

**Determinazione del Dirigente del Servizio  
Pianificazione Territoriale Generale e Copianificazione Urbanistica**

Prot. n.14/14678/2015

OGGETTO: COMUNE DI CHIERI – VARIANTE PARZIALE N. 31 AL P.R.G.C. -  
OSSERVAZIONI.

Il Dirigente del Servizio  
Pianificazione Territoriale Generale e Copianificazione Urbanistica

**visto** il progetto preliminare della Variante parziale n. 31 al P.R.G.C., adottato dal Comune di Chieri, con deliberazione del C.C. n. 9 del 23/02/2015, trasmesso alla Città Metropolitana di Torino in data 09/04/2015 (pervenuto il 09/04/2015) 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.);  
(*pratica n. VP- 08/2015*);

**preso atto** che il Comune di Chieri:

- è esonerato dall'adeguamento al PAI (D.G.R. 63-5679 del 25.03.2002);
- nella Conferenza dei Servizi del 19/07/2012 aveva condiviso con Regione Piemonte e Provincia (dal 01/01/2015 Città Metropolitana di Torino) la definizione delle aree dense, di transizione e libere, sull'intero territorio comunale, in ottemperanza del comma 7 dell'art. 16 delle N.d.A. del PTC2;

**preso atto** inoltre delle motivazioni che hanno indotto l'Amministrazione Comunale a modificare il P.R.G.C. vigente, così come emergono dalla deliberazione C.C. n. 9 del 23/02/2015 di adozione della Variante;

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

- cambiare la destinazione d'uso dei seguenti fabbricati, localizzati:
  - tra strada Andezeno e via Buttigliera, da agricolo, "Ar 3/3b – Edifici di tipo rurale", a residenziale "Ar 3/3a – Singoli edifici e manufatti civili costituenti il tessuto minore" coerentemente con l'attuale impiego;
  - nel nucleo rurale S. Costantino, da agricolo, "Er1 – aree ed edifici rurali", a residenziale "Ep1 – aree edificate, edifici, manufatti situati in aree agricole, ma adibiti ad usi residenziali extragricoli" per favorirne il risanamento e la ristrutturazione;
  - da agricolo, "Er1 – aree ed edifici rurali", a residenziale "Ep1 – aree edificate, edifici, manufatti situati in aree agricole, ma adibiti ad usi residenziali extragricoli";
  - in prossimità di strada Baldissero, da agricolo a residenziale "Ep1 – aree edificate, edifici, manufatti situati in aree agricole, ma adibiti ad usi residenziali extragricoli";
  - su viabilità privata che si snoda da strada della Rezza - denominato C.na Solaro, da agricolo, "Er1 – aree ed edifici rurali", a residenziale "Ep1 – aree edificate, edifici, manufatti situati in aree agricole, ma adibiti ad usi residenziali extragricoli";
  - in prossimità della linea ferroviaria Chieri-Trofarello, da agricolo a residenziale "Ep1 – aree edificate, edifici, manufatti situati in aree agricole, ma adibiti ad usi residenziali extragricoli";
- modificare la destinazione d'uso e l'intervento edilizio concesso, alla proprietà collocata tra via Ns. Signora della Scala e il vicolo via Avezzana, da artigianale con possibilità di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria a residenziale con interventi di ristrutturazione di tipo B per agevolare la ristrutturazione dei fabbricati;
- riclassificare la destinazione di utilizzo di una parte del lotto libero, compreso tra via Avezzano e via Nostra Signora della Scala, da Servizi per la residenza, verde (890 mq ) e scuola elementare (2.529 mq), a zona "Ar1 - Area Interessata dall'insediamento urbano costituente centro storico al sensi dell'art. 24 comma primo sub b) L.R. 56/77 integrata" di 772 mq, ".....mantenendo invariata la vigente destinazione per le porzioni rimanti" (Cfr. punto 3.3.1 della Relazione Illustrativa);
- potenziamento dell'attività produttiva "Rattalino Scavi" posta sulla S.P. n. 120 tra Riva presso Chieri e la frazione di Pessione, contraddistinta nel P.R.G.C. dall'acronimo Ep2 – "edifici, impianti e manufatti adibiti ad attività produttive, deposito e/o magazzini di tipo extragricolo", riconoscendo in luogo dell'attuale ambito Ep2, due nuovi ambiti, Ds3 sub A di 5.635 mq dove si consente l'edificazione di 404 mq più 2095,8 mq (acquistati dal zona del Fontaneto) e Ds3 sub B di assoluta ineficabilità ed esclusivo uso a deposito degli inerti trattati dall'Azienda;
- attuare le seguenti modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano:

- art. 31.12 – vengono implementati gli usi consentiti negli ambiti *D* e *Dr* caratterizzati da insediamenti produttivi e artigianali, in particolare: Esposizione mostre e fiere; Servizi per l'industria ricerca, terziario avanzato e specializzato – Attrezzature per il Verde – Attrezzature socio/sanitarie – Autolavaggi;
- art. 31.7 – per la zona Bp1 sita in via Aldo Moro è ammesso l'uso *U5* (attività commerciali complementari) per la vendita di prodotti di propria produzione su una superficie non superiore a 250 mq;
- art. 31.13 – per il fabbricato presente su via Martini e Rossi è ammesso l'uso *U5* (attività commerciali complementari) per la vendita di prodotti di propria produzione su una superficie non superiore a 250 mq;
- art. 31.11 – per le aree *Tp4* è ammesso l'uso *U11* (piccoli uffici e studi professionali);
- art. 31 – per i fabbricati di cui all'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i. si prevede di mantenere invariate le norme di cui all'art. 22, riferite alla distinzione tra ristrutturazione di tipo A e B; inoltre per il fabbricato "Palazzo Diverio" è ammesso l'incremento di abbaini e lucernari secondo specifiche dettagliate, visto il parere del Ministero per i Beni e le Attività Culturali;
- art. 33 e art. 19 – vengono specificati particolari prescrizione per gli interventi del centro storico e parametri edilizi;
- art. 22 – introduzione di una specifica scheda normativa inerente l'area *Ds3* sub-ambito A e sub-ambito B;

**preso atto** che ai sensi della L.R. 56/77 e s.m.i. e del D.Lgs 152/2006 e s.m.i., l'Organo Tecnico Comunale, ha emesso in data 08/01/2015 Provvedimento di verifica dichiarando la non assoggettabilità alla V.A.S. (Valutazione Ambientale Strategica) della Variante in oggetto, previo consultazione dei Soggetti con Competenze Ambientali che hanno espresso le loro osservazione sulla base degli Atti costituenti la Verifica di assoggettabilità alla V.A.S.;

**visto** il parere del Servizio Tutela e Valutazioni Ambientali della Provincia (dal 01/01/2015 Città Metropolitana di Torino) prot. n. 0203250/2014/lb8 del 30/12/2014, ai sensi della D.Lgs. 152/2006;

**dato atto** che la Città Metropolitana di Torino:

- 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;

**visto** l'art. 1, comma 16, della legge n. 56/2014, che prevede che alla data del 1° gennaio 2015:

- *"il sindaco del comune capoluogo assume le funzioni di sindaco metropolitano e la città metropolitana opera con il proprio statuto e i propri organi, assumendo anche le funzioni proprie, di cui ai commi da 44 a 46"* della citata legge n. 56/2014;
- *ove alla predetta data non sia approvato lo statuto della città metropolitana, si applica lo statuto della provincia"*;
- *le disposizioni dello statuto della provincia relative al presidente della provincia e alla giunta provinciale si applicano al sindaco metropolitano"* ;

**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 della Provincia;

**visto** il Decreto del Sindaco della Città Metropolitana di Torino n. 114-11981/2015 del 30/04/2015

## D E T E R M I N A

1. **di formulare**, in merito al progetto preliminare della Variante parziale n. 31 al P.R.G.C. (ai sensi dell'art. 17 L.R. n. 56/77 e s.m.i.), adottato dal Comune di Chieri con deliberazione C.C. n. 9 del 23/02/2015, le seguenti osservazioni:

- richiamando, le modifiche introdotte alla L.R. 56/77 e s.m.i. della Regione Piemonte con L.R. n. 3 del 25/03/2013 ed in particolare, il comma 7 art. 17, in cui è citato: *"la deliberazione di adozione della Variante contiene.....un prospetto numerico dal quale emerge la capacità insediativa residenziale del PRG vigente, nonché il rispetto dei parametri di cui al comma 5, lettere c), d) e) e f) riferito al complesso delle Varianti parziali precedentemente approvate e a eventuali aumenti di volumetria o di superficie assentite in deroga."*, si

evidenza che riportare il prospetto numerico nell'allegato dell'Atto consiliare di adozione della Variante in oggetto, parrebbe non corretto con i contenuti della L.U.R. sopraccitata che individua nella Deliberazione del Consiglio Comunale il luogo ove far emergere gli elementi costituenti la parzialità della Variante, anche nel caso in cui rimanessero invariati, non essendo previsto nella L.R. 56/77 e s.m.i deroghe. Si suggerisce di sanare tali carenze nella deliberazione di approvazione del progetto definitivo;

- in riferimento all'allegato A "Verifica di conformità della Variante all'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i.", richiamato nella deliberazione di adozione della Variante in questione, si rammenta quanto citato alle lettere c) e d) comma 5 dell'art. 17 della L.U.R. : *"Sono varianti parziali al PRG le modifiche che soddisfano tutte le seguenti condizioni:.....c) non riducono la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi di cui alla presente legge; d) non aumentano la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, oltre i valori minimi previsti dalla presente legge;...."*; sarebbe pertanto opportuno completare la Tabella 4 degli ambiti a Servizi (di cui all'art. 22 della L.R. 56/77 e s.m.i.) presente nell'allegato A, verificando se nonostante le modifiche alle superfici, attuate con le Varianti parziali, viene garantito lo standard di 0,5 mq/abitante;
- considerato che l'intervento 3.3.1 "Modifiche al sistema dei Servizi" propone lo stralcio di una quota dell'area destinata alla scuola elementare, si suggerisce di verificare se con tale modifica viene garantito lo standard minimo alla residenza per l'istruzione (5 mq/ab.) definito dalla L.U.R.;
- ai sensi dei commi 4-5 dell'art. 5 della L.R. n. 52/2000 *"Disposizioni per la tutela dell'ambiente in materia di inquinamento acustico"*, ogni modifica agli strumenti urbanistici comporta la contestuale verifica di compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica. Dagli Atti emergerebbe che tale verifica è stata attuata solo per l'intervento 3.4.1 "Rattalino scavi" mentre, la Legge Regionale sopraccitata impone un esame o una valutazione di conformità con il Piano di zonizzazione acustica per ogni proposta di Variante urbanistica;

2. **di dare atto** che, con Decreto del Sindaco della Città Metropolitana di Torino, viene dichiarata la compatibilità della Variante in oggetto con il PTC2, 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, 11/05/2015

per Il Dirigente del Servizio Pianificazione Territoriale  
Generale e Copianificazione Urbanistica

Il Direttore dell'Area Territorio, Trasporti e  
Protezione Civile  
(Arch. Paolo Foietta)  
F.to in originale