

Data Torino, 29 NOV 2012

Protocollo n.° 38665 /DB0831

COMUNE DI LOCANA		
ARRIVATO IL _____		
- 4 DIC 2012		
3823		
PROT. N. _____	CAT. _____	CLASSE _____
FASC. _____		RISPOSTO IL _____

Pratica : B10546

CLASS. 011.060.010/00182

RACCOMANDATA A.R.

Al Sindaco del Comune di
10080 LOCANA (TO)

OGGETTO: COMUNE DI LOCANA (TO)

L.R. N. 56 / 77 e successive modificazioni.

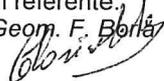
Variante al Piano Regolatore Generale Comunale vigente.

APPROVAZIONE

Si trasmette copia fotostatica, conforme all'originale, della deliberazione di Giunta Regionale n. 11 - 4647 in data 1 Ottobre 2012, relativa alla pratica in oggetto indicata, con allegati gli atti facenti parte integrante della stessa.

Al fine di portare a conoscenza di codesta Amministrazione Comunale le considerazioni, le motivazioni e le conseguenti indicazioni che hanno determinato la conclusione dell'iter procedurale della pratica in questione, si allega pure copia della relazione redatta da questa Direzione in data 24.8.2012.

Distinti saluti.

Il referente:
Geom. F. Borla


Il Dirigente
Arch. Leonello Sambugaro


Seguirà spedizione atti tramite corriere

Data 24 AGO. 2012

Protocollo

Classificazione

OGGETTO: Comune di **LOCANA (TO)**
Comunità Montana Valli Orco e Soana
Variante generale al P.R.G.C. – rielaborazione parziale
D.C.C. n. 25 del 29.04.2011, D.C.C. n. 14 del 30.04.2012
Legge Regionale 5.12.77, n. 56 e s.m.i.
Pratica n. B10546- Controdeduzioni alla prat. n. **A80587**

L'Amministrazione Comunale di Locana aveva adottato con Deliberazioni Consiliari n. 16 del 26.04.2004, D.C. n. 15 in data 30.05.2005 e D.C. n. 32 del 22.11.2005 la variante al P.R.G.C. per adeguamento al P.A.I., che la Regione aveva rinviato al Comune affinché provvedesse, ai sensi del 15° comma dell'art. 15 della L.R. 56/77, alla rielaborazione parziale degli elaborati in coerenza ai rilievi puntualmente elencati nella relazione dell'11 settembre 2006.

Successivamente l'Amministrazione Comunale di Locana, con Deliberazione Consiliare n. 22 in data 03.07.2008, aveva controdedotto alle richieste formulate, proceduto al conseguente aggiornamento degli elaborati ed alla presentazione di ulteriori proposte di trasformazione. In ragione di tali nuove previsioni, la Regione aveva rinviato nuovamente al Comune la variante al P.R.G.C., che aveva assunto il carattere di revisione generale dello strumento, affinché provvedesse, ai sensi del 15° comma dell'art. 15 della L.R. 56/77, alla rielaborazione parziale degli elaborati in coerenza ai rilievi puntualmente elencati nella relazione del 29 dicembre 2009.

In ultimo l'Amministrazione Comunale di Locana, con Deliberazione Consiliare n. 25 in data 29.04.2011, integrata con D.C.C. n. 14 del 30.04.2012, ha controdedotto alle richieste formulate e proceduto al conseguente aggiornamento degli elaborati.

A seguito dell'istruttoria effettuata è stata predisposta la seguente Relazione di Esame per la definitiva approvazione da parte della Giunta Regionale.

La pratica in oggetto, esaminata formalmente dal competente Settore Attività di supporto al processo di delega per il governo del territorio, è stata ritenuta completa e procedibile a far data dal 19.09.2011.

RELAZIONE D'ESAME**1. SINTESI DEI CONTENUTI**

La Variante in oggetto, avviata con una procedura di esclusivo adeguamento del P.R.G.C. al Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.), era stata restituita in controdeduzione all'Amministrazione comunale affinché provvedesse ad effettuare la verifica di compatibilità delle trasformazioni in progetto ed a selezionare le proposte, in relazione ai caratteri geologici ed idraulici che contraddistinguono il territorio comunale. Nella fase controdeduttiva, l'Amministrazione comunale aveva effettuato, accanto alla eliminazione delle previsioni rivelatesi incongruenti, la rilocalizzazione del carico urbanistico stralciato in ambiti più sicuri e l'introduzione di nuove proposte insediative. Il carattere strutturale di tali integrazioni assegnava nei fatti alla Variante la natura di revisione generale. Si era reso pertanto necessario richiedere il soddisfacimento degli adempimenti conseguenti all'entrata in vigore di nuove disposizioni di legge nazionali e regionali tra cui l'adeguamento alla normativa commerciale, le verifiche di compatibilità acustica ed ambientale. Le osservazioni formulate nel merito allo strumento urbanistico, così rielaborato, erano sostanzialmente riferibili a criticità connesse all'azzoneamento urbanistico e, in particolare, alla localizzazione di alcune aree produttive ed all'insediamento turistico-residenziale nella località Alpe Cialma. Si erano inoltre richiesti la verifica sulla dotazione complessiva degli standard urbanistici in coerenza ai disposti della L.R. 56/77 e s.m.i., la ricognizione dei beni culturali e ambientali da salvaguardare sul territorio comunale e un approfondimento della relativa disciplina d'intervento, nonché alcune modifiche ed integrazioni degli elaborati geologici, al fine di pervenire ad una piena coerenza alle disposizioni normative e regolamentari di cui alla circolare regionale n. 7/LAP/96, alla L. 64/74 inerente agli abitati da consolidare e al P.A.I. Il carattere e l'entità delle variazioni complessivamente occorrenti, non immediatamente risolvibili con la semplice introduzione di modifiche ex-officio e comportanti conseguenze dirette sull'idoneità all'utilizzazione urbanistica di alcuni settori territoriali, avevano determinato la necessità di chiedere nuovamente all'Amministrazione la parziale rielaborazione del progetto.

Il comune di Locana ha riesaminato le trasformazioni proposte ed ha provveduto a modificare gli elaborati argomentando le scelte effettuate.

Sotto il profilo quantitativo, il dimensionamento del P.R.G.C. risulta ridefinito in 10.397 abitanti teorici (C.I.R.), a fronte dei 10.361 dell'elaborazione precedente; la volumetria di nuova previsione con destinazione residenziale e turistico-ricettiva è fissata in 28.849 mc, in luogo di 27.338 mc.

La connessa dotazione di standard urbanistici, di cui all'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i., viene ridimensionata in coerenza allo sviluppo prefigurato ed alla vocazione turistica che caratterizza il comune di Locana. La superficie totale assume il valore di 263.711 mq (superfici esistenti ed in progetto), a fronte dei 256.931 mq inizialmente individuati. Congiuntamente alla verifica dei dati quantitativi, l'Amministrazione ha provveduto a specificare le aree private oggetto di reiterazione di vincolo per uso pubblico. Le aree per attrezzature a servizio degli impianti produttivi costituiscono una superficie di 11.571 mq.

Per quanto attiene alle trasformazioni in progetto, si rileva che l'Amministrazione comunale ha modificato e/o stralciato, in coerenza all'idoneità all'utilizzazione urbanistica dei territori sotto il profilo geologico ed idraulico, le previsioni delle aree RN32, RC3, RE8, S54, S15, S14 e NR Montiglietti.

La previsione di insediamento produttivo IN7, collocata all'interno del Parco del Gran Paradiso, è riproposta con la nuova classificazione di "area destinata ad impianti tecnologici" ed un dimensionamento delle superfici realizzabili significativamente ridotto e verificato in rapporto alle esigenze dell'azienda energetica operante nel bacino idroelettrico di Teleccio.

In risposta alle perplessità sollevate sulle previsioni di nuovo impianto dell'area produttiva IN8 e dell'insediamento turistico ricettivo all'Alpe Cialma, che presentavano particolari criticità urbanistico-ambientali, il Comune ha argomentato nel dettaglio e realizzato una specifica valutazione progettuale per l'Alpe Cialma, ma ha inteso confermare interamente i progetti nei loro aspetti dimensionali e localizzativi.

Relativamente alle previsioni del piano si da inoltre atto che è stata reintrodotta l'area di completamento RC13, in località Foschietto, omessa nel progetto definitivo adottato con D.C.C. n. 22 del 3.07.08 per errore materiale.

L'Amministrazione ha provveduto ad effettuare la ricognizione dei beni culturali e ambientali da salvaguardare presenti sul territorio comunale e realizzato un approfondimento della disciplina d'intervento con la finalità di offrire maggiori garanzie di salvaguardia al patrimonio edilizio.

Ad integrazione degli elaborati inerenti alla compatibilità ambientale degli interventi e alle valutazioni di cui all'art. 20 della L.R. 40/98, è stata condotta la verifica di compatibilità acustica delle previsioni di trasformazione.

Il testo normativo risulta modificato e integrato alla luce delle osservazioni formulate e in ottemperanza alle principali modifiche normative intervenute.

Si rileva infine che lo stato di urbanizzazione del territorio comunale è stato rappresentato negli elaborati cartografici tavole nn. urb/1/rev., urb/2/rev., urb/3/rev. "Urbanizzazioni primarie", scala 1:5000.



VALUTAZIONI CONCLUSIVE E CONSEGUENTI MODIFICHE

Per quanto non altrimenti specificato nella presente relazione, si intendono sufficientemente esaustivi i chiarimenti e le motivazioni forniti dall'Amministrazione comunale con le modifiche e le precisazioni introdotte in sede controdeduttiva. Hanno costituito significativo contributo all'attività istruttoria gli ulteriori elementi di valutazione e le integrazioni prodotte in allegato alla deliberazione consiliare di integrazione atti n. 14 del 30.04.2012.

Non si esprimono quindi considerazioni né si avanzano ulteriori richieste in merito, riconducendo all'ambito della specifica discrezionalità amministrativa comunale le determinazioni assunte, con particolare riferimento alla salvaguardia del patrimonio architettonico, ambientale e paesaggistico.

Per contro si ritiene necessario intervenire ancora sui temi seguenti apportando talune modifiche alle trasformazioni proposte ed alle disposizioni normative dello strumento; le variazioni in questione sono interamente contenute nell'allegato A alla presente relazione.

L'esame istruttorio è stato condotto in coerenza ai disposti della pianificazione regionale (P.T.R. approvato con D.C.R. n. 122-29783 in data 21.07.2011), della legge urbanistica regionale n. 56/77 e s.m.i. e del piano territoriale della Provincia di Torino (approvato dal Consiglio regionale con deliberazione n. 121-29759 del 21.07.2011), ai criteri ed alle istruzioni procedurali e tecniche definiti dalla Giunta Regionale con D.G.R. n. 13-5509 del 19.03.2007, nonché agli orientamenti assunti con l'adozione del primo Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), adottato con D.G.R. n. 53-11975 del 4 agosto 2009.

2.1 Sicurezza del territorio e adeguamento al P.A.I.

L'Amministrazione comunale ha fornito un puntuale ed esauriente riscontro alla quasi totalità delle richieste di approfondimento ed alla risoluzione delle criticità evidenziate sul progetto definitivo (parere OO.PP., prot. n. 26252/DB14.06 in data 6 aprile 2009 e parere A.R.P.A., prot. n. 62502/SC04 in data 9.06.09), inserendo negli elaborati di natura urbanistica gli aspetti prescrittivi connessi.

Tuttavia, dalla valutazione conclusiva effettuata sulla documentazione geologica ed idraulica rielaborata a corredo della variante (cfr. parere unico Direzione DB14, prot. n. 41323/0809 del 24.11.2011, riportato in allegato e parte integrante della presente relazione), nonché dalla verifica degli aspetti strettamente connessi alla disciplina urbanistica, deriva la necessità di introdurre ex officio alcune disposizioni atte a precisare la regolamentazione degli interventi ammessi nelle diverse classi geologiche (si veda l'allegato A).

Le modifiche realizzate sono finalizzate a pervenire alla condivisione del quadro dei dissesti sul territorio comunale e a dichiarare conseguito l'adeguamento del P.R.G.C. al Piano per l'assetto idrogeologico (P.A.I.).

In relazione alle caratteristiche del patrimonio edilizio comunale e alla presenza di norme nel P.R.G.C. che ammettono in forma diffusa recuperi all'uso residenziale e cambi di destinazione d'uso da rurale a residenziale, si era invitata l'Amministrazione comunale a verificarne l'applicabilità precisando puntualmente nel testo normativo, eventualmente per edifici e nuclei omogenei, gli incrementi di carico antropico e gli interventi ammessi in rapporto ai differenti livelli di pericolosità. In assenza di riscontro, pare opportuno ricordare che tale esigenza, definita nell'allegato A della D.G.R. n. 2-11830 del 28.07.2009 è stata ribadita con l'approvazione della D.G.R. n. 31-1844 del 7.04.2011, allegato A. Si inserisce dunque nel testo normativo una precisazione di carattere generale inerente al concetto di carico antropico e volta a orientare la gestione attuativa del piano (cfr. art. 64).

Prevenzione del rischio sismico

Con decorrenza 01.01.2012, il Comune di Locana è stato classificato in zona sismica 3 ai sensi della D.G.R. n. 11-13058 del 19.01.2010; si introduce nel testo normativo un richiamo agli adempimenti e alle procedure inerenti alla prevenzione del rischio (cfr. Allegato A, art. 64 bis).

Osservazione relativa alla variante di adeguamento al P.A.I. – Area IN7

L'area produttiva IN7, destinata alla realizzazione di volumi tecnici a servizio dell'azienda energetica operante nel bacino idroelettrico di Teleccio, all'interno del Parco nazionale del Gran Paradiso, per la quale era stato richiesto lo stralcio in ragione della sua classe di pericolosità geologica (classe IIIa) nonché delle valenze paesaggistico-ambientali del contesto, viene conservata e riclassificata quale "area destinata ad impianti tecnologici". L'Amministrazione comunale ha dichiarato in proposito l'esistenza di una concreta istanza da parte dell'azienda energetica insediata e provveduto a ridimensionare la superficie edificabile (s.u.l.) in rapporto alle esigenze della stessa; la realizzazione dell'intervento è subordinata all'adozione di misure di mitigazione e alla acquisizione del nulla osta dell'Ente Parco Gran Paradiso. Si può dunque ritenere superato il rilievo.

Proposte insediative di nuova introduzione

Per quanto inerente alle trasformazioni urbanistico-edilizie in progetto nelle aree S54, S14, S15 e NR Montiglietti, si erano segnalate alcune criticità connesse alle condizioni di pericolosità geomorfologica dei territori interessati.

Si da atto che, in assenza di specifiche osservazioni in proposito da parte della Direzione regionale competente (DB14) ed in ragione delle motivazioni argomentate in sede controdeduttiva, le modifiche realizzate possono essere ritenute idonee a superare i rilievi espressi. In particolare, si ritiene di poter considerare verificata la compatibilità della proposta di adibire a campeggio attrezzato una porzione dell'area a servizi S14, inserita nella classe geologica IIIb2, con la dinamica geomorfologica locale. A scopo cautelativo, si dispone unicamente l'introduzione di una precisazione normativa legata alle condizioni di fruizione della superficie di servizi ascritta alla classe geologica IIIa (cfr. allegato A, art. 21).

Abitati da consolidare o da trasferire ex art. 13 L. n. 64/1974

La rielaborazione parziale dello strumento è corredata dal parere, obbligatorio e vincolante, dell'ufficio tecnico regionale competente, da acquisirsi preventivamente all'adozione del progetto preliminare e del progetto definitivo ai sensi dell'art. 13 della L. n. 64/74.

Si da atto che l'Amministrazione comunale dichiara di aver provveduto a riportare correttamente sugli elaborati cartografici, in conformità alla nota prot. 1173/GEO del 23.03.93, le perimetrazioni dei vincoli ai sensi della L. 64/74.

L'art. 63 del testo normativo risulta aggiornato nei riferimenti e, dalle tavole di piano, sono state eliminate le previsioni di nuovo impianto risultate incongruenti (RN32 e ampliamento RC3). In località San Donato Casermette, ricadente all'interno della perimetrazione di abitato da consolidare, è stata operata la riclassificazione delle aree poste in classe geologica II nella classe di pericolosità IIIb2.

Si provvede soltanto all'inserimento di una precisazione normativa sulla scorta del sopracitato parere unico della Direzione DB14 (cfr. allegato A, art. 63).

2.2 Compatibilità ambientale

Il procedimento di parziale rielaborazione della Variante, assunto in forma preliminare con deliberazione consiliare n. 31 in data 30.11.2007, ricadeva nell'applicazione del regime transitorio ai sensi della D.G.R. n. 12-8931 del 9.06.2008, che stabilisce l'approvazione dello strumento secondo le indicazioni della D.G.R. citata, compatibilmente con le fasi procedurali già espletate.

In sede di istruttoria urbanistica era stato pertanto richiesto il contributo all'organo tecnico regionale (O.T.R.) per la valutazione ambientale strategica (V.A.S.), con specifico riferimento alle nuove previsioni insediative introdotte in sede controdeduttiva e caratterizzate da rilevanza ambientale.

La documentazione prodotta a corredo del P.R.G.C., ai sensi dell'art. 20 della L.R. 40/98 e del D.Lgs. 152/2006, era stata ritenuta non esaustiva e caratterizzata da alcune carenze analitiche e valutative che la qualificavano non pienamente sufficiente a stimare gli effetti e le ricadute ambientali determinabili dall'attuazione del piano e, in particolare, dalle previsioni di nuovo insediamento produttivo IN8 e turistico-ricettivo all'Alpe Cialma TR (cfr. prot. n. 449/DB0805 del 29.12.09).

Le integrazioni realizzate in sede controdeduttiva sono state nuovamente analizzate dall'O.T.R. per la V.A.S. nel contributo riportato in allegato. Tali valutazioni costituiscono parte integrante della presente relazione istruttoria e si intendono interamente richiamate.

In particolare, si sottolinea che la scelta dell'Amministrazione comunale di rimandare gli approfondimenti di carattere ambientale e la definizione di azioni mitigative e/o compensative relative all'insediamento TR alla sede attuativa non ha consentito all'O.T.R. di effettuare le valutazioni connesse alle finalità di cui agli articoli 3 quater e 4 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i..

Si provvede ad integrare l'apparato normativo del P.R.G.C. in coerenza alle indicazioni ivi contenute (cfr. Allegato A, artt. 47, 63 e 67).

2.3 Azzonamento urbanistico

Accanto alle osservazioni riconducibili sostanzialmente alle problematiche inerenti alla fruizione del territorio in condizioni di sicurezza, l'istruttoria condotta aveva evidenziato alcune criticità relative alle nuove proposte di insediamento turistico in località Alpe Cialma (TR) e di attività produttiva in prossimità del concentrico (IN8). Le localizzazioni individuate erano state ritenute non coerenti ai criteri di contenimento del consumo di suolo assunti dalla pianificazione regionale e se ne era pertanto richiesta un'attenta riconsiderazione e/o l'eliminazione dal P.R.G.C. in sede controdeduttiva. Nel contempo erano state segnalate dall'Organo tecnico regionale per la V.A.S. criticità inerenti agli effetti potenzialmente prodotti da queste trasformazioni sotto il profilo ambientale.

L'Amministrazione comunale ha confermato nella sostanza entrambe le trasformazioni proposte.

Area produttiva di nuovo impianto IN8

La localizzazione prescelta per il nuovo insediamento produttivo, area IN8, era risultata particolarmente critica sotto il profilo urbanistico. La trasformazione determinerebbe infatti la compromissione di un ambito agricolo ancora integro, in prossimità alla borgata Foere di Montebello riconosciuta dal piano di interesse documentario e ambientale, prefigurando la creazione di un nuovo polo produttivo isolato, in assenza di contiguità fisica e funzionale con aree edificate esistenti, o in progetto.

Le motivazioni che l'Amministrazione comunale illustra a sostegno della riproposizione sono riconducibili al parziale stato di urbanizzazione e alle condizioni di limitata pericolosità geologica dell'area. Tuttavia, le controdeduzioni non forniscono informazioni inerenti allo stato di utilizzo del patrimonio edilizio esistente sul territorio comunale né al contesto economico-produttivo locale. La previsione non viene per altro sostenuta da alcuna dichiarazione o documentazione atta a dimostrare la necessità di intervento in risposta ad una reale domanda insoddisfatta.

Nel contempo, la pianificazione territoriale regionale e provinciale ha provveduto a confermare e a sostanziare le perplessità precedentemente espresse sull'intervento pervenendo all'approvazione, rispettivamente, del P.T.R. e della Variante al P.T.C.P (PTC2).

Tali piani ribadiscono e precisano gli indirizzi di contenimento del consumo di suolo. In particolare, il Piano provinciale, in attuazione delle direttive regionali, ha introdotto specifiche limitazioni all'impegno di nuovo suolo agricolo destinato agli insediamenti produttivi, riservando la realizzazione di nuove aree esclusivamente all'interno di ambiti produttivi esistenti e specificatamente individuati dal piano (cfr. art. 25, comma 1 - tavola 2.2 Sistema insediativo: attività economico-produttive).

Da quanto sopra considerato deriva che i rilievi espressi nella precedente istruttoria non possono essere ritenuti superabili e se ne dispone dunque lo stralcio dagli elaborati del P.R.G.C., in piena coerenza ai disposti della pianificazione regionale (artt. 21, 24, 29 e 31 del P.T.R., D.G.R. n. 13-5509 del 19.03.2007, P.P.R) e provinciale (variante PTC2, artt. 15, 24 e 25). Per le modifiche disposte si rimanda all'Allegato A, scheda di zona IN8 e art. 33 NdA.

Insedimento turistico-ricettivo in località Cialma-Carello (AS - TR)

La realizzazione di un insediamento turistico residenziale in località Alpe Cialma-Carello, connessa all'iniziativa di promozione degli impianti sciistici e del turismo escursionistico, era stata oggetto in

sede istruttoria di puntuali ed argomentate osservazioni che ne avevano evidenziato le incoerenze con i principi di sostenibilità definiti dalla pianificazione regionale (cfr. relazione istruttoria del 29.12.2009). Si era dunque invitata l'Amministrazione comunale a riconsiderare l'intera previsione a favore di un modello di sviluppo turistico più coerente con il valore ambientale ed identitario del proprio territorio montano, improntato sull'utilizzo del patrimonio edilizio esistente e sulla ricettività collettiva.

L'iniziativa viene confermata in sede controdeduttiva e argomentata in forma più approfondita dal documento illustrativo realizzato a corredo della Variante rielaborata "Elementi di sostenibilità della proposta di nuovo insediamento in località Cialma-Carello" (aggiornamento settembre 2010).

L'elaborato analizza il contesto locale sotto il profilo delle valenze ambientali e paesaggistiche, del sistema di ospitalità e del patrimonio immobiliare esistente, dell'infrastrutturazione turistica, delle politiche di sviluppo e della sostenibilità economico-finanziaria dell'iniziativa in progetto.

I caratteri e le quantità della proposta progettuale sono conservati nella sostanza mentre la sua attuazione viene articolata in due fasi temporali operative. La prima, principalmente orientata alla valorizzazione della stazione sciistica e al potenziamento dei servizi anche per la fruizione estiva, nonché alla realizzazione di un'offerta turistica locale. La seconda fase, finalizzata all'incremento delle potenzialità residenziali e ricettive, da realizzarsi a fronte di una ipotesi di indotta domanda turistica nella località.

Tuttavia, i dati quantitativi fissati paiono determinare un percorso attuativo parzialmente diverso da quello illustrato negli intenti programmatici.

Nella prima fase i 10.200 mc, sui quali si intende intervenire, sono così distribuiti:

- 3.500 mc di nuova realizzazione a destinazione residenziale (intervento di nuovo impianto)
- 2.900 mc recupero volumetria dell'edificio della stazione invernale per realizzazione di servizi a supporto dell'attività turistico-sportiva
- 3.100 mc di nuova realizzazione a destinazione ricettiva (600 mc in edifici esistenti)
- 700 mc demolizione di edifici destinati ad attività agro-silvo-pastorale, da rilocalizzare in area da definirsi in sede di strumento esecutivo.

Nella seconda fase operativa sono descritti interventi per un totale di 4.500 mc, dei quali:

- 1.500 mc ricettivo recupero e ampliamento esistente
- 3.000 mc residenziale di nuovo impianto

Ciò nonostante, l'articolazione attuativa così delineata e le condizioni di vincolo cui assoggettare la realizzabilità dell'intervento non trovano corrispondenza negli elaborati di carattere prescrittivo del P.R.G.C.. Il testo normativo adottato conferma unicamente il ricorso al piano particolareggiato, quale strumento attuativo.

Al fine di ridurre le pressioni esercitate dal sovraffollamento della località sciistica durante i fine settimana invernali, l'Amministrazione comunale ha individuato due nuove aree a servizi, entrambe a valle della stazione sciistica; l'area S63 (9.144 mq) destinata a verde e parcheggio in località Porcili e l'area S69 (2.538 mq) già parzialmente utilizzata a parcheggio, in località Carello. Il testo normativo viene riproposto pressoché invariato mentre la scheda di zona dell'area turistico ricettiva (TR) è integrata con alcune precisazioni relative alle destinazioni d'uso e agli interventi ammessi sui singoli edifici. Le volumetrie di nuovo insediamento (10.500 mc) in progetto nell'area libera TR ed il recupero e l'ampliamento degli edifici esistenti presenti nell'area sciistica AS sono confermati.

Sugli elaborati cartografici sono stati realizzati gli aggiornamenti richiesti in relazione all'individuazione delle fasce di rispetto delle piste sciistiche e degli impianti di risalita esistenti.

Nel seguito sono illustrate considerazioni in proposito alle principali criticità segnalate, esclusivamente con riferimento agli aspetti che si ritengono affrontati in forma non esaustiva.

Valenze ambientali e paesaggistiche

L'esigenza di completare la stima dei potenziali effetti generati dalla trasformazione delineata aveva determinato la richiesta di realizzare alcuni approfondimenti analitici sulle valenze ambientali e paesaggistiche che caratterizzano l'ambito. In particolare si era richiesta una ricognizione sulle tipologie di beni di interesse paesaggistico tutelati dal Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs 42/2004) e sui tematismi che necessitano di coordinamento con la disciplina urbanistica del piano.

Si da atto, in proposito, che il Comune ha dichiarato l'assenza di terreni gravati da usi civici all'interno dell'area oggetto della proposta progettuale.

Relativamente alla presenza di *copertura boscata* segnalata sull'area direttamente interessata dalla realizzazione del nuovo insediamento turistico (TR), l'approfondimento condotto ne evidenzia il carattere di "boscaglia d'invasione" con riferimento alla classificazione riportata sulla "Carta forestale e delle altre Coperture del territorio", redatta nell'ambito dei piani forestali territoriali. L'impatto della trasformazione sulle alberature esistenti viene qualificato di scarsa entità e potenzialmente contenibile da operazioni di compensazione ecologica (ripiantumazione dei fusti rimossi) che, tuttavia, non trovano definizione nella regolamentazione urbanistica del P.R.G.C..

Pare opportuno evidenziare in proposito che la pianificazione regionale individua nei boschi una componente strutturale del territorio ed una risorsa strategica per lo sviluppo sostenibile.

L'area in oggetto è riconosciuta nelle banche dati del P.P.R. adottato come territorio coperto da boschi e foreste definito dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227 e confermato dalla L.R. 4/2009 (cfr. tavola n. P2 Beni paesaggistici).

In relazione alla classificazione di bosco si richiamano i disposti dell'art. 3, legge regionale 10 febbraio 2009, n. 4 "Gestione e promozione economica delle foreste" ove precisano che anche la colonizzazione spontanea di specie arboree o arbustive, su terreni precedentemente non boscati, dà origine a bosco quando il processo è in atto da almeno dieci anni.

In ogni caso, come sottolineato nel contributo dell'O.T.R. sopra richiamato, l'individuazione delle aree boschive deve fare riferimento allo stato di fatto dei luoghi ed è indipendente sia dal tipo di classificazione catastale, sia dalle indicazioni di piano regolatore (cfr. D.Lgs. 227/01 e s.m.i art. 4 e dalla L.R. 4/09 e s.m.i, artt. 3 e 19).

L'area d'intervento risulterebbe dunque d'interesse paesaggistico e come tale tutelata per legge ai sensi dell'art. 142 del Codice dei beni culturali e del paesaggio; ai fini del rilascio di un'eventuale autorizzazione paesaggistica alla trasformazione di cui all'art. 146, si applicano i parametri dettati dalla normativa statale e regionale in materia di compensazione paesaggistica e ambientale.

La pianificazione della Provincia di Torino ha recentemente confermato gli orientamenti definiti in sede regionale, ponendo la salvaguardia delle superfici boscate dalle aree di nuovo insediamento tra le prescrizioni che esigono attuazione in sede locale (cfr. comma 10, art. 17 Azioni di tutela del PTC2 e tavola 3.1 Sistema del verde e delle aree libere).

Per quanto attiene la tutela paesaggistica dell'ambito sciistico AS, si segnala inoltre la presenza di un crinale, individuato nella tavola P4 del P.P.R., soggetto alle limitazioni d'intervento di cui all'art. 13, comma 9, attualmente in regime di salvaguardia.

La compatibilità della trasformazione in progetto sotto il *profilo acustico* non risulta indagata dalla verifica redatta a corredo della Variante, ai sensi dell'art. 5 della L.R. 52/2000.

Inoltre, nelle tavole di PRGC (nn. 36.3 e 36.4), contenenti la sovrapposizione dell'assetto generale con il piano di classificazione acustica vigente, l'insediamento turistico e l'intera area sciistica sono

inseriti nella classe I “area particolarmente protetta” in contrasto con i disposti dell’art. 9 della L.R. n. 2/2009. Tale norma dispone che le stazioni funiviarie di partenza e arrivo e relative pertinenze, nonché le piste ed i percorsi di trasferimento limitatamente ai periodi di svolgimento dell’attività sciistica, debbano essere classificate in classe IV “area di intensa attività umana”.

In sede di primo esame istruttorio si era ritenuto che la proposta di valorizzazione ed il potenziamento dell’offerta turistica nella località Cialma – Carello non potessero prescindere dalla realizzazione di specifici approfondimenti ed idonee valutazioni inerenti all’*inserimento paesaggistico* ed alla *qualificazione ambientale* dell’ambito.

Le attenzioni che l’Amministrazione riserva a questi temi nel progetto parzialmente rielaborato, nonché il riferimento ai requisiti prestazionali, ai caratteri tipologici locali e all’impiego di tecniche costruttive tradizionali ed ecocompatibili per la realizzazione degli edifici di nuovo impianto, assumono negli elaborati del PRGC esclusivamente il rango di intenti programmatici.

La realizzazione di una “Guida agli interventi nei tessuti storici” che il PRGC ha elaborato come riferimento operativo anche per gli interventi di nuova edificazione, per l’Alpe Cialma ha valore indicativo e non prescrittivo (cfr. art. 14, NdA).

La definizione di opere di compensazione ecologica, la cui individuazione dovrebbe trovare collocazione alla scala del piano regolatore comunale, è interamente demandata alla sede attuativa (cfr. scheda d’area TR).

Non sono inoltre previste particolari disposizioni in ordine all’eliminazione delle strutture precarie esistenti in prossimità della stazione sciistica.

Il ricorso allo strumento del piano particolareggiato di iniziativa pubblica, che viene indicata dall’Amministrazione come parziale misura in risposta alle osservazioni espresse, non pare pertanto sufficiente a garantire la qualificazione della trasformazione sotto il profilo ambientale e paesaggistico. A questo proposito si evidenzia che l’O.T.R. per la V.A.S., nel contributo sopraddetto, ha segnalato come tale modalità di rinvio degli approfondimenti richiesti non consenta di svolgere compiutamente la Valutazione ambientale strategica.

Interferenze di carattere funzionale con l’attività sportiva

Una attenzione particolare era stata richiesta alla valutazione delle ipotizzabili interferenze, di carattere funzionale, connesse al potenziamento in chiave turistico-ricettiva e residenziale dell’ambito sciistico AS con l’attività sportiva.

Accanto alla realizzazione del nucleo edilizio di nuovo impianto nella area TR, la regolamentazione del piano ammetteva il recupero ad uso residenziale, comprensivo di ampliamenti igienico-funzionali, dei manufatti edilizi non utilizzati e di alcuni edifici impiegati per attività agro-silvo-pastorale, che sono diffusamente presenti nell’area sciistica AS.

L’Amministrazione ha provveduto a verificare la cartografia del P.R.G.C. e ad aggiornare allo stato di fatto la rappresentazione delle piste sciistiche e degli impianti di risalita esistenti all’interno dell’area sciistica. Si segnalano in proposito delle incoerenze tra il perimetro dell’area AS riportato sulla tavola 33.12/rev in scala 1:1.000 e quello rappresentato sulle tavole nn. 28.4/rev e 33.3/rev, in prossimità della strada vicinale.

Congiuntamente ha introdotto una disposizione normativa che vieta il recupero ad uso residenziale degli edifici localizzati sul sedime delle piste sciistiche (cfr. art. 44 NdA). Per tutti gli altri edifici esistenti nell’area sciistica, intende indistintamente conservare e favorire il recupero. Quale misura di sicurezza per lo svolgimento dell’attività sportiva, l’Amministrazione indica l’inserimento di dispositivi di sicurezza a delimitazione delle piste in prossimità degli elementi potenzialmente pericolosi.

Relativamente agli edifici destinati alle attività agro-silvo-pastorali argomenta che la presenza di tale patrimonio aumenta il valore paesaggistico dell'area senza interferire con la proposta progettuale in quanto legata a periodi di utilizzo differenti (inverno per lo sport ed estate per la produzione casearia) e di volere pertanto potenziare la funzione. Al fine di limitarne l'interferenza con l'attività sportiva, il progetto prevede il recupero della volumetria esistente degli edifici che versano in condizioni fatiscenti (contrassegnati dai numeri 4, 5 e 3) da realizzarsi con la demolizione e la rilocalizzazione in prossimità degli edifici 1 e 2, per i primi due e nell'insediamento ricettivo per il numero 3. Si verrebbe così a costituire, si legge nelle dichiarazioni comunali, un piccolo nucleo ricettivo, integrato dalla funzione produttiva, sul modello di accoglienza dello "albergo rurale diffuso".

Si deve osservare che la proposta così elaborata realizza solo una parziale risoluzione della criticità, in quanto l'area di atterraggio delle volumetrie individuata in prossimità degli edifici 1 e 2, presenta le stesse condizioni di interferenza con l'attività sportiva dell'area di decollo. Inoltre, l'aggiornamento cartografico evidenzia che gli edifici esistenti nell'area TR (contrassegnati dai numeri 1, 2, 3, 4, 5) ricadono interamente nelle fasce di rispetto di cui all'art. 27, comma 8 della L.R. 56/77, poste a protezione dei sistemi di piste sciistiche, degli impianti di risalita e delle attrezzature complementari. Poiché il disposto di cui al comma 3 dello stesso articolo 27 vieta la realizzazione di nuove costruzioni all'interno delle fasce di rispetto, il progetto risulta parzialmente realizzabile.

Analoghi criticità si riscontrano in una porzione dell'area da destinarsi alla realizzazione dell'intervento di nuovo impianto, anch'essa compresa nella fascia di rispetto di cui all'art. 27, c. 8 della L.R. 56/77 e pertanto non edificabile per una profondità non inferiore a 50 m dall'area asservita. La proposta di riduzione della fascia contenuta negli elaborati cartografici e la misura di protezione indicata, ossia l'installazione di una rete di sicurezza, non pare accoglibile sotto il profilo urbanistico né quello della normativa in materia di sicurezza della pratica dello sport, per edifici non ancora realizzati.

In tema di sicurezza si richiama l'attenzione dell'Amministrazione comunale anche sui disposti della L.R. n. 2 del 26 gennaio 2009 "Norme in materia di sicurezza nella pratica degli sport invernali ...". In particolare il comma 4 dell'art. 5 recita "Nelle aree sciabili il PRGC impone le limitazioni all'edificazione e all'uso del suolo necessarie e fissa le relative modalità d'intervento. Fatte salve le disposizioni più restrittive imposte dal PRGC non è consentito realizzare recinzioni fisse né nuove edificazioni, ad una distanza inferiore ai 5 metri dal confine dell'area sciabile. ...".

Pare opportuno sottolineare che, attualmente, l'intera area TR è compresa nell'area sciistica AS rappresentata sugli elaborati cartografici del Piano. La realizzazione di un nuovo nucleo insediativo al suo interno non sembrerebbe pertanto coerente con i disposti di tale legge.

Modello di sviluppo turistico e pianificazione regionale

In relazione al modello di sviluppo turistico adottato si era richiesta maggiore considerazione alla presenza sul territorio comunale di un cospicuo patrimonio edilizio inutilizzato e una specifica attenzione alla tipologia della ricettività collettiva.

Dall'approfondimento analitico, realizzato in sede controdeduttiva, emerge che il quadro della ricettività sul territorio comunale di Locana risulta fortemente sbilanciato a favore delle seconde case. La ricettività collettiva è carente e una quantità, pari ai 2/3 del patrimonio immobiliare esistente, è inutilizzata o solo parzialmente utilizzata quale seconda casa di proprietà.

La riqualificazione di queste abitazioni, scarsamente fruibili in quanto bisognose di interventi di ristrutturazione, viene considerata dall'Amministrazione inadeguata a soddisfare le esigenze di potenziamento ricettivo della località e pertanto il recupero degli edifici è indicato come perseguibile, ed economicamente sostenibile, solo successivamente alla realizzazione del nuovo

insediamento turistico all'Alpe Cialma. Il pieno compimento dell'intervento, si legge nelle dichiarazioni comunali, rafforzerebbe e stabilizzerebbe la domanda turistica assumendo il carattere di "volano" alla riqualificazione del patrimonio immobiliare esistente e alla valorizzazione turistica del territorio.

La soluzione tipologica indicata per il soddisfacimento della funzione ricettiva, alberghiera ed extra-alberghiera, è l'organizzazione degli spazi in strutture di tipo diffuso, caratterizzata da unità ricettive non collocate in un unico immobile. Il modello, ritenuto di basso impatto paesaggistico, consentirebbe di affiancare al recupero di immobili esistenti la realizzazione di nuove volumetrie.

La ripartizione tra ricettività collettiva e residenza privata non risulta tuttavia chiaramente definita dagli elaborati del PRGC; nella scheda di zona le destinazioni d'uso previste sono "R.A. - Residenze e autorimesse private anche destinate alla locazione turistica" e "T.A. - Attività alberghiera o para-alberghiera", e nelle note sono state introdotte le diciture "turistico-ricettivo" e "albergo diffuso" in relazione al recupero della volumetria degli edifici esistenti. Non si leggono le ripartizioni specifiche descritte nell'elaborato Elementi di sostenibilità.

La mancata definizione di tali specifiche configura potenzialmente l'ipotesi di una destinazione interamente residenziale (secondo case) e l'incremento del numero di abitazioni non occupate per buona parte dell'anno, già significativamente presenti nel territorio comunale.

In proposito all'adozione del modello turistico dello "albergo rurale diffuso", si osserva come il riferimento a questa tipologia, non specificatamente definita dalla legislazione regionale piemontese ma generalmente applicabile al recupero ed alla valorizzazione di immobili ubicati nei centri storici o in borghi disabitati, non risulti pienamente appropriato per gli interventi di nuova edificazione residenziale dal carattere più invasivo e comportanti nuovo consumo di suolo.

Nel progetto proposto invece, i manufatti esistenti vengono dichiarati privi di interesse storico, documentario, culturale e paesaggistico da salvaguardare e ne viene ammessa la completa trasformazione o demolizione. Dall'analisi dei dati quantitativi emerge che l'oggetto del recupero risulta principalmente essere la cubatura esistente, piuttosto che il patrimonio edilizio. Per quanto concerne l'offerta ricettiva, solo 2.100 mc dei 4.600 mc destinati a questa funzione, provengono da edifici recuperati e ampliati; i 6.500 mc di edifici residenziali in progetto sono interamente determinati da interventi di nuovo impianto.

Si segnala che negli elaborati modificati permangono delle incoerenze tra i dati quantitativi. Nella scheda di zona dell'area TR la volumetria complessiva dell'intervento è quantificata in 16.600 mc (10.500 mc di nuova previsione + 6.100 mc esistenti); nell'elaborato Elementi di sostenibilità le valutazioni risultano realizzate per 14.700 mc (6.600 mc esistenti, 8.100 mc di nuova previsione).

Con riferimento alle argomentazioni esposte dall'Amministrazione comunale a sostegno di questo modello di sviluppo turistico, si richiamano nel seguito gli indirizzi e le direttive di pianificazione regionale e provinciale.

Innanzitutto gli interventi di trasformazione funzionali al potenziamento del settore turistico devono avvenire secondo logiche di sostenibilità dello sviluppo ed in coerenza con i valori ambientali ed identitari del territorio.

Il PTR, quale indirizzo alla pianificazione locale, indica il contenimento del consumo di suolo (art. 31) e intende favorire il razionale utilizzo del patrimonio edilizio esistente; per le nuove previsioni insediative privilegia la ricettività collettiva. Specificatamente per il territorio della montagna, il Piano richiede di definire politiche di sviluppo turistico coerenti con la fragilità ambientale del territorio e di limitare l'attività edilizia nei versanti al recupero/riqualificazione delle borgate esistenti e del patrimonio edilizio esistente (art. 23).

REGIONE PIEMONTE
SETTORE DB0831

Organizzazione Procedurale e Operativa
Il Dirigente Responsabile
arch. Leonello SAMBUGARO

Gli obiettivi strategici indicati, definiti in coerenza alla normativa del P.P.R., sono la tutela e la salvaguardia degli aspetti paesaggistici e ambientali, la valorizzazione e l'incentivazione delle risorse proprie del sistema montano ed il rafforzamento delle sinergie tra ambiente naturale, patrimonio storico culturale, attività agro-silvo-pastorali e turismo. In particolare alla pianificazione locale è richiesta la rivitalizzazione delle borgate montane (art. 29).

La variante al piano provinciale (PTC2) introduce specifiche limitazioni alla crescita di consumo di suolo libero (cfr. artt. 15 e 16 delle NdA). Lo stock abitativo inutilizzato viene riconosciuto come soluzione primaria alla richiesta di fabbisogno insediativo (art. 21, comma 4); in particolare esclude espressamente nuovi ambiti di espansione urbanistica sulle aree libere, ossia aree caratterizzate dalla prevalente funzione agricola e forestale, anche in presenza di insediamenti minori e sparsi, così come descritte all'art. 16. Tra le azioni di tutela individuate dal Piano, si richiama il comma 5 bis dell'articolo 17 che non ammette l'ampliamento dei nuclei e delle borgate compresi nelle aree libere.

Specificatamente per il settore turistico il PTC2, in coerenza agli indirizzi del PTR, persegue la valorizzazione delle identità e delle risorse locali. Le disposizioni relative al soddisfacimento della domanda ricettiva indicano l'utilizzo degli edifici e delle opere esistenti (cfr. art. 32).

Valutazioni conclusive

Alla luce di quanto sopra evidenziato e delle carenze segnalate nel parere dell'O.T.R. allegato, si ritiene che la parziale rielaborazione dell'iniziativa di sviluppo turistico non consenta di risolvere nel complesso le criticità urbanistiche, ambientali e paesaggistiche connesse al potenziamento in chiave ricettiva della località Cialma - Carello.

Si invita quindi l'Amministrazione comunale ad orientare la propria azione amministrativa in maggiore coerenza agli indirizzi della pianificazione territoriale e a definire una strategia urbanistica di riequilibrio dell'offerta turistica ricettiva, prevedendo azioni di recupero del patrimonio edilizio esistente e di rivitalizzazione delle borgate montane, a partire da quelle presenti sul fondovalle e lungo l'infrastruttura di accesso all'area turistica.

Si dispone l'eliminazione della proposta di nuovo insediamento residenziale nell'area TR dagli elaborati del P.R.G.C. (cfr. Allegato A, schede di zona AS e TR, art. 44 NdA, elaborati cartografici). E' fatto salvo il recupero della vecchia struttura della stazione sciistica in quota (3.348 mc circa edificio n. 7) per la realizzazione dei servizi di supporto all'attività sportiva (ricovero mezzi manutentivi, servizi igienici, punto ristoro, accoglienza e assistenza agli utenti, noleggio sci, ecc.), pianificati dall'Amministrazione comunale nel documento "Elementi di sostenibilità". In coerenza con gli intenti di riqualificazione ambientale della trasformazione, l'azione di recupero dovrà assegnare priorità al trasferimento delle funzioni operanti nelle strutture di carattere precario e temporaneo che dovranno essere contestualmente eliminate.

Il recupero degli edifici esistenti nelle fasce di rispetto dei sistemi di piste sciistiche, degli impianti di risalita e delle attrezzature complementari, individuate dal PRGC ai sensi dell'art. 27 L.R. 56/77 e s.m.i., dovrà essere definito in sede di una successiva variante di carattere strutturale al PRGC contenente l'individuazione delle aree sciabili ai sensi dell'art. 5 della L.R. 26 gennaio 2009, n. 2.

2.4 Beni paesaggistici e culturali

Con riferimento alla ridefinizione delle modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente operata dalla Variante, si era richiesto un approfondimento ricognitivo e normativo finalizzato a garantire la salvaguardia delle caratteristiche strutturali e tipologiche degli insediamenti storicamente consolidati, costituenti testimonianza dell'edilizia tradizionale montana. In particolare si era evidenziata l'esigenza di individuare in forma chiara e univoca sugli elaborati i beni che il

Piano riconosce di interesse storico-architettonico, documentario e/o ambientale ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i., anche se non individuati e vincolati in basi a leggi vigenti.

L'amministrazione comunale ha provveduto ad integrare la documentazione del P.R.G.C. con un elaborato cartografico (tav. 39, scala 1:2000) contenente l'indicazione dei beni culturali architettonici realizzata in occasione del censimento effettuato ai sensi della L.R. 35/95 "Individuazione, tutela e valorizzazione dei beni culturali architettonici nell'ambito comunale". Al fine di orientare l'operatività nel rispetto delle specificità locali ha redatto un'apposita Guida agli interventi nei tessuti storici che specifica con sufficiente dettaglio le modalità d'intervento ritenute compatibili e quelli incongruenti. Ad essa viene assegnato un valore prescrittivo per il centro storico e i nuclei di antico impianto (NR e REA), mentre costituisce unicamente linea guida di riferimento per gli interventi da realizzarsi negli altri ambiti e nei tessuti di nuovo insediamento (art. 14 Nda).

Per quanto inerente alla ricognizione e alle precisazioni da realizzarsi in applicazione all'art. 24 L.R. 56/77 si rileva che il testo normativo del P.R.G.C. specifica tale individuazione unicamente per il centro storico e non assume compiutamente gli esiti degli approfondimenti condotti. In particolare non risulta realizzata la selezione dei nuclei di antico impianto NR ritenuti più significativi sotto il profilo documentario.

Nell'impossibilità di operare in tale sede una selezione e in considerazione delle cautele operative comunque introdotte nell'elaborato Guida agli interventi, si inserisce una precisazione normativa volta a puntualizzare e sintetizzare l'applicazione di tale disciplina nell'articolato normativo del PRGC (cfr. Allegato A, art. 27) con riferimento ai beni già selezionati dal piano.

Relativamente ai beni tutelati dal Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs. 42/2004) pare opportuno completare gli aggiornamenti normativi realizzati con l'inserimento di uno specifico richiamo alle disposizioni da applicarsi ai terreni gravati da usi civici (cfr. Allegato A, art. 49).

2.5 Adeguamento alla disciplina del commercio

Si da atto che gli elaborati del P.R.G.C. sono stati modificati in applicazione delle richieste espresse. In particolare nelle norme di attuazione e nelle schede di zona le destinazioni d'uso commerciali sono state articolate nelle tipologie dell'esercizio di vicinato (CM) e delle medie strutture di vendita (CI); l'articolato normativo è stato rettificato in coerenza al parere formulato dalla Direzione regionale competente (cfr. prot. n. 8846/1701 del 16.12.09).

L'adeguamento alla disciplina regionale del commercio ai sensi della L.R. n. 28/99 e delle D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 e D.C.R. n. 59-10831 del 24.03.2006 e s.m.i. può dunque essere dichiarato conseguito in questa sede.

2.6 Compatibilità acustica delle previsioni

La verifica condotta dall'Amministrazione comunale, in ordine alla congruità delle previsioni urbanistiche avanzate con la presente Variante rispetto al Piano di classificazione acustica approvato (D.C.C. n. 8 del 4.03.2005), attesta la potenziale compatibilità delle scelte insediative con tale zonizzazione. Poiché si rendono necessari ancora alcuni approfondimenti, si procede all'approvazione della Variante introducendo nell'apparato normativo del Piano una disposizione che condiziona la realizzazione degli interventi ad un approfondimento della verifica di compatibilità acustica in sede attuativa (cfr. Allegato A, art. 16)

Si ricorda in ultimo che, ad approvazione avvenuta dello strumento in esame, occorrerà procedere all'adeguamento del P.C.A. approvato, ai sensi dell'art. 5, c. 4 della L.R. 52/2000. Congiuntamente si richiamano i disposti di cui all'art. 9 della L.R. n. 2/2009, inerenti alla classificazione acustica delle aree sciistiche.

2.7 Norme di Attuazione

In aggiunta alle modifiche sopra illustrate ed inserite direttamente nell'elaborato "Allegato A", si introduce nel testo normativo la seguente precisazione, in coerenza con le richieste espresse in sede di primo esame.

Art. 11c Pareti finestrate e parete non finestrata

Ad integrazione della riformulazione proposta si ritiene utile richiamare il rispetto dei limiti definiti dalla legislazione nazionale. Dopo le parole "al Codice Civile" si introduce la precisazione "ed al Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444."

3. CONCLUSIONI

Sulla base di quanto riportato nei precedenti punti della presente relazione, questa Direzione Regionale è del parere che la Variante generale al P.R.G.C. del Comune di Locana, inizialmente attivata quale esclusivo adeguamento al P.A.I., adottata con Deliberazioni Consiliari n. 16 del 26.04.2004, n. 15 in data 30.05.2005, n. 32 del 22.11.2005, n. 22 in data 3.07.2008, n. 25 in data 29.04.2011 e n. 14 del 30.04.2012, sia meritevole di approvazione a condizione che vengano apportate "ex officio" agli elaborati di progetto le modificazioni e le integrazioni illustrate ai punti precedenti e puntualmente elencate nell'"Allegato A" facente parte del presente parere.

La Variante costituisce adeguamento alla disciplina regionale del commercio ai sensi della L.R. n. 2/99 e delle D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 e D.C.R. n. 59-10831 del 24.03.2006 e s.m.i..

Si da atto che il quadro del dissesto risultante dalle verifiche di compatibilità effettuate può essere ritenuto di maggior dettaglio rispetto ai vincoli del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico; pertanto il Comune è tenuto a trasmettere al Settore Pianificazione Difesa del Suolo-Dighe della Regione Piemonte, copia conforme della documentazione aggiornata alle prescrizioni qui formulate al fine di consentire l'aggiornamento del P.A.I. previsto dalla D.G.R. n. 31-3749 del 6 agosto 2001 e s.m.i.

Tenuto conto delle modifiche che, in coerenza con la presente relazione, verranno disposte dal provvedimento di approvazione, si ricorda al Comune la necessità di provvedere subito dopo l'approvazione stessa ad integrare ed aggiornare adeguatamente tutti i documenti del P.R.G.C.

Il Funzionario istruttore: arch. Silvia Lovera

Il Responsabile del Settore
Copianificazione urbanistica Provincia di Torino
arch. Raffaele MADARO



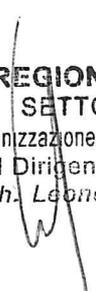
REGIONE PIEMONTE
SETTORE DB0831
Organizzazione Procedurale e Operativa
Il Dirigente Responsabile
arch. Leonella SAMBUGARO

Nota informativa

Nelle date del 11.05.2011, prot. gen. 18281/0809 e del 7.02.2012, prot. gen. 3897/0809, è pervenuta la documentazione relativa ad una controversia in atto tra la pubblica amministrazione ed un privato cittadino in ordine alla compravendita di beni immobiliari nel territorio comunale di Locana.

Allegati

- parere unico Direzione DB14, prot. n. 41323/0809 del 24.11.2011
- relazione dell'Organo Tecnico Regionale per la VAS, prot. n. 835 del 23.08.2012



REGIONE PIEMONTE
SETTORE DB0831
Organizzazione Procedurale e Operativa
Il Dirigente Responsabile
arch. Leonello SAMBUGARO

Elenco degli atti amministrativi e degli elaborati tecnici adottati

a) Atti amministrativi

- Lettere di trasmissione prot. 2253 del 24.06.2011, prot. 1579 del 15.05.2012
- Deliberazioni Consiliari n. 25 del 29.04.2011 e n. 14 del 30.04.2012 di controdeduzioni alle osservazioni e di adozione del progetto definitivo di Variante al P.R.G.C..

b) Elaborati tecnici allegati alle Deliberazioni consiliari n. 25 del 29.04.2011 e n. 14 del 30.04.2012

Fascicolo	Relazione illustrativa, analisi di compatibilità ambientale, valutazione ambientale strategica. Rev.
Fascicolo	Norme tecniche di attuazione. Rev.
Fascicolo	Schede di zona. Rev.
Fascicolo	Scheda quantitativa dei dati urbani. Rev.
Fascicolo	Guida agli interventi nei tessuti storici
Fascicolo	Controdeduzioni alle osservazioni dei soggetti privati
Fascicolo	Verifica di compatibilità acustica
Fascicolo	Controdeduzioni alle osservazioni regionali. Allegato: Elementi di sostenibilità della proposta di nuovo insediamento in località Cialma – Carello.
Tav. Urb/1/rev	Urbanizzazioni primarie, scala 1:5.000
Tav. Urb/2/rev	Urbanizzazioni primarie, scala 1:5.000
Tav. Urb/3/rev	Urbanizzazioni primarie, scala 1:5.000
Tav. 28	Quadro d'unione, scala 1:25.000
Tav. 28 bis	Mosaicatura P.R.G.C. dei comuni contermini, scala 1:25.000
Tav. 28.1	Planimetria sintetica del Piano, scala 1:25.000
Tav. 28.2	Destinazione aree, scala 1:5.000
Tav. 28.3	Destinazione aree, scala 1:5.000
Tav. 28.4	Destinazione aree, scala 1:5.000
Tav. 28.5	Destinazione aree, scala 1:5.000
Tav. 28.6	Destinazione aree, scala 1:5.000
Tav. 28.7	Destinazione aree, scala 1:5.000
Tav. 28.8	Destinazione aree, scala 1:5.000
Tav. 33.0	Planimetria sintetica del Piano, scala 1:25.000
Tav. 33.1	Destinazione aree, scala 1:2.000
Tav. 33.2	Destinazione aree, scala 1:2.000
Tav. 33.3 rev.	Destinazione aree, scala 1:2.000
Tav. 33.4	Destinazione aree, scala 1:2.000
Tav. 33.5	Destinazione aree, scala 1:2.000
Tav. 33.6	Destinazione aree, scala 1:2.000
Tav. 33.7	Destinazione aree, scala 1:2.000
Tav. 33.8	Destinazione aree, scala 1:2.000
Tav. 33.9	Destinazione aree, scala 1:2.000
Tav. 33.10	Destinazione aree, scala 1:2.000
Tav. 33.11	Destinazione aree, scala 1:2.000

REGIONE PIEMONTE
SETTORE DB0831
Organizzazione Procedurale e Operativa
Il Dirigente Responsabile
arch. Leonello SAMBUGARO

Tav. 33.12 rev.	Destinazione area Alpe Cialma, scala 1:1.000
Tav. 34.1	Assetto generale del Piano con sovrapposizione della carta di sintesi, scala 1:5.000
Tav. 34.2	Assetto generale del Piano con sovrapposizione della carta di sintesi, scala 1:5.000
Tav. 34.3	Assetto generale del Piano con sovrapposizione della carta di sintesi, scala 1:5.000
Tav. 34.4	Assetto generale del Piano con sovrapposizione della carta di sintesi, scala 1:5.000
Tav. 34.5	Assetto generale del Piano con sovrapposizione della carta di sintesi, scala 1:5.000
Tav. 34.6	Assetto generale del Piano con sovrapposizione della carta di sintesi, scala 1:5.000
Tav. 34.7	Assetto generale del Piano con sovrapposizione della carta di sintesi, scala 1:5.000
Tav. 34.8	Assetto generale del Piano con sovrapposizione della carta di sintesi, scala 1:2.000
Tav. 35.1/comp.	Tavola comparativa aree, scala 1:5.000
Tav. 35.2/comp.	Tavola comparativa aree, scala 1:5.000
Tav. 35.3/comp.	Tavola comparativa aree, scala 1:5.000
Tav. 36.1	Assetto generale del Piano con sovrapposizione della carta acustica, scala 1:5.000
Tav. 36.2	Assetto generale del Piano con sovrapposizione della carta acustica, scala 1:5.000
Tav. 36.3	Assetto generale del Piano con sovrapposizione della carta acustica, scala 1:5.000
Tav. 36.4	Assetto generale del Piano con sovrapposizione della carta acustica, scala 1:5.000
Tav. 36.5	Assetto generale del Piano con sovrapposizione della carta acustica, scala 1:5.000
Tav. 36.6	Assetto generale del Piano con sovrapposizione della carta acustica, scala 1:5.000
Tav. 36.7	Assetto generale del Piano con sovrapposizione della carta acustica, scala 1:5.000
Tav. 36.8	Assetto generale del Piano con sovrapposizione della carta acustica, scala 1:2.000
Tav. 37.1	Tavole zone di insediamento commerciale, scala 1:2000
Tav. 38.1	Aree servizi a livello comunale (reiterazione dei vincoli), scala 1:5000
Tav. 38.2	Aree servizi a livello comunale (reiterazione dei vincoli), scala 1:5000
Tav. 38.3	Aree servizi a livello comunale (reiterazione dei vincoli), scala 1:5000
Tav. 38.4	Aree servizi a livello comunale (reiterazione dei vincoli), scala 1:5000
Tav. 39	Individuazione beni storico-documentari. Censimento Guarini 2002, scala 1:2000

Elaborati geologici

REGIONE PIEMONTE
SETTORE DB0831

Organizzazione Procedurale e Operativa
Il Dirigente Responsabile
arch. Leonello SAMBUGARO

Inoltre, sono stati trasmessi gli elaborati urbanistici di seguito elencati (aggiornamento settembre 2011) a firma dell'Arch. Gabriella Gedda.

- Tavv. 34.1, 34.2, 34.3, 34.4, 34.5, 34.6, 34.7 e 34.8 - Assetto generale del Piano con sovrapposizione della carta di sintesi alla scala 1:2.000.
- Schede di zona.
- Norme di attuazione.

In riferimento ai disposti della D.G.R. 7 aprile 2011 n. 31-1844, relativa alle nuove disposizioni organizzative per l'espressione del parere sugli strumenti urbanistici nell'ambito delle procedure di adeguamento al PAI, la Struttura scrivente ha ritenuto di non dover coinvolgere formalmente il Settore OO.PP. di Torino in quanto dalla verifica effettuata sugli elaborati in esame, è emerso che le indicazioni fornite dal citato Settore OO.PP. sono state totalmente recepite, come peraltro confermato dai colloqui informali intercorsi con il Settore OO.PP. stesso.

Considerato che la Direzione scrivente ha già formulato in passato le considerazioni di competenza con le note sopra richiamate, la presente istruttoria si è focalizzata sulla verifica dell'avvenuto recepimento o dell'adeguata controdeduzione delle modifiche e degli approfondimenti richiesti. Non sono stati effettuati ulteriori sopralluoghi.

La documentazione geologica esaminata recepisce sostanzialmente le indicazioni fornite nel passato e, pertanto, vengono di seguito formulate alcune residue osservazioni derivanti dall'esame effettuato sugli elaborati trasmessi.

Relativamente agli ambiti territoriali di Locana che ricadono all'interno del perimetro dell'abitato da consolidare (Locana concentrico e Gascheria), si segnala che le classificazioni di sintesi e relative norme di utilizzo del territorio proposte con la Variante in esame, subordinatamente alle osservazioni di seguito riportate, potranno trovare piena applicazione solo a seguito della rimozione del vincolo di cui alla nota protocollo n. 1173/GEO del 23/03/1993 con la quale l'Assessorato Difesa del suolo e governo delle risorse idriche della Regione Piemonte individuava i citati perimetri.

➤ RELAZIONE GEOLOGICA

- Considerato che l'abitato di Fornolosa è ubicato alla base di un settore di versante interessato da un vasto dissesto (D.G.P.V.), si ritiene necessario subordinare gli interventi edilizi alla verifica degli scenari di rischio, con conseguente valutazione dell'area di invasione derivante dalla caduta di singoli blocchi rocciosi. Pertanto, al cap. 9.0 (pag. 35, quint'ultima riga) dopo le parole "*...gli interventi edilizi in corrispondenza alla località Aghettini...*" dovrà essere inserito anche il riferimento "*...e alla località Fornolosa...*".
- Nella cartografia di sintesi è stata individuata la classe IIIb_{2bis}, con le relative prescrizioni per l'uso urbanistico-edilizio, che però non trova riscontro nella relazione geologica. Si ritiene necessario integrare in tal senso il capitolo 8 della citata relazione riportando la classe IIIb_{2bis} e le norme ad essa associate.

➤ RELAZIONE GEOLOGICO-TECNICA RELATIVA ALLE AREE INTERESSATE DA NUOVI INSEDIAMENTI O DA OPERE PUBBLICHE DI PARTICOLARE IMPORTANZA

REGIONE PIEMONTE
 Organizzazione Procedurale e Operativa
 Il Dirigente Responsabile
 arch. Leonello SAMBUGARO

- Si evidenzia che l'area RC26 ricade in parte anche in classe IIIb3 e non solo in classe IIIb2; di conseguenza dovrà essere integrata la relativa scheda a pag. 20.
- Si segnala un mero errore materiale a pag. 1 laddove si fa riferimento alle tavole 34.1 e 34.2 al posto del più corretto riferimento alle tavole 35.1 e 35.2.

➤ **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

- L'articolo 2 dovrà essere integrato considerando nell'elenco degli elaborati geologici anche la carta geoidrologica, la carta dell'acclività, la relazione geologica e la relazione geologico-tecnica relativa alle aree interessate da nuovi insediamenti o da opere pubbliche di particolare importanza (elaborato GA01).
- Per quanto riguarda il vincolo idrogeologico (art. 47), si ritiene necessario integrare i riferimenti normativi inserendo la L.R. 45/89, la L.R. n. 4/09 e la L.R. 30/09.
- Dal 1° luglio 2009 sono in vigore le nuove Norme Tecniche per le Costruzioni di cui al D.M. 14/01/2008 che costituisce ora la normativa di riferimento per la progettazione insieme con le istruzioni applicative emanate con la relativa Circolare 2 febbraio 2009, n. 617 del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti. Si ritiene necessario fare riferimento anche a tale decreto.

Con riferimento ai pareri in precedenza espressi, si prende atto che:

- ⇒ per le aree a pericolosità elevata individuate nella carta di sintesi l'Amministrazione comunale provvederà a predisporre un Piano Comunale di Protezione Civile;
- ⇒ in riferimento alle aree ricadenti entro la fascia di 10 m per lato dei corsi d'acqua di versante, l'Amministrazione comunale dichiara di aver provveduto ad inserire gli ambiti edificati in classe IIIb₄;
- ⇒ l'Amministrazione comunale dichiara di aver provveduto a riportare correttamente negli elaborati di piano la perimetrazione del vincolo ai sensi della L. 64/74 conformemente con le cartografie allegate alla nota prot. 1173/GEO del 23/03/1993.

Si evidenzia, infine, che fatte salve le procedure di approvazione da parte delle autorità competenti, spetterà responsabilmente all'Amministrazione comunale verificare che gli interventi di carattere territoriale abbiano raggiunto l'obiettivo di minimizzazione del rischio ai fini della fruibilità urbanistica delle aree interessate.

Il Dirigente del Settore
Dott. Geol. Ferruccio Forlati

Il funzionario referente
Dott. Geol. Paolo Tonanzi 
Tel. 011 4325254
e-mail: paolo.tonanzi@regione.piemonte.it

Locana novembre 2011 con i raddeduzioni
DC091811110S231111

REGIONE PIEMONTE - DIREZIONE DB0800
PROGRAMMAZIONE STRATEGICA
POLITICHE TERRITORIALI ED EDILIZIA
IL SOTTOSCRITTO ATTESTA CHE LA PRESENTE COPIA
COMPOSTA DA N. 2/1... FACCIATE E' CONFORME
ALL'ORIGINALE DEPOSITATO AGLI ATTI.

Torino,

31 OTT 2012

IL DIRIGENTE

