

REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI TORINO

Comune di Strambino

PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE STRUTTURALE N. 3
ai sensi del Comma 4 dell'Art. 17 della L.R. N.56/77

PROGETTO DEFINITIVO

PRG vigente approvato con D.G.R. n. 13-5301 del 19 febbraio 2007
pubblicata sul BUR n. 9 del 1 marzo 2007

Progetto Preliminare di Variante adottato con D.C.C. n. 2 del 29 gennaio 2013

RELAZIONE SULLA REITERAZIONE DEI VINCOLI E SULLE MOTIVAZIONI DI INTERESSE PUBBLICO

Progettisti

Architetto Alberto Redolfi
Architetto Guido Giono
Architetto Anna Caretto Buffo

con

Arch. Luisa Chiea
Arch. jr. Matteo Gianotti

Ufficio Tecnico, RUP

Geom. Piero Gillono

Consulenti

dott. Geol. Nicola Lauria (aspetti geologici)
dott. Franco Noce (valutazione ambientale)

Novembre 2013

Premesse

In premessa si richiamano alcune affermazioni contenute anche nella Relazione Illustrativa che accompagna il Progetto Definitivo di Variante del Piano.

- La Variante non inserisce nuove aree destinate a servizi, se non quelle legate alle nuove aree di previsione insediativa (vedi punto successivo) o quelle opportunamente modificate a seguito del ridisegno di previsioni esistenti nel Piano Vigente.
- A partire dallo stato di attuazione del piano vigente, la Variante ha individuato undici nuove aree di edificazione, di queste alcune rappresentano completamenti di aree già edificate o in corso di edificazione, zone spesso già dotate di urbanizzazione in cui la misura dell'edificazione prevista può dirsi "naturale". Le aree non dotate di urbanizzazioni sufficienti (non vi sono aree totalmente sprovviste) saranno subordinate, ai sensi della Lur 56/77, a strumento esecutivo fissando a priori l'edificabilità con un indice unico (IT) calcolato in linea con quelli del piano vigente e una cessione obbligatoria e gratuita per realizzare i servizi e talvolta il disegno della viabilità pubblica. In tali aree non si potrà ricorrere alla monetizzazione degli standard.
- Arriveranno con certezza in dote alla collettività dall'attuazione delle RC circa 17.400 mq, di cui almeno 2/3 ascrivibili pienamente quale standard urbanistico ai sensi dell'art. 21 della Lur (il resto è viabilità). Anche dai 25 lotti RBC compresi nelle aree residenziali di completamento e soggetti a permesso di costruire convenzionato arriveranno ulteriori piccole ma utilissime dotazioni prevalentemente per aree da dedicare alla sosta, per mq 5000 circa. Questo significa che l'attuazione delle nuove previsioni contribuirà non solo ad assolvere lo standard di legge previsto (25 mq/ab), ma contribuirà – con la quota aggiuntiva – a colmare alcune lacune dell'attrezzatura pubblica comunale, che risultano essere non tanto quantitative quanto piuttosto localizzative.
- Le eccedenze rispetto al fabbisogno di servizi (calcolato, vale la pena di ricordare, in base ai valori minimi che la legge impone di adottare) sono giustificate dall'opportunità di non frammentare ambiti funzionalmente ed unitariamente caratterizzati, e di consentire margini di scelta per le successive decisioni operative.

Si ricorda anche che le aree per servizi si distinguono nella Variante di PRG, non diversamente dal PRGC Vigente, nelle due macro categorie:

- **Aree SL ed aree SG** - aree per infrastrutture, impianti e servizi di interesse locale e generale, sono destinate ad ospitare le attrezzature ed i servizi d'interesse locale e generale secondo le specificazioni seguenti:
 - o aree per l'istruzione;
 - o aree per attrezzature d'interesse comune;
 - o aree per il gioco, lo sport e per spazi pubblici destinati a parco;
 - o aree destinate a parcheggio pubblico;
 - o aree destinata alla viabilità.
- **Aree SP** - servizi privati di interesse pubblico.

Il tema della reiterazione dei vincoli

La sentenza della Corte Costituzionale (n.179, 12-20 maggio 1999) relativa alla possibilità di reiterare vincoli a servizi o all'inedificabilità in relazione ad eventuali previsioni di indennizzo nei confronti del privato, ha comportato una più attenta valutazione delle previsioni di Piano relativamente alle aree a servizi, in modo da ridurre al minimo il carico per così dire "coercitivo" dei vincoli stessi.

Il comune può reiterare i vincoli di cui al Comma 1, motivando adeguatamente la scelta, in relazione alle effettive esigenze urbanistiche e di soddisfacimento degli standard, e prevedendo la corresponsione di un indennizzo quantificato ai sensi del D.P.R. n. 327/01.

Il Comune di Strambino si trova, inoltre, in una condizione felice rispetto alla generalità dei comuni italiani, in quanto, i servizi esistenti, conteggiati secondo le modalità ammesse dalla legge urbanistica regionale, sono sufficienti a coprire il fabbisogno di aree a standard anche per i nuovi insediamenti.

La dotazione di aree per servizi

Secondo l'Art. 21 della L.R. 56/77 la dotazione di aree per servizi afferenti gli insediamenti residenziali va rapportata alla capacità insediativa teorica sopra stimata secondo gli standard stabiliti.

La Variante inserisce nuove aree destinate a servizi ed apporta su altre le opportune modificazioni ritenute necessarie per soddisfare la domanda derivante dalla teorica capacità insediativa ricalcolata.

Va detto tuttavia, come evidenziano le tabelle allegate, che Strambino si presenta con una dotazione di servizi pubblici che già oggi soddisfa i minimi richiesti dalla legge, non solo per la popolazione attuale, ma anche per quella potenziale futura che il Piano propone.

Infatti, i servizi reali – non quelli di carta – garantiscono un rapporto di 33 mq/ab se riferiti alla popolazione attuale, e di 27,29 mq/ab se riferiti alla CIRT della presente variante.

L'incremento previsto di servizi a favore degli insediamenti residenziali è pari a circa 8,7 ha, che porta la previsione di dotazione per abitante ad oltre 38 mq.

Il Piano dispone poi in aggiunta di una quota di servizi di rango sovralocale che trova principalmente giustificazione nell'importanza che il Comune assolve alla scala territoriale. Strambino è, infatti, un centro importante nell'asse nord-sud del Canavese, e molte funzioni di importanza territoriale hanno trovato posto qui, piuttosto che ad Ivrea o in altri importanti centri urbani. Tale quota è pari a circa 19 ha (di cui circa 14 già attuati) per un corrispettivo ad abitante di poco meno di 25 mq.

Per gli insediamenti produttivi si è ritenuto opportuno, per la valenza di posizione di alcune aree rispetto al contesto circostante, individuare con la zonizzazione del PRGC, una quota di aree per servizi all'interno di strumenti esecutivi o in prossimità di essi. Sono aree che soddisfano lo standard solo per gli insediamenti produttivi di nuovo impianto, mentre sono ampiamente sottostimate per gli ambiti di riordino e completamento, dove interverrà - se non già in atto - l'assoggettamento ad uso pubblico

di porzioni private ai sensi del comma 4 dell'art. 21 della L.R. 56/77 a colmare il fabbisogno richiesto (10% della superficie territoriale).

Questa opzione è comunque praticabile anche sulle aree di nuovo impianto, ciò appare opportuno anche in relazione al fatto che in dette aree potranno essere insediate, secondo precise norme di piano, anche determinate attività terziarie per le quali l'apposito standard è fissato dalla LR 56/77 in misura del 100% della superficie lorda di pavimento.

E' comunque significativo il dato che dei 25.521 mq di SL previsti dalla Variante, ben 22.047 sono già attuati nelle aree attrezzate di recente formazione.

Per gli insediamenti terziari (direzionale e commerciale) occorre distinguere due ambiti e due dati:

- per quelli di riordino e completamento, dove il fabbisogno è pari a 47.844 mq, possono dirsi così garantiti: per le aree di riordino, dall'esubero conteggiato per le aree a parcheggio e a verde nel perimetro abitato (circa 38.000 mq di parcheggio e 35.000 di verde) che complessivamente sono 73.000 mq circa, ciò in ragione del fatto che dette aree sono interne al perimetro e già edificate; mentre, per i completamenti, una quota aggiuntiva sarà reperita mediante assoggettamento ad uso pubblico di porzioni private ai sensi del comma 4 dell'art. 21 della L.R. 56/77. Nelle aree di recente riformate con Varianti Comma 7 Art 17, il piano conferma comunque le quote di servizi prescritte dai SUE attuativi (8.147 mq);
- per quelli di nuovo impianto il fabbisogno è pari a 12.116 mq circa (o maggiore per effetto del conteggio dei parcheggi ai sensi D.Lgs. n. 114/98 e della DCR n. 563-13414 del 29 ottobre 1999) e sarà reperito mediante dismissione o assoggettamento ad uso pubblico di porzioni private ai sensi del Comma 4 dell'Art. 21 della L.R. 56/77.

Un ragionamento a parte meritano i **servizi privati** di interesse pubblico (Aree SP) che si distinguono in tre tipologie (si veda anche la Tabella Aree SP): le aree della chiesa per 16.000 mq circa, le aree private che riguardano principalmente piccoli verdi attrezzati e parcheggi al fondo di strade cieche per 11.000 mq circa, le aree non conteggiabili come standard per 62.000 mq circa. Le prime due tipologie, pur non essendone prevista l'acquisizione, rappresentano un'ulteriore dotazione che viene contabilizzata ai sensi dell'art. 21 della Lur e che – soprattutto per le aree del clero¹ – assolvono di fatto la medesima funzione di un servizio comunale.

L'esubero di previsione per aree a servizi, nonostante il quadro tracciato, trova ragione nel ritenere il soddisfacimento minimo previsto per legge solo un "punto di partenza" cui si accompagna una precisa volontà dell'Amministrazione di dotare i propri cittadini presenti e futuri, se possibile e se le risorse lo consentiranno, di una ben maggiore disponibilità di servizi, ovvero di una migliore qualità della vita. Non di meno, come evidenziano alcune scelte della controdeduzione alle osservazioni dei cittadini, l'Amministrazione è pronta a rinunciare alla reiterazione di un vincolo quando le ragioni di opportunità lo rendono possibile e non penalizzante per la collettività intera.

¹ le aree del clero, in forza di recenti disposizioni, sono effettivamente riconoscibili ai sensi dell'art. 21 della Lur.

Motivazioni relative alla reiterazione del vincolo per le aree già soggette ad esproprio ai sensi del Piano Regolatore Vigente

Quello che segue è un elenco delle principali aree investite dalla reiterazione, con annessa motivazione / obiettivo.

OGGETTO	AREA	SUP. MQ	FASCIA PAI	MOTIVAZIONE/OBBIETTIVO
Parcheggio residenza	SL 007	131		Dotazione di un piccolo parcheggio in Centro storico
Parcheggio e verde	SL 077	1.297		Cessione in ambito convenzionato da perfezionare
Servizio alla residenza	SL 080	1.711		Dotazione minima per l'area residenziale prossima allo svincolo per Crotte
Viabilità e parcheggio	SL 084	230		Slargo esistente lungo la viabilità rurale della collina
Servizio al terziario	SL 094	346		Parcheggio compreso nel PEC della zona Castello
Servizio al terziario	SL 095	4.069		Attrezzature di servizio comprese nel PEC della zona Castello
Parcheggio	SL 100	192		Parcheggio fronte strada da attuarsi in caso di edificazione dell'area RBC105
Servizio al terziario	SL 122	5.561		Area strategica compresa tra il cimitero e la zona terziaria di recente edificazione lungo la SS26
Servizio alla residenza	SL 131	251		Area per un piccolo parcheggio nella zona congestionata della stazione
Servizio alla residenza	SL 153	670		Area a servizio dell'area residenziale RBC117, ne potrà essere acquisito l'uso anche a mezzo della convenzione del Permesso di Costruire
Servizio al produttivo	SL 179	4.985		Area ai margini del polo produttivo di recente attivazione utile a completare l'offerta di parcheggi in zona
Servizio alla residenza	SL 191	10.359		In parte già comunale, si conferma anche la parte non ancora acquisita per completare il disegno di un polo dei servizi per la frazione che include anche un fabbricato esistente, già

				comunale
Servizio alla residenza	SL 194	156		Slargo lungo la viabilità che attraversa l'edificato rurale in cortina conducente alla frazione Realizio
Parcheggio e verde frazione Cerone	SL 271	10.924	B	In parte già comunale, si conferma anche la parte non ancora acquisita per completare il disegno di un polo dei servizi per la frazione che include anche le aree già comunali SL269, SL270 e SL307
Servizio al produttivo	SL 300	573		Area fronte strada che serve le strutture insediate su ES1/023
Servizio alla residenza	SL 320	356		Area di attestamento di una viabilità che serve a sud l'edificato agricolo di Carrone ed a nord un'area di completamento
Servizio alla residenza	SL 324	182		Area di attestamento di una viabilità che serve residenza ed attività agricola in Carrone
Servizio alla residenza	SL 332	315		Indispensabile slargo al fondo di Via Capitan Ferrero in Carrone
Servizio alla residenza	SL 505	433		Area per un piccolo parcheggio nella zona residenziale esistente a sud del Capoluogo
Servizio alla residenza	SL 506	3.135		Area da attrezzare prevalentemente a verde di fondamentale importanza per fornire la giusta quota di servizio alle nuove aree residenziali della zona sud del capoluogo
Servizio alla residenza	SL 507	380		Indispensabile slargo al fondo della via pubblica che serve internamente la zona residenziale a sud del Capoluogo
Servizio alla residenza	SL 510	531		Area residuale tra l'edificato e la viabilità
Parco e verde attrezzato	SL 513	7.616		Area interessata da modifiche della variante, non è un vincolo reiterato in quanto trattasi di cessione in ambito PEC regolata da norme perequative dei diritti urbanistici
Parcheggio	SL 520	530		Parcheggio a servizio della trasformazione possibile sull'area dell'Ex-Consorzio agrario

Servizio alla residenza	SL 524	5.000		Si tratta di aree derivanti dalla trasformazione possibile sull'area dell'Ex-Consorzio agrario, utili a completare le dotazioni pubbliche in una delle più grandi aree ex-industriali in corso di recupero
Servizio al produttivo	SL 538	782		Area che serve a disimpegnare le attività presenti sull'area ES1/037, che bordeggia la scorrevole SP56
Servizio alla residenza	SL 540	717	C	Irrinunciabile attestamento su pubblica via per la futura espansione residenziale a nord di Cerone
Servizio alla residenza	SL 549	2.297		Area utile a migliorare la visibilità in curva della strada da Cerone a Realizzo, il tutto in prossimità ed a servizio di un piccolo completamento residenziale
Servizio alla residenza	SL 551	506		Sedime per attestamento su strada di alcuni parcheggi lungo Via Santa Maria nella frazione Realizio
Parcheggio	SL 569	635		Parcheggio fronte strada da attuarsi in caso di edificazione dell'area RBC117
Parcheggio area PIP	SL 576	373		Servizio da realizzare in concomitanza dell'attuazione di uno degli ultimi lotti liberi dell'area ES1/034
TOTALE		65.243		

OGGETTO	AREA	SUP. MQ	FASCIA PAI	MOTIVAZIONE/OBBIETTIVO
Area di ricovero - Protezione civile	SG 063	50.528		L'area è necessaria a contenere le eventuali strutture previste dal Piano di Protezione Civile
Area per attrezzature sportive in ambiti lacustri	SG 052	661	A	Attestamento su strada per zona di sosta dell'area SG051
Area per attrezzature sportive in ambiti lacustri	SG 054	626	A	Attestamento su strada per zona di sosta dell'area SG053
TOTALE		51.815		

Come si vede molte aree sono piuttosto piccole ma utili a garantire talvolta solo quegli slarghi per sosta e incrocio-mezzi che nella rete viaria minore di connessione dei borghi rurali riveste grande importanza.

Il pubblico interesse è sempre evidente dalle motivazioni sopra esposte.

In sintesi le aree da reiterare sono 34 di cui 4 comprese in ambiti fasciati dal PAI.

La superficie oggetto di reiterazione è di 6,5 ha per le aree SL e di 5,2 per le aree SG.

La stessa superficie nel PRG vigente oggetto di reiterazione era di 9,3 ha per le aree SL e di 18 ha per le aree SG.