

**REGIONE PIEMONTE**  
**CITTA' DI NICHELINO**  
PROVINCIA DI TORINO

Variante N. 18 al P.R.G.C. VIGENTE

**VARIANTE N. 18 PARZIALE  
AL P.R.G.C. VIGENTE**

*Legge Regione Piemonte 05.12.1977 n. 56 e s.m.i, art. 17, comma 7.*

(Adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 6: del 42/2011 )  
(Approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 10 del 25.01.2011 )

**Relazione Illustrativa**

*Scala:*

*Data:*

*Il progettista:*

*Il Capo Servizio Manutenzione  
Arch. Domenico PRESTIA*

*I collaboratori:*

*Sig. Maurizio POETA  
Sig.ra Anna Maria GIACOSA  
Sig.ra Maria Elisabetta QUARONA  
Sig.ra Celestina FULLONE  
Sig.ra Ivana BRANDOLINI*

*Il Sindaco:*

*Giuseppe CATIZONE*

*L'Assessore all'Urbanistica:*

*Franco FATTORI*

*Il Segretario Comunale:*

*Dott. Franco GHINAMO*

*Il Responsabile del procedimento*

*Geom. Maurizio POETA*



**INDICE**

**Titolo I – Relazione Illustrativa**

- 1 – La dotazione urbanistica ed ambientale della Città di Nichelino.*
- 2 - Obiettivi della Variante n. 18 Parziale.*
- 3 – Contenuti, modifiche e quantità urbanistiche della Variante.*
- 4 – Verifica dei requisiti di cui al comma 7, dell’art. 17, L.R. 56/77.*
- 5 – Controdeduzioni all’Osservazione.*
- 6 – Elaborati della Variante n. 18 Parziale al P.R.G.C..*

**Titolo II – Relazione di compatibilità ambientale ai sensi della L.R. 40/98 e s.m.i. – Esclusione dalle procedure di Valutazione Ambientale Strategica.**

- 1) Applicazione della normativa vigente in merito alla Valutazione Ambientale Strategica
- 2) Individuazione dei potenziali impatti sul sistema ambientale

**Titolo III – Stralcio Norme Tecniche di Attuazione.**

***CHIAVE DI LETTURA***

*Art. 49 Prescrizioni per BR1*

**Allegati**

*Allegato A – Estratti delle tavole di Progetto di Piano*

## **Titolo I – Relazione Illustrativa**

### ***1 – La dotazione urbanistica ed ambientale della Città di Nichelino.***

La Regione di Piemonte ha approvato con D.C.R. del 19.06.1997 n. 388-9126 il Piano Territoriale Regionale.

La Provincia di Torino ha adottato con D.P.C. n. 621-71253 in data 28.04.1999 il Piano Territoriale di Coordinamento che è stato approvato, ai sensi dell'art. 7 della L.R. 56/77 s.m.i., dalla Regione Piemonte con D.C.R. n. 291-26243 in data 01.08.2003.

Una parte del territorio comunale è inserita nel Piano d'area “Sistema delle aree protette della fascia fluviale del Po”, approvato con D.C.R. n. 982-4328 dell'8 marzo 1995.

La parte del Torrente Sangone, ricadente sul territorio comunale è inserita nel Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Fiume PO approvato con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 24 maggio 2001 (G.U. n. 183 del 08.08.2001)

La Città di Nichelino è dotata della seguente strumentazione urbanistica generale:

- P.R.G.C. vigente approvato con deliberazione della G.R. n. 111-27050 del 30.07.1993, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n. 35 del 01.10.1993;
- Variante n. 1 al P.R.G.C. vigente approvata con D.G.R. n. 17-58 del 10.07.1995;
- Variante n. 2 strutturale al P.R.G.C. vigente approvata con D.G.R. n. 1-4472 del 19.11.01;
- Variante n. 3 parziale al P.R.G.C. vigente approvata con D.C.C. n. 47 del 23.05.01, modificata con D.C.C. n. 92 del 22.11.01;
- Variante n. 4 parziale al P.R.G.C. vigente approvata con D.C.C. n. 93 del 22.11.01;
- Piano Particolareggiato di Piazza C.A. Dalla Chiesa e contestuale variante parziale al P.R.G.C. vigente approvata con D.C.C. n. 88 del 16.12.2002;
- Variante n. 5 strutturale al P.R.G.C. vigente approvata con D.G.R. n. 2-10057 del 22.07.2003;
- Modifica n. 1 al P.R.G.C. vigente, ai sensi della lettera g), del comma 8, dell'art. 17, della L.R. 56/77, approvata con D.C.C. n. 6 del 30.01.03;
- Variante n. 6 parziale al P.R.G.C. vigente approvata con D.C.C. n. 45 del 16.04.03;
- Variante n. 7 parziale al P.R.G.C. vigente approvata con D.C.C. n. 121 del 22.12.2003;
- Variante n. 8 parziale al P.R.G.C. vigente approvata con D.C.C. n. 122 del 22.12.2003;
- Variante n. 9 strutturale al P.R.G.C. vigente e sua Variante in “itinere” approvata con D.G.R. del 27.10.2008, n. 20-9902, pubblicata sul B.U.R.P. del 06.11.2008, n. 45;
- Variante n. 10 parziale al P.R.G.C. vigente approvata con D.C.C. n. 37 del 27.05.2005;
- Piano per gli Insiamenti Produttivi “P.I.P. 4”con contestuale variante strutturale al P.R.G.C. approvato con D.G.R. del 30.05.2005, n. 43-117, pubblicato sul B.U.R.P. del 09.06.2005, n. 23
- Variante n. 11 parziale al P.R.G.C. vigente approvata con D.C.C. n. 66 del 29.09.2005;

- Variante n. 12 strutturale al P.R.G.C. vigente approvata con D.G.R. n. 16-5670 del 10.04.2007;
- Programma Integrato ai sensi dell'art. 18, Legge 203/91 e contestuale variante strutturale al P.R.G.C. approvato con Conferenza dei Servizi del 05.12.2007 per la definizione dell'Accordo di Programma siglato il 20.12.2007, ratificato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 109 del 20.12.2007 e definitivamente approvato con D.P.G.R. del 13.05.2008, n. 63, pubblicato sul B.U.R.P. del 22.05.2008, n. 21;
- Variante 2 al Piano per gli Insediamenti Produttivi “P.I.P. 4” e con contestuale variante parziale al P.R.G.C. vigente approvato con D.C.C. n. 24 del 28.04.2008.
- Variante n. 13 parziale del P.R.G.C. vigente approvata con D.C.C. n 72 del 21.07.2009;
- Piano Particolareggiato “P.P. Debouché” con contestuale variante strutturale al P.R.G.C. vigente approvato con D.G.R. del 30.11.2009, n. 65-12712, pubblicato sul B.U.R.P. del 10.12.2009, n. 49, e la Variante n. 1 al medesimo, con contestuale variante parziale al P.R.G.C., adottata con deliberazione del C.C. n. 11 del 22.2.2010;
- Variante n. 14 parziale del P.R.G.C. vigente adottata con D.C.C. n. 12 del 22.02.2010;
- Variante n. 16 parziale del P.R.G.C. vigente adottata con D.C.C. n. 27 del 5.5.2010.

Il Comune di Nichelino si è dotato per il periodo 2005-2007 del 2° PPA, ai sensi dell'art. 13 della L. 10/77, il cui aggiornamento per il successivo biennio 2008-2009 è stato approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 48 del 14.04.2009.

Il Comune di Nichelino ha delimitato il “Centro abitato”, ai sensi del nuovo Codice della Strada, nell’ottobre 1994, aggiornato e modificato nel 2008, a seguito di redazione di specifico elaborato approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 48 del 25.03.2008.

Il Comune di Nichelino, ai sensi della legge regionale n. 19 del 8.7.1999, si è dotato di Regolamento Edilizio, approvato con deliberazione del C.C. n. 125 del 22.12.2003, integrato e modificato approvandone il testo definitivo con deliberazione del C.C. n. 51 del 26.4.2004, pubblicata per estratto sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n. 24 del 17.6.2004. Con deliberazione del C.C. n. 25 del 28.4.2008, pubblicata per estratto sul B.U.R.P. n. 21 del 22.05.2008, è stata approvata la Modifica n. 5 al Regolamento Edilizio.

Il Comune di Nichelino è dotato del Piano di Classificazione Acustica approvato con D.C.C. n. 124 del 22.12.2003, e s.m.i.

Il Comune di Nichelino, come previsto dal D.Lgs. 334/1999, si è dotato dell’Elaborato tecnico R.I.R. con le avvenute approvazioni regionali delle Varianti n. 9 e della Variante al P.R.G.C. Strutturale contestuale all’approvazione del Piano per gli Insediamenti Produttivi “P.I.P. n. 4”, in quanto sul suo territorio sono presenti stabilimenti soggetti a rischio di incidente rilevante.

## **2 - Obiettivi della Variante n. 18 Parziale.**

Il Comune di Nichelino è dotato di P.R.G.C., approvato con D.G.R. 111-27050 del 30.7.93, sottoposto nel corso degli anni a più varianti per adeguarlo alle sempre nuove esigenze di sviluppo e recupero del territorio.

Le modifiche alla circolazione di recente introdotte, compreso il nuovo assetto di Piazza Di Vittorio e Piazza Barile, hanno ulteriormente evidenziato la carenza di spazi per la sosta nelle aree del centro, in particolare in via San Francesco d'Assisi, già evidenziata con la Variante n. 16 di recente adottata; la zona in questione è interessata da un alta densità di traffico, dovuta alla presenza di due edifici per il culto e alla concentrazione di uffici pubblici e di esercizi commerciali;

Con questa Variante n. 18 parziale, l'Amministrazione comunale intende pertanto individuare un'area adatta alla creazione di spazi per la sosta degli autoveicoli nei pressi del centro cittadino, che ne è criticamente privo. A tale scopo è stata individuata la particella urbanistica n. 296 del vigente PRGC, situata fra la vecchia e la nuova Chiesa della S.S. Trinità, lungo via San Francesco d'Assisi, mutandone opportunamente la destinazione.

L'area è privata e l'Amministrazione Comunale avvierà con la proprietà la trattativa necessaria per ottenerne la disponibilità, mediante un accordo bonario di cessione o permuta; la variante recepirà gli eventuali accordi o in caso contrario procederà all'esproprio. L'approvazione della variante comporterà, ai sensi dell'art. 9 del DPR 327/2001 e s.m.i., l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio.

### ***3 – Contenuti, modifiche e quantità urbanistiche della Variante.***

Per il raggiungimento dell’obiettivo indicato nel capitolo precedente la variante parziale in oggetto si può riassumere in una diversa classificazione dell’area urbanistica n. 296.

Il P.R.G.C., che ormai datato luglio 1993, individuava tale area urbanistica come una parte del territorio a preminente destinazione abitativa, classificabile come ambito consolidato, in virtù delle edificazioni presenti su di essa.

La variante, alla luce dei nuovi e più attuali obiettivi dell’amministrazione classifica tale area urbanistica in una nuova zona destinata a spazi ed impianti pubblici o riservati alle attività collettive a parcheggi pubblici, al servizio degli insediamenti pubblici residenziali ai sensi e per i fini di cui agli art.li 3 e 5 del D.M. 02.04.1968 n. 1444 ed all’art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i...

Tale nuova classificazione incrementa pertanto le quantità di aree a servizi previste dal P.R.G.C. di circa 2.270 mq. pari ad un aumento della dotazione per abitanti di 0,036 mq/ab calcolata sulla base della CIRT della Variante n. 2 del 2001.

Tali dimensioni sono state determinate in base alla nuova cartografia informatizzata, derivante dal volo fotogrammetrico effettuato nel 2002; la cartografica informatizzata consente misurazioni più attendibili e vicine alla realtà, rispetto a quelle ottenute manualmente su base cartacea e utilizzate per la redazione della Variante n. 2 al P.R.G.C.

Le verifiche quantitative, di cui al comma 7, dell’art. 17 della Legge Urbanistica Regionale, sono state condotte sulla base delle nuove misurazioni.

#### **4 – Verifica dei requisiti di cui al comma 7, dell’art. 17, L.R. 56/77.**

Le modifiche descritte al capitolo precedente sono state sottoposte alla verifica del combinato disposto di cui ai commi 4 e 7, dell’art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i., per definire la natura della variante.

Sono state prese in considerazione le modificazioni al PRGC vigente sino ad oggi apportate, di natura “parziale” avendo come riferimento in particolare le seguenti varianti:

- Variante n. 2 Strutturale del 2001, considerata come revisione del P.R.G.C. approvato nel 1993;
- Variante n. 13 Parziale del 2009 e Varianti n.ri 14 e 17 parziali del 2010 in cui vengono aggiornate le quantità dell’aree a servizi per abitante.

La verifica puntuamente condotta permette di affermare che la Variante n. 18 può definirsi “parziale” e può essere approvata ai sensi dell’art.17, comma 7, della L.R. 56/77 e s.m.i., poiché:

- a) non modifica l’impianto strutturale del Piano Regolatore Generale vigente, né la funzionalità delle infrastrutture urbane di rilevanza sovracomunale, in quanto riguarda un’infrastruttura di rilevanza locale;
- b) non aumenta il valore globale delle aree a servizi per più di 0,5 metri quadri ad abitante, rispetto ai valori minimi previsti dalla L.R. 56/77 e s.m.i; dopo la Variante 13 l’incremento delle aree a servizi per abitante è stato di + 0,173 mq/ab, con la Variante 14 di 0,016 mq/ab (983 mq /62.878 CIRT della Variante n. 2) per un totale di +0,189 mq/ab.; con l’adozione della Variante n.17 l’incremento è di 0,012 mq/ab (747 mq /62.878 CIRT della Variante n. 2) e con la presente variante, come indicato nel capitolo precedente, tale dotazione aumenta ancora di +0.036 mq/ab, per un Totale di + 0,237 mq/ab, che rientra nei limiti previsti dalla legge regionale;
- c) non incide sulla struttura generale dei vincoli nazionali e regionali indicati dal Piano Regolatore Generale vigente a tutela di emergenze storiche, artistiche, paesaggistiche, ambientali e idrogeologiche;
- d) non incrementa la capacità insediativa residenziale del Piano Regolatore Generale vigente in quanto non oggetto della presente variante;
- e) non modifica gli indici di edificabilità o le superfici territoriali del Piano Regolatore Generale vigente, relativi alle attività economiche produttive, in quanto non oggetto della presente variante.

## **5 – Controdeduzioni all’Osservazione.**

In seguito alla pubblicazione e al deposito della Variante è pervenuta una sola osservazione, da parte della proprietà, che propone di riassegnare alla particella urbanistica n. 296 la precedente destinazione BR1: la proprietà, facendo proprio l’obiettivo della variante, a fronte dell’utilizzo residenziale dell’area, propone di cedere gratuitamente la superficie su cui realizzare, a proprie spese, un parcheggio a completamento di quello già esistente su piazza Martiri della Libertà; l’opera sarà eseguita entro due anni dal rilascio del permesso di costruire, previa stipula di specifica convenzione.

L’Amministrazione ha valutato attentamente la proposta ed ha ritenuto di accoglierla in quanto aderente agli obiettivi della variante e, per molti aspetti, estremamente vantaggiosa per la collettività: dal punto di vista economico, evita l’esborso delle somme necessarie per l’acquisizione delle aree e la realizzazione dell’opera; dal punto di vista operativo, semplifica le procedure, non dovendosi ricorrere a una gara pubblica per l’affidamento dei lavori, riduce i tempi di esecuzione, avendo la proprietà già presentato la richiesta di permesso di costruire ed evita il sorgere di contenziosi con la stessa, certi nel caso si dovesse ricorrere all’esproprio delle aree; inoltre dal punto di vista urbanistico, mediante un intervento di demolizione e ricostruzione della volumetria esistente, ricuce il fronte su via San Francesco d’Assisi, fra la vecchia e la nuova Chiesa della S.S. Trinità e migliora la fruibilità veicolare e pedonale dell’intero settore.

L’attuazione dell’intervento, come previsto dall’art. 49 delle N.T.A. del P.R.G.C. modificato (vedi la presente Relazione al Titolo III – Stralcio Norme Tecniche di Attuazione), avverrà mediante rilascio di permesso di costruire convenzionato, la Convenzione, oltre ai contenuti tecnici ed economici, definirà gli elementi necessari ad assicurare l’inserimento armonioso del nuovo complesso edilizio nel contesto circostante, tenendo conto del pregio architettonico di alcuni manufatti e della riqualificazione complessiva di Piazza Di Vittorio.

**6 – Elaborati della Variante n. 18 Parziale al P.R.G.C..**

La variante è costituita dai seguenti elaborati:

- Relazione Illustrativa;
- Tavola 3 - Legende Tavv. 3.1/3.7 – 4.2/4.16
- Tavola 3.4 – Progetto di Piano

## **Titolo II – Relazione di compatibilità ambientale ai sensi della L.R. 40/98 e s.m.i. – Esclusione dalle procedure di Valutazione Ambientale Strategica.**

### **1) Applicazione della normativa vigente in merito alla Valutazione Ambientale Strategica**

La Variante n. 18 parziale rientra tra i Piani esclusi dal processo di valutazione ambientale ai sensi del D.lgs 152/06, "Norme in materia ambientale" e s.m.i., poiché sono applicabili i criteri di esclusione previsti dall'allegato II della Deliberazione della Giunta Regionale del 9 giugno 2008 n. 12-8931, infatti essa:

- non riguarda interventi soggetti a procedure di VIA;
- non prevede la realizzazione di nuovi volumi;
- non comporta variazioni al sistema delle tutele ambientali previste dallo strumento urbanistico vigente;
- non interessa aree vincolate ai sensi degli artt. 136, 142 e 157 del D.lgs 42/2004 e s.m.i.;
- non interessata ambiti sottoposti a misure di salvaguardia e protezione ambientale derivanti da specifici disposti normativi (aree protette, siti d'importanza comunitaria, zone di protezione speciale, aree soggette ad interferenze con attività produttive con presenza di sostanze pericolose, aree con presenza naturale di amianto, aree vulnerabili).

La Variante n. 18 Parziale, è esclusa ex lege dal processo di valutazione e pertanto non è sottoposta alla Fase di Verifica di Assoggettabilità a VAS, prevista dalla citata Deliberazione regionale per questa tipologia di strumento urbanistico.

### **2) Individuazione dei potenziali impatti sul sistema ambientale**

Con l'intento di ottenere con la Variante una pianificazione sostenibile, che consenta di individuare e minimizzare alla fonte i possibili impatti ambientali, sono state verificate le ricadute che le previsioni progettuali potranno avere sulle principali componenti ambientali del territorio interessato.

Come è stato già ricordato nei capitoli precedenti, l'intervento previsto dalla Variante è all'interno del perimetro edificato di Nichelino e più precisamente prossima alla piazza principale e centrale della città.

Per quanto detto si ritiene che le previsioni della Variante Parziale n. 18 non generino impatti rilevanti sull'ambiente e che, quindi, siano compatibili con la tutela delle risorse ambientali esistenti nel territorio comunale di Nichelino.

## **Titolo III – Stralcio Norme Tecniche di Attuazione.**

### **CHIAVE DI LETTURA**

Le modifiche introdotte con la Variante 18 sono evidenziate con il carattere **Times New Roman** **grassetto rosso** e **Times New Roman** **grassetto rosso barrato**.

### **Art. 49 Prescrizioni per BR1**

Per la sottocategoria BR1 di cui all'art. 13 delle presenti norme si prescrive:

- a) indice fondiario non superiore a quello esistente alla data di adozione del Progetto Preliminare;
- b) interventi non convenzionati su singole unità immobiliari mediante alcuni dei tipi e cambiamenti di attività e di usi come precisato in tabella;
- c) interventi non convenzionati su interi edifici mediante tipi e cambiamenti di attività come precisato in tabella;
- d) il rispetto dei vincoli di cui all'art. 47 sub a) e b) in interventi come precisato in tabella;

**L'area urbanistica individuata cartograficamente con il n. 296 dovrà attuarsi tramite un permesso di costruire convenzionato ai sensi del comma 5 dell'art. 49 della L.R. 56/77 e s.m.i. .**

**Tale convenzione dovrà prevedere:**

- **la dismissione di un'adeguata superficie sul fronte della Via San Francesco d'Assisi;**
- **la creazione di uno spazio di connessione tra le due piazze ampliando il parcheggio esistente in Piazza Martiri della Libertà.**

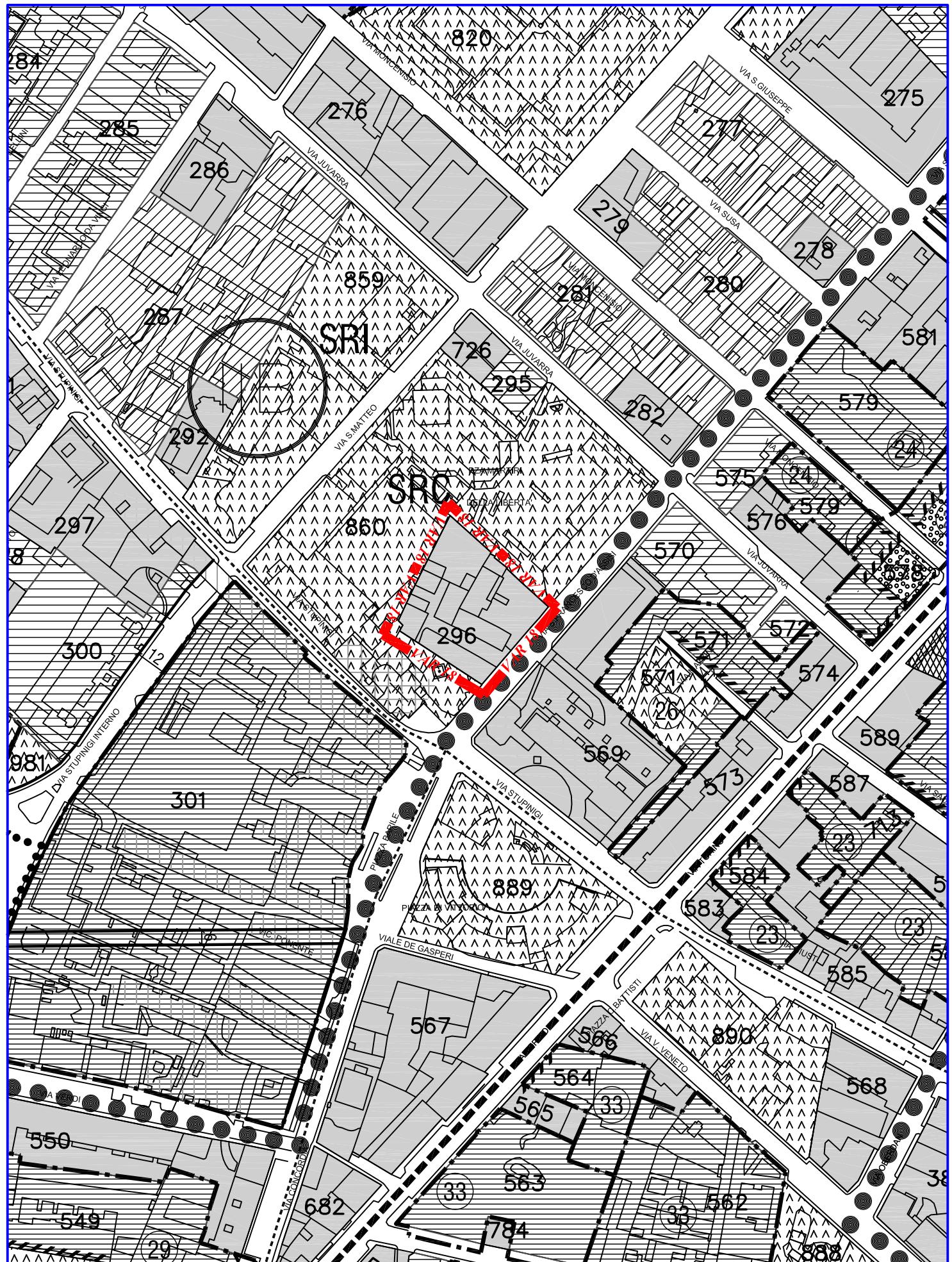
**L'intervento dovrà garantire un inserimento armonico del nuovo manufatto edilizio con il contesto circostante, in considerazione delle consistenze di pregio architettonico esistenti e della riqualificazione della Piazza Di Vittorio.**

		INTERVENTI SU SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI								INTERVENTI SU INTERI EDIFICI								DISTRETTO N.	PARTE DEL TERRITORIO										
		NON CONVENZIONATI				CONVENZIONATI				NON COVENZIONATI																			
		Manutenzione ordinaria (art. 26)	Manutenzione straord. (art. 27)	Restauro (art. 28a)	Risanamento (art. 28b)	Ristrutturazione edilizia (art. 29)	Ampliamento (art. 30)	Manutenzione ordinaria (art. 26)	Manutenzione straord. (art. 27)	Restauro (art. 28a)	Risanamento (art. 28b)	Ristrutturazione edilizia (art. 29)	Ampliamento (art. 30)	Manutenzione ordinaria (art. 26)	Manutenzione straord. (art. 27)	Restauro (art. 28a)	Risanamento (art. 28b)	Ristrutturazione edilizia (art. 29)	Ampliamento (art. 30)	Ristrutturazione urbanistica (art. 31)	Demoliz. e Nuova costr. (art. 32-33)	Manutenzione ordinaria (art. 26)	Manutenzione straord. (art. 27)	Restauro (art. 28a)	Risanamento (art. 28b)	Ristrutturazione edilizia (art. 29)	Ampliamento (art. 30)	Ristrutturazione urbanistica (art. 31)	Demoliz. e Nuova costr. (art. 32-33)
r																													
P1																													
P2																													
P3																													
tm1																													
tm2																													
t 1.1.																													
t 1.2.																													
t 2.1.																													
t 2.2.																													
t 3.1.																													
t 3.2.																													
t 4																													
t 5																													
t 6.1.																													
t 6.2.																													
t 7																													
t 8																													
t 9																													
t 10																													
t 11																													
e 1																													
e 2																													
e 3		Variante 18 Parziale al P.R.G.C																											

## **Allegati**

***Allegato A – Estratti delle tavole di Progetto di Piano***

Estratto Tavola 3.4 – Progetto di Piano



# P.R.G.C. - VARIANTE N. 18

AREA URBANISTICA N. 296

Scala 1:2.000 | Tav. 3.4

## **VAR 18** Aree oggetto della Variante n.18