

REGIONE PIEMONTE

CITTA' METROPOLITANA DI TORINO

COMUNE DI BANCHETTE

PIANO REGOLATORE GENERALE INTERCOMUNALE

MODIFICAZIONI al P.R.G.I. Vigente

connesse alla realizzazione di interventi di urbanizzazione in variante al
Progetto area T1 D.U.1 approvato con Variante Parziale 2 quinquies

(art.17 c.12 lett. g) L.R. 56/77 e s.m.i.)

ELABORATO 1 - Relazione tecnica

I Progettisti:

Arch. Giovanna Giulia Codato

Arch. Antonella Cecilia Codato

Arch. Matteo Olivetti



Matteo Olivetti

Il Sindaco

Antonio Mazza

Dirigente comunale - Direttore generale

Dr. Eugenio Viterbo

Il Responsabile del procedimento

Geom. Giuseppe Saya

Aggiornamento cartografico al Luglio 2003

Emissione: Settembre 2020

PREMESSA

Il Comune di Banchette è dotato di Piano Regolatore Generale Intercomunale, approvato con D.G.R.P. n. 10 - 9436 del 26/05/2003 (pubblicato sul B.U.R. n. 23 del 05/06/2003);

Le sottoelencate deliberazioni, tutte esecutive ai sensi di legge, sono relative alle modifiche sin qui apportate al vigente P.R.G.I.:

Variante n.1, approvata dalla Regione Piemonte nel 1986;

Variante strutturale n. 2, approvata con D.G.R. n. 29-26024 del 25.11.1998;

Varianti parziali n. 2bis, approvata con D.C.C. 13 dell'11.03.1999; ter, approvata con D.C.C. n.28 del 18.07.2003; quater, approvata con D.C.C. n.5 del 19.01.2007; quinquies, approvata con D.C.C. n.7 del 05.03.2008; relative in D.U.1. area T1, di ricalibratura delle funzioni previste e di adeguamento del progetto urbanistico plano-volumetrico alle mutate esigenze rappresentatesi nel tempo;

Variante parziale n. 3, approvata con D.C.C. n. 22 del 19.12.2001;

Variante parziale n. 4, approvata con D.C.C. n. 12 del 07.06.2002;

Variante Strutturale n. 5 – di adeguamento al P.A.I., approvata con D.G.R. n. 26-6826 del 10.09.2007;

Variante parziale n. 7 – Distretti di Urbanizzazione 3 e 15- Ambito Via della Galuzia, approvata con D.C.C. n. 7 del 06.03.2015.

OGGETTO DELLA MODIFICA

Con la presente modifica, si intende intervenire sulla configurazione e sulla destinazione dei servizi ex art. 21 L.R. 56/77, senza comunque variare le quantità complessive sulla viabilità e sui servizi pubblici ex art. 21 già previsti dal P.R.G.I. nell'area T1 del Distretto di Urbanizzazione n. 1 (D.U. 1) come da succitata VARIANTE PARZIALE N.2 QUINQUIES.

La modifica si fonda sulla base degli elaborati progettuali dello studio di fattibilità a modifica del precitato progetto approvato con D.G.C. n. 102 del 31.12.2015 e riadottato con D.G.C. n.51 del 28.06.2019 e viene apportata ai sensi dell'art. 17, comma 12, lettera g), della L.R. 56/77.

DISAMINA STORICA DEL D.U.1.

Come risulta dalla documentazione agli atti, il percorso intrapreso sull'area si delinea come segue:

1988 – Approvazione di un Piano Particolareggiato Esecutivo di iniziativa comunale che prevede un supermercato di oltre 2000 mq., una piattaforma estesa a tutta l'area, la costruzione di box interrati e demolizione di quelli condominiali;

1989 – Frazionamento dell'area che genera un contenzioso circa la dismissione di aree private e la predisposizione di frazionamenti catastali.

1990-1992 – Formazione di P.E.C. da parte dell'Immobiliare Borgonuovo e firma della prima Convenzione interessante le aree T1 del D.U.1, oggetto di Piano Esecutivo approvato con Del. C.C. n.3 del 05.01.1990.

1995 – Fallimento della Immobiliare Borgonuovo e subentro della Società Eleca Spa;

1999 – Costruzione della Chiesa rientrante nelle aree a standard di cui all'art. 21 lett. b della legge urbanistica un totale di 1335 mq. (Tale funzione è annoverata fra quelle previste entro la dotazione complessiva di aree per servizi sociali, comprendenti attrezzature pubbliche e di uso pubblico, ed è commisurata all'entità degli insediamenti residenziali, produttivi, direzionali, commerciali e turistici ex art. 21 della succitata legge);

1999 – Approvazione della Variante 2-bis con D.C.C. n. 13 dell'11.03.1999 con previsione della realizzazione di "residenza assistenziale di tipo R.A. o R.S.A. in luogo del supermercato. Previsione di edificio per forze dell'ordine;

2003 – Approvazione della Variante 2-ter con D.C.C. n.28 del 18.07.2003 con adeguamento successivo con la D.C.C. n. 13 del 28.04.2004. Sostituzione dell'edificio per i Carabinieri con la biblioteca;

2004 – Sottoscrizione della Convenzione Rep. n. 165.616/24.222 del 28.05.2004 tra la Società Eleca Spa ed il Comune di Banchette recependo le indicazioni della Variante 2-ter;

2005 – A seguito di Rogito Rep. n. 170080/26258 del 05.06.2006 la Società "La Piazzetta di Banchette Srl" acquista la proprietà della Eleca Spa;

2007 – Approvazione della Variante 2-quater con D.C.C. n.5 del 19.01.2007 comportante una diversa distribuzione delle volumetrie e degli spazi;

2008 – Approvazione della Variante 2-quinquies D.C.C. n.7 del 05.03.2008 D.C.C. n.14 del 27.06.2008 con previsione di un piano interrato sottostante l'edificio n.1 e la piazza centrale, ridisegna la R.S.A. con edificio a falce di luna.

Essa riportava il seguente dimensionamento della Viabilità e degli standard urbanistici che l'area T1- D-U.1 in attuazione per la realizzazione del Centro di Animazione urbana, vantava una estensione di mq. 17.800,00 così ripartita:

- Per abitazione (edifici 2-2a-3): max mq. 4.184,00

- Per RSA: max mq. 4.753,25

- Per Terziario commerciale: max mq. 1120,00

- Per terziario non commerciale: max mq. 338,75

S.U.L. (Superficie utile lorda) in complesso: max mq. 10.396,00

Il conteggio degli spazi pubblici ed a uso pubblico, della Variante n.2-quinquies, prevede la seguente ripartizione delle superfici:

A) Spazi pubblici: Tot. Mq. 9.278,00

Così ripartiti:

- spazi di relazione: mq. 3.070,00

-attrezzature comuni: mq. 1.335,00

-aree verdi: mq. 1.718,00

- parcheggi pubblici: mq. 3.155,00

B) spazi asserviti ad uso pubblico

Tot. Mq. 910,00

- portici: mq. 910,00

C) Viabilità Tot. Mq. 2.792,00

- aree di sedime: mq. 2.792,00

D) Parcheggi Privati Tot. Mq. 3.599,00

- di superficie mq. 659,00

- interrati mq. 2.940,00

Dimensionamento aree d'intervento

a) Superficie Fondiaria Totale: mq. 5.730 così distribuita:

- edificio n.1: mq. 2.610,00 - edificio n.2: mq. 2.010,00 - edificio n.3: mq. 1.110,00 b) Superficie Territoriale Totale: A) + C) + a) = 9.278,00+ 2.792,00+5.730,00 = mq. 17.800,00

2009 – A seguito dell’assunzione agli atti, con Del. n. 23 del 24.06.2009 degli elaborati di progetto presentati dalla Società Proponente, con approvazione della nuova Convenzione Rep. N. 36.552, registrata a Ivrea al n. 5666 il 2.11.2009 tra La Piazzetta di Banchette Srl e il Comune di Banchette integrativa della precedente Convenzione, Rep. n. 165.616/24.222 del 28.05.2004, rimaneva dunque in carico all’Amministrazione la realizzazione diretta di un parcheggio a raso (indicato come P4 nella tavola 5 della variante 2 quinquies allegata). Il relativo progetto preliminare fu stato approvato con D.G.C. n. 88/2008, con approvazione del progetto definitivo- esecutivo e successive varianti con le relative D.G.C. n. 14/2009 e n. 16/2009, n. 70/2010 e n. 89/2010. In quest’ambito si è proceduto anche all’acquisizione delle aree tramite esproprio, iter concluso con decreto in data 11.06.2012.

2013 – Essendo alcune opere relative al parcheggio già state realizzate dalla società titolare della convenzione urbanistica, e avendo deciso l’Amministrazione di terminare l’intervento, con D.G.C. n. 22 del 02.04.2014 viene approvato il progetto di completamento e con determinazione n. 54 del 11.06.2014.

2014 – a seguito del fallimento della società “La Piazzetta”, titolare della convenzione per la sistemazione generale dell’area D.U.1 e dell’interruzione dei lavori, l’Amministrazione, con D. G.C. n. 60/2014 e 18/2015 decise di soprassedere momentaneamente all’esecuzione dei lavori, per poter valutare con attenzione la situazione che si era creata sull’area e ravvisando la necessità di valutare, per il parcheggio pubblico in questione, “(...) la fattibilità di un’ipotesi progettuale più consona alle esigenze del traffico locale...” e in particolare in relazione all’accesso al parcheggio.

Il progetto urbanistico generale infatti prevedeva un collegamento diretto, sia pur regolamentato, da Via Castellamonte a Via Torretta con una viabilità interna all’area che la costeggia lungo tutto il suo lato est. In questo ambito il disegno urbanistico prevede che l’accesso al parcheggio comunale avvenga da sud (S3 nella tavola 5 della variante 2 quinquies allegata) e si inquadra in un articolato sistema di parcheggi a corona dell’area D.U.1, serviti da un’adeguata viabilità.

2015 – Con D.G.C. n. 102 del 31.12.2015 veniva approvato lo studio di fattibilità (ex art. 14 del DPR 207/2010) a modifica del precitato progetto, visto il progressivo allontanarsi della possibilità di attuazione del progetto generale, si è ritenuto dare una possibilità di accesso al parcheggio comunale da Via Castellamonte, intervenendo nel modo più facilmente reversibile possibile in vista di future, possibili evoluzioni della realizzazione dell’area T1-D.U.1 nonché favorendo la sosta dei residenti e di chi attraversa il Borgonuovo, a vantaggio per le attività commerciali esistenti. Dunque, veniva meno l’interesse pubblico per la realizzazione della viabilità di accesso sull’area individuata in catasto al foglio di mappa n. 11 mappale nr. 436 e di proprietà comunale;

2018 - Come risulta dalla relazione tecnico illustrativa sullo stato di fatto dell’intervento di attuazione dell’area T1-D.U.1 redatta dal tecnico incaricato Ing. Tognoli nel settembre 2018, circa lo stato di avanzamento della realizzazione dei lavori di urbanizzazione già realizzati e di quelli ancora da porre in opera rispetto alle quantità indicate nella Convenzione del 2009, al p.to 1.2 dell’art.1 (Dimensionamento della viabilità e degli standard urbanistici) lettere A,B,C .

Si richiama lo schema di confronto tra opere eseguite e previste in progetto, come indicate all’art 5. della precitata Convenzione inerente alla esecuzione delle opere di urbanizzazione:

A) Spazi pubblici: Tot. Mq. 7.641,16 (rispetto ai Tot. Mq. 12.980,00 di progetto) Così ripartiti:
--

- spazi di relazione: mq. 1.225,00 (rispetto ai mq. 3.070,00 di progetto)
- attrezzature comuni: mq. 1.335,00 (confermati, ma con Biblioteca al rustico)
- aree verdi: mq. 1.223,05 (rispetto ai mq. 1.718,00 di progetto)
- parcheggi pubblici: mq. 813,00 (rispetto ai mq. 3.155,00 di progetto)
- B) (...)
- C) Viabilità: Tot. Mq. 2.410,11 (rispetto ai Tot. Mq. 2.792,00 da progetto)
- aree di sedime: mq. 2.410,11 (rispetto ai mq. 2.792,00 di progetto)

2019 - Con D.G.C. n.51 del 28.06.2019 si addiveniva alla riadozione dell'atto di indirizzo politico approvato con D.G.C. n. 102 del 31.12.2015 in riferimento alla modifica dell'accesso al parcheggio pubblico a raso in area D.U.1 del P.R.G.I, ed in particolare alla soluzione progettuale proposta n. 1 dello studio di fattibilità, affinché lo stesso potesse rappresentare un valido indirizzo politico per le successive fasi progettuali.

ELEMENTI DA MODIFICARSI CON LA VARIANTE

In ottemperanza all'indirizzo politico sopracitato di rinnovo dell'indirizzo politico di modifica delle urbanizzazioni da realizzarsi nell'area T1 del Distretto di Urbanizzazione n. 1 (D.U. 1) nonché in recepimento dello Studio di Fattibilità approvato con le D.G.C. n. 102/2015 e 51/2019 questa nuova variante concerne dunque alcuni aggiustamenti alla viabilità e ai servizi pubblici ex art. 21 della L.R. 56/77 ivi insistenti, senza variarne le quantità complessive.

Nella fattispecie, con l'approvazione di detto studio di fattibilità, focalizzato sulla fruibilità e l'accesso al parcheggio entro l'area a servizio di un pubblico generale e dunque non solo residenziale, si è scelto di:

- potenziare l'accesso al parcheggio da realizzarsi nell'area in oggetto da via Castellamonte, a favore e di maggiore utilità a residenti e fruitori delle attività commerciali che si affacciano sulla via, migliorandone le condizioni di accesso, sicurezza e percorribilità;
- inibire l'accesso al parcheggio a da Via della Torretta, inizialmente lungo una nuova strada che avrebbe attraversato le aree di pertinenza residenziali esistenti, creando una conflittualità di fruizione e condizioni di non sicurezza per i residenti e limitando le possibilità di creare zone 30 residenziali;
- data la scarsa penetrabilità delle auto da via Castellamonte verso le ultime aree destinate a parcheggio in via della Torretta, e la distanza di queste dalle attività per le quali queste si rendono utili e necessarie (oltre 1 km, rispetto alla massima distanza ritenuta accettabile di 300 metri), si modifica la disposizione e la quantità degli stessi, in riduzione.

In conseguenza e a coerenza di tali scelte risulta opportuno prevedere il mantenimento ad area verde della porzione di terreno corrispondente a quella precedentemente destinata a viabilità in accesso da Via della Torretta.

Le modifiche, nel complesso, comporteranno:

- Incremento delle aree verdi di mq. 132,00 mq
- Diminuzione delle aree a parcheggio pubblico di mq. 162,00
- Riduzione delle aree da destinarsi alla viabilità di mq. 74,00

Le porzioni rimanenti rimarranno destinate ad aree pubbliche senza specifica destinazione, come da progetto originario.

A seguito di tali modifiche, come illustrato nell'ELABORATO 3 - Schema di Dettaglio dell'Area di Interesse, si prevede l'incremento di aree a verde, modifica della viabilità con riduzione dell'area da questa occupata e riduzione di area a parcheggio pubblico come segue:

Il conteggio degli spazi pubblici ed a uso pubblico, della Variante n.2-quinquies, prevede la seguente modifica nella ripartizione delle superfici:	
A)	Spazi pubblici: Tot. Mq. 9.278,00 Così ripartiti: - spazi di relazione: mq. 3.070,00 - attrezzature comuni: mq. 1.335,00 - aree verdi: mq. 1.850,00 - parcheggi pubblici: mq. 2.980,00
B)	(...)
C)	Viabilità Tot. Mq. 2.898,00 - aree di sedime: mq. 2.898,00

Non viene modificata la totalità delle aree pubbliche, né viene modificato il perimetro del distretto.

L'introduzione delle modifiche sopradescritte comporta unicamente un modesto adeguamento degli elaborati normativi e cartografici di inquadramento normativo del P.R.G.C, con modifiche che per tipologia e caratteristiche sono riconducibili alla fattispecie dell'art. 17, comma 12, lettera g), della L.R. 56/77 e s.m.i..

Le modifiche al P.R.G.I. non rientrano nelle fattispecie soggette al processo valutativo di V.A.S. (Valutazione Ambientale Strategica) come disciplinato dalla L.R. 56/77 e dalla DGR 29 febbraio 2016, n. 25-2977.

VERIFICA DELLA RIPARTIZIONE DELLE AREE A STANDARD PREVISTE E MODIFICATE.

Ai sensi dell'art. 21 ex L.R. 56/77, nel Piano Regolatore Generale deve essere assicurata, anche tramite il ricorso alla pianificazione esecutiva, una dotazione complessiva di aree per servizi sociali, comprendenti attrezzature pubbliche e di uso pubblico, esistenti ed in progetto, commisurata all'entità degli insediamenti residenziali, produttivi, direzionali, commerciali e turistici, una dotazione minima complessiva delle aree per servizi sociali: 25 mq, così ripartita:

(...)

a) 5 mq. per abitante di aree per l'istruzione (asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo);

b) 5 mq per abitante di aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per mercati su aree pubbliche e centri commerciali pubblici);

c) 12,50 mq. per abitante di aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport;

d) 2,50 mq. per abitante di aree per parcheggi pubblici.

Di questi, il minimo di legge previsto non muta rispetto a quanto dimensionato nella variante 2 quinquies:

TIPOLOGIA	MINIMO DI LEGGE	PREVISTI CON VARIANTE N. 2 QUINQUIES
Residenziali	3.486,00+4.940,00 = 8.426,00	10.188,00
Terziari		
Parcheggi pubblici terziari	2.470,00	3.155,00

Con le modifiche derivanti dalla variante attuale, gli standard non risultano sottodimensionati e sono verificati ai sensi della L.R. 56/77, come da tabella di confronto sottostante:

TIPOLOGIA	MINIMO DI LEGGE	PREVISTI CON VARIANTE N. 2 QUINQUIES	PREVISTI CON MODIFICA ATTUALE
Residenziali	3.486,00+4.940,00	10.188,00	10.188,00
Terziari	= 8.426,00		
Parcheggi pubblici terziari	2.470,00	3.155,00	2.980,00
Aree a verde		1.718,00	1.850,00

ITER AMMINISTRATIVO

La modificazione sopra illustrata rientra tra le modificazioni del P.R.G.I. di cui al comma 12 lett. g) dell'art. 17 della L.R. 56/77.

Esse sono assunte dal Comune con deliberazione consiliare; la deliberazione medesima sarà trasmessa alla Regione e alla Città Metropolitana unitamente all'aggiornamento delle cartografie del P.R.G.I. .

La deliberazione viene assunta sulla base degli atti progettuali contenuti nello studio di fattibilità approvato con D.G.C. n. 102/2015 e riconfermato con D.G.C. n. 51/2019.

Allegati:

- *ELABORATO 2 - Individuazione dell'Area di Interesse su Stralcio Tav. 2.2 Territorio Urbano: Progetto delle aree*
- *ELABORATO 3 - Schema di Dettaglio dell'Area di Interesse*