra e superficie trasformata per contribuire alla riduzione effetto isola di calore;
  - prevedere prioritariamente la messa a dimora di esemplari arborei di prima grandezza sia nelle aree a verde sia nei parcheggi a raso, al fine di incrementare il livello di ombreggiamento naturale ed al contempo per mitigare l'effetto isola di calore;
  - prevedere un'idonea lavorazione del terreno ove saranno messi a dimora alberi e arbusti per consentire un corretto sviluppo dell'apparato radicale ed evitare situazioni di compattamento del suolo;
  - privilegiare le specie rustiche in grado di sopportare stress idrici e termici.
- 7) **Energia:** Le NTA di Piano dovranno essere integrate con l'indicazione dell'obbligo, in sede di redazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo, di:
  - realizzare di involucri con ridotte esigenze energetiche (edifici NZEB), così come indicato dall'art. 4bis del D.Lgs. n. 192 del 19/08/2005 e s.m.i.;
  - ricorrere alle quote minime di energie rinnovabili per l'alimentazione dei sistemi di climatizzazione e delle utenze elettriche previste dal D.Lgs. n. 199/2021;
  - utilizzare sistemi di illuminazione a basso consumo e dell'illuminazione naturale;

- 8) **Rumore:** La Variante allo strumento urbanistico dovrà essere dotata di apposita relazione di compatibilità acustica come previsto ai commi 4 e 5 dell'art. 5 della L.R. 56/1977 "Disposizioni per la tutela dell'ambiente in materia di inquinamento acustico".
- 9) **Geologia:** La Variante allo strumento urbanistico dovrà essere dotata di apposita relazione geologica che valuti la compatibilità degli interventi con i documenti programmatici di settore (PAI, PGRA, PRGC).
- 10) **Viabilità:** Le NTA di Piano dovranno essere integrate con l'indicazione dell'obbligo, in sede di redazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo, di produrre uno studio di valutazione previsionale sul traffico indotto dall'area commerciale nonché sulle eventuali ripercussioni sulla qualità dell'aria.

DATO ATTO che la presente determinazione non comporta impegno di spesa.

VISTI:

- Il D.Lgs. n. 152/2006 "Norme in materia ambientale";
- La L.R. n. 56/77 e s.m.i.;
- La DGR n. 12-8931 del 9 giugno 2008 e s.m.i. e la successiva DGR 25-2977 del 29 febbraio 2016 - *Disposizioni per l'integrazione della procedura di Valutazione Ambientale Strategica nei procedimenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ai sensi della L.R.56/1977 e s.m.i.*;
- La Legge n. 241/1990 e s.m.i.;
- il T.U. EE.LL. approvato con il D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000;
- lo Statuto Comunale vigente;
- il provvedimento del Sindaco n. 2 del 07/01/2021 di nomina del Responsabile del Settore Tecnico e Tecnico Manutentivo il quale stabilisce, tra l'altro, che in caso di assenza o di impedimento del Responsabile, le incombenze dello stesso, sono assegnate al Segretario Comunale;
- il provvedimento del Sindaco n. 3 del 07/01/2021 di nomina del Responsabile del Servizio Economico Finanziario;

RICHIAMATE:

- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 del 31/01/2023 con la quale è stato approvato il Bilancio di Previsione per il triennio 2023/2025;
- la deliberazione della Giunta Comunale n. 9 del 31/01/2023 di assegnazione delle risorse del P.E.G. ai Responsabili dei Servizi;

DATO ATTO che il sottoscritto, in ordine al presente provvedimento, ne ha controllato preventivamente la regolarità tecnica e ne attesta, ai sensi dell'art. 147 bis, 1° comma, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i., la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa;

#### **DETERMINA**

1. Di approvare la premessa narrativa, che si intende qui integralmente richiamata per farne parte integrante e sostanziale;
2. Di escludere la VARIANTE al P.R.G.C. vigente redatta ai sensi dell' Art. 16 bis L.R. 56/77 e s.m.i. e della D.G.R. 25-2977 del 29/02/2016 - Piano comunale delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare - adottata con Deliberazione di Giunta Comunale n. 2 del 03/01/2023, **dalla fase di valutazione della V.A.S.** ai sensi dell'Art. 12 del D.lgs 152/2006 e s.m.i. e come previsto dalla L.R. 56/77 e s.m.i., dalla DGR n.12-8931 del 9 giugno 2008 e s.m.i. e dalla successiva DGR 25-2977 del 29 febbraio 2016, preso atto della relazione redatta dell'Organo Tecnico Comunale-V.A.S. di Vigone pervenuta con Nota prot. n.

2023/0004208/VI.01.09 del 20/04/2023 e acquisita con Ns prot. n. 0003659/VI.4 del 20/04/2023, per le seguenti motivazioni:

**- non sussistono criticità ambientali tali da rendere necessaria l'assoggettabilità della variante urbanistica in oggetto alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), in quanto le previsioni in essa contenute generano effetti negativi non rilevanti sul sistema ambientale e territoriale di riferimento.**

3. Di stabilire , preso atto della relazione redatta dell'Organo Tecnico Comunale-V.A.S. di Vigone pervenuta con Nota prot. n. 2023/0004208/VI.01.09 del 20/04/2023 e acquisita con Ns prot. n. 0003659/VI.4 del 20/04/2023, che i **potenziali effetti sull'ambiente**, nonché le alternative più sostenibili ed efficaci, **saranno oggetto di successiva valutazione attraverso la verifica di assoggettabilità a VAS dello Strumento Urbanistico Esecutivo** al fine di verificare che le indicazioni emerse dalla esperita fase di verifica vengano adeguatamente approfondite e recepite nell'attuazione del Piano.
  
4. Di stabilire , preso atto della relazione redatta dell'Organo Tecnico Comunale-V.A.S. di Vigone pervenuta con Nota prot. n. 2023/0004208/VI.01.09 del 20/04/2023 e acquisita con Ns prot. n. 0003659/VI.4 del 20/04/2023, che **vengano rispettate le indicazioni e prescrizioni** nel seguito riportate e raggruppate per fattore ambientale interferito, che dovranno essere oggetto di approfondimento nella redazione degli elaborati definitivi della Variante urbanistica nonché sviluppati nella redazione del successivo e predetto Strumento Urbanistico Esecutivo al fine di valutare la compatibilità e sostenibilità ambientale dello specifico intervento di trasformazione, per quanto attiene ad:
  - 1) Suolo:** nelle NTA del Piano dovranno essere confermate le prescrizioni finalizzate ad evitare l'effetto "isola di calore" generato dalle superfici pavimentate con asfalto scuro o ricoperte di cemento che assorbono calore e non permettono adeguata traspirazione ed evaporazione del terreno, mediante uno studio microclimatico dell'area, per favorire la ventilazione naturale, valutare forme e dimensioni degli edifici, le ombre e le altezze dei volumi, l'inserimento di aree verdi e di parcheggi alberati, l'installazione di tetti verdi e giardini verticali che contribuiscono al controllo microclimatico urbano, favoriscono l'evaporizzazione, l'assorbimento di agenti inquinanti e la riduzione di polveri sottili.
  - 2) Acqua:** le NTA di Piano dovrebbero prevedere, oltre al totale divieto di realizzazione di locali posti al di sotto del piano di campagna, precise indicazioni tecniche in merito:
    - alla realizzazione delle opere di impermeabilizzazione, per evitare allagamenti, dei locali sotterranei (cantine, box, magazzini);
    - alla disposizione planimetrica delle fondazioni degli edifici (l'asse di sviluppo maggiore delle fondazioni dovrebbe essere parallelo al deflusso della falda freatica) per evitare fenomeni di rigurgito con la possibilità che si verificano fenomeni di impaludamento dei terreni o allagamenti dei sotterranei posti idrogeologicamente a monte (il cosiddetto effetto diga dell'opera che ostacola il naturale deflusso della falda).
  - 3) Aria:** i potenziali effetti ambientali in tema di rumore ed inquinamento acustico dovranno essere indagati nell'ambito dello Strumento Urbanistico Esecutivo.
  - 4) Misure mitigative:** nelle NTA del Piano dovranno essere confermate le prescrizioni finalizzate al contenimento degli impatti sulle componenti del sistema ambientale e paesaggistico come la realizzazione di cortine vegetali di filtro verso le abitazioni e l'area agricola poste lungo i confini sud e ovest dell'area oggetto di trasformazione urbanistica.
  - 5) Opere di compensazione ambientale:** le NTA di Piano dovranno essere integrate con le seguenti prescrizioni:
    - necessitano opere compensative finalizzate a bilanciare l'impermeabilizzazione dell'area oggetto di Variante anche con la previsione di più interventi complementari, che, per quanto possibile, agiscano in sinergia su diverse componenti ambientali e paesaggistiche, quale

soluzione integrata per bilanciare nel modo più completo possibile l'impatto potenzialmente generato dal piano;

- il successivo Strumento Esecutivo Convenzionato dovrà essere sottoposto a verifica di assoggettabilità alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

**6) Compatibilità acustica:** la Variante allo strumento urbanistico dovrà essere dotata di apposita relazione di compatibilità acustica come previsto ai commi 4 e 5 dell'art. 5 della L.R. 56/1977 "Disposizioni per la tutela dell'ambiente in materia di inquinamento acustico".

**7) Compensazioni:** le NTA di Piano dovranno essere integrate con l'indicazione dell'obbligo di realizzazione di opere di compensazione ambientale finalizzate a bilanciare l'impermeabilizzazione dell'area oggetto di Variante anche con la previsione di più interventi complementari, che, per quanto possibile, agiscano in sinergia su diverse componenti ambientali e paesaggistiche, quale soluzione integrata per bilanciare nel modo più completo possibile l'impatto potenzialmente generato dal piano. Gli interventi di compensazione ambientale dovranno fare riferimento ai disposti dell'art. 13 delle NdA del PTC2 ed agli indirizzi contenuti nelle Linee Guida Mitigazioni e Compensazioni allegate al PTC2.

**8) Caratteristiche idrologiche:** le NTA di Piano dovranno essere integrate con l'indicazione dell'obbligo, in sede di redazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo, di produrre uno studio idraulico accompagnato da una relazione idrogeologica anche per garantire l'invarianza idraulica. Inoltre dovrà essere indicata la quota altimetrica del piano di costruzione del fabbricato garantendo un franco di sicurezza adeguato tra il primo solaio calpestabile dell'edificio e la quota del tirante idraulico che potrebbe originarsi in occasione degli eventi alluvionali.

**9) Invarianza idraulica:** le NTA di Piano dovranno essere integrate con l'indicazione dell'obbligo, in sede di redazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo, di garantire le misure di mitigazione degli effetti dell'impermeabilizzazione del suolo con opere rivolte prioritariamente verso soluzioni progettuali atte ad evitare il rilascio delle acque meteoriche nella rete idrica superficiale o nella rete fognaria, oltre all'obbligo di utilizzo di presidi atti ad evitare il rischio di inquinamento del corpo recettore finale derivanti da possibili sversamenti di carburante, oli e sostanze inquinanti.

**10) Studio dei flussi di traffico ed organizzazione viabilistica:** le NTA di Piano dovranno essere integrate con l'indicazione dell'obbligo, in sede di redazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo, di sviluppare uno studio dei flussi di traffico, degli accessi, delle aree di movimentazione e di sosta dei mezzi connessi alla realizzazione dell'insediamento commerciale al fine di valutare le misure necessarie a garantire ottimali livelli di sicurezza e minori impatti sul rumore.

**11) Rifiuti:** le NTA di Piano dovranno essere integrate con l'indicazione dell'obbligo, in sede di redazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo, di inserire un'analisi degli eventuali effetti conseguenti all'incremento della produzione dei rifiuti connessi al nuovo insediamento seguito da una proposta di gestione e/o riduzione degli stessi.

**12) Verifica attività soggette a procedura di verifica di assoggettabilità a VIA:** le NTA di Piano dovranno essere integrate con l'indicazione dell'obbligo, in sede di redazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo, di verificare la presenza di attività che richiedono l'attivazione della verifica di assoggettabilità a VIA di cui all'art. 20 del D.Lgs. 152/2006 in quanto indicate all'allegato IV del D.Lgs. 152/2006.

**13) Clima:** le azioni richieste sono riprese nell'analisi dei vari fattori ambientali (Contributo dell'A.R.P.A. Piemonte – Dipartimento Territoriale di Torino con Nota Ns prot. n. 0001922/VI.I del 02/03/2023)

**14) Aree protette e rete Natura 2000:** Nessuna indicazione prescritta.

**15) Suolo e sottosuolo:** le NTA di Piano dovranno essere integrate con l'indicazione dell'obbligo, in sede di redazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo, di inserire le seguenti indicazioni:



- una percentuale minima che dovrà essere garantita di verde in piena terra, anche ricorrendo a pavimentazioni concepite con sistemi drenanti per le aree a parcheggio;
- la possibilità di realizzare i parcheggi in strutture multipiano, nell'impronta a terra degli edifici tramite piani pilotis e/o parcheggi in copertura.

**16) Acque superficiali:** le NTA di Piano dovranno essere integrate con l'indicazione dell'obbligo, in sede di redazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo, di prevedere quanto riportato nelle indicazioni di Arpa Piemonte in merito alla gestione delle acque superficiali, ovvero:

- prevedere una rete di drenaggio ed eventuali vasche di laminazione, dimensionate in modo da garantire l'invarianza o la riduzione idraulica;
- prevedere disposizioni tese a ridurre l'impermeabilizzazione delle superfici scolanti, prevedendo pavimentazioni permeabili (particolarmente indicate in marciapiedi e parcheggi) e l'uso di manto bituminoso solo nei luoghi di maggior frequenza di passaggio (viabilità);
- effettuare la raccolta separata delle acque pluviali provenienti dalle coperture dei fabbricati per permettere il riuso delle stesse (ad esempio per irrigazione delle aree verdi o reti duali) ed allo stesso tempo una "laminazione" degli eventi piovosi più intensi.

**17) Servizio idrico integrato:** le NTA di Piano dovranno essere integrate con la verifica della posizione delle reti esistenti per la distribuzione dell'acqua potabile e per la raccolta delle acque reflue nere e bianche o miste, al fine di individuare le opere di urbanizzazione necessarie per l'insediamento.

**18) Vegetazione:** le NTA di Piano dovranno essere integrate con l'indicazione dell'obbligo, in sede di redazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo, di:

- utilizzare vegetazione climacica evitando le specie inserite negli elenchi allegati alla D.G.R. n. 46-5100 del 18 dicembre 2012 "Identificazione degli elenchi (Black List) delle specie vegetali esotiche invasive del Piemonte e promozione di iniziative di informazione e sensibilizzazione";
- massimizzare il rapporto tra aree a verde in piena terra e superficie trasformata per contribuire alla riduzione effetto isola di calore;
- prevedere prioritariamente la messa a dimora di esemplari arborei di prima grandezza sia nelle aree a verde sia nei parcheggi a raso, al fine di incrementare il livello di ombreggiamento naturale ed al contempo per mitigare l'effetto isola di calore;
- prevedere un'adeguata lavorazione del terreno ove saranno messi a dimora alberi e arbusti per consentire un corretto sviluppo dell'apparato radicale ed evitare situazioni di compattamento del suolo;
- privilegiare le specie rustiche in grado di sopportare stress idrici e termici.

**19) Energia:** Le NTA di Piano dovranno essere integrate con l'indicazione dell'obbligo, in sede di redazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo, di:

- realizzare di involucri con ridotte esigenze energetiche (edifici NZEB), così come indicato dall'art. 4bis del D.Lgs. n. 192 del 19/08/2005 e s.m.i.;
- ricorrere alle quote minime di energie rinnovabili per l'alimentazione dei sistemi di climatizzazione e delle utenze elettriche previste dal D.Lgs. n. 199/2021;
- utilizzare sistemi di illuminazione a basso consumo e dell'illuminazione naturale.

**20) Rumore:** La Variante allo strumento urbanistico dovrà essere dotata di apposita relazione di compatibilità acustica come previsto ai commi 4 e 5 dell'art. 5 della L.R. 56/1977 "Disposizioni per la tutela dell'ambiente in materia di inquinamento acustico".

**21) Geologia:** la Variante allo strumento urbanistico dovrà essere dotata di apposita relazione geologica che valuti la compatibilità degli interventi con i documenti programmatici di settore (PAI, PGRA, PRGC).

**22) Viabilità:** le NTA di Piano dovranno essere integrate con l'indicazione dell'obbligo, in sede di redazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo, di produrre uno studio di

valutazione previsionale sul traffico indotto dall'area commerciale nonché sulle eventuali ripercussioni sulla qualità dell'aria.

5. Di stabilire per quanto non espressamente riportato, parte integrante della presente Determinazione la relazione redatta dell'Organo Tecnico Comunale-V.A.S. di Vigone pervenuta con Nota prot. n. 2023/0004208/VI.01.09 del 20/04/2023 e acquisita con Ns prot. n. 0003659/VI.4 del 20/04/2023.
6. Di dare atto che la presente determinazione non comporta oneri di spesa a carico del Bilancio Comunale.
7. Di dare atto, inoltre, che:
  - a. La presente determinazione viene pubblicata all'Albo Pretorio on-line di questo Comune accessibile al pubblico dal sito web istituzionale, per rimanervi 15 giorni consecutivi (art. 32, comma 1, L. 18/06/2009, n. 69);
  - b. Il presente provvedimento, contemporaneamente alla pubblicazione all'Albo Pretorio, è pubblicato nella sezione "Pubblicazioni – sottosezione Atti on line" (art. 23 del D. Lgs. 14 marzo 2013, n. 33) del sito web istituzionale.

## IL RESPONSABILE SERVIZIO Settore Tecnico e Tecnico Manutentivo

Si attesta la regolarità del procedimento svolto e la correttezza per i profili di propria competenza della seguente determinazione, di cui si propone l'adozione, ai sensi dell'art. 6 della L. 241/1990.

Airasca, lì 24/04/2023

PER IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
dott.ssa Mazzotta C. Donatella

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs. 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

## IL RESPONSABILE SERVIZIO FINANZIARIO

- [X] Dichiaro che, non sussistendo impegni di spesa, non necessita del visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria.
- [ ] Appone il **visto di regolarità contabile** attestante la copertura finanziaria della determinazione di cui all'oggetto, ai sensi dell'art. 151, comma 4°, e dell'art. 153, comma 5°, del T.U. approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

Assunzione impegno di spesa come da prospetto

| CIG | Anno | Imp / Sub | Voce | Cap. | Art. | Piano Fin. | Creditore | Causale | Importo |
|-----|------|-----------|------|------|------|------------|-----------|---------|---------|
|     |      |           |      |      |      |            |           |         | €       |

Assunzione accertamenti come da prospetto

| Anno | Accertam. | Risorsa | Cap. | Art. | Piano Fin. | Debitore | Causale | Importo |
|------|-----------|---------|------|------|------------|----------|---------|---------|
|      |           |         |      |      |            |          |         | €       |

Airasca, lì 24/04/2023

PER IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO  
dott.ssa Mazzotta C. Donatella

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs. 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.



*Direzione Ambiente, Energia e territorio*

*Settore Valutazioni ambientali e procedure integrate*

*valutazioni.ambientali@regione.piemonte.it*  
*valutazioni.ambientali@cert.regione.piemonte.it*

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

Al Comune di Airasca  
airasca@postemailcertificata.it

*Classificazione* 13.200.60 VASCOM 009/COM/2023 A1600  
(da citare nella risposta)

E, p.c. Al Settore regionale Urbanistica  
Piemonte Occidentale

Oggetto: Comune di **Airasca (TO)** - Partecipazione della Regione in qualità di soggetto con competenza ambientale alla Fase di Verifica della procedura di VAS di competenza comunale inerente la Variante al P.R.G.C. vigente ex art. 16 bis L.R. 56/77 e s.m.i. e della D.G.R. 25-2977 del 29/02/2016. **Piano comunale delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare.** 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, energia e territorio reso, ai sensi dell'art. 12, comma 2, del d.lgs. 152/2006, ai fini dell'espressione del provvedimento di verifica, di cui all'art. 12, comma 4, del d.lgs. 152/2006, da parte dell'autorità competente comunale.

### **Previsioni della Variante**

La presente variante, redatta ai sensi dell'art. 16 bis della L.R. 56/77 e s.m.i., ha per oggetto la valorizzazione immobiliare di un'area del comune di Airasca. La porzione di area interessata è quella contrassegnata con la lettera K nel P.R.G.C. vigente (situata ad ovest del capoluogo), la quale sarà soggetta ad un mutamento di destinazione d'uso. Nello specifico l'area, attualmente di destinazione generica per attrezzature di interesse collettivo, comunale, generale e viabilità pubblica, verrà trasformata in parte in "Area di nuovo impianto produttivo artigianale terziario", distinta con la sigla "Pn2", ed in parte in aree per parcheggio pubblico o di uso pubblico distinte con le sigle P32 e P33. L'intento dichiarato è quello di rendere l'area adatta ad ospitare attività commerciali, compresa una media struttura di vendita alimentare o mista. Viene inoltre conservata una quota residuale da destinare alla viabilità pubblica per l'ampliamento di via Donatori di Sangue.

### **CONSIDERAZIONI DI CARATTERE METODOLOGICO**

Dal momento che l'Amministrazione ha dichiarato l'intento di rendere l'area adatta ad ospitare attività commerciali, compresa una media struttura di vendita alimentare o mista, la stessa dovrà valutare

Partenza: AOO A1600A, N. Prot. 00029131 del 28/02/2023



*Direzione Ambiente, Energia e territorio*

*Settore Valutazioni ambientali e procedure integrate*

*valutazioni.ambientali@regione.piemonte.it*  
*valutazioni.ambientali@cert.regione.piemonte.it*

se il progetto proposto debba essere sottoposto a procedura di Valutazione d'Impatto Ambientale secondo i disposti del d.lgs.152/2006 così come modificato dal d.dlgs. 104/2017 e dalla legge regionale n.40/98. Nello specifico la media struttura di vendita rientra tra le opere da sottoporre a procedura di Verifica di VIA ex art.10 l.r. 40/1998 e s.m.i, per la categoria progettuale n. B1.17 ( Costruzione di centri commerciali classici o sequenziali e di grandi strutture di vendita di cui all'allegato A alla DCR 29 ottobre 1999, n. 563-13414 e s.m.i.).

## **CONSIDERAZIONI SU ASPETTI AMBIENTALI, TERRITORIALI E PAESAGGISTICI**

Sulla base dell'esame della documentazione trasmessa, si formulano le osservazioni che seguono riguardo alcune tematiche di cui si ritiene opportuno l'approfondimento.

### **Suolo**

Uno dei principali fattori di impatto della Variante in esame riguarda la componente ambientale suolo. La realizzazione di strutture commerciali a seguito delle previsioni della Variante, infatti, comporterebbe un incremento di superficie consumata a scapito di un'area attualmente non edificata.

L'area, che ha perso la sua vocazione agricola/forestale all'atto della sua trasformazione da agricola ad area per servizi pubblici in forza di un Piano Esecutivo Convenzionato risalente al 1990, risulta attualmente libera e permeabile. La Variante in esame, con la modifica di destinazione d'uso proposta, pur non compromettendo alcuna superficie attualmente destinata all'uso agricolo e/o forestale, comporterebbe comunque un'impermeabilizzazione del suolo e la conseguente definitiva perdita funzionale di ampie superfici di territorio.

L'impermeabilizzazione di superfici libere, conseguenza del consumo di suolo, è una delle prime cause di degrado del suolo nell'Unione Europea. La Commissione Europea si è quindi preoccupata di analizzare la dinamica dell'occupazione ed impermeabilizzazione di suolo e la comunicazione COM(2011) 571 "Tabella di marcia verso un'Europa efficiente nell'impiego delle risorse" del settembre 2011, conteneva un intero capitolo, il 4.6., dedicato a Terra e suoli in cui fissava al 2050 l'obiettivo di non edificare più su nuove aree, riducendo l'occupazione di nuove terre già entro il 2020.

Lo stesso documento dava atto che l'uso della terra è quasi sempre un compromesso tra varie esigenze sociali, economiche e ambientali e concludeva con una Tappa nel ripercussioni dirette e indirette sull'uso dei terreni nell'UE e a livello mondiale la percentuale di occupazione dei terreni sarà conforme all'obiettivo di arrivare a quota zero entro il 2050". Sulla base della documentazione fornita si evince che l'intervento previsto andrà a compromettere una superficie di suolo attualmente libero pari a 7.624 mq.

Il consumo di suolo libero è 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





*Direzione Ambiente, Energia e territorio*

*Settore Valutazioni ambientali e procedure integrate*

*valutazioni.ambientali@regione.piemonte.it*  
*valutazioni.ambientali@cert.regione.piemonte.it*

alterata, non può essere ripristinata in tempi utili ai fini delle esigenze economiche e civili della società umana. L'ingente consumo di suolo avvenuto nei decenni passati e continuato in maniera sempre più aggressiva negli ultimi anni, ha creato una sensibilità e un'attenzione crescente sul tema generando la necessità di porvi un freno. Tale consapevolezza, che attraversa fortemente anche il territorio piemontese ai diversi livelli, deve però tradursi in atti concreti volti alla conservazione di una risorsa ambientale fondamentale e alla valorizzazione del suo utilizzo primario, soprattutto in contesti di terreni particolarmente fertili.

Nel caso in cui la trasformazione urbanistica prevista fosse confermata, sarà necessario dare attuazione alle soluzioni descritte all'interno delle nuove NTA del piano, al fine di gestire il consumo di suolo previsto e contrastare eventuali problematiche connesse all'impermeabilizzazione dell'area come ad esempio la formazione di "isole di calore".

### **Acqua**

Seppur l'area oggetto di Variante, come specificato nel "Documento tecnico di verifica di assoggettabilità a VAS" (di seguito DV), non risulti interessata dalla presenza di corpi idrici superficiali facenti parte della rete idrica principale o secondaria e la soggiacenza della falda libera si attesti entro i 5 mt di profondità, la componente idrica rappresenta uno dei principali fattori di impatto visto l'elevato incremento di impermeabilizzazione.

Si prende atto positivamente delle soluzioni previste all'interno delle nuove NTA del piano, finalizzate alla riduzione ed al rallentamento del deflusso delle acque meteoriche verso i corpi idrici superficiali e alla gestione di eventuali sostanze inquinanti presenti sulle aree impermeabilizzate. All'interno delle norme vengono inoltre previsti sistemi di accumulo delle acque meteoriche così da consentirne il riutilizzo per l'irrigazione delle aree verdi, riducendo così il prelievo di acqua dall'acquedotto comunale o da pozzi privati.

In merito alle acque sotterranee sono possibili, nel contesto della Variante, interferenze che potrebbero innescarsi con la realizzazione di eventuali opere ipogee (scantinati, parcheggi sotterranei, sottopassi).

Infatti, sulla scorta della carta della soggiacenza della falda redatta dalla Regione nel luglio 2002 e suddivisa per classi di soggiacenza (0-5 m, 5-10 m, 10-20 m), si evidenzia che le trasformazioni in Variante ricadono in aree con classe di soggiacenza compresa tra 0 e 5 m e 5m e 10m, quindi con falda affiorante e molto superficiale, da correlarsi ai dati di monitoraggio del piezometro P17 localizzato nel Comune di Scalenghe, scaricabili dal sito di Arpa Piemonte.

In questi contesti le NTA dovrebbero prevedere, oltre al totale divieto di realizzazione di locali posti al di sotto del piano di campagna, precise indicazioni tecniche in merito:

- alla realizzazione delle opere di impermeabilizzazione, per evitare allagamenti, dei locali sotterranei (cantine, box, magazzini);
- alla disposizione planimetrica delle fondazioni degli edifici (l'asse di sviluppo maggiore delle fondazioni dovrebbe essere parallelo al deflusso della falda freatica) per evitare fenomeni di rigurgito con la possibilità che si verificano fenomeni di impaludamento dei terreni o



*Direzione Ambiente, Energia e territorio*

*Settore Valutazioni ambientali e procedure integrate*

*valutazioni.ambientali@regione.piemonte.it*  
*valutazioni.ambientali@cert.regione.piemonte.it*

allagamenti dei sotterranei posti idrogeologicamente a monte (il cosiddetto effetto diga dell'opera che ostacola il naturale deflusso della falda).

### **Aria**

Il mutamento di destinazione d'uso dell'area oggetto di Variante potrebbe comportare un peggioramento della qualità dell'aria, dovuto in particolare all'intensificarsi del traffico veicolare e della conseguente presenza di sostanze inquinanti. Come indicato all'interno del DV, questo aspetto dovrà necessariamente essere preso in considerazione durante la fase di progettazione degli edifici e delle aree di parcheggio, dando attuazione alle soluzioni previste all'interno delle aggiornate NTA del piano.

L'intensificarsi della componente traffico comporterà inoltre potenziali effetti ambientali in tema di rumore, che richiedono già in questa fase approfondimenti.

In tema di inquinamento acustico, si ricorda che La l.r. 56/77, art. 14, c. 1, punto 2), lett. c bis, stabilisce che la relazione di compatibilità delle aree oggetto di nuova previsione o di trasformazione con la classificazione acustica è analizzata e valutata nell'ambito della procedura di VAS.

Si ricorda inoltre che ai sensi del comma 4 dell'art. 5 della L.r. 52/2000, l'approvazione di una proposta di Variante urbanistica, comporta la revisione e l'aggiornamento della classificazione acustica comunale e degli eventuali piani di risanamento adottati ai sensi del comma 4 dell'art. 5 della L.r. 52/2000.

Si segnala, infine, che la documentazione non fa alcun cenno al rumore generato nella fase di attuazione dell'intervento (cantiere), che deve rispettare i limiti di zona vigenti al momento dell'inizio dei lavori.

### **Misure mitigative**

Le opere di mitigazione devono essere finalizzate al contenimento degli impatti sulle componenti del sistema ambientale e paesaggistico interessato da una trasformazione urbanistica, al fine di assicurarne il maggior grado di biodiversità, di connettività ecologica e di qualità ambientale e paesaggistica. Tali interventi devono quindi configurare quali opere complementari al progetto, da realizzarsi contestualmente alla trasformazione urbanistica e nel suo immediato contesto.

Analizzati i principali impatti che la Variante in oggetto potrebbe recare alle diverse componenti ambientali, come già sottolineato all'interno dei precedenti paragrafi, si prende atto positivamente delle opere di mitigazione descritte all'interno del DV, facenti parte delle nuove NTA del piano. Queste, in caso di conferma della trasformazione urbanistica, dovranno avere corretta e precisa applicazione durante le successive fasi di progettazione e realizzazione delle opere.



*Direzione Ambiente, Energia e territorio*

*Settore Valutazioni ambientali e procedure integrate*

*valutazioni.ambientali@regione.piemonte.it*  
*valutazioni.ambientali@cert.regione.piemonte.it*

## **Opere di compensazione ambientale**

Si ritiene necessaria l'individuazione di opere compensative adeguate, finalizzate a bilanciare l'impermeabilizzazione che l'area oggetto di Variante subirà nel caso in cui venga confermato il mutamento di destinazione d'uso.

Se pur vero infatti che l'area, come già specificato nei paragrafi precedenti, risulti aver perso ogni sua vocazione agricola o forestale all'atto della sua precedente trasformazione ad area per servizi pubblici, il consumo di suolo che deriverebbe con la nuova destinazione comporterebbe comunque l'impermeabilizzazione e la conseguente definitiva perdita funzionale di superfici di territorio attualmente libere e non edificate.

L'istituto della compensazione è finalizzato a bilanciare l'impatto netto residuo conseguente alla trasformazione antropica del territorio, ossia a contenere le ricadute negative (consumo di suolo, riduzione di superfici boscate, modificazione del paesaggio, alterazione e/o perdita di habitat, ...) che non possono essere evitate e che perdurano a fronte di una progettazione attenta anche agli aspetti ambientali, nonché di adeguati interventi di recupero e mitigazione.

Per quanto attiene alla quantificazione delle opere compensative, in assenza di metodologie codificate, in linea teorica e nel limite del possibile, costituisce riferimento il principio di omologia, in relazione al quale gli interventi riparatori devono compensare, con ordine di priorità, le componenti ambientali su cui il piano genera i maggiori impatti. Le compensazioni, in altre parole, per ottenere l'optimum dovrebbero essere dimensionate nella misura necessaria a ripristinare i valori ambientali e paesaggistici persi, generando un incremento del grado di funzionalità delle componenti coinvolte di intensità pari al grado di compromissione determinato dall'attuazione dell'intervento (compensazione alla pari).

Nel caso in cui si manifesti la difficoltà di attuare tale approccio nella prassi operativa, può essere accolta favorevolmente anche la previsione di più interventi complementari, che, per quanto possibile, agiscano in sinergia su diverse componenti ambientali e paesaggistiche, quale soluzione integrata per bilanciare nel modo più completo possibile l'impatto potenzialmente generato dal piano, anche nell'ambito della redigenda Variante generale al PRGC.

Viste e considerate le tematiche ambientali ancora aperte e meritevoli di approfondimento, si segnala che il successivo strumento esecutivo convenzionato dovrà essere sottoposto a procedura di Valutazione Ambientale Strategica e che tale indicazione dovrà trovare coerente riscontro all'interno delle NTA della Variante in oggetto.

Distinti saluti.

Il Dirigente del Settore  
*(ing. Salvatore SCIFO)*

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

*Il Funzionario istruttore:*  
*ing. E. Borriero, tel. 011.4322170*

*Via Principe Amedeo, 17*  
*10123 Torino*  
*Tel. 011.4321410*

*C.so Bolzano, 44*  
*10121 Torino*  
*Tel. 011.4321410*



Prot. (\*) Torino (\*)

(\*) **segnatura di protocollo riportata nei metadati del sistema documentale DoQui ACTA**

(i dati del protocollo sono rinvenibili nel file metadati con estensione xml, inviato insieme alla PEC)

**Spett.le**

**Comune di Airasca**

PEC

[airasca@postemailcertificata.it](mailto:airasca@postemailcertificata.it)

**e p.c.**

**Al Dipartimento Territorio, Edilizia e Viabilità**

Funzione Specializzata Urbanistica e Copianificazione

*alla c.a.*

*Geom. Luciano Viotto*

posta interna

**OGGETTO:** Variante ex art. 16 bis L.R. 56/77 e s.m.i. al P.R.G.C. del Comune di Airasca – Piano comunale delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare  
Procedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS.  
**Parere sul Documento tecnico di verifica di assoggettabilità a VAS.**

In relazione alla Variante in oggetto, si premette che la Città metropolitana di Torino partecipa alla procedura di VAS, quale soggetto consultivo con competenze ambientali, secondo la DGR 29 febbraio 2016 n 25-2977 *“Disposizioni per l’integrazione della procedura di valutazione ambientale strategica nei procedimenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ai sensi della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo)”*.

#### **CONTENUTI DELLA VARIANTE**

La Variante in oggetto riguarda un’area interclusa in un contesto residenziale attualmente individuata dal PRGC vigente come *area per attrezzature di interesse collettivo, comunale, generale (K)* ed in parte come *area verde e parcheggio (P4 e V)*.

Poiché l’area risulta inutilizzata, l’Amministrazione Comunale intende alienarla; a tal fine propone di mutarne la destinazione urbanistica in *area di nuovo impianto produttivo artigianale terziario*, distinta con la sigla “Pn2” per 4.255 mq, con specifica destinazione commerciale e somministrazione bevande e alimenti ed in parte in *aree per parcheggio pubblico o di uso pubblico* distinte con le sigle P32

pag. 1

---

#### **DIPARTIMENTO AMBIENTE E VIGILANZA AMBIENTALE**

Funzione Specializzata Valutazioni Ambientali VAS e VIA  
corso Inghilterra, 7 – 10138 Torino Tel. 011 861 6742 – 6830  
pec: protocollo@cert.cittametropolitana.torino.it  
[www.cittametropolitana.torino.it](http://www.cittametropolitana.torino.it)

per 1.426 mq e P33 per 447 mq, destinando una quota residuale pari a 383 mq alla viabilità pubblica per l'ampliamento di via Donatori di Sangue.



*Estratto tav 3B1 – PRGC vigente*



*Estratto tav 3B1 – PRGC in variante*

## ISTRUTTORIA

A seguito dell'istruttoria sul Documento tecnico di assoggettabilità a VAS (di seguito DT VAS) si evidenzia come il documento sia stato predisposto analizzando gli elementi richiesti ai sensi dell'Allegato I del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.

Si riscontra tuttavia che a questo livello di pianificazione urbanistica, non è ancora possibile conoscere nel dettaglio le caratteristiche del nuovo insediamento che potrà essere realizzato sull'area e pertanto non è ancora possibile compiere una valutazione completa dei potenziali effetti delle trasformazioni proposte sulle componenti ambientali. La documentazione della Variante definisce i parametri urbanistici dell'area, ma non può ancora presentare elaborati tecnici e grafici sufficientemente dettagliati per definire in maniera esaustiva i piani volumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi che permettano di valutare in questa sede in modo esaustivo gli impatti del nuovo insediamento sulle componenti ambientali interessate.

Poiché l'art. 29bis delle NTA introdotto con la presente Variante per normare nello specifico l'area Pn2, dispone che l'utilizzo edificatorio dell'area è subordinato alla formazione di uno strumento urbanistico esecutivo (di seguito SUE) esteso all'area Pn2 e alle adiacenti aree per servizi P32 e P33 ed alle aree per viabilità di progetto, si ritiene che il futuro SUE non potrà essere escluso dalla fase di verifica di assoggettabilità a VAS, esclusione che ai sensi della DGR del 29 febbraio 2016 n. 25-2977 opera per "[...] gli strumenti urbanistici esecutivi che non comportano variante al piano regolatore comunale che li ha determinati, per i quali sia stato già svolto un precedente esame degli effetti ambientali in sede di analisi di compatibilità ambientale o valutazione del PRG che in base all'individuazione dell'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, degli indici di edificabilità, degli usi ammessi





*e dei contenuti planovolumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, abbia individuato i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste[...]*".

La Variante in oggetto, non definendo compiutamente tali aspetti di dettaglio, rimanda necessariamente la valutazione completa degli impatti della trasformazione prodotta sull'area e la conseguente individuazione delle condizioni di sostenibilità ambientale alla fase della presentazione del SUE che potrà dettagliare in maniera puntuale ed approfondita le caratteristiche dell'insediamento previsto.

Pertanto, il presente parere riporta di seguito alcuni aspetti che si ritiene debbano essere approfonditi e specificati in modo più dettagliato nella redazione degli elaborati definitivi della Variante e le tematiche che necessitano di essere trattate in sede di redazione del SUE al fine di poter valutare la compatibilità e sostenibilità ambientale dello specifico intervento di trasformazione.

### **1. Compatibilità acustica**

La Relazione Illustrativa al capitolo 10 riporta considerazioni sulla compatibilità della trasformazione proposta con la classificazione acustica comunale. Tuttavia si ritiene che tali conclusioni debbano derivare da una relazione di compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica comunale, a firma di professionista abilitato, di cui all'art. 14, comma 1, punto 2, lett. c bis della L.R. 56/77, che dovrà pertanto far parte degli elaborati della Variante. Si ricorda a tal proposito che la L.R. n. 52/2000 "Disposizioni per la tutela dell'ambiente in materia di inquinamento acustico", prevede ai commi 4 e 5 dell'articolo 5 che "[...] ogni modifica degli strumenti urbanistici comporta la contestuale verifica e l'eventuale revisione della classificazione acustica [...]".

### **2. Compensazioni**

Occorre premettere che il PTC2 persegue l'obiettivo di contenere il consumo di suolo derivante dalle trasformazioni urbanistiche del territorio. In particolare l'art. 17, al comma 8 delle NdA, prescrive la tutela dei terreni ricadenti in I e II Classe di Capacità d'Uso dei Suoli e l'art. 13, al comma 2 dispone che gli impatti residuali, che non è possibile evitare e mitigare, dovranno essere oggetto di opportune compensazioni ambientali, culturali e sociali, secondo le indicazioni del cap.10.2 del Rapporto Ambientale del PTC2 e delle Linee Guida Mitigazioni e Compensazioni.

Il DT VAS, al capitolo 9, specifica che non si ritiene necessario introdurre misure di compensazione ambientale, in quanto l'area in esame, avendo perso precedentemente la destinazione agricola in favore di una destinazione a servizi pubblici, ed essendo completamente interclusa in un ambito urbanizzato residenziale, non ha più una vocazione agricola pur ricadendo in Classe II di capacità d'uso del suolo. Tuttavia occorre considerare che attualmente l'area è completamente libera da edificazioni, è permeabile, sistemata a prato, con caratteristiche di buona fertilità ed esplica ancora importanti funzioni ecosistemiche (quali lo stoccaggio di carbonio e la riduzione dell'effetto "isola di calore"). Pertanto la trasformazione proposta dalla Variante determina un consumo di suolo che



genera una consistente riduzione di permeabilità e la perdita di servizi ecosistemici attraverso la realizzazione di opere che impermeabilizzano il suolo (edifici, viabilità, marciapiedi e parcheggi).

Il consumo della risorsa suolo, preziosa sul piano ecologico ed economico, oltre che limitata e non rinnovabile, non può essere reputato trascurabile e dovranno quindi essere previste opportune forme di compensazione ambientale. Pertanto, al fine di garantire la sostenibilità ambientale dell'intervento proposto, si ritiene necessario che la Variante individui adeguati interventi di compensazione idonei a bilanciare la perdita del valore ambientale, inserendoli quali adempimenti a carico dei proponenti nelle norme di attuazione.

Nel definire gli interventi di compensazione ambientale si consiglia di fare riferimento ai disposti dell'art. 13 delle Nda del PTC2 ed agli indirizzi contenuti nelle Linee Guida Mitigazioni e Compensazioni allegate al PTC2, secondo cui è preferibile che nella scelta delle azioni di compensazione ambientale, che preferibilmente dovranno ricadere su aree di proprietà pubblica o che possano divenirlo a seguito di acquisizione-dismissione, vengano individuati interventi di tipo omologo alla perdita della componente suolo (opere di recupero a verde di aree impermeabilizzate già compromesse dall'urbanizzazione, dismesse o in fase di dismissione, aventi una superficie comparabile con quelle delle aree libere delle quali si prevede la trasformazione) o, in alternativa, opere di riqualificazione, ripristino e valorizzazione ambientale o miglioramento dal punto di vista ecologico di aree di interesse finalizzate alla realizzazione della rete ecologica locale. L'ufficio scrivente si rende disponibile a fornire supporto per individuare tali interventi.

### 3. Caratteristiche idrogeologiche

Il DT VAS al capitolo 5.6 e la Relazione Illustrativa al cap. 9 analizzano la compatibilità della trasformazione urbanistica proposta con il quadro dei dissesti vigente e specificano che l'area risulta in Classe IIa, *porzioni di territorio caratterizzate da una moderata pericolosità geomorfologica e idraulica, connessa alla possibilità di allagamenti per deflusso di piena del reticolo idrografico secondario*. Si evidenzia che le considerazioni sulla compatibilità della trasformazione proposta con il quadro dei dissesti, le disposizioni geologiche vigenti e le caratteristiche geomorfologiche dell'area in esame dovranno essere contenute ed approfondite all'interno di una relazione geologico tecnica a firma di professionista abilitato da allegare alla documentazione della Variante.

Il citato capitolo 9 della Relazione Illustrativa riportando l'estratto delle Carta di Sintesi del PRGC specifica che l'area risulta in Classe IIa, *porzioni di territorio caratterizzate da una moderata pericolosità geomorfologica e idraulica, connessa alla possibilità di allagamenti per deflusso di piena del reticolo idrografico secondario* e riporta altresì un estratto dell'art. 61bis delle NTA vigenti riferito alle aree individuate in Classe IIa, che "[...] al punto 7.2 ammette nuovi interventi edificatori previa adozione e rispetto di modesti accorgimenti ispirati al D.M. 11/03/1988 e s.m.i. e al D.M. 17/01/2018 (punti 3.2.2, 6.2.1, 6.2.2) realizzabili a livello di progetto esecutivo nell'ambito del singolo lotto o dell'intorno significativo circostante. [...] Il punto 7.6 prevede che nell'ambito delle opere di urbanizzazione previste per gli interventi di nuova edificazione dovrà essere predisposta l'efficace rete di raccolta e regimazione delle acque di precipitazione meteorica insistenti sul singolo lotto edificatorio, evitando la dispersione incontrollata delle

pag. 4

#### DIPARTIMENTO AMBIENTE E VIGILANZA AMBIENTALE

Funzione Specializzata Valutazioni Ambientali VAS e VIA  
 corso Inghilterra, 7 – 10138 Torino Tel. 011 861 6742 – 6830  
 pec: protocollo@cert.cittametropolitana.torino.it  
[www.cittametropolitana.torino.it](http://www.cittametropolitana.torino.it)



*portate. L'efficienza idraulica delle sezioni di deflusso della rete fognaria bianca dovrà essere verificata da uno studio idraulico alla scala del lotto edificatorio, da effettuarsi secondo metodologia approfondita in condizioni di moto uniforme, vario o permanente a seconda dei casi, tenendo opportunamente conto dell'incremento delle portate riconducibile all'allacciamento dei nuovi pluviali sulla rete fognaria bianca medesima e/o a spese del reticolo idrografico secondario eventualmente circostante [...]".*

Si ritiene necessario che in sede di redazione del SUE il suddetto studio idraulico venga accompagnato da una relazione idrogeologica che indaghi le caratteristiche idrogeologiche dell'area in trasformazione ed evidenzi in particolare, anche mediante indagini sito-specifiche, le caratteristiche di permeabilità del terreno, i livelli di soggiacenza della falda superficiale e le oscillazioni della stessa nei periodi di intensa piovosità, le situazioni di ristagno idrico superficiale, il rischio derivante da eventi alluvionali e l'interferenza delle opere sulle eventuali acque di laminazione e sulla falda superficiale. Tali approfondimenti risultano importanti altresì per individuare in fase di progetto le azioni più adeguate per garantire l'invarianza idraulica dei nuovi interventi.

Infine, in ragione della possibilità di allagamenti per deflusso di piena del reticolo idrografico secondario, si raccomanda di stabilire in modo cautelativo la quota altimetrica del piano di costruzione del fabbricato garantendo un franco di sicurezza adeguato tra il primo solaio calpestabile dell'edificio e la quota del tirante idraulico che potrebbe originarsi in occasione degli eventi alluvionali interessanti l'area in esame.

#### **4. Invarianza idraulica**

L'art. 29bis introdotto con la presente Variante nelle NTA del PRGC contiene alcune misure di mitigazione, in particolare il punto 4.1 è riferito alla regimazione delle acque meteoriche e si ritiene debba essere integrato in base alle considerazioni di seguito esposte.

Occorre premettere che il PTC2 persegue il principio di invarianza idraulica, secondo cui ogni intervento di trasformazione d'uso del territorio che provoca impermeabilizzazione dei suoli ed aumento della velocità di corrivazione delle acque meteoriche deve prevedere azioni correttive volte a non aggravare la portata di piena del corpo idrico ricevente i deflussi superficiali e a mantenere costante il coefficiente udometrico dell'area. Per tale ragione, le misure di mitigazione degli effetti dell'impermeabilizzazione del suolo devono essere rivolte prioritariamente verso soluzioni progettuali atte ad evitare il rilascio delle acque meteoriche nella rete idrica superficiale o nella rete fognaria consistenti:

- nel ricorso alla massima superficie dell'area da lasciare a verde in piena terra (le NTA potrebbero indicare una percentuale minima che dovrà essere garantita),
- nel ricorso a pavimentazioni concepite con sistemi drenanti per le aree a parcheggio,
- nell'utilizzo di sistemi di raccolta delle acque meteoriche ai fini irrigui o per usi connessi agli impianti tecnologici,
- nell'utilizzo di sistemi disperdenti (pozzi, trincee drenanti, rain garden) qualora siano compatibili con il disposto del surrichiamato art. 61bis delle NTA in materia di regimazione



delle acque, con l'assetto idrogeologico del territorio, con gli aspetti di vulnerabilità dell'area, con le caratteristiche di permeabilità del terreno e con i valori di soggiacenza della falda riferiti alle sue condizioni di massima escursione. Per la progettazione di questi sistemi, si ricorda che il D.Lgs. 152/2006 vieta lo scarico o l'immissione diretta di acque meteoriche nelle acque sotterranee e pertanto sarà necessario garantire un franco minimo adeguato di almeno 1 -1,5 m dal fondo del sistema disperdente alla massima escursione della falda. Tale condizione dovrà essere verificata in sede progettuale sulla base delle opportune indagini idrogeologiche ed idrauliche di cui si è già fatto cenno al precedente capitolo 3-*Caratteristiche idrogeologiche*. Inoltre, poiché i sistemi drenanti potrebbero riguardare la raccolta e la dispersione delle acque meteoriche derivanti dalle superfici impermeabili della viabilità veicolare interna all'area o dei piazzali di carico e scarico merci, è necessario che vengano utilizzati presidi per evitare il rischio di inquinamento del corpo recettore a causa di possibili sversamenti di carburante, oli e sostanze inquinanti (quali ad esempio utilizzo di un sistema di vasche trappola, oppure di sistemi di raccolta delle acque di prima pioggia e di dilavamento per il trattamento preventivo).

Qualora non sia tecnicamente possibile riutilizzare interamente l'acqua meteorica e non siano tecnicamente adottabili soluzioni disperdenti alternative all'immissione della stessa nella pubblica fognatura, occorrerà condividere con il gestore della rete fognaria gli aspetti tecnici inerenti il dimensionamento delle vasche di accumulo e laminazione in funzione delle condizioni della rete fognaria e della portata idrica massima che la rete è in grado di assorbire.

Poiché tali analisi, per entrare nel dettaglio, sono strettamente connesse al progetto dell'attività che si andrà ad insediare, si ritiene opportuno che in questa fase vengano indicate nelle NTA e che vengano effettuate in sede di redazione del SUE per la verifica di assoggettabilità a VAS.

## **5. Studio dei flussi di traffico ed organizzazione viabilistica**

La documentazione presentata non comprende uno studio dei flussi di traffico connessi alla realizzazione dell'insediamento commerciale e di somministrazione di alimenti e bevande e pertanto non è possibile valutarne in questa sede gli impatti sulla viabilità e gli effetti in termini di rumore e di qualità dell'aria ed individuare le opportune misure di mitigazione. Tali analisi devono essere sviluppate in relazione alla tipologia ed alla dimensione di attività che si insiederà e pertanto andranno condotte approfonditamente in occasione della redazione del SUE. Il progetto dovrà inoltre dettagliare gli accessi, le aree di movimentazione e di sosta dei mezzi al fine di valutare le misure necessarie a garantire ottimali livelli di sicurezza e i minori impatti sul rumore.

## **6. Rifiuti**

Occorre che in sede di redazione del SUE vengano analizzati gli effetti conseguenti all'incremento della produzione dei rifiuti connessi al nuovo insediamento e vengano previste le misure di minimizzazione degli stessi.



## 7. Verifica attività soggette a procedura di verifica di assoggettabilità a VIA

In sede di redazione del SUE, si segnala la necessità di verificare la presenza di attività che richiedono l'attivazione della verifica di assoggettabilità a VIA di cui all'art. 20 del D.Lgs. 152/2006 in quanto indicate all'allegato IV del D.Lgs. 152/2006. In particolare, poiché la realizzazione di centri commerciali o di grandi strutture di vendita, ricadendo tra gli interventi ricompresi all'All. IV, p.to 7, lett. b) del D.Lgs. 152/2006 ed all'All. B1, categoria 17 della L.R. 40/1998, richiede l'attivazione della procedura di verifica di VIA di competenza regionale, si segnala la necessità di effettuare, con la condivisione ed il supporto degli Enti competenti, un'accurata disamina finalizzata a verificare se gli insediamenti commerciali e le tipologie distributive che verranno previste dal SUE possano ricadere nella casistica grande struttura di vendita o di centro commerciale classico o sequenziale secondo le definizioni di cui all'art. 6 della DCR Regione Piemonte del 29 ottobre 1999, n. 563-13414.

### PARERE

Vista la documentazione trasmessa dal Comune di Airasca, con nota prot. n. 964 del 01/02/2023, pervenuta in medesima data al prot. n. 16430, per quanto di competenza di questi uffici e ferma restando la competenza comunale relativa alla decisione finale in materia di assoggettabilità alla VAS, **si ritiene che la Variante in oggetto non debba essere sottoposta a Valutazione Ambientale Strategica**, in quanto non si rilevano a questo livello di pianificazione criticità tali da richiedere l'attivazione della fase di VAS, con raccomandazione di sottoporre il relativo strumento urbanistico esecutivo alla fase di verifica di assoggettabilità a VAS e di tenere in considerazione le osservazioni contenute nel presente parere.

Restando a disposizione per eventuali chiarimenti, con l'occasione si porgono cordiali saluti.

Il Direttore del Dipartimento Ambiente  
e Vigilanza Ambientale  
**ing. Claudio Coffano**  
*- sottoscritto con firma digitale -*

#### Referente:

Funzione Specializzata Valutazioni Ambientali - VAS e VIA

arch. Cristina Elena Mandosso - tel. 011 861.6832 - e-mail: [cristina.mandosso@cittametropolitana.torino.it](mailto:cristina.mandosso@cittametropolitana.torino.it)

pag. 7

#### DIPARTIMENTO AMBIENTE E VIGILANZA AMBIENTALE

Funzione Specializzata Valutazioni Ambientali VAS e VIA  
corso Inghilterra, 7 – 10138 Torino Tel. 011 861 6742 – 6830  
pec: [protocollo@cert.cittametropolitana.torino.it](mailto:protocollo@cert.cittametropolitana.torino.it)  
[www.cittametropolitana.torino.it](http://www.cittametropolitana.torino.it)



**DIPARTIMENTO TERRITORIALE DI TORINO**  
**Attività di Produzione Nord Ovest**

**Variante al P.R.G. vigente,**  
**ai sensi art. 16bis della L.R. n° 56/77 e s.m.i.**  
**Comune di Airasca (TO)**  
**Piano comunale delle alienazioni e valorizzazioni**  
**del patrimonio immobiliare**  
**FASE di Verifica di Assoggettabilità a VAS**  
**Consultazione dei Soggetti con Competenze in materia Ambientale**  
**Contributo tecnico**

SERVIZIO B2.04  
 PRATICA F06\_2023\_00512\_001

|              |   |  |
|--------------|---|--|
| Redazione    | Funzione: Tecnico Struttura                     |  |
|              | Nome: Enrico Verzotti                           |  |
| Verifica     | Incarico di funzione:<br>Valutazioni ambientali |  |
|              | Nome: Sara Mellano                              |  |
| Approvazione | Funzione: Responsabile Struttura                |  |
|              | Nome: Carlotta Musto                            |  |

**ARPA Piemonte**

Codice Fiscale – Partita IVA 07176380017

**Dipartimento territoriale di Torino – (Piemonte Nord Ovest)**

**Attività di Produzione Nord Ovest**

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

[dip.nordovest@arpa.piemonte.it](mailto:dip.nordovest@arpa.piemonte.it) - [dip.torino@pec.arpa.piemonte.it](mailto:dip.torino@pec.arpa.piemonte.it) - [www.arpa.piemonte.it](http://www.arpa.piemonte.it)

## Introduzione

Oggetto della presente relazione è la valutazione della documentazione predisposta per la verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica concernente la “Variante al P.R.G. vigente del Comune di Airasca (TO), ai sensi art. 16bis della L.R. n° 56/77 e s.m.i. relativa al Piano comunale delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare”.

L’analisi degli elaborati tecnici 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.

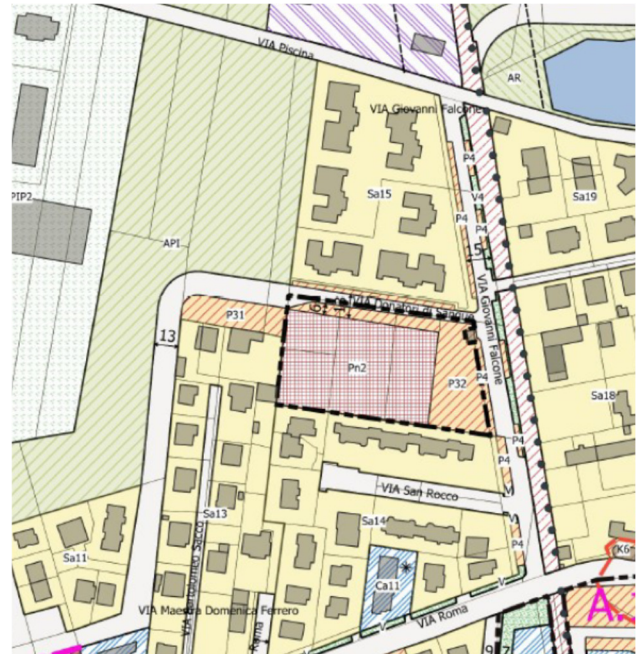
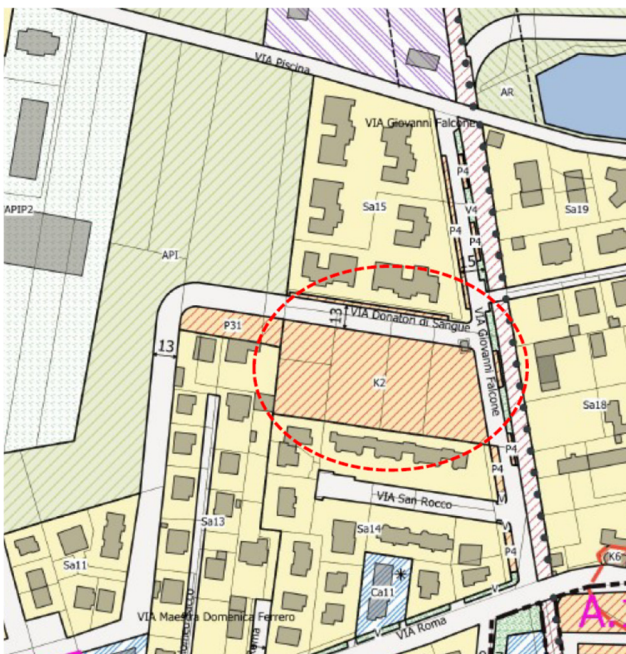
Si evidenzia che compito della valutazione ambientale è la considerazione non solo degli impatti diretti, conseguenti all’attuazione della variante in oggetto, ma anche di quelli indiretti e cumulativi sulle diverse componenti ambientali.

Si rammenta che, nel presente documento, non verranno trattati gli aspetti riguardanti il rischio geologico, idrogeologico e sismico, né gli aspetti inerenti la stabilità dei fronti e gli aspetti geotecnici poiché, ai sensi della legge regionale 27 gennaio 2009, n. 3, sono state trasferite le competenze da Arpa Piemonte a Regione Piemonte.

Nell’ambito della fase di consultazione, quest’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.

## Inquadramento dell’intervento

La variante, redatta ai sensi dell’art. 16 bis della L.R. 56/77 e s.m.i. per la valorizzazione del patrimonio immobiliare, trasforma la porzione di area contrassegnata con la lettera K2 nel P.R.G.C. vigente, per complessivi 7624 mq, in parte in “Area di nuovo impianto produttivo artigianale terziario”, distinta con la sigla “Pn2”, e in parte in aree per parcheggio pubblico o di uso pubblico distinte con le sigle P32 e P33, conservandone inoltre una quota residuale da destinare alla viabilità pubblica per l’ampliamento di via Donatori di Sangue.





## Osservazioni generali

Dal momento che la realizzazione di centri commerciali classici e sequenziali o di grandi strutture di vendita ricade tra gli interventi ricompresi all'All. IV, p.to 7, lett. b) del D. Lgs. 152/2006 ed all'All. B1, categoria 17 della L.R. 40/1998, e quindi richiede l'attivazione della procedura di verifica di VIA, tale circostanza potrebbe determinare l'assoggettamento a VAS della variante in oggetto, ai sensi dell'art. 6, comma 2, lett. a), del D. Lgs. 152/2006, fatto salvo quanto disposto al comma 3 del medesimo articolo.

È necessario quindi individuare gli interventi permessi nelle NdA, in modo che la procedura di valutazione ambientale scelta sia coerente con gli obiettivi fissati dalla variante. A tal fine occorre effettuare un'accurata disamina, anche con il supporto degli enti competenti, per verificare se gli insediamenti commerciali e le tipologie distributive previste possono ricadere nella casistica di centro commerciale classico o sequenziale o grande struttura di vendita secondo le definizioni di cui alla DCR 29 ottobre 1999, n. 563-13414e s.m.i.

Tale indicazione permetterà anche di individuare la dotazione minima di parcheggi richiesta ai sensi della L.R. n. 56/77 e dalla normativa del settore commerciale, e di conseguenza valutare l'adeguatezza dell'estensione delle aree P32 e P33 destinate a parcheggio.

L'articolo n. 29 bis delle NdA proposto per l'area in oggetto prevede la predisposizione di uno strumento urbanistico esecutivo (PEC). Poiché al momento non sono dettagliati elementi progettuali relativi all'area in variante che permettano di individuare con sufficiente dettaglio i potenziali effetti sull'ambiente, nonché le alternative più sostenibili ed efficaci, si ritiene necessario che lo SUE sia sottoposto anch'esso a valutazione ambientale strategica, al fine di verificare che le indicazioni riportate nelle NdA del PRGC e quelle che emergono dalla presente fase di verifica vengano adeguatamente analizzate e recepite.

## Osservazioni sui fattori ambientali interferiti

### Clima

La variante non prende in esame il rapporto tra gli interventi previsti ed il cambiamento climatico. A livello europeo, nazionale e regionale sono state definite strategie di sviluppo sostenibile con l'obiettivo di individuare misure per la riduzione delle emissioni di gas climalteranti e l'adattamento al cambiamento climatico.

Alcuni dei documenti di riferimento sono:

- Green Deal Europeo: Regolamento UE 2021/1119 del 30 giugno 2021, "Quadro per il conseguimento della neutralità climatica, modifica al regolamento (CE) n. 401/2009 e al Regolamento (UE) 2018/1999" («Normativa europea sul clima»);
- Piano nazionale integrato per l'energia ed il clima (PNIEC) dicembre 2019
- D.G.R. n. 66-2411 del 27/11/2020, "Verso la Strategia regionale sul Cambiamento Climatico";
- D.G.R. n. 23-4671 del 18 febbraio 2022, "Primo stralcio e disposizioni sull'elaborazione delle politiche regionali, strategia regionale sul Cambiamento Climatico" (L. 221/2015, DGR 24-5295 del 3 luglio 20);
- D.G.R. n. 2-5313 del 8 luglio 2022 "Approvazione della Strategia Regionale per lo Sviluppo Sostenibile del Piemonte.

La Commissione Europea ha anche stilato la seguente guida per la progettazione di infrastrutture a prova di clima:

- Orientamenti tecnici per infrastrutture a prova di clima nel periodo 2021-2027 (Comunicazione della commissione europea 2021/C 373/01);

nella quale sono contenute indicazioni sulle metodologie di valutazione delle mitigazioni e degli adattamenti da applicare nella fase di progettazione delle infrastrutture.

Risultano da approfondire i seguenti elementi:

**Dipartimento territoriale di Torino (Piemonte Nord Ovest) – Attività di Produzione Nord Ovest**

**Piano alienazione e valorizzazione patrimonio immobiliare – Comune di Airasca (TO) – Fase verifica di VAS**



- la compatibilità dello strumento urbanistico con gli obiettivi delle strategie nazionale e regionale;
- la valutazione degli scenari futuri del cambiamento climatico, considerando le eventuali ricadute che potrebbero esserci sull'attuazione dello strumento urbanistico;
- le possibili mitigazioni e adattamenti che possano contribuire al contenimento delle criticità; le azioni richieste sono riprese nell'analisi dei vari fattori ambientali.

### **Aree protette e rete Natura 2000**

L'analisi territoriale effettuata da quest'Agenzia sull'area ove è prevista la variante non evidenzia interferenze tra gli interventi previsti e le aree protette regionali, i SIC e ZPS (Rete Natura 2000) e quelle della rete ecologica locale.

### **Suolo e sottosuolo**

Per quanto riguarda gli impatti conseguenti la realizzazione dell'intervento, si ritiene significativo quello a carico della componente **suolo**, in quanto è coinvolta una superficie attualmente permeabile e vegetata; tale risorsa non è rinnovabile e il suo consumo non può essere reputato trascurabile. L'intervento ricade, inoltre, su terreni classificati nella seconda classe di capacità d'uso del suolo e di elevato interesse agronomico.

Si sottolinea che sono da ritenersi interventi che "consumano suolo", non solo quelli che ne comportano l'impermeabilizzazione, ma anche quelli che ne provocano la compattazione e/o l'erosione, con conseguente aumento dell'artificializzazione di tale componente.

Si ritiene quindi necessario prevedere, nelle norme di attuazione, l'adozione di misure per la riduzione e compensazione del consumo di suolo in relazione all'attuazione della variante, tramite il futuro PEC indicato nelle norme di attuazione.

Tra le misure per la riduzione del consumo di suolo, si ricorda la possibilità di imporre:

- la realizzazione di strutture multipiano;
- l'inserimento dei parcheggi nell'impronta a terra degli edifici, tramite piani pilotis e/o parcheggi in copertura;
- una percentuale della superficie fondiaria di aree a verde in piena terra, superiore agli standard urbanistici.

Gli impatti residui dovranno essere compensati. Le compensazioni richieste in questo caso dovrebbero essere omologhe, ossia dovrebbero essere in grado di recuperare gli stessi valori e le funzioni ecologiche perse. A rigore, sono da ritenersi interventi compensativi solo quelli che migliorano le condizioni di degrado del suolo, come ad esempio il recupero di un'area già compromessa dall'edificazione o di 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 precisa che tutte le realizzazioni a verde previste all'interno dell'area oggetto della variante possono essere considerate solo come misure mitigative e non compensative.

### **Acque superficiali**

Per una corretta gestione ed un razionale utilizzo della risorsa idrica, al fine di garantire l'invarianza idraulica degli interventi, come indicato dall'elaborato DS6 del PTCP al punto 4.1, si suggerisce di prevedere:

- una rete di drenaggio ed eventuali vasche di laminazione, dimensionate in modo da garantire l'invarianza o la riduzione idraulica;
- disposizioni tese a ridurre l'impermeabilizzazione delle superfici scolanti, prevedendo pavimentazioni permeabili (particolarmente indicate in marciapiedi e parcheggi) e l'uso di manto bituminoso solo nei luoghi di maggior frequenza di passaggio (viabilità);
- l'effettuazione della raccolta separata delle acque pluviali provenienti dalle coperture dei fabbricati per permettere il riuso delle stesse (ad esempio per irrigazione delle aree verdi o reti duali) ed allo stesso tempo una "laminazione" degli eventi piovosi più intensi.





Si consiglia inoltre di verificare i dimensionamenti di tali opere, con quelli proposti nell'elaborato DS6 del PTCP sopra citato.

### Servizio idrico integrato

Si ritiene necessario che vengano individuate e riportate sulle planimetrie le reti esistenti per la distribuzione dell'acqua potabile e per la raccolta delle acque reflue nere e bianche o miste, al fine di verificare sostenibilità dell'intervento o individuare le opere di urbanizzazione necessarie per l'insediamento.

### Vegetazione

Per le previste realizzazioni delle aree a verde, si raccomanda di utilizzare vegetazione climatica evitando le specie inserite negli elenchi allegati alla D.G.R. n. 46-5100 del 18 dicembre 2012 "Identificazione degli elenchi (Black List) delle specie vegetali esotiche invasive del Piemonte e promozione di iniziative di informazione e sensibilizzazione", successivamente periodicamente aggiornati, in ultimo dalla D.G.R. n. 1 – 5738 del 07 ottobre 2022.

Si invita, inoltre, a adottare le seguenti:

- "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" di cui all'Allegato B della D.G.R. n.33-5174 del 12/6/2017)
- "Protocolli di monitoraggio condivisi e uniformi sulle specie esotiche invasive vegetali da applicare nell'ambito delle valutazioni ambientali", pubblicato sul sito web della Regione Piemonte, nella sezione dedicata al contrasto alla diffusione delle specie esotiche invasive (<https://www.regione.piemonte.it/web/temi/ambiente-territorio/biodiversita-aree-naturali/conservazione-salvaguardia/specie-vegetali-esotiche-invasive#>).

Si ritiene opportuno nelle aree verdi:

- massimizzare il rapporto tra aree a verde in piena terra e superficie trasformata, dandone riscontro nelle NdA, per contribuire alla riduzione effetto isola di calore;
- prevedere prioritariamente la messa a dimora di esemplari arborei di prima grandezza sia nelle aree a verde sia nei parcheggi a raso, al fine di incrementare il livello di ombreggiamento naturale ed al contempo per mitigare l'effetto isola di calore; si ritiene adeguato l'impianto di individui con circonferenza non inferiore a 20-25 cm a 1 m di altezza per le specie di prima grandezza;
- prevedere un'adeguata lavorazione del terreno ove saranno messi a dimora alberi e arbusti per consentire un corretto sviluppo dell'apparato radicale ed evitare situazioni di compattamento del suolo;
- privilegiare le specie rustiche in grado di sopportare stress idrici e termici.

### Energia

In accordo con le strategie di contenimento delle emissioni di gas climalteranti si rende opportuno prevedere:

- la realizzazione di involucri con ridotte esigenze energetiche (edifici NZEB), così come indicato dall'art. 4bis del D. Lgs. n. 192 del 19/08/2005 e s.m.i.;
- il ricorso alle quote minime di energie rinnovabili per l'alimentazione dei sistemi di climatizzazione e delle utenze elettriche previste dal D. Lgs. n. 199/2021;
- l'utilizzo di sistemi di illuminazione a basso consumo e dell'illuminazione naturale;

È inoltre opportuno verificare la coerenza degli interventi con gli indirizzi del Piano energetico ambientale regionale (PEAR 2022) e del Piano regionale sulla qualità dell'aria (PRQA) della Regione Piemonte.

### Rumore



Nella documentazione trasmessa non è presente una relazione di valutazione della compatibilità acustica degli interventi con la zonizzazione vigente, redatta da un tecnico competente in acustica ambientale.

### **Geologia**

Nella documentazione trasmessa non è presente una relazione geologica che valuti la compatibilità degli interventi con i documenti programmatici di settore (PAI, PGRA, PRGC).

### **Viabilità**

Nella documentazione trasmessa non sono presenti valutazioni previsionali sul traffico indotto dall'area commerciale e di compatibilità con le strutture viarie esistenti, nonché sulle eventuali ripercussioni sulla qualità dell'aria.

### **Conclusioni**

Alla luce delle considerazioni sopra formulate, ferma restando la competenza comunale relativa alla decisione in materia di assoggettabilità alla procedura di VAS della variante in esame, Arpa Piemonte richiede che, al fine di valutare compiutamente la sostenibilità ambientale degli interventi previsti, l'Organo Tecnico Comunale tenga conto delle osservazioni formulate nel presente contributo.