

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

Nel settore settentrionale, adiacente a via Castellamonte, è prevista la realizzazione di due fabbricati di tipo condominiale rispettivamente a 4 piani sul fronte più prossimo a 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 che sono caratterizzati da edilizia condominiale pluripiano con trama pressoché continua a 7 piani fuori terra.

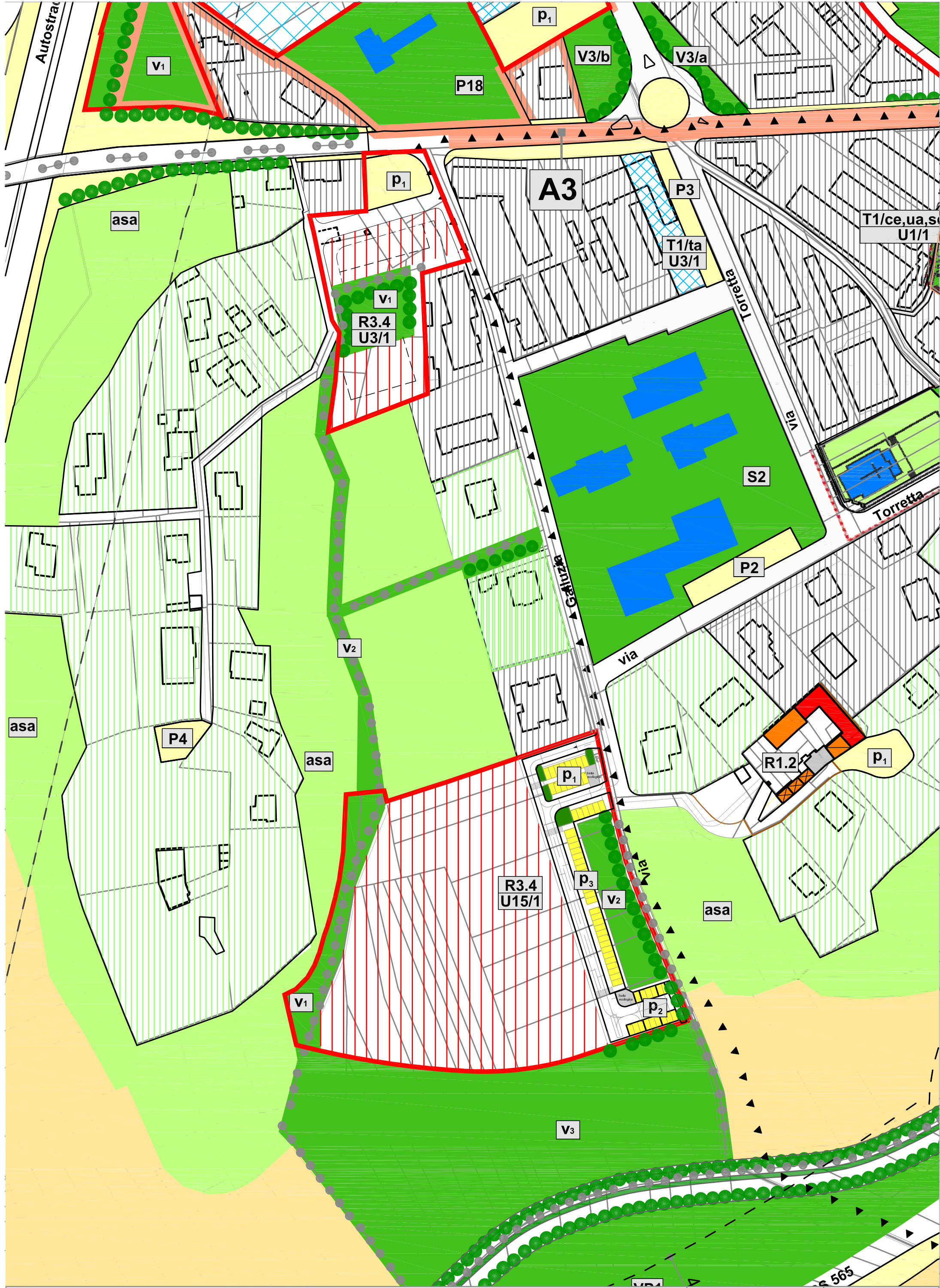
Il loro impianto urbanistico viene delineato in cartografia attraverso sagome di allineamento dei fronti rispondenti ai seguenti requisiti:

- Ubicazione dei fabbricati volta a delineare, assieme al fronte edificato del condominio di via Galuzia esistente, un impianto 'a corte' delimitante una piazzetta centrale¹⁰ (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 dislivello¹¹ (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 Castellamonte 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 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 cartografia). 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) 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.

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

¹¹ Obiettivamente, il tracciato previsto dal Piano (Variante 5) 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 per la realizzazione delle arginelle laterali e non per la sua funzione propria di area verde attrezzata.



1.2 Settore di via della Galuzia

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 complanare¹² ed in corso di realizzazione, la Variante 7 prevede per l'area R3.4 U15/1 le seguenti operazioni:

- Riassetto dello schema viario di PRGC 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) le seguenti ulteriori modifiche:

- Deduzione degli spazi V2parte e V3 di Piano con ridestinazione ad uso agricolo dei relativi appezzamenti in area di salvaguardia ambientale (asa): attribuendo al sentiero campestre della Galuzia il ruolo di confine tra ambito agricolo e ambito insediativo e per le aree verdi;
- Deduzione dello spazio V1 di PRG.I dal versante acclive del Montalone con ridestinazione degli appezzamenti per attività agricolo/forestali in aree (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 commerciale¹³.
- 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.

¹² 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.

¹³ 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.

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: ad es. a supporto di eventuali unità commerciali (negozi) inserite negli edifici in progetto; ovvero (e anche) a supporto locale dei ciclisti che frequenteranno il circuito commerciale; ovvero (e anche) ad integrazione degli spazi collettivi esistenti e frequentati a breve raggio; ovvero (e anche) di qualificazione ambientale con ordinate alberature, aiole e arredo urbano dei fabbricati residenziali frontisti.

- 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 di porosità interne* al territorio urbanizzato pertinenti dell'edificazione preesistente e *a discreta valenza ambientale*.

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 pertinenti 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 pertinenti degli edifici di via della Galuzia e svolgere per essi uno specifico ruolo di qualificazione ambientale preservando gli equilibri propri del paesaggio di tipo suburbano¹⁴.

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

¹⁴ V. Studi di Ecologia del Paesaggio contenuti nelle Analisi di Compatibilità ambientale della Variante 5, Componente *Paesaggio*.

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 paesaggio¹⁵;
 - 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.

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 quantitative¹⁶:

Superfici fondiari PRGC	m^2	Superfici fondiari Variante 7	m^2
Aree R3.4 U3/1+ R3.4 U3/2+ R3.4 U15/1	18.068	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.	14.484
Viabilità in progetto nelle aree soprascritte	7.525	Viabilità in progetto id.c.s.	1.785

¹⁵ Vedi ad es. lungo il percorso: il complesso sanitario e alberghiero di via Circonvallazione, le unità abitative di Cascina Pistoni

¹⁶ I dati elementari che nella tabella vengono sommati per praticità di confronto sono attinti dalle Tab. 1 e 2 allegate nel testo.

		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	
Spazi a standard stesse aree - interni ai SUE - esterni ¹⁷ ai SUE <i>Totale</i>	9.428 1.115 10.543	Spazi a standard in Variante 7 - 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 ¹⁸	10.320	Destinazione in variante 7 - aree agricole (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 <i>Totale</i>	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 m ² 10.072 pari al 21% della Superficie dell'ambito Galuzia definita dal PRGC.	

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.

¹⁷ Riguardano gli spazi da reperire nelle aree vincolate dell'ambito. La loro quantità è regolata dal rapporto fisso tra superfici fondiari e spazi di urbanizzazione 1^a e 2^a.

¹⁸ 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.