

Deliberazione della Giunta Regionale 30 luglio 2012, n. 16-4219

**Comune di Chieri - Sportello unico per le attività produttive (SUAP). Istanza relativa all'autorizzazione per la trasformazione di un fabbricato agricolo in produttivo e suo ampliamento, da eseguirsi in Chieri, via Padana Inferiore n.115. Richiedente: Ditta AGROCOMPANY. Parere urbanistico, assenso.**

A relazione del Vicepresidente Cavallera:

Atteso che:

- con nota Prot. n. 18471 del 19 giugno 2009 il Responsabile del procedimento dello Sportello Unico per le Imprese del Comune di Chieri ha convocato una prima riunione per la conferenza dei servizi in data 13 luglio 2009, ai sensi dell'art. 5 del DPR n. 447 del 20 ottobre 1998 e secondo le modalità dell'art. 14 della Legge 241/1990 e s. m. e i. per esaminare in via preliminare l'intervento in oggetto;
- con le stesse modalità il Responsabile del procedimento dello Sportello unico per le Imprese ha inoltre convocato una seconda riunione in data 27 settembre 2010, una terza riunione il giorno 22 giugno 2012.
- La conferenza è stata indetta per esaminare l'istanza presentata dal legale rappresentante della Soc. Agrocompany per il cambio di destinazione d'uso da agricola a produttiva di un'area individuata nel vigente P.R.G.C. come "Ee Aree agricole parte piana del territorio", localizzata a est del concentrico di Chieri verso il confine comunale di Riva di Chieri. Il progetto proposto prevede l'ampliamento del fabbricato esistente destinato a trasformazione dei prodotti agricoli e la realizzazione di nuovi uffici, oltre alla sistemazione delle aree di pertinenza e degli accessi veicolari;
- poiché tale progetto risulta in contrasto con le prescrizioni del Piano Regolatore Generale vigente, la conferenza è stata indetta anche per valutare, con la procedura prevista dai D.P.R. 20.10.1998 n. 447 e 7.12.2000 n. 440, la variante di Piano Regolatore necessaria per la sua realizzazione.
- A seguito dell'attività di confronto ed approfondimento svolta nel corso delle riunioni della Conferenza di Servizi il Presidente della Conferenza ha trasmesso alla Direzione Regionale Programmazione strategica, Politiche territoriali ed Edilizia la documentazione definitiva, conseguente alle determinazioni finali assunte nella seduta della Conferenza del 22 giugno 2012.
- Il giorno 19 luglio 2012 si è tenuta la Conferenza per l'esame della documentazione definitiva.

Considerato che:

- la valutazione della istanza in oggetto da parte degli uffici della Regione, effettuata a seguito della partecipazione ai lavori della Conferenza, è stata formalizzata nel Parere urbanistico in data 18 luglio 2012, allegato e parte integrante della presente deliberazione.

Visti:

- la sentenza del TAR Piemonte n. 273/2004;
- la legge 7 agosto 1990 n. 241 e successive modificazioni;
- l'articolo 5 del D.P.R. 20.10.1998 n. 447, modificato dal D.P.R. 7.12.2000 n. 440;
- i verbali delle Conferenze in data 13 luglio 2009, 27 settembre 2010, 22 giugno 2012;
- la sentenza della Corte Costituzionale del 26 giugno 2001 n. 206;
- La Deliberazione della Giunta Regionale n. 29-4134 del 15 ottobre 2001, con la quale sono state formalizzate indicazioni per l'applicazione dei D.P.R. 20.10.1998 n. 447 e 7.12.2000 n. 440.

La Giunta Regionale, a voti unanimi espressi nelle forme di legge,

*delibera*

1) di prendere atto delle considerazioni e dei rilievi contenuti nel parere urbanistico di cui all'allegato, che costituisce parte integrante della presente deliberazione;

2) di esprimere il proprio assenso – per le considerazioni indicate nell'allegato parere e tenendo conto delle condizioni e prescrizioni ivi contenute – all'adozione della proposta di variante al Piano Regolatore redatta secondo le determinazioni finali assunte nella seduta della Conferenza del 22 giugno 2012 e trasmessa alla Regione Piemonte in data 6 luglio 2012 (Prot. gen. n. 23491), a condizione che:

- siano ottemperate le richieste formulate nel parere urbanistico redatto in data 18 luglio 2012 ed allegato alla presente;

3) di trasmettere la presente deliberazione ed il relativo parere urbanistico alla Conferenza dei Servizi per la conclusione della procedura dello Sportello Unico ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 20.10.1998 n. 447 così come modificato dal D.P.R. 7.12.2000 n. 440.

La variante urbanistica in oggetto dovrà essere trasmessa, per conoscenza, alla Regione, dopo la sua approvazione.

La presente deliberazione sarà pubblicata sul B.U. della Regione Piemonte ai sensi dell'art. 61 dello Statuto e dell'art. 5 della L.R. 22/2010.

(omissis)

Allegato



*Direzione Programmazione Strategica,  
Politiche Territoriali ed Edilizia*

*Settore - Copianificazione Urbanistica Area Metropolitana  
direzioneB08@regione.piemonte.it*

*Data 18 luglio 2012*

*Protocollo Prot. Gen. n. 24768/DB0806  
Rif. Sett. 08.06 n .349 in data 18.7.2012*

**OGGETTO: Comune di CHIARI**

Sportello unico per le attività produttive (SUAP)

Istanza relativa all'autorizzazione per la trasformazione di un fabbricato agricolo in produttivo e suo ampliamento, da eseguirsi in Chiari, via Padana Inferiore n.115.

**Parere urbanistico**

**1. Premessa**

La Società AGROCOMPANY s.r.l. ha presentato allo Sportello unico delle Attività Produttive ai sensi del DPR 447/98 e del DPR 440/2000, il progetto di trasformazione in produttivo di fabbricato agricolo e suo ampliamento, da eseguirsi in Chiari, via Padana Inferiore n. 115.

Con nota n. 18471 del 19 giugno 2009 il Responsabile del procedimento dello Sportello unico del Comune di Chiari ha convocato una prima conferenza di servizi in data 13 luglio 2009 secondo le modalità dell'art.14 della Legge 241/1990, dell'art.5 del D.P.R. n.447/1998 e del D.P.R. n.440/2000.

E' stata poi convocata la seconda riunione della conferenza in data 27 settembre 2010.

Si è tenuta una Conferenza di Servizi dell'Organo Tecnico Comunale, in data 2 marzo 2011, per la fase di Verifica di assoggettabilità a VAS , che ne ha stabilito l'esclusione.

In data 22 giugno 2012 si è tenuta la terza riunione della conferenza.

C.so Bolzano, 441  
10121 Torino  
Tel. 011.4321430  
Fax 011.4324804



Sulla scorta degli approfondimenti effettuati nel corso dell'iter procedurale, sono stati messi a punto e trasmessi i necessari elaborati.

Il presente parere è stato formulato relativamente agli elaborati pervenuti il 4 giugno 2012, con prot. gen. n. 19811 ed aggiornati il 6 luglio 2012, prot. Gen. n. 23491, in coerenza con le osservazioni formulate nell'ultima seduta della Conferenza di Servizi del 22 giugno 2012, elencati nel seguito.

- REL\_paesaggistica\_pdf\_00264106-0.pdf
- REL\_tec\_1\_pdf\_00264107-0.pdf
- REL\_tec\_2\_pdf\_00264108-0.pdf
- TAV\_1\_pdf\_00264109-0.pdf
- TAV\_2\_pdf\_00264110-0.pdf
- TAV\_3\_pdf\_00264111-0.pdf
- TAV\_4\_pdf\_00264112-0.pdf
- TAV\_5\_pdf\_00264113-0.pdf
- TAV\_6\_pdf\_00264114-0.pdf
- TAV\_8\_pdf\_00264115-0.pdf
- TAV\_9\_pdf\_00264116-0.pdf
- Rel\_Idraulica\_pdf\_00264147-0.pdf
- Rel\_idraulica\_TAV\_7\_pdf\_00264148-0.pdf
- Valutaz\_impatto\_acustico\_pdf\_00264149-0.pdf

## **2. Intervento proposto**

La proposta di variante allo strumento urbanistico vigente, da approvare in sede di Sportello Unico Attività Produttive, riguarda il cambio di destinazione d'uso di un'area individuata nel vigente P.R.G.C. come area di Categoria Omogenea d'uso "Ee Aree agricole parte piana del territorio", ovvero aree destinate prevalentemente all'esercizio delle attività agricole, zootecniche e forestali o comunque attività direttamente connesse con la produzione agricola (conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli). L'obiettivo della Variante è quello di cambiare la destinazione d'uso del P.R.G.C. vigente da agricola a produttiva.

L'area oggetto di intervento è localizzata a est del concentrico di Chieri verso il confine comunale di Riva di Chieri, in un contesto agricolo a carattere periurbano con ampie superfici coltivate nelle quali sono inseriti fabbricati ad uso agricolo e produttivo.

Il progetto proposto prevede l'ampliamento del fabbricato esistente destinato a trasformazione dei prodotti agricoli e la realizzazione di nuovi uffici, oltre alla sistemazione delle aree di pertinenza e degli accessi veicolari.

Si riportano i principali **dati quantitativi** dell'intervento previsto:

Superficie Territoriale	mq 19.312
Superficie Utile Lorda massima	mq 5.700
Superficie Coperta massima	mq 6.000
Indice di permeabilità	min. 30% della ST
Altezza massima	mt 7
Indice Territoriale	mq/mq 0,3

Le aree e le attrezzature a servizio degli insediamenti produttivi sono pari al 10% della Superficie Fondiaria.

L'attuazione degli interventi potrà avvenire mediante Permesso di Costruire, subordinato alla presentazione del progetto di immissione lungo la strada provinciale S.P. 10, condiviso con il competente servizio della Provincia di Torino.

Il Progetto dovrà essere sottoposto ad autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs 42/04 e s.m.i.

### **3. Situazione urbanistica comunale**

Il comune di Chieri è dotato di PRGC approvato con DGR n. 36-19211 del 19 maggio 1997.

Con la variante strutturale n. 6, approvata con DGR n. 12-03755 del 11 settembre 2006, il Comune ha apportato variazioni puntuali diffuse alle previsioni del PRGC, sulla base di nuove analisi ed approfondimenti idrogeologici.

Con deliberazione consiliare n.28 del 30.03.2012 è stata approvata la variante strutturale n. 10, seguendo le procedure della L.R.1/07.

### **4. Parere urbanistico**

Si prende atto che l'Amministrazione Comunale, con DCC n.24 del 11.03.2009, ha dichiarato accoglibile la richiesta della Società Agrocompany di attivare le procedure di cui al DPR 447/1998 art. 5, comma 1, relative allo Sportello Unico per le attività Produttive, al fine di trasformare un edificio esistente da agricolo a produttivo e consentirne l'ampliamento.

Per quanto riguarda gli aspetti urbanistici si osserva che l'area in cui è localizzato l'intervento in oggetto, benché attualmente presenti una destinazione urbanistica agricola, risulta confinante con edifici produttivi e con un distributore di carburante.

Considerato tuttavia l'ambito prevalentemente agricolo in cui è inserito l'intervento, è stato necessario caratterizzare la zona urbanistica in variante con adeguati vincoli di destinazione d'uso, a salvaguardia della particolare attività prevista, strettamente legata alla produzione agricola. La specificità delle attività svolte da Agrocompany è infatti la motivazione fondante della variante in esame ed è alla base dell'accoglimento della stessa, consentendo di non alterare sostanzialmente la vocazione agricola della zona, ma al contrario di valorizzarne la produttività. Sono state inoltre richieste dalla conferenza misure di mitigazione degli impatti, tra le quali la riduzione dell'altezza massima prevista (da 8mt a 7mt), la realizzazione di adeguate cortine alberate lungo l'intero perimetro dell'ambito, nonché particolari attenzioni per quanto riguarda le prescrizioni edilizie e compositive a salvaguardia degli aspetti paesaggistici della zona.

Si richiama infine la necessità di porre attenzione, in sede esecutiva, al progetto del lato ovest dell'edificio, architettonicamente non del tutto risolto, anche in collaborazione con la Commissione locale per il paesaggio che dovrà autorizzare l'intervento, trattandosi di un'area sottoposta a vincolo paesaggistico.

Ai fini di una corretta gestione del comparto urbanistico è stata richiesta l'unificazione del nuovo ambito in previsione con quello della ditta Stroppiana esistente, accorpando opportunamente viabilità e servizi.

La proposta di variante risulta corredata di apposito studio di **compatibilità acustica** che illustra la compatibilità dell'intervento proposto con il Piano di zonizzazione acustica attualmente vigente del Comune di Chieri. All'area oggetto di intervento risulta infatti assegnata la classe III, compatibile con la classe IV del limitrofo stabilimento produttivo.

Lo studio relativo alla Variante in oggetto attribuisce al lotto di intervento la classe acustica IV, senza creare accostamenti critici.

Relativamente agli adempimenti in materia di **Valutazione Ambientale Strategica** si prende atto delle risultanze della Conferenza di Servizi convocata in data 2 marzo 2011 dall'**Organo Tecnico Comunale**, che prevede l'esclusione del procedimento dalla VAS. Tale provvedimento risulta corredato dai pareri favorevoli dell'ARPA e della Provincia di Torino. L'Organo Tecnico Regionale per la VAS ha trasmesso il parere prot. 41786, in data 11 ottobre 2010, che concorda con la possibilità di esclusione dalla VAS della procedura, ma contiene alcune osservazioni ed indicazioni, contenute nel capitolo 3, alle quali si rimanda integralmente.

Per quanto riguarda gli **aspetti idrogeologici** è stato trasmesso dall'ARPA il parere prot. 104770, in data 24 settembre 2010, che rileva la necessità di realizzare opere di messa in sicurezza dell'intera area, prima di procedere alla realizzazione dei lavori. Tale prescrizione è stata recepita all'interno delle NTA. Si rimanda comunque al citato parere per una maggiore e più esaustiva trattazione delle problematiche sopra esposte in sintesi.

## **5. Conclusioni**

Per quanto sopra considerato si ritiene, relativamente agli aspetti urbanistici, che la proposta di variante allo Strumento Urbanistico vigente relativa all'intervento in esame, redatta secondo le determinazioni finali assunte nella seduta del 22 giugno 2012 e trasmesse alla Regione Piemonte in data 6 luglio 2012 (Prot. Gen. n. 23491), sia assentibile in quanto compatibile con l'assetto urbanistico e con le infrastrutture esistenti e previste, a condizione che siano rispettate le prescrizioni contenute nel punto 4 del presente parere.

Il funzionario istruttore: arch. Elisabetta MATTA

Il Dirigente in staff del Settore  
Copianificazione Area Metropolitana  
arch. Jacopo CHIARA