



Direzione Pianificazione  
e Gestione Urbanistica

Direzione19@regione.piemonte.it

Data = 1 LUG. 2004

Protocollo

Allegato alla D.G.R. n. 13111 in data 26-7-04 relativa all'approvazione del Piano Particolareggiato Esecutivo "San Sicario Alto - 2006" con contestuale variante strutturale al P.R.G.C. vigente predisposti dal Comune di CESANA T.SE (TO) e adottati con D.C. n. 22 del 28.4.2004 e D.C. n. 28 del 9.6.2004

Elenco delle modifiche da introdurre "ex officio", ai sensi dell'11° comma dell'art. 15 della L.R. 56/77 e s.m.i.

## NORME DI ATTUAZIONE DELLA VARIANTE

### art. 31 Insediamenti turistico- residenziali a San Sicario Alto. Area Cpp

Al secondo comma si integra il testo dopo le parole "San Sicario Alto" con la seguente frase: "... , all'interno della quale le capacità edificatorie sotto riportate sono localizzabili in due distinti ambiti d'intervento costituenti le due aree urbanistiche unitarie di concentrazione volumetrica che compongono nel loro insieme il conclusivo potenziamento insediativo della stessa area Cpp. "

Nel sesto comma alla voce "Superficie territoriale" si elimina la parola "stima".

Alla voce "destinazioni d'uso" si aggiunge la frase "...relative alla capacità edificatoria di nuovo impianto"; inoltre si intendono eliminate le parole "...e commercio" dopo le parole "alberghiero - terziario".

Al punto "destinazioni d'uso" dopo le parole "capacità edificatoria totale" si inserisce il seguente testo: "...in termini di SUL, purché sia comunque assicurato un rapporto non inferiore al 60% espresso in termini di posti letto a rotazione ed a gestione imprenditoriale, rispetto agli abitanti/turisti residenziali complessivamente insediabili

nei due ambiti di intervento di nuovo impianto (dovranno pertanto risultare garantiti non meno di 60 posti letto a rotazione a fronte di 40 abitanti residenziali insediabili). All'interno della quota di destinazione a carattere turistico, la componente strettamente alberghiera espressa in termini di posti letto a rotazione e definita ai sensi della L.R. 14/95 dovrà essere nettamente prevalente rispetto a quella extra alberghiera definita ai sensi della L.R. 31/85 e s.m.i.”.

Nel comma successivo della stessa voce dopo le parole “...si fa riferimento” si inseriscono le parole “esclusivamente alle”. Al termine del comma si elimina la frase “in particolare ...omissis...L.R. 22/02.” e si sostituisce con la seguente “...L.R. 14/95 e L.R. 31/85 (limitatamente a case ed appartamenti vacanze/CAV, esercizi di affittacamere, case per ferie ed ostelli per la gioventù, rifugi alpini ed escursionistici).”.

All'ultimo punto della voce “Destinazioni d'uso”, prima di “Densità abitativa”, dopo le parole “imporre un vincolo” si aggiunge la frase “..temporale, per tutte le edificazioni di carattere turistico previste..” e si completa il testo con la frase “...purché non inferiore a 10 anni”.

Alla fine del comma si aggiunge il seguente ulteriore testo :” In relazione all'obiettivo di potenziare prioritariamente la componente turistico alberghiera in funzione dell'evento olimpico e della fase post olimpica, la possibilità di procedere con l'edificazione delle quote residenziali ed extra alberghiere(L.R. 31/85) sarà subordinata all'avvenuta realizzazione delle quote minime di edificazione ricettivo alberghiera (L.R. 14/95).”.

Alla voce “Standard urbanistici” si integra il primo comma con il seguente testo “...nonché la loro effettiva realizzazione e fruibilità pubblica prima del rilascio dell'abitabilità e agibilità delle strutture”.

Alla voce “Viabilità in progetto” dopo le parole “ sulle tavole di piano;” si aggiunge la prescrizione “..in ogni caso il P.P. dovrà garantire il completo adeguamento funzionale della viabilità pubblica e privata (di accesso e attraversamento) dell'intera stazione in coerenza con i disposti del nuovo codice della strada e tramite specifici elaborati tecnici.”.

Alla voce “Altre prescrizioni” alla terza alinea dopo “...interventi edilizi” si elimina la parola “eventualmente” ed al termine della stessa alinea si aggiunge la frase “...; l'attivazione degli interventi è inoltre subordinata allo specifico collaudo delle opere di difesa realizzate, che ne attestino l'efficacia ed il raggiunto abbattimento del rischio.”.

Alla voce “Area BR.II/01” si inseriscono al primo comma, dopo le parole “...Piano Particolareggiato di Iniziativa pubblica...” le parole “...e congiunta variante strutturale al PRGC...”.

## **TITOLO V**

Alla voce “Prescrizioni geologico tecniche” dopo il capitolo “Premessa” si aggiunge dopo il titolo la seguente disposizione “Si richiamano come parte prescrittiva

integrante del presente testo normativo i principi generali e le cautele tecniche dettate dal punto 12 dell'elaborato F1 Relazione Geologico Tecnica.”.

## **NORME DI ATTUAZIONE DEL P.P.E.**

### **art. 3.1 Superfici territoriali**

Nel 5° comma dopo le parole “...i dati numerici” si inserisce la parola “prescrittivi”; dopo le parole “...in sede esecutiva saranno comunque” si eliminano le parole “...ritenute valide le...” e si sostituiscono con “...ritenuti validi contenuti scostamenti grafici sulla base delle ...”.

### **art. 4 Efficacia del piano**

Al 1° comma dopo le parole “...dalla data di approvazione ..” si inseriscono le parole “...ai sensi della L. 865/71 art. 27...”, inoltre dopo le parole “...primaria e secondaria..” si aggiunge la precisazione “... (pregresse ed in progetto)”.

Al 2° comma dopo le parole “...ritenute valide” si sostituisce la parola “le” con “...contenute variazioni in base alle..”.

### **art. 5 Modalità e tempi per l'attuazione del piano**

Al termine del testo del 2° comma si inserisce la seguente disposizione “Si richiamano espressamente le prescrizioni del successivo art.9.5 con particolare riferimento alle priorità attuative per la destinazione ricettiva alberghiera e alle cautele operative finalizzate alla tutela dello svolgimento dell'evento olimpico”.

Nel testo del 4° e del 6° comma dopo le parole “...standard urbanistici...” si aggiungono le parole “...anche progressi”.

Al 9° comma si stralcia interamente il testo “...;relativamente alla valutazione ...omissis... successive prescrizioni specifiche.”.

Al 10° comma dopo le parole “.. presente SUE ..” si sostituisce la parola “le” con la parola “limitate”; dopo le parole “...comportano variante” si aggiunge la parola “strutturale”.

Al termine dell'11° comma alla quarta alinea si sostituiscono le parole “...prescritta dal P.P.” con “..pari al 60% dell'intera capacità edificatoria del P.P.”.

Al 12° comma si sostituisce la frase “Tutte le modifiche...omissis...piano particolareggiato.” con la seguente “Tutte le modifiche planimetriche o di destinazione d'uso eccedenti quelle prescritte comportano variante strutturale al PRGC.”.

Al 15° comma dopo le parole “...viabilità pubblica...” si aggiunge la precisazione “..., anche pregresse,”;

Inoltre, al penultimo comma si sostituisce la sigla "9.4" con "9.5".

#### Tabella n. 02

Alla nota indicata con doppio asterisco si elimina la frase "... (fatte salve le tolleranze di cui all'art. 5)".

#### **art. 6 Aree per servizi pubblici , d'uso o di interesse pubblico**

All'8° comma dopo le parole "...ambiti di intervento..." si completa la frase con le seguenti precisazioni "..., a condizione che non vengano realizzate aree di dimensioni eccessivamente contenute e di carattere residuale e che venga in ogni caso realizzato un progetto distributivo che garantisca la piena funzionalità e fruibilità pubblica di tali ambiti.".

All'ultimo comma , alla voce "Standard pregressi" prima delle parole "...garantiti all'atto della richiesta..." si sostituiscono le parole "...dovranno essere..." con la frase "la realizzazione delle opere , primarie e secondarie, nonché la loro piena funzionalità e fruibilità pubblica dovranno essere integralmente...".

#### Tabella n.03

Alla riga dei totali della voce "2) Aree per standard pubblico in progetto" al valore numerico "155.476" si intende aggiunto il simbolo "1)" al quale corrisponde nelle "Note" il seguente testo "Tale quantità rappresenta la superficie complessiva per servizi pubblici minima prescritta , da realizzare completamente secondo i disposti dell'ultimo comma del presente art. 6.".

#### **art. 7 Aree per la viabilità veicolare e pedonale, per la mobilità e per la fruizione invernale**

Alla fine della voce "Viabilità pubblica veicolare esistente ed in progetto" si aggiunga il seguente periodo "In ogni caso il piano particolareggiato garantisce nella progressione delle sue varie fasi attuative il completo adeguamento della viabilità di accesso ed attraversamento dell'intera stazione in termini di corretta fruibilità, in ottemperanza ai disposti del nuovo codice della strada e secondo quanto previsto specificamente negli elaborati tecnici 13.1/a, 13.1/b e 13.14 del presente piano.".

#### **art.8 Cessione delle aree ed attuazione delle opere e degli impianti di interesse pubblico**

Nel 4° comma dopo le parole "...ogni intervento edilizio ..." si aggiunge la sigla "... (U.M.I.)"; inoltre dopo le parole "...al reperimento..." si aggiungono le parole "...e realizzazione "; infine dopo le parole "...aree a servizi..." si aggiunge la precisazione "...direttamente indotte e pregresse".

Alla voce "Aree da dismettere" al secondo capoverso dopo le parole "...garantire il rispetto degli standard..." si aggiunge la frase "...minimi, in relazione ad eventuali incrementi della destinazione turistico ricettiva eccedenti le quantità prescritte in tabella n.02 pari al 60% della capacità edificatoria totale,...";

dopo le parole "...tra le aree individuate a servizi ..." si sostituisce la parola "...esterne agli..." con le parole "...in contiguità o nelle immediate vicinanze degli..."; si stralcia la frase "...o, in caso di ulteriore impossibilità, potrà essere definita in sede di convenzione la loro monetizzazione .".

#### **art. 9.1 Aree fondiarié consolidate**

All'ultima alinea dopo le parole "Per edifici interi..." si aggiunge la frase "...esistenti in località Clos de la Chapelle alla data di adozione preliminare del presente P.P., ..."; nella stessa alinea all'ultimo periodo si elimina la parola "eventuale" prima di "dotazione aggiuntiva"; inoltre si completa il testo dopo le parole "...20 anni" con la seguente frase "...e la reale riqualificazione funzionale delle strutture comprensiva delle aree di pertinenza e della viabilità di accesso."

#### **art. 9.2 Ambito di intervento [R-H22] – edificio H22**

Alla seconda alinea le parole "...e sempre negli stessi limiti di destinazione e..." sono sostituite dalle parole "...fatti salvi i limiti ..."; inoltre nello stesso periodo dopo le parole "...previsti dal piano particolareggiato..."; si completa il testo con la frase "...e quelli minimi di destinazione turistico ricettiva così come definiti e prescritti al successivo articolo 9.5. Pertanto i rapporti indicati in tale successivo articolo dovranno risultare verificati sul progetto complessivo comprendendo sia le nuove volumetrie (NI1 ed NI2) sia le quantità interessate dal cambio di destinazione d'uso ammesso dal presente articolo."

#### **art. 9.3 Aree fondiarié consolidate per attrezzature generali : [T]**

Al primo comma nella seconda alinea dopo le parole "...del 20% della SUL..." si aggiunge la precisazione "...con un massimo consentito di 40 mq..."

#### **art. 9.5 Aree fondiarié edificabili**

Alla seconda alinea del 2° comma, il secondo capoverso "Per la definizione ...omissis...bed and breakfast)" si intende riformulato come segue: "Per la definizione delle attività ammesse si fa riferimento esclusivamente alle classificazioni delle categorie ricettive alberghiere ed extra alberghiere previste dalle seguenti leggi regionali: L.R. n. 14/95 (alberghi e residenze turistico alberghiere)- L.R. n. 31/85 e s.m.i. (limitatamente a case ed appartamenti per vacanza/CAV , esercizi di affittacamere, case per ferie ed ostelli per la gioventù, rifugi alpini ed escursionistici)."

Nel testo del 3° comma dopo le parole "... tolleranza del 5%..." si aggiunge la precisazione "...in termini di S.U.L..."; prima della parola "...prevalente.." riportata nella frase finale del comma si aggiunge la parola "...nettamente..".

Nel 5° comma riferito alla L.R. 22/02 le parole "...all'intera quota..." sono sostituite con le parole "unicamente all'intera quota residenziale"; nella riga successiva si elimina la parola "...eventualmente...";

si aggiungono alla fine del comma le seguenti specifiche disposizioni :“Il P.P. prescrive in ogni caso l'assoluta priorità della destinazione turistico ricettiva rispetto a quella residenziale nella realizzazione delle rispettive quote di S.U.L. edificabile, stabilendo pertanto la priorità attuativa, secondo lo schema assunto dal piano stesso, delle relativa U.M.I. afferenti la destinazione ricettiva. In relazione all'obiettivo di potenziare prioritariamente la componente turistico alberghiera in funzione dell'evento olimpico e della fase post olimpica, la possibilità di procedere con l'edificazione delle quote residenziali ed extra alberghiere (L.R.31/85) è subordinata alla avvenuta realizzazione delle quote minime di edificazione ricettivo alberghiera (L.R. 14/95).

Inoltre sarà compito dell'Amministrazione Comunale garantire che il controllo sulla corretta progressione degli interventi attuativi delle varie unità, in coerenza con lo sviluppo dei relativi sistemi infrastrutturali, venga effettuato in modo da non determinare in concomitanza con lo svolgimento dell'evento olimpico, la presenza di consistenti aree compromesse dalle diverse attività di cantiere e quindi penalizzanti sotto il profilo paesistico ambientale.

La convenzione attuativa dovrà prevedere l'intera disponibilità delle quote di S.U.L. comunque destinate e realizzate prima dell'evento olimpico, a favore delle esigenze di fruibilità turistica e/o logistica dell'evento stesso.”.

Al 6° comma dopo la parola “esaurisce” si inserisce la parola “definitivamente” e dopo “...dal presente piano.”; inoltre la frase si intende completata con le parole “...e prevedibile all'interno del perimetro dello stesso.”.

#### **art. 10 Progettazione coordinata –prescrizioni generali per l'edificazione**

Al 2° comma si eliminano le parole “...con una tolleranza massima ammessa di un piano...” .

Si aggiunge quale comma conclusivo il seguente testo: “In relazione alle caratteristiche dimensionali e strutturali degli interventi previsti ed a quelle morfologiche ed idrogeologiche del contesto territoriale interessato, compete all'Amministrazione Comunale con particolare riferimento alle varie fasi di realizzazione ed alle relative opere di cantiere (quali movimento terra ed opere di messa in sicurezza e sistemazione idrogeologica) effettuare un costante monitoraggio sugli eventuali effetti e sui conseguenti rischi che queste potrebbero indurre sugli equilibri territoriali ed ambientali dei siti interessati dagli interventi.”.

#### **art. 11 Prescrizioni particolari e d'impianto**

Il testo del 1° comma si intende completato dalla seguente disposizione “...prima del rilascio dell'abitabilità delle strutture.”.

### **Titolo III – Prescrizioni specifiche relative agli ambiti di intervento**

#### **Prescrizioni per l'Ambito NI-1 Clos de la Chapelle**

Al punto “b) Aree per servizi pubblici” la prima alinea si intende sostituita con il seguente testo “Per le aree a servizi dovranno essere garantite le quantità minime e

l'effettiva realizzazione delle relative strutture secondo quanto indicato e prescritto nei precedenti articoli.”.

Al punto “e) prescrizioni di carattere ambientale” al 2° comma la parola “potranno” è sostituita con “dovranno”.

Quale nuovo punto si aggiunge alla fine dell'articolo il seguente testo :

“f) Prescrizioni contenute nel parere del Settore regionale Beni Ambientali (prot. n. 13462/19/19.20 del 3.6.2004)

In fase attuativa dovranno essere realizzati puntuali approfondimenti progettuali volti a consentire un adeguato inserimento del nuovo insediamento nel contesto paesaggistico in continuità con i caratteri costruttivi tradizionali ed in coerenza con le preesistenze.

Dovrà essere valutata una maggiore articolazione, anche compositiva delle volumetrie proposte, verificando la possibilità di diversificare l'altezza dei fabbricati e di prevedere per le coperture dei singoli edifici tipologie a falde separate.

Dovrà essere verificata la coerenza formale dei nuovi interventi edilizi con il tessuto circostante, nel rispetto delle tipologie, dei materiali costruttivi, delle finiture esterne e delle opere di sistemazione delle aree di pertinenza.

Dovrà essere verificata la coerenza tra i fabbricati degli interventi olimpici e gli edifici in progetto, per materiali da porre in opera, finiture esterne e continuità nelle opere di sistemazione delle aree di pertinenza.

La progettazione definitiva delle aree di pertinenza del nuovo insediamento deve essere accompagnata da approfondimenti specifici volti ad indicare le opere atte a consentire un qualificato inserimento paesistico-ambientale delle previsioni.

Dovranno essere predisposti interventi di mitigazione e compensazione paesaggistica sulla base dell'analisi dei caratteri costitutivi il paesaggio del contesto in oggetto, con attenzione alla ricostruzione delle componenti vegetazionali che consentano la ricucitura ed il raccordo tra le aree modificate e gli elementi del paesaggio naturale circostante.”

#### **Prescrizioni per l'ambito NI-2 Clos de la Mais.**

Al punto “b) Aree per servizi pubblici” la prima alinea si intende sostituita con il seguente testo “Per le aree a servizi dovranno essere garantite le quantità minime e l'effettiva realizzazione delle relative strutture secondo quanto indicato e prescritto nei precedenti articoli.”.

Al punto “e) prescrizioni di carattere ambientale” al 2° comma la parola “potranno” è sostituita con “dovranno”.

Quale nuovo punto si aggiunge alla fine dell'articolo il seguente testo :

“f) Prescrizioni contenute nel parere del Settore regionale Beni Ambientali (prot. n. 13462/19/19.20 del 3.6.2004)

Dovrà essere verificata la congruenza dell'intervento con gli obiettivi di qualità paesaggistica e con gli elementi di valore del paesaggio riconosciuti dai dispositivi istitutivi del vincolo di tutela. In particolare al fine di consentire la conservazione dei

coni visuali a carattere panoramico e di permettere un corretto inserimento del nuovo insediamento nel contesto paesaggistico, dovrà essere valutata una maggiore ripartizione delle volumetrie anche diversificando l'altezza dei fabbricati.

Dovrà essere verificata la coerenza formale degli interventi edilizi con il tessuto circostante, nel rispetto delle tipologie, dei materiali costruttivi, delle finiture esterne e delle opere di sistemazione delle aree di pertinenza.

In merito alla sistemazione delle aree di pertinenza, la progettazione a carattere definitivo dovrà essere accompagnata da approfondimenti specifici volti ad indicare le opere atte a consentire un qualificato inserimento paesistico-ambientale degli edifici in progetto.

Dovranno essere predisposti interventi di recupero e mitigazione paesaggistica delle nuove volumetrie da realizzare mediante la ricostruzione vegetazionale delle aree di intervento, che dovrà risultare coerente con gli elementi del paesaggio naturale circostante ancora presenti, con attenzione alla localizzazione stessa dei nuovi insediamenti, in adiacenza alle piste.

Infine quali parti conclusive delle prescrizioni del testo del Titolo III si aggiungono i seguenti paragrafi:

**“Ulteriori prescrizioni contenute nel parere del Settore regionale Beni Ambientali (prot. n. 13462(19/19.20 del 3.6.2004)**

#### **Prescrizioni per l'ambito RH -22**

La progettazione a carattere definitivo degli interventi di riqualificazione previsti per la realizzazione degli spazi pubblici, dovrà essere accompagnata da approfondimenti specifici volti ad indicare le opere da attuare e le modalità di intervento previste finalizzate a consentire un qualificato inserimento paesistico – ambientale delle previsioni.

#### **Norme generali di carattere paesistico – ambientale**

La realizzazione dei parcheggi pubblici previsti nel Piano dovrà essere subordinata ad uno studio di dettaglio che preveda per dette aree la realizzazione di fasce di vegetazione (alberi ed arbusti appartenenti alla vegetazione autoctona) a mascheramento delle superfici di parcheggio, l'articolazione delle superfici delle scarpate e la relativa rivegetazione; inoltre dovranno essere previste superfici naturalmente drenanti nonché inserite all'interno dei parcheggi stessi ulteriori macchie arboree- arbustive di compensazione.

Le opere di urbanizzazione dovranno risultare coerenti per scelte progettuali con i caratteri geomorfologici ed adeguate con le preesistenze del contesto di intervento per materiali e tipologie da adottare .

Per gli interventi di nuova viabilità dovranno essere valutate soluzioni progettuali aderenti alla situazione morfologica dei siti d'intervento, limitando allo stretto necessario, per scavi e riporti, le trasformazioni a carico dei versanti.

Le opere di arredo urbano dovranno essere realizzate privilegiando soluzioni in coerenza ed in continuità con altri interventi già realizzati nel territorio comunale.

Nella fase attuativa dovrà essere posta particolare attenzione agli elementi di carattere documentario e storico- architettonico eventualmente presenti in adiacenza

ai siti di intervento, privilegiando la conservazione e attuando opere di riqualificazione e di valorizzazione degli stessi.

**Procedure autorizzative dei progetti edilizi**

I singoli progetti edilizi a carattere definitivo ed in generale gli interventi di trasformazione dello stato dei luoghi dovranno essere preventivamente autorizzati ai sensi dell'art.159 del D.lgs 42/2004 facendo salvo in ogni caso i disposti in materia di subdelega previsti dagli articoli 13 e 13 bis della L.R. 20/89 e s.m.i."

Il Responsabile del Settore  
Territoriale Provincia di Torino  
arch. Maurizio VETERE

Il Direttore  
arch. Franco FERRERO