

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 DI CONTRODEDUZIONE**

### **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

## **INDICE:**

PREMESSA	1
LE PROCEDURE E L'ITER ISTRUTTORIO	1
ANALISI E VALUTAZIONE DELLE OSSERVAZIONI	2
La descrizione delle osservazioni presentate	2
La classificazione delle osservazioni	2
Le osservazioni di interesse generale	3
Le osservazioni puntuali	4
I CRITERI GENERALI PER LE PROPOSTE DI CONTRODEDUZIONE	6
Le osservazioni di interesse generale	6
OSSERVAZIONE n. 60 (Gruppo Consiliare "VIVERE STRAMBINO")	6
Punto 1 – Strambino Capoluogo	6
Punto 2 – Realizio	7
Punto 3 – Cerone	7
Punto 4	8
Punto 5	8
OSSERVAZIONE n. 70 (Circolo Legambiente Dora Baltea)	8
Le osservazioni puntuali	10
LE PROPOSTE DI CONTRODEDUZIONE	12
La statistica	12
I principali effetti	15
I dati complessivi ed i riflessi sul dimensionamento di piano	15
Riepilogo insediamenti	17
I servizi	18

## **PREMESSA**

Il presente documento tratta in forma sintetica le osservazioni al Progetto Preliminare di PRG presentate dai cittadini e dalle istituzioni locali, a cui fanno riscontro specifiche controdeduzioni con responso di accoglimento o di rigetto delle proposte avanzate.

Nel merito di quanto in esse è contenuto, si può affermare che le stesse rispondono in larga misura a diffusi interessi della comunità strambinese, che ad ogni revisione del PRG si manifestano con eguale "intensità". Il numero delle osservazioni pervenute è, infatti, grossomodo il medesimo della precedente revisione generale del Piano (nel 2003 furono 70, oggi 79).

Il presente documento è fornito di due allegati che ne completano la lettura:

- l'elaborato grafico CD1 in scala 1:10.000 che identifica e localizza le osservazioni accolte, le aree modificate a seguito dei pareri sul Rapporto Ambientale e delle osservazioni di carattere generale, nonché le previsioni residenziali del Progetto Preliminare confermate;
- la tabella CD2 che riporta l'identificativo di ogni osservazione (numero progressivo, data e protocollo di presentazione, riferimenti all'elaborato grafico), l'oggetto in sintesi, la classificazione, l'esito, gli effetti quantitativi sul dimensionamento del piano e le ricadute sugli elaborati di piano.

## **LE PROCEDURE E L'ITER ISTRUTTORIO**

Il Progetto Preliminare di PRG è stato adottato con delibera n. 2 del 29 gennaio 2013.

A seguito del deposito, presso la Segreteria Generale del Comune, degli atti relativi al Progetto Preliminare di PRG, dal 25 febbraio 2013 e per i 30 giorni consecutivi, ovvero fino al 26 marzo 2013, chiunque ha potuto prendere visione degli elaborati adottati.

Nei successivi trenta giorni, ovvero dal 27 marzo 2013 fino al 26 aprile 2013, i cittadini hanno avuto la possibilità di presentare delle osservazioni.

Sono pervenute entro la scadenza formale dei termini n. 69 osservazioni. Tuttavia, scaduto il suddetto termine, sono pervenute ulteriori n. 10 osservazioni (per un totale di complessive 79 osservazioni), cui l'Amministrazione Comunale ha deciso di dare ugualmente corso, visionandole e controdeducendole pertanto tutte.

Durante la fase di controdeduzione vi sono state anche occasioni di incontro con le Associazioni portatrici di interessi soprattutto in materia di Valutazione Ambientale, al fine di recepire ogni suggerimento utile per il prosieguo del lavoro relativo.

## ANALISI E VALUTAZIONE DELLE OSSERVAZIONI

### La descrizione delle osservazioni presentate

Complessivamente, sono state presentate ed esaminate n. 79 osservazioni, di cui 69 pervenute in tempo utile e 10 oltre i termini.

È da precisare che 2 delle 79 osservazioni pervenute (nello specifico le osservazioni n. 47 e 71) risultano costituite da più richieste, classificate e valutate singolarmente. Inoltre, se si esclude il parere emesso dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici, erroneamente protocollato come osservazione n. 31, le osservazioni complessive, presenti nella Tabella CD2 e nelle relative tabelle riepilogative, risultano essere n. 83.

Tutte le osservazioni sono state esaminate, valutandone in premessa le proposte con i seguenti criteri:

- le proposte devono presentare rilevanza ai fini del pubblico interesse;
- le osservazioni devono presentare attinenza rispetto ai temi ed alle proposte della Variante;
- le proposte sono valutate rispetto agli obiettivi della Variante Strutturale;
- le scelte sono effettuate in ottemperanza agli atti preliminari alla Variante stessa (conferenza dei servizi per l'individuazione delle *aree libere, dense e di transizione*, approfondimenti in materia di idrogeologia e acustica).

Le suddette 83 osservazioni sono state tutte raggruppate in base alla loro appartenenza a tematiche omogenee, secondo una classificazione per categorie che ha consentito un'attenta analisi e la formulazione di proposte di controdeduzione sulla base di medesimi criteri per tutte le osservazioni inerenti il medesimo tema.

Preliminarmente è possibile dividere le osservazioni in due grandi gruppi:

- a) quelle presentate da singoli cittadini (per un totale di n. 81 osservazioni), all'interno delle quali, in sostanza, compaiono richieste puntuali;
- b) quelle inerenti temi di carattere generale (n. 2 osservazioni) presentate rispettivamente dal Gruppo Consiliare "Vivere Strambino", a firma del capogruppo Ciocchetto Giovanni, e dal Circolo Legambiente Dora Baltea.

Anche da parte dell'Ufficio Tecnico sono pervenute alcune segnalazioni di errori materiali, che hanno comportato rettifiche ed adeguamenti del disegno e delle norme.

### La classificazione delle osservazioni

Come precedentemente detto, ai fini della loro prima valutazione, le osservazioni sono state suddivise in temi omogenei corrispondenti alle principali questioni osservate.

Ne sono risultate le seguenti **8 Categorie** cui è stata assegnata una sigla.

La successiva tabella riporta la quantificazione delle osservazioni in valore assoluto ed in percentuale. Si rimanda, invece, all'allegata tabella CD2 per il dettaglio, nonché

per l'individuazione degli elaborati di piano oggetto di modifica, elencati nella relativa colonna.

<b>SIGLA</b>	<b>TIPO DI OSSERVAZIONE</b>	<b>N°</b>	<b>%</b>
OIG	Interesse generale	2	2,41%
NTA	Cambio d'uso, di indici, di NTA	17	20,48%
NEA	Nuova edificabilità da Agricolo a Altro Uso non Residenziale	4	4,82%
STR	Stralci, Piccole correzioni, Viabilità	8	9,64%
RBC	Inserimento nuova area RBC	19	22,89%
RC	Inserimento nuova area RC	30	36,14%
RIA	Modifica area RI esistente	1	1,20%
SPE	Soppressione di Servizio pubblico	2	2,41%
<b>TOTALE</b>		<b>83</b>	<b>100,0%</b>

Si precisa che la suddetta classificazione è stata effettuata sulla base di un'attenta analisi delle osservazioni pervenute, a prescindere dalla formulazione letterale della richiesta, in alcuni casi erronea (ad esempio nei casi in cui, a partire da un'area agricola, veniva richiesta l'attribuzione di una nuova area di completamento RBC, si è provveduto a classificare l'osservazione nella tipologia RC, anziché in quella RBC, poiché nella natura del Piano le aree RBC derivano dall'individuazione di un lotto all'interno di un tessuto già edificato e/o edificabile, e non su un suolo agricolo).

### **Le osservazioni di interesse generale**

Le osservazioni complesse che pongono, oltre a molti quesiti puntuali, anche e soprattutto questioni che riguardano l'impianto generale del Piano e la strategia che lo sottende, sono due:

- la n°60 del Gruppo Consiliare “Vivere Strambino”
- la n°70 del Circolo Legambiente locale

In entrambe trova spazio una analisi, anche critica, dei “numeri” della Variante, in particolare con riferimento alla quantificazione della capacità insediativa (teorica).

Nell'osservazione di Legambiente poi, il ragionamento è affrontato a partire da un quadro di riferimento più ampio, ovvero assumendo quale area di analisi il bacino dell'Anfiteatro Morenico di Ivrea. In questa osservazione, alcuni dei temi sollevati trovano attinenza con questioni trattate da altri Enti nei pareri sul Rapporto Ambientale. In questo senso, il documento di Legambiente – associazione peraltro formalmente investita nel procedimento di valutazione ambientale – avrebbe potuto configurarsi anche come un contributo all'analisi del Rapporto Ambientale.

Nell'osservazione del Gruppo Consiliare "Vivere Strambino", la premessa si incentra sulla tesi che il residuo di Piano vigente avrebbe dovuto dissuadere gli estensori della Variante dal prevedere aree di nuovo impianto, scegliendo piuttosto per quella che in gergo si chiama "opzione zero". Nel seguito viene richiesto lo stralcio di 9 di tali aree.

### **Le osservazioni puntuali**

Le osservazioni puntuali e/o specifiche, formulate dai cittadini, sono state raggruppate secondo criteri stabiliti sulla base dei contenuti e degli obiettivi sostanziali del nuovo piano, ma anche attingendo dalle sollecitazioni provenienti dalle osservazioni stesse.

Si forniscono di seguito, per ogni categoria, i **temi** essenziali delle suddette osservazioni, rimandando all'elenco specifico delle stesse (Tabella CD2) per il dettaglio ed alla specifica individuazione sull'elaborato grafico (Tavola CD1).

#### 1 ) Categoria NTA (n. 17 pari al 20,48%)

Tali osservazioni rappresentano oltre 1/5 delle istanze complessive pervenute e possono ulteriormente essere suddivise in:

- n. 8 richieste riguardanti modifiche alle destinazioni d'uso di specifiche aree;
- n. 6 richieste inerenti modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione;
- n. 2 osservazioni riguardanti modifiche da apportare alle modalità di attuazione degli interventi edilizi di una medesima area di riferimento (nel caso specifico soppressione dello Strumento Urbanistico Esecutivo per l'area RC 109);
- n. 1 richiesta inerente modifiche da apportare ai parametri stereometrici stabiliti dal piano per le aree RB2.

#### 2 ) Categoria NEA (n. 4 pari al 4,82%)

Sono le richieste di soggetti privati che aspirano ad avere riconosciuta edificabilità di tipo non residenziale su suolo oggi agricolo. Le osservazioni n. 40, 71/1 e 72 riguardano l'inserimento di una nuova area artigianale ES1 e l'ampliamento di aree artigianali già esistenti, mentre la richiesta n. 49 riguarda l'inserimento di una nuova area commerciale lungo la SS26.

#### 3 ) Categoria STR (n. 8 pari al 9,64%)

Tali osservazioni riguardano stralci, piccole correzioni e/o modifiche sia su aree normative che alla viabilità. Nello specifico:

- n. 3 richieste riguardano stralci di porzioni della proprietà dalle previsioni di piano per tornare all'uso agricolo o comunque all'uso antecedente la variante di PRG;

- n. 3 richieste riguardano l'eliminazione o lo spostamento di previsioni di tracciati di viabilità pubblica;
- n. 2 richieste, infine, riguardano minime correzioni agli elaborati grafici di piano, inerenti rispettivamente: lo spostamento, nell'ambito del Centro Storico, del limite della porzione di un cortile privato sottoposta a vincolo Art. 24 della Lur; la rappresentazione grafica delle fasce di rispetto autostradale (osservazione n. 5 presentata da ATIVA s.p.a.).

#### 4 ) Categoria RBC

(n. 19 pari al 22,89%)

Tali osservazioni rappresentano oltre 1/5 delle istanze complessive pervenute e riguardano la richiesta di aree residenziali di completamento su aree RB1 o RB2. Le osservazioni possono ulteriormente essere suddivise in:

- n. 12 richieste riguardanti l'istituzione di nuove aree residenziali di completamento all'interno di aree RB1 o RB2, di cui n. 3 da realizzarsi sul territorio collinare;
- n. 7 richieste riguardanti, invece, la ripermimetrazione in ampliamento o modifica di RBC già assegnati dal Progetto Preliminare su aree RB1 o RB2.

#### 5 ) Categoria RC

(n. 30 pari al 36,14%)

Queste osservazioni rappresentano oltre 1/3 delle istanze complessive pervenute e riguardano la richiesta di nuova edificabilità per uso residenziale su parti del territorio non precedentemente destinato allo scopo dal Piano.

- la quasi totalità delle richieste (n. 26 osservazioni) investe ex novo l'area agricola e comporterebbe, in caso di positivo riscontro, la creazione di nuovi ambiti RC - Area normativa di nuovo impianto;
- n. 4 osservazioni richiedono, invece, l'istituzione di aree normative di nuovo impianto all'interno di aree residenziali RA (aree residenziali per insediamenti consolidati) e di aree SG (servizi generali di interesse).

#### 6 ) Categoria RIA

(n. 1 pari al 1,20%)

- L'unica osservazione identificata nella suddetta categoria richiede l'ampliamento di un'area RI – residenza impropria - esistente (osservazione n. 10).

#### 7 ) Categoria SPE

(n. 2 pari al 2,41%)

Tali osservazioni riguardano la soppressione di servizi pubblici. Nello specifico sono richieste di privati cittadini, che propongono di convertire la previsione a servizio di

livello locale (standard Art. 21 L.R. 56/77) allo stesso uso dell'ambito di loro proprietà. I suddetti servizi sono tutti “vincoli decaduti” del precedente PRG, ovvero previsioni pubbliche non attuate dall'Amministrazione Comunale.

## **I CRITERI GENERALI PER LE PROPOSTE DI CONTRODEDUZIONE**

### **Le osservazioni di interesse generale**

Le osservazioni di carattere generale propongono, oltre a molti quesiti puntuali ai quali è stata data risposta specifica, una serie di questioni che riguardano l'impianto generale del Piano e la strategia che lo sottende. Le osservazioni puntuali formulate da Enti ed Associazioni sono state analizzate e valutate, ove possibile, sulla base dei medesimi criteri e temi che hanno consentito un trattamento omogeneo di tutte le richieste avanzate.

### **OSSERVAZIONE n. 60 (Gruppo Consiliare “VIVERE STRAMBINO”)**

#### **Punto 1 – Strambino Capoluogo**

Per quanto concerne l'osservazione prodotta dal Gruppo Consiliare “Vivere Strambino”, in essa – come già accennato – ha trovato spazio una considerazione di carattere generale sul consumo di suolo e sul dimensionamento del Piano, poi dettagliata nello specifico con riferimenti puntuali a singole aree. Sulla critica generale si rimanda alle conclusioni del processo controdeduttivo e di aggiornamento della Variante di Piano, anche a seguito dell'iter sul Rapporto Ambientale. In esse si conferma il modesto peso delle opzioni di questa Variante. Le richieste specifiche presuppongono invece una risposta puntuale che di seguito viene sviluppata.

#### **AREA RC 101**

L'osservazione contesta l'introduzione effettuata con il Progetto Preliminare dell'area di nuovo impianto RC 101, evidenziando la presenza della chiesa delle Vigne e della collina retrostante, quali emergenza da salvaguardare, nonché l'inadeguatezza della viabilità di accesso esistente.

L'osservazione non può essere accolta in quanto l'area, oltre a costituire un vuoto urbano esistente, svolge un ruolo di ricucitura del margine edificato. Come già definito con il Progetto Preliminare, l'attuazione obbligatoria mediante SUE, al fine di connettere in maniera organica l'area con l'edificato circostante, risolvendo, mediante un progetto unitario, l'accesso viario ed il rapporto con il contesto, sono segno dell'attenzione che la proposta di Piano riserva alle preoccupazioni degli osservanti. E' infatti previsto l'allargamento della strada esistente e la localizzazione di uno spazio pubblico (verde e parcheggio) con funzione di filtro tra emergenza architettonica ed edificazione.

## AREA RC 108

L'osservazione tratta la tematica delle aree di nuovo impianto in ambiti urbanistici di completamento, generati da scelte pianificatorie pregresse. Vengono evidenziate le problematiche relative alle aree a servizi, in particolar modo in riferimento alla SL 567, per la quale l'osservazione contesta la collocazione.

L'osservazione non può essere accolta in quanto l'area risponde ad esigenze urbanistiche atte a risolvere problematiche funzionali ed organizzative esistenti nell'ambito di riferimento. Essa infatti sopperisce alla necessità di chiudere l'anello viabilistico ad oggi incompleto. Nello specifico l'area SL 567 si integra in tale progetto, in quanto collocata lungo la via e, tenuto conto delle dimensioni ad essa attribuite, sarà in grado di garantire servizio anche per le aree limitrofe. L'attuazione dell'area è sottoposta a SUE obbligatorio.

### **Punto 2 – Realizio**

#### AREA RC 204

L'osservazione considera non plausibile la scelta del Piano riguardo all'area RC204 poiché d'uso agricolo produttivo.

L'osservazione non può essere accolta poiché l'area si inserisce in un ambito adiacente alla consistenza edilizia della Frazione di Realizio, ambito in cui l'edificazione è già progredita anche in relazione ad un tracciato viario in progetto già presente sul Piano precedente. L'area è sottoposta obbligatoriamente a SUE ed alla realizzazione di fasce verdi di mitigazione a sud ed a ovest.

### **Punto 3 – Cerone**

#### AREA RC 404

L'osservazione riguarda un'area di nuovo impianto che si sviluppa lungo una nuova viabilità veicolare.

L'osservazione non può essere accolta in quanto la nuova viabilità in progetto nasce dall'esigenza di migliorare l'accesso alla frazione da sud. Tale intento era peraltro già in parte presente sul Piano vigente dal quale si leggeva un primo tentativo di risoluzione, migliorato e potenziato con la presente variante. L'area è soggetta a SUE obbligatorio. Proprio per il fine suddetto, anche a seguito dei pareri sul Rapporto Ambientale, la quota di cessione per la strada pubblica e i servizi passa – nel Progetto Definitivo – dal 30% al 35%.

#### AREA RC 405

Il rilievo mosso su questa previsione è analogo a quanto fatto rilevare nei pareri di altri Enti, che hanno indotto a stralciare l'area dal Progetto Definitivo. L'osservazione può ritenersi accolta.

#### AREA RC 406

L'osservazione si riferisce ad un'area di nuovo impianto posta in adiacenza ad un'area industriale esistente. Viene sottolineata la buona funzionalità di accesso all'area residenziale limitrofa e l'inutilità della previsione di Variante.

L'osservazione non può essere accolta in quanto l'area è già parzialmente presente sul PRG vigente e la stessa è stata progettata al fine di organizzare in maniera razionale gli accessi veicolari alle aree residenziali presenti in uscita ed in entrata dalla statale.

Per sopperire alle problematiche generate, soprattutto di carattere acustico, dall'accostamento con un'area produttiva, vengono ribadite e prescritte fasce verdi a tampone sul fronte sud .

#### AREA RC 408

L'osservazione contesta l'area RC 408 in quanto priva di accesso ed in prossimità di un'area boscata.

L'osservazione non può essere accolta in quanto l'area è dotata di viabilità di accesso e sul fronte nord viene prescritta una fascia alberata di mitigazione.

#### **Punto 4**

L'osservazione richiede lo stralcio delle aree ES3/043 e 044 in fregio alla strada provinciale 56. La prima è un'area del PRG vigente e non oggetto di revisione della Variante. La seconda è una modifica introdotta con il Progetto Preliminare su cui l'Amministrazione Comunale, anche a seguito dei pareri sul Rapporto Ambientale, ha deciso di recedere, ripristinando l'area di servizi privati SP009. L'osservazione può ritenersi in parte accolta.

#### **Punto 5**

L'Osservazione riguarda l'area dell'ex Consorzio Agrario e ne viene chiesto lo stralcio delle previsioni di variante, allo scopo di ripristinare lo status ante PRG vigente. Pur condividendo sotto il profilo urbanistico la finalità della richiesta, si ritiene opportuno confermare quanto il Progetto Preliminare ha previsto. Infatti, per rendere omogenee le previsioni sull'area con quanto esistente nell'intorno edificato, è stata prevista un ambito RB1. Si ricorda che avere previsioni omogenee (per usi e quantità) su tutti i tessuti consolidati è un preciso obiettivo della presente Variante.

#### **OSSERVAZIONE n. 70 (Circolo Legambiente Dora Baltea)**

Occorre premettere nel contro dedurre questa osservazione, che i tecnici e gli amministratori hanno incontrato il presidente di Legambiente Piemonte e i rappresentanti del Circolo locale. Ne è nato un confronto nel merito delle questioni sollevate, ma anche e soprattutto sul senso del fare urbanistica oggi, delle priorità che un Piano deve porsi e delle attenzioni alle tematiche ambientali e di sostenibilità.

Come abbiamo già avuto modo di dire, un confronto motivato dal senso di questa osservazione, molto più simile ad un parere sul Rapporto Ambientale che non sul Piano. Un confronto che è stato utile e che è servito, unitamente agli altri passi della procedura di VAS, ad assumere le determinazioni finali per la rielaborazione del progetto definitivo. La controdeduzione che segue ne rappresenta un breve resoconto.

E' certamente condivisibile l'idea che un piano regolatore oggi debba essere collocato in una cornice più ampia per valutarne appieno potenzialità e criticità, e che ciò abbia ancor più senso in un territorio frammentato quale il Canavese. In tal senso il bacino dell'Anfiteatro Morenico di Ivrea può essere sicuramente un corretto riferimento.

Tuttavia si deve notare come i dati forniti a supporto delle tesi di Legambiente non siano stati sempre correttamente utilizzati.

Ad esempio è fuorviante affermare che Strambino è seconda solo ad Ivrea per consumo di suolo. Poiché occorrerebbe precisare che il consumo di cui si parla è quello del suolo fertile e non dell'intero territorio comunale, e che purtroppo essendo Strambino un comune con suolo interamente fertile, non può che risultare avanti nella suddetta classifica.

Inoltre si deve rilevare che i molti dati forniti dagli studi citati si riferiscono ad indagini degli anni precedenti alla nostra elaborazione per la variante di PRG. Sono dati corretti, condivisi e contenuti anche nel Rapporto Ambientale che accompagna il Piano. Dati la cui lettura, più in profondità, testimonia anche del fatto che Strambino è uno dei pochi comuni che a fronte di una crescita urbana, può esibire una crescita di popolazione residente.

Sono dati che testimoniano anche del bisogno di un cambiamento di rotta nelle politiche urbanistiche dei comuni come Strambino, impegno a cui *il nostro* non si è sottratto con la recente Variante, consapevole della crescente sensibilità per l'ambiente e il paesaggio.

Come ad esempio con le scelte della Variante di PRG recentemente approvata, che ha vincolato 328 ettari della pianura agricola, così che la tutela ambientale investe oggi più del 60% del territorio comunale, componendosi di aree di interesse paesistico ambientale, di ambiti vincolati dall'Autorità di Bacino (le fasce lungo Dora e Chiusella) e di aree boscate. Tutte inedificabili. E di questo anche la Provincia ha riconosciuto il positivo valore.

Il PRG vigente stimava una crescita di 1967 abitanti mentre la variante proposta prevede una crescita di 1277 abitanti. Sono 690 ab in meno e l'incremento assoluto rispetto agli abitanti attuali è meno del 20%, la percentuale più bassa di tutti i PRG degli ultimi 20 anni per Strambino. Bisogna naturalmente ricordare che la stima di crescita è frutto di un calcolo puramente teorico che la legge urbanistica regionale chiede di svolgere con parametri e formule che risalgono alla fine degli anni 70. La crescita reale attesa è ragionevolmente un'altra, e questo lo sa molto bene anche Legambiente, sebbene su questi numeri dia fondamento a parte delle sue tesi.

Per le sollecitazioni date alla revisione del progetto preliminare, anche in chiave contenitiva di alcune scelte fatte, l'osservazione di Legambiente può ritenersi in parte accolta.

### **Le osservazioni puntuali**

Le osservazioni puntuali e/o specifiche, formulate dai cittadini e da Enti, Associazioni, ecc... sono state analizzate e valutate sulla base di criteri articolati secondo *temi* che hanno consentito un trattamento omogeneo di tutte le richieste avanzate.

La costruzione dei criteri si è basata sui contenuti e sugli obiettivi sostanziali del nuovo piano, ma ha anche attinto dalle sollecitazioni provenienti dalle osservazioni stesse, in un'ottica di interazione positiva tra cittadini e Amministrazione.

Sulla base di tali principi sono state elaborate le controdeduzioni alle osservazioni di cui si fornisce di seguito la motivazione generale ed il criterio adottato, ogni ulteriore specificazione della motivazione di controdeduzione può trovarsi sinteticamente riportata nella colonna "Motivazione" della Tabella CD2.

#### 1) Categoria NTA (n. 17 pari al 20,48%)

Si ritengono accoglibili tutte le richieste per nuove destinazioni d'uso, che risultino compatibili con il contesto edificato esistente e con le dotazioni di standard esistente. Così pure si ritengono accoglibili quelle richieste che comportano correzioni al testo delle NTA, soprattutto quando risultano migliorative e volte ad una univoca condizione attrattiva del Piano. Talvolta il soddisfacimento della richiesta è già possibile con il testo normativo approvato con il Progetto Preliminare.

Non accoglibili sono state ritenute quelle richieste di aumento dell'indice di fabbricazione, dato che l'obiettivo dichiarato del Piano è la loro omogeneizzazione, ed altresì le richieste di soppressione di SUE.

#### 2) Categoria NEA (n. 4 pari al 4,82%)

Di norma si è ritenuto di non accogliere quelle richieste che comportano consumo di ulteriore suolo ed in particolare quelle per edificazione di nuovo impianto. Accoglibili sono state ritenute invece le due richieste che riguardano fabbricati esistenti.

#### 3) Categoria STR (n. 8 pari al 9,64%)

Si è ritenuto di accogliere le tre richieste aventi come oggetto lo stralcio di aree residenziali ed il conseguente ritorno all'uso agricolo, trattandosi di aree di bordo, limitrofe ad aree agricole già esistenti, la cui soppressione non altera in alcun modo il disegno complessivo degli aggregati urbani.

Per quanto riguarda, invece, le richieste inerenti la variazione di viabilità pubblica, si è ritenuto di accogliere solamente quelle osservazioni aventi come oggetto la soppressione di limitate porzioni di tracciati viari derivanti dal semplice recepimento

di uno stato dei luoghi già consolidato, a fronte dell'inerzia da parte dell'Amministrazione Comunale nell'esercitare l'esproprio e l'attuazione della previsione. Non si ritiene invece di poter accogliere l'istanza (osservazione n. 33) che comporterebbe una modifica sostanziale al disegno di piano ed alle limitrofe previsioni di nuovo impianto.

Si è ritenuto, infine, di recepire le modifiche richieste sugli elaborati grafici di piano, inerenti rispettivamente lo spostamento di pochi metri del limite del Centro Storico sottoposto a vincolo Art. 24 della Lur (osservazione n. 45) nell'ambito di un cortile privato al confine con la scuola dell'infanzia (edificio moderno) e la rappresentazione grafica delle fasce di rispetto autostradale (osservazione n. 5).

4) Categoria RBC  
(n. 19 pari al 22,89%)

I criteri minimi che si sono esaminati in prima istanza per procedere all'accoglimento delle singole osservazioni ed alla conseguente previsione di nuove aree residenziali di completamento od alla modifica di aree RBC già esistenti all'interno di aree RB1 o RB2 sono stati: che la richiesta di perimetrazione interessasse un lotto dalla forma regolare e di dimensione congrua al nuovo impianto (superficie almeno di 600 mq circa), dotato di corretta accessibilità e delle relative urbanizzazioni primarie.

Sulla base di tali criteri non sono state respinte solamente n. 2 osservazioni, mentre le rimanenti 17 sono state tutte accolte.

Si precisa che, per quanto riguarda le richieste di ripermetrazione di nuove aree RBC in ambito collinare si è optato per il conferimento di un Indice Fondiario pari a 0,60 mc/mq su una SF maggiore, mentre il Progetto Preliminare prevedeva, invece, il medesimo Indice Fondiario di tutte le RBC pari a 1,00 mc/mq su SF tuttavia di minore entità. Complessivamente, per la collina, senza apprezzabili differenze sull'edificabilità concessa.

5) Categoria RC  
(n. 30 pari al 36,14%)

All'interno di tale categoria, inerente l'istituzione di aree normative di nuovo impianto residenziale, sono state accolte solo n. 2 osservazioni.

Delle n. 28 richieste non accolte, ben 19 sono state respinte, poiché le aree in oggetto ricadono all'interno delle aree libere, quali approvate da Provincia e Regione su proposta Comunale ai sensi degli Artt. 15 e 16 del PTC2, in ossequio alla disposizione prescrittiva dell'Art. 5 del medesimo. Tali osservazioni corrispondono al 63,89% delle complessive istanze non accolte.

Non sono, inoltre, state accolte quelle osservazioni aventi come oggetto l'istituzione di nuove aree RC all'interno di ambiti RA, poiché, secondo quanto sancito dalle NTA, in tali ambiti non sono realizzabili nuove edificazioni.

Sono poi stati fissati alcuni criteri che hanno determinato il respingimento di ulteriori osservazioni:

- secondo quanto sancito anche dal Rapporto Ambientale, le nuove previsioni residenziali non possono indurre un processo di "saldatura" tra i distinti nuclei abitativi del capoluogo e delle frazioni;

- all'interno di aree di espansione, prima di istituire nuove aree RC si deve provvedere all'attuazione delle limitrofe previsioni esistenti, già istituite dal PRG Vigente.

In ultimo non sono state accolte n. 2 osservazioni inerenti l'ambito collinare del Capoluogo, le cui aree risultano soggette a vincolo paesaggistico e le cui previsioni risultarono già stralciate in fase di approvazione del PRG vigente.

Alla luce di quanto sopra descritto, quindi, si è potuto accogliere solo n. 2 osservazioni, per le cui aree risultano verificate l'accessibilità e la relativa presenza di urbanizzazioni primarie, ma soprattutto formanti un disegno compatto con il sistema urbanistico esistente (assenza effetto di dispersione urbana).

6) Categoria RIA  
(n. 1 pari al 1,20%)

Si è ritenuto di accogliere l'unica richiesta pervenuta (osservazione n. 10), riproiettando parzialmente l'area RI esistente, estendendo a sud l'area normativa in oggetto e consentendo, quindi, di ampliare il fabbricato esistente sul fronte meridionale, nel rispetto della densità fondiaria prevista dal piano. Si precisa, che si è ritenuto di ampliare l'area RI esclusivamente sul confine meridionale, in quanto la conformazione dell'area permette già un ampliamento del fabbricato sugli altri fronti.

7) Categoria SPE  
(n. 2 pari al 2,41%)

Si tratta di richieste di privati cittadini, che propongono di convertire la previsione a servizio di livello locale (standard Art. 21 L.R. 56/77) allo stesso uso dell'ambito urbanistico che coinvolge maggiormente la loro proprietà. Si è deciso di accogliere entrambe le osservazioni poiché si tratta di aree di ridotte dimensioni, la cui soppressione determina un minimo decremento di Standard, non compromettendo in alcun modo la verifica della dotazione di servizi richiesti dalla L.R. 56/77. Tale decisione rientra ovviamente nella logica di una sempre più "attenta" reiterazione dei vincoli come meglio illustra la specifica relazione in argomento.

## LE PROPOSTE DI CONTRODEDUZIONE

### La statistica

Delle 83 osservazioni protocollate ed esaminate si fornisce, di seguito, la statistica suddivisa in osservazioni accolte (A), parzialmente accolte (PA) e non accolte (NA). La tabella riporta in valore assoluto e percentuale il dato per ogni categoria e il resoconto finale.

La percentuale di accoglimento rappresenta la somma delle osservazioni accolte e parzialmente accolte, messa a confronto con la percentuale di quelle non accolte. Le 47 osservazioni accolte e parzialmente accolte corrispondono al 56,63% delle osservazioni complessive. Tuttavia, va sottolineato che delle 36 osservazioni non accolte (corrispondenti al 43,37% delle richieste complessive) ben 23 (corrispondenti

al 63,89% delle osservazioni non accolte) non sono accoglibili per condizioni oggettive, in quanto le aree oggetto di richiesta ricadono all'interno delle aree libere, quali definite ai sensi degli Artt. 15 e 16 del PTC2, o in ambito sottoposto a vincolo di in edificabilità (fasce di rispetto, classi geologiche di rischio, ecc). Al netto di tali osservazioni, quindi, le richieste effettivamente non accolte, sulla base di precise scelte progettuali, risultano essere solamente 13, corrispondenti al 15,66% delle osservazioni complessivamente esaminate.

## TABELLA RIEPILOGATIVA DELL'ESAME OSSERVAZIONI DEL PRG

CODICE CATEGORIA	ARGOMENTO	TOT	%	A	PA	NA	<i>rapporto percentuale accolte o parzialmente accolte / non accolte</i>	
<b>OIG</b>	Interesse generale	2	2,41%	0	2	0	100,00%	0,00%
<b>NTA</b>	Cambio d'uso, di indici, di NTA	17	20,48%	10	4	3	82,35%	17,65%
<b>NEA</b>	Nuova edificabilità da Agricolo a Altro Uso non Residenziale	4	4,82%	1	1	2	50,00%	50,00%
<b>STR</b>	Stralci, Piccole correzioni, Viabilità	8	9,64%	7	0	1	87,50%	12,50%
<b>RBC</b>	Inserimento nuova area RBC	19	22,89%	14	3	2	89,47%	10,53%
<b>RC</b>	Inserimento nuova area RC	30	36,14%	1	1	28	6,67%	93,33%
<b>RIA</b>	Modifica area RI esistente	1	1,20%	0	1	0	100,00%	0,00%
<b>SPE</b>	Soppressione di Servizio pubblico	2	2,41%	2	0	0	100,00%	0,00%
<b>Totale</b>		<b>83</b>	<b>100,00%</b>	<b>35</b>	<b>12</b>	<b>36</b>	<b>56,63%</b>	<b>43,37%</b>
<b>Percentuale esito</b>				<b>42,17%</b>	<b>14,46%</b>	<b>43,37%</b>		

Legenda		
	A	accolta
	PA	parzialmente accolta
	NA	non accolta

## I principali effetti

Le modifiche a seguito dell'accoglimento delle osservazioni hanno prodotto effetti poco significativi ed assolutamente in linea con l'impostazione del nuovo PRG, di cui si dà conto in termini di dimensionamento nel capitolo successivo.

Dal punto di vista normativo, gli effetti prodotti dalle osservazioni si limitano a pochi interventi migliorativi delle NTA adottate con il Progetto Preliminare, la cui natura innovativa rispetto al Piano Vigente fu ampiamente illustrata, e viene confermata, nell'apposito capitolo della Relazione Illustrativa.

## I dati complessivi ed i riflessi sul dimensionamento di piano

Le tabelle di sintesi allegate mettono in luce le grandezze significative relative alle nuove previsioni per insediamenti e servizi, risultanti dall'accoglimento delle osservazioni.

A fronte di una superficie richiesta di 121.832 mq complessivamente investita dalle osservazioni (colonna "Mq richiesti" della allegata Tabella CD2), risultano accolti solamente 12.914 mq (colonna "Mq in accoglimento" della sopracitata Tabella). Tale cifra deriva dalla somma delle superfici delle nuove aree normative derivanti dall'accoglimento delle singole osservazioni, a cui sono state sottratte le superfici delle aree stralciate. L'incremento di territorio urbanizzato e/o urbanizzando risulta, infatti, in parte compensato da 5.773 mq di territorio precedentemente destinato ad un uso residenziale, che tornano all'uso agricolo, per effetto di stralci apportati in accoglimento delle osservazioni ricadenti nella categoria STR.

Le superfici oggetto di accoglimento in sede di controdeduzione (18.687 mq complessivi, al netto delle aree stralciate) risultano così ripartite: 83,45% (pari a 15.595 mq) per i tessuti prevalentemente residenziali e 16,55% (pari a 3.092 mq) per i tessuti produttivi e polifunzionali.

L'accoglimento delle due osservazioni rientranti nella categoria SPE ha comportato, infine, una perdita di superficie pari a soli 766 mq di servizi di livello locale SL. Tuttavia, tale perdita è ampiamente compensata dalla previsione di nuove aree SL destinate a parcheggi a servizio della residenza, connesse proprio alla previsione di nuove aree residenziali. Tali aree complessivamente raggiungono una superficie pari a 5.499 mq.

I riflessi sul dimensionamento e sulla verifica dello standard urbanistico sono in sintesi trattati di seguito. Vengono riprodotte le tabelle aggiornate nella Relazione Illustrativa che accompagna il Progetto Definitivo.

Per quanto riguarda il computo della CIRT si espone il calcolo del maggiore numero di abitanti teorici insediabili a partire dalle quantità edificatorie desunte dalla Tabella CD2.

Le nuove **aree RBC** producono una nuova volumetria pari a 12.267 mc. Si tratta di un dato desunto area per area nell'esame delle osservazioni, come dimostra l'allegata Tabella CD2 (i mq in accoglimento per ciascuna area sono, infatti, stati

moltiplicati per il relativo indice fondiario assegnato, pari a 0,60 mc/mq per gli ambiti collinari e 1,00 mc/mq per i rimanenti ambiti).

Utilizzando tale modalità di calcolo, analoga al Progetto Preliminare si ha:

incremento volume residenziale Aree RBC  $(12.267 / 280 \text{ mc/ab}) = 43,81 \text{ ab.}$

Le due nuove **aree RC** producono una nuova volumetria pari a soli 2.048 mc, come dimostra l'allegata Tabella CD2.

Utilizzando la modalità di calcolo analoga al Progetto Preliminare si ha:

incremento volume residenziale Aree RC  $(2.048 / 220 \text{ mc/ab}) = 9,31 \text{ ab.}$

L'unica **area RI** oggetto di ampliamento a seguito dell'accoglimento favorevole della relativa osservazione determina un incremento di volumetria pari a 440 mc, come dimostra l'allegata Tabella CD2.

Utilizzando la modalità di calcolo analoga al Progetto Preliminare si ha:

incremento volume residenziale Aree RI  $(440 / 280 \text{ mc/ab}) = 1,57 \text{ ab.}$

Le tre **aree ES1** oggetto di accoglimento favorevole in sede di controdeduzione producono una nuova superficie coperta pari a soli 1.164 mq.

È importante sottolineare come solo una delle tre osservazioni accolte riguardi l'istituzione di una nuova area normativa sebbene già edificata, e come invece le altre interessino l'ampliamento di aree già esistenti, che per la loro entità non possono produrre residenza aggiuntiva.

Utilizzando quindi la modalità di calcolo analoga al Progetto Preliminare, si può stimare un solo insediamento produttivo aggiuntivo (superficie fondiaria pari a 1453 mq e massima superficie coperta realizzabile pari a 508,55 mq), in cui può conseguentemente determinarsi una sola residenza di custodia.

Nell'ipotesi di massimo utilizzo della capacità residenziale così offerta (250 mq per unità residenziale) si darebbe origine, considerando un'altezza abitabile di m 3,00, ad un volume complessivo di 750 mc, che rapportato ad un indice abitativo<sup>2</sup> di 260 mc/ab produrrebbe la seguente capacità residenziale teorica:

volumetria residenziale  $(750 / 260 \text{ mc/ab}) = 3 \text{ ab}$

In ultimo, è importante sottolineare come anche lo stralcio di aree a destinazione d'uso residenziale, a seguito dell'accoglimento di specifiche richieste, determini una variazione della volumetria, in questo caso un decremento, di 3.071 mc, come dimostra l'allegata Tabella CD2.

Nello specifico, trattandosi dello stralcio rispettivamente di un'area RBC e di un'area RC, per il calcolo del decremento degli abitanti teorici insediabili sono stati utilizzati i due distinti indici di riferimento. Facendo, quindi, riferimento alla modalità di calcolo analoga al Progetto Preliminare ne deriva:

decremento volume residenziale Aree RBC (1.386 / 280 mc/ab) = -4,95 ab.

decremento volume residenziale Aree RC (1.685 / 220 mc/ab) = -7,66 ab.

### Riepilogo insediamenti

La tabella sottostante riassume i valori risultanti dalla determinazione della stima della capacità insediativa residenziale teorica relativa ad ogni classe di area omogenea interessata da incrementi residenziali in seguito alle controdeduzioni:

Area	RA	RB1 RB2	RBC	RC	RI	ES1 ES2	ES3	ET	A DEDURRE PER AREE STRALCIATE	CIRT TOTALE
Quota di incremento	0	0	44	9	2	3	0	0	-13	45

Può essere ulteriormente utile riportare il totale parziale delle sole Aree Residenziali e delle sole Aree Produttive:

Totale incrementi in Aree Residenziali	42	93,33%
Totale incrementi in Aree Produttive	3	6,66%

Pertanto la CIRT può così definitivamente calcolarsi:

Abitanti 31.12.2011	6.450
Incremento preventivato Progetto Preliminare	1.277
Incremento preventivato Controdeduzioni	45
Capacità Insediativa Residenziale Teorica Progetto Definitivo di Variante al PRG	7.772

Come si vede per quanto riguarda gli abitanti teorici previsti, con l'accoglimento delle osservazioni si passa dai 7.727 del Progetto Preliminare, ai 7.772 del piano controdedotto.

Si tratta, in tutta evidenza, di un minimo incremento fisiologico, dovuto in gran parte al riconoscimento di nuova edilizia per completamenti in tessuti che già nel Piano vigente risultano edificabili con il criterio della "saturazione dell'indice". Se, infatti, il Progetto Preliminare preventivava un incremento di abitanti teorici pari al 19,80% degli abitanti complessivi al 31.12.2011, a seguito delle controdeduzioni tale incremento (sempre rapportato alla popolazione residente a fine 2011) risulta pari al 20,50%, con un aumento dello 0,70%.

Se rapportato all'incremento previsto con il Progetto Preliminare, l'incremento preventivato a seguito delle controdeduzioni rappresenta un 3,52% in più, e pare assai contenuto alla luce delle numerose istanze dei privati cittadini pervenute.

***Deve tuttavia segnalarsi che la CIRT definitiva della presente Variante viene calcolata nella Relazione illustrativa del Progetto definitivo tenendo conto anche delle modifiche introdotte a seguito del recepimento dei pareri sul Rapporto Ambientale, e che risulterà minore del dato qui presentato.***

### **I servizi**

Per la verifica della dotazione di servizi pubblici si rimanda alla relazione del Progetto Definitivo del PRG, poiché il corretto calcolo della Capacità Insediativa Residenziale Teorica – a cui per legge deve riferirsi il calcolo del fabbisogno – oltre a contemplare le modifiche introdotte con le controdeduzioni alle Osservazioni pervenute ai sensi del comma Sesto dell'Articolo 15 della Lur include anche le modifiche introdotte a seguito del recepimento dei pareri sul Rapporto Ambientale secondo gli indirizzi forniti dall'Allegato II della DGR 9 giugno 2008 numero 12-8931.

Le osservazioni hanno tuttavia determinato le seguenti modifiche alla dotazione dei servizi:

1. lo stralcio delle aree SL088 (mq 200 a Capoluogo) e SL537 (mq 566 a Carrone);
2. l'individuazione di una nuova SL582 quale cessione per standard urbanistico del PEC sulla riformata area RC109;
3. l'individuazione di nuove aree in cessione o asservimento ad uso parcheggio pubblico per tutti i nuovi RBC frontistanti una viabilità pubblica, se le condizioni di accesso dalla strada ne garantiscono la sicurezza d'uso. Di norma tali aree hanno una profondità dal ciglio stradale di mt 6 / 8 circa.

Analogamente al Progetto Preliminare, il piano controdedotto assicura ampiamente lo standard di Legge, con oltre 63 mq/ab conteggiando tutti i servizi e con oltre 38 mq/ab conteggiando solo quelli interni al perimetro dell'abitato.