

COMUNE DI BANCHETTE  
PIANO REGOLATORE GENERALE INTERCOMUNALE

VARIANTE STRUTTURALE N°5

PROGETTO DEFINITIVO

(art.4/15 L.R.56/77)

Approvata con D.G.R. n° 26-6826 del 10.09.2007 e contenente  
modifiche e integrazioni richieste dalla Regione Piemonte ai sensi  
dell'art. 15 comma 13 della l.r. 56/77

Relazione Illustrativa

Progetto Variante Strutturale n° 5:

Arch. Ennio Matassi

Il Sindaco

Maurizio Cieol

Studi specialistici:

Geologia: Dr. Geol. Secondo Accotto

Analisi agronomiche e forestali: Dr. Dario Grua

Commercio: Dr. Renato Iaconi

Acustica: Ing. Marco Gamarra

Analisi di Compatibilità ambientale: Arch. Paes. Ennio Matassi

Morfologia: Arch. Paes. Gino Soracco

Segretario comunale - Direttore generale

Dr. Nicola Mitola

Il Responsabile del procedimento

Geom. Giovanni Anselmo

Aggiornamento cartografico al Luglio 2003

Emissione: Marzo 2007

# Variante strutturale n° 5 al PRG.I. vigente

## RELAZIONE URBANISTICA

### Sommario

1. Premessa: Finalità e obiettivi della Variante n° 5
2. La strumentazione urbanistica vigente
3. Le osservazioni al Progetto preliminare
- 3.bis La Relazione di esame**
4. L'adeguamento della strumentazione urbanistica al PAI
5. Modifiche dello schema di viabilità
  - 5.1 La Variante alla SP 69
  - 5.2 Il potenziamento della SS 595 - Pedemontana
  - 5.3 La tangenziale di Banchette
  - 5.4 Gli accessi all'abitato di Banchette.
  - 5.5 Il sistema viario portante urbano
  - 5.6 Conclusioni operative
6. I fuochi dei servizi pubblici e terziari privati
7. Modifiche cartografiche apportate al PRG.I dalla Variante 5
  - 7.1 Distretto di urbanizzazione n°1 del Borgonuovo
  - 7.2 Distretto di urbanizzazione n°2 (Cascina Galluzia Vecchia)
  - 7.3 Distretto di urbanizzazione n°3 – Settore urbano di via Galluzia
  - 7.4 Distretto di urbanizzazione n°4 – via. Torretta, via Castellamonte
  - 7.5 Distretto di urbanizzazione n°5 – via Castellamonte, via Circonvallazione
  - 7.6 Distretto di urbanizzazione n°6 – tra via Circonvallazione e via Samone
  - 7.7 Distretto di urbanizzazione n°7 - tra via Circonvallazione e via Testa
  - 7.8 Distretto di urbanizzazione n°8 – Insediamento urbano storico
  - 7.9 Distretto di urbanizzazione n°9 – Campo sportivo
  - 7.10 Distretto di urbanizzazione n°10 – via Miniere
  - 7.11 Distretto di urbanizzazione n°11 – ex casello A5
  - 7.12 Distretto di urbanizzazione n°12 - tra via Circonvallazione e via Pistoni
  - 7.13 Distretto di urbanizzazione n°13 - tra le vie Circonvallazione, Samone e Pistoni
  - 7.14 Distretto di urbanizzazione n°14 – via Castellamonte ai fini di Samone
  - 7.15 Distretto di urbanizzazione n°15 – via Galluzia, fronte Pedemontana
  - 7.16/17 Distretti di urbanizzazione n° 16 e 17
  - 7.18 Distretto di urbanizzazione n°18 - Mulino
8. La disciplina del tessuto di interesse storico
9. Adempimenti correlati al progetto urbanistico
  - 9.1 Le aree commerciali
    - 9.1.1 Gli adempimenti comunali
    - 9.1.2 Previsioni della Variante strutturale n° 5 per il sistema commercio: adeguamento 2005.
      - 9.1.2.1 Gli addensamenti comunali
      - 9.1.2.2 Le localizzazioni comunali
      - 9.1.2.3 La compatibilità territoriale dello sviluppo
    - 9.2 La zonizzazione acustica
    - 9.3 Le analisi di compatibilità ambientale
      - 9.3.1 Risorse idriche
      - 9.3.2 Atmosfera
      - 9.3.3 Agronomia, climatologia, pedologia e vegetazione
      - 9.3.4 Analisi di ecologia del paesaggio
10. Dimensionamenti
  - 10.1 Consumo del suolo
  - 10.2 Il dimensionamento della capacità insediativa residenziale
  - 10.3 Il dimensionamento degli spazi pubblici
  - 10.4 Motivazioni di interesse pubblico in merito alla reiterazione dei vincoli del PRG.I**
  - 10.5 Il dimensionamento delle aree produttive

## 1. Premessa: Finalità e obiettivi della Variante strutturale n° 5

La presente Variante strutturale n° 5 del Piano regolatore generale comunale vigente (d'ora in avanti per brevità denominata Variante 5) è principalmente motivata dall'adeguamento obbligatorio delle sue previsioni urbanistiche al Piano per l'Assetto idrogeologico (PAI) che per il nodo idraulico di Ivrea, in cui Banchette è inserito, comporta la definizione di numerosi e articolati interventi di protezione e vincoli di tutela del territorio.

In particolare la realizzazione da parte del Magistrato del Po delle arginature di protezione di Banchette ha comportato e comporta un significativo riordino della viabilità provinciale sul telaio della conurbazione eporediese rispetto ai bacini della Valle d'Aosta, della Valchiusella e del Rivarolese.

Inoltre in sede propedeutica alla redazione del progetto preliminare della Variante in oggetto emerse – in esito agli studi idrogeologici e ai pareri espressi dal *tavolo tecnico interdisciplinare regionale* – la necessità di articolare temporalmente gli interventi pianificati dallo strumento generale e dalle sue successive varianti, strutturali e parziali, tenendo conto del grado di rischio idrogeologico che caratterizzava le varie parti del territorio urbanizzato e urbanizzando, in quanto all'epoca le arginature – oggi compiute – erano sì previste, progettate e in corso di esecuzione, ma non erano ancora completate.

Ciò ha comportato un riesame analitico e quindi diffuso delle previsioni cartografiche e normative del Piano e la definizione del quadro delle compatibilità di rischio e ambientali ad esse competenti.

Tale compito è stato agevolato dal fatto che, al momento della redazione della Variante 5, era in fase di preparazione la Variante generale del PRG.I che risultava analogamente motivata da quel complesso di mutamenti che sono stati posti in essere dall'evento dell'Ottobre 2000.

In particolare intorno al tema ambientale erano state avviate le analisi di compatibilità ambientale previste dall'art. 20 della l.r. 40/98: non solo attinenti, quindi, agli aspetti idrogeologici, ma anche ecologici, paesistici, di protezione delle risorse naturali e di quelle agricole ecc. Inoltre il Comune ha sentito l'esigenza di dotarsi di nuove norme regolamentari e/o di aggiornare quelle in uso del Piano regolatore per rispondere tanto ad adempimenti di legge come a migliorare il quadro gestionale del Piano. Ciò con particolare riguardo per il settore del commercio, la zonizzazione acustica, la disciplina particolareggiata del Centro Storico, i meccanismi normativi per l'attuazione delle previsioni di Piano ecc.

La Variante 5 è dunque caratterizzata da una ampia azione correttiva che intreccia in modo sistematico: protezione del territorio, ridisegno di previsioni superate o non più attuali, adeguamento del telaio stradale territoriale e locale, accoglimento di nuove previsioni insediative nel campo delle attività terziarie, approfondimenti normativi in vari campi. In particolare si segnalano:

- L'adozione della "Proposta di classificazione acustica del territorio comunale" deliberata dal CC con provvedimento n° 31 del 30.9.2003.
- L'adozione da parte del Consiglio Comunale del "Adeguamento della programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa ai sensi della DCR 347-42514 del 23/12/2003", con provvedimento n° 30 del 30.9.2003.

Nonché contenuti propri della Variante 5 rispetto a:

- Disciplina particolareggiata di edificio relativa al tessuto di interesse storico
- Riconoscimento delle aree a valenza ambientale
- Verifica di perdurante funzionalità e necessità delle aree vincolate a standard.

Infine è risultato indispensabile per la redazione della Variante 5 procedere alla sostituzione del supporto cartaceo del PRG.I, gravemente compromesso durante l'evento

alluvionale dell'Ottobre 2000, con un nuovo supporto informatizzato appoggiato sulla base tecnica catastale, analoga a quella cartacea a suo tempo utilizzata sia per la redazione del Piano regolatore intercomunale (anno 1985) come per la redazione dello strumento comunale (Variante strutturale n° 2).

Nonostante la diffusione delle modifiche e degli adattamenti sopraenunciati, la Variante strutturale n° 5 conferma il telaio portante della strumentazione generale vigente sia rispetto all'ossatura della viabilità urbana come in rapporto ai fuochi di servizi pubblici e terziari privati, né vengono sostanzialmente mutati i dimensionamenti delle principali strutture insediative (residenze e attività produttive).

Nei paragrafi a seguire vengono illustrate in dettaglio le motivazioni e le definizioni delle varie componenti tematiche anche in riferimento ai risultati delle analisi condotte.

## 2. La strumentazione urbanistica vigente

Il Comune di Banchette è dotato di Piano Regolatore Generale Intercomunale approvato con DGR n° 70-40848 del 5.02.1985<sup>1</sup>. A seguito dello scioglimento del Consorzio il PRG.I ha assunto per Banchette efficacia di Piano Regolatore Generale Comunale. A tale strumento sono state apportate le seguenti Varianti:

- **Variante n° 1** di carattere normativo riferita alla disciplina della modifica di destinazione d'uso degli immobili, approvata dalla Regione Piemonte nel 1986.
- **Variante strutturale n° 2<sup>2</sup>** Ha riorganizzato le principali scelte strutturali del PRG.I con specifica attenzione per il rapporto tra trasformazione urbana (espansioni residenziali e produttive) e potenziamento dell'apparato infrastrutturale, introducendo – in anticipo rispetto al dibattito corrente – criteri normativi di perequazione urbanistica finalizzati alla realizzazione del sistema città nel campo dei servizi e della viabilità portante principale. In particolare si possono segnalare del progetto urbanistico i seguenti campi di applicazione:
  - la riqualificazione fisico funzionale di *via Torretta* quale elemento di integrazione urbana tra Vecchio Nucleo e Borgo Nuovo volta a completare il sistema di animazione polarizzato su via Roma e via Castellamonte;
  - il riuso per funzioni terziario artigianali dell'area dismessa *del vecchio svincolo autostradale*;
  - la definizione di *nuove aree residenziali* di completamento e nuovo impianto con incremento della capacità insediativa residenziale di circa 500 abitanti;
  - l'introduzione in normativa, come detto, di *criteri di perequazione fondiaria* e infine:
    - *la definizione delle classi di rischio idrogeologico ai sensi della Circ. P.G.R. n°7/LAP.*
- **Variante parziale n° 2bis<sup>3</sup>** relativa all'area T1 del Distretto di Urbanizzazione n° 1. La Variante aveva lo scopo di ridefinire le funzioni del *Complesso edilizio integrato* di via Castellamonte (previsto dal PRG.I fin dal 1985) a seguito della realizzazione in comune di Pavone del centro commerciale Bennet.

---

<sup>1</sup> Formato dal Consorzio dei Comuni di Banchette, Colletterto Giacosa, Fiorano Canavese, Lessolo, Pavone Canavese, Salerano e Samone.

<sup>2</sup> adottata con DCC n° 14/1994 e approvata dalla Regione Piemonte con DGR n° 29-26024 del 25.11.1998.

<sup>3</sup> approvata dal Consiglio comunale con deliberazione n° 13 del'11.3.1999

Tale insediamento infatti privava delle essenziali condizioni di mercato l'ipotesi di PRG.I (successivamente confermata dagli strumenti esecutivi di attuazione) di creare, all'interno dell'area T1 del Distretto di urbanizzazione n° 1, una media struttura di vendita.

Dunque per conservare all'area il carattere di *Centro di animazione urbana* la Variante 2 bis prevedeva.

- di sostituire la struttura commerciale con la previsione di residenza sanitaria assistenziale (RSA);
- di dare maggiore spazio agli usi residenziali rispetto a quelli terziari *pur in un quadro di mix funzionale terziario residenziale*.

- **Variante parziale n° 2ter<sup>4</sup>**, sempre relativa all'area T1 del Distretto di Urbanizzazione n° 1. Ha riguardato adattamenti al progetto planovolumetrico definito dalla precedente Variante 2bis a seguito dell'alluvione del 2000 e della successiva normativa di salvaguardia definita dall'addendum al PAI per il nodo idraulico di Ivrea. La Variante in oggetto, approvata dal Consiglio ad avvenuta definizione delle procedure istruttorie del Tavolo tecnico interdisciplinare della Regione Piemonte sugli studi idrogeologici finalizzati all'adeguamento al PAI, ha stabilito la deduzione del parcheggio interrato, lo spostamento in elevato dei locali tecnici del pensionato nonché vincoli altimetrici per la definizione della quota di spiccato delle murature. Ha inoltre previsto un marginale adattamento delle volumetrie edificabili rispetto al riparto delle destinazioni d'uso residenziali e terziarie per dare flessibilità esecutiva all'intervento.
- **Variante parziale n° 3<sup>5</sup>** contenente i correttivi necessari alla realizzazione del *progetto di razionalizzazione della SP 77* predisposto dalla Provincia di Torino<sup>6</sup> e sottoposto ai Comuni interessati di Banchette, Ivrea e Pavone.
- **Variante parziale n° 4<sup>7</sup>** concernente la trasformazione ad uso residenziale degli immobili della *ex "Cascina Pistono"*, riadibita in passato per attività di carattere artigianale e poi dismessa, oltre alla maggiore articolazione delle destinazioni terziarie dell'*area "Ti"* che il PRG.I limitava alla sola direzionalità di fabbrica.

La Variante 4 in particolare basa la sua operatività sulla esigenza di superare, ove possibile, la condizione di stallo in cui versano le attività economiche in Banchette a causa degli eventi alluvionali del 1993 e del 2000 e delle successive azioni di messa in sicurezza, sia pratiche (costruzione di arginature) che normative (Piano stralcio del PAI per il nodo idraulico di Ivrea).

Per semplicità e rapidità di lettura nel presente testo con la dizione PRG.I si intende, salvo riferimenti ad una specificata variante, il complesso di provvedimenti riguardanti sia il Piano nella sua edizione originaria che le successive Varianti, strutturali e parziali di esso integrative e modificative, approvate e vigenti.

---

<sup>4</sup> approvata dal Consiglio comunale con deliberazione n° 28 del 18.07.2003

<sup>5</sup> approvata con DCC n° 22 del 19.12.2001.

<sup>6</sup> Provincia di Torino – Area viabilità ed edilizia: "Progetto preliminare SP 69 di Quincinetto, SP 77 di Pavone. Razionalizzazione della viabilità provinciale con la Pedemontana dei comuni di Pavone, Banchette e Ivrea".

<sup>7</sup> approvata con DCC n° 12 del 07.06.2002.

### **3. Le osservazioni al Progetto preliminare**

Il Consiglio comunale ha adottato il progetto preliminare della Variante Strutturale n° 5 con deliberazione n° 32 del 30.09.2003.

Il progetto preliminare, che nella sua formazione ha tenuto conto di studi di settore approvati dal Comune distintamente dallo strumento urbanistico e riguardanti:

- Piano di zonizzazione acustica
  - Adeguamento del PRG.I per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa.
- è stato pubblicato all'Albo pretorio dal 30.10.2003 al 02.12.2003 assieme agli elaborati propri delle analisi di compatibilità ambientale relative alle seguenti componenti:
- compatibilità idraulica e idrogeologica
  - risorse idriche
  - atmosfera
  - caratteri ambientali relativi a clima, natura dei suoli, vegetazione e risorse agronomiche
  - ecologia del paesaggio.

Dal 03.12.2003 al 02.01.2004 sono state presentate, nei termini prescritti, n° 27 osservazioni; successivamente sono state depositate all'Ufficio del protocollo del Comune n° 10 ulteriori osservazioni fuori termine, una delle quali presentata dalla Provincia di Torino.

Tutte le osservazioni pervenute sono state esaminate, valutate e controdedotte come risulta dall'apposito fascicolo allegato agli elaborati di Variante.

In base agli approfondimenti effettuati sulle varie materie e sulla scorta delle osservazioni accolte è stato redatto il progetto definitivo di Variante 5 che viene in appresso analiticamente illustrato.

#### ***3bis La Relazione di esame***

*Con nota prot. 18443/19.09PPU, ricevuta al protocollo Comunale il 12.06.2006, l'assessore alle Politiche Territoriali della Regione Piemonte, prof. Sergio Conti, ha trasmesso al comune di Banchette la Relazione d'esame della Variante strutturale n° 5 predisposta dalla Direzione Regionale Pianificazione e Gestione Urbanistica affinché il comune provveda con proprio atto deliberativo ad adottare le determinazioni in merito alle Osservazioni formulate dalla Direzione ai sensi del 13° comma dell'art. 15 della l.r. 56/77.*

*Il comune ha controdedotto assumendo le proprie Determinazioni in merito alle richieste formulate ed ha apportato le modifiche e integrazioni evidenziate nei vari elaborati di Variante 5 allegati alla presente Relazione.*

#### 4. L'adeguamento della strumentazione urbanistica al PAI

In seguito all'alluvione dell'Ottobre 2000 l'Autorità di Bacino del Fiume Po ha provveduto ad aggiornare il PAI rispetto ai principali nodi idraulici regionali (Casale, Ivrea, San Mauro ecc.) modificando le fasce fluviali precedentemente definite e individuando – per quanto attiene il territorio di Banchette – aree a Rischio molto elevato (RME)<sup>8</sup> in sponda destra alla Dora Baltea a tergo della fascia “B di progetto”.

In relazione alle nuove delimitazioni e come richiesto da specifiche deliberazioni regionali<sup>9</sup> Il Comune di Banchette ha effettuato<sup>10</sup> la verifica di compatibilità idraulica e idrogeologica dello strumento urbanistico vigente dalla quale è emersa la necessità del suo adeguamento.

Gli elaborati idrogeologici sono stati sottoposti alle Direzioni regionali competenti per la condivisione preventiva del quadro del dissesto e della pericolosità del territorio comunale. Con comunicazione della Direzione urbanistica del 26/6/2003 è stato notificato al Comune che il *Tavolo tecnico* aveva dichiarato conclusa la procedura di valutazione regionale sia in rapporto alla condivisione del quadro del dissesto sia rispetto alla verifica di adeguatezza degli elaborati alla normativa e allo standard di lavoro richiesto<sup>11</sup>.

Lo studio idrogeologico, fondante la normativa di salvaguardia assunta dal progetto preliminare della Variante 5 in assenza delle arginature protettive disposte dal PAI e approfondito in sede istruttoria con la consulenza dei Servizi regionali, sosteneva la necessità che la mitigazione della pericolosità idrogeologica del territorio comunale avvenisse in due fasi distinte a cui dovevano corrispondere distinte discipline, a carattere transitorio e finale. Ciò in quanto il territorio compreso all'interno della fascia “C” di Banchette<sup>12</sup> risultava in toto retrostante alla fascia “B” di progetto che, come detto, configurava un profilo di difesa arginale esteso lungo tutto il settore di monte del territorio comunale.

Stanti queste condizioni specifiche la normativa del PAI richiede che, fino ad avvenuta realizzazione delle difese arginali, nelle aree comprese nella fascia “C” siano applicate, in via transitoria, le limitazioni edificatorie e d'uso, più severe, proprie della fascia “B”.

Inoltre in sede di tavolo tecnico emerse la richiesta di distinguere le aree comprese all'interno del perimetro del centro abitato rispetto a quelle ad esso esterne in modo che a queste ultime venissero applicate speciali norme di tutela fluviale.

Ma anche quelle delimitate all'interno del centro edificato andavano verificate tramite appropriata indagine tecnica in modo da evidenziare le zone di maggiore pericolosità sulle quali far gravare la disciplina più restrittiva della fascia “B”.

In base al suddetto percorso procedurale il Comune ha provveduto<sup>13</sup> all'aggiornamento del perimetro del Centro abitato ai sensi della l. 865/71, mentre gli studi geologici e idrogeologici hanno effettuato la verifica del grado di pericolosità non solo delle aree interne a detto perimetro, ma anche di quelle ad esso esterne e riguardanti l'intero sviluppo del territorio comunale. L'accertamento è stato condotto nuovamente<sup>14</sup> secondo i criteri dettati dalla Circ. PGR 7/LAP come richiesto dalle disposizioni regionali in materia.

<sup>8</sup> Conferenza programmatica di Ivrea in 2/8/2002 del Comitato istituzionale dell'Autorità di Bacino del fiume Po n° 1 del 25.02.2003

<sup>9</sup> DGR 31-3749 del 6/8/2001; DGR 45-6656 del 15/7/2002; DGR 1-8753 del 18/3/2003

<sup>10</sup> tramite incarico professionale al dr. Geol. Secondo Accotto, consulente del Comune

<sup>11</sup> pareri del Settore Pianificazione Difesa del Suolo del 23/5/2003; del Settore OO.PP. e Difesa Assetto Idrogeologico del 30/4/2003; dell'ARPA del 10/6/2003

<sup>12</sup> la cui disciplina di valutazione e mitigazione del rischio e' di competenza comunale

<sup>13</sup> con deliberazione n° 14 del 28.03.2003.

<sup>14</sup> La Variante strutturale n° 2 al PRG venne a suo tempo già dotata di Relazione geologica ai sensi della Circ. reg 7/LAP, ma la recente modifica delle fasce ha richiesto, come già detto, una nuova valutazione del dissesto atualizzata all'alluvione del 2000.

Nel periodo intercorso tra la deliberazione del progetto preliminare e la fase di adozione del progetto definitivo della Variante 5 le opere di arginatura della Dora Baltea a difesa dell'abitato di Banchette sono state completate, sicché si apre per la pianificazione urbanistica locale uno scenario di riferimento nuovo che produce i seguenti effetti:

- a) non appare più necessario differire – mediante norma transitoria – l'operatività delle previsioni insediative delle aree perimetrate dalla classe IIIb di pericolosità idrogeologica.
- b) possono essere dedotte dalla Carta di sintesi le aree RME (aree a rischio molto elevato) sostituendole con la classificazione del rischio definita dalla Circ. PGR 7/LAP
- c) è possibile riconsiderare la delimitazione della classe IIIb4, laterale al fiume, in rapporto alle caratteristiche delle opere accessorie delle difese arginali, eseguite in corso d'opera e consistenti nel rialzamento del piano di campagna di alcune zone a tergo degli argini.

Il nuovo scenario di riferimento, da cui discendono adattamenti normativi definiti in sede di progetto urbanistico definitivo, è qui desunto dagli studi di compatibilità idraulica e idrogeologica, allegati agli elaborati della Variante 5, e in particolare nella Relazione geologica, ov'è descritto in modo puntuale e competente. Ad esso si rimanda per una lettura esaustiva dell'argomento.

Ciononostante l'Amministrazione ritiene opportuno che tutto il settore dell'abitato compreso tra via Miniere e via Roma sia tutelato rispetto alle trasformazioni insediative, fatta eccezione per la conservazione del tessuto edilizio esistente e il consolidamento delle attività ivi insediate.

***Nella fase propedeutica alla approvazione della Variante 5 sono stati apportati agli elaborati idrogeologici (Relazione geologica e Carta di sintesi) e ai correlati elaborati urbanistici (Norme di attuazione e Schede di area) i correttivi richiesti dall'ARPA.***



## 5. Modifiche dello schema della viabilità

### 5.1 *La Variante alla SP 69*

La realizzazione delle arginature, già compiuta lungo i profili previsti dai progetti del 1° e 2° lotto e mirate alla protezione del territorio di Banchette<sup>15</sup> ha determinato la chiusura del sottopasso autostradale di via Circonvallazione in direzione di Lessolo, e quindi la soppressione del collegamento di rango provinciale della SP 69 in destra Dora.

La Provincia di Torino ha provveduto a progettare (e a realizzare in parte, contestualmente alla esecuzione delle arginature) un nuovo collegamento stradale non più traversante l'abitato di Banchette (via Circonvallazione) ma corrente – in territorio aperto di Banchette e Salerano – a fianco della autostrada A5, con andamento complanare ad essa per tutto il tratto compreso tra la Dora e la Pedemontana (SS 595).

Il progetto complessivo, riportato nella cartografia della Variante 5, prevede il riannodamento della SP 69 alla Pedemontana a ovest della A4 con sistema completo di svincoli

### 5.2 *Il potenziamento della SS 595 - Pedemontana*

Con la Variante parziale n° 3 di PRG.I il Comune di Banchette ha già provveduto ad integrare alle previsioni urbanistiche del proprio strumento di pianificazione il progetto di potenziamento della SP 77 Pavone – Banchette – Ivrea, progettato dalla Provincia di Torino d'intesa con i comuni interessati. Esso prevede:

- la realizzazione di una grande rotonda sostitutiva dell'inserzione, regolata da semaforo, della viabilità Banchette - Pavone sulla Pedemontana. Detta rotonda che nel breve termine è finalizzata alla creazione della variante di via Pavone, avrà anche il compito, nel medio termine, di accogliere i flussi che verranno incanalati, a ovest di Ivrea, nel traforo di Monte Navale;
- la formazione – nella fascia di contatto tra Ivrea e Banchette, ma in territorio di Ivrea – di una nuova viabilità, parallela a via Pavone e di essa sostitutiva per entrambe le direzioni;
- la realizzazione, sempre tra Banchette e Ivrea, di una seconda rotonda di distribuzione del traffico, alternativa all'attuale semaforo di via Castellamonte - via Circonvallazione, con lo scopo di riannodare la nuova SP 77, variante di via Pavone, a via Jervis di Ivrea.

La Variante 5, il cui studio ha seguito da vicino l'evoluzione dei tracciati sopra scritti, riporta in cartografia il percorso definitivo comunicato dalla Provincia di Torino e preposto alla loro imminente esecuzione.

### 5.3 *La tangenziale di Banchette*

Appare evidente nella cartografia di Variante 5, oltre che dalle intenzioni programmatiche e pianificatorie degli Enti già menzionati, che la realizzazione delle opere stradali anzidette verrà a formare – per Banchette – una vera e propria tangenziale esterna all'abitato. Essa conterrà pertanto i flussi di traffico non aventi in esso origine o destinazione.

Il nuovo schema circolatorio, determinato dall'evento alluvionale e discendente dall'azione concertata degli Enti locali interessati e dalla Provincia di Torino, innova significativamente l'assetto viario che, per i medesimi fini, era stato immaginato dal PRG.I e meglio precisato dalla sua Variante strutturale n° 2.

---

<sup>15</sup> in corso di imminente completamento anche rispetto ad opere accessorie quali lo sbarramento della finestra costituita dal transito dell'autostrada A5 sopra il fiume e l'attivazione delle stazioni di sollevamento

La Variante 2 prevedeva infatti di mitigare l’impatto della SP 69 sull’abitato di Banchette mediante la separazione dei livelli di scorrimento tra via Circonvallazione, da abbassare sotto il piano di campagna, e via Samone – via Torretta da conservare in quota.

La prima assumeva il ruolo di asse (protetto) di scorrimento urbano – intercomunale; le seconde venivano a formare il principale sistema di connessione interna ad arco tra vecchia e nuova Banchette, tanto che era prevista – attorno al punto di sovrapposizione tra le due arterie – la formazione di un polo di servizi di riequilibrio e riacciamento fra le due parti di città.

Il nuovo sistema circolatorio, depotenziando i flussi traversanti, pone le premesse per la creazione di un nuovo modello funzionale della città che viene in appresso meglio circostanziato.

#### 5.4 *Gli accessi all’abitato di Banchette.*

Sotto il profilo della accessibilità dal sistema tangenziale, le “porte” della città saranno principalmente costituite:

- da ovest, lungo il corridoio Torino Valle di Aosta, attraverso il collegamento “SP 69 variante” con la rotatoria già eseguita su via Torretta ,
- da sud, mediante la rotatoria in progetto sull’asse via Castellamonte - via Jervis.

Un ruolo minore assumerà invece il collegamento unidirezionale Salerano – centro storico di Banchette sostenuto dal ponte sulla A5 nella zona dei cimiteri.

Altrettanto si può dire per il collegamento tra gli abitati di Banchette e di Samone lungo via Castellamonte. In questo caso infatti la deviazione di via Castellamonte, a ovest della A5, nella rotatoria di raccolta dei flussi correnti lungo la Complanare e degli accessi a Banchette e Samone, farà sì che il ponte di via Castellamonte sull’autostrada, privato della funzione veicolare, risulti destinato a prevalenti usi ciclabili e pedonali.

#### 5.5 *Il sistema viario portante urbano*

Con la creazione del sistema tangenziale, entrambe i rami viari principali: via Circonvallazione e via Torretta-via Samone (che attraversano l’abitato con la caratteristica forma ‘a clessidra’ e si incrociano nella rotatoria appena realizzata di via Samone) avranno il medesimo ruolo organizzativo rispetto alla dislocazione delle principali funzioni urbane.

Dal punto di vista della distribuzione equipotenziale dei flussi interni<sup>16</sup>, l’intera clessidra<sup>17</sup> – opportunamente specializzata nelle sue parti: per dare preminenza, a seconda dei casi, alla veicolabilità e/o alla percorribilità pedonale e ciclabile – assume/assumerà per intero il ruolo di sistema portante urbano. Sotto questo profilo non è trascurabile il beneficio che si potrà determinare con il declassamento del ponte di via Castellamonte sulla A5 da collegamento viario a collegamento pedonale e ciclabile.

Entro questo quadro operativo e logico la Variante 5 prevede di qualificare l’immagine stradale degli attuali rami della “clessidra” all’interno di un paesaggio urbano più articolato e ricco sostenuto da viali attrezzati con percorsi dedicati per le biciclette e i pedoni, parcheggi dislocati nei luoghi di concentrazione dei servizi, interventi di arredo urbano nelle aree di addensamento commerciale e di incontro della popolazione.

Emerge di conseguenza la necessità di affrontare i punti potenzialmente critici e/o suscettibili di miglioramento del sistema, riguardanti:

- a) il riordino dello spazio antistante ai condomini di via Castellamonte prossimi alla rotatoria “Jervis” in progetto, ove sarà necessario garantire modalità di accesso, parcheggio e uscita

---

<sup>16</sup> che, in base al nuovo modello funzionale tangenziale, non dovrebbero essere più gravati della componente di traffico avente origine e destinazione esterna all’abitato.

<sup>17</sup> costituita da via Torretta – via Samone – via Roma – via Circonvallazione – via Castellamonte

sicure e compatibili con il nuovo assetto distributivo dei flussi veicolari. A tal fine la Variante 5 delimita, con i necessari vincoli, l'area di intervento di un apposito piano tecnico delle opere pubbliche volto a dare soluzione pratica e di dettaglio al problema enunciato.

- b) la leggibilità di via Castellamonte quale spazio di incontro della popolazione e vetrina delle importanti trasformazioni previste: dalla realizzazione del Centro di animazione urbana del Borgonuovo; all'articolazione delle passeggiate nel verde con l'addizione ai giardini di via Castellamonte del parco collinare; al riordino del piazzale dell'ex casello. In tal senso la Variante 5 segnala il ruolo di via Castellamonte quale asse principale dell'addensamento commerciale urbano forte (A3) che potrà essere potenziato, con l'eventuale contributo finanziario della Regione, mediante gli interventi individuati dal Piano di qualificazione urbana previsto da apposita legge regionale.
- c) la delimitazione lungo via Torretta dei differenti paesaggi che su di essa si affacceranno in modo significativo: quello residenziale a est *e il polo dei servizi terziari e commerciali* circostante all'ex casello, a ovest; l'ambito delle scuole a est e quello dei cimiteri a ovest;
- d) l'integrazione di paesaggi disgiunti e in contrasto nel settore di via Circonvallazione diretta ai campi sportivi: il mulino a ovest e il profilo residenziale urbano a est;
- e) la preminenza della funzione pedonale nel Centro storico in rapporto a tipo e grado di percorribilità veicolare;
- f) la necessità di sostenere la percorribilità di via Samone con interventi ausiliari sulla viabilità minore;
- g) la compatibilizzazione delle aree insediative, previste dal PRG.I e confermate dalla Variante 5, nel settore di via Circonvallazione compreso tra le due rotatorie "Samone e "Jervis", con la trama naturalistica dell'area collinare e pianeggiante frontestante.

In tutti i casi suddetti la sistemazione ambientale "di cornice" della viabilità portante costituisce un campo di applicazione fondamentale per la caratterizzazione urbana e residenziale di Banchette.

Essa può essere affrontata attraverso la realizzazione e integrazione ai corridoi stradali degli elementi paesistici più appropriati rispetto ai luoghi di intervento e ai tipi di paesaggio, naturali o costruiti, che si fronteggiano: alberate a filare, viali, macchie e corridoi vegetati, atti a connettere, alla scala superiore del territorio comunale, la persistente matrice di aree variamente "verdi".

## 5.6 Conclusioni operative

Il sistema viario fin qui descritto presenta/presenterà un elevato grado di coerenza esterna e interna e di efficienza funzionale se integralmente realizzato poiché, altrimenti, l'abitato di Banchette continuerà a svolgere quella funzione di cerniera viaria tra hinterland eporediese e grandi vie di comunicazione che hanno caratterizzato il ruolo di via Circonvallazione fino al momento dell'alluvione.

Particolarmente importante si presenta dunque, oltre alla formazione delle rotatorie, 'Pedemontana' e 'Jervis', l'allacciamento della "SP 69 variante" – che attualmente culmina nel sovrappasso autostradale del vecchio casello – alla Pedemontana, con svincoli di servizio in tutte le direzioni.

A tal fine la Variante 5 recepisce il modello di allacciamento tra le due arterie definito dal progetto della Provincia anche se questo dovrà essere maggiormente precisato in sede esecutiva per tener conto dell'impianto di distribuzione carburanti recentemente realizzato lungo la Pedemontana.

A tal fine appare indispensabile, come nel passato, la concertazione e condivisione tra enti delle migliori soluzioni tecniche possibili.

## 6. I fuochi dei servizi pubblici e terziari privati

La Variante 5, innovando lo schema della viabilità primaria di livello territoriale<sup>18</sup> entro un modello di separazione gerarchica dei flussi di traffico aventi, o non, per origine e/o destinazione, l'abitato di Banchette, dona alla viabilità interna principale, alla "clessidra", caratteristiche di equipotenzialità che permettono le seguenti politiche localizzative:

- assetto delle funzioni polarizzanti: aggregati di servizi pubblici o centri multiservizi privati, diffuse nel territorio urbano;
- caratterizzazione dei poli di servizi ispirata a criteri di reciproca specializzazione in modo da arricchire la gamma delle prestazioni offerte nella città al cittadino;
- valorizzazione del ruolo di Banchette quale "porta di Ivrea" nel campo dei servizi territoriali diffusi, potendo contare in questo caso sul più alto grado di accessibilità e di visibilità dai grandi corridoi di traffico.
- connessione "a sistema" dei centri di servizi attraverso una unica struttura viaria portante che può essere resa compatibile con la qualità del paesaggio storico, collinare, vegetato e umanizzato esistente.

Questo modello costituisce la naturale evoluzione dello schema urbanistico del PRG.I vigente (come modificato dalla Variante 2) che già prevedeva la formazione e specializzazione di servizi nei due aggregati urbani (città vecchia e città nuova) e nell'area di cerniera tra i due. Solo che oggi la pianificazione può avvantaggiarsi del progetto ed esecuzione di una armatura infrastrutturale di livello "metropolitano" all'epoca non proponibile in rapporto alle risorse economiche locali.

In base a quanto esposto, il modello di organizzazione delle strutture terziarie previsto dalla Variante 5 è così configurabile:

1. Riconoscimento nel centro storico, dell'addensamento commerciale rilevante (A1) definito dalla delibera comunale n°30/03 di adeguamento della programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa.
2. Qualificazione del Centro storico attraverso servizi di rango urbano: Municipio, Poste, Bocciodromo, campi sportivi e risorse ambientali di livello territoriale: area parco delle sponde fluviali della Dora;
3. Conferma del ruolo di cerniera di servizi pubblici e privati: scuole, sanità, servizi di gestione nel "collo della clessidra";
4. Potenziamento del Centro terziario per funzioni di eccellenza di via Jervis con ulteriori strutture sanitarie e ricettive private di interesse territoriale;
5. Conferma del Centro di animazione urbana del Borgonuovo (di imminente costruzione) e della struttura socio assistenziale in esso prevista;
6. Polo scolastico di via Torretta;
7. Centro terziario e commerciale previsto nell'isolato del vecchio casello, finalizzato alla riqualificazione dell'area rispetto all'attuale stato di compromissione dovuto alla presenza del vecchio svincolo e del casello in disuso oltrechè dei fabbricati artigianali e di deposito circostanti.
8. Qualificazione degli assi di via Torretta – via Castellamonte – via Pavone e via Uscello estesi alle aree descritte ai precedenti punti 4, 5 e 7 quale addensamento commerciale urbano forte (A3) già in parte riconosciuto dalla citata deliberazione comunale 30/03, ma che viene ulteriormente articolato ed esteso attraverso la pianificazione urbanistica dalla Variante 5<sup>19</sup>.

---

<sup>18</sup> mediante l'acquisizione dei progetti provinciali per le varianti alle SP77 e SP 69 e relative infrastrutture di distribuzione (rotatorie)

<sup>19</sup> Sul punto si legga l'apposita Relazione

A questo quadro di polarità del sistema urbano la Variante 5 aggiunge, rapportandola ad una scala di pianificazione territoriale superiore all'ambito locale<sup>20</sup>, un'area per il potenziamento del centro commerciale Bennet di Pavone nei settori attualmente carenti del commercio no food.

Viene così configurato a scale diverse, gerarchicamente relazionate e rese tra loro compatibili – attraverso la specializzazione dei livelli di offerta commerciale e di servizi generali – un'armatura terziaria, superiore al rango urbano di Banchette, che è in grado di relazionarsi, per dimensione e tipologia dei servizi offerti, con il più ampio, ricco e articolato sistema dei servizi propri dell'area “metropolitana eporediese”.

***Si richiamano le Motivazioni di interesse pubblico in merito alla reiterazione dei vincoli del PRG.I. esposte al successivo punto 10.4.***

---

<sup>20</sup> Si evidenzia che tale scelta era presente nel progetto preliminare in termini di indirizzo e di opzione localizzativa, da confermare nel progetto definitivo. La Provincia di Torino in sede di esame di conformità di detto progetto preliminare con le previsioni e disposizioni del Piano territoriale di coordinamento ha comunicato al comune tramite apposita deliberazione che le previsioni della Variante 5 sono ritenute compatibili con il PTC.

## 7. Modifiche cartografiche apportate al PRG.I dalla Variante 5

La presente Variante strutturale ha, per i motivi espressi in premessa, *carattere diffuso* cioè riguarda diverse porzioni del territorio pianificato, anche se conserva in larga misura le caratteristiche di impianto e di definizione del Piano regolatore generale e delle successive Varianti, parziali e strutturali, approvate e vigenti.

Per ragioni di praticità e chiarezza le modifiche e integrazioni apportate vengono illustrate in modo didascalico facendo riferimento alla griglia dei distretti di urbanizzazione definiti dalla Tavola numerica 2.1 della Variante 2 di PRG.I in taluni punti corretta dalla Variante 5 nella logica delle sue finalità e obiettivi (v. Tav. 2.2). A ciascun distretto viene attribuito un toponimo identificativo per agevolare l'individuazione dei siti descritti.

Nelle illustrazioni che seguono vengono altresì specificate le modifiche ulteriormente apportate al progetto preliminare, in accoglimento di osservazioni generali o puntuali, e quindi introdotte nel progetto definitivo di Variante 5.

### 7.1 - Distretto di Urbanizzazione n° 1 del Borgonuovo

Si prevede:

- a) L'articolazione delle aree residenziali *da conservare allo stato di fatto* di tipo R2 in due sottoclassi<sup>21</sup> dipendenti dalle caratteristiche ambientali, di arredo vegetale e di permeabilità del suolo riscontrate nelle singole aree componenti:
  - riferite ai soli caratteri edilizi con applicazione dell'art. 19 delle Nda.
  - riferite ai caratteri edilizi e alle caratteristiche ambientali delle aree di pertinenza con applicazione di norma integrativa del medesimo art. 19.
- b) L'abolizione di vincoli a *parcheggio pubblico* in lotti già contenenti autorimesse o parcheggi privati.

La modifica si rende necessaria a seguito del divieto, già affermato dalla Variante 2 ter, di realizzare nell'ambito dell'area T1 (Centro di animazione urbana del Borgonuovo) una grande autorimessa interrata compensativa di strutture esterne esistenti a causa delle limitazioni di ordine idrogeologico.

Ciò determina la necessità di confermare tutte le dotazioni di parcheggi fuori terra, pubblici o privati, di superficie o in fabbricati, anche se ciò determina obiettive limitazioni alla riqualificazione ambientale degli spazi aperti nel tessuto abitativo più denso del Borgo Nuovo .
- c) Applicazione all'*area T1* della normativa di attuazione già definita dalla Variante parziale n° 2 ter.

### 7.2 - Distretto di Urbanizzazione n° 2 (Cascina Galluzia Vecchia)

Si prevede:

- a) Riconoscimento dell'*avvenuta trasformazione* edilizia prevista dal PRG.I tanto in area PEEP come a saturazione di lotti liberi preesistenti. Le aree vengono classificate come detto al punto 1 del precedente paragrafo in ragione delle caratteristiche ambientali cui si applicano le norme ivi citate.
- b) Eucleazione della *Cascina Galluzia Vecchia* con definizione di apposita normativa per la conservazione delle attività produttive in atto e l'eventuale futura trasformazione per usi di abitazione civile.

---

<sup>21</sup> individuate negli studi di ecologia del paesaggio come *abitativo denso*, a scarsa permeabilità dei suoli e bassa o nulla presenza di elementi arborei, e *abitativo rado* caratterizzato invece da presenza di giardini dotati di vegetazione arborea e arbustiva affermata e permeabilità del suolo superiore al 50% del lotto di appartenenza

### **7.3 - Distretto di Urbanizzazione n° 3 – Settore urbano di via Galluzia**

Si prevede:

- a) La attribuzione dei lotti edificati esistenti alle categorie R2 aventi o non carattere ambientale, come definito al punto 1 del Distretto 1 e applicazione delle relative norme.
- b) Il ridisegno del corridoio vallivo di via Galluzia con:
  - riduzione, anche alla luce di specifica osservazione accolta al progetto preliminare, delle superfici fondiari di trasformazione residenziale di completamento del profilo edificato esistente di tipo R3;
  - correlato incremento della densità edificatoria fondiaria da 0,90 a 1.20 mc/mq;
  - deduzione delle funzioni terziarie previste dal PRG.I in considerazione del consistente sviluppo di funzioni terziarie illustrato nel precedente paragrafo;
  - definizione di viabilità di distribuzione alle nuove aree residenziali, complementare a via Galluzia, in modo da specializzare quest'ultima (anche) per la percorribilità protetta, pedonale e ciclabile, in presenza del polo scolastico elementare;
  - definizione a margine della nuova viabilità di aree verdi in forma di corridoio filtro tra gli insediamenti residenziali in progetto e quelli collinari adiacenti di via Montalone;
  - deviazione di via Montalone in area attrezzata con rotatoria in prossimità dell'incrocio con via Castellamonte e definizione (a regime) di sensi unici distribuiti tra vecchia (via Galluzia) e nuova viabilità di progetto.

### **7.4 - Distretto di Urbanizzazione n° 4 – via Torretta, via Castellamonte**

Si riconoscono due ambiti di intervento: il primo frontistante a via Torretta nel settore compreso tra la rotatoria “Castellamonte” e la rotatoria “Torretta” che costituisce accesso al paese dalla Complanare SP 69; il secondo ricavato in ambito collinare e finalizzato alla acquisizione da parte del comune di una consistente boscata in vista della realizzazione del parco urbano collinare. In essi si prevede:

#### *1. Ambito di via Torretta*

- a) Attribuzione dei lotti edificati esistenti, retrostanti alla fascia ancora edificabile, alle categorie R2 aventi o non carattere ambientale, come definito al punto 1 del Distretto 1 e applicazione delle relative norme.
- b) Riconoscimento dell'*avvenuta saturazione di lotti liberi* preesistenti nel settore di via Sobolo.
- c) Ricomposizione delle aree edificabili previste da PRG.I sul fronte di via Torretta con:
  - deduzione dalle aree fabbricabili del fabbricato e area di pertinenza di originario impianto rurale recentemente recuperato per usi di abitazione;
  - riduzione della densità edificatoria (da 1,5 a 0,9 mc/mq) dei lotti di completamento residenziale di tipo R3 ubicati a monte e a valle di detto fabbricato recuperato, al fine di realizzare tipologie edilizie di minore altezza e minore impatto volumetrico sul fronte di via Torretta;
  - correlata riduzione della fascia arborata prevista dal PRG.I in misura sufficiente alla trasformazione a viale alberato della via stessa che si intende dotare di percorso pedonale protetto e pista ciclabile.

#### *2. Ambito collinare*

- a) Individuazione dell'ambito di intervento subordinato alla redazione di SUE, di iniziativa pubblica o privata (PEC), esteso a tutto il settore collinare ineditato adiacente ai giardini pubblici di via Castellamonte con:
  - delimitazione di una porzione minoritaria edificabile per insediamenti abitativi di carattere ambientale di tipo R3.2 (i.f.=0,6 mc/mq) con estensione fondiaria (minoritaria rispetto all'ambito di intervento) definita ~~anche~~ *sia* mediante parziale

accoglimento delle proposte degli operatori avanzate in sede di pubblicità del progetto preliminare, **sia in accoglimento della specifica osservazione della Direzione regionale in sede istruttoria.**

- subordinazione della trasformazione insediativa alla cessione a titolo gratuito degli spazi ~~v1, v2 e P2~~ **verdi e per parcheggi** individuati nella cartografia del progetto definitivo oltre alle aree di sedime della viabilità di servizio a nuovi e vecchi insediamenti e porzioni di viabilità esistente a margine dei giardini ancora in capo ai proponenti.

### **7.5 - Distretto di Urbanizzazione n° 5 – via Castellamonte, via Circonvallazione**

Si tratta di una porzione di territorio, in parte piano e in parte acclive, articolato in tre ambiti: quello dei condomini frontestanti a via Castellamonte a e alla rotatoria “Jervis” in progetto, una porzione mediana naturalistica e acclive caratterizzata da fitta copertura arborea e un settore subpianeggiante che vede la presenza di struttura di tipologia scolastica nota come centro Cappellaro e di aree libere a prato destinante dal PRG alla creazione di strutture pubbliche di riequilibrio distributivo dei servizi e di connessione tra città vecchia e città nuova nel baricentro della “clessidra”. In essi la Variante 5 prevede:

#### *1. Ambito dei condomini di via Castellamonte*

- a) Delimitazione degli spazi di risulta tra l’attuale profilo di via Castellamonte e il perimetro della “rotatoria Jervis” da demandare a piano tecnico delle opere pubbliche con le seguenti finalità:
  - definizione degli accessi in sicurezza dal sistema viario modificato e integrato dalla rotatoria ai condomini esistenti e ai relativi spazi funzionali di pertinenza;
  - delimitazione di parcheggi funzionali alle attività commerciali insediate.
- b) Conservazione del vincolo a spazio pubblico per la fascia subpianeggiante della collina (spazio V6 nella cartografia del progetto definitivo) costituente – assieme al versante collinare boscato – cornice ambientale della “porta” di ingresso in Banchette e in Ivrea in corrispondenza della soprascritta rotatoria. Conservazione dell’uso pubblico e del percorso di connessione tra la zona dei condomini e l’ambito dei servizi di via Circonvallazione.

#### *2. Ambito collinare*

- a) Conferma della inedificabilità del versante collinare boscato in ragione della qualità ambientale del sito e della copertura arborea che si intende salvaguardare;

#### *3. Baricentro dei servizi urbani della “clessidra”*

- a) Conferma della destinazione per servizi scolastici nel cosiddetto “centro Cappellaro” per la formazione di un asilo nido a proprietà e gestione privata, in base a quanto definito in sede di accoglimento della osservazione degli operatori al progetto preliminare.
- b) Individuazione, all’interno dell’area del centro Cappellaro suddetto, di un lotto destinato alla realizzazione di un centro amministrativo (uffici) in coerenza fisica e compositiva con l’edificio esistente avente dimensione di 500 mq di S.U. a un piano fuori terra, discendente dall’accoglimento della medesima osservazione.
- c) Obbligo di cessione al comune, nell’ambito della trasformazione dello spazio Sp descritto alle precedenti lett. a) e b) delle aree di sedime dello spazio V5 e dei sentieri di collegamento collinare individuati in cartografia sul perimetro dell’area Sp, se e in quanto di proprietà dell’immobile suddetto.
- b) Conferma dei vincoli per spazi pubblici (S, V, P) in vista del consolidamento del polo scolastico e delle aree verdi del parco urbano collinare



### **7.6 - Distretto di Urbanizzazione n° 6 - tra via Circonvallazione e via Samone**

Si prevede:

- a) La attribuzione dei lotti edificati esistenti alle categorie R2 aventi o non carattere ambientale, come definito al punto 1 del Distretto 1 e applicazione delle relative norme;
- b) Deduzione dall'area R3 dei lotti edificati e attribuzione ad essi della più pertinente classe di intervento R2;
- c) Ridisegno delle aree fondiarie edificabili (in aumento) e per servizi (in riduzione) previsti dal PRG nel settore centrale del Distretto (area R10) per migliorare le condizioni di fattibilità della trasformazione insediativa;
- d) Conferma della destinazione residenziale con alto indice di densità edilizia (1,5 mc/mq) stabilita dal PRG.I vigente sul lotto posto in fregio a via Castellamonte e contenete attività artigiana (trattamento auto) per incentivarne il trasferimento.
- e) Conferma dell'impianto Telecom esistente in adiacenza al lotto soprascritto e applicazione delle norme già definite dal PRG.I .
- f) Delimitazione nella cartografia del progetto preliminare di un ambito denominato V2/V5 in cui si fa richiamo all'applicazione delle previsioni cartografiche e normative della Variante 2 vigente.

### **7.7 - Distretto di Urbanizzazione n° 7 – tra via Circonvallazione e via Testa**

Si prevede:

- a) Il riconoscimento dell'*avvenuta trasformazione* edilizia prevista dal PRG.I tanto in aree PEEP come a saturazione di lotti liberi preesistenti. Le aree vengono classificate di tipo R2 da conservare allo stato di fatto.
- b) La ridelimitazione del perimetro dell'insediamento urbano di carattere storico (art. 13 punto 1 delle N.d.A.) per ricomprendere in esso il complesso edilizio del Municipio.

### **7.8 - Distretto di Urbanizzazione n° 8 – Insediamento urbano storico**

Si rimanda alla lettura di apposito successivo capitolo

### **7.9 - Distretto di Urbanizzazione n° 9 - Campo sportivo**

- a) viene rappresentata in cartografia l'arginatura recentemente realizzata interessante il profilo settentrionale e occidentale del campo sportivo.
- b) si deduce, a seguito della esecuzione delle arginature e per le motivazioni esposte in premessa, il vincolo RME (area a rischio molto elevato). Si inserisce al posto la classificazione IIIb4 ove è vietata ogni costruzione che presupponga l'incremento del carico antropico. In tale area sarà pertanto possibile dunque integrare strutture sussidiarie all'attività sportiva di carattere igienico: spogliatoi, WC ecc. che non lo comportano per definizione.

### **7.10 - Distretto di Urbanizzazione n° 10 – via Miniere**

- a) Si inserisce in cartografia il tracciato delle difese arginali di recente realizzazione,
- b) Facendo richiamo alle motivazioni esposte nelle premesse di carattere generale sulla salvaguardia delle aree immediatamente retrostanti al profilo delle arginature, il progetto definitivo della Variante 5 esclude la possibilità in detto distretto di costruire ex novo fabbricati residenziali e/o per attività diverse.

### **7.11 - Distretto di Urbanizzazione n° 11 – Ex casello A5**

- a) Si deduce, a monte della bretella di collegamento tra lo svincolo della complanare e la rotatoria "Torretta", la previsione di lotto di completamento essendo questo penalizzato a fini urbanistici dalla Carta di Sintesi;

- b) Si inserisce l'esatto tracciato della bretella di collegamento Complanare – rotatoria Torretta
- c) Si articola la classificazione dell'area T1 di PRG.I per tener conto dello stato di compromissione in atto:
- la classe T1 (aree terziarie di riordino) viene attribuita ai fabbricati esistenti contenenti attività artigiana e il deposito dei mezzi di trasporto pubblico della SADEM
  - la classe T2 viene invece attribuita alle aree libere di completamento anche se impegnate in modo non trascurabile dal manufatto stradale del vecchio svincolo.
- d) L'insieme delle aree T1 e T2 e lo spazio della futura piazza del mercato (P18 nella cartografia del progetto definitivo) vengono perimetrate all'interno **di una unica localizzazione commerciale urbana non addensata di tipo LI<sup>22</sup>** ~~dell'addensamento urbano forte A3~~ nella prospettiva che le attività esistenti – con speciale attinenza al deposito autobus della Ditta SADEM – vengano incentivate a trasferirsi altrove per mitigare l'impatto delle emissioni dei mezzi di trasporto e per la complessiva riqualificazione dell'area. Ciò nella prospettiva della formazione del sistema policentrico dei servizi terziari di cui si è già detto in apposito capitolo.

### **7.12 - Distretto di Urbanizzazione n° 12 – tra via Circonvallazione e via Pistoni**

Si prevede:

- a) Il potenziamento del Centro terziario per funzioni di eccellenza di via Jervis (in cartografia T1/ua) con ulteriori strutture ad elevata specializzazione: sanitarie e ricettive private di interesse territoriale, che verranno realizzate nella contigua area di completamento (T2/ua,ta).

In accoglimento di specifica osservazione degli operatori si integrano le destinazioni d'uso non previste dal PRG.I, come modificato dalla Variante 4, attinenti alla realizzazione di strutture ricettive di albergo e ristorazione.

Vengono definiti infine i parametri edilizi e urbanistici per la creazione del nuovo centro multiservizi e le condizioni insediative della trasformazione del sito.

***Anche in questo caso per le aree T1 e T2 il documento di adeguamento dello strumento vigente alla disciplina del commercio ai sensi dell'art. 29 della DCR 59/10813 riconosce una localizzazione urbana non addensata (L1) ferme restando tipologie e dimensioni delle unità commerciali già assegnate dal progetto definitivo.***

### **7.13 - Distretto di Urbanizzazione n° 13 – tra le vie Circonvallazione, Samone e Pistoni**

Si prevede:

- a) La attribuzione dei lotti edificati esistenti alle categorie R2, aventi o non, carattere ambientale, come definito al punto 1 del Distretto 1 e applicazione delle relative norme;
- b) Il ridisegno (con le medesime densità edilizie già definite) delle aree fondiarie edificabili e per servizi dell'area R8 di PRG.I (riclassificata R3/1 e articolata nelle aree 1 e 2) per tener conto dello stato di fatto dell'edificazione e migliorare – anche in accoglimento di osservazione puntuale – le condizioni di trasformabilità dell'area stessa, tenendo ferme le seguenti previsioni:
- creazione del collegamento viario tra via Castellamonte e via Gino Pistoni,
  - formazione di alberata e di area verde, ad essa retrostante, per la trasformazione in viale di via Circonvallazione e il suo atterraggio con pista ciclabile, ampio percorso e cornice di arredo urbano.

<sup>22</sup> In base ai "Criteri per il rilascio delle autorizzazioni di medie strutture di vendita riconoscimento di addensamenti e localizzazioni ai sensi dell'articolo 8 comma 3 del D.lgs 114/98" approvato dal comune con DCC n°... del ... ..

- c) L'inserimento nel distretto 13 dell'area R1.3 disciplinata dalla Variante parziale n° 4 in vista del recupero abitativo della Cascina Pistono e della ristrutturazione edilizia e urbanistica dei fabbricati artigianali in disuso esistenti.
- d) Il riconoscimento delle caratteristiche di "villa con parco privato" al complesso edilizio e ambientale ubicato sulla collina in prossimità della Cascina Pistono.
- e) L'individuazione di fabbricato di originario impianto rurale con disciplina di recupero dell'immobile esistente.
- f) Individuazione, in accoglimento di osservazione al progetto preliminare, di impianto sociosanitario privato (residenza anziani) e disciplina degli interventi ammessi per il miglioramento del servizio offerto (area T1/au).

#### **7.14 - Distretto di Urbanizzazione n° 14 – via Castellamonte ai fini di Samone**

Il progetto complessivo della SP 69 variante, complanare all'autostrada A5, comunicato dalla Provincia di Torino in sede di osservazione al progetto preliminare della Variante 5, viene ad impegnare parte preponderante del settore previsto dal PRG.I a destinazione produttiva artigianale. Tale settore viene ulteriormente ridotto per la richiesta di una proprietà avanzata in sede di osservazioni di avere a disposizione attorno alla casa esistente uno spazio congruo di distanziamento dalla viabilità industriale in progetto.

L'esito di tali modifiche rende le aree residuali scarsamente fungibili per la destinazione produttiva artigianale. Per tale motivo e in considerazione della natura prevalentemente residenziale degli insediamenti esistenti in Samone e Salerano, l'Amministrazione ritiene opportuno:

- a) dedurre totalmente la previsione del PRG.I vigente relativa alla formazione di spazi per attività produttive;
- b) inserire, al posto, una più contenuta area residenziale di nuovo impianto a carattere ambientale e a bassa densità edificatoria;
- c) disegnare la congiungente del ramo di via Castellamonte, sito a ovest della A5, con la rotatoria SP 69 in progetto e specializzare il ponte esistente di via Castellamonte sulla A5 per esclusive funzioni di percorso pedonale e ciclabile;
- d) individuare tra la nuova area residenziale e la complanare una fascia vegetale avente plurime funzioni di filtro ecologico, spazio pubblico a verde arborato e contenuto presidio di parcheggi a servizio delle aree del Distretto: R3.2 e R3.6. Detta fascia dotata di edificabilità territoriale può contribuire alla formazione della capacità edificatoria fondiaria delle suddette aree di tipo R3.
- e) ribadire la prescrizione di piano sulla definizione di una fascia laterale a via Castellamonte da dedicare ad arredo urbano (marciapiede e pista ciclabile) e cornice verde della via e degli insediamenti.

#### **7.15 - Distretto di Urbanizzazione n° 15 – via Galluzia, fronte Pedemontana**

Si prevede:

- a) L'estensione delle aree residenziali previste nel Distretto 3 verso la Pedemontana.  
L'area rappresentata in cartografia costituisce il ridisegno della zona R4 di PRG.I di cui si prevede una sostanziale riduzione. Ciò in considerazione:
  - delle limitazioni idrogeologiche definite dalla Carta di Sintesi a fianco della Pedemontana;
  - della opportunità, per ragioni ambientali, di evitare costruzioni sul versante collinare della Cascina Galluzia;
  - della opportunità di evitare, per le medesime ragioni, di costruire davanti al profilo collinare simmetrico al precedente;

- b) L'aumento dell'indice di fabbricabilità fondiario da 0,6 a 1.2 mc/mq a titolo compensativo del contenimento della superficie insediativa e per creare i presupposti di una edificazione a trama continua di contenuta altezza che funga da segnale della città finita nella valle di via Galluzia che si protende verso la Pedemontana;
- c) La formazione della capacità edificatoria fondiaria dell'area R3.4 del distretto mediante la concentrazione di quella territoriale competente alle aree per servizi individuate in cartografia e comprese nell'ambito di trasformazione. Dette aree per servizi avranno il duplice scopo di mettere a disposizione degli insediamenti di via Galluzia le necessarie aree a standard e di costituire una prima fascia filtro di carattere ecologico, ma anche percettivo, in modo da mitigare l'impatto del profilo urbano nel contesto ambientale circostante.

In considerazione delle correlazioni istituite tra i distretti di urbanizzazione 3 e 15 con la previsione della viabilità di accesso in progetto, che si vuole funzionale a entrambi, e della prevista realizzazione delle aree verdi a standard e di compensazione ambientale, la Variante 5 attribuisce al comune il compito del coordinamento progettuale delle iniziative competenti alle nuove aree residenziali definite nei due distretti.

Si confermano le indicazioni per la realizzazione delle opere di mitigazione acustica del traffico corrente lungo la direttrice Pedemontana già definiti dal PRG.I vigente nell'ambito della creazione dell'area verde a parco VP1.

*In sede di determinazioni sui rilievi mossi dalla Regione si è provveduto a precisare nelle norme di attuazione che l'assetto planovolumetrico della R3.4-U15/1 sarà condizionato alla realizzazione di fabbricati di due piani fuori terra lungo la prima fascia parallela al tracciato della SS565 e a tre piani fuori terra nella zona a tergo prossima al condominio Adriano.*

#### **7.16/17- Distretti di Urbanizzazione n° 16/17**

Le aree interessate da previsioni insediative proposte dal progetto di Variante 2 sono state gravemente penalizzate dall'evento alluvionale dell'Ottobre 2000 e quindi stralciate dal quadro pianificatorio vigente.

#### **7.18- Distretto di Urbanizzazione n° 1 – Mulino**

In accoglimento di osservazione al progetto preliminare con la Variante 5 si ammette la possibilità di ampliamento dell'impianto produttivo esistente a servizio delle attività agricole colturali (mulino) per eminenti funzioni di deposito del materiale trattato.

L'intervento tuttavia presuppone che l'impianto nel suo complesso sia monitorato e verificato rispetto agli impatti prodotti, principalmente attinenti ai rumori e alla produzione di polveri; ciò in base alla vigente legislazione ambientale e ai regolamenti comunali.

Sulla scorta dei risultati di detta verifica e della conseguente (eventuale) adozione di misure di mitigazione e compatibilizzazione degli impianti, l'Amministrazione ritiene ammissibile il consolidamento dell'attività in atto anche in considerazione del servizio che essa esercita su un vasto territorio a vantaggio delle attività colturali.

## 8. La disciplina del tessuto di interesse storico

Come evidenziato in premessa, la Variante strutturale n° 5 viene dotata di analisi dettagliate sulle caratteristiche storico documentarie di ciascun fabbricato e manufatto e del loro grado di rilevanza storica ai fini della definizione degli interventi di recupero.

Gli studi sono stati condotti con le seguenti diverse finalità:

- a) fare il punto sull'avanzamento del processo di recupero degli immobile compresi nel Centro storico<sup>23</sup>
- b) ovviare, mediante la disciplina personalizzata di edificio al ricorso del Piano di recupero, tenendo conto della elevata frammentazione catastale e delle proprietà che ne ostacolano la formazione
- c) definire una Scheda di fabbricato che contenga sia la diagnosi (analisi dei valori storici) che la terapia (tipo di intervento appropriato al grado di valore riscontrato)
- d) attribuire alla scheda di analisi-progetto una prioritaria finalità di interlocuzione con la Commissione igienico edilizia, gli operatori e le proprietà, in vista di operare - all'atto pratico - mirati approfondimenti.
- e) utilizzare la Variante 5 come occasione per verificare l'efficacia dell'impianto normativo in modo da apportare eventuali correttivi nelle successive fasi di pianificazione con particolare riguardo per la Variante generale
- f) in definitiva predisporre un percorso di affinamento delle regole che permetta di incentivare l'insediamento o il reinsediamento di popolazione e attività all'interno del Centro storico.

Per le esposte finalità, la Variante 5 viene dotata di una ampia documentazione fotografica<sup>24</sup> in modo che sia possibile per gli uffici e gli interessati:

- a) valutare proposte ed esporre esigenze sia in rapporto a singoli oggetti che al contesto urbanistico ed edilizio a cui questi oggetti sono o vengono relazionati.
- b) leggere le caratteristiche compositive, edilizie e di contenuto patrimoniale che hanno informato il recupero avvenuto in vista di introdurre nei nuovi interventi eventuali correttivi o di selezionare una casistica utile e titolo di esempio.

In secondo luogo è stato predisposto il Fascicolo delle schede di edificio articolate in base ai seguenti profili:

1. Epoca di costruzione e tipologie edilizie: sono stati utilizzati due registri
  - catasti storici reperiti presso l'Archivio di Stato di Torino e riguardanti mappe storiche francesi risalenti rispettivamente alla fine del *settecento* e ai primi decenni del XIX secolo<sup>25</sup>.
  - classificazione storico tipologica contenuta nell'art. 13 delle norme di attuazione vigenti (predisposte in sede di redazione del PRI 1985)
2. Destinazioni d'uso in atto: l'interesse è stato rivolto

---

<sup>23</sup> Il termine centro storico non compare ne' nel PRI ne' nella normativa di PRG per Banchette, essendo sostituito da terminologie diverse quali "Tessuto di interesse storico documentario" e/o "Aree residenziali di recupero". Ciò a significare la presenza di edifici e manufatti minori la cui valenza sta più nella tessitura dei fabbricati e relative tipologie edilizie, che non in vere e proprie espressioni artistiche (fatta eccezione per i monumenti religiosi).

<sup>24</sup> estesa a tutti i fabbricati (la maggior parte) che in sede di ripetuti rilevamenti sono risultati accessibili

<sup>25</sup> l'analisi diretta dei fabbricati ha messo in evidenza un patrimonio edilizio che per la maggior parte dei casi presenta diffusi interventi di sostituzione, manomissioni, ristrutturazioni e adattamenti che rendono difficoltosa una precisa datazione o l'attribuzione ad un periodo o a uno stile. Si e' seguito pertanto il criterio della comparazione dell'impianto nei catasti storici quale elemento segnale per una analisi più accurata del fabbricato sia esterna che interna, da compiersi al momento del recupero.

- alla segnalazione dei fabbricati d'impianto e forma rurale originaria
  - alla ricerca di fabbricati contenenti antichi mestieri
  - alla segnalazione degli edifici specialistici rispetto alle caratteristiche morfologiche dell'edilizia minore: chiese, castello
  - ai fabbricati abitativi, civili o rurali, dismessi
  - al patrimonio dei fabbricati rilasciati dalle originarie funzioni: travate, tettoie e fienili
  - alla presenza di fabbricati utilitari della modernità: box auto magazzini, depositi ecc
3. Tipi di elementi costitutivi dell'impianto urbanistico e edilizio: l'elenco, riportato nelle schede si pone due finalità:
- segnalare in positivo i caratteri originari particolari degli edifici che vanno considerati e valorizzati a titolo di documentazione storica
  - segnalare in negativo opere che hanno portato al mascheramento o alla soppressione di caratteri (forme compositive, decori, tecniche e tipologie costruttive) originari degli edifici.
4. Numero piani dei fabbricati: è stato effettuato ad es. il censimento degli edifici che sono dotati – per impianto originario – di sottotetti aerati. Ciò permette alla Variante 5 di definire una appropriata normativa per il recupero dei sottotetti nel centro storico in modo compatibile con le caratteristiche morfologiche del tessuto.
5. Tipi di intervento previsti: si distingue tra:
- edifici recuperati che hanno minori esigenze di intervento oltre agli eventuali adattamenti interni e manutenzioni
  - edifici da conservare mediante i tipi di intervento codificati dalla l.r. 56/77 attraverso la Circ. reg. n° 5/URE
  - fabbricati accessori che possono essere recuperati per uso di abitazione<sup>26</sup> o per funzioni accessorie<sup>27</sup> alla residenza (es. uffici, laboratori, magazzini, rimesse ecc)

Il criterio classificatorio delle schede evidenzia infine le caratteristiche strutturali, urbanistiche e tipologiche del tessuto edilizio e dei fabbricati. Si distinguono:

1. Gli isolati o settori (quattro) disposti a raggiera attorno alla emergenza monumentale della chiesa ,
2. le unità di intervento che racchiudono, in genere una pluralità di edifici in forma di:
  - complessi pluricellulari con cortile comune,
  - edifici a corte,
  - edifici in linea,
  - edifici di intaso

Entro questa griglia di appartenenze e alla luce delle caratteristiche morfologiche di ciascun edificio la normativa ne propugna il recupero, anche isolato, dettando criteri guida di intervento.

Alla luce delle indagini effettuate si rilevano i seguenti tratti caratteristici del Centro storico di Banchette:

- a) I fabbricati recuperati e quelli di sostituzione (più o meno recente) rappresentano in termini di numero e di volume circa il 50% del patrimonio. Essi non necessitano di interventi significativi di restauro o di ristrutturazione in quanto rinnovati nei caratteri edilizi e degli impianti.

---

<sup>26</sup> In tal caso il retino colorato si sovrappone convenzionalmente al simbolo di fabbricato accessorio o sussidiario, indipendentemente dal tipo di intervento applicato.

<sup>27</sup> In tal caso in cartografia il simbolo dei fabbricati accessori o sussidiari non risulta coperto da retino colorato.

- b) Non è di immediata lettura la diversità di risoluzione tra interventi soggetti a solo risanamento igienico conservativo e interventi che hanno ricorso alla ristrutturazione interna tantochè si è diffusamente prevista la possibilità di ricorrere all'intervento più incisivo.
- c) I fabbricati non ancora recuperati riguardano le situazioni d'intervento più complesse attinenti a due situazioni tipiche:
- gli edifici di più antico impianto (rurale) che sono ancora connotati da elementi di notevole valore tradizionale documentario (apparati lignei esterni: ballatoi, lobbie e parapetti, scale esterne a un rampante; composizione delle facciate tipizzata da finestrate ridotte, coperture, solai assiti in legno per gli orizzontamenti interni ecc.) che tuttavia appaiono in tutta la loro fragilità sotto il profilo conservativo a causa del degrado e della vetustà degli elementi stessi.
  - le travate e le tettoie coerenti con l'impianto degli edifici principali (un tempo residenze rurali)
- d) Il tessuto edilizio è caratterizzato da una notevole frammentazione catastale delle proprietà cui corrispondono – nel tessuto ancora da recuperare – non pochi casi di edifici cellulari di modeste dimensioni. Elemento questo che ostacola diffusamente il recupero delle situazioni più compromesse.
- e) Si osserva la sussistenza di attività marginali, sia agricole che artigiane, in alcuni fabbricati notevoli sotto il profilo dell'impianto e della dotazione volumetrica ma fortemente compromessi dal punto di vista edilizio.

## 9. Adempimenti correlati al progetto urbanistico

Il base alle vigenti disposizioni di legge, le previsioni definite dalle Varianti strutturali di Piano devono essere verificate e suffragate da indagini specialistiche incidenti tanto sulle scelte di trasformazione insediativa come sulle loro caratteristiche e condizioni attuative.

I principali campi di applicazione di dette analisi riguardano:

1. L'adeguamento della pianificazione locale ai criteri di insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa finalizzati al potenziamento del settore in base al principio della concorrenza. Questo tema assume una particolare pregnanza se rapportato alla 'recente' e repentina trasformazione della città da (eminente) luogo di produzione a (eminente) luogo di consumo di beni e servizi.

*Detto adeguamento già compiuto in sede di progetto definitivo in base alla DCR 23 dicembre 2003 n° 347- 42514 è stato ulteriormente ridefinito a seguito dell'entrata in vigore della DCR 59-10813 del 23.03.2006 mediante approvazione da parte del Consiglio comunale dei "Criteri per il rilascio delle autorizzazioni di medie strutture di vendita riconoscimento di addensamenti e localizzazioni ai sensi dell'articolo 8 comma 3 del D.lgs 114/98".*

2. La definizione di misure di compatibilizzazione ambientale sotto il profilo ecologico, idrogeologico e di mitigazione di particolari impatti sulle risorse proprie del territorio, in rapporto a:
  - aree di particolare pregio ambientale sotto l'aspetto vegetazionale e culturale
  - aree di valore documentario rispetto alla stratificazione storica dei segni impressi sul territorio dai processi di antropizzazione dell'uomo: centri storici, colture agrarie, regimazione delle acque ecc
  - luoghi e manufatti che testimoniano la specialissima esperienza sociale, economica, culturale e urbanistica dell'epoca Olivettiana nell'eporediese
  - aree dotate di particolari valori scenici e panoramici
  - aree sensibili agli eventi naturali
  - aree organizzate per la vita delle persone e delle famiglie
3. La definizione delle principali sorgenti di impatto e natura ed entità degli interventi necessari a mitigarli o a creare condizioni compensative nell'ambiente.
4. *La valutazione di compatibilità acustica delle previsioni insediative della Variante 5 integrata ai suoi elaborati in sede di determinazione del comune sui rilievi formulati dalla Regione Piemonte*

Tenuto conto dei recenti eventi alluvionali e della significativa immagine 'verde' del territorio, la Variante 5 è stata verificata in rapporto agli aspetti che vengono riferiti in appresso con linguaggio non tecnico.



## 9.1 LE AREE COMMERCIALI

*Durante l'iter approvativo della Variante 5 è entrata in vigore la DCR 59-813 del 23.03.2007 alla quale il Comune di Banchette, che pure aveva già adeguato il proprio strumento urbanistico prima alla DCR 563-13414 applicativa della l.r. 28/99 e successivamente alla DCR 23.12.2003 n° 347- 42514, è stato invitato ad adeguarsi dalla Relazione istruttoria della Regione.*

*In adempimento alla disposizione regionale il comune di Banchette ha approvato con DCC n°... del .. .. ., distinta dalle Determinazioni sui rilievi Regionali relativi alla Variante 5, i ““Criteri per il rilascio delle autorizzazioni di medie strutture di vendita, Riconoscimento di addensamenti e localizzazioni”<sup>28</sup>” redatto in base a Art. 8 3° c. D.Lvo 114/98.*

*Inoltre, poiche' i “Criteri” prevedono il riconoscimento di localizzazione commerciale urbano periferica non addensata L2 in adiacenza al polo commerciale di Pavone, prima del provvedimento di approvazione sono state espletate tutte le procedure previste dalla citata DCR, quali:*

- 1. predisposizione e pubblicità dei Criteri presso le Associazioni di categoria di consumatori e commercianti*
- 2. acquisizione, a norma dell'art. 14 della DCR 59/2006, del parere favorevole dei Dirigenti dei Servizi Programmazione viabilità e Urbanistica sulla “valutazione ex ante” di detta localizzazione L2<sup>29</sup>.*

*Dal punto di vista metodologico inoltre si è ritenuto opportuno assegnare ai due documenti di governo delle strutture commerciali: “Criteri” e “Piano urbanistico” le finalità proprie stabilite dalla normativa vigente, in modo che la verifica delle compatibilità territoriali dello sviluppo commerciale, delle tipologie, dei loro dimensionamenti e dei parametri di legge siano contenuto proprio dei “Criteri”, mentre la delimitazione dei luoghi commerciali a valenza urbanistica (A1,A3,L1,L2) le condizioni di trasformazione (SUE, PUC ecc), la destinazione delle aree, il dimensionamento e i parametri delle strutture edilizie, le compatibilità insediative e ambientali siano disciplinate dallo strumento urbanistico.*

*Il recepimento e il coordinamento programmatico normativo tra norme sul commercio e norme urbanistiche avviene attraverso la Variante 5 che costituisce formale adeguamento del PRG.I ai sensi dell'art. 29, comma 3 sub b) della DCR 563-13414 del 29.10.1999 quale modificata dalla DCR 59/10831 del 24.03.2006.*

*Nel quadro delle accennate azioni di coordinamento programmatico è stato così individuato e definito l'assetto della rete distributiva di PRG.I per il comune di Banchette che poggia, secondo le individuazioni sui seguenti presidi:*

---

<sup>28</sup> Costituito dai seguenti elaborati:

- 1. Atto presupposto per l'approvazione dello strumento urbanistico. Relazione motivata con valutazione congiunta degli aspetti economici, strutturali, territoriali, e sociali dell'intero comune, Art. 12 comma 4 DCR 563-13414 del 29 ottobre 1999 e successive modifiche e integrazioni*
- 2. Atto presupposto per l'approvazione dello strumento urbanistico. Riconoscimento di addensamenti e localizzazioni nel territorio del comune di Banchette sulla base degli indirizzi regionali.*
- 3. Atto presupposto per l'approvazione dello strumento urbanistico. Elementi di valutazione ex ante della localizzazione L2, Art. 14 lett. b) comma 2 DCR 563-13414 del 29 ottobre 1999 e successive modifiche e integrazioni.*

<sup>29</sup> Provvedimento dirigenziale del 21.02.07 prot. n° 19/203628/2007, predisposto a norma della deliberazione G.P. n° 514124/2006. In detto provvedimento si chiede al comune: a) di porre a carico degli operatori proponenti la realizzazione degli svincoli dalla SS 565 al polo commerciale; b) di valutare, in sede di PUC, una soluzione degli svincoli che assicuri un più elevato livello di sicurezza rispetto alla previsione del progetto provinciale riportato nella cartografia di Variante 5.

- a) *A1 – Addensamento storico rilevante costituito dall’ambito urbano centrale e di antica formazione,*
- b) *A3 – Addensamento commerciale urbano forte costituito dall’insieme degli assi viari di Via Pavone, Via Uscello e Via Castellamonte.*
- c) *Localizzazione urbana non addensata L1.1. individuata ai confini tra i territori di Banchette e Ivrea.*
- d) *Localizzazione urbana non addensata L1.2. individuata ai confini tra i territori di Banchette e di Samone in prossimità dell’ex casello autostradale.*
- e) *Localizzazione periferica urbana non addensata L2 ubicata in adiacenza al polo commerciale di Pavone.*
- f) *Definizione delle potenzialità insediative dei servizi commerciali all’esterno degli addensamenti A1 e A3 e delle localizzazioni di tipo L1 e L2.*

*In particolare la Tav.2.2 opportunamente modificata riepiloga le principali previsioni di Piano in materia di interventi commerciali al dettaglio, ed in particolare riporta l’esatta perimetrazione degli Addensamenti commerciale A1 e A3 e delle Localizzazioni commerciali L1.1, L1.2 e L2.*

*Per le Localizzazioni commerciali L1.1, L1.2 e L2 i Quadri Sinottici stabiliscono in apposita colonna la SUL massima destinabile al commercio al dettaglio. Salvo specifiche limitazioni definite dalle norme, tipologia delle strutture distributive e superfici di vendita sono individuate, tanto per gli addensamenti che per le localizzazioni, nella Tabella relativa alla Compatibilità territoriale dello sviluppo inserita nell’art. 3 delle “Norme per gli insediamenti commerciali LR 28/99” contenute nei “Criteri”.*

*Entrando nel dettaglio delle nuove previsioni e disposizioni normative, la Variante 5 ammette:*

- a) *Per la localizzazione L1.1:*
  - *In T1: attività commerciale riconosciuta nella Tabella 3 relativa alla Compatibilità territoriale dello sviluppo limitatamente alla tipologia dell’unità di vicinato e comunque non superiore a 250 mq.*
  - *In T2: oltre all’attività e tipologia in T1, le destinazioni terziarie definite e disciplinate dalle norme di attuazione (strutture sanitarie e ricettive ecc).*
- b) *Per la localizzazione L1.2 costituita da:*
  - *piazza del futuro mercato consistente nel piazzale del Vecchio Casello*
  - *area retrostante impegnata dallo svincolo autostradale non più in uso*
  - *settore occupato da fabbricati di carattere artigianale e per il deposito mezzi di trasporto.**e’ prevista la riqualificazione ambientale della zona, in vista di delocalizzare attività esistenti che generano impatto ambientale in rapporto a emissioni gassose e il riordino urbanistico inserendo in esso più qualificate funzioni urbane collettive di consumo, di servizio e di aggregazione sociale, anche attraverso il riuso dei fabbricati esistenti.*

*A tal fine in L1.2 sono ammesse: le attività e tipologie riconosciute nella Tabella 3 dei “Criteri” oltre a destinazioni terziarie (sociali, culturali, ricettive e per il tempo libero) previste dalle norme di attuazione.*

- c) *Nell’area L2 ubicata a sud della SS 565 in adiacenza al polo commerciale di Pavone è prevista la realizzazione di medie e grandi strutture di vendita secondo quanto previsto dalla Tabella della “Compatibilità territoriale dello sviluppo” inserita nell’art. 3 delle “Norme per gli insediamenti commerciali LR 28/99” contenuta nel “Criteri”.*

*In base agli indirizzi normativi contenuti nella valutazione ex ante l’attuazione delle strutture previste in L2 è subordinata:*

- *alla approvazione da parte del comune di Progetto Unitario di Coordinamento (PUC) di cui all’articolo 14, comma 4, lettera b) della DCR 59/2006;*

- alle esigenze infrastrutturali e di organizzazione funzionale dell'intera area in ordine al sistema della viabilità e degli accessi, così come previsto all'articolo 26 della DCR 59/2006;
- all'individuazione dei parcheggi pubblici e privati riservati alla clientela, al personale e alla movimentazione delle merci e stazionamento dei mezzi pesanti;
- alle verifiche e le misure di compatibilità ambientale previste dall'art. 27 della DCR 59/06.

#### 9.1.1 Gli adempimenti comunali

Il Comune di Banchette ha provveduto con Deliberazione di Consiglio del 30 settembre 2003 ad adeguare il proprio strumento urbanistico vigente secondo questo semplice schema riassuntivo<sup>30</sup>:

Ai sensi del D.L.vo 114/98, della LR 28/99 e della DCR n° 563 13414, la deliberazione 30/2003 adottata contestualmente al progetto preliminare della Variante 5, ha riconosciuto nel territorio di Banchette i seguenti addensamenti e le seguenti localizzazioni:

Tipo	Descrizione	A-Banchette
A-1	Addensamento storico rilevante: Rilevabile nell'area centrale degli insediamenti urbani aventi carattere storico e artistico. Sono ambiti commerciali di antica formazione sviluppatisi intorno al fulcro del centro urbano (Piazza principale, Chiesa ...) caratterizzati da una buona densità commerciale e di servizi.	Centro storico ampliato
A-3	Addensamento commerciale urbano forte: Ambito commerciale di non antica formazione, ubicato nel tessuto residenziale periferico del Comune, caratterizzato da un apprezzabile presenza di esercizi commerciali e di servizio.	Via Castellamonte, Via Pavone, Via Uscello e Via della Torretta

Tipo	Descrizione	A-Banchette
L-1	Localizzazioni commerciali urbane non addensate: Aree ubicate nel tessuto residenziale, preferibilmente lambite o percorse da assi viari di livello urbano. Sono candidate ad ospitare attività rivolte al servizio dei residenti o al potenziamento dell'offerta nel quadro del processo di riqualificazione urbana.	La Piazza A.U. Foglio 11 Mappali 86-89-90-93-94-100-103-254-310

#### 9.1.2 Previsioni del PRGC progetto definitivo di Variante strutturale n° 5 al PRGC vigente per il sistema commercio: adeguamento 2005.

Il Comune di Banchette, a modifica e integrazione della deliberazione 30/2003, inserisce nello strumento urbanistico, tramite la Variante strutturale n° 5, l'adeguamento specifico alle norme sul commercio al dettaglio (in base alla DCR 23 dicembre 2003 n° 347-42514) confermando la maggior parte degli assunti di detta deliberazione e apportando tuttavia ad essa una serie di rilevanti modifiche secondo lo schema seguente:

<sup>30</sup> Il commento delle previsioni insediative definite dalla Variante 5 alla luce dei recenti provvedimenti assunti dal Consiglio regionale con la DCR 23 dicembre 2003 n° 347-42514 sono desunti dalla Relazione del settore commerciale redatta del dr. Iaconi e allegata agli elaborati di Variante.

### 9.1.2.1 — Gli addensamenti comunali<sup>31</sup>

Nel rispetto dei criteri fissati dalla Regione si riconoscono a Banchette, che è Comune Intermedio, i seguenti addensamenti:

Tipo	Descrizione	A-BANCHETTE
A.1	Addensamento storico rilevante: Riguarda in larga misura l'area già delimitata dalla deliberazione comunale n° 30/2003	Centro storico ampliato
A.3	Addensamento commerciale urbano forte: E' identificato nella cartografia della Variante 5 e incorpora alla precedente individuazione, effettuata con la DCC 30/2003, i presidi terziari individuati dalla Variante medesima: T1 — Centro di animazione urbana del Bargonuovo T1 e T2 — centro di eccellenza multiservizi di via Circonvallazione T1 e T2 — area a vocazione commerciale circostante alla Piazza del Mercato in progetto nell'area dell'ex casello A5.	Via Pavone, Via Uscello e Via Castellamonte e dalla pertinenza perpendicolari di Via Torretta fino al numero civico 8, integrato dalle aree indicate a fronte

#### (A1) — Addensamento storico rilevante.

E' riconoscibile nell'unico tessuto edilizio esteso di antica formazione che ha caratteristiche storico documentarie ed è caratterizzato da una rilevante densità commerciale e di servizi. Esso è delimitato nella Tav. 2.2 della Variante 5.

#### (A3) — Addensamento commerciale urbano forte<sup>32</sup>

A Banchette si riconosce quello rappresentato dall'insieme degli assi viari di Via Pavone, Via Uscello e Via Castellamonte e dalla pertinenza perpendicolare di Via Torretta fino al numero civico 8.

La ricognizione effettuata dagli Uffici Commercio e Tecnico, ha permesso di perimetrare in modo razionale l'ambito dell'addensamento A.3, essendo inteso che il confine fisico, indicato cartograficamente sulla sede stradale, comprende entrambi i fronti dell'arteria includendovi gli edifici che vi prospettano oltre che gli edifici interni appartenenti tuttavia alle aree di pertinenza viaria individuata al capoverso che precede.

All'asse così individuato<sup>33</sup>, gli accertamenti sulla possibile vocazione delle aree terziarie e della concreta possibilità di attivare in esse un mix funzionale in grado di promuovere anche attività commerciali, ha permesso di allargare l'addensamento A3 a

<sup>31</sup> La Regione prevede che in ciascun Comune siano riconoscibili gli ambiti territoriali (addensamenti e localizzazioni) nei quali si possono realizzare le politiche di trasformazione commerciale con lo scopo di favorire il miglioramento della produttività del sistema e l'incremento dell'informazione e della qualità del servizio reso ai consumatori. Si rammenta che *GLI ADDENSAMENTI sono: Porzioni del territorio urbano o extraurbano percepite come omogenee e unitarie che raggruppano un insieme di attività commerciali, paracommerciali e assimilabili ubicate l'una in prossimità dell'altra in un ambito a scala pedonale nelle quali il consumatore trova un insieme organizzato ed integrato di offerta commerciale e di servizi.*

<sup>32</sup> Si riconosce in ambiti urbani che non hanno le caratteristiche per essere classificati A.1. e A.2. L'addensamento commerciale urbano forte è ogni ambito commerciale di non antica formazione, ubicato nel centro abitato caratterizzato da un'apprezzabile presenza di esercizi commerciali e di servizio e da una buona densità commerciale di contorno. L'offerta commerciale tendenzialmente completa e si contrappone in genere a quella presente negli addensamenti storici rilevanti e secondari.

<sup>33</sup> Esso costituisce di fatto una zona di apprezzabile presenza commerciale che completa quella centrale e acquisisce valore di addensamento commerciale urbano forte, rappresentato come si rileva da un ambito interno al tessuto residenziale, già sede attuale di esercizi commerciali ubicati l'uno in prossimità dell'altro e caratterizzati da un'offerta commerciale extralimite, che risponde nel concreto anche ai requisiti fissati dalla Regione Piemonte per le zone A.3.

specificate aree di pianificazione finalizzate anche alla presenza di unità commerciali discendenti dalla tabella delle compatibilità dell'addensamento A3 proprie del comune intermedio.

### 9.1.2.2 – Le localizzazioni comunali

Le localizzazioni riguardano "Singole zone di insediamento commerciale, urbane o extraurbane, esistenti o potenziali non costituenti addensamento commerciale".

Nel rispetto dei criteri fissati dalla Regione si riconoscono a Banchette, che è Comune Intermedio, le seguenti localizzazioni:

<b>Tipo</b>	<b>Descrizione</b>	<b>A-BANCHETTE</b>
L-1	Localizzazioni commerciali urbane non addensate:	Non riconosciuto
L-2	Localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate: Si riconoscono in aree che non hanno le caratteristiche per essere classificate A.1, A.2, A.3, A.4 ed L.1 e che non sono intercluse tra esse. Le localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate sono ubicate in prossimità del tessuto residenziale, urbano esistente o previsto ed anche all'esterno. Esse sono preferibilmente lambite o percorse da assi viari di primo livello e sono candidate ad ospitare attività rivolte al servizio dei consumatori nel quadro del processo di riqualificazione urbana. Possono includere eventualmente anche attività commerciali e/o di servizio preesistenti, compresi gli addensamenti A.5. Il riconoscimento è consentito quando non vi sia contrasto con il PTP e in sua assenza previa acquisizione del parere della Provincia.	Foglio 13 mappali <del>11-85-86-90-91-92-93-94-95-96-103-104-122-141</del> completi Foglio 13 mappali <del>83-87-101-102-105-121-126-127-128-129-139-162-242</del> parziali
L-3	Localizzazioni commerciali extraurbane:	Non riconosciute

### (L2) – Localizzazione periferica urbana non addensata

In base all'esame sull'assetto delle strutture commerciali presenti nell'Area di programmazione di Ivrea (cfr. Relazione dr. Iaconi allegata) cui Banchette appartiene, il Comune già in sede di adozione del progetto preliminare della Variante 5 aveva ipotizzato di mettere a disposizione delle strutture commerciali di Pavone le aree limitrofe all'insediamento Bennet, in vista di consolidare il presidio esistente. Ciò in considerazione del ruolo polare che esso esercita nell'area di programmazione di Ivrea rispetto al suo settore meridionale e a servizio del canavese.

L'ipotesi ha trovato l'interesse dell'operatore formalmente manifestato attraverso osservazione al progetto preliminare, nonché l'implicito assenso della Giunta Provinciale in sede di verifica del progetto preliminare, che non ha rilevato incompatibilità con il Piano Territoriale di Coordinamento provinciale (PTCP).

Il progetto della Variante 5 incorpora pertanto definitivamente l'area di pianificazione commerciale denominata L2 avente una estensione di circa 42.000 mq di cui circa 22.000 fondiari ubicata in adiacenza al centro commerciale Bennet.

In particolare, per coerenza con gli indirizzi regionali recentemente emanati, lo strumento urbanistico dispone la formazione, attorno all'area, di una consistente fascia filtro vegetale finalizzata sia a mitigare l'impatto delle costruzioni nei confronti del paesaggio infrastrutturale dell'autostrada e della pedemontana e di quello residenziale di Pavone, sia a garantire la compensazione ambientale della trasformazione urbanistica. In particolare, alla luce delle più recenti esperienze di L2 in corso di predisposizione nell'area metropolitana torinese vengono fissati appositi standard di permeabilità del suolo e di copertura arborea in piena terra. Viene inoltre suggerita l'adozione delle pavimentazioni ecologiche deliberate recentemente dal Ministero dell'Ambiente per l'abbattimento delle emissioni gassose nei parcheggi.

Il riconoscimento dell'area, rilevabile anche dagli elaborati urbanistici che la inquadrano all'interno del contesto intercomunale, avviene secondo l'utilizzo dei parametri orientativi sintetizzati nella Relazione di Settore che viene qui riportata a titolo illustrativo

	Parametri Orientativi	Parametri Effettivi
Ampiezza del raggio della perimetrazione entro la quale calcolare i residenti. — Y.2	Mt. 1000	Mt. 1000
Numerosità dei residenti entro il raggio di cui al parametro Y.2 — X.2	1500 residenti	Maggiore di 1500 residenti
Distanza stradale massima dalla perimetrazione dal nucleo residenziale — J. 2	Mt. 500	Mt. 500
Dimensione minima della localizzazione — H.2	Mq. 15.000	Mq. 30.000
Distanza minima da altra L.2 — D.2	Mt. 1000	Non presente altra L.2 entro la distanza di 1 Km. in ogni direzione e comune considerate
Distanza minima da altro addensamento urbano A1 e A2 — W.2	Mt. 1000	Mt. 1200 **

### 9.1.2.3 La compatibilità territoriale dello sviluppo

La compatibilità territoriale dello sviluppo di BANCHETTE è la seguente:

Tipologie	Superficie in Mq	Addensamenti A.1 — A.3	Localizzazioni L.2
<del>Vicinate</del>	<del>Fino a 150</del>	<del>Si — Si</del>	<del>Si (1)</del>
<del>M-SAM 1</del>	<del>Da 151 a 250</del>	<del>Si — Si</del>	<del>No</del>
<del>M-SAM 2</del>	<del>Da 251 a 900</del>	<del>Si — Si</del>	<del>No</del>
<del>M-SAM 3</del>	<del>Da 901 a 1500</del>	<del>No — Si</del>	<del>No</del>
<del>M-SE 1</del>	<del>Da 151 a 400</del>	<del>Si — Si</del>	<del>Si</del>
<del>M-SE 2</del>	<del>Da 401 a 900</del>	<del>Si — Si</del>	<del>Si</del>
<del>M-SE 3</del>	<del>Da 901 a 1500</del>	<del>No — Si</del>	<del>Si</del>
<del>M-GG</del>	<del>Da 151 a 1500</del>	<del>Si — No</del>	<del>Si</del>
<del>G-SM 1</del>	<del>Da 1501 a 4500</del>	<del>No — No</del>	<del>No</del>
<del>G-SM 2</del>	<del>Da 4501 a 7500</del>	<del>No — No</del>	<del>No</del>
<del>G-SM 3</del>	<del>Da 7501 a 12000</del>	<del>No — No</del>	<del>No</del>
<del>G-SM 4</del>	<del>— &gt; 12000</del>	<del>No — No</del>	<del>No</del>
<del>G-SE 1</del>	<del>Da 1501 a 3500</del>	<del>No — No</del>	<del>Si (2)</del>
<del>G-SE 2</del>	<del>Da 3501 a 4500</del>	<del>No — No</del>	<del>No</del>
<del>G-SE 3</del>	<del>Da 4501 a 6000</del>	<del>No — No</del>	<del>No</del>
<del>G-SE 4</del>	<del>— &gt; 6000</del>	<del>No — No</del>	<del>No</del>
<del>G-GC 1</del>	<del>Da 1501 a 6000</del>	<del>— No — Si (2)</del>	<del>Si</del>
<del>G-GC 2</del>	<del>Da 6001 a 12000</del>	<del>No — No</del>	<del>No</del>
<del>G-GC 3</del>	<del>Da 12001 a 18000</del>	<del>No — No</del>	<del>No</del>
<del>G-GC 4</del>	<del>— &gt; 18000</del>	<del>No — No</del>	<del>No</del>

(1) Solo nei centri commerciali compatibili con la tabella

(2) Solo fino a 3.000 mq.

Come si può rilevare dalla tabella fissata a BANCHETTE risulterà possibile attivare:

In addensamento <b>A.1</b>	Esercizi di vicinato fino a 150 mq. di superficie di vendita Medie strutture di vendita alimentari miste e extra alimentari per una superficie compresa tra 151 e 900 mq. di superficie di vendita Medi centri commerciali fino a 1.500 mq. di superficie di vendita
In addensamento <b>A.3</b>	Esercizi di vicinato fino a 150 mq. di superficie di vendita Medie strutture di vendita alimentari miste e extra alimentari per una superficie compresa tra 151 e 1.500 mq. di superficie di vendita

	Grandi strutture di vendita extra alimentari per una superficie compresa tra 1501 e 3.000 mq. di superficie di vendita
In localizzazione <b>L.2</b> *	Esercizi di vicinato fino a 150 mq. di superficie di vendita Medie strutture di vendita solo extra alimentari per una superficie compresa tra 901 e 1.500 mq. di superficie di vendita Medi centri commerciali tra 151 e 1.500 mq. di superficie di vendita ** Grandi strutture di vendita extraalimentari tra i 1.501 e i 3.000 mq. di superficie di vendita Grandi centri commerciali tra i 1.501 e i 6.000 mq. di superficie di vendita **

\* fino alla dimensione massima consentita nell'area per quanto riguarda la superficie di vendita al dettaglio

\*\* per centro commerciale si intende quanto previsto all'articolo 6 della Deliberazione del Consiglio Regionale 29 ottobre 1999 n° 563-13414 come modificata dalla Deliberazione del Consiglio Regionale 23 dicembre 2003 n° 347-

## 9.2 La zonizzazione acustica

Con separato provvedimento il Comune ha adottato la Zonizzazione acustica formata ai sensi della l.r. 52/2000. Essa prevede in sintesi:

- l'attribuzione alla classe I<sup>34</sup> dei complessi scolastici, dell'area del Castello, del cimitero, della residenza per anziani prevista nell'area T1 del Distretto 1 e delle strutture dedicate al culto.
- l'attribuzione della classe II<sup>35</sup> al tessuto residenziale del Borgo nuovo e del Borgo vecchio.
- l'attribuzione della classe III<sup>36</sup> alle zone agricole, alle aree miste residenziali e commerciali e/o artigianali. Si evidenzia, in particolare i seguenti aspetti caratteristici:
  - la ditta di carpenteria metallica<sup>37</sup> ubicata in adiacenza al Centro storico è stata classificata nelle aree di tipo misto, e non come area artigianale, tenendo conto delle caratteristiche del tessuto edilizio circostante di tipo prevalentemente residenziale;
  - altrettanto dicasi per le altre aree artigianali del territorio che si trovano in condizioni di tessuto analoghe.
- non è stata ravvisata l'opportunità di individuare le classi IV, V, VI<sup>38</sup> in considerazione della scarsa consistenza delle strutture produttive manifatturiere, artigianali o industriali presenti nel territorio comunale.

Tenuto conto che a seguito della zonizzazione acustica il Comune è tenuto a predisporre il Piano di risanamento acustico, sono state individuate aree particolarmente sensibili alla componente rumore. Parimente è stato redatto un documento integrativo di compatibilità acustica in rapporto alla mitigazione dell'impatto delle infrastrutture stradali, in presenza del decreto attuativo della l. 447/95.

***In fase controdeduttiva ai rilievi regionali agli elaborati urbanistici è stata integrata la Relazione di compatibilità acustica con allegate Tavv. 1 e 2. concernente le previsioni insediative della Variante 5.***

---

<sup>34</sup> Aree particolarmente protette

<sup>35</sup> Aree prevalentemente residenziali

<sup>36</sup> Aree di tipo misto

<sup>37</sup> Carpenteria metallica "Bianco Lorenzo & figli"

<sup>38</sup> IV: area di intensa attività umana; V: aree prevalentemente industriali; VI: aree esclusivamente industriali



### 9.3 Le analisi di compatibilità ambientale

Le componenti tematiche, paesistico ambientali del territorio, enunciate dall'art. 20 della l.r. 56/77 ed analizzate da appositi studi allegati al presente progetto di Variante, sono:

- componente ambiente: *Risorse idriche e atmosfera*
- componente ambiente: *Agronomia, climatologia, pedologia e vegetazione*
- componente paesaggio ed ecosistemi: *Analisi di ecologia del paesaggio*

#### 9.3.1 Risorse idriche

I dati relativi alla qualità delle acque superficiali e sotterranee sono pubblicati dalla Provincia di Torino e raccolgono i risultati di numerosi studi specifici eseguiti sul territorio.

Il bacino della Dora Baltea, in cui il territorio di Banchette è inserito, è classificato come appartenente alla classe II (in una scala di 5) di qualità biologica delle acque superficiali "Ambiente con evidenti alcuni effetti dell'inquinamento".

Tale condizione di parziale compromissione deriva soprattutto dalla presenza di numerose derivazioni per usi idroelettrici che riducono la portata d'acqua in alcuni tratti del fiume.

Per quanto riguarda le acque sotterranee, i dati a disposizione indicano la base della falda freatica ad una profondità compresa tra i 34 ed i 46 m.

Tenuto conto che nel Comune non sono insediate attività industriali a forte emungimento di acque superficiali o sotterranee e che il PRG.I non prevede significativi incrementi di tale tipo di destinazioni, si può concludere che la strumentazione urbanistica di Banchette, vigente e in corso di adozione, non determina alcun aggravamento della situazione segnalata, sia in rapporto alle acque di superficie che di quelle sotterranee.

#### 9.3.2 Atmosfera

I dati relativi alla qualità dell'aria sono rilevati da strumentazione fissa in gestione alla Provincia di Torino e collocata nel contesto urbano della città di Ivrea.

Le informazioni rese pubbliche dalla Provincia sui dati da essa acquisiti sul territorio (aggiornati all'anno 2001) permettono di evincere che nell'area di interesse non si registrano superamenti dei limiti di legge per quanto riguarda la presenza di metalli pesanti e di SO<sub>2</sub>, NO<sub>x</sub>, NO<sub>2</sub>, NO, CO.

Non sono ancora disponibili invece i dati relativi alla concentrazione di polveri (con particolare riguardo per PM10) che potrebbero essere assunti solo in area distante (Ivrea centro) ov'è ubicata la centralina di rilevamento.

In ogni caso quei dati non sarebbero comunque sufficientemente rappresentativi della situazione di Banchette che presenta una tessitura insediativa e di attività produttive assai più rada del capoluogo. Ciò nonostante il fatto che Ivrea partecipi ai programmi di mitigazione di emissione di inquinanti aeriformi attraverso in contenimento temporaneo della circolazione veicolare.

Dalla ricerca effettuata si conclude in via preliminare che l'areale in cui è compreso il Comune di Banchette non risulta critico dal punto di vista dell'inquinamento atmosferico.

#### 9.3.3 Agronomia, climatologia, pedologia e vegetazione

Nella relazione allegata si rammenta come i terreni agricoli della pianura siano compresi nella classe I di fertilità<sup>39</sup> mentre quelli collinari vadano riferiti alla classe III<sup>40</sup>.

<sup>39</sup> terreni molto fertili privi o quasi di limitazioni e adatti per un'ampia scelta di colture erbacee e arboree

<sup>40</sup> che presenta diverse limitazioni per scelta culturale e pratiche agrarie.

La coltura prevalente in pianura è il mais, che offre rese molto elevate e costanti negli anni, associata al prato permanente e ad una minore quota di cereali vernini; non vi sono colture orticole o floricole ad elevata specializzazione.

Questi caratteri sono particolarmente evidenti nella cartografia storica, documentata negli studi di ecologia del paesaggio, ove la pianura appare totalmente trasformata dalle colture agrarie, quale esito della modellazione plurisecolare del territorio (centuriazione, presidio feudale in epoca medievale, mitigazione dell'impatto industriale in epoca olivettiana attraverso il part-time farming ecc. ) e del periodico arricchimento del suolo attraverso gli eventi alluvionali.

In epoca recente le aree agricole, nonostante la favorevole situazione produttiva assistita da clima e condizioni pedologiche e irrigue idonee, sono state ambite dal progresso espansivo residenziale e produttivo della conurbazione eporediese, tanto che a Banchette, che ha un territorio comunale molto ridotto e per converso ambiti collinari di notevole pregio paesaggistico, le zone condotte a coltura si sono ridotte quasi esclusivamente alle fasce laterali all'autostrada e alla Pedemontana e a qualche campo residuale intercluso e conteso dalla città nella sua multiforme articolazione residenziale, addensata e rada.

Fa eccezione il settore naturaliforme quasi interamente ubicato nel tratto ripario della Dora Baltea, a monte dell'abitato, ove si riscontra la presenza di macchie arboree con biocenosi miste di latifoglie nobili.

Di buon livello appaiono infine i parchi privati realizzati a cornice di dimore, sia storiche che recenti, di notevole qualità legate alle fortune della stagione olivettiana.

La lettura in generale conferma le conclusioni dell'analisi paesistica attinenti alla progressiva trasformazione della funzione colturale da produttivo agricola, e marginalmente forestale, a protettiva di un paesaggio di tipo prevalentemente abitativo in un contesto di buona qualità ambientale.

#### *9.3.4 I caratteri del paesaggio di Banchette simulati al 2015.*

In Tav. 6 e Tabella 3 della competente relazione di ecologia del paesaggio vengono simulati gli effetti della completa attuazione delle previsioni residenziali, produttivo-terziarie e infrastrutturali che caratterizzano le previsioni del PRGI come modificato dalle successive varianti, 5 compresa. Da tale simulazione, che discende dalla attribuzione di specifici valori energetici agli ecosistemi antropici (ivi compresi gli insediamenti umani) al paesaggio agrario e agli ecosistemi naturali, vengono tratte queste considerazioni conclusive:

a) Stante la documentazione di dettaglio di PRGI si è potuto introdurre per la prima volta dati più analitici soprattutto rispetto alla *qualità* degli insediamenti residenziali, una parte dei quali presenta una buona dotazione vegetale e arborea e quindi valori di biopotenzialità superiori ai valori medi acquisiti attraverso le analisi elaborate dalla Provincia di Torino a scala di minor dettaglio. Da tale considerazione appaiono nettamente preferibili sotto il profilo ecologico tessuti diffusi o radi, a forte capacità di gestione del verde, rispetto a strutture edilizie meno personalizzate. Tale tipologia trova ovviamente limiti invalicabili nella dimensione complessiva del consumo di suolo per usi insediativi, tanto da costituire problema primario nelle scelte urbanistiche.

b) La Variante 5, che non introduce addizioni alle aree già pianificate dal PRGI e dalla Variante 2, fatta eccezione per l'area L2 e per la viabilità provinciale, provvede per quanto possibile a mitigare sotto il profilo percettivo l'impatto di volumi e altezze e dal punto di vista ecologico richiedendo che ogni intervento di trasformazione comportante compromissione dei suoli sia accompagnata da interventi di qualità, anche e specie rispetto alla compensazione

ecologica fornita dagli apparati vegetali e arborei, tanto nella compagine delle aree pubbliche come in quella delle aree pertinenziali private.

c) Per ottenere una efficace azione di compensazione ecologica nei processi di trasformazione urbana, in situazioni di compromissione dei suoli rapportati alla percentuale raggiunta da Banchette, non si può far conto sugli standard urbanistici, secondo i minimi di legge, poiché la loro misura complessiva è insufficiente e spesso inidonea in rapporto alle tipologie di impiego. Il comune e il suo Piano trovano, per altro, rispetto al problema enunciato questi fondamentali contributi:

- la tutela delle fasce boschive spondali della Dora di proprietà pubblica che possono garantire effetto compensativo ecologico efficace per l'intero apparato insediativo sia nella veste di parco naturalistico che di aree riservate alla rinaturazione in prospettiva climax. In tal senso la Variante 5 richiede che dette aree non vengano considerate come aree produttive di coltivazione arborea, ma propriamente come nucleo forestale dedicato al riequilibrio ecologico dei processi insediativi urbani a scala della "metropoli" eporediese.

- la tutela delle aree verdi urbane addensate in prevalenza nei rilievi collinari. In tal senso la Variante 5 opera secondo due indirizzi:

- c1 il riconoscimento e la tutela dei domini vegetali che danno lustro a dimore e ville padronali (castello e ville che punteggiano i crinali con notevole dotazione di parchi privati)

- c2 acquisizione al pubblico demanio di aree boschive collinari (attraverso mirati interventi di completamento insediativo a bassa densità) finalizzate alla creazione di una rete ecologica connessa che interessi, assieme ad un complesso di altri interventi e acquisizioni, l'intero centro abitato.

- l'articolazione degli spazi verdi pubblici in macchie e corridoi caratterizzati da continuità della copertura arborea finalizzata alla composizione della predetta rete ecologica

- la qualificazione ambientale dei principali nastri stradali urbani in forma di viali attrezzati, attesa l'opportunità di riqualificare la rete interna fruendo del riordino di quella esterna provinciale e della sua fungibilità quale circonvallazione (anche) di Banchette.

d) in vista della creazione della rete ecologica urbana, va posta estrema attenzione, in sede attuativa di qualunque intervento, per evitare la compromissione dei corridoi aperti potenzialmente utilizzabili, nonché l'attenta connessione della rete ai corridoi ecologici esterni, sostanzialmente costituiti dai boschi ripari.

I valori riportati nella tabella (che simula l'attuazione del PRGI e della Variante 5 al 2015) sono ispirati agli indirizzi soprascritti e, come si intuisce, rapportati ad un arco temporale che permetta l'affermazione e lo sviluppo, ove necessario, dei neoeosistemi arborei e arbustivi ipotizzati.

Laddove detti indirizzi venissero concretamente perseguiti e attuati Banchette conserverebbe, nonostante il già elevato grado di compromissione fondiaria e l'attuazione degli insediamenti residenziali, terziari e infrastrutturali programmati, i caratteri del paesaggio presente (di valenza rurale e non suburbana) pari a quello riscontrato dalle analisi al 1991 ( $Btcm/2015=1,42 \text{ Mcal/mq/a} > Btcm/1991= 1,41 \text{ Mcal/mq/a}$ ).

I valori suddetti, rapportati alle realtà territoriali confinanti e allo stesso Biocomprensorio, attribuirebbero a Banchette una qualità ambientale significativamente superiore.

## 10. Dimensionamenti

### 10.1 – Il consumo del suolo

L'analisi comparata delle variazioni alle aree insediative apportate dalla Variante 5 al PRG.I vigente evidenzia, come anticipato nelle Premesse, la riduzione del contingenti di aree fondiarie:

- di tipo residenziale, specialmente concentrata nella fascia valliva di via Galluzia ov'è previsto l'arretramento del profilo edificatorio dell'area R4 del PRG.I vigente: dalla fascia di arretramento della pedemontana al profilo delle pendici collinari (ampiamente) retrostanti;
- di tipo produttivo artigianale nel settore di territorio ubicato lungo via Castellamonte a ovest della A5. In tal caso l'estensione del comparto delle aree produttive di nuovo impianto, occupante l'intero isolato delimitato dalla viabilità, viene sostituito dallo svincolo della SP 69 variante in ingresso a Banchette e da una più contenuta area di espansione residenziale.

Tutte le altre modifiche apportate nel contesto urbano costituiscono marginale adattamento del disegno delle aree fondiarie edificabili e dei servizi ad esse funzionali, già definite nella loro estensione e articolazione dal PRG.I.

La Variante 5 addiziona invece, ex novo, l'area libera attualmente destinata a usi agricoli che risulta interclusa tra la pedemontana e il centro commerciale Bennet, a sud della pedemontana, per una estensione territoriale complessiva di circa 40.000 mq.

### 10.2 – Il dimensionamento della capacità insediativa residenziale

I valori di riferimento per la verifica delle modifiche apportate dalla Variante 5 vengono attinti dalla Variante strutturale n° 3 e parziale n° 2 ter<sup>41</sup> e dalle Tabelle di Sintesi di variante 5 allegate.

Popolazione al 31.12.1978 <sup>42</sup>	=	n° 4416 unità
Censimento 1981	=	n° 4132 unità
Popolazione al 31.12.1992	=	n° 4318 unità
Censimento 2001	=	n° 3414 unità

La caduta demografica, come si vede, è coincisa con la crisi economica che ha investito il canavese a seguito del tracollo della Olivetti e del conseguente trasferimento delle maestranze in altro luogo di lavoro o nei paesi di origine.

Rispetto a questa dinamica il PRG.I/1985 formulava una previsione di incremento nella dotazione di abitazioni pari a 562 stanze.

La Variante 2, approvata dalla Regione nel 1998 prevedeva una ulteriore integrazione della capacità insediativa residenziale di 550 stanze pari in complesso a 1112 (stanze equivalenti ad abitante<sup>43</sup>).

In sede di redazione della Variante n° 2 bis, concernente l'adattamento del mix funzionale del Centro di animazione urbana del Borgonuovo, l'arch. Piazza accertava mediante accurate analisi:

- l'avvenuta saturazione dell'offerta residenziale del PRG.I/1985
- un grado di sotto utilizzazione da parte del mercato immobiliare di detta offerta ad aree saturate, di 78 vani pari al 18,4%.
- Il riassetto del Borgonuovo comportava invece la creazione di 33 vani residenziali.

<sup>41</sup> Entrambe redatte dal progettista del Piano di Banchette, arch. Giuseppe Piazza

<sup>42</sup> Epoca di avvio della redazione del PRI.

<sup>43</sup> Con rapporto di equivalenza pari a 90 mc/ab

Alla luce dei suddetti dati di riferimento si compila la seguente tabella comparativa:

Previsioni strumentazione vigente		Previsioni Variante 5		Variazione V5/V2
C.i.r.t. addizionale PRG.I/1985	saturata			
C.i.r.t. addizionale variante 2	+550	Completamento	+ 272	
C.i.r.t. addizionale variante 2bis	+33	Nuovo impianto	+ 339	
Totale	+583	Totale	+ 611	+ 28

La variazione positiva contenuta nel 4,8% se rapportata alla C.I.R.T. addizionale e nello 0,8% della Capacità insediativa teorica di PRG.I a dati demografici attualizzati evidenzia come le modifiche apportate dalla Variante 5 al PRG.I vigente siano di entità trascurabile, motivata dalla necessità di incrementare in talune aree la densità edificatoria a titolo compensativo della riduzione di aree fondiarie edificabili e/o alla ricordata sostituzione della zona artigianale di nuovo impianto di via Castellamonte con una più contenuta area a carattere residenziale.

### 10.3 – Il dimensionamento degli spazi pubblici

La dotazione di spazi pubblici, esistenti e previsti, vincolati o coordinati alle trasformazioni insediative preordinate da SUE sono così riassumibili:

Standard urbanistici art. 21 l.r. 56/777			
Esistenti	Previsti	Coordinati a SUE	Totale
117.463	45.027		162.490
		31.823	31.823
TOTALE			194.313

Il valore suddetto rapportato alla C.I.R.T. a valori di popolazione attualizzati (3414+611) = 4025 conduce ad uno standard pari a 48 mq/ab, superiore ai minimi di legge.

### 10.4 – Motivazioni di interesse pubblico in merito alla reiterazione dei vincoli del PRG.I.<sup>44</sup>

#### *Distretto di urbanizzazione (D.U.) n° 1:*

- *la Variante 5 conferma lo spazio VI, prossimo alla rotatoria progettata dalla Provincia di Torino, poiché esso risulta essere già sistemato dal comune per parcheggi pubblici, percorsi pedonali e verde di arredo mediante comodato d'uso senza scadenza. La P.A. eroga i servizi di rete ed esegue ordinariamente le opere di manutenzione.*

#### *D.U. n° 2:*

- *la Variante 5 conferma lo spazio P1 che finalizzato alla distribuzione degli accessi a diverse proprietà site sulla collina della Cascina Galuzia. Esso è indispensabile per consentire l'inversione di marcia e garantire un minimo di parcheggio per l'uso pubblico di zona.*

#### *D.U. n° 5:*

- *la Variante 5 conferma lo spazio V6 in quanto già sistemato dal comune, mediante comodato d'uso senza scadenza, con destinazione a giardino pubblico di tipo naturalistico. La P.A. esegue ordinariamente le opere di manutenzione del verde e dei percorsi.*

<sup>44</sup> L'analisi degli spazi pubblici del PRG.I. vigente i cui vincoli risultano reiterati dalla Variante 5 riguarda gli spazi non ancora attuati né acquisiti alla proprietà pubblica che non sono compresi all'interno della perimetrazione di SUE e/o connessi a trasformazioni, residenziali o produttive eseguibili in procedura diretta.

- *la Variante 5 conferma lo spazio V.S.P. in quanto parte del principale fulcro di servizi urbani destinato dal PRG.I, come modificato e integrato dalla Variante 2, alla riconnesione tra Borgo vecchio e Borgo nuovo. Esso contiene la scuola media, la sede dell'ASL, l'Asilo recentemente rinnovato e il cimitero. E' in via di appalto la costruzione del principale parcheggio di zona (P5) a servizio della scuola e del presidio di servizi pubblici esistenti e previsti.*

*La Variante 5 inoltre reitera il vincolo a verde e per attrezzature scolastiche a carattere consortile in ragione del ruolo baricentrico che l'area svolge non solo in rapporto all'abitato di Banchette ma anche rispetto ai comuni contermini che già oggi usano la scuola media di Banchette per le loro necessità.*

*In vista del piano di riordino della scuola secondaria superiore e dell'elevazione dell'obbligo, l'area in oggetto si candida ad accogliere in particolare, in una logica di programmazione dei servizi a livello intercomunale, un presidio per la formazione professionale simile a quella che è stata svolta, sino a poco tempo addietro, nei locali dell'attuale Asilo rinnovato.*

**D.U. n° 8:**

- *La Variante 5 reitera il vincolo P13 sull'unica porzione di area libera affacciata su via Roma che permette di realizzare l'attestamento da est al tessuto compatto del Centro storico.*

**D.U. n° 9:**

*Si provvede ad aggiornare la cartografia con il progetto di sistemazione dell'accesso da ovest al Centro storico approvato dal comune e in corso di appalto; inoltre si individua in V10 il fabbricato degli spogliatoi dei campi sportivi già realizzato.*

**D.U. n° 10:**

- *La costruzione degli argini della Dora ha sostanzialmente modificato l'assetto delle aree vincolate da PRG.I. a verde pubblico lungo le sponde del fiume. Le porzioni residuali sono in prevalenza di proprietà pubblica.*

*La Variante 5 ribadisce esclusivamente i vincoli laterali ad una parte di via Viassa in vista della creazione di un adeguato attestamento di parcheggi e verde sul nuovo paesaggio arginale.*

**D.U. n° 11:**

- *Lo spazio P18 attualmente utilizzato per le attività del mercato ambulante e per parcheggi è assegnato in comodato d'uso dall'ATIVA al comune ancora per 17 anni (quindi oltre il termine di vigenza del PRG.I.)*

**D.U. n° 14:**

- *La Variante 5 ha sostanzialmente modificato l'assetto delle aree vincolate in dipendenza del progetto di Variante della SP 69 definito e realizzato dalla Provincia di Torino. Non si evidenziano sul punto segnalazioni di rilievo.*

**D.U. n° 15:**

- *La Variante 5 reitera i vincoli a verde definiti dalla Variante 2 lungo la fascia adiacente alla SS 565 (VP1 e VP2) in considerazione per le seguenti necessità e motivazioni:*

- *Flessibilità nel tracciamento delle aree di sedime interessate dal progetto di riordino della viabilità provinciale (SP 77, via Pavone, nuova rotatoria) con particolare riguardo*

*ai rilievi formulati dalla Provincia di Torino in ordine alla soluzione degli svincoli della 565 per l'accesso in L2;*

- *Formazione di fascia vegetata con siepi, arbusti e alberature per la mitigazione ambientale da rumore e polveri e paesaggistica del profilo urbano di Banchette (aree edificate e edificande) rispetto alla SS 565, attuale e da potenziare, e alla variante alla SP 77 (via Pavone).*

## **10.5 – Il dimensionamento delle aree produttive**

Come già detto la Variante 5 prevede la deduzione delle aree artigianali di PRG.I definite a ovest dell'autostrada A5. Per il resto essa provvede alla verifica e qualificazione del mix funzionale delle aree terziarie sia in vista della applicazione dei principi di programmazione commerciale delucidati nell'apposita Relazione di settore sia per corrispondere a concrete iniziative proposte da operatori, che l'Amministrazione condivide per la qualità e specializzazione dei servizi insediandi.

Nell'apposita tabella riepilogativa vengono evidenziati i parametri di superficie che caratterizzano le previsioni di settore: esse sono così riassumibili:

Superficie territoriale aree P (artigianali)	= mq 21.064
Superficie territoriale aree T (terziarie)	= mq 100.050
Superficie territoriale complessiva P+T	= mq 121.114
Spazi per attrezzature funzionali alle attività produttive	= mq 33.338
Standard medio (33.338:121.114)	= 27.5% superiore ai minimi di legge.

Oltre alle aree sopra indicate, che hanno funzione di qualificazione del sistema urbano si segnala la previsione dell'area L2 a completamento del centro commerciale Bennet già commentata anche sotto il profilo dimensionale e di condizioni attuative e insediative nell'apposito capitolo.