



# CITTÀ DI CHIERI

Città metropolitana di Torino

---

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 41

SEDUTA IN DATA 08/03/2023

OGGETTO: ADOZIONE DEL PIANO DI RECUPERO (PRATICA EDILIZIA 139/2018/EDI) PER LA VARIANTE AL P. DI R. N. 166/2011 INERENTE LA RIDUZIONE DEGLI INTERVENTI DEL COMPARTO 2, LOCALIZZATO IN VIA VITTORIO EMANUELE II N. 103 - 105

L'anno duemilaventitre, addì otto del mese di Marzo alle ore 09:00 si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei Signori:

SICCHIERO ALESSANDRO	Sindaco	Presente
QUATTROCOLO ROBERTO	Vice Sindaco	Presente
RAINATO PAOLO	Assessore	Presente
GIORDANO ANTONELLA	Assessore	Presente
CEPPI MASSIMO	Assessore	Assente
VIRELLI RAFFAELA	Assessore	Presente
BIANCHI FLAVIA	Assessora	Presente
COMOLLO ELENA	Assessore	Presente

e così in numero sufficiente a validamente deliberare.

Assume la Presidenza il Sig. Alessandro Sicchiero  
con l'assistenza del Segretario Generale Sig. Antonio Conato

## LA GIUNTA COMUNALE

Vista la proposta di deliberazione avanzata dall' Ufficio Pianificazione avente ad oggetto "ADOZIONE DEL PIANO DI RECUPERO (PRATICA EDILIZIA 139/2018/EDI) PER LA VARIANTE AL P. DI R. N. 166/2011 INERENTE LA RIDUZIONE DEGLI INTERVENTI DEL COMPARTO 2, LOCALIZZATO IN VIA VITTORIO EMANUELE II N. 103 - 105".

PREMESSO che:

- in data 15/05/2018 prot. gen. n° 23473 è stata acquisita la proposta di Piano di Recupero (pratica edilizia n. 139/2018/EDI) avente per oggetto la variante al P. di R. n. 166/2011, su proprietà catastalmente identificata al N.C.E.U., Foglio 42 mappali nn. 152, 252, 315, 316, 317, 361, 391, 404, 405, 407,408 e 409;
- il P. di R. n. 166/2011 è stato approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 56 del 16 aprile 2014 e la relativa convenzione edilizia (notaio Mariatti, rep. n. 63910/31148 registrata a Torino 1 il 17 giugno 2014 al n. 10693) è stata stipulata il 20/05/2014;
- il complesso immobiliare oggetto di trasformazione è ubicato in Via Vittorio Emanuele II n. 103 - 105, all'interno del perimetro dell'Area d'intervento Ar1 – Ambito n.09 - del vigente Piano Regolatore Generale Comunale;
- la proposta di variante prevede, in sintesi:
  - la rinuncia ad attuare il progetto del Comparto 2 (rimessa interrata e fabbricati);
  - la sola ristrutturazione degli edifici esistenti all'interno del Comparto 2 in luogo della prevista demolizione e ricostruzione, senza variazioni alle destinazioni d'uso esistenti;
  - la rimodulazione planimetrica dell'area a parcheggio assoggettata a uso pubblico per il soddisfacimento del fabbisogno di servizi ai sensi dell'art. 21 della l.r. n. 56/77;
- il ricorso al Piano di Recupero è reso necessario in quanto la proposta è all'interno dell'Ambito n.09 di cui alla Tavola n. C5 del vigente P.R.C.G., in applicazione di quanto previsto dall'art. 31 – Ar1/2 della N.T.A.;

VISTI:

- il progetto del Piano di Recupero in variante redatto dall'arch. Niccolò Serione e lo schema di convenzione edilizia allegato, conforme al disposto dell'art. 45 della Legge Regionale 05.12.1977 n° 56;
- le integrazioni documentali pervenute a seguito della richiesta dell'Ufficio Pianificazione prot. n. 59922 del 21/11/2022:
  - in data 28/12/2022, acquisite al protocollo generale comunale con i nn. 67101-67102-67103-67104
  - in data 06/03/2023, acquisite al protocollo generale comunale con il n. 11754;
- il parere istruttorio favorevole reso dal Servizio Pianificazione del Territorio in data 07/03/2023, allegato alla presente deliberazione;

CONSIDERATO che:

- ai sensi dell'art. 41 bis c. 6 e art. 40 c.7 della L.R. 56/77 e s.m.i. il Piano di Recupero rientra tra gli interventi per cui è previsto che l'autorità competente valuti gli eventuali impatti significativi sull'ambiente, attraverso la verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. n.152/2006 e s.m.i.;
- il P. di R. n.166/2011 è stato escluso dal processo di VAS con provvedimento del 10/05/2013;
- la proposta di variante oggetto della presente deliberazione comprende lo specifico documento tecnico, redatto ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 152/2006 e s.m.i. e della D.G.R. n. 25-2977 del 29.02.2016, per l'avvio della necessaria fase di verifica di assoggettabilità a V.A.S., la quale può essere condotta con procedimento integrato a seguito di adozione della proposta stessa;
- ai sensi dell'art. 5 del D. Lgs. n. 152/2006 e s.m.i. l'*autorità procedente* è identificata nel Servizio Ambiente e Mobilità e che ai sensi dell'art. 5 del D. Lgs. n. 152/2006 e s.m.i., dell'art.

40 c. 8 della L.R. 56/77 e s.m.i. e della D.G.R. n. 25-2977 del 29.02.2016, l'*autorità competente* per la verifica di assoggettabilità a V.A.S. è identificata nell'amministrazione cui compete l'approvazione del piano, tramite il proprio Organo Tecnico, istituito con D.G.C. n. 173 del 9.09.2009 ai sensi dell'art. 7 della L.R. 40/1998;

RILEVATO che:

- il P. di R. n.166/2011, prevede l'articolazione degli interventi di trasformazione individuando due distinti corpi d'opera, rispettivamente denominati Comparto 1 e Comparto 2;
- il Comparto 1 del Piano di Recupero è a oggi parzialmente attuato tramite i seguenti titoli abilitativi, rilasciati in forza della Convenzione edilizia rep. n. 63910/31148 del 20/05/20214:
  - Permesso di Costruire n. 180/2014 del 28/08/2014 e successiva variante non sostanziale con SCIA n.15/2016 del 15/01/2016, per ristrutturazione del locale commerciale e recupero delle superfici esistenti dei Fabbricati B-C;
  - Permesso di Costruire n. 180/2014 del 28/08/2014 e successiva variante non sostanziale SCIA n. 349/2017 del 11/12/2017, per mutamento destinazione d'uso al piano terreno del fabbricato D3, da residenziale a commerciale;
  - SCIA n. 248/2013 del 05/06/2013 e successiva variante con SCIA n. 254/2016 del 08/08/2016 per opere di risanamento conservativo della parte di fabbricato a destinazione residenziale, nonché CILA n. 79/2013 del 28/05/2013 e CILA n. 192/2016 del 13/09/2016 per opere di manutenzione straordinaria dei fabbricati D2-D4-D6;
- il Comparto 2 è ancora interamente da attuare;
- la proposta in variante prevede il recupero delle volumetrie esistenti in sito tramite la ristrutturazione dei fabbricati esistenti mantenendo l'attuale destinazione d'uso e la rimodulazione dell'area a parcheggio assoggettata a uso pubblico;
- non è prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione, dal momento che l'immobile oggetto di recupero è ubicato in contesto già completamente urbanizzato e gli interventi in variante non comportano incremento del carico urbanistico;
- il Piano di Recupero proposto non comprende immobili vincolati a norma del Decreto Legislativo 22/01/2004 n° 42;
- il nuovo schema di convenzione propone la modifica della precedente Convenzione edilizia rep. n. 63910/31148 del 20/05/20214 relativamente agli elementi che seguono:
  - stralcio delle previsioni circa la realizzazione di opere di urbanizzazione e relativo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria;
  - rimodulazione planimetrica dell'area a parcheggio assoggettata a uso pubblico per il soddisfacimento del fabbisogno di servizi ai sensi dell'art. 21 della l.r. n. 56/77;
  - aggiornamento dell'articolato con integrazione dello stato di avanzamento del Comparto 1, dei relativi titoli abilitativi e pagamenti;
  - aggiornamento dell'elenco degli elaborati costituenti il P. di R. con stralcio degli elaborati relativi al Comparto 2 ed elencazione dei nuovi elaborati sostitutivi;

VISTI e richiamati:

- I vigente Piano Regolatore Generale Comunale, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 36-19211 del 19/05/97 e successive varianti approvate;
- I d.P.R. 06 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.;
- a legge regionale 05 dicembre 1977, n. 56 e s.m.i. e, in particolare, gli artt. 41 bis e 43;
- I decreto legislativo 03 aprile 2006, n. 152 del 2006 e s.m.i. e la D.G.R. 29.02.2016 n. 25-2977;

- a legge regionale 20 maggio 2020, n. 13;
- il Regolamento comunale che disciplina il Contributo di Costruzione, di cui all'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e le determinazioni n. 984 del 29/12/2021 e n. 985 del 29/12/2021, di adeguamento delle tariffe relative al costo di costruzione e agli oneri di urbanizzazione;

Per quanto sopra esposto l'assessora Flavia BIANCHI propone che la Giunta Comunale

### **DELIBERI**

- 1) DI ADOTTARE la proposta di Piano di Recupero n. 139/2018/EDI, pervenuta in data 15/05/2018 e acquisita al protocollo generale comunale con il n. 23473, avente per oggetto la variante al P. di R. n. 166/2011 che prevede la riduzione degli interventi sul Comparto 2 e diversa rimodulazione e aumento dell'area a parcheggio assoggettata a uso pubblico, ubicato in Via Vittorio Emanuele II n. 103 - 105, sull'immobile catastalmente identificato al foglio 42 mappali nn. 152, 252, 315, 316, 317, 361, 391, 404, 405, 407, 408 e 409, nell'area d'intervento **Ar1** - Ambito n.09 - del vigente P.R.G.C., dando atto che la proposta è formata dai seguenti elaborati tecnici, che si allegano alla presente deliberazione e ne formano parte integrante e sostanziale:
  - A) Schema convenzione edilizia in variante, testo confronto con convezione P. di R. 166/2011;
  - B) Schema convenzione edilizia in variante, testo confronto e testo coordinato;
  - C) Schema convenzione edilizia in variante, testo coordinato;
  - D) Relazione Illustrativa in variante;
  - E) Fascicolo delle Norme Tecniche di Attuazione;
  - F) Documentazione fotografica esterna;
  - G) Documentazione fotografica interna;
  - H) Documentazione fotografica locale commerciale;
  - I) Foto-inserimenti;
  - J) Tav. 1/6: INQUADRAMENTO GENERALE – planimetria generale;
  - K) Tav. 2.a/6: STATO LICENZIATO – piante;
  - L) Tav. 2.b/6: SOVRAPPOSIZIONI – piante;
  - M) Tav. 2.c/6: STATO FINALE – piante;
  - N) Tav. 2.d/6: STATO LICENZIATO – SOVRAPPOSIZIONI – STATO FINALE – Vista coperture;
  - O) Tav. 2.e/6: STATO LICENZIATO – SOVRAPPOSIZIONI – STATO FINALE – Prospetti-Sezioni;
  - P) Tav. 3a/6: INTERVENTI IN VARIANTE A – EX FABBRICATO D3 – Piante – Prospetto – Cromie;
  - Q) Tav. 3b.1/6: INTERVENTI IN VARIANTE B – EX FABBRICATO F – STATO ESISTENTE – Piante – Prospetti – Sezioni;
  - R) Tav. 3b.2/6: INTERVENTI IN VARIANTE B – EX FABBRICATO F – SOVRAPPOSIZIONI – Piante – Prospetti – Sezioni;
  - S) Tav. 3b.3/6: INTERVENTI IN VARIANTE B – EX FABBRICATO F – STATO FINALE – Piante – Prospetti – Sezioni;
  - T) Tav. 3c.1/6: INTERVENTI IN VARIANTE C – EX FABBRICATO E1 ed E2 – STATO ESISTENTE – Piante – Prospetti – Sezioni;

- U) Tav. 3c.2/6: INTERVENTI IN VARIANTE C – EX FABBRICATO E1 ed E2 – SOVRAPPOSIZIONI – Piante – Prospetti – Sezioni;
- V) Tav. 3c.3/6: INTERVENTI IN VARIANTE C – EX FABBRICATO E1 ed E2 – STATO FINALE – Piante – Prospetti – Sezioni;
- W) Tav. 4/6: STANDARD - Riepilogo superfici a parcheggio Comparti 1 e 2;
- X) Tav. 5/6: CONTEGGI PARAMETRI URBANISTICI – Conteggio dei parametri urbanistici in variante;
- Y) Tav. 6/6: INDIVIDUAZIONE DELLE PROPRIETÀ – Schema planimetrico con indicazione delle proprietà;
- Z) Relazione geologica-geotecnica in variante;
- AA) Dichiarazione inerente alla documentazione previsionale in materia di acustica ambientale;
- BB) Documento tecnico di verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica (VAS);

- 2) DI DARE ATTO che la proposta di Piano di Recupero, secondo il progetto redatto dal progettista Arch. Niccolò Serione, presenta le risultanze in variante contenute nel seguente quadro di sintesi:

COMPARTO 1			COMPARTO 2		
Destinazioni	SLP (mq)	V (mc)	Destinazioni	SLP (mq)	V (mc)
Residenza	654,51	1778,66	Residenza	523,11	1814,50
Commercio misto	277,22	791,43	Residenza (ex tettoia)	0,00	0,00
Commercio (supermercato)	1141,98	0,00	Commercio misto (pizzeria)	239,26	799,99

- 4) DI DARE ATTO altresì che è presente il “Documento Tecnico di Verifica di Assoggettabilità” allegato alla proposta di variante che con la presente deliberazione si adotta, per cui sussistono le condizioni per dare avvio al procedimento relativo alla fase di verifica con la modalità integrata di cui all'Allegato 1 della D.G.R. n. 25-2977 del 29.02.2016;
- 5) DI DARE MANDATO al Presidente dell'Organo Tecnico e all'ufficio comunale competente affinché provvedano a tutti gli adempimenti amministrativi conseguenti alla presente adozione, quali la consultazione dei Soggetti con Competenza Ambientale previa trasmissione della relativa documentazione e l'informazione dei soggetti interessati con pubblicazione all'Albo *online* e sul sito istituzionale del provvedimento finale;
- 6) DI DEPOSITARE la proposta di Piano di Recupero di cui alla presente deliberazione presso la Segreteria Comunale e pubblicandola all'Albo Pretorio per la durata di 30 giorni consecutivi;
- 7) DI TRASMETTERE gli elaborati di Piano di Recupero di cui trattasi alla Commissione Locale del Paesaggio, affinché esprima il parere di competenza ai sensi dell'art. 76 quater della Legge Regionale n. 13 del 29.05.2020;
- 8) DI DARE ATTO che:
  - il responsabile del procedimento urbanistico è l'arch. Loredana Allegranza, responsabile del Servizio Complesso Edilizia e Pianificazione;
  - il responsabile del procedimento di verifica di assoggettabilità alla V.A.S. l'arch. Carlo Fenoglio, dirigente dell'Area Gestione e Territorio;
- 10) DI DARE ATTO che il provvedimento assunto non ha rilevanza contabile.

oooooooooooooooooooooooooooo

Ritenuto di dover provvedere in merito.

Visti i pareri resi ai sensi dell'art. 49 del Testo Unico Ordinamento Enti Locali, D.Lgs. n. 267/2000.

Ad unanimità di voti espressi in forma palese

## **DELIBERA**

1° - Di approvare la proposta di deliberazione relativa a "ADOZIONE DEL PIANO DI RECUPERO (PRATICA EDILIZIA 139/2018/EDI) PER LA VARIANTE AL P. DI R. N. 166/2011 INERENTE LA RIDUZIONE DEGLI INTERVENTI DEL COMPARTO 2, LOCALIZZATO IN VIA VITTORIO EMANUELE II N. 103 - 105".

Segretario Generale

Antonio Conato

Documento firmato digitalmente

Sindaco

Alessandro Sicchiero

Documento firmato digitalmente