

GIUNTA PROVINCIALE DI TORINO

Verbale n. 21

Adunanza 10 giugno 2013

OGGETTO: URBANISTICA - COMUNE DI CHIERI - VARIANTE PARZIALE N. 28 AL P.R.G.C. - PRONUNCIAMENTO DI COMPATIBILITÀ.

Protocollo: 367 – 23516/2013

Sotto la presidenza del dott. ANTONIO SAITTA si è riunita la Giunta Provinciale, regolarmente convocata, nella omonima Sala, con l'intervento degli Assessori: GIANFRANCO PORQUEDDU, CARLO CHIAMA, ALBERTO AVETTA, MARCO BALAGNA, PIERGIORGIO BERTONE, MARIAGIUSEPPINA PUGLISI, ROBERTO RONCO, IDA VANA e ANTONIO MARCO D'ACRI e con la partecipazione del Segretario Generale BENEDETTO BUSCAINO.

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

A relazione dell'Assessore Avetta.

Premesso che per il Comune di Chieri:

la strumentazione urbanistica risulta la seguente:

- ≡ è dotato di P.R.G.C., approvato dalla Regione Piemonte con deliberazione G.R. n. 36-19211 del 19/05/1997, successivamente modificato con le tre Varianti Strutturali approvate rispettivamente con D.G.R. n. 34-06092 del 23/05/2002, n. 7-09855 del 08/07/2003 e n. 12-03755 del 11/09/2006 e la variante strutturale n. 10 (L.R. 01/2007) approvata con deliberazione C.C. n. 28 del 30/03/2012;
- ≡ ha approvato diciassette Varianti parziali 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 C.C. n. 38 del 21/03/2013, il progetto preliminare della Variante parziale n. 28 al P.R.G.C., 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 che ha trasmesso alla Provincia in data 19/04/2013 (pervenuto il 02/05/2013), per il pronunciamento di compatibilità previsto dal citato settimo comma;
(Prat. 26/2013);

i dati socio-economici e territoriali che caratterizzano il Comune sono:

- ≡ popolazione: 30.511 abitanti al 1971, 30.960 abitanti al 1981, 31.292 abitanti al 1991 e 32.136 abitanti al 2001, dato quest'ultimo che conferma una lieve ma costante crescita demografica;

- ≡ superficie territoriale: 5.417 *ha* di collina, dei quali, 4.288 *ha* presentano pendenze inferiori ai 5% e 1.129 *ha* hanno pendenze comprese tra i 5% e i 20%; per quanto attiene la Capacità d'Uso dei Suoli, 2.954 *ha* appartengono alla Classe II, pari a circa il 54% del territorio comunale;
- ≡ è compreso nell'Ambito 2 di approfondimento sovracomunale del "Chierese", rispetto al quale ai sensi dell'art. 9 delle N.d.A. del Piano Territoriale di Coordinamento (PTC2) costituisce la prima articolazione del territorio provinciale per coordinare le politiche a scala sovracomunale (infrastrutture, insediamenti industriali / commerciali, programmazione territoriale e paesistica degli spazi periurbani, sistemi di diffusione urbana con processi insediativi di incentivo a carattere residenziale su alcuni ambiti ed escludendone altri);
- ≡ è individuato dal P.T.C.2 come centro "medio", quale polo dell'armatura urbana che dispone di una diversificata offerta di Servizi interurbani a maggior raggio di influenza;
- ≡ è individuato dal Piano Territoriale Regionale (P.T.R.) e dal PTC2 come "centro storico di tipo B notevole rilevanza regionale";
- ≡ insediamenti residenziali: è individuato dal PTC2 tra i comuni con un consistente fabbisogno abitativo sociale;
- ≡ il P.T.C.2 individua l'area vasta del Chierese, all'interno della quale troveranno attuazione le previsioni del Piano Paesistico di iniziativa Regionale previsto per l'ambito di approfondimento della Collina di Torino;
- ≡ sistema produttivo: il PTC2 individua un ambito produttivo di I livello (Fontaneto) ammettendo esclusivamente al suo interno la realizzazione di nuove aree produttive;
- ≡ aderisce al *Patto Territoriale Torino Sud*, promosso dal Comune di Moncalieri, a cui partecipano 23 comuni dell'area sud-est della Provincia, oltre alla Provincia di Torino e a numerose associazioni, consorzi e società;
- ≡ infrastrutture per la mobilità e i trasporti:
 - è previsto il collegamento Chieri-Poirino con innesto sull'Autostrada To-Piacenza e variante di Pessione in fase di progetto preliminare e il Collegamento SS590 Gassino-Chieri (tratto con gallerie ed adeguamenti su SP122) anch'esso in fase di progetto preliminare di competenza dell'SCR;
 - è attraversato dalla ferrovia e sono presenti n. 2 Stazioni ferroviarie;
 - è attraversato dall'Autostrada A21, Torino-Piacenza, dalla ex S.S. n. 10 Padana Inferiore (ora di interesse regionale) e dalle S.P. n. 122, 125, 128;
 - è interessato dal corridoio della tangenziale est, quale collegamento tra Autostrada A-21 Torino-Piacenza e il sistema viabile costituito dalle SSP 590 e SSP 11, per il quale la Provincia ha promosso l'attivazione del "Comitato di Pilotaggio";
 - è individuato come obiettivo "strategico" delle "Dorsali Provinciali" ciclabili, in quanto finalizzato alla creazione di un sistema "integrativo ed integrato" alla mobilità, pubblica e privata;
 - per quanto attiene il potenziamento della Rete Ferroviaria è previsto l'"attrezzaggio" della stazione ferroviaria come individuato nel Primo Atto Aggiuntivo all'Intesa Generale Quadro tra Governo e Regione Piemonte del 23/01/2009;
- ≡ assetto idrogeologico del territorio:
 - è compreso nell'Ambito Sud 5 con i Comuni di: Baldissero T.se, Pavarolo, Montaldo T.se, Marentino, Pino T.se, Andezeno, Arignano, Mombello di Torino, Moriondo, Pecetto, Moncalieri, Trofarello, Cambiano, Riva di Chieri, Santena, Villastellone, Poirino, Isolabella, Carmagnola, Pralormo, quale Gruppo di Lavoro per condividere il dissesto idrogeologico da sottoporre all'Autorità di bacino del fiume Po;
 - è interessato dalle seguenti acque pubbliche: Canarone, Castelvechchio, 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, Tepice, Valle dei Ceppi, che complessivamente determinano un vincolo ex D. Lgs. 42/2004 di 1.248

ha;

- in base alla Banca Dati Geologica della Regione Piemonte, 174 ettari del territorio sono individuati come aree inondabili, con tempi di ritorno compresi tra 25 e 50 anni, 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, approvato con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 24/05/2001, 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;

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 modifica 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 *CcI* "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 fondiari, 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 *BpI* 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);

dichiarato che non emergono incompatibilità con i progetti di competenza della Provincia, nè con quelli di altri Enti o soggetti pubblici agli atti dell'Ente;

esaminato il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia "PTC2", approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 121-29759 del 21/07/2011, pubblicata sul B.U.R. n. 32 del 11/08/2011, ed in particolare le disposizioni delle Norme di Attuazione immediatamente prevalenti sulla disciplina di livello comunale vigente e vincolanti anche nei confronti settoriali e dei privati: art. 8 *Misure di salvaguardia e loro applicazione*; art. 26 *Settore agroforestale*, comma 5; art. 39 *Corridoi riservati ad infrastrutture*, commi 1 e 3; art. 40 *Area speciale di C.so Marche*; art. 50 *Difesa del suolo*, comma 2;

preso atto che il comma 3 dell'art. 89 "*Disposizioni transitorie*", L.R. n. 3 del 25/03/2013 (pubblicata sul BUR n. 13 del 28/03/2013) prevede: "*I procedimenti di formazione e approvazionedelle relative varianti, avviati e non ancora conclusi, ai sensi della l.r. 56/1977, nel testo vigente sino alla data di entrata in vigore della presente legge, possono concludere il loro iter nel rispetto delle procedure disciplinate dalle disposizioni di cui agli articoli ...17....della l.r. 56/1977, nel testo vigente sino alla data di entrata in vigore della presente legge.....* ";

constatato che la Variante parziale in oggetto è stata adottata con D.C.C. n. 7 del 27/03/2013 ai sensi del comma 7 art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i., antecedentemente alla data di entrata in vigore (12/04/2013) della L.R. 3/2013 e, pertanto, potrà concludere l'iter secondo le procedure previgenti;

tenuto conto che ricade solamente sull'Amministrazione Comunale la responsabilità per il rispetto dei requisiti di variante parziale, così come precisati dal settimo comma dell'art. 17 della L.R. n. 56/77, così come modificato dalla L.R. 29 luglio 1997 n. 41;

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 16/06/2013;

visto il parere del Servizio Urbanistica, datato 28/05/2013;

vista la deliberazione del Consiglio Provinciale prot. n. 294297 del 26/10/2004, con la quale sono state stabilite le modalità per l'espressione dei pareri della Provincia su atti concernenti i Piani regolatori comunali e le loro varianti;

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. 28 al P.R.G.C. del Comune di Chieri, adottato con deliberazione del C.C. n. 38 del 21/03/2013, non presenta incompatibilità con il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia, approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 121-29759 del 21/07/2011 ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 56/77, e con i progetti sovra comunali, precisando che la suddetta Variante non si pone in contrasto con le disposizioni delle Norme di Attuazione del "PTC2" immediatamente prevalenti sulla disciplina di livello comunale vigente e vincolanti anche nei confronti settoriali e dei privati: art. 8 *Misure di salvaguardia e loro applicazione*; art. 26 *Settore agroforestale*, comma 5; art. 39 *Corridoi riservati ad infrastrutture*, commi 1 e 3; art. 40 *Area speciale di C.so Marche*; art. 50 *Difesa del suolo*, comma 2;
2. di dare atto che, con apposito provvedimento del Dirigente del Servizio Urbanistica, rispetto al suddetto progetto preliminare di Variante parziale al P.R.G.C. vengono formulate osservazioni;
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 B. Buscaino

Il Presidente della Provincia
f.to A. Saitta