

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

Prot. N. 27 - 20546/2018

**OGGETTO: COMUNE DI CHIERI - VARIANTE PARZIALE N. 34 AL P.R.G.C. -  
OSSERVAZIONI.**

Il Dirigente del Servizio  
Pianificazione Territoriale Generale e Copianificazione Urbanistica

**visto** il Progetto Preliminare della Variante Parziale n. 34 al P.R.G.C., adottato dal Comune di Chieri, con D.C.C. n. 43 del 30/05/2018, ai sensi del comma 5 dell'articolo 17, L.R. 56/77 e s.m.i., trasmesso alla Città Metropolitana in data 05/07/2018 a mezzo pec (ns prot. n. 80841 e segg.), per il pronunciamento di compatibilità con il Piano Territoriale di Coordinamento;

*(Prat. VP\_020/2018)*

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

- è esonerato dall'adeguamento al PAI (D.G.R. 63-5679 del 25.03.2002)
- ha adottato con Deliberazione consiliare n. 103 del 27.10.2016 il progetto preliminare della Variante strutturale n. 14 di adeguamento P.A.I.;
- nella Conferenza dei Servizi del 19/07/2012 ha 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**, delle motivazioni che hanno indotto l'Amministrazione Comunale del Comune di Chieri a modificare il P.R.G.C. vigente, così come emergono dalla deliberazione del Consiglio Comunale di adozione della Variante;

**rilevato** nello specifico, il Progetto Preliminare della Variante Parziale n. 34 al P.R.G.C. vigente del Comune di Chieri, adottato con la deliberazione testé citata e con i relativi allegati tecnici, prevede

**AREA TERRITORIO, TRASPORTI E PROTEZIONE CIVILE**

Servizio Pianificazione Territoriale Generale e Copianificazione Urbanistica  
Corso Inghilterra, 7 - 10138 Torino Tel. 011 861 6020 – 6085 - Fax 011 861 4401  
urban@cittametropolitana.torino.it protocollo@cert.cittametropolitana.torino.it  
[www.cittametropolitana.torino.it](http://www.cittametropolitana.torino.it)

- Recupero del centro storico: l'attuale assetto urbanistico impresso dal P.R.G.C. al centro storico necessita in alcuni casi di lievi modifiche finalizzate ad agevolare l'attivazione di progetti di riuso e ristrutturazione dei diversi immobili che si presentano spesso ancora sottoutilizzati o in cattivo stato di conservazione; si propone di modificare il tipo di intervento ammesso, dalla ristrutturazione di "tipo A" a quella di "tipo B" ed in un caso di passare dalla demolizione alla ristrutturazione di "tipo A";
- Cambio di destinazione d'uso di fabbricati esistenti a seguito della perdita dei requisiti di ruralità, in recepimento di condoni edilizi o ancora di leggi speciali (recupero dei rustici); in alcuni casi si richiede il passaggio da zona "Er1- Edifici e strutture rurali costituenti il tessuto del territorio agricolo, compresi in ambiti di unità produttive agricole" a zona "Ep1 - Edifici o complessi edificati di carattere residenziale extragricolo" ed in altri da zona "Ar 3/3b - Edifici singoli o complesso di edifici di tipo rurale compresi in ambiti di unità produttive agricole" a zona "Ar 3/3a singoli edifici e manufatti civili costituenti il tessuto minore che caratterizza il contesto paesistico-ambientale della collina e della pianura agricola";
- Modifiche al sistema dei Servizi: si procede all'individuazione/modifica di tre aree per Servizi in recepimento degli attuali utilizzi presenti e/o in corso di progettazione da parte del Servizio OO.PP. Comunale;
- Adeguamento e potenziamento delle attività produttivo-artigianali esistenti: emergono una serie di esigenze in ordine all'aumento del mix funzionale previsto ed alla modifica di alcuni parametri urbanistici all'interno degli ambiti "Bp3" (equiparandoli alle "Bp1") e nella zona "Bp2" (stabilimento Martini & Rossi), nell'ottica di un aggiornamento complessivo delle residue potenzialità, considerando al contempo le possibili forme di riconversione capaci di ampliare le opportunità insediative in coerenza con le attuali tendenze del settore economico locale e sovralocale in continua evoluzione; si rileva che l'area "Bp2" relativa allo stabilimento Martini & Rossi è collocata in prossimità della fascia di salvaguardia "Corridoio Tangenziale Est" del PTC2, tav. 4.4.2, ove opera la "Prescrizione immediatamente vincolante e cogente" dell' art. 39 delle N.d.A. del PTC2
- Retrocessione di diritti edificatori: nell'ambito dell'iniziativa intrapresa dall'Amministrazione Comunale volta al contenimento del dimensionamento complessivo delle previsioni di P.R.G.C. e del relativo consumo di suolo indotto (variante strutturale n. 15 al P.R.G.C.), vengono recepite alcune richieste di retrocessione delle potenzialità edificatorie impresse dallo Strumento urbanistico vigente;
- Modifica di ambiti soggetti a piani esecutivi convenzionati al fine di superare le difficoltà attuative derivanti da ambiti di notevoli dimensioni, si individuando sub-comparti dimensionalmente più contenuti ed adeguati rispetto all'attuale assetto fondiario e proprietario presenti;
- Completamento del tessuto edificato residenziale esistente attraverso la contestuale retrocessione ad agricolo di pari quantità volumetriche, al fine di ricollocare tale superficie all'interno di ambiti posti maggiormente in continuità con i margini del tessuto urbanizzato esistente a

#### AREA TERRITORIO, TRASPORTI E PROTEZIONE CIVILE

Servizio Pianificazione Territoriale Generale e Copianificazione Urbanistica  
Corso Inghilterra, 7 - 10138 Torino Tel. 011 861 6020 – 6085 - Fax 011 861 4401  
urban@cittametropolitana.torino.it protocollo@cert.cittametropolitana.torino.it  
[www.cittametropolitana.torino.it](http://www.cittametropolitana.torino.it)

completamento di reliquati, dove sia consolidata la presenza di reti infrastrutturali e sottoservizi già in uso adeguatamente commisurati al carico insediativo previsto;

- Apposizione di vincoli preordinati all'esproprio propedeutici all'acquisizione dei sedimi per l'attuazione di opere pubbliche di urbanizzazione del territorio;
- Modifiche normative;

**preso atto che** ai sensi della L.R. 56/77 e s.m.i., del D.Lgs 152/2006 e s.m.i. e della D.G.R. n. 25 - 2977 del 29 febbraio 2016, l'Amministrazione Comunale ha deciso di avviare il procedimento integrato "in sequenza" e l'Organo Tecnico Comunale, sentiti i Soggetti con competenza ambientale, si è espresso in data 09/05/2018 con parere di esclusione dalla valutazione ambientale strategica;

**visto** che il Comune ha trasmesso la Variante al Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo per il Piemonte in data 26 giugno 2018;

**visto** il parere espresso dal Servizio Viabilità 1 – Area Lavori pubblici della Città Metropolitana di Torino prot. 91288 del 31/07/2018, che si allega;

**dato atto** che, ai sensi del settimo comma dell'articolo 17 della L.R. 56/77 come modificato dalla L.R. n. 3/2013, la deliberazione C.C. n. 34 del 30/05/2018 di adozione della Variante Parziale n. 34 al P.R.G.C. vigente:

- **contiene** *"la puntuale elencazione delle condizioni per cui la variante è classificata come parziale"* ;
- contiene** *"il prospetto numerico dal quale emerge la capacità insediativa residenziale del PRG vigente"* e **non contiene** *"...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 volumetrie o di superfici assentite in deroga",,* così come previsto dal citato settimo comma dell'articolo 17 della L.R. n. 56/77 e s.m.i." che risulta invece riportato negli elaborati di Variante;
- **contiene** la dichiarazione relativa al comma 1bis art. 17 L.R. 56/77;

**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;

**vista** la Legge 7 aprile 2014 n. 56 recante "Disposizioni sulle Città metropolitane, sulle Province, sulle Unioni e fusioni dei Comuni", così come modificata dalla Legge 11 agosto 2014, n. 114, di conversione del decreto-legge 24 giugno 2014, n. 90;

#### **AREA TERRITORIO, TRASPORTI E PROTEZIONE CIVILE**

Servizio Pianificazione Territoriale Generale e Copianificazione Urbanistica  
Corso Inghilterra, 7 - 10138 Torino Tel. 011 861 6020 – 6085 - Fax 011 861 4401  
urban@cittametropolitana.torino.it protocollo@cert.cittametropolitana.torino.it  
[www.cittametropolitana.torino.it](http://www.cittametropolitana.torino.it)

**visto** l'art. 1 comma 50 Legge 7 aprile 2014 n. 56, in forza del quale alle Città Metropolitane si applicano, per quanto compatibili, le disposizioni in materia di Comuni di cui al testo unico, nonché le norme di cui all'art. 4 Legge 5 giugno 2003, n. 131;

**visto** lo Statuto della Città Metropolitana di Torino, approvato ai sensi dell'art. 1 comma 9 Legge 56/2014, dalla Conferenza Metropolitana il 14/04/2015 con deliberazione prot. n. 9560/2015, entrata in vigore il 01/06/2015;

**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 agosto 2000, n. 267 e dell'articolo 45 dello Statuto Metropolitan;

**visto** l'articolo 48 dello Statuto Metropolitan;

**visto** il Decreto di Compatibilità del Vice Sindaco della Città Metropolitana di Torino n. 155-10311/2018 del 20/04/2018

## D E T E R M I N A

1. **di formulare**, in merito al Progetto Preliminare della Variante Parziale n. 34 al P.R.G.C. del Comune di Chieri, adottato ai sensi dell'articolo 17, L.R. n. 56/77, dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 43 del 30/05/2018, le seguenti osservazioni:

- a) si invita l'Amministrazione a valutare se le modifiche proposte abbiano una valenza di *variante Strutturale*, invece che *"parziale"*;
- b) riguardo alla modifica n. 3.3, relativa all'*"adeguamento e consolidamento di attività produttivo-artigianali esistenti"*, si rileva la vicinanza dell'area *"BP2"* (stabilimento *"Martini e Rossi"*) al *"corridoio di salvaguardia della Tangenziale Est"* rappresentato nella Tavola 4.4.2 del PTC2 e normato dalle *"Prescrizioni immediatamente vincolanti e cogenti"* di cui agli artt. 8 e 39 delle N.d.A. del PTC2. La Relazione di Variante ha affrontato la compatibilità della Variante con il PTC2 in un apposito capitolo di Relazione (6.3), ove dichiara (pag. 133) che *"gli ambiti di variante non interferiscono con il corridoio di salvaguardia della tangenziale Est"*. Si suggerisce, per maggior chiarezza, di produrre elaborati di dettaglio, specificatamente per l'area sopraccitata, al fine di confermare l'assoluta mancanza di interferenze tra l'area in questione ed il *"corridoio di salvaguardia"* del PTC2, come per eventuali aree oggetto di Variante che dovessero trovarsi coinvolte dal corridoio;
- c) la Deliberazione di approvazione della Variante dovrà comprendere, oltre all'indicazione già riportata della *"la capacità insediativa residenziale del PRG vigente"*, anche *"il rispetto dei parametri*

### AREA TERRITORIO, TRASPORTI E PROTEZIONE CIVILE

Servizio Pianificazione Territoriale Generale e Copianificazione Urbanistica  
Corso Inghilterra, 7 - 10138 Torino Tel. 011 861 6020 – 6085 - Fax 011 861 4401  
urban@cittametropolitana.torino.it protocollo@cert.cittametropolitana.torino.it  
[www.cittametropolitana.torino.it](http://www.cittametropolitana.torino.it)

*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.*. Tutti i contenuti sopraccitati devono essere riportati nella D.C.C. di approvazione, in quanto non si ritiene sufficiente che siano illustrati unicamente nella Relazione Illustrativa, quale *“parte integrante degli elaborati di variante allegati alla delibera di adozione”*. Inoltre, relativamente alla verifica dei requisiti della Variante quale *“parziale”*, si suggerisce di verificare:

- che le modifiche apportate per le aree *“Tr-c”* (stralcio di circa 5.000 mq) e *“BP2”* non superino i limiti previsti della lettera f), che cita *“[le varianti parziali] non incrementano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive...”*,  
- che le variazioni introdotte nel centro storico rientrino nella definizione della lettera h), in quanto la D.C.C. e la Relazione illustrativa, citano che non modificano *“in modo significativo”* gli ambiti art. 24 della L.U.R., mentre la normativa regionale non tratta il tema sotto il profilo dell'intervento *“significativo”*.

- d) la Variante prevede, per alcuni fabbricati esistenti in zona agricola e nel centro storico, il passaggio da interventi di ristrutturazione A a B, cambi d'uso con conversione a civile abitazione, anche in presenza di locali non adibiti a residenza quali fienili, stalle o locali rurali di servizio, laboratori, garage. Si suggerisce di quantificare se tali interventi generino nuovo peso insediativo, verificando se siano già compresi (o meno) nel dimensionamento del PRGC vigente. Preme ricordare che le Varianti parziali, ai sensi della lettera e) comma 5 art. 17 della LR 56/77 e s.m.i. *“non incrementano la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente nei comuni la cui popolazione residente supera i diecimila abitanti....”* ;
- e) vista la precedente osservazione, si ricorda che ogni modifica che comporti variazioni all'utilizzo urbanistico ed, in particolare, l'incremento del carico antropico, deve essere supportata dalla documentazione geologica, che (a parte l'intervento 3.5) non risulta allegata alla presente Variante;
- f) riguardo alla modifica n. 3.1 *“Cambi di destinazione d'uso di fabbricati esistenti”*, si suggerisce di dettagliare riguardo alla conformità urbanistica degli interventi per i quali si riferisce condonati (es. 2.1.5) o già autorizzati (es. 3.1.4);
- g) in merito alle modifiche di cui al punto 3.7 *“Apposizione di Vincoli preordinati all'esproprio”*, si ricorda quanto previsto dall'articolo 11 del D.P.R. 327/2001, in merito alla comunicazione di avvio del procedimento ai soggetti interessati;
- h) si consiglia di allegare la Tavola delle reti di urbanizzazione, che individuino gli edifici oggetto delle modifiche 3.1 e 3.2 ove dovesse generarsi nuovo peso insediativo (fatto salvo quanto già detto alla lettera e);
- i) a titolo collaborativo si suggerisce di verificare la corretta collocazione dell'intervento 3.3 n. 2 nella mappa riassuntiva della Relazione;

#### **AREA TERRITORIO, TRASPORTI E PROTEZIONE CIVILE**

**Servizio Pianificazione Territoriale Generale e Copianificazione Urbanistica**  
Corso Inghilterra, 7 - 10138 Torino Tel. 011 861 6020 – 6085 - Fax 011 861 4401  
urban@cittametropolitana.torino.it protocollo@cert.cittametropolitana.torino.it  
[www.cittametropolitana.torino.it](http://www.cittametropolitana.torino.it)

- j) si suggerisce di meglio specificare motivazioni ed effetti della modifica relativa alla monetizzazione inserita all'art. 9 delle N.T.A.;
  - k) in merito alla prevista retrocessione di diritti edificatori (modifica n. 3.4), che comporterebbe la diminuzione della C.I.R. di 97 abitanti, si rileva che pur essendo presente la didascalia nella Legenda di P.R.G.C., non è stato trovato il riferimento normativo nelle N.T.A. del P.R.G.C. Si suggerisce di specificare se tali ambiti siano, o meno, già inseriti sul Piano vigente e di chiarire come sono normati. Inoltre, pur prendendo atto che le richieste di stralcio sono state motivate dalla spinta propulsiva dei privati, si suggerisce di evitare che questi "vuoti" diventino aree degradate o poco consone con il contesto, visto che sono inserite all'interno di contesti residenziali consolidati;
  - l) in merito alla Verifica di compatibilità acustica si ricorda che l'elaborato P.C.A. comunale dovrà essere aggiornato prima dell'approvazione della Variante parziale;
  - m) nella scheda d'area del nuovo lotto edificabile "Crr 19", dovranno essere riportate le considerazioni in merito alle compensazioni e mitigazioni, di cui alle risultanze dell'OTC, formulate in seguito all'espressione dei pareri dei soggetti con competenze ambientali;
  - n) come già evidenziato in sede di precedente variante Strutturale comunale, il Comune di Chieri è stato oggetto del progetto Europeo **LIFE SAM4CP Soil Administration Model 4 Community Profit**, del quale la Città metropolitana di Torino è capofila. La Città metropolitana, applicando il simulatore "simulsoil" elaborato nel citato progetto, ha esaminato le ricadute ambientali della modifica 3.5 "Completamento del tessuto edificato esistente". La differenza tra i due scenari (mantenimento dell'area "Crr19" nella posizione attuale -T1 - e quella prevista in variante -T2) ha evidenziato che complessivamente la modifica proposta genera un incremento dello stoccaggio di carbonio e dell'Habitat Quality. A livello di produzione agricola, essendo entrambe le aree (secondo i dati a nostra disposizione) adibite a seminativo, si ha una lieve perdita dovuta al fatto che la nuova superficie di atterraggio è leggermente superiore. Gli altri S.E. riportati nella tabella, data la dimensione esigua dell'intervento, non generano variazioni significative. Si allegano le schede delle elaborazioni effettuate con l'applicativo "simulsoil". Per approfondimenti sullo strumento utilizzato e sul progetto Europeo LIFE SAM4CP si rimanda al sito internet [www.sam4cp.eu](http://www.sam4cp.eu) ed Servizio Pianificazione e gestione rete ecologica, aree protette e vigilanza ambientale della Città Metropolitana (referente Arch. Simonetta Alberico);
  - o) in merito alle osservazioni inerenti la viabilità, si allega al parere del Servizio Viabilità 1 della Città metropolitana- Area Lavori pubblici della Città Metropolitana di Torino prot. 91288 del 31/07/2018;
2. **di dare atto** che, con Decreto del Vice Sindaco della Città Metropolitana di Torino n°344.-17553/2018 del 01/08/2018 è stata dichiarata la compatibilità della Variante in oggetto con il PTC2, ai sensi del comma 7, articolo 17 della L.R. n. 56/77;

**AREA TERRITORIO, TRASPORTI E PROTEZIONE CIVILE**

3. **di trasmettere** al Comune di Chieri la presente determinazione per i successivi provvedimenti di competenza.

Torino, 08/08/2018

Il Dirigente del Servizio Pianificazione Territoriale  
Generale e Copianificazione Urbanistica  
(Ing. *Giannicola Marengo*)  
*firmata in originale*