

Comune di Cesana Torinese (Torino)

**ESAME ED APPROVAZIONE PEC IN AREA CR.III/06 "CHAMPLAS SEGUIN-1".  
DELIBERAZIONE DI G.C. N. 91 DEL 23/12/2021.**

DELIBERAZIONE DI G.C. N. 91 DEL 23/12/2021.

ESAME ED APPROVAZIONE PEC IN AREA CR.III/06 "CHAMPLAS SEGUIN-1"

LA GIUNTA COMUNALE

.....omissis.....

DELIBERA

Per le motivazioni indicate in premessa narrativa e qui richiamate a farne parte integrante e sostanziale:

1. Di approvare il progetto di P.E.C. zona area CR.III/06 e relativo schema di convenzione, presentato in data 15/06/2020 al protocollo comunale n. 4711 e successive integrazioni in data 16/07/2020 prot. N. 5773, in data 03/11/2020 prot. N. 9408 e 9417, in data 10/11/2020 prot. N. 9645, in data 20/11/2020 prot. N. 10043, in data 21/01/2021 prot. N. 542, in data 17/07/2021 prot. N. 7032 ed in data 06/10/2021 prot. N. 9786, dal Sig. Perotti Massimo, residente in Pecetto Torinese (TO), Strada Chiero n. 28 (C.F.: PRTMSM60R26L219S), in qualità di Amministratore della Soc. SANLORENZO CHAMPLAS S.R.L. c.f./P.Iva: 12090760013, con sede in Torino, Corso Re Umberto n. 1 in qualità di futuro proprietario a seguito di stipulato di atti preliminari di compravendita e atti preliminari di permuta, avente ad oggetto "Attuazione del PEC per l'Area CR.III/06-"Champlas Seguin-1"interessante i terreni in Cesana Torinese – Frazione Champlas Seguin, distinti al Catasto Terreni sezione B al Foglio 22 mappali n. 364-367-368-369-371-372-373-387-850-851 Foglio 23 mappali n. 148-152-153-154-155-298-299-300-301-302-303-304-305-306-307-308-309-310-311-312-313-314-415-316-317-318-319-320-321-322-337-338-339-340-341-344-381 a firma dei Progettisti Ing. Costantini Paolo e Arch. Perotti Cecilia Maria, e composto dai seguenti elaborati:
  1. - RAPPORTO AMBIENTALE;
  2. - SINTESI NON TECNICA;
  3. - INTEGRAZIONI PROCEDURA DI VAS E VINCA;
  4. - TAV.1 - INQUADRAMENTO;
  5. - TAV.2 - RILIEVO FOTOGRAFICO
  6. - TAV.3 - RILIEVO PLANIALTIMETRICO STATO DI FATTO;
  7. - TAV.4 - ELENCO MAPPALI DI PROPRIETA';
  8. - REV.17-11-20\_TAV.5 - VERIFICHE URBANISTICHE INTEGRAZIONE;
  9. - TAV.6 - RILIEVO PLANIALTIMETRICO STATO DI PROGETTO;
  10. - TAV.7 - RENDERING;
  11. - REV.17-11-20\_TAV.8.1 INTEGRAZIONE-APPROFONDIMENTO LOTTO 1-6;
  12. - TAV.8.2 APPROFONDIMENTO LOTTO 2-5;
  13. - TAV.8.3 -APPROFONDIMENTO LOTTO 3;
  14. - TAV.8.4 - APPROFONDIMENTO LOTTO 4;
  15. - REV.17-11-20\_TAV.9 - PEC SU PRG INTEGRAZIONE.pdf.p7m);
  16. - REV.17-11-20\_TAV.10 URBANIZZAZIONI INTEGRAZIONE;
  17. - REV.17-11-20\_TAV.10.1\_SERVIZI;
  18. - ABACO ELEMENTI TIPOLOGICI;
  19. - ABACO TECNOLOGIE INNOVATIVE
  20. - REV.17-11-20\_NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE;
  21. - REV.17-11-20\_SCHEMA DI CONVENZIONE

- 22. - REV. 17-11-20\_RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA
- 23. - RELAZIONE TECNICA URBANIZZAZIONI;
- 24. - REV.17-11-20\_RELAZIONE PAESAGGISTICA;
- 25. - RELAZIONE GEOLOGICOTECNICA;
- 26. - RELAZIONE GEOMORFOLOGICA;
- 27. - RELAZIONE CLIMA ACUSTICO
- 28. - RELAZIONE IMPATTO ACUSTICO DI CANTIERE
- 29. - RELAZIONE ENERGETICA;
- 30. - RELAZIONE SUOLO E SOTTOSUOLO;
- 31. - REV.17-11-20\_RELAZIONE ECONOMICO FINANZIARIA
- 32. - RELAZIONE DI SINTESI
- 33. - PIANO DI MONITORAGGIO AMBIENTALE

2. Di approvare il relativo schema di convenzione come modificato dal Responsabile area edilizia privata e urbanistica e riportate sulla bozza allegata denominata “Bozza di convenzione revisione UTEPU”;
3. Di dare atto che a seguito dei pareri emessi dagli organi competenti in materia ambientale, l’Organo Tecnico del Comune di Cesana Torinese, in persona del Direttore del Consorzio Forestale Alta Valle Susa, Dott. Alberto DOTTA, ha chiuso positivamente con parere favorevole la procedura di VAS integrata con la procedura di VInca, con nota pervenuta in data 29/09/2021 al prot. n. 9486;
4. Di dare atto che in merito alle osservazioni/proposte presentate dai sig.ri Maria Giovanna Abrate, Marco Masoero, Maria Paola Peloso, Demetria Obermitto, Giovanni Vercelli, Massimo Magliola, Carlo Battaglini, Maria Giovanna Brocchieri, in qualità di proprietari di immobili siti in frazione Champlas Seguin e da parte dell’Associazione Pro Natura Piemonte durante i periodi di pubblicazione, l’Amministrazione ha espressamente valutato e controdedotto come appresso indicato:

<b><i>Osservazione pervenuta da parte di privati in data 30/03/2021 al prot. N. 2909:</i></b>	<b>Controdeduzioni:</b>
<i>di sottoporre il progetto di variante strutturale al PRGC a VAS, Valutazione di Incidenza e verifica di coerenza con il PPR le modifiche normative come quella alla Scheda d'Area CR.III/06</i>	Premesso che tale indicazione non è pertinente al PEC, in quanto riguardante la procedura di approvazione di variante al PRGC; si informa che il PEC è stato sottoposto a procedura di VAS che si è chiusa con parere favorevole dell’organo tecnico in data 22/09/2021.

<p>Osservazione n. 1 in merito alle verifiche normative e alla compatibilità con la pianificazione sovraordinata in materia di salvaguardia del paesaggio uso del suolo ed ai vincoli ambientali in essere.</p>	<p>La verifica rispetto alle normative e alla compatibilità con la pianificazione sovraordinata è stata effettuata sottoponendo il progetto di PEC alla procedura di VAS integrata con la procedura di Vinca che si è chiusa con parere favorevole dell'organo tecnico in data 22/09/2021.</p> <p>All'interno del parere dell'organo tecnico vengono ricompresi tutti i pareri espressi dagli Enti competenti in materia ambientale ognuno per le proprie competenze:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La Sovrintendenza e la Regione Piemonte per quanto concerne la compatibilità con il PPR;</li> <li>- La città Metropolitana di Torino per quanto concerne la compatibilità con il PTC2, le risorse idriche, la viabilità, le problematiche di carattere geologico;</li> <li>- L'ARPA per quanto concerne l'uso del suolo e le compensazioni ambientali;</li> <li>- L'Ente di Gestione delle Aree protette delle Alpi Cozie per quanto concerne la procedura di Vinca per la compatibilità con il SIC/ZPS.</li> </ul> <p>Il progetto di PEC, compatibile con il PRGC vigente, prevede inoltre una riduzione della capacità edificatoria del 37% per quanto attiene le proprietà del proponente.</p>
<p>Osservazione n. 2 – assenza studio di incidenza tra gli elaborati in pubblicazione</p>	<p>Non è giunta alcuna segnalazione in merito all'assenza del documento durante il periodo di pubblicazione.</p> <p>I contenuti del Rapporto ambientale e dello studio di incidenza sono stati valutati dagli Enti competenti in materia ambientale come riportato al punto precedente.</p>
<p>Osservazione n. 3 – circa il ridimensionamento volumetrico del progetto.</p>	<p>Nell'ambito della convenzione verrà inserito un articolo riportante l'impegno dei proponenti alla rinuncia di realizzazione della SUL residua di loro competenza pari a mq 1.563. Non è inoltre obbligatorio che vengano fatte varianti di aggiornamento relative allo stato di attuazione del Piano Regolatore, che viene monitorato dagli uffici Tecnici Comunali che hanno contezza della capacità edificatoria residua all'interno dei singoli Strumenti urbanistici esecutivi.</p>
<p>Osservazione n. 4 – carenze urbanistiche, dotazioni inadeguate e tipologie non conformi.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- All'interno della convenzione del PEC non può essere normata la parte relativa ai non aderenti, in quanto trattasi di un contratto e pertanto può essere vincolante solamente nei confronti dei firmatari; Il RA, lo studio di incidenza ed i relativi pareri degli Enti non hanno previsto la realizzazione di un parcheggio quale opera di compensazione, l'Amministrazione Comunale potrà tuttavia valutare come risolvere, anche al di fuori del procedimento di PEC, il problema segnalato.</li> <li>- La riduzione definitiva della volumetria per l'area CR.III/06 potrà essere inserita nella prima variante avviata dal Comune, su istanza dei proprietari delle aree. E per la parte di esclusiva proprietà Le aree a standard proposte dal PEC sono proporzionali alla capacità edificatoria in progetto, ai sensi dell'art. 21</li> </ul>

	<p>della L.R. 56/1977 e s.m.i. Pertanto essendo stata ridotta la S.U.L. in progetto si sono ridotti i servizi pubblici previsti.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pur essendo ricompresa nel PEC la fattibilità edificatoria dei terzi non aderenti, la scelta dei proponenti in merito alla riduzione della capacità edificatoria del 37% non può oggi costituire impegno vincolante per i non aderenti;</li> <li>- La rilocalizzazione delle aree a parcheggio è stata pensata in modo da essere fruibile da tutti. Il PEC segue una precisa normativa urbanistica/edilizia e pertanto deve soddisfare i propri standard a parcheggi e servizi pubblici;</li> <li>- Le opere di compensazione, mitigazione, ecc. sono già state previste nell'ambito della procedura di VAS e riportate nella dichiarazione di sintesi e nel piano di monitoraggio ambientale che saranno oggetto di pubblicazione;</li> <li>- Il numero massimo di piani previsto in progetto è stato rispettato. Il PRGC prevede 2 piani fuori terra più un piano abitabile nel sottotetto (il soppalco ai fini del regolamento edilizio non rappresenta un piano);</li> <li>- Le tipologie edilizie definitive saranno oggetto di esame in fase di rilascio dei permessi di costruire e pertanto soggette alla verifica del rispetto della normativa di PRGC.</li> </ul>
<p><b>Osservazione pervenuta da parte di Pro Natura Piemonte in data 07/04/2021 al prot. N. 3156:</b></p>	<p><b>Controdeduzioni:</b></p>
<p>Contrasto con il PRGC vigente in salvaguardia.</p>	<p>Il progetto di PEC è conforme con il PRGC in quanto è stato presentato un progetto guida unitario che comprende tutti e due gli ambiti urbanistici. Inoltre la soppressione della parte di norma che imponeva almeno il 51% di proprietari quali soggetti proponenti, ha di fatto reso maggiormente attuabili le previsioni di area in quanto consente la presentazione anche con una percentuale inferiore.</p> <p>Inoltre il PEC è stato presentato da una percentuale pari al 82,7% delle proprietà e pertanto conforme alla norma sia prima sia dopo la sua modifica.</p> <p>Si richiama a tal proposito l'articolato normativo dell'art. 6 delle NTA della variante che recita:</p> <p><i>“Indipendentemente dalle prescrizioni delle Schede d’Area l’attuazione può essere preceduta da Progetti Guida (definiti al precedente Art. 4, p.to 24) di iniziativa pubblica o privata, approvati dall’Amministrazione Comunale, con i quali è possibile coordinarne sulla medesima area urbanistica, l’attuazione per parti, mediante più SUE. I progetti guida, sia quelli di iniziativa pubblica, sia quelli di iniziativa privata, assumono efficacia solo se recepiti da una delibera di Consiglio Comunale che ne condivida i contenuti. <b>Il Progetto Guida, proposto dall’Amministrazione Comunale o dai titolari di almeno una quota minima di proprietà, riferita ad un ambito funzionalmente indipendente e accessibile, dovrà</b></i></p>

	<p><i>essere obbligatoriamente esteso a tutta l'area urbanistica e dovrà riguardare l'intera capacità edificatoria prevista dal Piano, definendone le urbanizzazioni e i successivi sub-ambiti di intervento.</i></p> <p>Per quanto sopra riportato non sono state violate le norme di salvaguardia.</p>
<p>Attuazione del PEC. Ruolo della Soprintendenza. Vas e Valutazione di Incidenza.</p>	<p>La decisione da parte dei proponenti di attuare una superficie inferiore a quanto previsto dalla scheda di area non è assolutamente in contrasto con il PRGC; sarebbe in contrasto la proposta di edificare una superficie maggiore.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- I non aderenti avranno la possibilità di attuare la SUL di propria competenza pari a mq 884 presentando un progetto che dovrà seguire l'iter progettuale seguito dal PEC. Mentre per quanto concerne la superficie non attuata dai proponenti il PEC, nell'ambito della convenzione verrà inserito un articolo riportante l'impegno dei proponenti alla rinuncia di realizzazione della SUL residua di loro competenza pari a mq 2.408,1.</li> <li>- È assolutamente nell'ambito delle competenze della Soprintendenza esprimere pareri preventivi su istanza dei privati al fine di fornire indicazioni su interventi che successivamente verranno presentati alla Soprintendenza stessa al fine del rilascio del parere ai sensi del D.Lgs. 42/04 s.m.i. e della procedura di VAS;</li> <li>- In quanto Ente competente in materia paesaggistica, la Soprintendenza emette un parere di compatibilità paesaggistica rispetto alla normativa vigente in materia, PPR compreso;</li> <li>- Come già sopra espresso, un'attuazione del PEC in riduzione non è assolutamente in contrasto con il PRGC;</li> <li>- In tema di VAS la procedura è stata corretta. E' stato seguito l'iter procedurale previsto dalla normativa vigente con la fase di scoping e la successiva fase di valutazione integrata con la valutazione di incidenza vista la localizzazione dell'intervento all'interno della ZSC, al termine della quale è stato emesso il parere favorevole dell'organo tecnico in data 22/09/2021.</li> </ul>

- 5.** Di dare atto che per quanto riguarda i terreni Comunali interessati dagli interventi di mitigazione ambientale previsti dal PEC, il Comune procederà comunque all'assegnazione dell'uso civico mediante la consueta procedura inserendo la seguente clausola:
- “in riferimento al terreno distinto catastalmente al foglio 20 mappale n. 288 sez. b, considerato che lo stesso sarà oggetto di miglioramento delle condizioni e del pascolo a seguito degli interventi di mitigazione ambientale previsti nell'ambito del PEC CR.III/06 Champlas Seguin, l'assegnatario dell'uso civico di tale terreno dovrà accordarsi e coordinarsi con la Soc. Sanlorenzo Champlas S.R.L. e suoi aventi causa così da consentire l'effettuazione delle seguenti opere di mitigazione ambientale:
1. Semina con sementi locali il primo anno

2. Sfalcio precoce (decade I-II di luglio) -ogni anno per dieci anni”,  
rimanendo comunque destinatario del prodotto dello sfalcio;

- 6.** Di far proprio il parere motivato espresso dall'Organo Tecnico del Comune di Cesana Torinese, in persona del Direttore del Consorzio Forestale Alta Valle Susa, Dott. Alberto DOTTA, con nota pervenuta in data 29/09/2021 al prot. n. 9486, con il quale ha chiuso positivamente con parere favorevole la procedura di VAS integrata con la procedura di Vinca.
- 7.** Di pubblicare la presente deliberazione sul BUR delle Regione Piemonte ai fini dell'efficacia della stessa ai sensi della DGR 29 febbraio 2016, n. 25-2977.
- 8.** Di trasmettere la presente deliberazione con conseguente mandato al Responsabile dell'Area Edilizia Privata e Urbanistica ai fini della stipula della Convenzione Edilizia.
- 9.** Di dare atto che la presente deliberazione viene comunicata, in elenco, ai capigruppo consiliari, ai sensi dell'art. 125 del D. Lgs. 18.08.2000 n. 267.
- 10.** Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D. Lgs. 18.08.2000 n. 267 con una seconda distinta votazione unanime favorevole.