

## Determinazione del Dirigente del Servizio Urbanistica

Prot. n. 81-35104/2011

**OGGETTO: COMUNE DI CESANA TORINESE - VARIANTE PARZIALE N. 3 AL P.R.G.C. - OSSERVAZIONI.**

### Il Dirigente del Servizio Urbanistica

**visto** il Progetto Preliminare della Variante Parziale n. 3 al P.R.G.C., adottato dal Comune di Cesana Torinese, con deliberazione C.C. n. 21 del 17 giugno 2011, trasmesso alla Provincia ai sensi del settimo comma art. 17 L.R. n. 56/77, per la sua valutazione rispetto alle previsioni contenute nel Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.); (*Prat. n. 121/2011*)

**viste** le motivazioni che hanno indotto l'Amministrazione Comunale a modificare il P.R.G.C. vigente, così come emergono dalla deliberazione C.C. n. 21/2011 di adozione, "*al fine di concretizzare la fattibilità degli interventi a carattere turistico ricettivo previsti dal PRGC vigente, tramite la previsione di quote a destinazione residenziale all'interno di alcune aree per attività economiche e turistico-ricettive (CC e TT), che dovrebbero incentivarne l'attuazione;*";

**rilevato** che, nello specifico, il Progetto Preliminare di Variante Parziale in oggetto, adottato con la deliberazione testé citata e con i relativi allegati tecnici, propone diffuse modifiche normative e cartografiche al P.R.G.C. vigente:

- attribuzione di quote di residenza (pari a complessivi mq 4.849 di SUL) "*accantonate*" a seguito dell'approvazione delle precedenti Varianti parziali n. 1 e 2, alle seguenti zone "CC" (residenza max 29%, attività economiche e turistico-ricettive min 71%) e "TT" (residenza max 40%, attività economiche e turistico-ricettive min 60%) e conseguente modifica delle destinazioni d'uso ammesse:
  - "CC/03 Sansicarietto" residenza mq 261; terziario-commerciale mq 638;
  - "CC/04 B&B San Sicario Alto" residenza mq 460; terziario-commerciale mq 1.127;
  - "CC/05" (Cesana) residenza mq 438; terziario-commerciale mq 1.074;
  - "CC/06" (S. Sicario) residenza mq 588; terziario-commerciale mq 1.438;
  - "TT/02 Casermette" residenza mq 3.087; terziario-commerciale mq 4.631;
- ripermetrazione del "*PdR/07 Forte di Champlas*", includendo l'attigua area "*BR.IV/r n. 0748*" (ove sorge una caserma dismessa), previo assoggettamento ad un unico SUE, con edificazione di nuova SUL pari a mq 150 (terziario-commerciale); per la residenza è "*ammesso recupero della SUL esistente e max mq 120 per ogni Unità Aziendale*" oltre ad interventi sulle preesistenze del forte, classificato dal P.R.G.C. come edificio di valore documentario ex art. 24 della L.R. 56/77; la superficie territoriale del nuovo SUE insiste su aree boscate e in parte all'interno del Biotopo Comunitario-Direttiva 92/43/CEE HABITAT BC 10026 "*Champlas - Sestriere*";
- in loc. *Thures*, modifica del perimetro e della superficie dell'area "*PdR/08*" (100% residenza) soggetta a SUE da mq 702 a mq 1.082, "*per ricomprendere i ruderi e le loro aree pertinenziali*" con aumento della capacità edificatoria da mq 400 a mq 974 di SUL;

- in loc. *Bousson*, per l'area residenziale "CR.III/08" il Progetto Guida, per la formazione del SUE esteso all'intera area, può essere proposto dai proprietari di almeno il 10% della proprietà;
- in loc. *Fenils*, per l'area residenziale "CR.III/09", la quota di imposta degli edifici è aumentata da m 7,50 a 10,50 e il numero dei piani è fissato a 3 fuori terra oltre ad un piano abitabile nel sottotetto;
- in loc. *San Sicarietto*, modifica della classificazione dell'area "TP/c n. 0217" di mq 2.052 da attrezzature di interesse collettivo a zona "BR III residenziale parzialmente consolidata", con mq 470 di SUL residenziale;
- modifiche cartografiche relative a "correzioni" della rappresentazione di due "ruderi", rispettivamente in loc. *Croce Chalvet* (fraz. *Thures*) e in loc. *Praclaud* (area "EP n. 0311");
- soppressione dei vincoli di facciata su due edifici;
- modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione conseguenti alle previsioni sopra descritte, l'introduzione dei corretti riferimenti legislativi o alle discipline di settore, nonché integrazioni di limitata entità;
- integrazione all'art. 69 delle N.T.A. in materia energetica e circa la localizzazione e realizzazione di impianti eolici;
- all'art. 70 "Accantonamenti" delle N.T.A., viene stabilita la quota di capacità edificatoria pari a mq 3.336,63 di SUL a destinazione non residenziale (produttiva, artigianale, terziario commerciale e turistico-ricettiva) che "*resta in capo al Comune di Cesana, che ha la facoltà di allocarle nell'ambito di Varianti non Strutturali del PRGC*".

**rilevato** altresì che la "Relazione Illustrativa" reca le seguenti precisazioni:

- la dichiarazione di esclusione della Variante dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica, ai sensi del D.Lgs 152/2006 s.m.i. e della D.G.R. n. 12-8931/2008, sulla base dei pareri formulati dal Servizio VIA della Provincia di Torino e dall'ARPA Piemonte;
- la dichiarazione di compatibilità della Variante con il Piano di Zonizzazione Acustica;
- la compatibilità della Variante con le prescrizioni del rischio idrogeologico del P.R.G.C. vigente;
- la verifica della rispondenza della Variante adottata con i requisiti di cui al comma 7 dell'art. 17 L.R. 56/77;

**dato atto** che la Provincia:

- può esprimere osservazioni e proposte sui contenuti della Variante medesima, ai sensi del settimo comma dell'art. 17 della L. R. n. 56/77, così come modificato dalla L.R. n. 41 del 29 luglio 1997, in quanto soggetto portatore di interessi diffusi;
- svolge, ai sensi dell'art. 20 del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali approvato con D. Lgs. 18/08/2000 n. 267, compiti di coordinamento dell'attività urbanistica dei comuni e pertanto risulta legittimata alla presentazione di osservazioni e proposte;

**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;

## DETERMINA

1. **di formulare**, in merito al Progetto Preliminare della Variante Parziale n. 3 al P.R.G.C. (ai sensi del comma 7, art. 17 L.R. n. 56/77), adottato dal Comune di Cesana Torinese con deliberazione C.C. n. 21 del 17 giugno 2011, le seguenti **osservazioni**:

- a) **di carattere generale**: i contenuti della Variante sono di rilevante portata per l'assetto complessivo della pianificazione comunale; la previsione di nuove edificazioni a carattere residenziale in contesti territoriali e ambientali diversificati tra loro (Cesana capoluogo e S. Sicario) non è stata preceduta dai necessari approfondimenti. La *"Relazione illustrativa"* non affronta gli aspetti relativi alle caratteristiche dimensionali e localizzative dei nuovi insediamenti previsti, in rapporto alle porzioni di territorio già edificate, al rilevante contesto paesaggistico circostante, alle infrastrutture a rete esistenti, nonché alle particolari condizioni di accessibilità in atto. Considerata l'avvenuta esclusione della Variante dal procedimento di VAS, si suggerisce, in sede di approvazione, di valutare attentamente le ricadute dei nuovi insediamenti residenziali previsti, in grado di generare disequilibri urbani e possibili fenomeni negativi, sia nelle attese che nella programmazione comunale;
- b) **sulla verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS**: pur prendendo atto che il Comune ha acquisito il parere del Servizio Ambiente della Provincia di Torino (Prot. n. 193609/LB6 del 02/03/2011) nella fase della procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS, si constata che tra i contenuti della Variante oggetto di valutazione non è stata compresa la riperimetrazione del "PdR/07 Forte di Champlas" e gli interventi ammessi sull'attigua area "BR.IV/r n. 0748", immobili che insistono su aree boscate e in parte all'interno del Biotopo Comunitario-Direttiva 92/43/CEE HABITAT BC 10026 "Champlas - Sestriere" e oggetto di valutazione ambientale strategica obbligatoria: fatto salvo quanto espresso dalla Giunta Provinciale nel provvedimento sulla pronuncia di incompatibilità della Variante, in relazione a quanto sopra evidenziato si rammenta che l'approvazione di una variante di Piano in assenza di Valutazione Ambientale Strategica, ove dovuta, è atto viziato di illegittimità (e pertanto annullabile) per espressa enunciazione dell'art. 11, ultimo comma, del D.Lgs. 152/2006 come modificato dal D.Lgs. 4/2008;
- c) **sull'attribuzione di quote di residenza "accantonate"**: in merito a quanto stabilito dall'art. 70 delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente che recita "La titolarità di tali potenzialità edificatorie resta in capo al Comune di Cesana, che ha la facoltà di allocarle nell'ambito di Varianti non Strutturali del PRGC.", pur non essendo state esplicitate nella deliberazione di adozione della Variante le procedure seguite per l'attribuzione alle varie zone della quota di SUL residenziale (pari a mq 4.849), si specifica che, sulla base delle precedenti Varianti parziali n. 1 e 2 approvate e trasmesse alla Provincia, tale quota di capacità edificatoria residenziale **"accantonata"** risulterebbe determinata esclusivamente da aree di proprietà comunale e quindi effettivamente *"in capo al Comune di Cesana"*: si suggerisce di ripensare alle soluzioni utilizzate dalla Variante adottata e di ricondurre le modalità di attribuzione delle quote di SUL residenziale **"accantonate"** al rispetto puntuale di quanto stabilito dal citato art. 70 delle N.T.A.;
- d) **capacità insediativa residenziale**: sono compresi in Variante, tra gli altri, i seguenti contenuti:
- in loc. *Thures*, modifica del perimetro e della superficie dell'area *"PdR/08"* (100% residenza) soggetta a SUE da mq 702 a mq 1.082, *"per ricomprendere i ruderi e le loro aree pertinenziali"* con aumento della capacità edificatoria da mq 400 a mq 974 di SUL;

- in loc. *San Sicarietto*, modifica della classificazione dell'area "TP/c n. 0217" di mq 2.052 da attrezzature di interesse collettivo a zona "BR III residenziale parzialmente consolidata", con mq 470 di SUL residenziale;

tali previsioni comportano un sensibile aumento della capacità insediativa residenziale, non considerata nel P.R.G.C. vigente, in contrasto con i limiti imposti dal comma 7 dell'art. 17 della L.R. 56/77, in base ai quali con il ricorso ad una Variante parziale non è ammesso l'aumento della capacità insediativa residenziale. Si consiglia, pertanto, in sede di approvazione, di ricondurre i contenuti in Variante al rispetto dei requisiti stabiliti dal citato comma 7 dell'art. 17 L.R. 56/77;

- e) **aumento del carico antropico:** le modifiche cartografiche relative a "correzioni" della rappresentazione di due "*ruderi*", rispettivamente in loc. *Croce Chalvet* (fraz. *Thures*) e in loc. *Praclaud* (area "*EP n. 0311*") e la modifica del perimetro e della superficie dell'area "*PdR/08*" in loc. *Thures* con aumento della capacità edificatoria da mq 400 a mq 974 di SUL (100% residenza) sono in contrasto con le prescrizioni delle N.T.A. sul rischio idrogeologico. Le modifiche sopra elencate interessano aree e immobili posti in *Classe IIIb3*, ove "*A seguito della realizzazione delle opere di riassetto sarà possibile solo un modesto incremento del carico antropico. Da escludersi nuove unità abitative e completamenti.*"; si consiglia vivamente di valutare se gli interventi sopra illustrati risultino conformi con le prescrizioni normative richiamate;
- f) **impianti eolici:** in relazione alla prevista integrazione all'art. 69 delle N.T.A. in materia energetica e circa la localizzazione e realizzazione di impianti eolici, si rammenta che l'art. 30, comma 1, delle N.d.A. del PTC2 approvato (efficace alla data della presente determinazione), prevede che per quanto riguarda l'inserimento degli impianti nel paesaggio e sul territorio, il D.M. 10 settembre 2010 "*Linee guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili*" riporta indicazioni specifiche per i soli impianti eolici nell'Allegato 4 ("*Impianti eolici: elementi per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio*"): si ritiene, pertanto, indispensabile ricondurre la prevista integrazione dell'art. 69 delle N.T.A. alle richiamate disposizioni di legge in materia;
- g) a titolo di apporto collaborativo, si segnala che gli elaborati adottati e trasmessi risultano privi della cartografia del P.R.G.C. vigente: si suggerisce di porvi rimedio in sede di approvazione della Variante;

2. **di dare atto** che, con specifico provvedimento della Giunta Provinciale, viene dichiarata la incompatibilità della Variante in oggetto con il Piano Territoriale di Coordinamento, ai sensi del comma 7, art. 17 L.R. n. 56/77;

3. **di trasmettere** al Comune di Cesana Torinese la presente determinazione per i successivi provvedimenti di competenza.

Torino, lì 04 ottobre 2011

Il Dirigente  
Arch. Gianfranco Fiora  
F.to in originale