

**Provincia di Torino**  
**Determinazione del Dirigente**  
**del Servizio Urbanistica**

Prot. n...../304268/2005

OGGETTO: COMUNE DI SAN PIETRO VAL LEMINA - PROGETTO PRELIMINARE  
VARIANTE STRUTTURALE AL P.R.G.C. - OSSERVAZIONI.

**Il Dirigente del Servizio Urbanistica**

**visto** il progetto preliminare variante strutturale al P.R.G.C., adottato dal Comune di San Pietro Val Lemina, con deliberazione del C.C. n. 14 del 23/03/2005 (*prat. n.15/2005*), trasmesso alla Provincia in data 27/04/2005 per la sua valutazione rispetto alle previsioni contenute nel Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.);

**preso atto** dei motivi che hanno indotto l'Amministrazione Comunale a:

- ⇒ revocare il progetto preliminare della Variante urbanistica ai sensi del comma 6, art. 40, L.R. 56/77 e s.m.i., contestuale al Piano Particolareggiato esecutivo, denominato "Cutas Zodic Center" così come emergono dalla deliberazione C.C. n. 8 del 21/03/2005;
- ⇒ revocare il Progetto Preliminare della Variante Strutturale al P.R.G.C. ai sensi del comma 4, art. 17, L.R. 56/77 e s.m.i. così come emergono dalla deliberazione C.C. n. 28 del 27/09/2004;
- ⇒ adottare il Progetto Preliminare di una nuova Variante Strutturale al P.R.G.C. vigente, così come emergono dalla deliberazione C.C. n. 14 del 23/03/2005 di adozione, finalizzati a favorire uno sviluppo equilibrato del territorio comunale attraverso il potenziamento delle aree residenziali, produttive e a servizi, migliorando le infrastrutture, salvaguardando e valorizzando le aree agricole, tutelando i valori ambientali e il patrimonio abitativo esistente;

**rilevato** che, nello specifico, il Progetto Preliminare di Variante Strutturale in oggetto, adottato con la deliberazione testè citata e con i relativi allegati tecnici, propone le seguenti modifiche ed integrazioni al P.R.G.C. vigente:

- ⇒ nelle zone poste all'interno del centro storico sono previsti interventi diretti e interventi con piani esecutivi di recupero al fine di salvaguardare il patrimonio a destinazione residenziale e artigianale; nelle zone esterne al centro storico e all'interno del centro abitato si prevedono interventi di ristrutturazione e risanamento dell'edificato con destinazione residenziale, commerciale e artigianale; nelle zone marginali rispetto al concentrico già in parte urbanizzate e in contiguità fisica con il capoluogo, vengono localizzate aree con destinazione "*completamento urbanistico*" contraddistinte con l'acronimo "RC" e aree con destinazione "*di nuovo impianto urbanistico*" con l'acronimo

“RI”; nella zona nord limitrofa al concentrico e prevista la localizzazione di un’area per attività miste produttive/residenziali;

- ⇒ ai confini del nucleo edificato originario sono state individuate delle aree a servizi integrative;
- ⇒ sono state adottate, nelle “*Norme Tecniche di Attuazione*” del P.R.G.C., le linee guida definite a livello Nazionale e Regionale (D.lgs. 114/98 – L.R. 28/99 – D.C.R. n. 563-13414 del 29/10/1999) per regolamentare il commercio e verificare la compatibilità urbanistica allo sviluppo commerciale attraverso l’individuazione degli addensamenti commerciali e delle localizzazioni commerciali;
- ⇒ sono state inoltre adottate, nelle “*Norme Tecniche di Attuazione*” del P.R.C.G., le limitazioni urbanistiche in ottemperanza alla Circolare del Presidente Giunta Regionale dell’8 maggio 1996 n. 7/LAP e della Nota Tecnica Esplicativa;

**informati** i Servizi e le Aree interessate;

**visti** i pareri dei seguenti Servizi:

- Grandi Infrastrutture in data 03/05/2005;
- Difesa del Suolo in data 11/05/2005;

**visti:**

- il 6° comma dell’art. 15 L.R. n. 56/77 modificata ed integrata, il quale consente alle Province la facoltà di formulare osservazioni sui Piani regolatori e loro Varianti;
- gli artt. 19 e 20 del Testo Unico delle leggi sull’Ordinamento degli Enti Locali approvato con D. Lgs. 18/08/2000 n. 267;
- la deliberazione del Consiglio Provinciale prot. n. 294297 del 26/10/2004, 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;

**atteso** che la competenza all’adozione del presente provvedimento spetta al Dirigente ai sensi dell’articolo 107 del Testo Unico delle leggi sull’Ordinamento degli Enti Locali approvato con D. Lgs 18/08/2000 n. 267 e dell’articolo 35, comma 2 dello Statuto provinciale e dell’art. 5 del vigente Regolamento sull’ordinamento degli uffici e dei servizi;

**visti** gli artt. 41 e 44 dello Statuto;

## **D E T E R M I N A**

1. **di formulare**, (ai sensi del comma 6 dell’art. 15 L.R. n. 56/77 e s.m.i.), in merito al Progetto Preliminare della Variante Strutturale al P.R.G.C., adottato dal Comune di San Pietro Val Lemina con deliberazione C.C. n. 14 del 23/03/2005, le seguenti osservazioni:

- a) con la variante in oggetto viene riproposto, in un area inedita ad elevata sensibilità ambientale costituita in prevalenza da faggete con sottobosco di mirtillo, la creazione del “*parco botanico - Cutas’ Zodiac Center*” costituito da:
- ⇒ 3.000 mc di nuovi edifici turistico alberghieri;

- ⇒ nuove costruzioni, per le quali la tabella di sintesi non riporta l’indice urbanistico di utilizzazione;
- ⇒ un “*punto atterraggio*” elicotteri;
- ⇒ interventi su strade “*provinciali, comunali e vicinali*”.

Come già evidenziato nella Deliberazione di Giunta Provinciale (D.G.P.) n. 5-197463-2004 del 03/08/2004 di osservazioni al Piano Particolareggiato relativo all’area APP1 Cutas’ Zodiac Center in variante al P.R.G.C., si ricorda che le zone in questione oltre ad essere boscate sono soggette ai seguenti vincoli:

- ⇒ “*ricadono interamente in zona sottoposta a vincolo idrogeologico e soggetta a rimboschimento;*
- ⇒ *sono sottoposte al vincolo di cui al D.Lgs. n. 42 del 22/01/2004;*
- ⇒ *svolgono un’importante funzione di salubrità ambientale e difesa della stabilità dei versanti;*”.

Peraltro lo stesso progetto di P.R.G.C. (vedi tav. D2) classifica dette zone come “*EB - Aree agricole condizionate e boschive*”, tutelata dall’art. 43 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) che recita: “*Sono quelle aree aventi un certo interesse ambientale, che si intendono salvaguardare da compromissioni*”.

Alla luce di quanto sopra non appare coerente prevedere da un lato la salvaguardia da compromissioni e contemporaneamente la creazione di “*un punto di sviluppo urbanistico-edilizio di tipo alberghiero*” (cfr. specifiche alla tabella di sintesi relative all’area APP1) con annesso un punto di atterraggio elicotteri, in un area di pregio naturalistico.

Si osserva infine che nell’art. 5.7 delle Norme di Attuazione (N.d.A.) del Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.) “*Direttiva – aree boscate*” prevede: “*Gli strumenti di pianificazione locale debbono destinare tali aree esclusivamente ad attività agricole ex art. 25 L.R. 56/77..... In ogni caso sono vietate nuove costruzioni ed opere di urbanizzazione nelle aree di boschi di alto fusto e nei boschi che assolvono a funzione di salubrità ambientale o difesa dei terreni*”;

- b) considerato che la sponda sinistra del Torrente Lemina è interessata dal progetto preliminare del “*Piano Paesistico della Collina di Pinerolo*” di competenza provinciale (trasmesso al Comune in data 18 novembre 2003 prot. N. 301413/2003), sarebbe opportuno, ai fini della riqualificazione ecologica, del miglioramento della funzionalità fluviale e della continuità al Piano sulla sponda di San Pietro Val Lemina, individuare sulla fascia spondale destra del Torrente Lemina in corrispondenza del Piano, una specifica destinazione d’uso, normata in coerenza con le disposizioni del suddetto progetto preliminare;
- c) con riferimento alle N.T.A. del P.R.G.C.:

- ⇒ quanto previsto al punto 2, dell'art. 39 inerente l'area di nuovo impianto per attività produttive/residenziali *IN 1*: *“Lo S.U.E. dovrà essere esteso a tutta l'area normativa ....e dovrà prevedere: miglioramento della viabilità di accesso e opportuno raccordo con la strada Provinciale.”* non appare corretto; con uno strumento urbanistico di attuazione si interviene solo all'interno delle aree perimetrate dal P.R.G.C. e non su quelle esterne. Pertanto gli interventi su una strada extra-comunale devono essere autorizzati dall'ente gestore ed essere già previsti dal P.R.G.C. vigente;
  - ⇒ è opportuno prevedere all'art. 48 il divieto di realizzare nuovi accessi diretti su strade sovracomunali, in conformità all'art. 28 della L.R. 56/77 e s.m.i. e all'art. 11.6 delle N.d.A. del P.T.C. che cita: *“Al di fuori dei centri abitati, i piani regolatori non possono localizzare aree di espansione e di completamento che prevedono nuovi accessi veicolari diretti sulle strade statali, regionali o provinciali; tali accessi possono avvenire esclusivamente con derivazioni, adeguatamente attrezzate, dagli assi stradali di interesse sovracomunale, organicamente inserite nella rete della viabilità comunale ed opportunamente distanziate in rapporto alla scorrevolezza del traffico di transito ....”*;
  - ⇒ si rende opportuno rivedere i riferimenti legislativi applicati per la regolamentazione del commercio, la tabella presente nell'art. 80, per il calcolo del fabbisogno di parcheggi destinati allo sviluppo commerciale, non è conforme a quanto previsto dall'art. 25 della Delibera Consiglio Regionale (D.C.R.) n. 347-42514/2003. A riguardo si fa presente che il testo coordinato dell'allegato A alla D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.99 *“Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa in attuazione del D. Lgs 31.3.1998 114/98”* è stato aggiornato con l'allegato A alla D.C.R. n. 347-42514 del 23.12.2003 *“Modifiche ed integrazioni all'allegato A alla D.C.R. n. 563-13414 del 29 ottobre 1999”*;
  - ⇒ si rende inoltre opportuno rivedere alcuni riferimenti legislativi citati negli artt. 6-43-59, in quanto non vigenti. Il D.L. n. 490 del 29 ottobre 1999 inerente la tutela dei beni culturali e ambientale è stato abrogato dal comma 1, art. 184, D.Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004 *“Codice dei beni culturali e del paesaggio”*; l'art. 82 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. *“Tutela e uso del suolo”* è stato abrogato dall'art. 22, L.R. n. 45/1994;
- d) è necessario integrare la documentazione di Piano con la relazione geologico-tecnica relativa alle aree interessate da nuovi insediamenti prevista dall'art. 14 della L.R. 56/77 e s.m.i. e dalla Circolare del P.G.R. n. 16/URE del 18 luglio 1989, e trascrivere in ciascuna scheda d'area, l'idoneità all'utilizzazione urbanistica individuata dalla carta di sintesi e le relative prescrizioni di carattere idrogeologico, come previsto dall'art. 12.1 della Nota Tecnica Esplicativa alla Circolare del P.G.R n. 7/LAP;
- e) si suggerisce in fase di approvazione del progetto definitivo di aggiornare le legende della Tavola D2, come già richiesto al punto 6, lettera B) della D.G.P. n.5-197463/2004 che cita: *“la simbologia delle aree residenziali di nuovo impianto RI riportata sulla Tavola D2 di progetto: destinazione d'uso – aree normative, è diversa da quella illustrata nella legenda (in quest'ultima manca la retinatura interna);*

- f) per quanto attiene il rischio idrogeologico, sulla base della documentazione trasmessa e in particolare della “*carta dei dissesti e della dinamica torrentizia*” e della “*carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e della idoneità all’utilizzazione urbanistica*” si evidenzia quanto segue:
- ⇒ le segnalazioni recenti a carico delle località Casa Picul, Rostagnera, Giorsatera, Borgata Benna e Rineugna di franamento e/o locale alluvionamento suggeriscono la necessità di specificare nelle N.T.A. del P.R.G.C. i limiti e gli accorgimenti obbligatori connessi, nell’ambito della classe II, al riordino e alla gestione delle acque superficiali e di valutare sulla base di un esame più approfondito in quali casi sia opportuno tramutare la classe II prevista per tali località in classe IIIb;
  - ⇒ la necessità di approfondire l’indagine per verificare se, per la scarsa soggiacenza della falda idrica superficiale (desunta dalla carta geoidrologica), non sia opportuno limitare l’ampia area classificata in classe I tra le località Taglieri e Rocco a favore di una fascia da classificare in classe II, prevedendo delle limitazioni all’esecuzione di opere in sotterraneo;
- g) la documentazione trasmessa è priva della verifica di compatibilità con il piano di zonizzazione acustica, verifica prevista dal comma 4, art. 5 della L.R. n. 52 del 20 ottobre 2000 che cita: “*Ogni modifica degli strumenti urbanistici comporta la contestuale verifica e l’eventuale revisione della classificazione acustica*”. Il progetto definitivo di classificazione acustica adottato in data 14 dicembre 2004 e redatto sul P.R.G.C. vigente non può essere conforme alla variante in oggetto;

2. **di dare atto** che, con specifico provvedimento della Giunta Provinciale, viene dichiarata la compatibilità della variante in oggetto con il Piano Territoriale di Coordinamento;
3. **di trasmettere** al Comune di San Pietro Val Lemina ed alla Regione Piemonte la presente determina per i successivi provvedimenti di competenza;

Torino,.....