

## Determinazione del Dirigente del Servizio Urbanistica

Prot. n.68/46444/2012

OGGETTO: COMUNE DI CHIERI - PROGETTO PRELIMINARE VARIANTE PARZIALE N. 26  
AL P.R.G.C. - OSSERVAZIONI.

Il Dirigente del Servizio Urbanistica

**visto** il progetto preliminare Variante parziale n. 26 al P.R.G.C., adottato dal Comune di Chieri, con deliberazione del C.C. n. 92 del 28/09/2012, trasmesso alla Provincia in data 18/10/2012 (pervenuto il 19/10/2012) ai sensi del settimo comma art. 17 L.R. n. 56/77, per la sua valutazione rispetto alle previsioni contenute nel Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.);

(Prat. n. 75/2012)

**preso atto** dei motivi che hanno indotto l'Amministrazione Comunale ad adottare il progetto preliminare della Variante parziale n. 26 al P.R.G.C. vigente, così come emergono dalla deliberazione C.C. n. 92 del 28/09/2012 di adozione;

**rilevato** che, nello specifico, il progetto preliminare della Variante parziale in oggetto, adottato con la deliberazione testé citata e con i relativi allegati tecnici, propone:

- il cambio di destinazione urbanistica dell'area interclusa (posta a sud del conurbato) individuata come S2 della zona Cr6 (attualmente destinata a nocciolato) in residenziale per complessivi 2.846 mc, distribuiti su tre piani fuori terra, identificata con l'acronimo Crr1;
- in un'area compresa nell'ambito residenziale Cr29, identificata con l'acronimo Crr2, viene incrementa la capacità insediativa residenziale per complessivi 430 mc, da impiegarsi nella chiusura di due spazi al piano pilotis dell'edificio residenziale;
- nella zona nord di Chieri viene proposto il cambio di destinazione urbanistica, da deposito a residenza, a parità di cubatura per complessivi 390 mc, di un ambito identificato con l'acronimo Crr3;
- nell'ambito contraddistinto con l'acronimo CR19 con destinazione residenziale di completamento si propone l'ampliamento della capacità edificatoria per 800 mc fino alla saturazione dell'indice fondiario ancora disponibile al fine di rendere abitabili i locali dei sottotetti, limitatamente alle zone Crr4 e Crr5;
- ad un immobile della zona Ee viene proposto un aumento della capacità edificatoria di di 55 mc, corrispondente alla parte seminterrata del fabbricato esistente attualmente adibito a garage, contraddistinto con l'acronimo Crr6;
- nell'area Cr28 si propone l'incremento della cubatura residenziale per complessivi 130 mc limitatamente all'ambito Crr7;
- l'inserimento di un volume residenziale aggiuntivo di 27 mc per ampliare l'unità immobiliare contraddistinta con l'acronimo Crr8, nella zona Ef;

- nella zona *Ef* si propone per l'immobile identificato come *Crr9*, l'incremento della capacità insediativa per 190 mc a parità di volume (cambio di destinazione urbanistica);
- nel lotto in zona *Ar2* identificato con l'acronimo *Crr10* viene proposto l'incremento della capacità edificatoria di 100 mc e la riduzione della fascia di rispetto del Rio Piccolo del 50% pari a 50 metri;
- nella zona *Ef* si propone l'incremento della capacità edificatoria residenziale di 120 mc dell'immobile identificato come *Crr11*;
- in un lotto intercluso rimasto inedito nella zona normativa *Cr19* si propone l'incremento della volumetria residenziale di 150 mc, fino al raggiungimento della saturazione dell'indice fondiario previsto 0,8 mc/mq;
- in un'area a Servizi dell'ambito *Br4* riclassificata come *Brr1* si propone la demolizione del fabbricato esistente con ricostruzione di un nuovo fabbricato a 4 piani fuori terra per complessivi 3.000 mc;
- nella zona *Br3* e limitatamente all'immobile contraddistinto con l'acronimo *Brr2*, al fine di recuperare ai fini abitativi il piano compreso tra il solaio del sottotetto e la copertura, attualmente spazio libero, viene concessa una cubatura di 600 mc ai fini residenziali;
- nell'immobile identificato con l'acronimo *Crr13*, nella zona *Ef*, viene proposto l'incremento della capacità edificatoria pari a 280 mc consentendo la conversione a civile abitazione dei volumi esistenti;
- per consentire la chiusura di parti terrazzate di un immobile contraddistinto con l'acronimo *Crr14* nella zona *Cr23* viene proposto l'incremento della capacità edificatoria di 37 mc;
- di stralciare una parte dell'area del Servizio "2" della zona *Cr6* pari a di 2.846 mq e una parte dell'area a Servizio "1" della zona *Br4* pari a 1.112,5 mq; inoltre, vengono localizzate delle nuove aree a Servizi per complessivi 33.014 mq su terreni di proprietà comunale o in corso di acquisizione;
- in riferimento alla V.A.S. sono state localizzate delle aree di compensazione ambientale di proprietà comunale finalizzate al miglioramento del bilancio ambientale del Comune;

La documentazione allegata contiene altresì la coerenza con gli strumenti di pianificazione sovraordinati e nell'Atto deliberativo d'adozione della Variante è richiamato il parere dell'Organo Tecnico Comunale che esclude la Variante dalla Verifica della Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), ai sensi della D.G.R. n. 12-8931 del 9 giugno 2008, pur evidenziando prescrizioni e osservazioni da inserire nelle Norme di Attuazione del Piano nella parte "sostenibilità ambientale";

**preso atto** che il Comune di Chieri è esonerato dall'adeguamento al PAI (D.G.R. 63-5679 del 25.03.2002);

**dato atto** che la Provincia:

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

**atteso** che la competenza all'adozione del presente provvedimento spetta al Dirigente ai sensi dell'articolo 107 del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali approvato con D. Lgs

18/08/2000 n. 267 e dell'articolo 35, comma 2 dello Statuto provinciale e dell'art. 5 del vigente Regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi.

visti gli artt. 41 e 44 dello Statuto;

## DETERMINA

- di formulare**, in merito al progetto preliminare della Variante parziale n. 26 al P.R.G.C. (ai sensi del comma 7, art. 17 L.R. n. 56/77), adottato dal Comune di Chieri con deliberazione C.C. n. 92 del 28/09/2012, le seguenti osservazioni a titolo di apporto collaborativo:
  - gli interventi n. 111-68 e in parte gli interventi n. 96-97-130-132-133 sono classificati, nella Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica, in IIIb "*.... porzioni di territorio edificate nella quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di assetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente.....*", per questo sarebbe opportuno, integrando la specifica Scheda d'Area, subordinare gli interventi all'approvazione, esecuzione e collaudo dell'opera finalizzata alla minimizzazione del rischio idrogeologico;
  - la scelta dell'Amministrazione comunale di individuare nelle cartografie di Piano, tre aree di proprietà comunale, sulle quali realizzare delle compensazioni ambientali (piantumazioni) che possono rappresentare degli elementi di mitigazione degli impatti visivi, andrebbe regolamentata integrando le Norme Tecniche di Attuazione con uno specifico articolo finalizzato a queste nuove perimetrazioni;
- di dare atto** che, con specifico provvedimento della Giunta Provinciale, viene dichiarata la compatibilità della Variante in oggetto con il Piano Territoriale di Coordinamento, ai sensi del comma 7, art. 17 L.R. n. 56/77;
- di trasmettere** al Comune di Chieri la presente determinazione per i successivi provvedimenti di competenza.

Torino, 21/11/2012

Il Dirigente  
(Arch. Gianfranco Fiora)  
F.to in originale