

Allegato alla deliberazione
n. 53-10157 del 9-2-2009

Il Segretario della Giunta



Direzione Programmazione Strategica,
Politiche Territoriali ed Edilizia

Settore Copianificazione Urbanistica Area Metropolitana

mariagrazia.sartorio@regione.piemonte.it

Data 29 gennaio 2009

**Allegato "A" alla Deliberazione della Giunta Regionale n° 53-10157
in data 9-2-2009 relativa all'approvazione del Piano Particolareggiato e
contestuale Variante n. 9 al P.R.G.C. vigente del Comune di CHIERI**

Elenco modificazioni introdotte "ex officio" ai sensi dell'11° comma dell'art. 15 della
L.R. 5.12.1977 n° 56 e s.m.i..

NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Alle Norme di Attuazione del Piano Particolareggiato devono essere aggiunte le
prescrizioni evidenziate nel seguito.

Art. 1

Al termine dell'articolo 1 si aggiunga, quale art. 1bis, il seguente: "*Per quanto riguarda la tutela idrogeologica del territorio, costituiscono parte integrante delle presenti Norme di Attuazione le prescrizioni contenute al punto 4 'Norme per gli interventi nell'ambito delle classi II e IIIb di pericolosità geomorfologica' dell'elaborato 'Relazione geologico tecnica' adottato con DCC n. 36 del 20 giugno 2008.*".

Art. 5

Al termine dell'articolo 5 si aggiunga il seguente punto 5.2: "*In sede di progetto esecutivo si dovrà tenere conto di quanto espresso dalla Commissione Regionale Beni Ambientali con parere prot. n. 45226.08.24 del 15 ottobre 2008 che recita: 'Per quanto riguarda gli edifici di natura abitativa, posizionati a monte, si ritiene opportuno rivedere la scelta della copertura, facendo sì che risulti con un andamento inclinato, ovvero assuma una pendenza adeguata e consona rispetto al profilo della collina circostante.'*".

Il Responsabile del Settore
Copianificazione Urbanistica
Area Metropolitana
arch. Grazia SARTORIO



*Direzione Programmazione Strategica,
Politiche Territoriali ed Edilizia*

direzioneB08@regione.piemonte.it

Data 5 febbraio 2009

**Allegato "B" alla Deliberazione della Giunta Regionale n°
in data relativa all'approvazione del Piano Particolareggiato e contestuale
Variante n. 9 al P.R.G.C. vigente del Comune di CHIERI**

Contributo tecnico per l'espressione del parere motivato.
D.Lgs 152/2006 e s.m.i., art. 20 della l.r.40/1998, d.g.r. n. 12-8931 del 09/06/2008 –
Valutazione Ambientale Strategica inerente il Piano Particolareggiato Esecutivo con
contestuale variante al P.R.G.C. del Comune di Chieri.

ALLEGATO

**D.Lgs 152/2006 e s.m.i., art. 20 della l.r.40/1998, d.g.r. n. 12-8931 del 09/06/2008 –
Valutazione Ambientale Strategica inerente il Piano Particolareggiato Esecutivo con
contestuale variante al P.R.G.C. del Comune di Chieri.**

Contributo tecnico per l'espressione del parere motivato.

1. PREMESSA

La presente relazione è l'esito del lavoro istruttorio svolto dall'Organo Tecnico Regionale ai fini dell'espressione del "parere motivato" della Regione in merito alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica riguardante un Piano Particolareggiato dell'area Bpr8 e degli immobili siti in Via Vittorio Emanuele n. 5,7,9,11,13 (area "ex- Tabasso"), in Chieri.

I riferimenti normativi per la definizione della procedure derivano dall'applicazione dell'art. 20 della l.r. 40/98 "Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione", disciplinato dalla d.g.r. n. 12-8931 del 09/06/2008 a seguito dell'entrata in vigore del d.lgs. 2/2006, come modificato dal d.lgs. 4/2008.

Con deliberazione consiliare n. 4 del 13/03/2008 il Comune di Chieri ha adottato il preliminare del Piano Particolareggiato Esecutivo interessante l'area ex-Tabasso, con contestuale variante n. 9 al P.R.G.C. vigente. Successivamente, con Deliberazione consiliare n. 36 in data 20/06/2008 il Comune provvedeva a d adottare, in forma definitiva, il P.P.E. e la contestuale variante n. 9 ed a darne pubblicazione, congiuntamente all'analisi di compatibilità ambientale ex art. 20 della LR 40/98, nelle forme previste dalla legge.

Il procedimento è stato avviato posteriormente al 31 luglio 2007. Ad esso si applica quindi quanto previsto dalla d.g.r n. 12-8931 del 09/06/2008 per i procedimenti in regime transitorio, ovvero che sono fatti salvi tutti i documenti prodotti e gli atti compiuti tra il 31 luglio 2007 e la data di pubblicazione della citata d.g.r.

2. DESCRIZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

L'Amministrazione Comunale di Chieri ha adottato con Deliberazione Consiliare n. 36 del 20 giugno 2008 la Variante al P.R.G.C. e Piano Particolareggiato.

La variante riguarda il recupero e la riqualificazione dell'area dell'ex Cottonificio Tabasso, localizzata a nord ovest del Centro Storico (in prossimità dell'isola pedonale) e delimitata a nord dalla Strada Regionale n. 10 (Corso Buoizzi).

L'Amministrazione Comunale – proprietaria dell'area a seguito di asta pubblica dal 1999 – ha inteso costituire un polo culturale cittadino in cui riunire la Biblioteca, il Museo del territorio, l'Auditorium e la Scuola nazionale del Cinema di Animazione. Nella ex palazzina uffici della ditta Tabasso è già stata realizzata la Biblioteca pubblica e L'Archivio storico.

Per la riqualificazione ed il recupero della parte restante dell'area, l'Amministrazione ha elaborato un Piano Integrato di Sviluppo approvato dalla Giunta Comunale nel 2006, ed ha scelto di ricorrere alla procedura di project financing, bilanciando le realizzazioni di carattere pubblico con quelle di carattere privato nel rispetto delle forme di partenariato pubblico-privato definite dalla normativa vigente ed in particolare della procedura di cui agli artt. 153 e seguenti del D.Lgs.163/06.

A seguito della valutazione delle quattro proposte pervenute nei termini previsti dall'avviso indicativo previsto dalla procedura, l'Amministrazione ha individuato la miglior proposta per la quale ha dichiarato il pubblico interesse con Deliberazione n. 217 del 25 ottobre 2007.

Il presente progetto è stato sottoposto all'esame consultivo della **Commissione Regionale per la tutela dei Beni Culturali ed Ambientali**, a seguito di una richiesta presentata dall'Amministrazione Comunale per un'audizione che ha avuto luogo in data 10 gennaio 2008, prima dell'adozione del progetto definitivo della presente variante.

In tale sede è stato presentato il progetto dell'intero ambito compreso nel Piano Particolareggiato, composto dall'area Ar1 ricadente all'interno del Centro Storico, dall'area Bpr8 e dall'area Cr9.

Nel corso del 2008 sono state messe a punto ed apportate le modifiche richieste dalla Commissione Regionale durante la suddetta audizione. In data 15 ottobre 2008 la Commissione Regionale si è positivamente espressa **sul progetto definitivo**, subordinatamente al recepimento di una prescrizione relativa all'andamento delle coperture.

Il progetto si sviluppa sull'area Bpr8 e sulla Ar1, quest'ultima compresa nel centro Storico.

La superficie territoriale complessiva del Piano Particolareggiato è pari a mq 34.261.

Per quanto riguarda l'area **Bpr8**, non viene modificato il mix di destinazioni d'uso previste né il tipo di intervento (ristrutturazione urbanistica) rispetto al Piano Regolatore vigente. Si riscontra un incremento della SLP edificabile che passa da 13.000 mq a 15.514, con un aumento pari a mq. **2.514**. La destinazione residenziale viene in particolare incrementata di circa 2.800 mq, mentre la quantità di terziario commerciale resta pressoché invariata. Si prevede un incremento abitativo di circa 60 abitanti rispetto al Piano vigente.

Per quanto riguarda l'area **Ar1**, non viene modificata la SLP prevista, pari a quella esistente (2.543 mq.). Si prevede una quantità di residenza corrispondente a 1.765 mq. di SLP ed una quantità di terziario pari a 778 mq..

Relativamente al fabbisogno delle **aree a servizi**, esso risulta complessivamente soddisfatto.

Il progetto propone la ricostituzione della morfologia della collina mediante l'utilizzo dell'area prospiciente il muro di sostegno per localizzarvi i parcheggi interrati, nonché il ripristino dei percorsi pedonali di attraversamento dell'area e di collegamento con il centro storico.

Il progetto si inserisce nella più ampia programmazione di aree verdi denominata Cerchia Verde, con la realizzazione di un viale alberato che permette il transito pedonale di corso Buozzi. Gli edifici residenziali sono disposti a blocchi separati e non a cortina continua al fine di consentire la fruizione della vista verso il centro storico e la vallata.

Il progetto prevede inoltre di salvaguardare tutti gli spazi verdi esistenti, elevando la superficie delle aree verdi da 4900 mq a circa 11.000mq.

Per l'area **Bpr8** si prevede il mantenimento di parte degli edifici storicamente esistenti:

- una parte degli edifici industriali a shed, posta a sud-est;
- l'opificio originario con la ciminiera;
- la torre piezometrica.

Gli interventi previsti nell'area **Ar1**, compresa nel Centro Storico sono finalizzati al mantenimento del disegno degli edifici esistenti su via Vittorio Emanuele in particolare mediante il recupero delle facciate, il mantenimento delle tipologie costruttive, della scansione delle aperture e delle altezze, ecc...

L'area **Cr9**, corrispondente alle sedi della viabilità, comprende parte del sedime di corso Buozzi e parte di via Giordano. Le previsioni viabilistiche dell'area sono basate su di uno specifico studio della mobilità che prevede la completa pedonalizzazione dell'area (fatte salve le operazioni di carico e scarico merci), il cui accesso potrà avvenire dall'ingresso ai parcheggi pubblici e/o privati. All'intersezione tra corso Buozzi e vicolo Robbio, sulla base dei rilievi di traffico desunti dal Piano della mobilità urbana del Comune di Chieri, è prevista una rotonda. Il parcheggio multipiano sarà dotato di **181 posti auto privati**, mentre la parte pubblica ne conterà **362** disposti su due piani.

Aree a servizi

Le aree a servizi pubblici previste sono pari a mq 29.600 nella zona Bpr8 e mq. 2.040 nella zona Ar1 del centro Storico. In particolare essi risultano così suddivisi:

nella zona Bpr8:

parcheggi pubblici mq. 5.045 + 5.045 = mq 10.090

verde pubblico, piazze e spazi pedonali mq. 3.990

auditorium, biblioteca, muse del territorio e scuola del cinema mq. 15.520

nella zona Ar1

percorsi pedonali attrezzati (via Vittorio Emanuele) mq 440

verde pubblico antistante la biblioteca mq 1.290

spazi pedonali attrezzati (esterno del Museo del territorio) mq 310

Il progetto è stato positivamente esaminato dalla Commissione Tecnico Urbanistica in riunione congiunta con la Commissione Regionale per i Beni Ambientali in data 29 gennaio 2009, a condizione che l'Amministrazione Comunale ottemperi le prescrizioni relative al parere della Commissione Regionale Beni Culturali ed Ambientali e al parere dell'ARPA settore geologico.

3. ASPETTI AMBIENTALI

La Relazione di Analisi di Compatibilità Ambientale allegata al progetto di Piano così come previsto dall'art. 20 L.R. 40/1998 contiene una descrizione degli aspetti ambientali di maggiore rilevanza. In particolare si sottolinea, quale criticità, la compromissione dell'area avvenuta nella seconda metà del secolo scorso finalizzata alla realizzazione degli stabilimenti industriali con l'artificializzazione dell'area mediante demolizione dei bastioni storici, svuotamento della collina ed eliminazione dei percorsi e del tessuto urbano preesistente. Inoltre si rileva la presenza del traffico sulla strada provinciale n.10, l'impossibilità di fruire degli aspetti panoramici e paesaggistici e la frattura dei collegamenti verso il centro urbano e il degrado complessivo degli edifici storici esistenti.

A fronte delle criticità rilevate il documento evidenzia le ricadute positive e negative sull'ambiente derivanti dall'attuazione dell'intervento.

In particolare si rilevano quali effetti positivi la riqualificazione urbanistica ed ambientale di una parte significativa della città che viene a collocarsi come tassello di congiunzione con il centro storico cittadino, il completamento della rete dei percorsi pedonali e ciclabili e delle aree verdi in coerenza con il sistema delle aree verdi chieresi denominato Cerchia Verde, il recupero degli edifici del Centro Storico ed il recupero dei percorsi pedonali preesistenti di collegamento tra Corso Buozzi e l'area Centrale.

La relazione di compatibilità ambientale, in sostanza esamina e confronta la situazione esistente con quella che si produrrà a seguito dell'attuazione del Piano, evidenziando i diversi miglioramenti che quest'ultima apporterà rispetto alla prima, sul piano paesaggistico, della fruibilità, della viabilità, nonché dell'incremento del verde pubblico. Essa tuttavia trascura alcuni rischi ambientali che potrebbero essere in atto sull'area interessata dal Piano, nonché gli impatti derivanti dai flussi e dalle trasformazioni di materia e di energia che le azioni di piano comportano, certamente non irrilevanti, considerata la dimensione e la complessità delle azioni previste dal Piano stesso.

L'area interessata dalla variante è stata infatti sede per molti decenni di attività industriale tessile. Negli anni '50 un ampliamento dell'attività comportò la totale distruzione del

versante collinare esistente, con la completa artificializzazione dell'area. L'attività produttiva è poi cessata a metà degli anni '90.

In funzione di questa pregressa vicenda, sull'area possono **ad oggi** riscontrarsi le seguenti criticità ambientali:

- permanenza, nel suolo e nelle falde acquifere sottostanti, di sostanze inquinanti derivanti dalle pregresse attività industriali.
- presenza all'interno degli stabilimenti di residui di lavorazione abbandonati e/o di materiali accatastati successivamente;
- presenza nella struttura costruttiva degli edifici dismessi di materiali da costruzione non più ammessi dalla normativa vigente (p.es. prodotti a base di asbesto) e necessitanti di specifiche modalità di smaltimento.

Antecedentemente all'attuazione delle azioni di Piano, sarà quindi indispensabile:

- effettuare le analisi ed i controlli del suolo e della falda acquifera atti ad accertare la presenza o meno di sostanze inquinanti. Le procedure per la verifica di tale aspetto devono essere in accordo con la normativa vigente (titolo quinto, parte quarta del D.Lgs. 152/2006);
- verificare la presenza o meno, all'interno dei corpi di fabbrica, di residui di lavorazione o di qualsivoglia altro materiale e, in caso positivo, provvedere allo smaltimento degli stessi nei modi previsti dalla normativa di settore;
- verificare la presenza di materiali pericolosi nella struttura costruttiva degli edifici e, in caso positivo, provvedere allo smaltimento degli stessi nei modi previsti dalla normativa di settore. Le procedure per la verifica di tale aspetto devono essere in accordo con la normativa vigente (D.M. 6/9/1994 "Normative e metodologie tecniche di applicazione dell'art. 6, comma 3, e dell'art. 12, comma 2, della legge 27 marzo 1992, n. 257, relativa alla cessazione dell'impiego dell'amianto");

In fase di attuazione del Piano potranno inoltre emergere le criticità nel seguito elencate.

- Nel corso dell'edificazione, trattandosi di area compresa nel centro abitato e limitrofa al Centro Storico, occorrerà porre attenzione al controllo delle emissioni acustiche e del sollevamento di polveri derivanti dalle attività di cantiere, regolamentandolo anche in funzione dell'abitato circostante.
- Dovrà essere opportunamente regolamentato il flusso dei mezzi di trasporto diretti all'area e/o provenienti dall'area, onde limitare le interferenze con il traffico già presente, soprattutto per quanto riguarda l'asse di corso Buozi (SP10).
- Per quanto riguarda il materiale inerte risultante dalle demolizioni si dovrà prevedere la massima riutilizzazione possibile del medesimo nella realizzazione delle opere



previste dal Piano. Il residuo non utilizzabile in loco dovrà essere riutilizzato anche per altri interventi ovvero smaltito secondo la normativa vigente.

Al termine dei lavori potranno emergere criticità relative :

- alla zonizzazione acustica sia rispetto all'interno dell'area che rispetto all'ambiente abitato circostante a causa dell'incremento di traffico indotto dall'intervento.
- alla gestione dei rifiuti e in particolare della loro raccolta differenziata, conformemente agli obiettivi previsti dalla Città di Chieri e dalle modalità di gestione programmate dal soggetto titolare del servizio di raccolta;
- al bilancio energetico del complesso edificato, in relazione agli obiettivi di parziale approvvigionamento da fonti rinnovabili che il Piano si pone;
- al bilancio delle emissioni in atmosfera derivanti dall'esercizio degli edifici residenziali e terziari previsti dal Piano.

Si rileva che, poiché la fase di monitoraggio non è stata prevista in quanto il procedimento è iniziato in regime transitorio, è necessario provvedere alla sua predisposizione, sia in coerenza con le nuove norme vigenti al momento della approvazione del Piano, sia quale utile strumento per la verifica delle criticità sopra evidenziate.

4. CONCLUSIONI

Considerato quanto sopra si ritiene che il Piano in oggetto possa essere considerato ambientalmente compatibile a condizione che si ottemperino le seguenti prescrizioni.

- 1 Dovrà essere verificata la permanenza, nel suolo e nelle falde acquifere sottostanti, di sostanze inquinanti derivanti dalle pregresse attività industriali, in accordo con la normativa vigente (titolo quinto, parte quarta del D.Lgs. 152/2006); in caso positivo si dovranno attivare le procedure di bonifica di cui alla normativa vigente, ossia il già citato D.Lgs.152/2006.
- 2 Dovrà essere verificata la presenza all'interno degli stabilimenti di residui di lavorazione abbandonati e/o di materiali accatastati successivamente; in caso positivo si dovrà provvedere allo smaltimento degli stessi secondo la normativa di settore;
- 3 Dovrà essere verificata la presenza nella struttura costruttiva degli edifici dismessi di materiali da costruzione non più ammessi dalla normativa vigente (p.es. prodotti a base di asbesto) e necessitanti di specifiche modalità di smaltimento, che dovranno essere rimossi e smaltiti secondo le norme vigenti (D.M. 6/9/1994 "Normative e metodologie tecniche di applicazione dell'art. 6, comma 3, e dell'art. 12, comma 2, della legge 27 marzo 1992, n. 257, relativa alla cessazione dell'impiego dell'amianto").

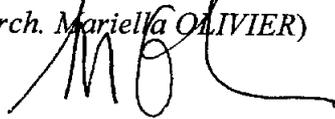
6 

- 4 Nel corso dell'edificazione occorrerà porre attenzione al controllo delle emissioni acustiche e del sollevamento di polveri derivanti dalle attività di cantiere, regolamentandolo anche in funzione dell'abitato circostante.
- 5 Dovrà essere opportunamente regolamentato il flusso dei mezzi di trasporto diretti all'area e/o provenienti dall'area, onde limitare le interferenze con il traffico già presente, soprattutto per quanto riguarda l'asse di corso Buozzi (SP10).
- 6 Si dovrà prevedere la massima riutilizzazione possibile nella realizzazione delle opere previste dal Piano del materiale inerte risultante dalle demolizioni. Il residuo non utilizzabile in loco dovrà essere riutilizzato anche per altri interventi ovvero smaltito secondo la normativa vigente
- 7 Deve essere predisposto il piano di monitoraggio nel quale devono essere specificate in particolare le modalità di controllo degli effetti ambientali derivanti dalla attuazione del Piano, con particolare attenzione alle problematiche di emissioni acustiche e chimiche in atmosfera, di gestione dei rifiuti, del bilancio energetico del complesso edificato e degli effetti indotti sulla viabilità. Si evidenzia che, al fine di verificare gli effetti indotti dalle previsioni del Piano, il piano di monitoraggio dovrà accompagnare la stesura e l'approvazione del progetto esecutivo.

Si dà inoltre atto della rilevanza, ai fini della compatibilità ambientale, delle prescrizioni contenute nel parere della Commissione Regionale per i Beni Ambientali e di quelle espresse dall'ARPA relativamente agli aspetti geologici.

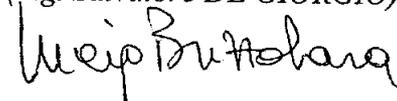
Direzione Programmazione Strategica,
Politiche Territoriali ed Edilizia -
Settore Valutazione Piani e Programmi

Il Direttore
(arch. Mariella OLIVIER)



Direzione Ambiente - Settore
Compatibilità ambientale e Procedure
integrate

d'ordine del
Il Direttore
(ing. Salvatore DE GIORGIO)



Gli avvisi di pubblicazione costituivano pubblicazione anche ai sensi della LR 40/89 ai fini della compatibilità ambientale, relativamente alla quale non risultano pervenute osservazioni.

Il progetto del Piano Particolareggiato è stato inoltre sottoposto all'esame consultivo della **Commissione Regionale per la tutela dei Beni Culturali ed Ambientali**, in un'audizione che ha avuto luogo in data 10 gennaio 2008, prima dell'adozione del progetto definitivo della variante.

In tale sede è stato presentato il progetto dell'intero ambito compreso nel Piano Particolareggiato, composto dall'area Ar1 ricadente all'interno del Centro Storico, dall'area Bpr8 e dall'area Cr9.

Per quanto riguarda l'aspetto **idrogeologico** l'A.R.P.A. Settore geologico ha espresso parere favorevole in data 14 gennaio 2009 prot. 2994/SC04, previa introduzione in norma delle prescrizioni già contenute nella Relazione geologico tecnica.

Nel corso del 2008 sono state messe a punto ed apportate le modifiche richieste dalla Commissione Regionale durante la suddetta audizione. In data 15 ottobre 2008 la Commissione Regionale si è positivamente espressa **sul progetto definitivo**, subordinatamente al recepimento di una prescrizione relativa all'andamento delle coperture.

C. Ragioni per le quali è stato scelto il Piano adottato, alla luce delle possibili alternative individuate.

Le caratteristiche dell'area interessata dal Piano di fatto riducono al minimo le possibili alternative. L'esperienza vissuta pressoché invariabilmente dalle regioni europee di antica industrializzazione, ed in cui si pone il problema della trasformazione e riutilizzazione delle aree industriali dismesse, dimostra che, accanto all'opzione zero, ovvero all'abbandonare i corpi di fabbrica ad un lento processo di degrado (opzione peraltro carica di rischi di ogni tipo, ivi compresi quelli di carattere ambientale), la sola opzione possibile risulta quella della trasformazione e della ridestinazione di tali aree ad uso residenziale e di servizi. Tale opzione diviene realizzabile tramite il meccanismo della perequazione, che consente all'ente pubblico di fare fronte agli elevati costi di riqualificazione di tali aree, e di individuare un punto di equilibrio (sia economico-finanziario che sociale, civile ed ambientale) tra le varie destinazioni d'uso delle volumetrie possibili, bilanciando le realizzazioni di carattere pubblico con quelle di carattere privato. Tale opzione, pur comportando tutti gli effetti ambientali derivanti dai flussi e dalle trasformazioni di materia e di energia che le azioni di piano comportano, risulta tuttavia quella maggiormente sostenibile dal punto di vista ambientale. Relativamente a tali effetti ambientali, sono state dettate le prescrizioni di controllo e mitigazione di cui al Parere motivato.

Il Direttore
arch. Mariella Olivier

