

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 ILLUSTRATIVA

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
MOTIVAZIONI ED OBIETTIVI DELLA VARIANTE	3
Lo stato di attuazione del PRGC vigente	3
Caratteri e problemi emergenti dalla realtà territoriale	7
GLI OBIETTIVI DEL PIANO	11
Le modifiche: sintesi numerica.....	12
Le finalità	13
I CONTENUTI DELLA VARIANTE AL PRGC.....	13
Le ipotesi di sviluppo.....	13
Previsioni insediative e dotazione di servizi	15
Gli interventi della Variante su tavole e norme.....	16
La capacità insediativa residenziale teorica.....	19
Aree RA.....	19
Aree RB e RBC	20
Aree RI	21
Aree RC.....	21
Aree ES1 ed ES3	22
Aree ES2	22
Aree ET	23
Riepilogo	23
La dotazione di aree per servizi	26
La tutela ambientale	29
La disciplina del commercio.....	31

PREMESSA

Il territorio comunale di Strambino è oggi regolato sotto il profilo urbanistico dal Piano Regolatore Generale, approvato con deliberazione della G.R. Piemonte n. 13-5301 del 19 febbraio 2007, pubblicata sul BUR n. 9 del 1 marzo 2007. Può essere tuttavia utile sintetizzare alcuni passaggi della genesi di questo Piano, cui oggi si apporta la 3ª modifica ai sensi del Comma 4 dell'Art. 17 della L.R. 5/12/1977 n. 56.

La storia della Pianificazione Locale

L'Amministrazione Comunale di Strambino adottava con deliberazione consiliare n. 45 del 15 aprile 89 il primo Piano Regolatore Comunale Generale ai sensi della Legge Regionale 56/1977.

Faceva seguito un prolungato iter procedurale, durante il quale l'introduzione di modifiche, rettifiche e l'inserimento "ex officio" d'altre specifiche, portava in data 28 luglio 1993 con deliberazione della Giunta Regionale n. 68-26078 alla definitiva approvazione del Piano.

Nel 1998 l'Amministrazione Comunale, visto lo stato d'attuazione dello stesso, ne avviava la procedura di Prima Variante di revisione strutturale che si concludeva con la definitiva approvazione del Piano in data 28 dicembre 2001 con deliberazione della Giunta Regionale n. 13-4905.

Nel corso di questi ultimi anni l'Amministrazione Comunale ha anche provveduto alla stesura ed approvazione di alcune varianti ai sensi del Comma 7 dell'Art. 17 della L.R. 56/77 così come modificato dalla L.R. 41/97:

- Nel 1997 con delibera CC n. 73 del 17 dicembre 1997 per un ampliamento delle aree produttive del settore secondario in un PIP su terreni comunali in strada per Carrone;
- Nel 2002 con delibera CC n. 35 del 08 luglio 2002 per un ampliamento delle aree produttive del settore secondario in un PIP sempre localizzato in strada per Carrone;
- Nel 2003 con delibera CC n. 20 del 16 maggio 2003 per modifiche normative all'area del Consorzio Agrario e per trasferire gli impianti sportivi di Cerone alluvionati ripetutamente nel corso dell'ultimo decennio;
- Nel 2003 con delibera CC n. 30 del 22 luglio 2003 per istituire un PIP (con variante contestuale di PRG) per l'ulteriore ampliamento delle aree produttive del settore secondario in strada per Carrone.

Il Comune di Strambino, con la D.C.C. n. 13 del 11 marzo 2003, ha adeguato il proprio PRG alla nuova Disciplina del Commercio, introdotta con la riforma nazionale del settore ad opera del Decreto Legislativo n. 114 del 31 marzo 1998, attuando con essa i criteri di programmazione urbanistica e gli indirizzi dettati dalla Regione con riferimento all'insediamento delle attività commerciali di media e grande distribuzione.

Il Comune di Strambino, con la D.C.C. n. 27 del 22 luglio 2003, ha approvato la proposta di classificazione acustica del territorio comunale ai sensi della LR 52/2000 e della DGR n. 85-3802 del 6 agosto 2001.

Con l'entrata in vigore del Piano per l'Assetto Idrogeologico e delle sue limitazioni sul territorio comunale, prima ai sensi del D.P.C.M. del 24 luglio 1998, e poi a seguito della

Conferenza Programmatica per la Variante n. 1 al PAI e delle successive determinazioni assunte dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del fiume Po con deliberazione n. 1 del 25 febbraio 2003, il Comune ha nuovamente provveduto ad un adeguamento strutturale del proprio PRGC, spinto anche dalla quasi compiuta attuazione del Piano che era in vigore dal dicembre 2001. Tale nuovo strumento urbanistico (Il Variante Strutturale) è, come già detto, quello pienamente vigente dal marzo 2007, ed ha già visto realizzarsi molte delle previsioni in esso contenute, soprattutto per quelle di tipo residenziale.

Nel 2008 con delibera CC n. 13 del 12 giugno 2008 il Piano ha avuto una prima variante parziale ai sensi del Comma 7 dell'Art. 17 della L.R. 56/77 per introdurre poche e misurate modifiche normative relative all'attuazione della previsione residenziale sull'area RC512.

Nel 2010 con delibera CC n. 19 del 30 settembre 2010 è stata approvata la seconda variante parziale ai sensi del Comma 7 Art. 17 della LUR per destinare l'edificio "ex-scuola" in Frazione Carrone a funzione residenziale unitamente ad altre modifiche di piccola entità.

Nel 2011 con delibera CC n. 22 del 30 settembre 2011 è stata approvata la terza variante parziale ai sensi del Comma 7 Art. 17 della LUR per ridefinire le previsioni urbanistiche dell'area dell'ex Manifattura Azario.

A 5 anni di distanza dall'entrata in vigore del Piano, il Comune di Strambino ha deciso di avviare una revisione generale dello strumento, stante il grado di attuazione del medesimo ed anche il veloce mutamento delle condizioni economiche del territorio in linea con il quadro di riferimento regionale e nazionale.

Il presente Progetto di Variante, il cui Preliminare è stato adottato con D.C.C. n. 2 del 29 gennaio 2013, nasce anche per rispondere al necessario adeguamento dello strumento al Piano per l'Assetto Idrogeologico, ma soprattutto per programmare con sufficiente anticipo gli sviluppi delle zone di insediamento, alla luce del veloce processo di attuazione delle previsioni contenute nel PRG vigente.

Ma ancora più importante è sottolineare che la Variante si pone l'importante obiettivo di introdurre una semplificazione dell'apparato normativo, e per questa ragione non si è scelto – consapevolmente – di utilizzare le procedure della LR 1/2007.

Anche questa Variante strutturale viene redatta con il supporto di dati ottenuti dal rilevamento puntuale delle consistenze edilizie in atto, già prodotto con la precedente Variante, integrati dal monitoraggio costante dell'attuazione del Piano nel corso degli anni di vigenza dello strumento.

Tiene altresì conto delle approfondite analisi ed indagini geologiche redatte dal geologo Nicola Lauria, delle valutazioni preliminari contenute nel Rapporto Ambientale che lo correda e delle direttive definite dall'Amministrazione Comunale.

MOTIVAZIONI ED OBIETTIVI DELLA VARIANTE

Lo stato di attuazione del PRGC vigente

Se nell'introdurre la precedente Variante di Piano si era affermato che il vecchio PRGC (1993-2001) aveva, nella sua vigenza, dato corso ad una serie di interventi che avevano consentito al Comune di mantenere una propria vitalità, di favorire lo sviluppo di interrelazioni sociali ed economiche con i comuni vicini e di esercitare pertanto, nei confronti di realtà territoriali polarizzanti come quella di Ivrea, un ruolo di equilibrio territoriale, oggi possiamo dire che il Piano vigente non solo ha mantenuto quella capacità di essere spinta propulsiva per la tenuta di un trend di moderata crescita di tutti gli indicatori socio economici del comune, ma anzi è stato strumento capace di generare un vero e proprio raddoppio della produzione edilizia, accompagnato da una più che apprezzabile crescita della popolazione, dato questo non scontato per un'area geografica dove i comuni circostanti risultano quasi tutti in fase di sensibile cedimento demografico o – quando va bene – di stasi.

E ciò senza venire meno ad una corretta politica dei servizi, sia in termini di quantità che di qualità, come vedremo in seguito.

In coerenza con l'andamento avuto in attuazione del vecchio PRGC (1993-2001), con riferimento agli sviluppi edilizi previsti nella **residenza nei nuclei di antica formazione**, gli interventi di recupero del patrimonio esistente, sia nel capoluogo che nei nuclei frazionali, raramente hanno avuto, fatte alcune eccezioni, dimensioni rilevanti tali da generare significativi incrementi delle unità abitative.

La maggior parte degli interventi sono stati finalizzati al rinnovo ed al recupero, con adeguamenti dimensionali, delle residenze in atto; positivi risvolti sul piano della riqualificazione si sono riscontrati in quegli ambiti del centro storico dove maggiore è la presenza di servizi e più manifesto è il richiamo commerciale.

Per questa ragione la presente Variante opera un tentativo di riforma della normativa per gli ambiti RA volto a conseguire maggiori effetti di crescita della popolazione mediante il recupero del patrimonio edilizio esistente.

I **nuovi interventi residenziali** hanno, invece, trovato maggior diffusione nelle aree periferiche, sia del capoluogo che delle frazioni. Soprattutto sulle aree RC a sud del capoluogo e più in generale in quelle soggette alla formazione di piani esecutivi convenzionati, si è sviluppata un'edilizia di tipo estensivo con tipologie a schiera, ad unità multiple ed unicellulari singole, mono e bifamiliari. I completamenti degli ambiti RB si sono invece caratterizzati maggiormente per una tipologia a villetta indipendente, attuando circa la metà delle previsioni residue stimate dal Piano.

In termini quantitativi il confronto numerico, sotto riprodotto nella tabella, mette in evidenza una crescita equilibrata e costante sino al 2003, con una produzione media annua di 27/28 unità abitative.

ATTUAZIONE DEL PRG - SERIE STORICA

Periodo anni	residenziale			secondario		incremento abitanti
	U.I.	anni	UI/anno	mq.	mq/anno	
1988/1998	274	10	27	30.000	3.000	-
1999/2003	139	5	28	30.000	6.000	47
2004/2008	302	5	60	4.056	811	331
2009/2011	74	3	25	242	80	50
<i>Tot. 2004/11</i>	<i>376</i>	<i>8</i>	<i>47</i>	<i>4.298</i>	<i>537</i>	<i>381</i>

Nel quinquennio 2004/2008, invece, la produzione è più che raddoppiata, ma soprattutto ha prodotto una crescita della popolazione che ha portato ad un deciso innalzamento dei residenti. Negli ultimi tre anni la produzione di unità abitative per anno è tornata ad essere in media con il dato del ventennio trascorso, ma si denota (analizzando i dati delle tabelle che seguono) la diminuzione della superficie per alloggio, mantenendosi costante l'incremento demografico.

Come rilevabile dalla tabella di seguito allegata, l'attuazione del Piano dal 1 gennaio 2004 al 31 dicembre 2011 ha prodotto nuova edificazione per poco meno di 120 mila mc, cui sono corrisposte 376 nuove unità abitative.

La popolazione residente che, occorre ricordare, rappresenta un dato non sempre preciso delle dinamiche insediative, è cresciuta, come si diceva, di 381 unità (di altre 50 unità è cresciuta nel solo 2012, ma le verifiche del Piano sono svolte con riferimento al 31/12/2011).

Se ne può rilevare che il volume nuovo destinato ad ogni nuova unità abitativa è pari in media a 315 mc e che, rispetto alla popolazione realmente insediata, le nuove costruzioni corrispondono a 311 mc per abitante, dato prossimo per eccesso al valore di 280 mc/ab utilizzato per le aree RB e lontano dal valore di 220 mc/ab utilizzato per le aree RC del piano vigente.

Se si considera il fatto che è presumibile che i nuovi 381 abitanti non siano tutti andati ad occupare la nuova edificazione, ma che una quota esigua si è insediata in interventi di recupero, appare ragionevole considerare questi parametri assai prudenti per effettuare i calcoli dei nuovi abitanti teorici della Variante. Per il presente Progetto di Variante si è comunque deciso di usare ancora il valore di 280 mc/ab per tutte le aree di completamento, confermando – con eccesso di prudenza – il valore di 220 mc/ab per tutte le aree di nuova edificazione.

**ATTUAZIONE DEL PRG VIGENTE
(RESIDENZIALE)**

Periodo 2004 - 2011

permessi di costruire rilasciati dal 1.1.2004 al 31.12.2011

anno	residenziale							
	U.I.	mc	mc/UI	UI Capol.	UI Realizio	UI Crotte	UI Cerone	UI Carrone
2004/gen2006	128	40.533	317	93	13	9	13	
gen2006/mar2008	133	42.649	321	88	4	18	22	1
apr2008/dic2008	41	15.160	370	29	1	4	6	1
gen2009/dic2011	74	20.126	272	59	1	2	9	3
TOTALI	376	118.468	315	269	19	33	50	5
				71,5%	5,1%	8,8%	13,3%	1,3%

mc per anno **14.809**crescita ab. se calcolata con CIRT in 8 anni **474**crescita abitanti reale in 8 anni **381**mc/ab reali **311**

abitanti al 1/1/04 6069

Abitanti al 31/12/2011 6450

Nota bene: gli abitanti al 31/12/2012 sono ulteriormente cresciuti e risultano pari a 6502 unità.

Nel **settore secondario**, dopo il boom¹ avvenuto tra il 1999 e il 2003 per effetto delle varianti parziali adottate e dei PIP attivati dall'Amministrazione², la produzione edilizia ha subito una brusca frenata, imputabile –oltre che alla crisi economica - sia all'eccesso di offerta che i grandi progetti unitari di aree attrezzate avevano promosso, sia al difficile modello di attuazione del PIP Sinatec (tagli di superficie, offerta chiavi in mano).

Solo di recente, la modifica del rapporto convenzionale con Sinatec, ha riattivato l'interesse degli investitori verso questa importante area attrezzata, di cui circa il 60% è stata destinata all'attuazione di uno degli otto grandi campi fotovoltaici voluti dalla Regione Piemonte. Come si vede dalla tabella sottostante ciò ha permesso la rilocalizzazione di un'importante azienda meccanica già presente in Strambino per una Sul di 3.000 mq e l'approvazione del Pec sulla grande area ES3/031.

¹ Si veda la tabella della serie storica sopra riprodotta.

² Il Comune di Strambino ha condotto negli ultimi anni una politica diretta ad incentivare l'insediamento di PMI sul territorio comunale, ha utilizzato forme di agevolazione diretta operando sulla finanza locale e ha attinto ai fondi DOCUP operando in convenzione con la Soc. SINATEC (cons. FinPiemonte).

L'estensione delle aree produttive poste oltre la ferrovia ad est del capoluogo ha oramai assunto un disegno regolare e la ragguardevole estensione di circa 25 ha, sufficienti a colmare i bisogni anche per la Variante in progetto.

ATTUAZIONE DEL PRG VIGENTE (PRODUTTIVO / TERZIARIO)

Periodo 2004 - 2011

permessi di costruire rilasciati dal 1.1.2004 al 31.12.2011

anno	secondario	terziario
	mq.	mq.
2004/gen2006	764	4.050
gen2006/mar2008	292	400
apr2008/dic2008	3.000	173
gen2009/dic2011	242	855
TOTALI	4.298	5.478

Nel settore del **terziario** ed in particolare per gli insediamenti commerciali si riscontra, invece, un'attività edilizia pressoché nulla dal 2006 in poi.

E' questo un segno sia del ritardo con cui l'Amministrazione ha attuato l'adeguamento dello strumento urbanistico al D.Lgs. 114/98, sia dello stralcio della normativa relativa al commercio, attuato dalla Regione Piemonte in sede di approvazione del PRG nel 2007 per effetto delle modifiche legislative intervenute.

Ma deve anche essere riconosciuto che l'offerta dei servizi alla persona risulta per Strambino piuttosto completa e variegata, in particolare la rete distributiva del commercio in sede fissa consta di complessivi 92 esercizi di vendita (pari ad un negozio ogni 70 abitanti circa) suddivisi in 28 esercizi alimentari o attività miste e 64 attività extra alimentari.

I 92 esercizi considerati secondo le dimensioni tipologiche si differenziano in 88 di vicinato e 4 medie strutture tra cui un centro commerciale.

Altresì, nel territorio comunale, sono presenti 28 esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (bar, ristoranti, ecc).

Per quanto riguarda lo stato di attuazione dei **servizi** è da rilevare che – nonostante l'estesa dimensione urbana e la presenza di quattro frazioni – le amministrazioni finora succedutesi hanno sempre corrisposto un impegno rilevante per garantire condizioni di esercizio soddisfacente dei servizi di primaria necessità.

Come evidenziano le tabelle allegate e come viene trattato nel successivo capitolo, Strambino si presenta con una dotazione di servizi pubblici reali³ – non quelli di carta – che garantiscono un rapporto di 33 mq/ab riferiti alla popolazione attuale. Se poi si volessero considerare anche i servizi di rango sovralocale, il dato per abitante si attesta a 54,4 mq per abitante.

³ Si tratta qui solo di calcoli condotti considerando i servizi di interesse locale SL.

Per dare il segnale della crescita dei servizi sia in termini di qualità che di quantità, può essere utile ricordare che solo negli ultimi otto anni è stata costruita una nuova scuola elementare del capoluogo (12 aule) ed è stata completamente rinnovata e ampliata la scuola materna della frazione Cerone.

Caratteri e problemi emergenti dalla realtà territoriale

Per comprendere meglio le ragioni, il significato e gli obiettivi che animano la stesura di questa 3^a Variante strutturale al P.R.G.C. di Strambino occorre analizzare sinteticamente i tratti essenziali della realtà economico-territoriale in cui si sta intervenendo a poco più di 5 anni dall'approvazione della precedente.

Il Comune di Strambino ha storicamente espresso una realtà socio economica di rilievo tale da divenire uno dei punti di riferimento nel sistema del circondario eporediese, anche in coerenza con il ruolo assegnatogli dal PTC provinciale.

L'economia locale in passato fondata sull'attività agricola, con l'affermazione agli inizi del secolo delle industrie manifatturiere rafforza la capacità di attrarre nuove attività artigianali.

L'insediamento industriale di S. Bernardo ad Ivrea e di Scarmagno segnano l'inizio della dominanza culturale ed economica Olivetti, i cui effetti portano ad un diffuso benessere, ad un rapido inurbamento ed allo sviluppo di un indotto produttivo di piccole e medie industrie, a cui fa seguito un incremento del processo di terziarizzazione.

Nell'ultimo decennio la profonda crisi dell'economia industriale che ha generato in tutto il Canavese una forte contrazione dei mercati ed una momentanea paralisi delle attività, ha fatto emergere i punti deboli di un modello sociale e di un'economia storicamente subordinata alle dinamiche ed alle direttive della grande industria locale.

In questo stato di criticità, mitigato dal sostegno degli ammortizzatori sociali, è apparsa decisiva la tenuta della piccola e media industria, che localmente ha contribuito al sostegno economico e che, pian piano, va strutturandosi quale sistema alternativo alla grande industria.

Dal settore agricolo al momento non sembrano prospettarsi nuovi influenti sviluppi occupazionali, soprattutto in carenza di specifiche colture che possano aprire filiere di produzione qualificata, tuttavia a Strambino – ove è ancora dominante la monocoltura di mais, operata in forma meccanizzata da un numero sempre minore di addetti – sono ancora molte le famiglie che, a titolo esclusivo o ad integrazione di altro reddito, traggono profitto da questo comparto.

Nel corso degli ultimi anni poi, il piano urbanistico comunale di Strambino si è sempre dovuto confrontare con le scelte della **politica idraulica** di bacino, facendo del tema degli equilibri idrogeologici uno di quelli di primaria importanza, sia per la sicurezza sociale che per lo sviluppo economico dell'intero comune. Oggi, con le molte opere di salvaguardia, realizzate nell'ambito del cosiddetto Nodo Idraulico di Ivrea, la situazione può dirsi più definita e con elementi di certezza di cui la nuova pianificazione deve "semplicemente" tenere conto, anche se permangono preoccupazioni e dubbi (sollevati anche in sede istituzionale) degli effetti che le opere del Nodo di Ivrea potrebbero "riversare" sull'area di Strambino⁴.

⁴ Bisogna ricordare che il Comune di Strambino non si è mai potuto sedere al tavolo dei comuni del Nodo Idraulico di Ivrea.

Il raffronto dei dati censuari sotto riportati in forma tabellare, richiama ad una riflessione sulle dinamiche in corso evidenziate dagli indicatori demografici:

- 1) l'andamento demografico nell'ultimo ventennio del secolo scorso dimostra una relativa stabilità numerica, mentre il dato è sempre a saldo positivo dal 2000 in poi con una crescita di 6,6 punti percentuali nell'ultimo decennio; muta invece in modo considerevole il numero delle famiglie, che dal 1971 al 2011 registra una crescita di 800 unità, e non di minore effetto sono le mutazioni della composizione del nucleo stesso con una progressiva riduzione dei componenti che si accompagna al repentino innalzamento dell'indice di vecchiaia; proprio questo indice, insieme all'indice di dipendenza, tratto dai dati del Censimento 2001 e 2011, segna inesorabilmente anche per Strambino gli effetti della crisi socio-economica che ha investito il territorio Canavesano. Con fiducia possono essere visti però due valori desunti dal raffronto censimenti 2001 e 2011: alle famiglie che continuano a crescere (+ 282) non corrisponde una ulteriore riduzione dei componenti per famiglia, mentre l'indice di vecchiaia inverte per la prima volta la sua tendenza negativa; due segnali inequivocabili che la nuova popolazione di Strambino è fatta anche di famiglie giovani con figli.
- 2) l'economia locale, pur risentendo delle inevitabili ripercussioni sia sul processo produttivo che sul piano occupazionale, mantiene una condizione di moderato benessere, frutto di una soddisfacente solidità patrimoniale costruita ed alimentata da una riconosciuta vitalità produttiva della popolazione. Il reddito medio procapite, che nel 2005 era pari a 19.000 Euro, risulta al 2011 pari a 21.600 Euro.
- 3) i dati ISTAT sul patrimonio edilizio rappresentano un'ulteriore conferma della generale tenuta nelle dinamiche socio-economiche del Comune di Strambino; infatti, si evidenzia oltre al consueto maggiore apprezzamento per la casa in proprietà a discapito della soluzione in affitto, indice questo di un certo dinamismo immobiliare e di una particolare affezione al bene casa, anche una buona tenuta del tasso di case occupate. I dati sullo stato di attuazione del Piano vigente ed i trend edilizi esposti in precedenza, confermano, infatti, che lo stock abitativo che è stato realizzato negli ultimi anni non produce un abbandono di altre abitazioni, ma una proporzionale crescita di famiglie che si insediano, in particolare straniere e giovani.

A supporto di questi e dei successivi ragionamenti ci pare utile esporre di seguito, anche se solo in forma tabellare, alcuni dati ed indicatori demografici e socioeconomici, trattati ove possibile in forma di serie storica onde agevolare analisi retrospettive.

Tabella 1

Popolazione residente (serie storica)

anno	1951	1961	1971	1981	1991	2001	2003	2008	2011	2012
unità	4642	4911	5965	6140	6041	6035	6069	6400	6450	6502

Tabella 2

Popolazione residente nei rispettivi agglomerati urbani

Raffronto anno 1997 (dato anagrafe), 2001 (Dato del Censimento), 2003, 2008 (dato anagrafe) e 2012 (dato anagrafe) comprensivo dei residenti in aree agricole ed in contesti isolati

	1997	2001	2003	2008	2012	Saldo '12-'03 dato assoluto e %	
Capoluogo	3881	3850	3868	4057	4122	+254	6,16%
Carrone	314	324	317	340	333	+16	4,80%
Cerone	789	863	864	918	952	+88	9,24%
Crotte	642	663	671	699	714	+43	6,02%
Realizio	337	335	354	386	381	+27	7,08%
Totale	5963	6035	6074	6400	6502	+428	6,58%

Tabella 3

Dati e indicatori popolazione e abitazioni⁵

	1971	1981	1991	2001	2011
	Strambino	Strambino	Strambino	Strambino	Strambino
Popolazione residente	5965	6140	6041	6035	6456
Popolazione var. % decennale	21,46	2,93	-1,6	-0,1	6,52
Famiglie	2046	2330	2430	2558	2844
Numero componenti per famiglia	2,88	2,63	2,48	2,35	2,27
Indice di vecchiaia[1]		72,2	137,2	185,7	170,3
Indice di dipendenza[2]		49,3	40,4	47,9	52,0
Indice di ricambio[3]		70,2	79,6	139,0	202,5
Abitazioni occupate	1982	2164	2295	2535	2840
superficie media (mq)		90,65	99,94		
n° stanze occupate	7412	9671	10149	10546	
n° stanze per abitazione	3,74	4,68	4,42	3,60	
n° occupanti per stanza	0,8	0,63	0,59	0,65	
percentuale in proprietà		68,57	71,67		
percentuale in affitto		25,87	21,17		
Abitazioni non occupate	20	241	151	155	
n° stanze non occupate	75	1107	545	339	
n° stanze per abitazione	3,75	4,59	3,60	3,29	
Percentuale abitazioni libere	1,00%	10,02%	6,17%	5,76%	
Tasso di attività[4]		46,15	46,43		
Tasso di occupazione[5]		90,8	90,9		
Tasso di disoccupazione[6]		9,2	9,1		

[1] Rapporto percentuale tra la popolazione di 65 anni e più, e quella con meno di 14 anni.

[2] Rapporto percentuale avente a numeratore la somma tra la popolazione con meno di 14 anni e quella di 65 anni e più, e a denominatore la popolazione in età da 14 a 64 anni.

L'indice di dipendenza fornisce una misura, seppur approssimativa, del grado di dipendenza economico-sociale tra le generazioni fuori e dentro il mercato del lavoro.

[3] Rapporto percentuale tra la popolazione della classe 60-64 anni e della classe 15-19 anni. E' un indice che misura la possibilità potenziale di ricambio nel mondo del lavoro.

[4] Rapporto percentuale tra la popolazione attiva e il totale della popolazione.

[5] Rapporto percentuale tra gli occupati e la popolazione attiva.

[6] Rapporto percentuale tra chi è in cerca di prima occupazione o essendo disoccupato è in cerca di nuova occupazione e il totale della popolazione attiva.

Quanto allo sviluppo del sistema urbano, appare con evidenza come il tardivo intervento di pianificazione abbia lasciato spazio ad una crescita spontanea, sviluppatasi a ridosso di un sistema viario e ferroviario, il quale si trova ora ad interferire con un razionale sviluppo delle funzioni urbane.

⁵ I dati sono estratti dal Censimento generale della Popolazione e delle Abitazioni redatto dall'ISTAT. A solo titolo di raffronto sono stati riportati, ove reperibili e per il solo Censimento del 1991, i dati generali relativi all'ambito territoriale che possiamo definire del "comprensorio eporediese" corrispondente in sostanza al territorio delle ex USSL.

Strambino, come altri centri attraversati da arterie di mobilità extraurbane, deve confrontarsi con gli aspetti positivi e negativi da queste indotte.

Nel caso specifico la presenza della Statale 26, della Provinciale 56 e della linea ferroviaria Chivasso-Aosta, più che caratterizzare la struttura del tessuto urbano tendono a separare gli agglomerati ed evidenziano squilibri funzionali correlati ad un accentramento dei servizi nelle aree del centro storicamente sede amministrativa, e punto di riferimento per attività commerciali e direzionali.

Questa condizione di accentramento dei servizi, se da un lato contribuisce al mantenimento di una movimentata vitalità sociale nelle aree più centrali del capoluogo, dall'altro accentua lo stato di relativa dipendenza dei nuclei frazionali i quali, in considerazione della loro contenuta dimensione, non riescono ad esprimere, come dimostrano i dati rilevati, un sufficiente grado di autonomia.

Fra le problematiche territoriali su cui le ultime varianti sembrano avere “acceso” un interesse ad avviare processi risolutivi, vi è certamente quella data dalla presenza di vaste aree occupate da insediamenti industriali resi ormai inattivi dall'evoluzione delle dinamiche produttive.

Dette aree, comprese nel contesto urbano del capoluogo, al di là delle ripercussioni ambientali generate dal diffuso stato di obsolescenza degli edifici, sono motivo di particolare attenzione sia per l'estensione delle stesse che per gli squilibri urbanistici che il riuso potrebbe generare in assenza di interventi di riqualificazione e di indirizzi progettuali volti a definire un uso appropriato dei siti in relazione ai contesti circostanti.

Tra queste, quelle con proprietà in parte pubblica hanno dato negli ultimi quindici anni segni di avvio del processo di riconversione, mentre più tardivo appare l'interesse per le aree totalmente private. Si deve pertanto cogliere come un segnale assai positivo la riforma urbanistica di alcune aree (vedi ad esempio l'area ex-Azario ET011 e l'area ex-Fospal RBC103), che per anni hanno visto sedimentarsi un minuto processo di riuso, con attività artigianali di servizio e depositi che transitoriamente occupano in tutto o in parte gli edifici.

GLI OBIETTIVI DEL PIANO

Con il nuovo progetto urbanistico l'Amministrazione Comunale intende confermare molte delle linee guida che hanno ispirato gli ultimi due strumenti urbanistici, e pianificare un riordino sia normativo sia del disegno progettuale, riconoscendosi innanzi tutto nella validità dei principi di sostenibilità promulgati a livello internazionale e condivisi da Regione Piemonte e Provincia di Torino.

In questa direzione è stato già compiuto un primo passo, predisponendo una proposta di perimetrazione delle aree dense, libere e di transizione, in attuazione dell'Art. 16 del PTC2. Tale proposta è stata condivisa nella seduta unitaria del 16 gennaio 2012 e formalizzata nel successivo verbale sottoscritto da tutti gli enti intervenuti (comune, provincia e regione).

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”.

Altre scelte riguardano, invece, ipotesi di riqualificazione di tessuti già edificati (in tutto o in parte) spesso mirando ad una trasformazione delle destinazioni d'uso che, nel lungo

periodo, dovrà condurre ad una uscita delle funzioni produttive dal tessuto oggi più densamente abitato. Ciò potrà accadere solo con la concordia delle proprietà e nel rispetto delle valorizzazioni economiche che tali operazioni comportano.

Le aree non dotate di urbanizzazioni sufficienti (non vi sono aree totalmente sprovviste⁶) 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 ed 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 e le aree **RC101, RC108, RC 109, RC204, RC404, RC406** sono vincolate all'attuazione del disegno unitario attuabile mediante ricorso a PEC, come esemplificato nelle tavole di PRG e nelle Schede di Intervento.

A seguito di valutazioni condotte sulla possibilità di intervenire a livello normativo sia per rendere più certa l'attuazione delle previsioni di piano, sia per semplificare il quadro dell'articolato vigente, sono state formulate alcune importanti modifiche che renderanno più semplice l'uso del Piano agli uffici che lo gestiranno ma soprattutto ai cittadini che lo utilizzeranno.

Le modifiche: sintesi numerica

In sintesi prima di passare al dettaglio delle azioni del piano, si può dire che a fronte di suolo precedentemente investito da previsioni di Piano per complessivi 265 ha, di cui 179,2 ha per gli usi residenziali, la presente variante aggiunge unicamente 5,8 ha di nuove previsioni per le funzioni residenziali (e la relativa quota parte di usi compatibili) e nessuna area produttiva di nuovo impianto. Si ricorda che il territorio comunale è pari a 2.275 ha.

Gli abitanti teorici che, per scelta della presente variante corrispondente alle nuove RC, sono insediabili sarebbero pertanto circa 204 se riferiti al parametro verificato analiticamente di 220 mc/ab che utilizzava la 2^ Variante oggi vigente.

Le aree investite da previsioni urbanistiche di nuovo impianto sono pari a 17,4 ha, ma di questi solo 5,8 ha rappresentano aree mai interessate in precedenza da previsioni del PRG, mentre 11,6 ha rappresentano aree già investite da previsioni del PRG vigente di cui si prevede la conferma o una diversa destinazione e regolamentazione.

Inoltre, per effetto dei SUE e della obbligatorietà delle cessioni per attrezzature pubbliche, dalle nuove regole di attuazione dei più importanti ambiti di espansione e trasformazione della Variante, arriveranno con certezza in dote alla collettività circa 17.400 mq, di cui oltre 2/3 ascrivibili pienamente quale standard urbanistico ai sensi dell'art. 21 della Lur (il resto saranno strade).

Essendo pertanto il rapporto tra mq di standard e la popolazione teorica insediabile pari a 33,5 mq/ab, 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.

Tuttavia il saldo complessivo di tutto il suolo urbanizzato e urbanizzando della Variante rispetto al PRG vigente è pari a soli 4,8 ha, ovvero lo 0,2% in più dell'intero territorio comunale o - se si vuole - l'1,8 % in più del territorio urbanizzato e urbanizzando precedentemente alla presente proposta di Variante. Il saldo, come mostra la tabella allegata al Riepilogo del Dimensionamento di Piano, interessa per meno della metà gli

⁶ Si veda la tavola delle reti e delle urbanizzazioni.

ambiti edificabili, cioè quelli in realtà di maggiore compromissione del suolo, mentre più della metà è da ascrivere alla categoria dei Servizi.

Le finalità

Alla luce di quanto emerge dalle analisi dei dati e dai ragionamenti svolti, possono individuarsi le finalità e gli obiettivi assunti per la formazione della 3^ Variante al P.R.G.C. di Strambino, in coerenza con quanto dettato dalla L.R. 56/77 all'Art. 11, nei seguenti:

1. **Valorizzazione e salvaguardia delle risorse agricole e naturali;**
2. **Recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente nelle aree di antico impianto;**
3. **Completamento dell'offerta di aree edificabili a destinazione residenziale entro le porosità del tessuto esistente;**
4. **Ultimare il riordino e completamento delle aree destinate ad attività produttive;**
5. **Messa in sicurezza della viabilità statale di attraversamento dell'abitato di Capoluogo;**
6. **Ri-adequare lo strumento al Piano per l'Assetto Idrogeologico;**
7. **Promuovere le emergenze ambientali;**
8. **Modificare e integrare l'apparato normativo del PRG.**

I CONTENUTI DELLA VARIANTE AL PRGC

Le ipotesi di sviluppo

La Variante si pone l'importante obiettivo di introdurre una semplificazione dell'apparato normativo, evitando la frammentazione in una miriade di piccole aree e la conseguente sperequazione delle regole su aree all'apparenza omogenee.

L'approccio del PRG in variante trova riscontro in scelte di nuovo assetto urbanistico che poco modificano lo zoning del vigente Piano, fatta eccezione per una importante previsione di viabilità di livello sovralocale.

Con riferimento agli obiettivi poc'anzi esposti, i principali contenuti del Piano possono essere sintetizzati nei seguenti **indirizzi progettuali**:

OBIETTIVO	INDIRIZZO PROGETTUALE
Valorizzazione e salvaguardia delle risorse agricole e naturali	Tutelare i suoli ad eccellente e buona produttività (in coerenza con gli indirizzi del PTC provinciale) valorizzandone sia la funzione economico-produttiva che la valenza paesistico-ambientale. Tra le azioni finalizzate a mantenere ed incrementare gli attuali livelli di produttività agricola ed a tutelare i caratteri del paesaggio agrario tradizionale possono

	<p>riconoscersi:</p> <p>La costituzione di un territorio agricolo di salvaguardia paesaggistica ed ambientale per due ampie porzioni della piana agricola.</p> <p>La definizione di norme tipologiche per l'edificabilità agricola presente sia nel territorio agricolo che nei nuclei rurali.</p>
Recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente nelle aree di antico impianto	<p>Definire un'impostazione del regime normativo che stimoli la riqualificazione del tessuto abitativo attraverso l'utilizzazione più intensa e razionale del vecchio patrimonio edilizio in particolare di quello abbandonato dall'attività agricola. Occorre facilitare l'integrazione delle attività del terziario con il tessuto residenziale per offrire un maggior numero di opportunità d'intervento a favore del recupero di preesistenze.</p>
Completamento dell'offerta di aree edificabili a destinazione residenziale entro le porosità del tessuto esistente	<p>Indirizzare al completamento di aree già urbanizzate in grado di esprimere ancora un potenziale di crescita, con l'obiettivo di favorire un più razionale sfruttamento del suolo, evitando espansioni insediative che innescano il fenomeno della dispersione del costruito (sprawling). Partendo dal frantumato residuo del piano vigente, la variante ne propone una rilettura che abbandona di massima la regola della saturazione dell'indice, scegliendo di programmare l'edificazione secondo regole più omogenee e con una precisa definizione del lotto di completamento.</p>
Ultimare il riordino e completamento delle aree destinate ad attività produttive	<p>Proseguire nel processo di infrastrutturazione delle aree di nuova previsione, con particolare attenzione alla dotazione dei congrui servizi ed all'ottenimento di quel corretto mix di funzioni che ne caratterizzi la vivibilità. In questa logica favorendo il trasferimento di quelle attività ancora presenti nel tessuto residenziale verso tali nuove aree.</p>
Messa in sicurezza della viabilità statale di attraversamento dell'abitato di Capoluogo	<p>Individuazione, di concerto con la Provincia di Torino, di una soluzione atta a risolvere il problema della transitabilità di mezzi pesanti sul centro abitato, dei volumi di traffico oramai in preoccupante e costante crescita e della ricucitura delle frazioni "isolate" dal tracciato ferroviario e dai numerosi passaggi a livello.</p>
Ri-adequare lo strumento al Piano per l'Assetto Idrogeologico	<p>Ridefinire le previsioni urbanistiche e le regole d'intervento ove necessario per adequare lo strumento al Piano per l'Assetto Idrogeologico, a seguito delle ultime determinazioni assunte dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del fiume Po.</p>
Promuovere le emergenze	<p>Confermare la validità dei laghetti artificiali esistenti quale spazio pubblico/privato da destinare a verde, al</p>

ambientali	gioco ed allo svago attraverso la creazione ed il potenziamento delle infrastrutture in aree non soggette a rischio. Valorizzare l'ambito collinare confermando l'approccio promosso con lo studio ambientale redatto nel 2004 quale elaborato di corredo alla Variante di PRG del 2007, da rileggere in una nuova chiave interpretativa con il Rapporto Ambientale.
Modificare e integrare l'apparato normativo del PRG	L'integrazione dovrà riguardare l'agevole rimando ai piani di settore, ai regolamenti ed alla strumentazione attuativa. Le modifiche dovranno orientarsi ad una maggiore facilità d'uso del Piano, derivata direttamente da una più chiara, semplice e deterministica riscrittura del testo delle NTA.

Negli indirizzi progettuali si intravede una coerenza nell'agire pianificatorio che tende a riordinare ulteriormente (rispetto alle due varianti generali dell'ultimo decennio) la zonizzazione, la disciplina per la gestione del piano, la gestione delle tutele e delle emergenze ambientali.

L'aspettativa progettuale è che tale impostazione - migliorando la vivibilità e la fruizione sociale degli spazi sia privati che pubblici - stimoli processi di sviluppo endogeno in grado di recuperare e rafforzare il sistema locale.

Previsioni insediative e dotazione di servizi

Al fine di pervenire ad un bilancio della disponibilità insediativa residua e di quella aggiuntiva necessaria commisurata e coerente agli sviluppi previsionali si ritiene opportuno in considerazione delle variabili socio-economiche che hanno caratterizzato l'ultimo decennio e delle ipotesi di sviluppo sopra esposte, passare ad alcuni ragionamenti di indirizzo generale.

L'economia locale, malgrado gli effetti indotti dal collasso della grande industria, pare mantenere uno stato di relativa stabilità che sembra lasciar spazio a nuove iniziative imprenditoriali, e che l'Amministrazione intende incoraggiare per richiamare investimenti sul territorio e mantenere livelli occupazionali elevati.

Non appaiono al momento tensioni abitative tali da motivare forti espansioni residenziali, anche se Strambino, come dimostrano i dati forniti in precedenza, non è certo in una fase di regressione demografica ed il suo mercato abitativo appare ancora vitale.

L'effetto generato dall'incremento dei nuclei familiari, unito all'altissima percentuale di alloggi in proprietà, provoca nel mercato immobiliare una domanda di riposizionamento, di proprietari che vogliono sostituire la vecchia abitazione con una migliore, motivati dalla legittima aspirazione della comunità strambinese a ricercare nell'abitazione condizioni di maggior sicurezza economica.

Questo tipo di domanda prefigura, dunque, piuttosto chiaramente l'offerta che il mercato edilizio si attende per le abitazioni nei prossimi anni; alloggi restaurati e risanati

nella parte storica antica, adeguamenti edilizi diffusi nelle porzioni consolidate di completamento di più recente formazione e nuovi edifici di non grande dimensione, con molto verde privato a disposizione.

Appare evidente il fatto che le ipotesi di scenario sin qui presentate, risultano assolutamente in linea con le previsioni che formulava la precedente Variante e - dato ancor più importante – con il trend di attuazione che il Piano sta avendo.

Infatti il Piano in vigore prevedeva un incremento di abitanti teorici dalle aree RB e RC di 1470 unità, per effetto di 370 mila mc di nuova edificazione (215 mila in RB e 155 mila in RC).

Se si considera che l'attuazione degli ultimi otto anni ha visto realizzati 120 mila mc e soprattutto che a questi è corrisposto un incremento di popolazione di 381 unità, ovvero che ciò rappresenta circa $\frac{1}{4}$ della previsione globale di piano, si può ritenere ragionevole che la variante di Piano in fase di progettazione possa senza problemi prevedere una crescita almeno pari all'attuato.

Come si vedrà nei calcoli del dimensionamento che segue, i circa 44.800 mc di nuova edificazione, che provengono dalle 11 nuove proposte, rappresentano grossomodo il 15% della capacità insediativa teorica (pari a 204 nuovi abitanti teorici, a fronte di un incremento complessivo preventivato pari a 1.309 abitanti).

Nell'assumere e confermare quindi la considerazione che porta a stimare in 300/350 unità abitative il fabbisogno addizionale, nel caso in cui la crescita lineare in atto proseguisse inalterata per i prossimi anni, la proposta di questa 3^ Variante si limita ad un incremento di 142 unità nelle aree RC e ad un recupero maggiore di abitazioni e/o vani (potenzialmente stimato per circa 77 abitanti) nelle aree RA.

Complessivamente il nuovo piano regolatore propone una crescita inferiore del 33,45% di quella prevista dall'ultima variante⁷:

- 1.967 abitanti era la CIRT prevista nell'ultimo piano del 2003, pari a un + 32,40% della popolazione allora residente;
- 1.309 abitanti è la CIRT prevista con la presente 3^ Variante, pari a un + 20,29% della popolazione residente.

Il Piano, che si presenta con una dotazione di standard che già oggi soddisfa i minimi richiesti dalla legge anche per la popolazione potenziale futura, non si accontenta tuttavia della dote di servizi qualitativamente e quantitativamente adeguata che costituiscono già oggi patrimonio e ricchezza sociale della comunità strambinese, ma si pone l'ambizioso obiettivo di incrementare ulteriormente la città pubblica di almeno altri 10 mq per ogni cittadino.

Gli interventi della Variante su tavole e norme

I principali interventi previsti con la presente Variante per quanto riguarda l'**azzonamento**, possono riassumersi in:

- la numerazione delle aree RA è stata soppressa, le aree RA sono state differenziate, normativamente, tra quelle del Centro Storico di Capoluogo ricadenti nella perimetrazione ai sensi dell'Art. 24 Punto 1 della L.R. 56/77

⁷ Si veda anche la tabella di raffronto delle due Varianti a pag 25.

(interesse storico/artistico), quelle sempre del capoluogo non comprese in tale perimetrazione e quelle dei nuclei frazionali.

- la numerazione delle aree RB è stata soppressa, tutte le aree residenziali di completamento (in gran parte già attuate e sature o prossime alla saturazione) sono state differenziate in due sole distinte categorie: RB1 per quelle caratterizzate da un edificato di tipo estensivo con altezze di norma non superiori ai due piani; RB2 per quelle caratterizzate da un edificato di tipo intensivo con altezze di norma di tre o più piani. Sono state assegnate regole proprie ad ognuna delle due aree, per i completamenti e gli adeguamenti funzionali delle unità immobiliari esistenti.
- all'interno delle aree RB sono state individuate delle aree denominate RBC (residenziali di completamento con interventi di nuovo impianto) costituite da lotti interclusi e/o ancora liberi nel contesto edificato. Solo in queste aree - denominate RBC - sono possibili nuove costruzioni, generalmente con intervento diretto se dotate delle infrastrutture di urbanizzazione primaria e quando siano convenientemente risolvibili i problemi di accessibilità e sosta. In assenza di tali garanzie, l'intervento è subordinato a permesso convenzionato ai sensi del Comma 5 dell'Art. 49 della L.R. 56/77. Le aree RBC sono complessivamente 65 ripartite in 33 a Capoluogo e 32 nelle frazioni (Realizzo 6, Crotte 8, Cerone 11, Carrone 7). Di queste, sono 25 quelle assoggettate al permesso di costruire convenzionato. I parametri da rispettare nella costruzione risultano diversi, a seconda che l'RBC si trovi in RB1 o in RB2. L'indice volumetrico, inoltre, risulta essere pari a 0,60 mc/mq per gli ambiti collinari ed a 1,00 mc/mq per i rimanenti ambiti.
- La numerazione delle aree RC è stata mantenuta, ma riformulata secondo modalità – come si dirà più avanti – che ne favoriscano la identificazione sulle carte. Le RC sono in totale 29 per complessivi 17,4 ha, ripartite in 12 a Capoluogo e 17 nelle frazioni (Realizzo 6, Crotte 4, Cerone 7, Carrone 0). Di queste 11 sono assoggettate a PEC e 4 a permesso convenzionato. Solo 11 di queste aree sono realmente nuove previsioni, per le altre si tratta della riproposizione delle previsioni del PRG vigente, che di aree RC ne contava 29 per 18,4 ha.
- Alcune delle previsioni residenziali, sopra descritte, interessano ambiti precedentemente normati per attività produttive o terziarie che si trovavano ormai in disuso ed incoerentemente localizzati nel tessuto abitativo. Il cambio delle regole di intervento per queste aree è il naturale risultato della politica di estromissione delle attività incompatibili verso le nuove aree attrezzate. Si tratta delle aree che il PRG vigente denominava ES2 005; ES1 022; ES1 024; ET 004.
- le aree RC previste dal PRG vigente che hanno avuto completa attuazione sono state rinominate come aree RB.
- Il comparto produttivo è poco interessato dalla presente variante, anche a fronte di un ancora discreto residuo di PRG vigente. E' riconosciuta una nuova piccola area produttiva ES1/044 per un esistente fabbricato ex agricolo posto in ambito completamente civilizzato, ed è ampliata la zonizzazione delle aree esistenti ed edificate ES1/025 (di soli 566 mq) ES1/004 (di soli 1073)
- previsione di una nuova viabilità di valenza sovra comunale con funzione di raccordo tra la Strada Statale n. 26 (all'altezza del cimitero) e la Strada Provinciale n. 56 ai limiti orientali della frazione di Realzio.

Tale viabilità potrà alleggerire notevolmente il flusso veicolare nel concentrico di Strambino sull'asse nord/sud della SS 26, fungendo da completamento della esistente SP 56 che si imbecca provenendo da sud all'altezza del crocevia per Scarmagno. Si potranno così dirottare i veicoli pesanti e tutto il traffico di scorrimento. La variante prevista sortisce anche un altro significativo risultato, quello di togliere dall'isolamento le frazioni di Cerone e Realizzo, frazioni le cui relazioni di mobilità con il Capoluogo dipendono esclusivamente da strade con passaggi a livello, il cui funzionamento è spesso problematico (lunghe attese per la grande frequenza di convogli, ma anche per guasti o blocchi).

- previsione di cinque intersezioni a rotatoria lungo la SP 56, peraltro senza particolari problemi di esproprio per raggiungere le dimensioni corrette per le tipologie di incrocio interessato.
- perimetrazione della nuova area di interesse paesistico ambientale ai sensi del Art. 24 Comma 1.3 della Lur per la "piana agricola", con vincolo di inedificabilità totale (anche agricola) su 328 ha, pari al 15% dell'intero territorio.
- l'oratorio a Capoluogo lungo la SS 26 è stato rinominato con la nuova sigla SP 020.
- stralcio dell'area RC521 e dell'area SP016 (campo volo) a Carrone.

Le principali modifiche al **quadro normativo** previste con la presente Variante possono riassumersi in:

- riformulazione parziale dell'Art. 5 per dare maggiore prescrittività alle regole e al disegno dei SUE, prescrivendo talvolta cessioni compensative dei diritti edificatori assegnati. Con la presente variante, solo per alcune aree di espansione, proprio quelle dove i servizi da attuare sono di importanza fondamentale per il disegno del Piano, si è deciso di sperimentare una nuova normativa che sceglie di attribuire diritti edificatori privati a tutte le aree oggetto di nuove previsioni, ma chiedendo in compensazione la cessione gratuita delle aree per servizi pubblici e per il verde in quote fissate dal piano e non negoziabili con gli strumenti esecutivi.
- completa ridefinizione degli Artt. 7.1 e 7.2.
- in particolare per il 7.1 inerente le aree RA, la numerazione soppressa ha interessato 149 aree. La numerazione era del tutto inefficace a fornire distinguo in norma tra le varie aree e la sua eliminazione ha permesso una più chiara organizzazione della norma. Si è poi voluto conferire alla norma un carattere di maggiore certezza sulle indicazioni tipologiche e sulle possibilità di ampliamento.
- in particolare per il 7.2 inerente le aree RB, la numerazione soppressa ha interessato 163 aree. La numerazione aveva lo scopo di assegnare parametri molto diseguali alle aree, fattispecie che la Variante in progetto vuole eliminare. La presenza di due sole categorie di area RB e di una disciplina propria per gli ampliamenti ed un'altra per gli interventi di nuovo impianto (RBC), ha richiesto la riscrittura completa dell'articolo. Il Tabulato T1 reca le specifiche per gli RBC, la Superficie Fondiaria di intervento, i parametri, le modalità intervento e le relative eventuali annotazioni per il convenzionamento urbanistico.
- riformulazione dell'Art 7.3 con esclusione della monetizzazione per le aree RC.
- riordino della disciplina riguardante le possibilità di realizzare alloggio di custodia a servizio delle unità produttive.

- modesti aggiustamenti all'Art. 7.11 con riguardo alla edificabilità a fini agricoli, sempre in coerenza con l'Art. 25 della Lur.
- nell'articolo che fissa i requisiti dei locali agibili ed abitabili, viene precisata la definizione di locali sottotetto agibili (Art.11.5).
- introduzione del nuovo Art. 11.8 per disciplinare i riporti ed i reinterri nella nuova edificazione.
- introduzione del nuovo Art. 13.1 per disciplinare gli interventi di mitigazione e di compensazione derivanti dalle valutazioni del Rapporto Ambientale.
- numerose integrazioni all'Art. 14 riguardanti Prescrizioni Specifiche su aree puntuali.
- riscrittura dell'Art. 15 sulla Salvaguardia dei Beni Culturali e Ambientali, con introduzione della normativa per la nuova Area "Piana agricola d'interesse paesistico ambientale" (Art.15.2) e l'introduzione del Art 15.3 per la confermata Area Collinare di interesse paesistico ambientale.
- introduzione del nuovo Art. 16.1 per disciplinare la nuova previsione stradale di livello sovra-comunale.
- reintroduzione dell'intero Capo VI (Artt. 21 e 22) sulla disciplina del commercio.
- parziale integrazione della disciplina transitoria con modifiche agli Art. 23 e 24 con riferimento alla gestione della salvaguardia.
- adeguamento alle modifiche apportate al regolamento edilizio tipo della Regione Piemonte.
- introduzione di una nuova specifica destinazione d'uso c7 per i distributori di carburante per autotrazione.
- completa rielaborazione del Tabulato T1 e modifica per effetto delle previsioni di variante dei Tabulati T2 e T3.

La capacità insediativa residenziale teorica

Sulla base degli obiettivi di cui al paragrafo precedente e delle ipotesi di sviluppo assunte, si è provveduto alla stima della capacità insediativa residenziale teorica ai sensi dell'Art. 20 della L.R. 56/77 mediante valutazioni di tipo analitiche necessariamente rapportate alle diverse realtà territoriali.

Queste valutazioni tengono conto del rilievo redatto nel 1997 aggiornato con i dati monitorati dall'Ufficio Tecnico Comunale nel corso degli ultimi 6 anni.

Aree RA

La determinazione di una corretta stima della quota di capacità insediativa riferibile alla consistenza attuale del tessuto edilizio deve imprescindibilmente passare, come già accennato, attraverso alcuni ragionamenti esemplificativi che tengano conto delle prescrizioni normative in relazione ai caratteri di un tessuto edilizio consolidato presente nel capoluogo e negli agglomerati frazionali.

Relativamente alle Aree RA distinte dalle norme, e dalla prassi gestionale, in interne ed esterne al centro storico di interesse storico-artistico, la capacità insediativa teorica aggiuntiva può essere calcolata sommando i volumi recuperabili a residenza di vani accessori sotto utilizzati (pari a circa mc 20.000) agli incrementi possibili sia con Piani di recupero nel centro storico vincolato, che nelle restanti aree RA, il tutto rapportato al

indice volumetrico abitativo⁸ di 400 mc/ab già utilizzato nelle aree di insediamento consolidato con la precedente Variante (oggi Piano Vigente).

Per un calcolo più equo è tuttavia necessario apportare qualche correzione a quest'ultimo dato, così come già accaduto con il PRG vigente:

Nel centro storico di interesse storico artistico, al netto dei volumi pertinenziali⁹ diversamente recuperabili, la volumetria esistente suscettibile di incremento è di 290.000 mc circa, cui corrisponderebbe un incremento teorico di 58.000 mc. Tuttavia si deve tenere conto che tale incremento non è attuabile se il rapporto di copertura o l'altezza massima sono già oltre il limite fissato dal Piano, e che lo stesso è attuabile solo attraverso il Piano di Recupero. Pertanto appare motivato applicare un correttivo che riduca gli incrementi ipotizzati nella misura del 60%. La volumetria si attesta così a circa 23.200 mc.

Negli altri ambiti RA, al netto dei volumi pertinenziali¹⁰ diversamente recuperabili, la volumetria esistente suscettibile di incremento è di 544.800 mc circa, cui corrisponderebbe un incremento teorico di 109.000 mc. Tuttavia si deve tenere conto che tale incremento non è attuabile se il rapporto di copertura o l'altezza massima sono già oltre il limite fissato dal Piano. Pertanto appare motivato applicare un correttivo che riduca gli incrementi ipotizzati nella misura del 50%. La volumetria si attesta così a circa 54.500 mc.

In conclusione la capacità insediativa teorica risulta così definita:

volume residenziale Aree RA (20.000+23.200+54.500) / 400 mc/ab) = 244 ab.

Aree RB e RBC

Nell'analisi del 1997 si rilevava che per le aree RB vi era una capacità residuale di edificabile pari a circa il 20% della consistenza in atto e che la stessa, assunto l'indice medio di costruzione di 1,2 mc/mq, corrispondeva a poco più del 19% del suolo complessivo ricadente in RB.

La scelta della presente Variante di PRG di abbandonare parzialmente la logica della saturazione dell'indice, omogeneizzando le aree RB ed affidando ad un disegno progettuale l'individuazione di specifici lotti di completamento (aree RBC) con indice fondiario pari a 0,60 mc/mq per gli ambiti collinari e 1,00 mc/mq per i rimanenti ambiti, rende in una certa misura più semplice il calcolo della capacità insediativa.

Tuttavia è utile rimarcare che il piano vigente stimava in 769 abitanti la crescita teorica, a fronte di una cubatura potenziale di 215.500 mc circa. Di questa una quota è stata realizzata negli ultimi otto anni (28%), una quota è probabilmente non realizzabile per condizioni oggettive (indicativamente il 21% a causa di lotto impraticabile, frazionamento proprietario, ecc), mentre una parte coincide grosso modo con le aree RBC oggi individuate dal Piano (51%).

⁸ Si riproduce qui la modalità di calcolo ripresa dal PRG vigente.

L'indice volumetrico abitativo medio, calcolato sull'intero territorio, risulta pari a mc 323.90 per abitante, con punte superiori ai 400 mc/abitante nei nuclei di vecchio impianto, fa considerare corretto riferire il calcolo della futura insediabilità ad un indice variabile tra i 400 mc/abitante nelle aree per insediamenti consolidati ed i 220 per gli interventi di nuovo impianto;

Calcolo dell'indice volumetrico abitativo medio:

volume residenziale mc 1.364.112+ volume accessorio 567.362= totale 1.931.474 mc 1.931.474 / 5.963 abitanti = 323.90 mc/ab

⁹ Incidenza del 30%

¹⁰ Incidenza del 40%

Le aree RBC in accoglimento delle osservazioni producono una nuova volumetria aggiuntiva pari a 10.881 mc (12.267 mc da nuove RBC, a dedurre 1.386 mc dallo stralcio di una RBC).

Scegliendo di utilizzare gli stessi parametri per il calcolo della CIRT già assunto dal PRGC vigente (pari a circa 280 mc/ab) il calcolo dell'incremento ammissibile, eseguito secondo la modalità offerta dalla nuova disciplina di Piano, fornisce il seguente calcolo.

incremento volume residenziale Aree RB $(122.269 / 280 \text{ mc/ ab}) = 437 \text{ ab.}$

Aree RI

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 $(440 / 280 \text{ mc/ab}) = 1,57 \text{ ab.}$

Nella vigenza del Piano non è stato realizzato alcun ampliamento di area RI, le previsioni sono pertanto invariate, fatto salvo il riconoscimento di uniabitazione non più funzionale all'attività agricola in frazione Crotte siglata come area RI 015 e l'ampliamento concesso con il Progetto Definitivo alla RI006. Pertanto il volume incrementabile per effetto della normativa e degli indici per le aree RI può essere ricondotto a quello stimato dalla relazione del piano vigente che risulta pari a 3.237 mc, più 440 mc.

Il calcolo dell'incremento ammissibile, utilizza un indice volumetrico abitativo medio¹¹ di circa 280 mc ottenuto dal rapporto tra le consistenze rilevate (mc 30.758) ed il numero dei residenti (n.110).

Ne deriva che in relazione alla variazione della consistenza edilizia consentita la capacità teorica aggiuntiva è la seguente.

incremento volume residenziale Aree RB $(3.677 / 280 \text{ mc/ ab}) = 13 \text{ ab.}$

Aree RC

La somma delle superfici in Aree RC prevista con il Progetto Preliminare risultava di 178.516 mq di cui 65.179 mq di nuove previsioni¹².

A seguito dei rilievi e dei pareri pervenuti sul rapporto ambientale, l'Amministrazione ha deciso la revoca della RC 405, avente superficie di mq 4.000 per un volume di mc 2.400.

A seguito delle controdeduzioni alle osservazioni sono state inserite due nuove aree RC che producono una nuova volumetria pari a soli 2.048 mc, mentre è stata stralciata la RC 501 con un conseguente decremento in volume di 1.685 mc, come rilevabile dalla relazione e dagli allegati alla Controdeduzione.

Pertanto, applicando area per area la densità edilizia territoriale o fondiaria assegnata dal Piano e riscontrabile nel Tabulato 1 - Aree RC, e deducendo le cubature già realizzate negli strumenti attuativi in vigore, si ottiene una volumetria edificabile complessiva di 114.346 mc.

¹¹ I dati si riferiscono al rilievo del 1997.

¹² In parte anche su suoli già interessati da altre previsioni non residenziali dal Piano Vigente.

L'applicazione di un indice volumetrico abitativo di 220 mc/ab, valore adottato nel piano vigente per le aree di nuovo intervento, porta alla seguente l'insediabilità teorica futura:

volumetria Aree RC (114.346 / 220 mc/ab) = 520 ab.

Aree ES1 ed ES3

A seguito dei rilievi e dei pareri pervenuti sul rapporto ambientale, l'Amministrazione ha deciso la revoca dell'area ES3/044, avente una superficie di mq 8.683. A seguito delle controdeduzioni alle osservazioni è stata, invece, introdotta una nuova area ES1.

Partendo dal presupposto che l'insediabilità di tipo residenziale concessa dal piano per unità abitative di custodia all'interno di aree per insediamenti produttivi del settore secondario, ammette di fatto una quota teorica di abitanti. Ed assunto che il PRG contempla n. 32 aree ES1 (aree largamente edificate suscettibili di completamento) e solo n. 4 aree ES3 (nuovo impianto), di cui l'area ES3/042, che rappresenta oltre il 49% del totale, è stata utilizzata per un campo fotovoltaico regionale, si ritiene di stimare la capacità teorica abitativa nelle aree produttive in alloggio di custodia, come segue.

Occorre premettere che gli alloggi di custodia esistenti risalgono tutti ad almeno 15/20 anni fa (casa-bottega), mentre nell'attuazione delle recenti nuove aree produttive nessuna ha visto sorgere l'unità residenziale di custodia, anche per la decisa mono-funzionalità delle aree stesse.

Pur non escludendo la possibilità che ciò avvenga, anche successivamente, appare pertanto ragionevole stimare la CIRT in funzione di massimo un alloggio di custodia con n. 2 abitanti insediati per la metà delle aree ES1 di riordino e completamento, e di massimo un alloggio di custodia con n. 2 abitanti insediati per ognuna delle aree ES3 con esclusione della ES3/042 citata.

Aree ES1 32/2 x 2 abitanti = 32 ab

Aree ES3 4 x 2 abitanti = 8 ab

quota residenziale di custodia = 40 abitanti

Aree ES2

La Variante di Piano ammette su questi ambiti la compresenza di funzioni abitative nella misura del 30% del volume in atto, ma deve essere considerato che ad oggi nessuna trasformazione mediante i previsti SUE ha dato corso a queste ipotesi funzionali, ed anzi si sono sempre più consolidate le destinazioni produttive (spesso prive anche dell'alloggio di custodia)

I valori rilevati, relativi alla consistenza delle strutture edilizie in atto, offrono una cubatura in essere pari a 70.000 mc circa e ciò consentirebbe in linea teorica una trasformazione in residenza di 21.000 mc.

Tuttavia per quanto sopra detto si ritiene corretto "correggere" in un più realistico 10% la quota di residenziale di cui si ipotizza concreta realizzazione, e ciò anche grazie all'introduzione della possibilità di realizzare un alloggio di custodia per unità produttiva. Ne consegue che l'insediabilità futura definita in rapporto di un indice volumetrico abitativo di 220 ab/mc risulta la seguente:

volumetria residenziale (7.000 / 220 mc/ab) = 32 abitanti

Aree ET

La compresenza di funzioni residenziali in ambiti a prevalente destinazione commerciale risulta limitato ad alcune aree rispondenti alla sigla, ET 008, ET 022, ET 006 relativamente alle quali il Piano consente la realizzazione di unità abitative nella misura del 25% della superficie utile lorda destinata ad attività terziarie.

In relazione ai parametri definiti nel Tabulato T2 delle N.T.A. la superficie utile lorda generabile dal completo utilizzo della superficie coperta ammessa in dette aree di circa mq 4.353 moltiplicata per 2 piani, risulterebbe di mq 8.706; l'applicazione del rapporto percentuale del 20% della superficie così determinata da destinare a residenza per un'altezza abitabile di mt 3.00 comporterebbe un volume a tal uso destinato di mc 5223.

Ne deriva che in ordine all'indice volumetrico abitativo di 220 ab/mc la capacità insediativa risulta così definita:

volumetria residenziale (5223 / 220 mc/ab) = 23 abitanti
--

Riepilogo

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

Area	RA	RB	RBC	RI	RC	ES1-ES3	ES2	ET	Totale
Quota di incremento dell'intero PRGC	244	0	437	13	520	40	32	23	1.309

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

Totale incrementi in Aree Residenziali	1.214	92,74%
Totale incrementi in Aree Produttive	95	7,26%

Pertanto la CIRT può così definitivamente calcolarsi:

Abitanti 31.12.2011	6.450
Incremento preventivato	1.309
Capacità Insediativa Residenziale Teorica	7.759

Si tratta, occorre ricordarlo, di una capacità "teorica", pari al 20,29% in più rispetto alla popolazione residente attuale, evidentemente da non riconnettere alle previsioni programmatiche a cui si ispira la Variante di Piano.

Un'ipotesi di crescita coerente, anzi addirittura di molto inferiore, come è già stato detto, a quella che proponeva il PRG vigente e che trova la sua giustificazione, oltre che nelle logiche programmatiche del Piano già precedentemente esposte, nella costante crescita decennale.

Un incremento numerico della popolazione di tale proporzione non è dunque niente altro che la riproposizione dell'offerta "previsionale" approvata con il precedente (e vigente) PRG, e non di meno sarebbe oltre modo sbagliato ignorare le attese sociali di chi nel bene casa idealizza il proprio rifugio economico ed intravede la possibilità di garantirsi per il futuro, condizioni di sostegno all'interno del proprio nucleo familiare.

Va inoltre considerato che la capacità insediativa si compone di un 10 % circa afferibile soprattutto nelle aree per insediamenti produttivi, che si configura non come fabbisogno reale, ma come forma di incentivo finalizzato a mantenere sul territorio l'imprenditoria locale ed a polarizzare investimenti economici i cui auspicati interventi costituiscono da un lato un punto di forza nell'attuazione degli obiettivi della Variante, e dall'altro una variabile a cui l'Amministrazione deve essere in grado di dare adeguata risposta.

Tuttavia è a tale capacità residenziale teorica che si riferisce la verifica delle dotazioni di aree per servizi, secondo quanto previsto dall'Art. 20 della L.R. 56/77.

RAFFRONTO CIRT VARIANTE 2003 – VARIANTE 2013

	RA	RB	RBC	RI	RC	ES1-ES3	ES2	ET	TOTALE
VAR 2013	244	0	437	13	520	40	32	23	1309
VAR 2003	167,5	769	-	11	631	202	150	36,5	1967
saldo	77		-332	2	-111	-162	-118	-14	-658

RIEPILOGO AREE ANTROPIZZATE**Variazione PRG 3^ VARIANTE e PRG Vigente**

SUPERFICI TERRITORIALI INVESTITE DA PREVISIONI EDIFICATORIE

(per area urbanizzata si intende sempre l'esistente più l'urbanizzando)

Zone	PRGC VIGENTE 2^ Variante Strutturale (Approvata con D.G.R. n. 13-5301 del 19/2/2007)	PROGETTO DEFINITIVO 3^ Variante Strutturale (Novembre 2013)	Differenza
	MQ	MQ	MQ
RA	554.677	555.884	1.207
RB	1.026.319	1.050.564	24.245
RC	161.954	156.495	-5.459
RI	27.287	28.603	1.316
ET	84.223	118.972	34.749
ES1	324.665	310.388	-14.277
ES2	40.704	23.241	-17.463
ES3	92.615	90.599	-2.016
Totale	2.312.444	2.334.746	22.302
ETTARI	231,24	233,47	2,23
SL	272.439	279.720	7.281
SG	163.200	123.902	-39.298
Totale Parziale	435.639	403.622	-32.017
SL (produttivo)	32.927	43.560	10.633
SP	33.345	40.769	7.424
Totale	501.911	487.951	-13.960
Ettari	50,2	48,8	-1
Totale (senza SG)	338.711	364.049	25.338
ETTARI	33,87	36,40	2,53
AREE URBANIZZATE	265,12	269,88	4,76
Territorio Comunale	2.275	2.275	
% Urbanizzato	11,65%	11,86%	

N.B. Nelle aree SG sono escluse le superfici lacustri

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 reali¹³ – non quelli di carta – garantiscono un rapporto di circa 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.

Risulta rispettato lo standard complessivo di 25 mq per abitante come da normativa vigente e rispettati sono, inoltre, i rapporti minimi per ogni singola categoria di servizio. 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.

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.

¹³ Si tratta qui solo di calcoli condotti considerando i servizi di interesse locale SL.

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.

Segue *Tabella 4 di verifica degli standard*

VERIFICA DOTAZIONE STANDARDS

	Dotazione minima Art. 21 L.R. 56/77 per una capacità insediativa residenziale teorica di 7759 abitanti		SERVIZI DA PROGETTO DI PRG			SERVIZI ATTUATI	
	Standard	Superficie	SL/SP	SG + SL/SP	SL/SP	SG + SL/SP	Superficie
Aree vincolate per l'istruzione	5,0 mq/ab	38.795	33.600	33.600	28.363	28.363	28.363
Aree vincolate per attrezzature di interesse comune	5,0 mq/ab	38.795	70.717	133.123	64.912	76.790	76.790
Aree vincolate per il verde, il gioco e lo sport	12,5 mq/ab	96.988	129.737	257.119	83.478	210.860	210.860
Aree vincolate per parcheggi	2,5 mq/ab	19.398	64.713	66.000	34.956	34.956	34.956
Totale aree vincolate per la realizzazione di attrezzature e servizi a favore di insediamenti residenziali	25,0 mq/ab	193.975	298.767	489.842	211.709	350.969	350.969

	Dotazione minima Art. 21 L.R. 56/77 per una capacità insediativa residenziale teorica di 7759 abitanti		Superficie vincolata dalla Variante al PRGC sull'intero territorio		SERVIZI ATTUATI
	Standard	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie
Aree vincolate per servizi agli insediamenti produttivi in ambiti di riordino e completamento (ES1 e ES2)	10% della superficie territoriale	33.363	9.892	Reperibilità su aree private da assoggettare ad uso pubblico (Art. 21 comma 4 della L.R. 56/77)	3.752
Aree vincolate per servizi agli insediamenti produttivi di nuovo impianto (ES3)	20% della superficie territoriale	18.120	25.521	Reperibilità su aree private da assoggettare ad uso pubblico (Art. 21 comma 4 della L.R. 56/77)	22.047
Aree vincolate per servizi alle attività direzionali e commerciali in aree di riordino e di completamento	80% della superficie lorda di pavimento	47.844	8.147		-
Aree vincolate per servizi alle attività direzionali e commerciali nelle aree di nuovo intervento	100% della superficie lorda di pavimento	12.116	-		-

Rispetto alla popolazione teorica insediabile dalla Variante di Piano ne consegue il presente riepiologo	
Standard Art. 21 per abitante da progetto	38.51 mq/ab
Standard Art. 21 per abitante già esistente	27.29 mq/ab

La tutela ambientale

Alla fine dell'illustrazione dei molti numeri che compongono la presente Variante, ci pare utile e significativo riepilogare per macro destinazioni l'utilizzo del suolo che viene proposto, volendone soprattutto evidenziare l'attenzione che il Piano riserva (per scelta o per recepimento di discipline sovraordinate) alla tutela, alla salvaguardia ed alla valorizzazione del territorio comunale.

Crediamo utile sottolineare come a fronte di 270 ha di suolo urbanizzato e urbanizzando¹⁴, e di 4,8 ha che saranno interessate dalla nuova variante stradale, il Piano decide ed impone l'inedificabilità totale (anche agricola) su 328 ha istituendo una nuova area di interesse paesistico ambientale ai sensi del Art. 24 comma 1.3 della Lur per la "piana agricola".

Accompagnati dalla lettura della tabella di raffronto e del grafico che seguono, si può affermare che la 3^ Variante Generale del PRG del Comune di Strambino a fronte di un territorio di 2275:

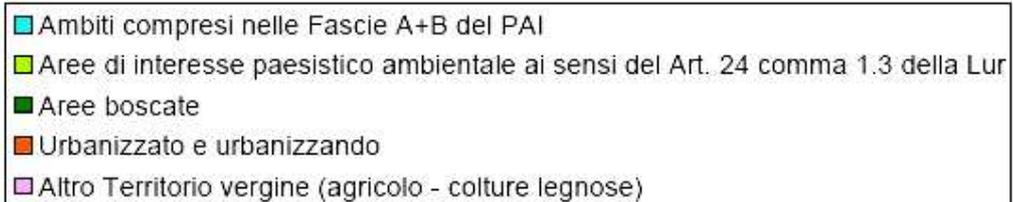
1. ne destina il 61% all'inedificabilità;
2. ne destina il 16% alla salvaguardia di beni culturali e ambientali ai sensi del Art. 24 della Lur;
3. ne contempla il 5,4% ad aree boscate di cui il poco meno della metà comprese in fasce PAI;
4. ne destina il 12% agli usi urbani (costruito, servizi, strade).

La tabella riassume e raffronta i principali usi del suolo secondo le categorie di PRG tra il piano vigente e la presente variante.

Il Grafico visualizza in maniera immediata l'azione di tutela e di preservazione all'inedificabilità totale che il Piano mette in atto.

¹⁴ Questo dato si discosta lievemente da valori citati sul Rapporto Ambientale e presi da banche dati provinciali o regionali.

LA TUTELA E L'INEDIFICABILITA'



La disciplina del commercio

La nuova Disciplina del commercio, introdotta con la riforma nazionale del settore ad opera del Decreto Legislativo n. 114 del 31 marzo 1998, percorre l'indirizzo di una urbanistica più vicina ai bisogni concreti e differenziati della città, più consapevole dell'intrinseca interdisciplinarietà e relazioni con il sistema insediativo, con l'ambiente, con la mobilità, con l'efficienza e lo sviluppo della produttività, con l'integrazione sociale.

La riforma del commercio ed il Decreto Legislativo 114/98 puntano decisamente all'integrazione della funzione commerciale con le altre funzioni urbane della città, affidando ai Comuni il compito di revisionare e rielaborare i propri PRG, attuando in essi e tramite essi i criteri di programmazione urbanistica e gli indirizzi dettati dalla Regione con riferimento all'insediamento delle attività commerciali di media e grande distribuzione.

Il Comune di Strambino, con la D.C.C. n. 13 del 11 marzo 2003, ha adeguato il proprio PRG al nuovo approccio della disciplina, individuando gli ambiti da destinare ai nuovi insediamenti commerciali, i limiti ai quali sono sottoposti questi insediamenti in relazione alla tutela dei beni artistici e culturali e l'indicazione della dotazione minima di spazi da destinarsi a parcheggi di cui dovranno dotarsi le strutture di vendita.

Ha altresì adottato le nuove procedure tecnico-amministrative che consentono il rilascio contestuale della concessione edilizia e dell'autorizzazione amministrativa all'esercizio commerciale di media dimensione.

L'obiettivo è quello di perseguire nel campo delle attività commerciali uno sviluppo sostenibile e coerente nella consapevolezza che programmare l'incremento della rete distributiva non può più passare solo attraverso i fattori economici del *mercato* e della *produttività*, ma si deve tenere nel debito conto anche un concetto secondo cui la *quantità* e la *qualità* dei negozi sia relazionata all'impatto ambientale di ogni insediamento, da quelli di maggiore dimensione fino a quelli minori, altrettanto determinanti per il mercato e la funzionalità del servizio.

Assunta la classificazione delle zone di insediamento commerciale effettuata dall'Art. 12 della Deliberazione della Regione Piemonte di C.R. n. 563-13414 del 29 ottobre 1999, nonché i relativi criteri di riconoscimento espressi dall'Art. 13 della stessa deliberazione, sono state così individuate e programmate le tipologie di *addensamento commerciale e le localizzazioni*.

CENTRO STORICO RILEVANTE

Riconoscibile nell'ambito della perimetrazione ampliata del centro storico e del nucleo centrale di Strambino, è l'ambito urbano di antica formazione caratterizzato da una rilevante densità commerciale e di servizi.

Delimitato secondo la grafica della tavola allegata alla DCC n. 13 del 11 marzo 2003 e riprodotta quale allegato T1.b al PRGC, raccoglie 62 esercizi (il 67,39%) della rete esistente a Strambino.

LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI URBANE NON ADDENSATE

Sono singole zone di insediamento commerciale urbane esistenti o potenziali che non costituiscono addensamento.

Sono aree candidate ad ospitare attività rivolte al servizio dei residenti nel quadro del processo di riqualificazione urbana, ubicate nel tessuto residenziale, lambite e percorse da infrastrutture varie di scorrimento veloce di livello urbano.

Si presentano rilevate con la sigla L.1 nella tavola allegata alla DCC n. 13 del 11 marzo 2003 e riprodotta quale allegato T1.b al PRGC e sono esattamente le porzioni coincidenti con le aree normative siglate ET001 (area Coop) - ET005 - ET008 - ET009 - ET013 - ET021 - ET504.

Circa le possibilità di intervento ed apertura di strutture commerciali negli Addensamenti e nelle Localizzazioni, le Norme Tecniche di Attuazione del Progetto Definitivo del PRGC, sono coordinate con la specifica disciplina del commercio (e relativa *Tabella delle compatibilità tipologico-funzionali*) di cui Strambino, come detto, si è dotata ai sensi del Dlgs 114/98 e della Lr 28/1999.