

Regione Piemonte

Provincia di Torino

COMUNE DI BANCHETTE

Piano Regolatore Generale Intercomunale

Variante Parziale N° 7

Distretti di urbanizzazione 3 e 15 - Ambito Via della Galuzia

(Art. 17, 5° comma della L.R. 56/77 m.i. dalla L.R. 3/2013)

Relazione illustrativa

D.lgs 4/2008, L.R. 40/98 art. 20 e D.G.R. 9.6.2008, n. 12-8931

Progetto:

Arch. Paes. Ennio Matassi

con:

Arch. Enrico Bonifetto

Sindaco:

Dr. Maurizio Cieol

Consulenti:

Geologo: **Dr. Antonio Accotto**

Acustico: **Ing. Marco Gamarra**

Segretario comunale:

Dr. Luigi Cunti

Elaborati grafici:

Arch. Loretta Greci

Sig. Lorenzo Bonifetto

Responsabile del procedimento:

Arch. Paolo Giordano

Emissione: Gennaio 2014

Adozione: D.C.C. n° del

Approvazione: D.C.C. n° del

Sommario:

Cap. 1 – Premesse

- § 1. La strumentazione urbanistica vigente
- § 2. Aggiornamento della legislazione urbanistica
 - 2.1 Caratteristiche della Variante parziale secondo la l.r. 3/2013
- § 3. Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica
- § 4. Procedura di adozione del progetto di Variante 7 parziale in fase preliminare.
- § 5. Contributi degli Enti e dei soggetti con competenza ambientale sulla Relazione tecnica di assoggettabilità, analisi e deduzioni del Comune sentito l' OTC in vista della redazione del progetto preliminare.

Cap. 2 – Obiettivi della Variante parziale n. 7

- §1 Presupposti operativi
- §2 Indirizzi operativi definiti dall'Amministrazione comunale di Banchette

Cap. 3 – Descrizione degli obiettivi progettuali della Variante 7

- §1. Impianto urbanistico e Tipologie edilizie
 - 1.1. Settore di via Castellamonte
 - 1.2. Settore di via della Galuzia
- §2. Caratteristiche ambientali e paesaggistiche
 - 2.1. Densificazione delle capacità edificatorie
 - 2.2. Conservazione e salvaguardia di porosità
 - 2.3. Qualificazione del paesaggio periurbano
- §3. Indicatori dimensionali delle trasformazioni in programma
 - 3.1. Dimensione territoriale
 - 3.2. Altri indicatori

Cap. 4 – Verifica delle coerenze territoriali e paesaggistiche

- §1. Premesse
 - 1.1 Verifica coerenza con il PTC²
 - 1.2 Verifica coerenza con il Piano Territoriale Regionale
 - 1.3 Verifica coerenza con il Piano Paesaggistico Regionale

Cap. 5 – Rispondenza della Variante 7 a studi specialistici e/o a norme di settore

- §1. Rispondenza alla Relazione geologica e alla Carta di sintesi idrogeologica
- §2. Rispondenza al Piano di zonizzazione acustica (PCA)
 - 2.1 Studi e valutazioni effettuate
 - 2.2 Porzione a nord, futura area R3.4 U3/1 presso via Castellamonte
 - 2.3 Porzione centrale, vigenti aree R3.4 U3/1 e U3/2 convertite in aree agricole di salvaguardia ambientale
 - 2.4 Porzione a sud, area R3.4 U15/1 verso ex ss 565
- §3. Rischio di incidente rilevante
- §4. Regolamentazione energetica
- §5. Dotazione delle reti infrastrutturali
 - 5.1 Rete acquadottata
 - 5.2 Rete di smaltimento delle acque reflue
 - 5.3 Rete di pubblica illuminazione
 - 5.4 Rete energetica di distribuzione del gas metano
 - 5.5 Impianto energetico di teleriscaldamento urbano
 - 5.6 Conclusioni sulla dotazione delle reti infrastrutturali
- §6. Bilancio ecologico ambientale
 - 6.1 Ecologia del paesaggio
 - 6.2 Linee guida per la progettazione di aree verdi
 - 2.1 Sistemi di impianto vegetativo
 - 2.2 Descrizione del progetto delle aree verdi
- §7. Beni culturali ed ambientali
- §8. Analisi ambientali della fase di verifica
 - 8.1 Agronomia
 - 8.2 Atmosfera
 - 8.3 Risorse idriche
 - 8.1 Agronomia

Cap. 6 – Rispondenza della Variante 7 all’art. 17, 5° c. l.r. 56/77 m.i. dalla l.r. 3/2013

- §1. Caratteristiche della variante parziale a norma di legge
- §2. Riconoscibilità della Variante 7 come variante parziale
 - 2.1 Premessa
 - 2.2 Variazioni della CIRT definite dalle precedenti varianti parziali
 - 2.3 Verifiche parametriche attinenti alla Variante 7
 - 2.4 Ulteriori elementi di verifica
- §3. Verifica di assoggettabilità alla VAS
- §4. Elaborati del progetto di variante parziale n.7 (fase preliminare)

MODIFICHE ED INTEGRAZIONI ALLE NORME D’ATTUAZIONE

MODIFICHE ED INTEGRAZIONI ALLE SCHEDE DI AREA

**MODIFICHE ED INTEGRAZIONI ALLE TABELLE RIEPILOGATIVE DEI PARAMETRI
EDILIZI ED URBANISTICI**

Cap. 1 – Premesse

Cap. 1 – §1 La strumentazione urbanistica vigente

Il Comune di Banchette è dotato di P.R.G.I. approvato con DGR n° 70-40848 del 5.02.1985¹. 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:

- n° 1 di carattere normativo approvata dalla Regione Piemonte nel 1986.
- n° 2 **strutturale**² di tipo diffuso. Essa ha definito, tra le altre cose, gli interventi necessari alla integrazione fisico-funzionale del Vecchio Nucleo con il Borgo Nuovo e a qualificare il sistema di animazione di via Roma e di via Castellamonte.
- n° 2bis **parziale**³. Ha ridefinito le funzioni collettive caratterizzanti il *Centro di animazione urbana del Borgonuovo* prevedendo, per la prima volta, la creazione della struttura socio-assistenziale (RSA) e dando maggiore spazio alla componente residenziale rispetto al mix funzionale originario di PRG.I.
- n° 3 e 4 **parziali**⁴ concernenti aspetti specifici di viabilità intercomunale e della rigenerazione residenziale di un'area produttiva da tempo dismessa.
- n° 2ter, 2 quater e 2quinquies **parziali**⁵ di carattere normativo. Hanno avuto il compito, di adeguare il progetto urbanistico plano-volumetrico del Centro di animazione, circostanziato dalla Variante 2bis, alle condizioni di fattibilità che si sono manifestate nel tempo. In primo luogo a seguito dell'evento alluvionale dell'anno 2000⁶; secondo di poi per ricalibrare le funzioni previste con particolare riguardo al mix residenze-commercio-servizi socio assistenziali.
- n° 5 **strutturale**⁷ di adeguamento del P.R.G.I. allo stralcio del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) per il nodo idraulico di Ivrea. Essa ha ridefinito l'ammissibilità, i requisiti e le condizioni operative di intervento delle aree di trasformazione urbana del PRG.I. vigente, come modificato dalle predette varianti, in rapporto alla pericolosità idrogeologica del territorio riconosciuta dalla nuova Relazione geologica. Tenendo conto del nuovo Quadro del rischio e dei conseguenti provvedimenti di sicurezza, la Variante 5 ha potuto sviluppare inoltre diverse tematiche quali:
 - La disciplina particolareggiata degli edifici del Centro storico;
 - Il riassetto dello schema funzionale della viabilità di attraversamento della città indotto dalla chiusura di via Circonvallazione nel settore inciso dall'alluvione;
 - In dipendenza delle condizioni di sicurezza dipendenti e conseguenti alla realizzazione delle difese del territorio, la Variante 5 ha ripristinato – per il Centro di animazione – la possibilità di realizzare locali interrati (garage) inibiti in precedenza, a titolo cautelativo, dalla Variante 2ter.
- Venne infine impostata con l'approvazione del **Documento programmatico** (DCC n° 32 del 02.08.2007) la **Variante strutturale n. 6** ai sensi della l.r. 1/07. Essa prevedeva di riquilibrare il progetto urbanistico del Centro di animazione in senso residenziale

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

² Approvata dalla Regione Piemonte con DGR n° 29-26024 del 25.11.1998.

³ Approvata dal Consiglio comunale con deliberazione n° 16 del'29.04.1999.

⁴ La variante 3 è stata approvata con DCC n° 22 del 19.12.2001; la 4 invece è stata approvata con DCC n° 12 del 07.06.2002

⁵ Approvata dal Consiglio comunale con deliberazione D.C.C. n° 28 del 18.07.2003

⁶ Essa ha comportato la definizione di misure cautelari di limitazione dell'edificazione con particolare riguardo per il parcheggio interrato

⁷ Approvata dalla Regione Piemonte con DGR n° 26-6826 del 10.09.2007

attraverso una nuova soluzione plano-volumetrica del lotto contenente il fabbricato n°1 (RSA) e il ridisegno della piazza. Il progetto è stato poi accantonato per il rinnovato interesse dell'operatore alla realizzazione della struttura sociosanitaria, tantoché il Comune ha provveduto alla revoca della DCC 32/07 con provvedimento CC n. 6 del 05.03.2008.

Tuttavia, poiché a seguito della grave crisi congiunturale, che tuttora perdura, anche la struttura sociosanitaria non è stata cantierata e di conseguenza l'area del centro di animazione non presenta, a tutt'oggi, definitivo e adeguato compimento, si ritiene opportuno conservare alla pratica la numerazione della Variante 6 a sostegno della sua attesa conclusione.

Cap. 1 – § 2 Aggiornamento della legislazione urbanistica

E' stata pubblicata sul B.U.R. la l.r. 25 Marzo 2013 n. 3 che significativamente innova la l.u.r. n. 56/77, sia sotto il profilo dei contenuti della pianificazione che delle procedure di formazione. Essa in particolare integra alla progettazione urbanistica e territoriale il principio operativo della *perequazione urbanistica* e il metodo della *valutazione ambientale strategica* (VAS). In particolare per le Varianti parziali il nuovo art. 17 definisce le condizioni per la loro operatività e i casi in cui è necessario attivare (o non) la valutazione ambientale.

2.1 Caratteristiche della Variante parziale secondo la l.r. 3/2013

Il 2° comma dell'art.17 come modificato dalla l.r. 3/2013 precisa che le varianti al PRGC, con riferimento agli ambiti oggetto di modifica, devono essere conformi agli strumenti di pianificazione territoriale e paesaggistica, regionali e provinciali (...). Tale condizione dev'essere espressamente dichiarata nelle deliberazioni di adozione e approvazione delle Varianti stesse.

Il 5° comma dell'art. 17 richiede di verificare tutte le seguenti condizioni per attribuire alla Variante urbanistica le caratteristiche (di portata e procedura approvativa) di Variante parziale:

1. non deve modificare l'impianto strutturale del PRG vigente anche in rapporto alle modifiche introdotte ex officio (5°c. lett. a);
2. non deve incidere la funzionalità delle infrastrutture e/o le statuizioni di rilevanza sovra comunale (5°c. lett. b).
3. non deve ridurre/aumentare gli standard urbanistici di cui agli artt. 21 e 22 della l.u.r. per più di 0,5 m²/ab. nel rispetto dei minimi di legge (5°c. lett. c e d);
4. non deve incrementare la capacità insediativa residenziale (CIR) per più del 4% di quella teorica (CIRT) del PRG.I vigente approvato (5°c. lett. e);
5. non deve incrementare per più del 6% le superfici territoriali o gli indici di edificabilità stabiliti dal PRG vigente delle aree produttive, direzionali, commerciali, turistico ricettive (5°c. lett. f);
6. non deve incidere sulle aree con dissesto attivo o sulla classificazione della pericolosità idrogeologica stabilita dalla Carta di Sintesi del PRG (5°c. lett. g);
7. non deve modificare gli ambiti individuati ai sensi dell'art. 24 (Nucleo storico) e le relative norme di tutela e salvaguardia (5°c. lett. h);

Il 6° comma dell'art. 17 richiede la dimostrazione di ulteriori requisiti quali:

8. l'ubicazione delle aree interessate, che deve essere interna o in adiacenza agli insediamenti esistenti;
9. la presenza delle OO.UU. 1° collegate funzionalmente con quelle comunali;

Il successivo 7° comma stabilisce che la Deliberazione di adozione della Variante parziale espliciti il ricorrere delle condizioni sopraelencate, atteso che la capacità insediativa

residenziale e/o produttiva aggiunta da ogni singola variante si somma a quelle precedenti e tutte insieme devono rispettare inderogabilmente i limiti percentuali stabiliti al 5° comma in rapporto all'intero arco di validità del PRG vigente. A documento dei suddetti requisiti, oltre all'elenco delle condizioni ottemperate, è richiesta la produzione di:

10. tavola schematica delle urbanizzazioni primarie esistenti negli ambiti oggetto di Variante;
11. prospetto numerico che documenta la CIRT del PRG vigente a quella impegnata dalle precedenti varianti parziali.

Il 9° comma dell'art. 17 precisa infine le condizioni di esclusione della Variante dal processo di Valutazione (VAS). Esse sono:

- a) non devono essere previsti interventi soggetti a procedure di VIA;
- b) non devono essere previsti nuovi volumi o nuove SUL al di fuori della perimetrazione del Centro abitato;
- c) non dev'essere ridotta la tutela dei beni paesaggistici o le misure di protezione ambientale derivanti da disposizioni normative;
- d) non dev'essere incisa la tutela del Centro storico;
- e) non deve comportare variazioni al sistema delle tutele ambientali previste dal PRG.

Cap. 1 – § 3 Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica

Come dimostrato nel prosieguo della presente Relazione e condiviso dai pareri di Enti e soggetti con competenza ambientale, riportati in sintesi nel successivo § le caratteristiche previsionali della Variante 7 la ascrivono al caso descritto in quello precedente poiché:

- le aree interessate sono contenute nell'azonamento dello strumento vigente come definito dalla variante strutturale n. 5/2007, fatti salvi limitati adattamenti del perimetro degli spazi pubblici;
- la capacità insediativa residenziale di Piano non viene aumentata e non sono coinvolte aree produttive;
- la variazione della dotazione di standard è contenuta nei limiti previsti dal citato 5° comma lett. c) e d);
- non vengono modificate le tutele (idrogeologica, ambientale ecc) del territorio già riconosciute dalla Variante strutturale n. 5.
- Gli ambiti di riferimento (distretti di urbanizzazione U3 e U15) sono dotati delle opere di urbanizzazione di sopra e di sottosuolo e beneficiano della presenza di Centrale termica a gas metano e connessa rete del teleriscaldamento.

Per altro il Comune di Banchette è dotato di Perimetrazione del centro urbano, ma del tipo previsto per la classificazione delle strade e non di quello indicato dalla nuova legge 3/2013; inoltre le aree in parola sono comprese entro la delimitazione del D.lgs 42/04 per le caratteristiche previste dalla l. 1497/39 (tutela delle fasce laterali all'autostrada A5) seppure nella forma di zone insediative residenziali di nuovo impianto ritenute compatibili con detto vincolo dalla Regione in sede di approvazione con DGR n° 26-6826 del 10.09.2007 della citata Variante strutturale n. 5.

Alla luce dei richiamati caratteri il Comune di Banchette, in qualità di *Autorità procedente e preposta* alla VAS, ha provveduto:

- alla redazione della *Relazione tecnica ambientale* per verificare l'eventuale *assoggettabilità* del progetto di Variante 7 alla VAS;
- a consultare per il medesimo fine gli Enti e i soggetti con competenza ambientale ad essa interessati per procedura o in rapporto alle possibili ricadute ambientali e infine,
- ad acquisire il parere di merito dell'Organo Tecnico Comunale.

Il documento di assoggettabilità è stato pubblicato nelle forme di legge dal 2 al 17.10.2013 in modo che chiunque potesse prenderne visione e formulare osservazioni e proposte di merito ambientale.

Inoltre in data 2.10.2013 il medesimo documento è stato inviato ai seguenti Enti e soggetti con competenza ambientale:

- 1) ASL TO4 – Servizio Igiene e Sanità pubblica - Ivrea
- 2) ARPA – Agenzia Regionale Protezione Ambiente - Torino
- 3) Regione Piemonte – Settore prevenzione territoriale del rischio geologico - Torino
- 4) Provincia di Torino – Settore Pianificazione Territoriale
- 5) Provincia di Torino – Settore Ambiente
- 6) Regione Piemonte – Direzione Regionale per i beni architettonici e il paesaggio
- 7) Soprintendenza per i Beni Architettonici e il Paesaggio - Torino
- 8) Soprintendenza archeologica - Torino
- 9) Autorità di Bacino Fiume Po - Moncalieri
- 10) Corpo Forestale dello Stato - Torino
- 11) Comando provinciale Vigili del Fuoco - Torino

Cap. 1 – § 4 Procedura di adozione del progetto di Variante 7 parziale in fase preliminare.

Decorsi i termini per la presentazione di osservazioni e dei contributi tecnici degli Enti e dei soggetti pubblici soprascritti ed attese le dichiarazioni da essi espresse e condivise dall'Organo Tecnico Comunale (OTC) **che non si debba ulteriormente procedere alla fase di Valutazione**, il Comune ha predisposto gli elaborati della fase preliminare di Variante urbanistica, di carattere parziale, tenendo conto delle indicazioni e dei contributi di contenuto ambientale ad esso pervenuti sulla Relazione tecnica di assoggettabilità, come documentato nel successivo §.

Il progetto di Variante viene posto in pubblicazione nei tempi e nei modi previsti dall'art. 17 5° comma della l.r. 56/77 come modificata dalla l.r. 3/2013 per consentire a chiunque e in particolare alla Provincia di Torino ed alla Soprintendenza per i Beni architettonici e il Paesaggio di formulare osservazioni e proposte attinenti alle aree oggetto di Variante⁸ i cui elaborati potranno essere consultati sul sito internet del Comune di Banchette: www.comune.banchette.to.it.

Inoltre, la presentazione di osservazioni e pareri avverrà presso l'ufficio tecnico comunale potendo anche utilizzare l'indirizzo di posta elettronica del comune di Banchette: banchette@reteunitaria.piemonte.it

Cap. 1 – § 5 Contributi degli Enti e dei soggetti con competenza ambientale sulla Relazione tecnica di assoggettabilità, analisi e deduzioni del Comune sentito l'OTC in vista della redazione del progetto preliminare⁹.

Con riferimento alla lista dei soggetti destinatari della Relazione di assoggettabilità riportata al precedente § gli Enti regionali: Rischio Geologico (3) e Organo tecnico regionale (OTR) da esso coinvolto, hanno dichiarato che l'espressione di parere non è di loro competenza;

⁸ In questo caso (fatto salvo il recepimento nel progetto urbanistico di eventuali indicazioni e condizioni contenute nel provvedimento conclusivo della fase di verifica) la DCR 12708 ritiene ottemperato il disposto dell'articolo 20 della legge regionale 40/1998.

⁹ Le deduzioni del Comune alle osservazioni, rilievi e proposte degli Enti vengono riportate in calce a ciascuna di esse ed evidenziate in carattere corsivo.

L'ASL TO4, la Direzione Regionale per i Beni Architettonici ed il paesaggio, la Soprintendenza per i beni Architettonici ed il paesaggio, l'Autorità di Bacino del Fiume Po, il Corpo Forestale dello Stato, (1, 6, 7, 9, 10) non hanno trasmesso parere;

La Provincia di Torino, Settore Pianificazione Territoriale (4) si esprimerà per procedura sul progetto urbanistico adottato.

Di seguito si evidenziano pertanto le sole Sintesi delle osservazioni e raccomandazioni pervenute unitamente ai provvedimenti che il comune intende assumere in merito ad esse rispetto alla redazione degli elaborati urbanistici della Variante 7 nella fase preliminare.

Prot. 8944 del 23/10/2013 - Soprintendenza Archeologica di Torino

L'Ente ritiene che la variante proposta non necessiti di assoggettamento a procedura di VAS. Rammenta però che le opere pubbliche previste dalla Variante e comportanti lavori di scavo richiedono che vengano effettuate, in via preliminare, le indagini e gli accertamenti previsti dagli Artt. 95-96 del D. Lgs. 163/2006 (Codice dei contratti pubblici).

Deduzione del Comune

In adempimento dell'indicazione fornita dalla Soprintendenza si integra all'art. 19.11/12 delle NdA "Aree per strade, arredo urbano e servizi locali e generali" la seguente dizione:

"Le opere pubbliche previste dal P.R.G.I come modificato dalla Variante parziale n. 7 e comportanti lavori di scavo richiedono che vengano effettuate in via preliminare le indagini e gli accertamenti previsti dagli Artt. 95-96 del D. Lgs. 163/2006 (Codice dei contratti pubblici)."

Prot. 9583 del 8/11/2013 - Provincia di Torino, Servizio Valutazione Impatto Ambientale

Facendo richiamo agli obiettivi della variante parziale esposti nella Relazione Tecnica, il Servizio ritiene che essa non debba essere assoggettata alle successive fasi di Valutazione ambientale previste dal D. Lgs. 152/2006 e smi.

Pur condividendo l'impostazione generale del progetto in rapporto agli aspetti ambientali e naturalistici, si suggerisce di approfondire nel Progetto preliminare i seguenti temi:

1) **Classificazione acustica:** effettuare una valutazione previsionale dell'impatto acustico con relativa proposta di variazione del PCA, ove necessaria.

Deduzione del Comune

Come richiesto, è stato effettuato dal consulente tecnico del Comune lo "Studio di impatto acustico"¹⁰ dell'ambito interessato dalle previsioni insediative di Variante 7.

Tale studio, che viene integrato tra gli elaborati della variante e di cui si richiamano le Conclusioni¹¹, non evidenzia particolari criticità che necessitino di modificare il PCA vigente

¹⁰ Cfr. "Studio di impatto acustico delle sorgenti sonore presenti sul territorio verso l'area di futura destinazione d'uso residenziale" redatto dallo studio MRG dell'ing. Marco Gamarra di Torino.

¹¹ V. Studio di impatto acustico, Relazione tecnica, §6 'Conclusioni':

"Lo studio previsionale, finalizzato alla verifica del possibile impatto acustico del traffico veicolare, delle attività del parco commerciale e delle emissioni sonore della centrale di teleriscaldamento verso l'area interessata dalla porzione sud dalla variante urbanistica n.7, ha permesso di quantificare il clima acustico attuale nell'area di studio, caratterizzare le emissioni sonore derivanti dall'attività ed individuare i ricettori sensibili potenzialmente esposti al rumore."

"Lo studio è stato condotto per mezzo di una campagna di misurazioni acustiche che ha permesso di quantificare il clima acustico della zona nello scenario attuale (ante operam). Dalle misurazioni fonometriche eseguite in giornata feriali di normale attività sia del parco commerciale che della centrale di teleriscaldamento è emerso che il contributo di queste due potenziali sorgenti sonore verso l'area oggetto di analisi risulta inferiore ai limiti di emissione sonora ed ininfluente rispetto al contributo del traffico veicolare lungo viabilità della zona."

Sulla base poi della Classificazione Acustica del Comune di Banchette, che assegna all'area di futura edificazione la classe acustica II e sulla base delle fasce di pertinenza acustica stradale di cui al DPR 30/3/2004 è stato verificato il previsto rispetto dei limiti acustici di riferimento nell'area di studio. L'analisi dei dati acustici scaturiti dal calcolo previsionale conferma il previsto rispetto dei limiti normativi. Così come già indicato nella Relazione Tecnica di studio di compatibilità della variante 7 con il Piano di Classificazione Acustica vigente (integrata al documento di assoggettabilità alla VAS) non emergono elementi di potenziale criticità per i nuovi insediamenti residenziali. Sono pertanto confermate le conclusioni della relazione tecnica sopra citata di cui la presente costituisce elemento integrativo.

per esse. Rimangono confermate pertanto analisi e conclusioni dello “Studio di compatibilità del progetto con la zonizzazione acustica vigente” elaborato nella fase di verifica di assoggettabilità alla VAS che viene integrato tra gli elaborati costituenti il Progetto preliminare di Variante.

2) **Energia:** atteso l’opportuno allacciamento dei fabbricati alle reti dell’esistente teleriscaldamento, si raccomanda di prevedere nelle NdA l’uso di tecniche, materiali e tecnologie ecocompatibili e di valorizzazione ambientale.

Deduzione del Comune

Il Regolamento edilizio comunale di Banchette è dotato di apposita Appendice energetica i cui contenuti e disposizioni cogenti sono state mutate dall’Allegato Energia tipo ai Regolamenti Edilizi Comunali, aggiornato con DGP n. 1212-39325/2010.

Oltre al contenimento dei consumi degli impianti di riscaldamento delle costruzioni consentito dalla presenza, ai margini o in prossimità alle aree in programma, dalla rete del teleriscaldamento, la regolamentazione citata prevede, al punto 6.2, quali disposizioni cogenti per gli interventi di nuova costruzione:

- *Per l’involucro edilizio: i requisiti riguardanti l’isolamento termico espressi attraverso i valori di trasmittanza termica ed il fabbisogno massimo di energia termica per la climatizzazione invernale in funzione del volume lordo riscaldato;*

- *Per l’impianto termico, oltre alle prescrizioni riguardanti i generatori di calore per il riscaldamento, ad integrazione della produzione dell’acqua calda sanitaria, è prescritta l’installazione di un sistema solare termico che garantisca un contributo medio annuo pari ad almeno il 60% del fabbisogno, o, dove l’ubicazione dell’edificio renda tecnicamente impossibile l’installazione di tale tipo di impianto, o il completo soddisfacimento di tale contributo, l’utilizzo di fonte rinnovabile differente, possibilmente mediante tecnologie a pompa di calore.*

- *In relazione alla produzione di energia elettrica, nel caso di edifici di nuova costruzione è obbligatoria l’installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, dimensionati in modo tale a garantire una produzione energetica non inferiore ad 1 kW per unità abitativa.*

- *In relazione agli impianti di illuminazione, per tutti gli edifici non residenziali è vietato l’impiego di lampade ad incandescenza.*

- *In relazione all’impianto idrico, per tutti gli edifici residenziali di nuova costruzione, si prescrive l’utilizzo di sistemi di contabilizzazione individuale del consumo di acqua potabile, ed inoltre è fatto obbligo di dotare i servizi igienici con sciacquoni WC a due livelli o con tasto di fermo per graduazione continua, e di dotare tutti i rubinetti e docce di sistemi di riduzione di flusso migliorando il getto d’acqua.*

Stante quanto soprascritto in sintesi le disposizioni regolamentari cogenti dell’Appendice energetica al Regolamento edilizio vigente vengono richiamate, in sintonia con il rilievo provinciale, all’art. 18 delle NdA di PRG.I.

3) **Acque sotterranee:** prevedere nelle NdA le prescrizioni necessarie per evitare che i nuovi interventi edificatori possano ingenerare problematiche di allagamento connesse alla soggiacenza della falda sotterranea.

Deduzione del Comune

La Carta di sintesi dello strumento vigente individua l’ambito contenente le zone insediative come modificate dalla Variante 7 in classe IIA di moderata pericolosità¹². Inoltre la

¹² **IIA:** “specifici settori di pianura in cui le situazioni di moderata pericolosità non condizionano le scelte progettuali”. **Prescrizioni normative per i settori II A:** gli interventi in questi settori andranno corredati da una relazione geologico-tecnica che verifichi le caratteristiche geomeccaniche dei terreni di posa delle fondazioni, le situazioni di ristagno idrico superficiale, la soggiacenza della falda e le oscillazioni della stessa, il rischio

soggiacenza della falda freatica¹³ indagata dal consulente del Comune per verificare la criticità ipotizzata dalla Provincia, evidenzia un approfondimento della stessa di circa 7 – 8 m. o superiore dal p.c.: dato questo che avvalorava quanto già specificato nelle prescrizioni normative idrogeologiche delle aree R3.4 U3.1 e R3.4 U15.1 contenute nella Relazione geologica e riportate in quella di assoggettabilità alla VAS.

L'ulteriore studio sulla soggiacenza della falda freatica viene riportato in calce al testo della Relazione geologica allegata al Progetto preliminare della variante 7 mentre le prescrizioni normative, ivi comprese le cautele da adottare in corso d'opera, vengono integrate tra le condizioni di intervento inserite nelle Schede di area allegate alle Nda.

L'approfondimento tecnico effettuato dal geologo viene illustrato in sintesi al successivo Cap. 5 ad integrazione del §1.

4) Consumo di suolo: poiché le aree di trasformazione prese in considerazione dalla Variante ricadono in suoli agricoli di II classe, è necessario approfondire i seguenti interventi:

- 4.1 aree riclassificate di salvaguardia ambientale (ASA);
- 4.2 progetto del parco della Galuzia;
- 4.3 pista ciclabile a margine del versante boscato del Montalone;
- 4.4 prati pertinenziali restituiti all'agricoltura dalla Variante 7;
- 4.5 fabbricati di via Galuzia;
- 4.6 polo commerciale a sud della ss. 565
- 4.7 piazzetta prevista nell' area R3.4 – U3.1

valutandone la valenza ambientale rispetto al sistema del verde e delle piste ciclabili del PTC² come illustrate nelle Nda e in Tav. 3.1. In tale valutazione va considerata la possibilità di integrare alla rete ecologica provinciale quella comunale, potenzialmente formata da corridoi alberati, collegamenti ciclabili, aree verdi.

Deduzione del Comune

4.1 Le aree di salvaguardia ambientale (asa) sono disciplinate dall'art. 19.13/1 delle Nda che distingue tra aree boscate di cornice degli insediamenti collinari – che si intendono tutelate dall'art. 30 della l.r. 56/77 – e aree di cornice degli insediamenti di pianura. Queste ultime sono a tutti gli effetti inedificabili e destinate, se integrate agli edifici, alla piantagione di alberi ad alto fusto (con funzione di filtro) e di arredo verde arbustato o cespugliato (con funzione ambientale). Si ritiene per altro compatibile con l'osservazione provinciale assecondare in esse la formazione – già in atto – di orti pertinenziali del tessuto residenziale. In ogni modo le aree (asa) previste dalla Variante 7 concorrono al riequilibrio ecologico dell'ambito contenute le zone R3.4/U3.1 e R3.4/U15.1 e a dare continuità al corridoio ecologico interno al tessuto urbano che viene connesso dalla Variante all'area parco frontista della SS 565.

4.2 La formazione del parco della Galuzia articolato negli spazi V1, V2 e V3 (v. Tav. 3) si intende integrato al PEC dell'area R3.4/U15.1. Tale dipendenza e la dotazione vegetale precisata nel successivo § di Ecologia del paesaggio vengono specificati – in accoglimento dell'indicazione della Provincia – nella competente scheda normativa.

4.3 La pista ciclabile a margine del versante boscato del Montalone verrà eseguita con materiali naturali drenanti e protetta da filare alberato con sesto (mt.4 – 5) compatibile con specie domestiche di 2° grandezza. Essa si intende integrata ai PEC R3.4/U3.1 e R3.4/U15.1 per i tratti in essi compresi e ad onere del Comune di Banchette per i tratti ad essi esterni. Anche in questo caso l'indicazione provinciale appare soddisfatta.

4.4 Prati pertinenziali restituiti all'agricoltura dalla Variante 7: l'art. 19.8/9/10 li comprende nelle aree agricole di tutela ambientale. In considerazione delle caratteristiche

derivante da eventi alluvionali e l'interferenza delle opere sulle eventuali acque di laminazione.

¹³ Cfr. “ “ a cura del geologo dr. Secondo Accotto di Montalto Dora:

paesaggistiche dell'ambito compreso tra la SS 565, l'area parco in progetto e i versanti boscati della collina della cascina Galuzia, si ritiene opportuno inibire in essi ogni tipo di edificazione anche se sussidiaria all'attività agricola.

4.5 Per l'inserimento paesaggistico dei fabbricati previsti in via Galuzia (area R3.4/U15.1) si assumono gli indicazioni urbanistiche guida già delineate nel documento ambientale di assoggettabilità:

- accesso primario da viabilità parallela a v. Galuzia con interposta fascia verde e parcheggi per il distanziamento dei nuovi edifici dal tessuto esistente, di pianura e acclive;
- tipologia uni-bifamigliare isolata e/o aggregata;
- contenimento dell'altezza in n. 2 piani f.t. e $H_{max} = 7,50$ mt
- dotazione di verde pertinenziale per garantire la percolazione delle acque superficiali nel sottosuolo e la porosità ecologica dell'insediamento ai flussi di energia e materia;
- disposizione di vegetazione nelle fasce di contatto dell'insediamento con le aree circostanti (parco, pista ciclabile, aree agricole, viabilità).

4.6 Il parco commerciale previsto dalla Variante strutturale n. 5 di PRG.I. (Area L2 situata a sud della SS 565) è in corso di realizzazione in base a P.U.C.¹⁴ ed a connessa Autorizzazione regionale¹⁵. Per la mitigazione ambientale è prevista la formazione di fascia alberata filtro disposta a fianco della statale.

4.7 La piazzetta prevista nell'area R3.4 – U3.1 è destinata a verde attrezzato con le caratteristiche formali già realizzate dal Comune nell'area adiacente al Centro storico ed al polo sportivo: cortina alberata di contorno con arredi interni per la sosta dei pedoni ed eventuali attrezzi per il gioco dei bimbi; transito perimetrale della pista ciclabile.

4.8 Rete ecologica. L'assetto delle aree verdi previsto dalla Variante 7 tiene conto delle connessioni della rete ecologica indicata dall'osservazione provinciale. Essa infatti:

- potenzia il corridoio ambientale del Montalone estendendo le aree di salvaguardia (asa) sia alla porzione apicale del versante boscato sia nella parte piana interna all'ambito;
- amplia il fronte di contatto tra l'area verde urbana (V3) e il corridoio di connessione (VP1) dei versanti del Montalone e di Montenavale già previsto dal PRG a lato della SS 565;
- incrementa l'effetto di compensazione ambientale delle aree a verde attrezzato già previste dal PRG con la formazione di una più ampia (e fattibile) area Parco (V3+VP1) avente non secondaria funzione di stepping stone.
- attesta il corridoio verde di penetrazione urbana nell'elemento tipico del paesaggio urbano costituito dalla piazzetta in progetto.

Come illustrato nel § relativo agli interventi di Ecologia del paesaggio l'effetto cumulato delle aree verdi in progetto aumenta il valore di capacità biologica (ex ante) dell'ambito in esame permettendone il riequilibrio ecologico senza ricorso ad elementi compensativi esterni.

Prot. 9629 del 11/11/2013 – Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, Torino

In rapporto alle competenze del Comando, oltre al richiamo alle norme di prevenzione antincendio (DPR 151/2011) ed alle relative definizioni delle distanze di sicurezza esterna (D.M. 30/11/1983 all. A p.to 2.1), vengono citate le normative competenti a:

- a) Aziende a rischio di incidente rilevante (D.lgs. 334/1999 e smi art. 14)
- b) Produzione e deposito di olii minerali (D.M. 31/07/1934)
- c) Depositi di GPL in bombole (Cir. M.I. 74/1956)
- d) Distribuzione di gas metano (D.M. 16/04/2008)
- e) Distributori di gas metano per autotrazione (D.M. 24/05/2002)

¹⁴ “Progetto Unitario di Coordinamento” previsto dalla D.C.R. n. 59-10831 del 24/03/2006 ed approvato dal Comune di Banchette con DCC n. 9 del 4.4.2008).

¹⁵ Ai sensi dell'art. 26 c.7 e seg. della l.r. 56/77 ed approvata con Determina dirigenziale 434 del 19.10.2011.

- f) Distributori di GPL per autotrazione (DPR 340/2003)
- g) Distributori di idrogeno per autotrazione (D.M. 31/08/2006)
- h) Produzione e deposito di sostanze esplosive (R.D. 635/1940)
- i) Depositi di GPL (D.M. 13/10/1994 e D.M. 14/05/2004)

Deduzione del Comune

Per quanto evidenziato nella Relazione tecnica di assoggettabilità (Cap. 5 §3 'Compatibilità con gli stabilimenti a rischio di incidente rilevante' che qui si richiama) dall'esame delle fonti ufficiali non risultano presenti nel territorio del comune di Banchette e in quello dei comuni contermini stabilimenti a rischio di incidente rilevante ai sensi della legge Seveso, né il PRG prevede per Banchette la localizzazione di nuovi stabilimenti industriali ma, esclusivamente, la struttura di carattere terziario commerciale (L2 adiacente al Bennet di Pavone).

A seguito dell'osservazione del Comando l'Ufficio tecnico ha effettuato la ricognizione di attività eventualmente riconducibili all'elenco soprascritto, da cui emerge che:

- *la società Ecotermica da acquisito per la realizzazione della centrale di teleriscaldamento il favorevole parere progetto del Comando VV.F.¹⁶;*
- *non esistono nel territorio di Banchette attività disciplinate o da assoggettare alla normativa puntualmente evidenziata.*

Prot. 9632 del 11/11/2013 – Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale (ARPA) Dipartimento provinciale di Torino

Facendo richiamo agli obiettivi della variante parziale n. 7 esposti nella relazione tecnica di assoggettabilità, l'Agenzia ritiene che essa non debba essere assoggettata alle successive fasi di Valutazione ambientale previste dal D. Lgs. 152/2006 e smi.

Tuttavia si chiede che vengano effettuati nel Progetto preliminare approfondimenti in merito ai seguenti aspetti:

1) Suolo: adottare sistemi di drenaggio delle acque piovane ove sono previste aree impermeabilizzate.

Deduzione del Comune

Le aree in osservazione sono riconducibili, nell'ambito della variante 7, alle seguenti tipologie funzionali. Per esse si prevedono distinti trattamenti delle pavimentazioni o del suolo:

- *Piste ciclabili: verranno realizzate con materiale anidro drenante costipato;*
- *Parcheggi pubblici:*
 - . *gli spazi di stazionamento dei veicoli e le fasce antistanti di manovra saranno di tipo drenante (prato armato o autobloccanti forati e inerbiti);*
 - . *le acque piovane raccolte dalle corsie di distribuzione con pavimentazione asfaltata verranno recapitate nella fognatura di tipo misto esistente in via Galuzia.*
- *Spazi a verde attrezzato:*
 - . *la piantagione del materiale vegetale (alberi, arbusti, tappezzanti e macchie fiorite) verrà effettuata in piena terra in apposite airole ben delimitate e protette dai camminamenti e dalle zone di seduta;*
 - . *le aree di sosta e i camminamenti dovranno agevolare il passeggio con pavimentazione in pietra o in elementi cementizi a disegno; le acque piovane saranno fatte percolare nelle airole: per limitarne la raccolta è opportuno che nelle aree di intervento l'incidenza delle pavimentazioni impermeabili sia contenuta alle strette necessità delle funzioni in progetto.*
- *Viabilità di distribuzione agli insediamenti: verrà recapitata nella rete fognaria mista esistente data la limitata estensione lineare e superficiale della rete di accesso agli edifici.*

¹⁶ Prat. 60455 prot. 1196/PV del 9.1.2009

- *Acque piovane raccolte da tetti e spazi pavimentati di pertinenza degli edifici: verranno raccolte in vasche di decantazione ed utilizzate per i circuiti idrici secondari e per l'innaffiamento dei giardini, salvo la dispersione delle eccedenze nel sottosuolo.*

2) Energia: riportare in normativa prescrizioni che riguardino, oltre allo sviluppo del teleriscaldamento: le prestazioni energetiche degli edifici, l'utilizzazione ottimale della luce naturale, l'inserimento di pannelli solari e fotovoltaici eventualmente integrati negli elementi e/o materiali costruttivi;

Deduzione del Comune

Si richiama quanto già dedotto al punto 2) – Energia – dell'osservazione Prot. 9583 del 8/11/2013 - Provincia di Torino, Servizio Valutazione Impatto Ambientale. Inoltre, riguardo all' inserimento di pannelli solari e fotovoltaici, l'Appendice energetica del Regolamento edilizio comunale di Banchette al punto 6.2.6 – Integrazione edificio – impianti, prescrive l'adozione di coperture tecnologiche organicamente inserite nel progetto edilizio, e descrive gli accorgimenti da adottarsi.

3) Tutela delle risorse idriche sotterranee: adottare ogni precauzione per limitare, in fase di cantiere, i rischi di contaminazione delle acque sotterranee dovuti ad eventuali sversamenti accidentali. Tener conto della bassa soggiacenza della falda in rapporto ad eventuali allagamenti.

Deduzione del Comune

Si fa richiamo: alle deduzioni relative al punto 3 dell'osservazione della Provincia di Torino e allo studio sulla soggiacenza della falda riportato in calce alla Relazione geologica.

4) Rete ecologica locale: in considerazione della valenza dell'ambito interessato dalla Variante 7 rispetto alla potenziale continuità ecologica tra la collina del Montalone e il SIC IT 1110063 dei "Boschi e paludi di Bellavista" coordinare gli interventi di recupero e valorizzazione ambientale previsti dalla variante stessa (pista ciclabile, aree a verde, filari alberati) attraverso uno studio unitario.

Deduzione del Comune

Si fa richiamo agli interventi illustrati in rapporto ad analoghi rilievi esposti dalla Provincia di Torino. Si fa rilevare in particolare che l'assetto del verde, consolidato e incrementato dalla Variante 7, risponde alla sollecitazione dell'Ente:

- *alla scala superiore dando maggiore consistenza al corridoio verde già previsto dal PRG.I per la connessione tra la collina del Montalone e Montenavale (e il SIC IT 1110063) con l'estensione dell'area a parco VP1 nello spazio V3 anch'esso da caratterizzare a parco urbano e la cui realizzazione è demandata al PEC attuativo;*

- *alla scala urbana integrando l'effetto delle aree di salvaguardia ambientale (asa di versante e di pianura) con il corridoio alberato contenente la pista ciclabile (anch'essa in buona parte da realizzare attraverso i PEC attuativi), con l'area V3 (a parco) e infine con il verde attrezzato della piazzetta dell'area R3.4 – U3.1.*

Per quanto riguarda il progetto unitario degli elementi di paesaggio soprascritti si provvede attraverso lo studio di Ecologia del paesaggio (di cui si dice al successivo punto 5 ed in apposito § della Relazione) a fornire gli elementi guida per la progettazione delle varie componenti che concorrono alla formazione della rete ecologica.

5) Compensazioni/mitigazioni: viste le nuove previsioni di espansione insediativa vengono richiesti significativi interventi di compensazione per garantire un bilancio ecologicamente positivo. Si propone a tal fine di prevedere la riqualificazione di aree degradate o di interesse ambientale anche se non direttamente interessate dagli impatti previsti in variante.

Deduzione del Comune

Fatto salvo quanto già segnalato dalla Relazione di assoggettabilità: che la Variante 7 prevede una sottrazione di suolo agricolo significativamente inferiore a quella disciplinata dallo stato di diritto del PRG.I vigente e quindi, di per se, migliora il bilancio ambientale dell'ambito di via Galuzia interessato (come stimato e riequilibrato in sede di Compatibilità ambientale della Variante strutturale n. 5/2007), si evidenzia che – in accoglimento della sollecitazione dell'Ente osservante – è stato condotto per la progettazione preliminare della variante stessa un apposito studio di Ecologia del Paesaggio volto a misurare il grado di capacità biologica territoriale (Btc) dell'ambito di via Galuzia, prima e dopo l'intervento programmato, in modo da fornire dati oggettivi e verificabili del suo bilancio ambientale.

In particolare si fa rilevare come il calcolo della Btc ex post, cioè a Variante 7 compiutamente attuata, fornisce un valore significativamente superiore a quello stimato dal PRG.I. vigente ma anche superiore allo stato di fatto del suolo attuale.

In altre parole le previsioni di riequilibrio e compensazione ecologica della Variante 7 sono ampiamente bastevoli per garantire il bilancio ecologicamente positivo richiesto dall'Ente.

Nota conclusiva

Per la compilazione del Progetto preliminare della Variante 7 sono stati tenuti in debito conto i contributi tecnici articolati e dettagliati e le osservazioni trasmesse al Comune dagli enti e dai soggetti con competenza ambientale.

Per la redazione della presente Relazione illustrativa inoltre è stata utilizzata la falsariga della Relazione tecnica ambientale redatta per la verifica di assoggettabilità alla VAS dando enfasi, da una parte, ai contenuti di carattere urbanistico e dall'altra ad implementarla con gli approfondimenti su varie materie da essi richieste, sicchè il documento conclusivo da conto della relazione complessa tra previsioni urbanistiche e condizionamenti vari di natura ambientale, procedurale, di relazione con gli strumenti sovraordinati e di guida per la progettazione ambientale dei neoecosistemi vegetali.

Cap. 2 – Obiettivi della Variante parziale n. 7

Cap. 2 – §1 Presupposti operativi

A più di 5 anni dalla avvenuta approvazione della Variante strutturale n. 5/2007 che ha sostanzialmente riordinato il PRG(I) vigente tenendo conto della sua struttura dualistica (v. Tav.1¹⁷ (allegata in calce al §) assieme al suo stralcio Tav. 2 per l'ambito di via Galuzia) distintamente riferita alla *città storica* (situata in vicinanza della Dora Baltea) e alla *città moderna* (più direttamente connessa agli agglomerati periferici di Ivrea, Pavone e Samone) si rileva che uno degli interventi strutturali di quest'ultima, riguardante il suo completamento/espansione residenziale lungo il fronte ovest della città – sull'asse di via della Galuzia – non è stato a tutt'oggi realizzato. Ciò è da attribuire a cause concomitanti (v. per riferimento Tav. 2 allegata nel testo):

- nel settore centrale dell'ambito di via della Galuzia (Distretto di Urbanizzazione 3, zone di tipo R3.4) i proprietari dei terreni edificabili compresi nelle aree n. 1 e 2 (R3.4 U3/1 e U3/2) hanno formulato istanza al Comune affinché venga stralciata dal Piano la prevista trasformazione residenziale, convenendo sul fatto che la capacità edificatoria ivi riconosciuta dallo strumento generale possa essere riposizionata lungo la fascia frontestante a via Castellamonte. E' stata inoltre richiesta la deduzione dei vincoli interessanti gli spazi pubblici V1, V2 e V3 e della viabilità in progetto per la parte compresa entro la perimetrazione dei SUE attuativi;
- nella porzione d'ambito adiacente a via Castellamonte invece, la proprietà dei terreni ove ricadono i predetti vincoli ha chiesto di poter consolidare parte della volumetria dedotta dalle superfici fondiari delle aree 1 e 2 e dagli spazi pubblici ad esse competenti per realizzare – con nuovo impianto urbanistico – n. 2 fabbricati di tipologia condominiale pluriplano in coerenza con la cortina edilizia della via stessa. Ciò comporta:
 - la definizione di un tracciato di collegamento tra via Montalone (spina dell'omonimo insediamento collinare) e via della Galuzia meno invasivo di quello indicato dal Piano in posizione compatibile con le nuove costruzioni;
 - la deduzione della rotatoria in progetto (conseguente alla soppressione della viabilità di servizio delle aree 1 e 2 di cui è richiesto lo stralcio) con conseguente semplificazione dell'innesto di via Montalone in via Galuzia;
- infine, nel settore meridionale è stato chiesto dalla proprietà della cascina Galuzia (area R1.2) lo stralcio dei vincoli a spazio pubblico V2 e V3 (del Distretto 15) dal perimetro di SUE dell'area R3.4 - U15/1 per dare continuità ai fondi di pertinenza della cascina che vengono tuttora condotti a coltura.

Cap. 2 – §2 Indirizzi operativi definiti dall'Amministrazione comunale di Banchette

Atteso che gli Enti e i soggetti con competenza ambientale hanno dichiarato, in sede di esame della Relazione di assoggettabilità della variante 7 alla VAS, che non è necessario procedere alla fase di Valutazione e pur tenendo conto dei rilievi da essi formulati e motivatamente recepiti dalla presente Relazione (v. precedente Cap. 1, §5) l'Amministrazione comunale (A.C.) aderisce alle proposte avanzate dai privati con le seguenti motivazioni e stabilendo i seguenti indirizzi (v. a confronto Tav.2 e Tav. 3):

2.1 Si riconosce che la deduzione della viabilità in progetto ai piedi della collina del Montalone è motivata dal venir meno delle aree 1 e 2 da servire. In particolare:

- la nuova area R3.4 U3/1 (v. Tav.3) può avere accesso dal nodo Galuzia/Castellamonte con la mediazione di un'area a parcheggio (P1).

¹⁷ Variante strutturale n. 5 di PRG.I, Tav. 2.1 "Territorio comunale - progetto delle aree" in scala 1:5.000.

- l'area R3.4 U15/1 si può giovare – per l'accesso – del sistema circolatorio di via della Galuzia, via Aprato e via Torretta; quest'ultima è dotata di rotatoria in progetto su via Castellamonte.

2.2 la deduzione dei vincoli agli spazi V1, V2 e V3 del DU3 (contestuale alla viabilità soppressa) può trovare ubicazione funzionalmente più congrua lungo il profilo della nuova strada in costruzione facente parte dello svincolo della zona commerciale di Banchette (L2) e Pavone (Bennet).

2.3 Nell'ambito del riassetto degli spazi pubblici zonali (v. Tav. 2 e 3), conseguente alla richiesta deduzione dei vincoli sullo spazio V3 del DU15 per la conservazione dell'attività agricola in atto, la A.C. ritiene opportuno aggiungere la deduzione dello spazio a verde attrezzato V1 (DU15) che impegna il versante acclive del Montalone e la sua parziale riproposizione lungo la fascia indicata in 2.2, atteso che gli appezzamenti in essa interessati sono in parte pertinenziali dell'area di trasformazione R3.4 U15/1 in parte in proprietà del comune e in parte di continuità dell'area verde.

2.4 La A.C. ritiene infine che nel ridisegno degli spazi pubblici del Distretto 15 debbano essere riconosciute le seguenti priorità:

- concentrare i parcheggi pubblici più vicino al polo scolastico in modo da creare un *ponte* infrastrutturale e di servizi tra quest'ultimo e le aree verdi e a parco (VP1) situate a valle;
- riordinare la circolazione della rete viaria locale in modo da garantire l'accessibilità all'area R3.4 U15/1 dal sistema circolatorio via della Galuzia, via Aprato, via Torretta (detto in 2.1) che può fruire per gli innesti su via Castellamonte della duplice mediazione del parcheggio in progetto Galuzia/Castellamonte e della rotatoria in progetto Torretta/Castellamonte.
- conservare lungo il profilo basale della collina del Montalone un corridoio di sufficiente ampiezza dedicato alla realizzazione della pista ciclabile collegante la città (via Castellamonte) con il centro commerciale L2/Bennet.

COMUNE DI BANCHETTE
 PIANO REGOLATORE GENERALE INTERCOMUNALE

Approvato con D.G.R. n° 26-8826 del 10.09.2007 e contenente
 modifiche e integrazioni richieste dalla Regione Piemonte ai sensi
 dell'art. 15 comma 13 della L. n. 56/77

MODIFICA N°1
 (ai sensi dell'art. 17 comma 8 della L. n. 56/77 e s.m. ed.)

Tav. 2.2
 Territorio Urbano: Progetto delle aree
 Scala 1:2.000

Il Sindaco
 Massimo Cusi

Il Segretario comunale - Direttore generale
 Diana Maria Antonino

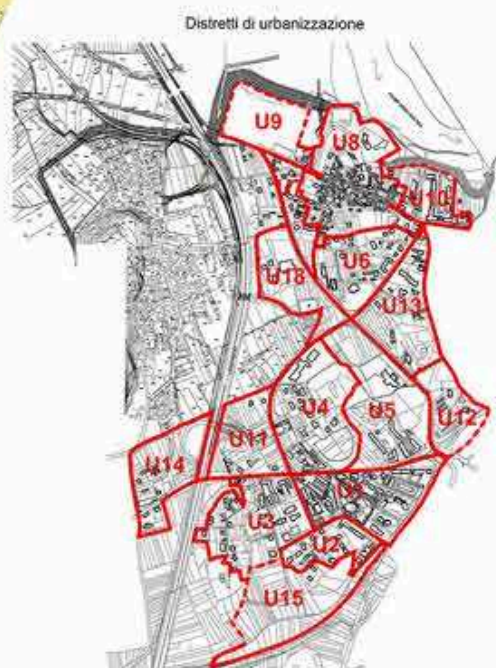
Il Responsabile del procedimento
 Arch. Paolo Andrea Emilio Gozzano

Aggiornamento cartografico a Febbraio 2010

Emissione: Febbraio 2010

Progetto grafico n. 1 Ufficio Tecnico Comunale
 Approvazione definitiva: Delibera del Consiglio Comunale n. 463

LEGENDA AREE DI INTERVENTO	
R - AREE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI	
R1	di recupero
R1.1	insediamenti urbani di carattere storico (v. Tav. 3.1 - 3.2)
R1.2	edificati con impianto stabile originario (v. legenda Tav. 3.2)
R1.3	parti con attività produttiva dismesse (Vigente Parziale n° 4)
R1.4	distese con parco privato (escluso)
R2.1	da conservare allo stato di fatto
R2.2	aree da conservare allo stato di fatto di carattere pubblico
R2.3	edifici con parcheggio
R3	insediamenti di economia
R3.1	attività industriale (0,9 metriq)
R3.2	attività industriale (0,7 metriq)
R3.4	attività industriale (1,2 metriq)
R3.3	attività industriale (1,2 metriq)
R3.5	attività industriale (1,2 metriq)
R3.6	attività industriale (2,0 metriq)
F - AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI	
F1	di carattere artigianale e commerciale
F2	attività artigianali
F3	attività artigianali
T - AREE PER INSEDIAMENTI TERZIARI	
T1	di carattere artigianale e commerciale
T2	insediamenti di servizio
T3	attività di servizio
T4	attività di servizio
T5	attività di servizio
T6	attività di servizio
T7	attività di servizio
T8	attività di servizio
T9	attività di servizio
T10	attività di servizio
T11	attività di servizio
T12	attività di servizio
T13	attività di servizio
T14	attività di servizio
T15	attività di servizio
T16	attività di servizio
T17	attività di servizio
T18	attività di servizio
T19	attività di servizio
T20	attività di servizio
T21	attività di servizio
T22	attività di servizio
T23	attività di servizio
T24	attività di servizio
T25	attività di servizio
T26	attività di servizio
T27	attività di servizio
T28	attività di servizio
T29	attività di servizio
T30	attività di servizio
T31	attività di servizio
T32	attività di servizio
T33	attività di servizio
T34	attività di servizio
T35	attività di servizio
T36	attività di servizio
T37	attività di servizio
T38	attività di servizio
T39	attività di servizio
T40	attività di servizio
T41	attività di servizio
T42	attività di servizio
T43	attività di servizio
T44	attività di servizio
T45	attività di servizio
T46	attività di servizio
T47	attività di servizio
T48	attività di servizio
T49	attività di servizio
T50	attività di servizio
T51	attività di servizio
T52	attività di servizio
T53	attività di servizio
T54	attività di servizio
T55	attività di servizio
T56	attività di servizio
T57	attività di servizio
T58	attività di servizio
T59	attività di servizio
T60	attività di servizio
T61	attività di servizio
T62	attività di servizio
T63	attività di servizio
T64	attività di servizio
T65	attività di servizio
T66	attività di servizio
T67	attività di servizio
T68	attività di servizio
T69	attività di servizio
T70	attività di servizio
T71	attività di servizio
T72	attività di servizio
T73	attività di servizio
T74	attività di servizio
T75	attività di servizio
T76	attività di servizio
T77	attività di servizio
T78	attività di servizio
T79	attività di servizio
T80	attività di servizio
T81	attività di servizio
T82	attività di servizio
T83	attività di servizio
T84	attività di servizio
T85	attività di servizio
T86	attività di servizio
T87	attività di servizio
T88	attività di servizio
T89	attività di servizio
T90	attività di servizio
T91	attività di servizio
T92	attività di servizio
T93	attività di servizio
T94	attività di servizio
T95	attività di servizio
T96	attività di servizio
T97	attività di servizio
T98	attività di servizio
T99	attività di servizio
T100	attività di servizio
A - AREE PER ATTIVITA' AGRICOLE	
A1	aree agricole di natura ordinaria
S.V.F. - SPAZI PUBBLICI	
S.V.F.	servizi di interesse generale (v. Tabella di Sintesi)
S.V.P.	aree per servizi di interesse generale S.V.F.
Sp	servizi privati (v. Tabella di Sintesi)
F	servizi di interesse generale
C	centro
SP	servizi privati
AREE PER L'ACCESSIBILITA'	
AS	aree di rispetto stradale (art. 14 N.d.A.)
AS1	delimitazione dell'ambito interessato dal progetto di pianificazione a norma della SS 565
AS2	linee di rispetto dei marciapiedi (art. 15 N.d.A.)
AS3	aree di rispetto stradale (art. 15 N.d.A.)
AS4	aree di rispetto stradale (art. 15 N.d.A.)
AS5	aree di rispetto stradale (art. 15 N.d.A.)
AS6	aree di rispetto stradale (art. 15 N.d.A.)
AS7	aree di rispetto stradale (art. 15 N.d.A.)
AS8	aree di rispetto stradale (art. 15 N.d.A.)
AS9	aree di rispetto stradale (art. 15 N.d.A.)
AS10	aree di rispetto stradale (art. 15 N.d.A.)
AS11	aree di rispetto stradale (art. 15 N.d.A.)
AS12	aree di rispetto stradale (art. 15 N.d.A.)
AS13	aree di rispetto stradale (art. 15 N.d.A.)
AS14	aree di rispetto stradale (art. 15 N.d.A.)
AS15	aree di rispetto stradale (art. 15 N.d.A.)
AS16	aree di rispetto stradale (art. 15 N.d.A.)
AS17	aree di rispetto stradale (art. 15 N.d.A.)
AS18	aree di rispetto stradale (art. 15 N.d.A.)
AS19	aree di rispetto stradale (art. 15 N.d.A.)
AS20	aree di rispetto stradale (art. 15 N.d.A.)
AS21	aree di rispetto stradale (art. 15 N.d.A.)
AS22	aree di rispetto stradale (art. 15 N.d.A.)
AS23	aree di rispetto stradale (art. 15 N.d.A.)
AS24	aree di rispetto stradale (art. 15 N.d.A.)
AS25	aree di rispetto stradale (art. 15 N.d.A.)
AS26	aree di rispetto stradale (art. 15 N.d.A.)
AS27	aree di rispetto stradale (art. 15 N.d.A.)
AS28	aree di rispetto stradale (art. 15 N.d.A.)
AS29	aree di rispetto stradale (art. 15 N.d.A.)
AS30	aree di rispetto stradale (art. 15 N.d.A.)
AS31	aree di rispetto stradale (art. 15 N.d.A.)
AS32	aree di rispetto stradale (art. 15 N.d.A.)
AS33	aree di rispetto stradale (art. 15 N.d.A.)
AS34	aree di rispetto stradale (art. 15 N.d.A.)
AS35	aree di rispetto stradale (art. 15 N.d.A.)
AS36	aree di rispetto stradale (art. 15 N.d.A.)
AS37	aree di rispetto stradale (art. 15 N.d.A.)
AS38	aree di rispetto stradale (art. 15 N.d.A.)
AS39	aree di rispetto stradale (art. 15 N.d.A.)
AS40	aree di rispetto stradale (art. 15 N.d.A.)
AS41	aree di rispetto stradale (art. 15 N.d.A.)
AS42	aree di rispetto stradale (art. 15 N.d.A.)
AS43	aree di rispetto stradale (art. 15 N.d.A.)
AS44	aree di rispetto stradale (art. 15 N.d.A.)
AS45	aree di rispetto stradale (art. 15 N.d.A.)
AS46	aree di rispetto stradale (art. 15 N.d.A.)
AS47	aree di rispetto stradale (art. 15 N.d.A.)
AS48	aree di rispetto stradale (art. 15 N.d.A.)
AS49	aree di rispetto stradale (art. 15 N.d.A.)
AS50	aree di rispetto stradale (art. 15 N.d.A.)
AS51	aree di rispetto stradale (art. 15 N.d.A.)
AS52	aree di rispetto stradale (art. 15 N.d.A.)
AS53	aree di rispetto stradale (art. 15 N.d.A.)
AS54	aree di rispetto stradale (art. 15 N.d.A.)
AS55	aree di rispetto stradale (art. 15 N.d.A.)
AS56	aree di rispetto stradale (art. 15 N.d.A.)
AS57	aree di rispetto stradale (art. 15 N.d.A.)
AS58	aree di rispetto stradale (art. 15 N.d.A.)
AS59	aree di rispetto stradale (art. 15 N.d.A.)
AS60	aree di rispetto stradale (art. 15 N.d.A.)
AS61	aree di rispetto stradale (art. 15 N.d.A.)
AS62	aree di rispetto stradale (art. 15 N.d.A.)
AS63	aree di rispetto stradale (art. 15 N.d.A.)
AS64	aree di rispetto stradale (art. 15 N.d.A.)
AS65	aree di rispetto stradale (art. 15 N.d.A.)
AS66	aree di rispetto stradale (art. 15 N.d.A.)
AS67	aree di rispetto stradale (art. 15 N.d.A.)
AS68	aree di rispetto stradale (art. 15 N.d.A.)
AS69	aree di rispetto stradale (art. 15 N.d.A.)
AS70	aree di rispetto stradale (art. 15 N.d.A.)
AS71	aree di rispetto stradale (art. 15 N.d.A.)
AS72	aree di rispetto stradale (art. 15 N.d.A.)
AS73	aree di rispetto stradale (art. 15 N.d.A.)
AS74	aree di rispetto stradale (art. 15 N.d.A.)
AS75	aree di rispetto stradale (art. 15 N.d.A.)
AS76	aree di rispetto stradale (art. 15 N.d.A.)
AS77	aree di rispetto stradale (art. 15 N.d.A.)
AS78	aree di rispetto stradale (art. 15 N.d.A.)
AS79	aree di rispetto stradale (art. 15 N.d.A.)
AS80	aree di rispetto stradale (art. 15 N.d.A.)
AS81	aree di rispetto stradale (art. 15 N.d.A.)
AS82	aree di rispetto stradale (art. 15 N.d.A.)
AS83	aree di rispetto stradale (art. 15 N.d.A.)
AS84	aree di rispetto stradale (art. 15 N.d.A.)
AS85	aree di rispetto stradale (art. 15 N.d.A.)
AS86	aree di rispetto stradale (art. 15 N.d.A.)
AS87	aree di rispetto stradale (art. 15 N.d.A.)
AS88	aree di rispetto stradale (art. 15 N.d.A.)
AS89	aree di rispetto stradale (art. 15 N.d.A.)
AS90	aree di rispetto stradale (art. 15 N.d.A.)
AS91	aree di rispetto stradale (art. 15 N.d.A.)
AS92	aree di rispetto stradale (art. 15 N.d.A.)
AS93	aree di rispetto stradale (art. 15 N.d.A.)
AS94	aree di rispetto stradale (art. 15 N.d.A.)
AS95	aree di rispetto stradale (art. 15 N.d.A.)
AS96	aree di rispetto stradale (art. 15 N.d.A.)
AS97	aree di rispetto stradale (art. 15 N.d.A.)
AS98	aree di rispetto stradale (art. 15 N.d.A.)
AS99	aree di rispetto stradale (art. 15 N.d.A.)
AS100	aree di rispetto stradale (art. 15 N.d.A.)
PRESCRIZIONI AMBIENTALI	
PA	delimitazione degli insediamenti di cui al p.l. dell'art. 13 della N.d.A. (v. Tav. 3.1-3.2)
PA1	aree di salvaguardia ambientale
PA2	aree di salvaguardia ambientale
PA3	aree di salvaguardia ambientale
PA4	aree di salvaguardia ambientale
PA5	aree di salvaguardia ambientale
PA6	aree di salvaguardia ambientale
PA7	aree di salvaguardia ambientale
PA8	aree di salvaguardia ambientale
PA9	aree di salvaguardia ambientale
PA10	aree di salvaguardia ambientale
PA11	aree di salvaguardia ambientale
PA12	aree di salvaguardia ambientale
PA13	aree di salvaguardia ambientale
PA14	aree di salvaguardia ambientale
PA15	aree di salvaguardia ambientale
PA16	aree di salvaguardia ambientale
PA17	aree di salvaguardia ambientale
PA18	aree di salvaguardia ambientale
PA19	aree di salvaguardia ambientale
PA20	aree di salvaguardia ambientale
PA21	aree di salvaguardia ambientale
PA22	aree di salvaguardia ambientale
PA23	aree di salvaguardia ambientale
PA24	aree di salvaguardia ambientale
PA25	aree di salvaguardia ambientale
PA26	aree di salvaguardia ambientale
PA27	aree di salvaguardia ambientale
PA28	aree di salvaguardia ambientale
PA29	aree di salvaguardia ambientale
PA30	aree di salvaguardia ambientale
PA31	aree di salvaguardia ambientale
PA32	aree di salvaguardia ambientale
PA33	aree di salvaguardia ambientale
PA34	aree di salvaguardia ambientale
PA35	aree di salvaguardia ambientale
PA36	aree di salvaguardia ambientale
PA37	aree di salvaguardia ambientale
PA38	aree di salvaguardia ambientale
PA39	aree di salvaguardia ambientale
PA40	aree di salvaguardia ambientale
PA41	aree di salvaguardia ambientale
PA42	aree di salvaguardia ambientale
PA43	aree di salvaguardia ambientale
PA44	aree di salvaguardia ambientale
PA45	aree di salvaguardia ambientale
PA46	aree di salvaguardia ambientale
PA47	aree di salvaguardia ambientale
PA48	aree di salvaguardia ambientale
PA49	aree di salvaguardia ambientale
PA50	aree di salvaguardia ambientale
PA51	aree di salvaguardia ambientale
PA52	aree di salvaguardia ambientale
PA53	aree di salvaguardia ambientale
PA54	aree di salvaguardia ambientale
PA55	aree di salvaguardia ambientale
PA56	aree di salvaguardia ambientale
PA57	aree di salvaguardia ambientale
PA58	aree di salvaguardia ambientale
PA59	aree di salvaguardia ambientale
PA60	aree di salvaguardia ambientale
PA61	aree di salvaguardia ambientale
PA62	aree di salvaguardia ambientale
PA63	aree di salvaguardia ambientale
PA64	aree di salvaguardia ambientale
PA65	aree di salvaguardia ambientale
PA66	aree di salvaguardia ambientale
PA67	aree di salvaguardia ambientale
PA68	aree di salvaguardia ambientale
PA69	aree di salvaguardia ambientale
PA70	aree di salvaguardia ambientale
PA71	aree di salvaguardia ambientale
PA72	aree di salvaguardia ambientale
PA73	aree di salvaguardia ambientale
PA74	aree di salvaguardia ambientale
PA75	aree di salvaguardia ambientale
PA76	aree di salvaguardia ambientale
PA77	aree di salvaguardia ambientale
PA78	aree di salvaguardia ambientale
PA79	aree di salvaguardia ambientale
PA80	aree di salvaguardia ambientale
PA81	aree di salvaguardia ambientale
PA82	aree di salvaguardia ambientale
PA83	aree di salvaguardia ambientale
PA84	aree di salvaguardia ambientale
PA85	aree di salvaguardia ambientale
PA86	aree di salvaguardia ambientale
PA87	aree di salvaguardia ambientale
PA88	aree di salvaguardia ambientale
PA89	aree di salvaguardia ambientale
PA90	aree di salvaguardia ambientale
PA91	aree di salvaguardia ambientale
PA92	aree di salvaguardia ambientale
PA93	aree di salvaguardia ambientale
PA94	aree di salvaguardia ambientale
PA95	aree di salvaguardia ambientale
PA96	aree di salvaguardia ambientale
PA97	aree di salvaguardia ambientale
PA98	aree di salvaguardia ambientale
PA99	aree di salvaguardia ambientale
PA100	aree di salvaguardia ambientale
DELIMITAZIONI	
A1	delimitazione storica rilevante
A2	delimitazione commerciale urbana forte
A3	delimitazione commerciale urbana medio
A4	delimitazione commerciale urbana non definita
A5	delimitazione commerciale urbana - periferia non definita
PROCESSIONI	
PA	aree di intervento omogenee a R.E.2





Cap. 3 – Descrizione degli obiettivi progettuali della Variante 7

Cap. 3 – §1 Impianto urbanistico e Tipologie edilizie

Come detto la Variante 7 (v. Tav. 3) rivolge la sua attenzione alla porzione della *città moderna* prossima all'autostrada e al suo vecchio casello. In particolare concentra le dotazioni residenziali del settore di via della Galuzia in due ambiti a cui vengono assegnate tipologie edilizie coerenti con i tessuti edificati circostanti.

1.1 Settore di via Castellamonte (v. Foto allegate)

Nel settore settentrionale, adiacente a via Castellamonte, è prevista la realizzazione di due fabbricati di tipo condominiale rispettivamente a 4 piani verso via Castellamonte e 5 piani nel fronte interno. Essi sono coerenti, per tipologia e dimensioni, con la cortina edilizia esistente lungo via Castellamonte e con il suo risvolto in via della Galuzia in quanto caratterizzati da edilizia condominiale pluriplano con trama pressoché continua a 7 piani fuori terra.

Il loro impianto urbanistico viene delineato in cartografia attraverso sagome di allineamento dei fronti rispondenti ai seguenti requisiti:

- Ubicazione dei fabbricati volta a delineare, assieme al fronte edificato del condominio di via Galuzia esistente, un impianto 'a corte' delimitante una piazzetta centrale¹⁸ (30x35 mt) di uso pubblico.
- Innesto del tracciato di collegamento in progetto tra via Montalone e via della Galuzia nel tratto della prima che presenta minor dislivello¹⁹ (mt. 3-3,50) e quindi minor impatto sia ambientale che economico. Il tratto viario in progetto permette di rifunzionalizzare l'attuale sede di via Montalone (oggi a due sensi di marcia anche se molto stretta) per i soli transiti alle (due) case esistenti lungo via Castellamonte, spostando i movimenti, da e per l'insediamento collinare, su un tracciato a due sensi di marcia adeguato alle norme del Cod. della strada.
- La piazzetta, oltre a garantire l'opportuna distanza tra fronti edilizi, può fungere da spazio attrezzato a supporto (anche) del percorso dei ciclisti provenienti da via Castellamonte²⁰ che saranno diretti a valle, lungo il profilo del Montalone, all'area commerciale situata oltre alla ex SS 565.

Avanti al complesso edilizio ed in vista del suo arretramento rispetto al profilo di via Castellamonte il progetto di Variante 7 prevede la realizzazione in SUE di un'area a parcheggio (alberata e con pavimentazione semidrenante) diretta a incrementare la dotazione di spazi di sosta della zona che è polarizzata dallo spazio-mercato compreso tra via Castellamonte e l'ex casello autostradale (P18 in Tav.3).

L'area a parcheggio potrà svolgere anche funzione di filtro visivo sia rispetto alla rampa di salita – in primo piano – da via Galuzia alla strada del Montalone, come rispetto all'edificio in progetto (4 p.f.t) disposto in secondo piano. In particolare la rampa potrà essere mascherata per il tratto del parcheggio da una siepe ad altezza costante di ~ m. 2-2,50 mentre l'edificio verrà filtrato dalle quinte alberate del parcheggio stesso.

¹⁸ Il quarto lato che raggiunge oltre 10 mt di altezza è costituito dai muri di sostegno di via Montalone e dei lotti residenziali soprastanti

¹⁹ Obiettivamente, il tracciato previsto dalla Variante 5/2007 si innesterebbe nel tratto di collina di via Montalone ad una quota di circa 7/8 m. sul p.c. impegnando in tal modo buona parte dello spazio verde V2 (v. Tav.2) per la realizzazione delle arginelle laterali e non per la sua funzione propria di area verde attrezzata.

²⁰ Merita evidenziare che su via Castellamonte convergerà la pista ciclabile proveniente dal Centro storico il cui progetto è stato approvato dalla Giunta municipale con DGC n. 78 del 25.07.2007, già in parte attuato lungo via Circonvallazione.

1.2 Settore di via della Galuzia (v. Foto allegate)

Nel settore meridionale prossimo alla ex SS 565: più precisamente nelle vicinanze della corsia attrezzata di ingresso nell'area commerciale Banchette (L2) – Pavone (Bennet) ad essa complanare²¹ ed in corso di realizzazione, la Variante 7 prevede per l'area R3.4 U15/1 le seguenti operazioni:

- Riassetto dello schema viario di PRG.I conseguente al ribaltamento degli accessi all'area R3.4 U15/1 dal profilo collinare, che viene soppresso, al sistema circolatorio di via della Galuzia, via Aprato, via Torretta con rotatoria di innesto di via Castellamonte.
In questo caso sono necessari due provvedimenti di polizia urbana locale:
 - definizione di sensi unici per le vie in elenco per i tratti necessari;
 - attribuzione al sistema circolatorio in oggetto delle limitazioni di velocità di zona 30 in considerazione della presenza delle scuole.
- Mediazione degli accessi all'area residenziale R3.4 U15/1 attraverso una piattaforma infrastrutturale contenente:
 - la viabilità di distribuzione ai comparti insediativi;
 - parcheggi in numero adeguato per soddisfare: il fabbisogno del nuovo insediamento, quello integrativo delle dotazioni scolastiche esistenti e quello di attestamento all'area a verde attrezzato e a parco riordinate dalla Variante 7;
 - percorsi ciclabili e pedonali separati in prosecuzione di via Galuzia verso le aree verdi;
 - microspazio attrezzato con gioco bimbi accessibile in sicurezza dai percorsi;
 - ubicazione indicativa delle isole ecologiche per la raccolta differenziata dei rifiuti.
- Conservazione, lungo il profilo della collina del Montalone, del corridoio dedicato alla formazione della pista ciclabile di collegamento città – L2/Bennet descritta al precedente punto 1.2 per la parte compresa in SUE.
- Caratterizzazione dell'insediamento residenziale con tipologie edilizie aggregate o isolate a due piani fuori terra con eventuale sottotetto.

In coerenza con il nuovo schema funzionale soprascritto si apportano all'azzonamento di Piano (Variante 5/2007 in Tav.2) le seguenti ulteriori modifiche:

- Deduzione degli spazi V2parte e V3 di Piano con salvaguardia dei relativi appezzamenti in aree (asa) ed ammesso uso agricolo senza costruzioni in paesaggio urbano (conservazione del prato, formazione di orti, ecc) attribuendo al sentiero campestre della Galuzia il ruolo di confine tra ambito agricolo e ambito insediativo e per le aree verdi;
- Deduzione dello spazio a verde attrezzato (V1) dal versante acclive del Montalone e ripristino – sugli appezzamenti interessati – della funzione di cornice boscata di salvaguardia (asa);
- Concentrazione degli spazi a standard di tipo V (verde attrezzato e per parchi urbani e zonali) lungo la fascia di pianura compresa tra l'area R3.4 U15/1 e il corridoio alberato e attrezzato di accesso al polo commerciale²² in continuità ecologica e funzionale con lo spazio VP1;
- Prolungamento delle piste ciclabili della Galuzia e del Montalone fino al corridoio alberato anzidetto che prevede oltre alla corsia veicolare a senso unico (dalla rotonda della ex SS565 alla L2) anche la formazione di pista ciclabile in sede propria con adiacente separato marciapiede pedonale.

²¹ Definita dal Piano unitario di coordinamento (PUC) dell'insediamento commerciale L2 approvato dal Comune di Banchette il 4.4.2008 su conforme favorevole parere della Provincia di Torino in data 28.2.2008.

²² Come si può vedere dalla tessitura catastale degli appezzamenti riportata in cartografia le aree vincolate ex novo sono in gran parte porzioni di mappali pertinenziali di quelli compresi nella zona edificabile R3.4 U15/1.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Condomini di via Castellamonte e via della Galuzia

via Montalone

Spazio dedicato a parcheggio pubblico



Veduta d'insieme della nuova area R3.4 U3/1

Area di sedime del raccordo stradale
via Montalone - via della Galuzia

Spazio di insediamento dei fabbricati in area R3.4 U3/1

Deduzione vincolo V1
su versante Montalone

Area fondiaria di intervento

Cascina Galuzia



Veduta panoramica dell'area di intervento R3.4 U15/1

Spazio accessi, parcheggi e verde attrezzato

Sentiero della Galuzia per pista ciclabile e marciapiede

Settore ridestinato ad attività agricole
con deduzione vincolo V3, V2 parte



Cap. 3 – §2 Caratteristiche ambientali e paesaggistiche

L'operazione urbanistica definita dalla Variante 7 agisce in modo coordinato sui seguenti registri ambientali:

2.1 *Densificazione delle capacità edificatorie* previste dal PRGC vigente entro il *paesaggio urbano* di via Castellamonte del quale il progetto di variante assume i connotati edilizi e urbanistici. In particolare si possono osservare i seguenti legami di contesto:

- il *binomio verde/parcheggio* costituisce l'elemento di congiunzione urbanistica al carattere polare e gravitativo di via Castellamonte laddove il PRG.I riconosce un Addensamento commerciale urbano forte di tipo A3 e una localizzazione urbano periferica L1.2; inoltre consistono in breve spazio: il ponte di scavalco della A5 per il collegamento all'abitato di Samone; l'area del mercato; la rotatoria in progetto di via Torretta che costituisce porta urbana di collegamento alla città storica; il plesso scolastico del livello primario di via Aprato / via Torretta oltre a diversi e ulteriori servizi (l'albergo, uffici, il presidio dei trasporti urbani ecc).

In questo contesto la piazza in progetto può svolgere uno specifico ruolo aggregativo zonale con una parte dedicata ad es. al gioco dei bimbi; accogliendo i ciclisti provenienti dalla rete cittadina e diretti al circuito commerciale; integrando gli spazi collettivi esistenti e frequentati a breve raggio; e infine qualificando l'ambiente costruito con ordinate alberature, aiole e arredo urbano.

- Il *binomio tipologia/composizione architettonica* determina il legame morfologico con la trama edilizia confinata. In rapporto al fronte di via Castellamonte il profilo edilizio in progetto, se contenuto in elevazione in 4 piani fuori terra, può mediare l'orizzonte superiore uniforme della via (7 piani) con il fabbricato angolare di via Montalone che è di tre. Rispetto al fronte interno il fabbricato a 5 piani in progetto che integra e conclude l'isolato compreso tra via Castellamonte e le scuole, ne tempera il profilo superiore uniformemente elevato a sette.

2.2 *Conservazione e salvaguardia di porosità* interne al territorio urbanizzato anche pertinentziali dell'edificazione esistente e *a discreta valenza ambientale (aree asa)*.

E' resa possibile dall'opera di densificazione descritta al punto precedente, la quale assorbe le capacità edificatorie designate dal PRG.I per le aree R3.4 U3/1 e U3/2.

In questo modo viene mantenuto uno spazio aperto che, al pari di altre situazioni analoghe conservate allo stato di natura, boschiva o a prato, ovvero pertinentziali di ville padronali di crinale dei rilevati collinari, determina l'eterogeneo paesaggio urbano di Banchette il quale è composto da un mosaico di aree dense e di tessuti più rarefatti, da edilizia condominiale seriale ma anche da complessi edilizi unitari, da ordinate palazzine, isolate o aggregate, e da annucleamenti a bassa densità di edifici unifamiliari.

In questo caso i terreni in oggetto possono avere le caratteristiche degli orti e/o dei prati pertinentziali degli edifici di via della Galuzia e svolgere per essi uno specifico ruolo di qualificazione ambientale preservando gli equilibri propri del paesaggio di tipo suburbano²³.

2.3 *Qualificazione del paesaggio periurbano* (definito dal PRG.I) con edilizia a bassa densità ed elevata integrazione ambientale.

²³ V. Studi di Ecologia del Paesaggio contenuti nelle Analisi di Compatibilità ambientale della Variante 5/2007, Componente *Paesaggio* e Studio dell'ambito di intervento previsto dalla Variante 7, illustrato in apposito § della presente Relazione.

Gli elementi di valenza ambientale che devono connotare la trasformazione dell'ambito contenente l'area R3.4 U15/1 riguardano:

- la tipologia abitativa (edifici uni o bifamigliari) caratterizzata dalla interazione diretta casa/natura che assicura discreta permeabilità dei suoli e presenza di vegetazione mantenuta.

E' necessario in questo caso che il SUE disponga la continuità spaziale di orti e/o giardini e li connetta agli elementi naturali circostanti, esistenti e in progetto, in modo da garantire – anche a livello di tessitura dell'insediamento – la qualificazione della rete ecologica a tutte le scale. Per ciò è opportuno che anche le recinzioni siano di tipo naturalistico formate da siepi *a muro verde* e si eviti l'impiego di manufatti in cemento o in c.a.

- la creazione di un unico consistente presidio naturalistico che prende spunto dalla risonizzazione dei vincoli e si integra al corridoio attrezzato di accesso al centro commerciale L2 ed all'area parco VP1 di PRG.I: recapito potenziale e privilegiato dei percorsi ciclopedonali della città moderna, esistenti e in progetto. L'area parco così riformata potrà rispondere a diversi obiettivi qualificanti:

- dotare il settore meridionale della città di un ulteriore presidio naturalistico a valenza antropica, interagente, sotto il profilo della attrattività e della accessibilità, con il centro commerciale potenziato L2/Bennet e di sostegno del sistema territoriale multicentrico di Banchette, Pavone e Samone;
- mostrare, lungo il percorso delle vetrine ambientali di Ivrea assiepate lungo la ex SS 565, la variante dei due comuni di recente costruzione, le vie Jervis (per Ivrea) e via Circonvallazione (per Banchette) gli elementi simbolo della sostenibilità ambientale del territorio quali il verde attrezzato, la centrale di teleriscaldamento, i luoghi olivettiani, esempi di integrazione di brani di città nel paesaggio²⁴;
- formare un consistente ed efficace filtro ambientale tra la città, il corridoio viario della ex SS 565 e il polo commerciale anzidetto;
- creare con funzione di stepping stone un ulteriore elemento della rete ecologica di Banchette connettibile, alla scala territoriale superiore, con la grande macchia del bosco di Montenavale e del SIC IT 1110063 dei "Boschi e paludi di Bellavista".

In particolare si condivide la richiesta dei soggetti con competenza ambientale, avanzata in sede di esame della Relazione tecnica di assoggettabilità, di qualificare tanto il corridoio di connessione Montalone / Montenavale come quello di penetrazione urbana contenuto nell'ambito di via Galuzia.

Nel primo caso l'attribuzione di caratteristiche di parco urbano alla nuova area V3 permette di riqualificare in tal senso il corridoio VP1 di PRG.I dopo l'inserimento del nuovo viale di collegamento tra la rotatoria della SS 565 e l'area L2/Bennet.

Nel secondo caso viene reso più efficace l'effetto ecologico (di riequilibrio e compensazione del tessuto urbano esistente e in progetto) del nuovo sistema verde costituito da aree (asa), di versante e di pianura, dal corridoio alberato e in parte boscato della pista ciclabile, dalla piazzetta di attestamento in area R3.4 U3/1 e infine dal già citato parco urbano che rappresenta il nodo di connessione tra la rete ecologica della scala superiore e quello di penetrazione locale nel paesaggio urbano.

²⁴ Vedi ad es. lungo il percorso: il complesso sanitario e alberghiero di via Circonvallazione, le unità abitative di Cascina Pistoni

Cap. 3 – §3 Indicatori dimensionali delle trasformazioni in programma

3.1 Dimensione territoriale

L'Ambito insediativo di via Galuzia definito dal PRGC vigente ed inteso come Σ delle aree residenziali in progetto, degli spazi pubblici cartografati nell'Ambito all'interno ed all'esterno del perimetro dei PEC attuativi, dalla viabilità in progetto ammonta a $\sim 47.210 \text{ m}^2$. Rispetto a questa dimensione la Variante 7 apporta le seguenti modifiche quantitative²⁵:

Tab. 1. – Quadro di riassetto funzionale dei distretti di urbanizzazione DU 3 e 15

Superfici fondiarie PRGC Aree R3.4 U3/1+ R3.4 U3/2+ R3.4 U15/1	m^2 18.068	Superfici fondiarie Variante 7 Aree R3.4 U3/1+ R3.4 U15/1 La differenza tra i valori determina una riduzione (Δ -) di aree insediative di 3.584 m^2 pari a (-) 20% ~ con beneficio per la minor impermeabilizzazione e consumo di suolo.	m^2 14.484
Viabilità in progetto nelle aree soprascritte	7.525	Viabilità in progetto id.c.s. La differenza tra i valori determina una riduzione (Δ -) di sedimi per la viabilità in progetto di 5.740 m^2 pari a (-) 76% con significativa riduzione delle superfici impermeabili e dei costi	1.785
Spazi a standard stesse aree - interni ai SUE - esterni ²⁶ ai SUE Totale	9.428 1.115 10.543	Spazi a standard in Variante7 - interni ai SUE - di perequazione urbanistica La differenza tra i valori totali determina un aumento (Δ +) di aree da cedere al Comune per standard in misura di 3.348 m^2 pari a (+)33%. L'incremento riassorbe in parte le aree di sedime della viabilità ridotte dalla Variante 7 rispetto al PRGC.	6.255 7.736 13.991
Aree ridestinate in R3.4 U3/1+ R3.4 U3/2 - residenze, viabilità e servizi in SUE ²⁷	10.320	Destinazione in variante 7 - aree di salvaguardia (asa) - corridoio verde per pista ciclabile	8.608 1.712
Aree ridestinate nel settore R3.4 U15/1 (Δ -) Spazio pubblico V1 (Δ -) Spazio pubblico V2 parte e V3 Totale	4.030 4.218 8.248	Destinazione in variante 7 - agricolo forestale - agricolo produttiva La somma di aree insediative (Δ - 8.608) e spazi pubblici (Δ -8.248) di PRGC che vengono ridestinate dalla Variante 7 per usi agricoli ammonta in progetto, al netto della pista ciclabile contata a parte, a m^2	4.030 4.212 8.248 16.856
Aree agricole ridestinate - agricolo produttivo	6.784	Destinazione Variante 7 - verde a parco	6.784
		In conclusione il minor consumo di suolo agricolo ($16.865-6784$) ammonta in assoluto a $\text{m}^2 10.072$ pari al 21% della Superficie dell'ambito Galuzia definita dal PRGC.	

²⁵ I dati elementari che nella tabella vengono sommati per praticità di confronto sono attinti dalle Tab. 1 e 2 allegate nel testo.

²⁶ Riguardano gli spazi da reperire nelle aree vincolate dell'ambito. La loro quantità è regolata dal rapporto fisso tra superfici fondiarie e spazi di urbanizzazione 1^a e 2^a.

²⁷ Riguarda la superficie misurata delle aree R3.4 U3/1+ R3.4 U3/2 che cambia destinazione al netto della nuova area R3.4 U3/1 di variante 7.

3.2 *Altri indicatori*

Dall'analisi dei valori riportati nelle Tabelle 1 e 2 allegate alla presente Relazione e riguardanti le zone residenziali di completamento e nuovo impianto, emergono i seguenti ulteriori elementi sintetici di raffronto tra PRGC e Variante 7:

1. La superficie complessiva dell'ambito di trasformazione della Galuzia viene ridotto da 47.210 a 37.302 m² con un risparmio di 1ha di suolo che viene ridestinato alle attività agricole.
2. La dimensione totale delle aree vincolate a standard in PRGC (20.090 m²) pari al 45% della superficie d'ambito viene elevata dalla Variante 7 a 21.641 m² con un incidenza, rispetto alla superficie dei due comparti che compongono il nuovo ambito, del 58%.
3. La capacità insediativa residenziale dell'ambito viene ridotta di 15 abitanti.