

Determinazione del Dirigente del Servizio Urbanistica

Prot. n.29/24858/2013

OGGETTO: COMUNE DI CHIERI – PROGETTO PRELIMINARE DELLA VARIANTE PARZIALE N. 28 AL P.R.G.C. - OSSERVAZIONI.

Il Dirigente del Servizio Urbanistica

visto il progetto preliminare Variante parziale n. 28 al P.R.G.C., adottato dal Comune di Chieri, con deliberazione del C.C. n. 38 del 21/03/2013, trasmesso alla Provincia in data 19/04/2013 (pervenuto in data 02/05/2013) 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. 26/2013)

preso atto dei motivi che hanno indotto l'Amministrazione Comunale ad adottare il progetto preliminare della Variante parziale n. 28 al P.R.G.C. vigente, così come emergono dalla deliberazione C.C. n. 38 del 21/03/2013 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:

- la riclassificazione urbanistica dei seguenti fabbricati localizzati in:
 - strada della Rosa, da *Ef* "Aree a preminente destinazione agricola della parte collinare del territorio" a *Ep1* "Edifici o complessi edificati di carattere residenziale extra agricolo" per consentire interventi di ristrutturazione edilizia;
 - strada Turriglie, da *Er1* "Edifici e strutture rurali costituenti il tessuto del territorio agricolo in ambiti di unità produttive agricole" a *Ep1* "Edifici o complessi edificati di carattere residenziale extra agricolo";
 - strada Tetti Marsino, da *Er1* "Edifici e strutture rurali costituenti il tessuto del territorio agricolo in ambiti di unità produttive agricole" a *Ep1* "Edifici o complessi edificati di carattere residenziale extra agricolo";
 - strada della Rosa in prossimità della Frazione Canarone, da *Ef* "Aree a preminente destinazione agricola della parte collinare del territorio" a *Ep1* "Edifici o complessi edificati di carattere residenziale extra agricolo", senza incremento della volumetria consentito nell'ambito *Ep1* per la presenza della fascia di rispetto del Rio Canarone;
 - strada Cambiano a sud di Chieri, da *Er1* "Edifici e strutture rurali costituenti il tessuto del territorio agricolo in ambiti di unità produttive agricole" a *Ep1* "Edifici o complessi edificati di carattere residenziale extra agricolo". Contestualmente sono stati riordinati urbanisticamente gli edifici limitrofi;
 - una viabilità secondaria che si innesta perpendicolarmente alla S.P. 125 Chieri –Pecetto, da *Er1* "Edifici e strutture rurali costituenti il tessuto del territorio agricolo in ambiti di unità produttive"

- agricole" a *Ep1* "Edifici o complessi edificati di carattere residenziale extra agricolo" per favorire il recupero di due rustici;
- in fregio ad una viabilità secondaria perpendicolare a strada Baldissero, da *Ep2* "Complessi, edifici, impianti o manufatti adibiti ad attività di carattere produttivo extragricolo e/o deposito, magazzini non connessi alla conduzione di fondi" a *Ep1* "Edifici o complessi edificati di carattere residenziale extra agricolo";
 - l'area localizzata tra strada Airali e la S.P. n. 122, individuata dal P.R.G.C. come *Tr-c* "Area a preminente destinazione ricettiva di progetto con destinazione a campeggio" viene riclassificata in *Ef* "Aree agricole della parte collinare del territorio";
 - con la demolizione di un fabbricato esistente negli anni '50, l'ambito sul quale insisteva l'immobile, localizzato nel centro storico tra via delle Rosine e via Santo Stefano, ha assunto una destinazione urbanistica a parcheggi *P22*, di 822 mq con la presente Variante verrebbe riclassificato come *Ar1*;
 - in vicolo Mozzo dell'Annunziata nel centro storico, lo stabile compreso tra le aree a Servizi *Sp13* viene riclassificato in area *Ar1* con intervento edilizio di ristrutturazione tipo B;
 - nel lotto libero in via Ns. Signora della Scala nel centro storico con destinazione urbanistica Servizi n. 19, in parte a verde e a scuola elementare, di circa 4.912 mq, viene proposto il cambio della destinazione urbanistica in *Ar1* per una porzione (1.493 mq);
 - su due immobili posti in Vicolo dell'Imbuto n.3, nel centro storico, viene proposto la modifica degli interventi edilizi consentiti ed in particolare, da restauro conservativo a ristrutturazione di tipo B;
 - al fine di consentire il recupero dei fabbricati con singola concessione viene modificato il perimetro del P.d.R. n. 18 in vicolo Albussano;
 - per un basso fabbricato tra via San Francesco in vicolo Valimberti, limitrofo a piazza Dante si prevede la modifica dell'intervento edilizio consentito, da demolizione a ristrutturazione di tipo A;
 - nell'immobile di proprietà dell'Asl in via San Domenico viene modificata la perimetrazione del P.d.R. n. 2 per consentire interventi con strumenti esecutivi di iniziativa privata ma limitatamente ai mappali di proprietà;
 - nel centro storico, in un'area compresa tra via Vittorio Emanuele e via San Domenico, viene proposto la modifica dell'intervento edilizio, su due fabbricati, da ristrutturazione di tipo B a demolizione;
 - in via Fasano viene modificato il P.d.R. n. 27, individuando un nuovo P.d.R. n. 65 di iniziativa privata che include la parte più a nord del comparto;
 - per due lotti del centro storico compresi tra via S. Giorgio e vicolo del Gallo, vengono modificati gli interventi edilizi consentiti, da semplice restauro conservativo a ristrutturazione di tipo A sull'immobile principale e ristrutturazione di tipo B per quello secondario;
 - al fine di consentire il recupero delle tettoie e sottotetto presenti su un'area tra Piazza Silvio Pellico e via della Gualderia viene modificato l'intervento edilizio consentito, da ristrutturazione di tipo A in ristrutturazione di tipo B;
 - per un fabbricato di due piani, posto all'angolo tra via Vittorio Emanuele e via delle Rosine, si propone la modifica dell'intervento edilizio consentito, da ristrutturazione di tipo A in ristrutturazione di tipo B;
 - a seguito della sentenza del TAR n. 1750/2009 viene riconosciuto un'immobile su vicolo Tepice ad est del Duomo, assegnandogli la possibilità di attuare interventi edilizi di ristrutturazione tipo B;
 - in riferimento al polo produttivo di Chieri il "Fontaneto" viene proposto:
 - l'ampliamento delle attività insediabili come richiesto dal mercato, per tali ragioni vengono modificati i seguenti artt. 28, 31.12-D, delle N.d.A. del Piano;

- lo stralcio di una porzione della fascia "filtro", avendo verificato delle incongruenze nelle Tavole del Piano con gli elaborati della Variante strutturale n. 6 del P.I.P e delle Varianti parziali n. 16 e 17;
- con la rinuncia da parte dei soggetti interessati alla rilocalizzazione di una attività specializzata nell'edilizia, attualmente localizzata nel centro del Comune, viene eliminato l'esclusivo utilizzo per tale attività, dall'ambito TP1 in strada Andezeno con conseguente modifica dell'art. 31.11 delle N.d.A. del Piano;
- nelle zone BpT definite a preminente destinazione produttiva esistente con presenza di terziario e parti limitate commerciali, si propone, al fine di aumentare il mix funzionale, di agevolare l'insediamento di nuove attività, portando la quota degli usi U5, U28, U7, U16 dal 20% al 40% delle superficie esistenti;
- l'area industriale Tr, sulla strada provinciale n. 119, "aree a preminente destinazione ricettiva di progetto riconducibili a quanto definito al punto f) art. 13 L.R. 56/77 e s.m.i.", prevede, attualmente, una destinazione principale "U2", con le mutate condizioni economiche accompagnate da assenza di richieste, viene proposto di ampliare le destinazioni ammesse a U3 e U27 (case di riposo, di cura e di cliniche sia pubbliche che private);
- con la modifica all'art. 31.13b.Ef delle N.d.A. del Piano viene esteso anche all'ambito Ef (zona collinare del Chierese) la possibilità di insediare nuove aziende agricole condizionato dalla presenza di un centro aziendale;
- in riferimento all'area Cc1 "Area edificata destinata a centro commerciale integrato classificabile come intervento di cui al punto f) art. 13 L.R. 56/77", viene proposto l'insediamento di un centro polifunzionale a prevalente vocazione sportiva. L'area in questione attualmente è classificata a verde privato;
- sono proposte una serie di modifiche alla normativa concernente il centro storico – Ar, volte a precisare alcuni aspetti inerenti l'utilizzazione degli spazi per attività commerciali ed artigianali e i requisiti minimi di altezza ai fini del rilascio dell'agibilità; in particolare vengono modificati gli artt. 31.1-Ar, 15 e 19;
- con la modifica all'art. 31.7 bis delle N.d.A. inerente le zone Bpr, viene proposto, negli ambiti che hanno completato la riqualificazione e che necessitano di modifiche alle destinazioni (annettendo attività commerciali), l'agevolazione al cambio d'uso, utilizzando un coefficiente per il calcolo degli standard per Servizi (eventualmente monetizzabili) pari a 1,6;
- a seguito della D.G.R. n. 35.9132 del 07/07/2008 che ha introdotto delle modifiche in materia di distributori di carburante, vengono recepite le relative norme stralciando l'allegato F e integrando l'art. 38 bis delle N.d.A. del Piano;
- per favorire il trasferimento di cubatura tra le diverse zone del Piano nel rispetto delle specifiche densità fondiaria, delle destinazioni, delle altezze e delle distanze dei fabbricati, senza creare accostamenti acustici critici, viene proposto la modifica dell'art. 21 delle N.d.A. del Piano. Al fine di evitare la carenze di Servizi, conseguenza del trasferimento di cubatura, viene previsto il reperimento di quote integrative di standards mentre per trasferimenti inferiori a 500 mc viene proposto una deroga al rispetto degli articolo 21 delle L.R. 56/77 e s.m.i.;
- con la modifica all'art. 31.ter delle N.d.A. del Piano viene consentito, in presenza della cooperativa sociale, anche gli usi U4 e U7 nella cascina Lautier, inoltre nella aree Ar 3/3c è ammessa la realizzazione di ricoveri mezzi in misura max di 50 mq;
- in recepimento della D.L. 5/2012 convertito in L. 35/2012 viene aggiornato l'art. 20 delle N.d.A. del Piano ad oggetto: "Utilizzazione della superficie fondiaria";

- per agevolare la movimentazione delle merci e dei mezzi pesanti della Società Sca Packaging s.p.a presente nella zona urbanistica *Bp1* viene apportato la modifica della perimetro, senza aumenti complessivi di superficie;
- con la rinuncia della concessione da parte delle Società Acque Potabili S.p.a. del pozzo di strada del Ritano, non trovano più applicazione le aree di salvaguardia e i vincoli urbanistico territoriali, rendendo necessario apportare le relative modifiche cartografiche e all'art. 25 delle N.d.A;
- con il riconoscimento d'interesse culturale del patrimonio pubblico effettuato dal Ministero per i beni e le attività culturali della Chiesa e Convento di San Domenico viene riportato tale indicazione nelle Tavole del P.R.G.C.;
- vengono apposti infine due vincoli preordinati all'esproprio, ed in particolare:
 - parte del sedime stradale e delle proprietà confinanti di via Santena al fine di adeguare l'attuale carreggiata stradale con un doppio senso di marcia;
 - parte del sedime stradale e proprietà prospicienti via Roma/p.zza Europa al fine di allargare l'attuale sedime stradale;

La documentazione allegata evidenzia le caratteristiche di non strutturalità della Variante e nell'Atto deliberativo d'adozione è richiamato il parere dell'Organo Tecnico Comunale che in data 21/02/2013 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;

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. 3 del 25 marzo 2013, 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

1. **di formulare**, in merito al progetto preliminare della Variante parziale n. 28 al P.R.G.C. (ai sensi dell'art. 17 L.R. n. 56/77), adottato dal Comune di Chieri con deliberazione C.C. n. 38 del 21/03/2013, le seguenti osservazioni:

- in riferimento alla modifica dell'art. 31.13b. delle N.d.A. del P.R.G.C. con la quale si prevede di estendere a tutto il territorio comunale e non solo alla parte pianeggiante di Chieri, quanto consentito dall'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i. e cioè autorizzare l'insediamento di aziende agricole, in presenza di un centro aziendale, anche nella zona collinare, si fa presente che essendo il territorio comunale interessato dalle "aree a vincolo paesaggistico ambientale ai sensi del D.lgs 42/2004", così come cartografato dal PTC2, si richiama la direttiva di cui alla lettera b), comma 7 art. 35 delle N.d.A. del PTC2, in cui è citato: *"i PRGC devono contenere appositi approfondimenti con la perimetrazione e le modalità di tutela e valorizzazione dell'ambiente naturalistico e paesaggistico da adottarsi all'interno delle Aree di particolare pregio ambientale e paesaggistico, nonché per il corretto inserimento di eventuali interventi edilizi ammessi"* ed inoltre, alla lettera c) *"nelle aree di particolare pregio ambientale e paesaggistico..... è vietata l'eliminazione definitiva delle formazioni arboree o arbustive comprese quelle non costituenti bosco, quali filari, siepi campestri a prevalente sviluppo lineare, le fasce riparie, i boschetti e i grandi alberi isolati. Qualora l'eliminazione non sia evitabile per comprovati motivi di pubblico interesse, essa deve essere adeguatamente compensata da un nuovo impianto di superficie e di valore naturalistico equivalente nell'ambito della medesima area, secondo le modalità tecniche definite nelle Linee Guida di cui al comma 4 dell'art. 34"*. Valutando quanto sopra indicato, si suggerisce, se ritenuto opportuno, far proprie le indicazioni della direttiva e assoggettare i progetti di nuovi interventi edilizi nella zona *Ef* al parere della Commissione Locale per Paesaggio;
- consentire nelle aree *Ar 3/3 c* la realizzazione di tettoie aperte almeno su tre lati per il ricovero di mezzi con una superficie max di 50 mq, anche nelle aree con classe a rischio idrogeologico IIIa, andrebbe valutato sulla scorta della D.G.R. del 07/04/2011 n. 31-1844, ed in particolare al punto 6, in cui è citato: *".....Si tenga presente che inducono incremento di carico antropico gli interventi urbanistici-edilizi che generano un aumento, non momentaneo ma stabile nel tempo, di presenza umana a fini abitativi, lavorativi e per l'utilizzo di servizi"*. Fatto salvo quanto sopra previsto, si richiama, anche il punto 6.2 della Nota Tecnica Esplicativa alla Circolare P.G.R. n. 7/LAP del 08/05/1966 *"Con specifico riferimento alle attività agricole presenti sui versanti o ubicate in prossimità del reticolo idrografico attualmente non compreso nelle perimetrazioni definite dal P.S.F.F. e dal P.A.I (Fasce Fluviali A, B, C) - ma site in ambiti comunque esterni a settori riconducibili alla fascia A di detti Piani per le attività agricole di pianura, in assenza di alternative praticabili, si ritiene possibile, qualora le condizioni di pericolosità dell'area lo consentano tecnicamente, la realizzazione di nuove costruzioni che riguardino in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale. Si esclude in ogni caso la possibilità di realizzare tali nuove costruzioni in ambiti di dissesti attivi l.s., in settori interessati da processi distruttivi torrentizi o di conoide, in aree nelle quali si rilevino evidenze di dissesto incipienti. Tali edifici dovranno risultare non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola, e la loro fattibilità verificata ed accertata da opportune indagini geologiche, idrogeologiche e, se necessario, geognostiche dirette di dettaglio....La progettazione dovrà prevedere accorgimenti tecnici specifici finalizzati alla riduzione ed alla mitigazione del rischio e dei fattori di pericolosità."*;

Inoltre, al comma 7 dell'art. 18 delle Norme di Attuazione del Piano per l'Assetto Idrogeologico è citato: *"I Comuni sono tenuti a informare i soggetti attuatori delle previsioni dello strumento urbanistico sulle limitazioni di cui al precedente art. 9 e sugli interventi prescritti nei territori*

delimitati come aree in dissesto idraulico o idrogeologico per la loro messa in sicurezza. Provvedono altresì ad inserire nel certificato di destinazione urbanistica, previsto dalle vigenti disposizioni di legge, la classificazione del territorio in funzione del dissesto operata dal presente Piano. Il soggetto attuatore è tenuto a sottoscrivere un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'amministrazione pubblica in ordine a eventuali futuri danni a cose e a persone comunque derivanti dal dissesto segnalato."

- a completamento della documentazione della Variante, valutato il trasferimento della capacità edificatoria su alcune parte del territorio, sarebbe opportuno integrare il progetto definitivo della Variante con degli estratti della carta di sintesi e idoneità all'utilizzazione urbanistica, onde evitare incrementi del carico antropico in contesti non idonei;
 - a titolo di apporto collaborativo, si richiama il Comunicato della Direzione Programmazione strategica, politiche territoriali ed edilizie ad oggetto: "*Chiarimenti sull'applicazione delle disposizioni transitorie di cui ai commi 2 e 3 dell'articolo 89 della legge regionale 25 marzo 2013, n. 3 "Modifiche alla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo) e ad altre disposizioni regionali in materia di urbanistica ed edilizia"*" (BUR n. 22 del 30/05/2013) ed in particolare, il punto 4, in cui è citato: "*.....si ricorda che l'approvazione degli strumenti urbanistici avviati prima dell'entrata in vigore della l.r. 3/2013, che vengono approvati ai sensi della l.r. 56/1977 nel testo vigente prima dell'entrata in vigore della l.r. 3/2013 stessa, avviene ai sensi dell'articolo 89 della l.r. 3/2013 ed è pertanto opportuno richiamare tale riferimento nella deliberazione"*
2. **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;
3. **di trasmettere** al Comune di Chieri la presente determinazione per i successivi provvedimenti di competenza.

Torino, 12/06/2013

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