

# GIUNTA PROVINCIALE DI TORINO

-----

Verbale n. 7

Adunanza 25 febbraio 2003

OGGETTO: URBANISTICA - COMUNE DI CHIERI - VARIANTE PARZIALE N. 11 AL P.R.G.C. - PRONUNCIAMENTO DI COMPATIBILITA'.

Protocollo: 134 - 48707/2003

Sotto la presidenza della prof. MERCEDES BRESSO si è riunita la Giunta Provinciale, regolarmente convocata, nella omonima Sala, con l'intervento degli Assessori: GIUSEPPE GAMBA, LUIGI RIVALTA, ANTONIO BUZZIGOLI, FRANCO CAMPIA, LUCIANO PONZETTI, GIOVANNI OLIVA, GIUSEPPINA DE SANTIS, MARIA PIA BRUNATO, VALTER GIULIANO, MARCO BELLION, SILVANA ACCOSSATO, ALESSANDRA SPERANZA e con la partecipazione del Segretario Generale EDOARDO SORTINO.

Sono assenti gli Assessori BARBARA TIBALDI e ELENA FERRO.

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

A relazione dell'Assessore Rivalta.

**Premesso** che la strumentazione urbanistica del Comune di Chieri risulta la seguente:

- è dotato di P.R.G.C., approvato dalla Regione Piemonte con deliberazione di G.R. n. 36-19211 del 19/05/1997;
- ha approvato, con deliberazione del C.C. n. 126 del 19/12/1997, la Variante Parziale n. 1 al suddetto P.R.G.C., ai sensi del settimo comma dell'art. 17 della L.R. n. 56/77, così come modificato dalla L.R. 29 luglio 1997 n. 41;
- ha approvato con deliberazione del C.C. n. 87 del 30/09/1998 la Variante Parziale n. 2 al P.R.G.C.;
- ha approvato con deliberazione del C.C. n. 54 del 23/07/1999 la Variante Parziale n. 3 al P.R.G.C.;
- ha approvato con deliberazione del C.C. n. 55 del 23/07/1999 la Variante Parziale n. 4 al P.R.G.C.;
- ha adottato, con deliberazione del C.C. n. 84 del 19/11/1999, il progetto definitivo della Variante Strutturale n. 1 al P.R.G.C. per il conferimento della conformità urbanistica al progetto del nuovo tronco viario "Variante all'abitato di Chieri - Collegamento alla S.P. n. 128, S.S. n. 10 ed S.P. nn. 119 e 122" approvato dalla Provincia. Tale Variante è stata successivamente approvata nell'ambito dell'Accordo di Programma di cui al progetto viario sopracitato con D.P.G.R. n. 62 in data 22/06/2000;

- ha approvato con deliberazione del C.C. n. 72 del 28/09/2000 la Variante Parziale n. 5 al P.R.G.C.;
- ha approvato con deliberazione del C.C. n. 102 del 30/11/2000 la Variante Parziale n. 6 al P.R.G.C.;
- ha approvato con deliberazione del C.C. n. 85 del 08/10/2001 la Variante Parziale n. 7 al P.R.G.C.;
- ha approvato con deliberazione del C.C. n. 67 del 27/06/2002 la Variante Parziale n. 8 al P.R.G.C.;
- ha approvato, con deliberazione del C.C. n. 107 del 11/11/2002, il Progetto Definitivo della Variante Strutturale n. 5 al suddetto P.R.G.C., relativo alla rilocalizzazione di un impianto produttivo, in area più idonea, ai sensi del quarto comma dell'art. 17 della L.R. n. 56/77, così come modificato dalla L.R. 29 luglio 1997 n. 41;
- ha adottato, con deliberazione del C.C. n. 93 del 10/09/2002, la Variante Parziale n. 9 al P.R.G.C.;
- ha adottato, con deliberazione del C.C. n. 106 del 11/11/2002, la Variante Parziale n. 10 al suddetto P.R.G.C., ai sensi del settimo comma dell'art. 17 della L.R. n. 56/77, così come modificato dalla L.R. 29 luglio 1997 n. 41;
- ha adottato, con deliberazione del C.C. n. 122 del 28/11/2002, il Piano Particolareggiato di Recupero dell'area denominata "Piazzale Brigata Alpina Taurinense";
- ha adottato, con deliberazione del C.C. n. 132 del 20/12/2002, il Progetto Preliminare della Variante Parziale n. 11 al suddetto P.R.G.C., ai sensi del settimo comma dell'art. 17 della L.R. n. 56/77, così come modificato dalla L.R. 29 luglio 1997 n. 41;
- ha trasmesso alla Provincia, in data 13/01/2003, gli atti per il pronunciamento di compatibilità, come previsto dal suddetto settimo comma.

**considerato** che al Comune di Chieri sono rispondenti i seguenti dati socio-economici e territoriali:

- risulta compreso nel Circondario Provinciale di Torino, Sub-ambito "*Area Chieri*", rispetto al quale sono applicabili gli Indirizzi di coordinamento sovracomunale, previsti all'art. 15.3.1 delle Norme di attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.), di cui l'Amministrazione Provinciale propugna l'attuazione;
- centro locale, sede di servizi interurbani a scala locale, individuato dalla Provincia come livello IV superiore, nonché capoluogo di sub-ambito;
- fa parte del *Patto Territoriale Torino Sud* (insieme ad altri 22 Comuni e a numerose associazioni, consorzi e società), di cui la Provincia di Torino è Soggetto responsabile;
- trend demografico: in lieve, ma costante crescita (1971 : 30.511 ab; 1981: 30.960 ab; 1991: 31.292 ab; 1997: 32.534 ab);
- superficie: 5.417 *ha* in zona collinare, dei quali 4.288 con pendenze inferiori ai 5° e 1.129 con pendenze comprese tra i 5 e i 20°;
- individuato dal Piano Territoriale Regionale (P.T.R.) come "*centro storico di notevole rilevanza regionale*";
- insediamenti residenziali: non risulta compreso nei sistemi di diffusione urbana individuati dal P.T.C. (art. 9.2.2. delle N.d.A.);
- infrastrutture per la mobilità e i trasporti:
  - ferrovia;
  - centro di interscambio di tipo *B2* tra ferro, gomma e privato (porta provinciale);
  - autostrada "*A21*";
  - la ex S.S. n. 10 Padana Inferiore (di interesse regionale), le S.P. n. 122, 125, 128;
  - studio di tracciato della circonvallazione proposto dal P.T.C.;
- assetto idrogeologico del territorio:
  - è interessato dalle seguenti acque pubbliche: Canarone, Castelvecchio, Rio Asinaro, Rio del Vallo, Rio Gionchetto, Rio Vaiors, Rio del Molino della Torre, Rio di Aranzone, Rio

- di Arbietto, Rio di Baldissero, Rio di Gola, Rio Moano, Rio Ravetta, Rivo Ambuschetto, Rivo di Cesole, Rivo di Santena, Santena, Valle dei Ceppi, che complessivamente determinano un vincolo ex D. Lgs. 490/99 di 1.248 ha;
- in base ai dati della Banca Dati Geologica della Regione Piemonte, circa 28 ettari del territorio sono interessati movimenti gravitativi: circa 6 ettari da frane attive areali, 23 ettari da areali di frane quiescenti;
- il "*Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico*" (P.A.I.), adottato dall'Autorità di Bacino del fiume Po con deliberazione del Comitato Istituzionale n. 18/2001, evidenzia nel territorio comunale la presenza di areali di frane attive;
- tutela ambientale:
  - area ad elevata qualità paesistico-ambientale (collina di Torino), per la quale l'art. 12 del P.T.R. prevede la redazione di un Piano Territoriale con specifica considerazione dei valori paesistici e ambientali, di competenza regionale;

(per ulteriori dati informativi si vedano le "schede comunali" allegate agli elaborati del P.T.C.);

**rilevato** che il Comune di Chieri, con la deliberazione testè citata, propone, con la Variante Parziale n. 11, le seguenti modificazioni cartografiche e normative al P.R.G.C. vigente:

#### **A) CORREZIONE ERRORI MATERIALI SUGLI ELABORATI DEL P.R.G.C.:**

- reintroduzione negli elaborati cartografici della Variante Parziale n. 8 al P.R.G.C. dell'indicazione delle stazioni di pompaggio della rete fognaria consortile (progetto SMAT) individuate con la sigla *Ft3* ed introdotte con la Modifica n. 5 al P.R.G.C. vigente;
- correzione di errori materiali rilevati nelle cartografie di Piano (sigle e/o numerazioni errate o mancanti, di parti di campiture ecc...) e di un errore numerico (n. abitanti) nell'elaborato "*C4 - legenda e repertorio dei servizi per le tavole di piano*" - Tabella 2 - Disaggregazione dei servizi per aree di P.R.G.C.";
- a seguito della presentazione del Piano Particolareggiato di Piazzale Brigata Alpina Taurinense, è stato rilevato un errore riguardante l'area a parcheggi, riportato dall'elaborato "*C4*" come servizio n. 31 della zona normativa "*Ar1*", pari a mq 2.825, anziché mq 1.700;
- una porzione dell'edificio sito in Piazza Trento n. 2 è stato riportato come cortile; si provvede alla correzione dell'errore ed all'attribuzione del tipo di intervento ammesso "*demolizione e ricostruzione all'interno di PdR*";

#### **B) MODIFICA DEL PUNTUALE TIPO DI INTERVENTO PREVISTO SU FABBRICATI ALL'INTERNO DEL CENTRO STORICO:**

- a seguito di richieste avanzate da alcuni proprietari di immobili, la Variante propone l'accoglimento di una serie di modifiche del tipo di intervento, con specifico riferimento all'edificio individuato;

#### **C) MODIFICHE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE ED ELABORATI DEL P.R.G.C.:**

- a seguito della presentazione di alcune istanze per interventi edilizi, è emersa la necessità di introdurre alcune puntualizzazioni alle *Norme Tecniche di Attuazione*, di cui all'"*Elaborato D*" ed agli elaborati grafici al fine di consentire un più razionale utilizzo delle risorse del territorio e la realizzazione di interventi nel rispetto delle previsioni e degli obiettivi del piano stesso, come meglio specificati di seguito:
  - "*ambito Cr29\**" comparto sud del P.R.G.C. di proprietà dell'Azienda Sanitaria Locale n. 8 a seguito di presentazione di Piano Esecutivo Convenzionato con richiesta di aumento del numero dei piani fuori terra, al fine di migliorare la distribuzione delle aree a servizi, nel rispetto delle caratteristiche ambientali della Cascina Maddalena; con la variante, si propone un numero massimo di piani fuori terra pari a 4 ed una altezza massima di m13;

- è stato modificato l'articolo n. 39 delle *Norme Tecniche di Attuazione*, nella parte relativa alle condizioni di apertura estiva delle verande, (almeno il 40% della superficie vetrata);
  - sono state introdotte modifiche agli articoli che regolano l'edificazione nelle aree agricole, da parte di imprenditori agricoli, in particolare all'art. 31 "*Aree di intervento e modalità attuative*", al punto 13a. E "*Aree agricole parte piana del territorio*" è stata definita pari a due chilometri, la distanza entro la quale è consentito il trasferimento di cubatura e la massima concentrazione ammessa sul lotto di pertinenza dell'edificio abitativo non potrà essere superiore a tre volte quella prodotta dall'applicazione degli indici di densità fondiaria derivante dalle diverse attività; è stata inoltre definita la distanza tra perimetro esterno delle aree residenziali di P.R.G.C. ed i nuovi insediamenti residenziali agricoli e la densità fondiaria che consente di ottenere adeguate aree di pertinenza.
- Inoltre, in mancanza di verifiche sull'effettiva necessità di realizzazione di nuove abitazioni rurali, è meglio articolata la normativa di riferimento, introducendo alcuni requisiti in carenza dei quali non è possibile procedere, (congruo numero di giornate lavorative, l'inesistenza di altre abitazioni rurali in proprietà o recuperabili ecc...);
- a seguito di una precisa richiesta, si propone di eliminare un breve tratto viario previsto dal P.R.G.C. in zona "*Cr16*" e la rettifica del tracciato di via Caduti per la Libertà, in frazione Pessione;

#### **D) VARIAZIONE DELLA QUANTITÀ GLOBALE DEI SERVIZI E MODIFICA DELLA LORO DESTINAZIONE:**

l'Amministrazione Comunale ritiene opportuno apportare al piano alcune modifiche che incidono sulla distribuzione e sulla quantità dei servizi, in particolare:

- ambito "Cr1" - Servizio 5, le aree appartenenti a "*servizio per la residenza*", posseggono una loro potenzialità edificatoria. Le attuali prescrizioni di piano rendono difficoltosa la collocazione della volumetria espressa da tali aree in ambiti residenziali omogenei. È stato pertanto formulato da parte delle ditte proprietarie uno studio di fattibilità urbanistica che prevede la collocazione di tale volumetria concentrandola sulla parte posta a nord dell'ambito a servizi, prevedendo la sistemazione a viabilità, verde e parcheggi per la rimanente, fermo restando la destinazione a servizi collettivi per l'ambito di proprietà dell'Ente Poste S.p.A., in attesa della definizione delle intenzioni di intervento da parte del citato Ente. Questa soluzione prevede l'eliminazione del vincolo da un'area di mq 4.782, con conseguente pari riduzione delle quantità del relativo servizio. L'attuazione dell'intervento costruttivo dovrà avvenire a mezzo piano esecutivo obbligatorio, con previsione di contestuale cessione a servizi di un'area di mq 4.800. Tale area costituirebbe il lotto fondiario su cui si prevede la realizzazione dell'intervento edilizio e viene individuato come zona normativa "*Cr1A*" per la quale sono definiti gli opportuni parametri di intervento. L'introduzione di tale variazione allo strumento urbanistico generale, si tradurrà in una modifica cartografica, normativa e delle quantità e destinazione di servizi dell'elaborato *C4*.
- a seguito di verifica delle sommatorie totali della tabella 2 dell'elaborato *C4*, è stata evidenziata una notevole sovrabbondanza per le destinazioni a verde e parcheggio ed una carenza di aree previste a servizi collettivi. Si è ritenuto pertanto necessario modificare la destinazione di una parte delle aree indicate a "*Verde Previsto*" del Servizio 1 Est, di mq 10.000, trasformandola in "*Servizi Collettivi - previsto*";
- la correzione del citato errore, relativo al Servizio n. 31 - zona "*Ar1*" (parcheggi Piazzale Brigata Alpina Taurinense) comporta una riduzione della quantità di "servizi" pari a mq 1.125.

**preso atto** dei motivi che hanno indotto l'Amministrazione Comunale a variare il P.R.G.C. vigente così come emergono dalla deliberazione C.C. n. 132/2002 di adozione e dalla documentazione tecnica ad essa allegata;

**dichiarato** che per quanto attiene:

- il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia, adottato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 621-71253/1999 del 28/04/1999 ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 56/77, attualmente all'esame della Regione (e non ancora vigente), la Variante non presenta incompatibilità;
- i progetti sovracomunali approvati, non emergono incompatibilità con i progetti di competenza della Provincia, nè con quelli di altri Enti o soggetti pubblici agli atti dell'Ente;

**tenuto conto che ricade solamente sull'Amministrazione Comunale la responsabilità per il rispetto dei requisiti di variante parziale, così come precisati dal settimo comma sopra citato;**

**constatato** che nella deliberazione comunale compare la dichiarazione di compatibilità con i piani sovracomunali, prevista al settimo comma dell'art. 17 della L.R. n. 56/77, così come modificato dalla L.R. 29 luglio 1997 n. 41, la cui competenza spetta esclusivamente al Comune;

**considerato** che il termine per il pronunciamento di compatibilità scade in data 27/02/2003;

**visto** il parere del Servizio Urbanistica datato 04/02/2003;

**dato atto** che, con separato provvedimento, viene proposta una osservazione, con la quale, con riferimento alle modifiche proposte all'art. 31 - punto 31.13a. Ee "*Aree agricole parte piana del territorio*", relative alla definizione della distanza massima dal centro dell'azienda agricola, (Km 2), entro la quale è possibile il trasferimento di cubatura dei terreni finalizzata alla edificazione ed alla massima concentrazione ammessa sul lotto di pertinenza residenziale, pari a tre volte quella prodotta dall'applicazione degli indici di densità fondiaria dei terreni facenti parte dell'azienda, pur prendendo atto della finalità di limitazione della cubatura per le residenze, si invita l'Amministrazione Comunale a verificare attentamente l'applicabilità di quanto proposto alla generalità delle aziende agricole. Si rammenta, inoltre, l'osservanza di quanto previsto, al comma 19 dell'art. 25 della L.R. 56/77 "*Norme per le aree destinate ad attività agricole*", per le aree rese inedificabili, a seguito del trasferimento di cubatura.

**acquisito** il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del Responsabile del Servizio interessato ai sensi dell'art. 49 comma 1 del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D. Lgs. 18/08/2000 n. 267;

**visto** l'art. 134, comma 4 del citato Testo Unico e ritenuta l'urgenza;

**Con voti unanimi, espressi in forma palese, la Giunta Provinciale  
DELIBERA**

1. **di dichiarare**, ai sensi del settimo comma dell'art. 17 della L.R. n. 56/77 così come modificato con L.R. n. 41 del 29 luglio 1997, che il progetto preliminare della Variante Parziale n. 11 al P.R.G.C. del Comune di Chieri, adottato con deliberazione C.C. n. 132 del 20/12/2002, non presenta incompatibilità con il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia, adottato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 621-71253/1999 del 28/04/1999 ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 56/77, in quanto non ancora approvato dalla Regione Piemonte, e con i progetti sovracomunali approvati;
2. **di dare atto** che viene formulata l'osservazione riassunta in premessa;

3. **di trasmettere** al Comune di Chieri la presente deliberazione per i successivi provvedimenti di competenza;
4. **di dichiarare** il presente provvedimento immediatamente eseguibile con successiva votazione separata, espressa e favorevole di tutti gli intervenuti.

Letto, confermato e sottoscritto.  
In originale firmato.

Il Segretario Generale  
f.to E. Sortino

Il Presidente della Provincia  
f.to M. Bresso