

COMUNE DI BEINASCO
Città Metropolitana di Torino
Piazza Vittorio Alfieri 7 - 10092 BEINASCO (TO)
tel. 01139891 - telefax 0113989382
Posta Elettronica Certificata: protocollo@comune.beinasco.legalmail.it

SERVIZIO URBANISTICA



**REGOLAMENTO PER L'INDIVIDUAZIONE E
L'ATTUAZIONE DELLE OPERE DI COMPENSAZIONE
E MITIGAZIONE AMBIENTALE**



COMUNE DI BEINASCO
Città Metropolitana di Torino
Piazza Vittorio Alfieri 7 - 10092 BEINASCO (TO)
tel. 01139891 - telefax 0113989382
Posta Elettronica Certificata: protocollo@comune.beinasco.legalmail.it

SERVIZIO URBANISTICA

INDICE

CAPO I – Disposizioni generali

Articolo 1 – *Oggetto del Regolamento e finalità*

Articolo 2 – *Definizioni e campo applicativo*

Articolo 3 – *Interventi edilizi soggetti a compensazione ambientale*

Articolo 4 – *Individuazione delle aree da destinare a compensazione ambientale e delle relative opere*

CAPO II - Metodologia

Articolo 5 – *Determinazione delle compensazioni ambientali*

Articolo 6 – *Metodologia di determinazione delle compensazioni ambientali*

Articolo 7 – *Calcolo economico del valore della compensazione ambientale*

Articolo 8 – *Compensazione ambientale per trasformazione di boschi in altre destinazioni d'uso*

Articolo 9 – *Compensazione volumetrica*

CAPO III – Disposizioni finali

Articolo 10 – *Sanzioni*

Articolo 11 – *Entrata in vigore e Pubblicità*

Articolo 12 – *Casi non previsti dal presente regolamento*

Articolo 13 – *Rinvio Dinamico*



CAPO I – Disposizioni generali

Art. 1 – Oggetto del Regolamento e finalità

1. Il presente regolamento disciplina tutti gli interventi e le misure da intraprendere al fine di riequilibrare il bilancio ambientale complessivo in risposta agli impatti negativi prodotti dalle attività umane svolte sul territorio comunale;
2. Il repertorio delle opere di mitigazione e compensazione, nasce per fornire uno strumento di riferimento nella definizione di criteri il più possibile efficaci ai fini del mantenimento degli equilibri ambientali e dell'inserimento nel paesaggio delle opere di trasformazione;
3. Le indicazioni tecniche o le altre specifiche contenute nel presente regolamento costituiscono ulteriori approfondimenti rispetto alle norme di carattere generale e pertanto prevalgono in caso di eventuale contrasto.

Art. 2 – Definizioni e campo applicativo

1. Le compensazioni e mitigazioni ambientali costituiscono uno degli strumenti di risposta agli impatti negativi prodotti dalle attività umane contribuendo a riequilibrare il bilancio ambientale complessivo del territorio comunale in seguito all'attuazione delle previsioni edificatorie del P.R.G.C.;
2. Per mitigazioni ambientali si intendono quelle volte a ridurre al minimo o addirittura a sopprimere l'impatto ambientale e paesaggistico derivante dalle trasformazioni del territorio collegate ad un'opera/intervento edilizio al fine di diminuire gli effetti all'interno dell'area oggetto di trasformazione e sul contesto limitrofo durante o dopo la sua realizzazione. Le misure di mitigazione provvedono, a valle delle analisi degli impatti, all'individuazione di tutte le misure di mitigazione atte a minimizzare gli impatti negativi derivanti dell'opera e/o durante la sua realizzazione;
3. Per compensazioni ambientali si intendono quelle opere realizzate direttamente dal proponente per ridurre/eliminare i carichi ambientali gravanti sull'area interessata dall'opera. Se un'area allo stato naturale viene modificata, è compito del soggetto che effettua la trasformazione attuare la relativa compensazione ambientale, effettuandola direttamente tramite l'attuazione di opere con valenza ambientale, non strettamente collegate con gli impatti indotti dal progetto stesso. Le misure di compensazione pertanto non riducono gli impatti residui attribuibili al progetto ma provvedono ad individuare le misure che possono essere intraprese al fine di migliorare le condizioni dell'ambiente interessato, compensando gli impatti residui in modo tale da riequilibrare il bilancio ambientale complessivo del Comune (ad esempio interventi di rimboschimento).



La compensazione ambientale può essere definita:

- omologa, se gli interventi di compensazione sono in grado di rigenerare il medesimo tipo di valore ambientale perso e non valori succedanei. Nel caso del consumo di suolo, la misura compensativa omologa è il recupero, il ripristino, la bonifica e/o la rinaturalizzazione di un'area urbanizzata e/o degradata almeno equivalente a quella consumata in modo da sottrarla in modo definitivo o quasi ad altri usi;
 - non omologa, se i valori ripristinati sono diversi da quelli persi, sebbene anche loro in grado di produrre benefici ambientali.
4. Qualora si dimostri tecnicamente l'esiguità della compensazione dovuta o qualora l'opera fosse di troppo piccola entità o ritenuta a giudizio dell'amministrazione poco significativa a livello di apporto ecologico sull'area oggetto di compensazione individuata, la compensazione è sostituita da un compenso monetario al Comune;
 5. In via generale gli impatti negativi devono essere prioritariamente mitigati e le compensazioni, quindi, devono essere relative ad impatti non evitabili e mitigabili (pertanto agli impatti negativi residuali). La compensazione ambientale è il passo conclusivo di un processo tecnico di contenimento degli impatti negativi prevedibili applicando i principi/criteri di precauzione, prevenzione e mitigazione;
 6. La durata delle misure compensative dovrà essere adeguata e commisurata alla persistenza nel tempo degli impatti negativi indotti dall'opera sull'ambiente e sul paesaggio.

Art. 3 – Interventi edilizi soggetti a compensazione ambientale.

1. Sono assoggettati all'attuazione di interventi di compensazione ambientale tutti gli interventi che determinano un riassetto negativo dell'equilibrio ecosistemico del territorio comunale;
2. Devono effettuare una compensazione ambientale gli interventi attuativi soggetti a Piani Esecutivi Convenzionati, Permesso di Costruire Convenzionato e tutti gli interventi di nuova costruzione con area fondiaria superiore di 500 mq, previsti nelle zone urbanistiche a destinazione residenziale, destinate ad impianti produttivi, destinate ad uso terziario del P.R.G.C. vigente;
3. Non sono soggetti a compensazioni ambientali gli interventi promossi e realizzati dall'Amministrazione Pubblica, tutti gli interventi di iniziativa privata non soggetti a Convenzionamento e gli interventi che, pur generando consumo di suolo in modo irreversibile, sono funzionali all'esercizio dell'attività agricola, purché non ricadano nelle casistiche indicate nel seguente comma 4;
4. Per le attività agricole la compensazione ambientale è richiesta nei seguenti



casi:

- per la costruzione di nuove residenze agricole;
 - per la creazione di nuovi centri aziendali;
 - per l'ampliamento degli esistenti centri aziendali in misura superiore al 50% della superficie coperta esistente al momento dell'approvazione del presente regolamento;
 - per l'ampliamento degli esistenti centri aziendali in misura pari o superiore a 500 mq di superficie coperta anche se raggiunti con successivi ampliamenti realizzati dopo la data di approvazione del presente regolamento;
5. Relativamente agli interventi già oggetto di piani esecutivi convenzionati (PEC) ancora validi alla data di approvazione del presente regolamento, si richiamano i contenuti delle convenzioni urbanistiche che li hanno resi efficaci. Tali PEC non sono soggetti a compensazione ecologica fino allo scadere dei termini previsti dalla relativa convenzione urbanistica;
 6. Sono escluse dall'obbligo della compensazione ambientale tutte le trasformazioni provvisorie e reversibili come definite dal D.P.R. 380 del 6 giugno 2001 e s.m.i.;
 7. Gli interventi di compensazione ambientale sono aggiuntivi rispetto agli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e contributo sul costo di costruzione ed agli standard di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.;
 8. Non possono essere proposti come misura compensativa interventi già previsti e finanziati da altri piani o programmi o che avrebbero comunque dovuto essere realizzati ai sensi di legge;

Art. 4 – Individuazione delle aree da destinare a compensazione ambientale e delle relative opere

1. Gli interventi di compensazione dovranno essere attuati prioritariamente in prossimità dell'area oggetto di trasformazione al fine di preservare il più possibile l'equilibrio ecologico a livello di macro-area. Se per esigenze dovute a caratteristiche morfologiche od antropiche ciò non fosse possibile, gli interventi di compensazione dovranno essere realizzati su aree di proprietà comunale ovvero su aree di proprietà del proponente o di terzi purché asservite ad uso pubblico, specificamente individuate o accettate dall'Amministrazione. Eventuali variazioni del perimetro delle aree di compensazione o l'individuazione di nuove aree è subordinato al fatto che le stesse abbiano le caratteristiche utili per effettuare la compensazione;
2. La tipologia prevalente di opere compensative dovrà essere del medesimo tipo di valore ambientale perso, ovvero di misura omologa, come definito al comma 3 dell'articolo 2 del presente regolamento. Qualora non sia possibile compensare in modo omologo, le misure compensative non



- omologhe dovranno ricadere prioritariamente nelle aree definite al comma 1 del presente articolo;
3. Gli interventi devono prevedere il miglioramento ambientale dell'area individuata quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: trasformazione di un'area asfaltata in area permeabile, piantumazioni di alberi o arbusti, creazione di filari alberati, creazione di aree umide, miglioramento vegetazionale con eliminazione specie infestanti, pulizia di un'area da manufatti (es. baracche) e rinaturalizzazione;
 4. Le aree sulle quali possono essere realizzati gli interventi di compensazione direttamente dal soggetto attuatore devono essere di proprietà pubblica oppure di proprietà del richiedente e cedute al Comune o asservite a pubblico uso. La priorità degli interventi compensativi è sempre data a superfici di proprietà pubblica, salvo diversa motivata valutazione dell'Amministrazione comunale;
 5. La realizzazione diretta delle opere di compensazione ambientale deve essere regolata da convenzione edilizia/atto unilaterale di impegno ai sensi dell'art. 49, comma 4, della L.R. 56/77 e s.m.i. e garantita da idonea polizza fidejussoria/deposito cauzionale pari all'importo dei lavori corrispondente al Computo Metrico Estimativo delle opere di compensazione che verrà successivamente svincolata all'emissione di Collaudo/Certificato di Regolare Esecuzione;
 6. La convenzione può stabilire e determinare temporalmente l'obbligo in capo al soggetto attuatore, di procedere alla manutenzione e gestione dell'area pubblica su cui ricade l'onere della compensazione. L'Ente potrà richiedere un ulteriore polizza fidejussoria/deposito cauzionale di attecchimento a copertura dell'intero costo di mantenimento definito da un piano dettagliato per la manutenzione. Lo svincolo/restituzione avverrà solo alla fine dell'ultima stagione vegetativa determinata all'atto della stipula di convenzione/atto. Per quanto riguarda le aree private assoggettate ad uso pubblico la manutenzione e gestione è in capo al soggetto attuatore ai sensi di legge;
 7. Quando il progetto compensativo è predisposto dal richiedente il relativo costo di progettazione non è compreso tra gli oneri di compensazione;
 8. La Convenzione, stipulata in sede di rilascio del titolo abilitativo, dovrà contenere la determinazione del Valore Ecologico di Trasformazione (VET) determinato ai sensi degli artt. 5 e 6, la determinazione del contro - valore monetario del progetto di compensazione ai sensi dell'art 7 e la descrizione delle opere di compensazione individuate e concordate con l'Amministrazione, sulla base del Regolamento vigente al momento della richiesta del titolo abilitativo;
 9. Le opere di compensazione che vengono monetizzate saranno introitate in apposito capitolo di bilancio comunale denominato: "Opere di compensazione e di miglioramento ambientale";
 10. Il soggetto attuatore dovrà versare all'Ente gli importi derivanti dalla monetizzazione contestualmente alla sottoscrizione della Convenzione edilizia nei casi indicati al comma 2 dell'art. 3, oppure prima del rilascio del titolo abilitativo connesso all'intervento;



11. Per dar corso agli accertamenti sulla corretta esecuzione dell'intervento compensativo ed al conseguente svincolo della fidejussione/cauzione, il richiedente, entro 60 giorni dall'ultimazione dei lavori di compensazione ambientale, trasmette al Comune dichiarazione di regolare esecuzione dei lavori. In caso di inadempimento si applica quanto previsto all'articolo 10 del presente Regolamento.

CAPO II - Metodologia

Art. 5 – Determinazione delle compensazioni ambientali

1. Le opere di compensazione ambientale dovute sono determinate secondo specifica parametrizzazione quantitativa definita in base al *valore ecologico* dell'area soggetta ad interventi di trasformazione;
2. Lo strumento utilizzato per l'individuazione del valore ecologico di un'area è il metodo STRAIN (*STudio interdisciplinare sui RApporti tra protezione della natura ed INfrastrutture*), il quale si basa su un approccio che mira a quantificare le aree da rinaturalizzare come compensazione per l'impatto ambientale causato da infrastrutture e nuovi insediamenti. Questo processo bilancia i danni alle Unità Ambientali (UA) derivanti dalle trasformazioni del suolo e sovra suolo, con l'obiettivo principale di ricostruire le tipologie di unità ambientali danneggiate.
3. Il metodo STRAIN si basa sulle seguenti azioni consequenziali:

1. **Rilievo dello stato di fatto:** viene valutato il valore ecologico prima dell'intervento (ante operam) attraverso sopralluoghi sul campo per verificare lo stato ecologico-ambientale dei luoghi.

2. **Definizione delle UNITÀ AMBIENTALI (UA) di rilievo esistenti:** si identificano le diverse unità ambientali all'interno dell'area/lotto oggetto di trasformazione e si assegna a ciascuno di loro un Valore Ecologico Iniziale (VEI).

3. **Definizione del progetto e del VALORE ECOLOGICO FINALE:** si stabilisce il progetto di trasformazione del suolo e si calcola il Valore Ecologico Finale (VEF) atteso.

4. **Bilancio di valore ecologico della trasformazione:** rappresenta la differenza fra valore ecologico finale a trasformazione avvenuta e il valore ecologico iniziale nello stato di fatto del lotto oggetto di intervento ($VET = VEF - VEI$)

5. **Calcolo del contro - valore monetario delle opere di compensazione o risarcimento:** si determina il contro - valore monetario delle opere di compensazione in rapporto al valore ecologico di trasformazione (VET).



6. **Individuazione delle opere di compensazione:** si individuano, in accordo con l'Amministrazione, le aree da rinaturalizzare e le misure di compensazione necessarie per bilanciare l'impatto ambientale dell'intervento edilizio proposto.

7. **Indicazione degli impegni convenzionali per la manutenzione delle opere di qualità ecologica:** si definiscono gli accordi per la gestione e manutenzione delle opere di compensazione.

4. Il valore ecologico iniziale (VEI) e il valore ecologico finale (VEF) sono determinati attraverso l'applicazione di valori tabellari multifattoriali, attribuiti in funzione alle differenti tipologie di unità ambientali individuati secondo una classificazione e valutazione degli habitat costruita mediante l'utilizzo di studi e ricerche di settore a livello Europeo (*nomenclatura Corine Biotopes dataset*).

Le unità ambientali individuate sono state raggruppate in gruppi tematici con le tipologie ambientali riconducibili al territorio Beinaschese, determinando così un solo coefficiente moltiplicatore necessario ad individuare il valore ambientale delle singole unità. Questo coefficiente è stato ottenuto moltiplicando i fattori tabellari VND e FTR ed il risultato lo si è poi riportato su scala 10 al fine di semplificare il più possibile il calcolo del valore ecologico di ciascuna unità ambientale. Le unità ambientali individuate con il rispettivo coefficiente sono riportate sotto forma tabellare nell'Allegato A in appendice al presente regolamento;

5. La tabella delle unità ambientali presente nell'allegato A potrà essere soggetta ad eventuali successivi aggiornamenti qualora sopravvenissero nel corso del tempo modifiche o mutazioni del territorio comunale per cui risulti necessario implementare con nuove unità ambientali.

Art. 6 – Metodologia di determinazione delle compensazioni ambientali

1. Le compensazioni ambientali dovute, a seguito di proposta di trasformazione di aree insistenti sul territorio comunale, viene determinata attraverso l'individuazione del valore ecologico iniziale (VEI) dell'area oggetto di trasformazione e il valore ecologico finale (VEF) della medesima area in funzione del progetto di trasformazione presentato dal soggetto proponente;

2. Il valore ecologico iniziale (VEI) viene definito moltiplicando alla superficie in mq di ogni Unità Ambientale iniziale (UA) identificata nello stato di fatto dell'area oggetto di trasformazione con il rispettivo valore identificato nella tabella A allegata al presente regolamento;

La sommatoria di tutte le unità ambientali individuate porta a determinare il Valore ecologico iniziale (VEI):



$$\mathbf{VEI} \text{ (in mq equivalenti)} = \sum [\mathbf{UA}_{\text{(iniziali)}} \times \text{Valore UA}]$$

3. Il valore ecologico finale (VEF) viene definito moltiplicando alla superficie in mq di ogni Unità Ambientale finale (UA) identificata nel progetto di trasformazione con il rispettivo valore identificato nella tabella A allegata al presente regolamento.

La sommatoria di tutte le unità ambientali previste a progetto porta a determinare il Valore ecologico finale (VEF):

$$\mathbf{VEF} \text{ (in mq equivalenti)} = \sum [\mathbf{UA}_{\text{(finali)}} \times \text{Valore UA}]$$

4. Il bilancio di valore ecologico della trasformazione (VET) rappresenta la differenza fra valore ecologico finale a trasformazione avvenuta e il valore ecologico iniziale nello stato di fatto:

$$\mathbf{VET} \text{ (in mq equivalenti)} = \mathbf{VEF} - \mathbf{VEI}$$

Nel caso di risultato positivo (**VET > 0**), il progetto non dovrà prevedere opere compensative di valenza ecologica in quanto la trasformazione porta ad un aumento del valore ecologico complessivo.

Nel caso di risultato negativo (**VET < 0**), il progetto dovrà prevedere compensazioni ambientali in quanto la trasformazione prevista porta ad un peggioramento del valore ecologico complessivo esistente;

5. Nell'ambito del calcolo, si dovrà sempre verificare che il valore del VEF sia almeno il 70% del valore del VEI al fine di garantire un recupero ambientale minimo sul luogo di intervento. Il restante in percentuale dovrà essere garantito attraverso interventi di compensazione nelle modalità indicate nel presente Regolamento. L'amministrazione ha l'insindacabile facoltà di prendere in considerazione proposte progettuali con un peggioramento del valore ecologico finale al di sotto del 70% dello stato iniziale dell'area qualora non fosse più possibile ricorrere ad ulteriori misure di mitigazione progettuale e/o nel caso in cui ci siano motivati benefici di carattere socio-ambientale che siano nell'interesse della comunità. Non possono essere approvati progetti con valore del VEF sotto la soglia critica del 50% dello stato iniziale dell'area.



Art. 7 – Calcolo economico del valore della compensazione ambientale

1. Il calcolo economico del valore della compensazione consente di definire l'entità delle opere da realizzare e definisce la base economica con cui sviluppare il progetto di compensazione da parte del soggetto attuatore o l'ammontare del versamento in denaro in caso di monetizzazione. Esso è determinato in relazione all'individuazione di un valore economico di base incrementato/diminuito in funzione del diverso valore ecologico territoriale in cui è ubicato il progetto di trasformazione presentato, alle funzioni prevalenti insistenti sul medesimo territorio e del grado di reversibilità dovuta dalla tipologia di trasformazione nel caso di abbandono dell'attività che origina la trasformazione;
2. Il valore di base per il calcolo economico della compensazione è riportata nell'Allegato B al presente regolamento, sotto forma di Euro/mq. Il valore sarà soggetto a periodico aggiornamento con apposita delibera della Giunta Comunale;
3. La base di calcolo, di cui al comma 2, è moltiplicata per il peso attribuito a ciascuno dei 3 parametri individuati nelle tabelle consultabili nell'Allegato B al presente regolamento, tante volte quanti sono i parametri stessi pertinenti al progetto di trasformazione proposto;
4. Il valore economico della compensazione dovuta è ottenuta moltiplicando il Valore Ecologico di Trasformazione in termini assoluti (**VET<0**), precedentemente ottenuto con le modalità esposte nell'articolo 6, per il prodotto tra la base di calcolo e i relativi parametri, come specificato nel comma 3 del presente articolo:

Valore economico compensazione (in €)

=

VET (in mq) x **Valore base** x **N** pesi

5. Nel caso in cui l'area da trasformare ricada in situazioni diverse, il parametro da utilizzare si riferisce alla superficie prevalente; nel caso le superfici siano uguali, si utilizza il parametro con il peso maggiore;
6. Il progetto di compensazione redatto dal soggetto attuatore deve tenere conto del Valore economico della compensazione dovuta (in euro) come importo minimo da raggiungere nella redazione del computo metrico estimativo del progetto compensativo relazionato alla tipologia di opere richieste e/o concordate con l'Amministrazione, da redigere utilizzando il Prezzario nazionale Assoverde o qualora le opere previste non vi fossero ricomprese, il prezzario Regione Piemonte;
7. Il Comune si riserva espressamente di prevedere una implementazione delle misure compensative rispetto ai livelli minimi calcolati laddove



insistano trasformazioni peggiorative di valori ecologici supplementari non previsti dal presente regolamento.

Art. 8 – Compensazione ambientale per trasformazione di boschi in altre destinazioni d'uso

1. La trasformazione del bosco in altra destinazione d'uso è disciplinata dal D.Lgs n. 34 del 3 aprile 2018 e comporta la compensazione della superficie forestale trasformata ai sensi della L.R. 4/09 con i criteri e le modalità stabilite dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 23-4637 del 6 febbraio 2017 e s.m.i.;
2. In boschi sottoposti al vincolo idrogeologico la compensazione della superficie forestale trasformata assolve anche alle finalità previste dall'art. 9 della L.R. 45/89 e comprende gli oneri dovuti a tale titolo con le modalità e i criteri previste dall'art. 19 della L.R. 4/09. L'entità della compensazione è ridotta nei casi in cui non è previsto l'obbligo di rimboschimento o di versamento del corrispettivo (art. 9, comma 4, lettere a), b), c), e d), della L.R. 45/89);

Art. 9 – Compensazione volumetrica

1. La compensazione ambientale, altrimenti detta volumetrica, è quella introdotta dall'art. 1, comma 21, della legge 15 dicembre 2004, n. 308 e s.m.i., che consente il trasferimento dei diritti edificatori su altre zone già trasformate del territorio comunale di cui il richiedente abbia la disponibilità a fini edificatori per evitare la trasformazione di suoli ancora integri con conseguente perdita di valori ambientali. La conservazione allo stato naturale dell'area che il P.R.G.C. ha previsto in trasformazione è considerato un intervento di compensazione omologa. L'area oggetto di compensazione volumetrica deve essere ceduta al comune.

CAPO III – Disposizioni finali

Art. 10 – Sanzioni

1. Per l'inottemperanza del presente regolamento è stabilita la sanzione dell'escussione della polizza fidejussoria e/o cauzione da effettuarsi a seguito di richiesta scritta del Comune.

Art. 11 – Entrata in vigore e Pubblicità

1. Il presente regolamento, divenuta esecutiva la deliberazione di approvazione, verrà depositato nella segreteria comunale alla libera visione del pubblico per quindici giorni consecutivi con la contemporanea affissione, all'albo pretorio comunale e negli altri luoghi consueti, di apposito manifesto recante l'avviso del deposito;



2. Copia del presente regolamento, a norma dell'art. 22 della legge 07 agosto 1990, n. 241, sarà tenuta a disposizione del pubblico presso gli uffici comunali, perché ne possa prendere visione in qualsiasi momento e sarà pubblicato sul sito internet istituzionale del Comune.

Art. 12 – Casi non previsti dal presente Regolamento

1. Per quanto non previsto nel presente regolamento si fa espresso riferimento alle norme di legge in materia.

Art. 13 – Rinvio dinamico

1. Le norme del presente regolamento si intendono modificate per effetto di sopravvenute norme vincolanti statali e regionali;
2. In tali casi, in attesa della formale modificazione del presente regolamento, si applica la normativa sovraordinata.