

OGGETTO: URBANISTICA – COMUNE DI CONDOVE - PROGETTO PRELIMINARE DI REVISIONE DEL P.R.G.C. - PRONUNCIAMENTO DI COMPATIBILITA' ED OSSERVAZIONI.

L'Assessore Rivalta, a nome della Giunta (seduta del .../2004), propone l'adozione del seguente provvedimento:

IL CONSIGLIO PROVINCIALE

Premesso che la strumentazione urbanistica del Comune di Condove risulta la seguente:

- è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.), approvato dalla Regione Piemonte con deliberazione G.R. n. 83-07412 del 26/08/1986;
- ha apportato al suddetto Piano una Variante strutturale, approvata con deliberazione G.R. n. 16-22931 del 03/11/1997;
- ha adottato, con deliberazione del C.C. n. 30 del 16/09/2003, il progetto preliminare di revisione del citato P.R.G.C., che ha trasmesso alla Provincia ai sensi del comma 6, art. 15 L.R. n. 56/77;

richiamati i dati socio-economici e territoriali caratterizzanti il Comune di Condove, che risultano essere:

- fa parte del Circondario di Susa e del sub-ambito "*Area Susa-Avigliana*", rispetto al quale sono applicabili gli Indirizzi di coordinamento sovracomunale, previsti all'art. 15.3.1 delle Norme di attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.), di cui l'Amministrazione Provinciale propugna l'attuazione attraverso una concorde strategia a livello sovracomunale di sub-ambito;
- superficie territoriale di 7.085 ettari, dei quali: 408 pianeggianti (6% dell'intero territorio) e 6.677 montagnosi (94%). Inoltre 313 ettari hanno *pendenze inferiori ai 5°*, 1.709 hanno *pendenza compresa tra i 5° e i 20°* (15% del territorio comunale) e i restanti 5.063 hanno *pendenza superiore ai 20°* (71% del territorio comunale). Per quanto riguarda la Capacità d'Uso del Suolo si evidenzia che 2.367 ettari sono ricoperti da "*Aree boscate*" (33% del territorio comunale). L'Assessorato all'Agricoltura della Regione Piemonte segnala che parte del territorio comunale è interessato dalla "*Zona D.O.C. della Valsusa*" e che 137 ettari sono destinati a produzione tipica di frutticoltura, "*Vigneti, Frutteti e Nocciolati*";
- popolazione: 4464 abitanti nel 1971; 4444 abitanti nel 1981; 4258 abitanti nel 1991; 4380 abitanti nel 2001, dati che evidenziano un andamento demografico in declino sino al 1991, seguito da una ripresa nel decennio successivo;
- insediamenti residenziali: non risulta compreso nei sistemi di diffusione urbana individuati dal P.T.C. (art. 9.2.2.);
- sistema produttivo: nell'ipotesi di riassetto strategico del comparto manifatturiero e artigianale del P.T.C. è compreso tra gli ambiti di valorizzazione produttiva marginale del "*Bacino della Valle di Susa*";
- è individuato dal Piano Territoriale Regionale (P.T.R.) e dal Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.) come "*Centro Storico di Interesse Provinciale*"; tra i beni

- ambientali ed architettonici figurano: 5 chiese, 33 piloni, 17 cappelle, 1 rudere di castello, 15 villaggi alpini e 24 nuclei rurali;
- infrastrutture viarie e di trasporto:
 - è attraversato dall'Autostrada A32 Torino – Bardonecchia, dalla ex Strada Statale n.24 del Monginevro (ora di competenza provinciale), dalla Strada Provinciale n. 200 di Condove e dalla tratta ferroviaria Torino-Bardonecchia-Modane;
 - è interessato da “*Viabilità in Progetto*” di potenziamento e nuova sede da Condove a Chiusa di San Michele riferito al progetto “*Variante della Strada Statale n. 25 del Moncenisio e collegamento con la Strada Statale n. 24 del Monginevro*” e denominato “*Collegamento con Condove*”;
 - è interessato da “*Ipotesi Tracciati Alternativi di Linee Ferroviarie Alta Capacità*” ed in particolare dalla proposta ALPETUNNEL riguardante la tratta Torino-Lione con tratto in galleria;
 - assetto idrogeologico del territorio:
 - è attraversato dal Fiume Dora Riparia e dal Torrente Gravio, i cui corsi sono compresi nell'elenco di cui all'art. 20 delle Norme di attuazione del Piano Territoriale Regionale; per effetto delle norme in esso contenute, lungo detti corsi compete alla Regione Piemonte, il rilascio delle autorizzazioni di cui al D.lgs. n. 490/99, in conformità al disposto dell'art. 10 della L.R. 20/89;
 - rispetto al corso del Fiume Dora Riparia, il “*Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico*” (P.A.I.) adottato dall'Autorità di Bacino del Fiume Po con Deliberazione del Comitato Istituzionale n. 18 del 26 aprile 2001, approvato con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 24/05/2001, evidenzia l'inserimento in fascia A, B e C di 102 ettari di territorio comunale, nonché la previsione di un “*Limite di Progetto*” tra fascia B e Fascia C lungo oltre 2 km;
 - è altresì interessato dalle seguenti acque pubbliche: Rio Chiet, Rio Ciapis, Rio Comba, Rio Puta, Rio Sicardera-Colletta e Torrente Sessi;
 - la Banca Dati Geologica della Regione Piemonte individua 9 ettari di “*Aree Inondabili*” con tempi di ritorno compresi tra i 25 e i 50 anni, 93 ettari di “*Aree Inondabili*” con tempi di ritorno superiori ai 50 anni, 89 ettari di “*Frane Attive Areali*”, 553 ettari di “*Frane Quiescenti Areali*”, una “*Frana non Cartografabile*”, tre “*Crolli Incanalati*”, un “*Crolo Diffuso*” e un “*Crollo di Limitate Porzioni Lapidee*”;
 - è classificato sismico, “*zona 3*”, dall'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri, n. 3274 del 20/03/2003;
 - tutela ambientale:
 - l'Osservatorio sulle Politiche Territoriali degli Enti Locali evidenzia che, per una superficie di 9 ettari, il territorio del Comune è interessato da “*Aree a Parco di Interesse Sovracomunale*”;
 - il SITA Regionale evidenzia la presenza di infrastrutture di rilevante sensibilità ambientale e in particolare la presenza di “*Elettrodotto: tracciato linea alta tensione*” per una lunghezza pari a 13 km e di due “*Centrali Elettriche*”;
 - il Piano Faunistico Venatorio individua la presenza di una zona “*OASI*” denominata Roccia Patanua e di una “*Zona di Ricarica Carsica*” denominata Maffiotto;
 - pianificazione territoriale sovracomunale:
 - fa parte dell'ambito di approfondimento per il quale la Regione Piemonte si è riservata la competenza di dettare una specifica disciplina con apposito Piano Territoriale; ciò ai sensi dell'art. 39, comma 4, lettera b), del Piano Territoriale Regionale;

per ulteriori dati informativi si vedano le "schede comunali" allegate agli elaborati del P.T.C.;

preso atto dei motivi che hanno indotto l'Amministrazione Comunale ad adottare il Progetto Preliminare di revisione del P.R.G.C. vigente, così come emergono dalla deliberazione C.C. n. 30 del 16/09/2003 di adozione, in rapporto:

- alle normative sovracomunali recentemente sopravvenute, quali, ad esempio: Piano Fasce Fluviali, D.Lgs 14/98, L.R. 28/99 P.A.I.;
- alla necessità di aggiornare le previsioni dello strumento urbanistico del Comune poiché sono trascorsi circa diciotto anni dalla sua approvazione;

rilevato che, nello specifico, il Comune propone le seguenti variazioni al P.R.G.C. vigente, così come si evincono dalla *Relazione di progetto* adottata con la deliberazione n. 30/2003 testè citata:

- inserimento di nove nuove aree residenziali di completamento, della superficie complessiva di mq. 45.270, e due aree residenziali di nuovo impianto, della superficie complessiva di mq. 37.640, che determinano un incremento di 443 nuovi abitanti (calcolati con un rapporto di 150 mc/abitante), dei quali 237 (il 53,5%) è previsto in Borgata del Poisatto;
- incremento di mq. 69.456 di aree a servizi pubblici per la residenza (dei quali 18.837 da localizzare in sede di S.U.E.), molti situati nelle borgate montane; nel complesso la dotazione raggiunge il rapporto di 34,94 mq/abitante residente e di 23,8 mq/abitante considerando residenti e fluttuanti (2.240);
- previsione di un'area terziaria di nuovo impianto, della superficie complessiva di mq. 20.600, in Borgata del Poisatto, lungo il fronte della ex S.S. n. 24;
- riconoscimento di due addensamenti commerciali: A1 urbano forte e A4 urbano minore e individuazione di localizzazioni commerciali urbane non addensate L1, lungo le vie del concentrico e la nuova localizzazione commerciale urbano-periferica L3 di Borgata del Poisatto;
- introduzione del concetto di "*perequazione urbanistica*", cioè l'attribuzione di capacità edificatoria alle aree a servizi pubblici di nuova individuazione che può essere trasferita nelle aree residenziali di completamento e nuovo impianto;

informati i Servizi e le Aree interessate;

visto il parere del Servizio Difesa del suolo, datato 11/02/2004;

vista l'istruttoria predisposta dal Servizio Urbanistica, datata 31/03/2004, nella quale si propone la presentazione di osservazioni che tengono conto delle indicazioni di pianificazione territoriale contenute nel vigente Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia;

considerate condivisibili le determinazioni proposte dal Servizio Urbanistica in riferimento ai documenti di programmazione urbanistica regionale e provinciale nonché alle competenze dirette in materia di viabilità;

visti:

- il 6° comma dell'art. 15 L.R. n. 56/77 modificata ed integrata;
- gli artt. 19, 20, 42, 124 e 134 del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali approvato con D. Lgs. 18/08/2000 n. 267;
- la deliberazione del Consiglio Provinciale n. 194922/2000 del 19/09/2000, relativa alle

modalità per la presentazione di osservazioni, proposte e pareri sui Piani Regolatori Generali Comunali ed Intercomunali, e loro varianti;
il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia, approvato con deliberazione Consiglio Regionale n. 291-26243 del 1 agosto 2003;

acquisito il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del Responsabile del Servizio interessato ai sensi dell'art. 49 comma 1 del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali approvato con D.Lgs. 18/08/2000 n. 267;

visto l'art. 134, comma 4, del citato Testo Unico e ritenuta l'urgenza;

D E L I B E R A

1. **che**, in merito al Progetto Preliminare di revisione del P.R.G.C., ai sensi del comma 6, art. 15 L.R. n. 56/77, adottato dal Comune di Condove con deliberazione C.C. n. 30 del 16/09/2003, **non si rilevano incompatibilità con il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia** approvato con deliberazione Consiglio Regionale n. 291-26243 del 1/08/2003, pubblicata sul B.U.R. in data 21/08/2003;
2. **di formulare** le seguenti osservazioni:
 - a) in merito alla documentazione idro-geologica si fa rilevare quanto segue:
 - la “*Tav. -: Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e della idoneità all'utilizzazione urbanistica*”, al fine di una più chiara e rapida lettura, andrebbe integrata ai sensi della D.G.R. n. 45-6656 del 15/07/2002, allegato 2, cap. 2 e 4, riportando la perimetrazione del dissesto con il relativo codice;
 - nella tavola citata si rileva un'incongruenza tra la Fascia C del P.A.I. e quella tracciata in cartografia in corrispondenza della porzione di territorio comunale ubicata in destra idrografica del Rio Rosso; si richiede, pertanto, di motivare, allegando opportuna documentazione tecnica, sia la scelta di ridurre l'estensione della Fascia C, sia quella di inserire tale porzione di territorio in classe IIa2, anziché in classe III. Appare, infatti, ingiustificata l'attribuzione, di una classe di pericolosità differente a porzioni di territorio attigue e morfologicamente omogenee;
 - nel concordare con l'attribuzione della classe IIIb4 alla porzione di territorio edificata, ubicata tra il limite di progetto e la Dora Riparia, si ritiene necessario motivare l'inserimento all'interno della classe IIIa sia del nucleo abitativo ad essa adiacente che del nucleo posto a monte del ponte sulla Dora;
 - b) il calcolo della capacità insediativa teorica appare sottostimato e non congruente con i disposti dell'art. 20 della L.R. n. 56/77 in quanto non computa nell'incremento i vani-abitante classificati dalla *Relazione di progetto* come “*Fabbisogno futuro ... per vacanze ed altri usi*” nonché “*... per commercio e servizi privati*”, i quali determinerebbero una capacità insediativa superiore ai 4.758 abitanti complessivamente stimati dalla revisione del Piano;
 - c) non si ritiene accettabile l'incremento residenziale proposto nella Borgata del Poisatto in quanto risulta:

- in contrasto con la direttiva dell'art. 9.2.5 del P.T.C., la quale dispone che "... di norma è da escludere, negli strumenti urbanistici di nuova formazione, la previsione di nuovi insediamenti residenziali su porzioni di territorio non ancora urbanizzato se indipendenti o staccati dagli insediamenti urbani esistenti (centri o nuclei consolidati). Ciò al fine di evitare operazioni aggiuntive di carichi urbanistici ed infrastrutturali; ... di non alterare la mobilità esistente ... e più in generale per non creare nuovi squilibri ... al sistema territoriale esistente";
 - non conforme, in termini di accessibilità, a quanto dispongono l'art. 28 della L.R. n. 56/77 e l'art. 45, 3° comma, del "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada", approvato con D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495;
 - sbilanciato, poiché raggiunge il **53,5%** dell'intero incremento portato dalle aree di completamento e di nuovo impianto;
 - in controtendenza rispetto all'obiettivo di valorizzare le Borgate storiche enunciato a pag. 6 della *Relazione di progetto*.
- d) sempre rispetto all'espansione residenziale nella Borgata del Poisatto, appare singolare, che il lotto edificato, circondato dalle aree di nuovo impianto *Rn2* e di completamento *Rcm9*, sia considerato come "Residenza in area impropria" dal momento che, in base a quanto riportato dalla "Tav.4 - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e della idoneità all'utilizzazione urbanistica" appartiene alla medesima Classe IIIb2 ed è altresì interessato da un nuovo tracciato stradale al servizio delle aree edificabili. Per tale ragione e per quanto osservato alla lettera a) precedente, si ritiene opportuna l'eliminazione delle aree *Rn2* ed *Rcm9*, anche al fine di evitare la realizzazione di una nuova derivazione viabile non attrezzata e prossima all'alveo del Torrente Gravio;
- e) con riferimento alla viabilità, si rileva che sulle tavole di Piano sono riportate una serie di nuove immissioni sulla ex S.S. 24 (ora di competenza provinciale), per le quali non vengono previste idonee attrezzature, ponendosi così in contrasto con quanto stabilisce l'art. 28 della L.R. n. 56/77. Si richiede di correggere tale impostazione facendo confluire la viabilità a servizio dei nuovi insediamenti in pochi punti, opportunamente intervallati e dotati di idonee attrezzature. Si suggerisce perciò di prendere contatto con il Servizio Programmazione e Pianificazione Viabilità della Provincia al fine di individuare opportune soluzioni viabilistiche;
- f) le possibilità insediative consentite per le aree *Rbm* (Residenziali a media densità) e *Pc* (Produttive di completamento), ubicate lungo la ex S.S. 24, determinano che la stessa venga trasformata in strada urbana di servizio ai nuovi insediamenti, provocando, altresì:
- una penalizzazione del traffico veicolare sovracomunale, a causa del susseguirsi delle nuove interferenze;
 - un grave pericolo per la pubblica incolumità, in particolare per quella degli utilizzatori degli immobili stessi.

Peraltro, si sottolinea che l'art. 45, 3° comma, del "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada", approvato con D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495, e s.m.i., prescrive che lungo le strade extra urbane secondarie, all'interno dei centri edificati, sono consentiti accessi privati purché realizzati a distanza non inferiore a 100 metri fra loro.

Occorre pertanto vietare la formazione di nuovi accessi veicolari diretti, studiando, e proponendo, soluzioni alternative gravitanti sulla viabilità comunale, progettata secondo quanto proposto alla lettera a) precedente;

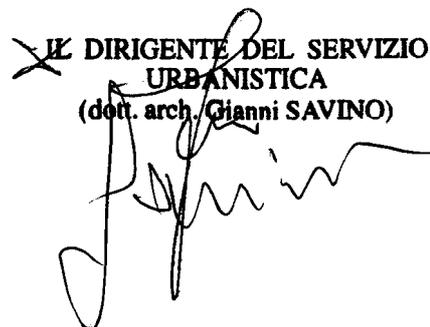
- g) la nuova area terziaria *Tn*, di Borgata del Poisatto, e le aree di completamento *Rcm* e di nuovo impianto *Rn* ad essa adiacenti, creano un'espansione arteriale molto pericolosa), e in contrasto sia con la direttiva dell'art. 9.2.5 del P.T.C. e sia con l'art. 28 della L.R. n. 56/77; l'unico collegamento viabilistico con il Capoluogo è costituito dalla ex S.S. 24, e relativo ponte sul Torrente Gravio. La stessa *Relazione di progetto*, peraltro, evidenzia che è un problema strutturale "... *La totale dipendenza per i collegamenti con l'esterno della S.S. n° 24*" ;
- h) si osserva, altresì, che le derivazioni di accesso alle zone *Rn2* (di nuovo impianto) e *Rcm9* (di completamento), che in parte ricadono su terreni sottoposti a vincolo idrogeologico, contrastano con l'art. 28 della L.R. n. 56/77, il quale prescrive che "... *tali accessi possono avvenire solo a mezzo di derivazioni, adeguatamente attrezzate, ... ed opportunamente distanziate ...*";
- i) si ritiene che debba essere meglio verificata la fattibilità del collegamento viabilistico tra la ex S.S. n. 24 e la S.P. n. 200, in sinistra orografica del Torrente Gravio, in quanto:
- la struttura stradale stessa viene a costituire un'opera di arginatura di detto corso d'acqua;
 - il tratto terminale a monte, verso l'innesto sulla S.P. n. 200, presenta una pendenza elevata tale da far dubitare che detta struttura possa assumere la caratteristica di Strada Provinciale alternativa all'attuale tracciato;
- l) sulle tavole di Piano manca l'indicazione delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua (Dora compresa) di cui all'art. 29 della L.R. n. 56/77 come, viceversa, riporta l'art. 12/3 delle Norme di attuazione;
- m) deve essere rivisto il terzo comma dell'art. 13/2 delle Norme di attuazione in quanto occorre specificare che per gli interventi posti lungo il corso del Fiume Dora Riparia e del Torrente Gravio, elencati all'art. 20 del Piano Territoriale Regionale (P.T.R.), compete alla Regione Piemonte il rilascio delle autorizzazioni di cui al D.lgs. n. 490/99, in conformità al disposto dell'art. 10 della L.R. 20/89;
- n) si suggerisce di sottoporre all'inedificabilità, ai sensi dell'art. 30, comma 5, della legge n. 56/77, le aree boscate, che assolvono la funzione di salubrità ambientale o di difesa dei terreni, e quelle soggette a dissesto o che presentano caratteristiche geomorfologiche che le rendono inidonee agli insediamenti, ancorché agricoli;
- o) si rileva, che alla Variante non risulta acclusa la verifica di compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica (o quantomeno, per questa prima fase, con la Proposta di Zonizzazione Acustica) ai sensi della L.R. n. 52/2000 "*Disposizioni per la tutela dell'ambiente in materia di inquinamento acustico*". Tale legge (che ha previsto una fase transitoria - i cui termini sono scaduti il 15 agosto u.s. - per consentire ai comuni di avviare la procedura di approvazione del citato Piano), dispone, difatti, che "... *la zonizzazione è comunque predisposta in caso di approvazione o modifica degli strumenti urbanistici ...*" (c. 3 art. 5) e che "... *ogni modifica degli strumenti urbanistici comporta la contestuale verifica e l'eventuale revisione della classificazione acustica.*" (c. 4 art. 5); Tale verifica è particolarmente necessaria per tutti i lotti edificabili che fronteggiano la ex S.S. n. 24;
- p) con riferimento all'Art. 11 delle Norme di Attuazione, si considera incoerente la generica inclusione delle aree destinate ad attrezzature e servizi di livello comunale (art. 21 L.R. n. 56/77) tra le aree non urbanizzabili, in quanto per legge i servizi pubblici debbono fare parte integrante e sostanziale delle aree urbanizzate o urbanizzabili; occorre, pertanto, che siano trattate alla stessa stregua (un'eccezione può essere consentita solo rispetto alla dotazione relativa agli spazi pubblici a parco, per il gioco e

lo sport). Inoltre, si considera il disposto del quarto comma, così come formulato, poco chiaro poiché pare ammettere anche trasferimenti di volume dalle aree agricole contigue alle aree residenziali;

q) si evidenzia che la struttura normativa del Piano non opera una distinzione delle prescrizioni di carattere urbanistico da quelle oggetto di regolamentazione edilizia che, viceversa, sono da adottarsi separatamente in ossequio alle disposizioni emanate dalla Regione Piemonte con la Legge Regionale 8 luglio 1999, n. 19.

Si ritiene perciò necessario che tale impostazione venga corretta attraverso una adeguata integrazione del Regolamento Edilizio, uniformato al modello tipo approvato dal Consiglio Regionale con D.C.R. 29 luglio 1999, n. 548-9691, stralciando le prescrizioni edilizie dal corpo delle Norme di attuazione del P.R.G.C.;

3. **di trasmettere** al Comune di Condove la presente deliberazione per i successivi provvedimenti di competenza;
4. **di dichiarare** il presente provvedimento immediatamente eseguibile con successiva votazione separata, espressa e favorevole di tutti gli intervenuti.


IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
URBANISTICA
(dott. arch. Gianni SAVINO)