

Regione Piemonte
Città Metropolitana di Torino

COMUNE DI BANCHETTE

**Variante ART. 17, 5° comma, L.R.P. 05.12.1977 n° 56 e
s.m.i.**

In attuazione alle modifiche dei Criteri Comunali di Sviluppo del Commercio
(ai sensi degli artt. 3 e 4 della l.r. n. 28/1999 ed in attuazione del disposto dell'art.
8 comma 3 del d. lgs. 114 del 31 marzo 1998)

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Il Responsabile Del Servizio Edilizia Privata e Urbanistica: Giuseppe SAYA

I progettisti:



Matteo Olivetti

marzo 2021

1. Premessa

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

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

- Variante n.1, approvata dalla Regione Piemonte nel 1986;
- Variante strutturale n. 2, approvata con D.G.R. n. 29-26024 del 25.11.1998;
- Varianti parziali n. 2bis, approvata con D.C.C. 13 dell'11.03.1999; ter, approvata con D.C.C. n.28 del 18.07.2003; quater, approvata con D.C.C. n.5 del 19.01.2007; quinquies, approvata con D.C.C. n.7 del 05.03.2008; relative in D.U.1. area T1, di ricalibratura delle funzioni previste e di adeguamento del progetto urbanistico plano-volumetrico alle mutate esigenze rappresentatesi nel tempo;
- Variante parziale n. 3, approvata con D.C.C. n. 22 del 19.12.2001;
- Variante parziale n. 4, approvata con D.C.C. n. 12 del 07.06.2002;
- Variante Strutturale n. 5 – di adeguamento al P.A.I., approvata con D.G.R. n. 26-6826 del 10.09.2007;
- Variante parziale n. 7 – Distretti di Urbanizzazione 3 e 15- Ambito Via della Galuzia, approvata con D.C.C. n. 7 del 06.03.2015.
- Modificazioni al P.R.G.I. Vigente Connesse Alla Realizzazione di Interventi di Urbanizzazione in Variante al Progetto Area T1 D.U.1 Approvato con Variante Parziale 2 Quinquies (Art.17 C.12 Lett. G) L.R. 56/77 E S.M.I.), approvate con D.C.C. n. 38 del 29/09/2020.

Con questa nuova variante ex art. 17 c.5 L.R. 56/77, L'Amministrazione Comunale intende

- 1) Rivedere i propri Criteri Comunali del Commercio, eliminando la localizzazione L1.1 e aggiornando gli articoli afferenti alle aree commerciali di cui all'Art. 19 delle NTA Vigenti;
- 2) Adeguare il proprio PRG alla DCR n. 191-43016 del 20 novembre 2012 nel contempo
- 3) Prendere atto dell'avvenuta iscrizione del 1° luglio 2018 nella Lista del Patrimonio Mondiale del sito "Ivrea, città industriale del XX secolo", confermato poi con decisione WHC/19/ 43.COM/18 del 23 luglio 2019 che estende, per una piccola porzione, l'area della nominated property (area core) e relativa buffer sul territorio Comunale di Banchette e, nell'attesa di attuare una revisione generale di piano di recepimento delle disposizioni del Piano Paesaggistico Regionale e operando esclusivamente alla maggior tutela di beni vincolati, introdurre per detta specifica area delle norme di tutela non in contrasto con la lettera h) del comma 5 art. 17 ex LUR 56/77.

2. Oggetti della Variante Parziale

2.1 Revisione Criteri Comunali per l'adeguamento degli insediamenti commerciali e stralcio di una localizzazione commerciale urbana non addensata

Con Decreto legislativo n. 114 del 31 marzo 1998 "Riforma della disciplina relativa al settore commercio, a norma dell'art. 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997 n. 59" è entrata in vigore la riforma del commercio. 11 Successivamente, con Deliberazione n. 563-13414 del 29 ottobre 1999 il Consiglio regionale, in fase di prima applicazione della riforma del commercio, approvò gli indirizzi generali ed i criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, in attuazione dell'articolo 6 del D. Lgs. n. 114/1998, individuandoli nell'allegato "A", parte integrante e sostanziale della deliberazione. In attuazione del Decreto, la Regione Piemonte promulgò, il 12 novembre 1999, la Legge Regionale n. 28 "Disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte".

Il Comune di Banchette con deliberazione consiliare n. 30 del 30 settembre 2003 approvò Il Riconoscimento dei Parametri Commerciali ai sensi delle disposizioni regionali adeguando contestualmente il PRGC allora vigente senza varianti specifiche e recependo i parametri contenuti negli indirizzi e criteri regionali in quanto si riteneva che i suoi atti fossero conformi ai criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale di cui alla D.C.R. 563-13414/99.

Successivamente, la Variante Strutturale n. 5 approvata con D.G.R. n. 26-6826 del 10/09/2007, esso - tra le altre cose - andava ad adottare l'Adeguamento della programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa ai sensi della DCR 347-42514 del 23/12/2003", approvato con la precitata DCC n° 30 del 30.9.2003. Ciò in ragione del fatto che durante l'iter approvativo della Variante 5 è entrata in vigore la DCR 59-813 del 23.03.2007 alla quale il Comune di Banchette, che pure aveva già adeguato il proprio strumento urbanistico prima alla DCR 563-13414 applicativa della l.r. 28/99 e successivamente alla DCR 23.12.2003 n° 347- 42514, è stato invitato ad adeguarsi dalla Relazione istruttoria della Regione.

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

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

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

- a) A1 – Addensamento storico rilevante costituito dall'ambito urbano centrale e di antica formazione,
- b) A3 – Addensamento commerciale urbano forte costituito dall'insieme degli assi viari di Via Pavone, Via Uscello e Via Castellamonte.
- c) Localizzazione urbana non addensata L1.1. individuata ai confini tra i territori di Banchette e Ivrea.

- d) Localizzazione urbana non addensata L1.2. individuata ai confini tra i territori di Banchette e di Samone in prossimità dell'ex casello autostradale.
- e) Localizzazione periferica urbana non addensata L2 ubicata in adiacenza al polo commerciale di Pavone.
- f) Definizione delle potenzialità insediative dei servizi commerciali all'esterno degli addensamenti A1 e A3 e delle localizzazioni di tipo L1 e L2.

Per le Localizzazioni commerciali L1.1, L1.2 e L2 i Quadri Sinottici la variante stabiliva in apposita colonna la SUL massima destinabile al commercio al dettaglio (SdV). Ciò risulta in contrasto con le indicazioni, nella Tabella relativa alla Compatibilità territoriale dello sviluppo inserita nell'art 17 - Compatibilità territoriale dello sviluppo della DCR n. 191-43016 del 20 novembre 2012.

Entrando nel dettaglio delle nuove previsioni e disposizioni normative, la Variante 5 ammette per la localizzazione L1.1:

- In T1: attività commerciale riconosciuta nella Tabella 3 relativa alla Compatibilità territoriale dello sviluppo limitatamente alla tipologia dell'unità di vicinato e comunque non superiore a 250 mq.
- In T2: oltre all'attività e tipologia in T1, le destinazioni terziarie definite e disciplinate dalle norme di attuazione (strutture sanitarie e ricettive ecc).

A seguito delle considerazioni contenute entro la relazione illustrativa di modifica dei propri criteri commerciali, con la presente variante si intende adeguare il Piano Regolatore all'ultima modifica dei Criteri Comunali sul Commercio approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 30 settembre 2002, che adeguò il PRGC senza varianti specifiche e recepì i parametri contenuti negli indirizzi e criteri regionali sopra illustrati e recepiti in occasione della Variante strutturale n° 5 al PRG approvata con DGR n° 26-6826 del 10.09.2007, il Comune di Banchette che recepisce integralmente gli indirizzi, le previsioni e la specifica normativa del dispositivo, di:

- Confermare le zone di insediamento commerciale riconosciute con precedenti provvedimenti: un addensamento A1, un addensamento A3, una Localizzazione L2, una localizzazione L1.2 e eliminare la localizzazione L1.1.
- Recepire la tabella compatibilità di sviluppo facente parte di detta modifica ai Criteri Comunali.
- Adeguare le NTA del Vigente PRG secondo quanto disposto all'articolo 6, comma 5 del d.lgs. 114/1998 da approvarsi secondo i disposti dell'articolo 17 della l.r. 56/1977 con modifica CAPO VI - DETERMINAZIONI PARTICOLARI PER IL TERRITORIO DEL COMUNE DI BANCHETTE, Art. 19.4/5/6/7 - Aree per insediamenti produttivi e terziari, D - LE AREE COMMERCIALI nonché la Scheda di area n° 16.

2.2 Disposizioni per le aree Core e Buffer del sito Unesco

L'iscrizione, il 1° luglio 2018, nella Lista del Patrimonio Mondiale "Ivrea, città industriale del XX secolo", confermata con decisione WHC/19/43.COM/18 del 23 luglio 2019, ha comportato l'estensione, per una piccola porzione, delle aree core e buffer nel territorio Comunale di Banchette, includendo anche la localizzazione L1.1 T.1 di cui al paragrafo precedente.

Ai fini della sua tutela, conservazione e valorizzazione ci si avvale delle indicazioni delle Linee Guida Operative per l'attuazione della Convenzione per la tutela del patrimonio mondiale culturale e naturale conclusa a Parigi il 20 ottobre 2005 che hanno lo scopo di facilitare l'attuazione della Convenzione stessa.

Queste assegnano allo Stato e alle Amministrazioni pubbliche precise responsabilità sulla tutela e salvaguardia del sito ed in particolare devono, tra le altre cose:

- assicurare la tutela, la conservazione, la valorizzazione e la trasmissione alle generazioni future del patrimonio culturale e naturale;
- integrare la tutela del patrimonio nell'ambito dei programmi di pianificazione;
- adottare le necessarie misure giuridiche, scientifiche, tecniche, amministrative e finanziarie per tutelare il patrimonio;
- non adottare misure che possano direttamente o indirettamente danneggiare il proprio patrimonio.

L'area afferente al sito iscritto alla Lista del Patrimonio Mondiale "Ivrea, città industriale del XX secolo" insistente su Banchette è così descritta nel Dossier di Candidatura:

"(...)Area di corso Jervis, strada Comunale di Banchette. L'area è caratterizzata da edifici di elevata qualità architettonica e da un'ampia area verde prospiciente gli edifici destinati a uffici. Gli edifici che fanno parte del Sito candidato sono Palazzo Uffici Olivetti, Nuovo Palazzo Uffici Olivetti visibile nel senso della percorrenza automobilistica del corso Jervis verso il centro cittadino; e Villa Rossi, visibile su corso Jervis e di fronte a Palazzo Uffici Olivetti, appartenente al comune di Banchette.

Nell'insieme è un'area di ingresso al contesto urbano, apparentemente disordinato.

A una osservazione più attenta, si rivela un'area omogenea e allo stesso tempo notevole per la presenza degli edifici per uffici che, pur progettati in momenti diversi dalla seconda metà del Novecento, accostati l'uno all'altro creano un sistema complesso e monumentale di edifici a scala urbana e per la particolare collocazione su un podio naturale di Villa Rossi, recintata da un muro di contenimento in cemento armato con impresso un bassorilievo di grande impatto visivo.

Un grande spazio verde posto di fronte a Palazzo Uffici Olivetti caratterizza ulteriormente l'area: seppur interessato nel 2007 dalla creazione della rotatoria spartitraffico tra i Comuni di Banchette e di Ivrea, mantiene una grande qualità paesaggistica per il permanere dei filari dei pioppi cipressini che seguono il corso Jervis verso il centro della città, e delle essenze vegetali, collocate vicino al perimetro degli edifici a mitigare l'impatto visivo degli stessi."

A tutela di detta area, con la presente variante si intende inserire nelle norme di attuazione del vigente Piano Regolatore Generale Intercomunale indicazioni per mitigare l'impatto di eventuali nuovi interventi e anzi valorizzarla con eventuali interventi migliorativi.

3. Adeguamento NTA

All' "Art. 19.4 / 5 / 6 / 7 – Aree per insediamenti produttivi e terziari", si modifica il testo come segue (in neretto gli inserimenti, con testo barrato le parti stralciate):

(...)

D – LE AREE COMMERCIALI

D1 – Norme di carattere generale e Disciplina delle Aree Commerciali urbane

1. Il presente PRG.I, come modificato e integrato dalla Variante strutturale n° 5, recepisce integralmente gli indirizzi, le previsioni e la specifica normativa del vigente dispositivo di adeguamento degli strumenti comunali ai sensi degli articoli 3 e 4 della L.R. 12 novembre 1999 n° 28 in attuazione del D. Lg.vo 31 marzo 1998 n° 114 – Riforma del Commercio come aggiornato alla DCR 59/10831 del 24.03.2006 **modificata con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 191-43016 del 20 novembre 2012**

2. **Le norme sono modificate in recepimento e in coordinamento programmatico normativo con i Criteri Commerciali come da Revisione n. 1**

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

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

4. La Tav.2.2 riepiloga le principali previsioni di PRG.I in materia di interventi commerciali al dettaglio, ed in particolare riporta l'esatta perimetrazione degli Addensamenti commerciale A1 e A3 e delle Localizzazioni commerciali L1.2 e L2.

5. Per le Localizzazioni commerciali L1.2 e L2 i Quadri Sinottici stabiliscono in apposita colonna la SUL massima destinabile al commercio al dettaglio (CD). Salvo specifiche limitazioni definite dalle presenti norme, tipologia delle strutture distributive e superfici di vendita sono individuate, tanto per gli addensamenti che per le localizzazioni, nella Tabella relativa alla Compatibilità territoriale dello sviluppo inserita nell'art. 3 delle

"Norme per gli insediamenti commerciali LR 28/99" contenute nei "Criteri".

6. La SUL è da intendersi comprensiva, oltre che della Superficie di Vendita vera e propria, delle superfici utilizzate a deposito e per le normali funzioni di servizio connesse all'attività commerciale (uffici, servizi igienici, locali tecnici e simili). Sia nel caso di ampliamento che di nuovo impianto, dovrà essere garantito il dimensionamento degli spazi a parcheggio secondo la vigente normativa regionale per gli insediamenti commerciali richiamata **dalle Norme** contenute nei "Criteri".

~~7. Per la localizzazione L1.1 si ammette:~~

~~– In T1: attività commerciale riconosciuta nella Tabella 3 relativa alla Compatibilità territoriale dello sviluppo limitatamente alla tipologia dell'unità di vicinato e comunque non superiore a 150 mq.~~

~~– In T2: oltre all'attività e tipologia in T1, le destinazioni definite e disciplinate al precedente punto C4 del presente articolo. Si richiamano in particolare obiettivi e condizioni operative dell'intervento illustrate nella Scheda di area n° 16.~~

7. La Variante n° 5 delimita in cartografia l'ambito gravitante sull'area dell'ex casello A5 e lo qualifica sotto il profilo commerciale come localizzazione urbana non addensata di tipo L1. L'ambito è costituito da tre principali componenti:

- La piazza del futuro mercato consistente nel piazzale del Vecchio Casello
- L'area retrostante impegnata dallo svincolo autostradale non più in uso
- Un settore occupato da fabbricati di carattere artigianale e per il deposito mezzi di trasporto.

Scopo della Variante 5 è di riqualificare il sito sotto il profilo funzionale e ambientale delocalizzando le attività esistenti che generano impatto ambientale in rapporto a emissioni gassose ed inserendo in esso più qualificate funzioni urbane collettive di consumo, di servizio e di aggregazione sociale, anche attraverso il riuso dei fabbricati esistenti.

Per la localizzazione L1.2 si ammette: le attività e tipologie riconosciute nella citata Tabella 3 oltre alle destinazioni specificate alle lett. C1 e C3 del presente articolo nel rispetto dei parametri edilizi e urbanistici definiti nelle Tabelle di sintesi oltre a quanto specificamente disposto nelle Schede di area 15 e 15bis per le aree T1 e T2.

9. La Variante 5, in applicazione del 1° e 2° comma del presente art., delimita in cartografia e disciplina nella Scheda di area n° 18bis e nelle presenti norme, l'area ubicata a sud della SS 565 in adiacenza al polo commerciale di Pavone dov'è prevista una localizzazione commerciale urbano periferica non addensata (L2) riservata alla realizzazione di medie e grandi strutture di vendita secondo quanto previsto dalla Tabella della

“Compatibilità territoriale dello sviluppo”.

10. In base a dette Norme e a quanto precisato in dettaglio nella Scheda di area n° 18bis, discendente dagli indirizzi normativi contenuti nella valutazione ex ante ed a cui si rimanda, l'attuazione delle strutture previste in L2 è subordinata alla approvazione da parte del comune di Progetto Unitario di Coordinamento (PUC) di cui all'articolo 14, comma 4, lettera b) della DCR 59/2006 contenute in sintesi:

- a1) le indicazioni relative alle esigenze infrastrutturali e di organizzazione funzionale dell'intera area in ordine al sistema della viabilità e degli accessi, così come previsto all'articolo 26 della DCR 59/2006;
- a2) l'individuazione dei parcheggi pubblici e privati riservati alla clientela, al personale e alla movimentazione delle merci e stazionamento dei mezzi pesanti;
- a3) le verifiche e le misure di compatibilità ambientale previste dall'art. 27 della DCR 59/06.

AI CAPO IV – NORME E VINCOLI PARTICOLARI, “Art.13 - La salvaguardia dei beni culturali e ambientali” si modifica il testo come segue (in neretto gli inserimenti):

(...)

n) Per quanto riguarda le aree incluse nella nominated property e nell'area buffer del Sito iscritto alla Lista del Patrimonio Mondiale “Ivrea, città industriale del XX secolo” si prevede:

- per Villa Rossi, edificio incluso nella nominated property, la conservazione dello stato di fatto in relazione al carattere ambientale.
- per quanto riguarda l'area buffer, si confermano gli interventi ammessi previa dimostrazione della sostanziale salvaguardia dell'arredo vegetale preesistente e del paesaggio circostante.”

4. Carattere non strutturale della Variante

La Variante in oggetto è da ritenersi Parziale considerato che le modifiche proposte rispettano tutte le condizioni definite all'art. 17, comma 5° e 7° della LRP 56/77 e s.m.i. in quanto:

- a) non modificano l'impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione;
- b) non modificano in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale;
- c) non riducono la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi di cui alla presente legge;
- d) non aumentano la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, oltre i valori minimi previsti dalla presente legge;
- e) non incrementano la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente nei comuni la cui popolazione residente supera i diecimila abitanti;
- f) non incrementano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, in misura superiore al 2 per cento nei comuni con popolazione residente superiore a ventimila abitanti;
- g) non incidono sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificano la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente;
- h) non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti. La variante, infatti, si limita a recepire meramente quanto già disposto a livello regionale e nazionale, e, essendo esclusivamente orientata alla maggior tutela di beni vincolati, non apporta modifiche in contrasto alla lettera h) del comma 5 art. 17

5. La procedura di Valutazione ambientale strategica (VAS) della Variante

Il contesto normativo di riferimento della VAS è rappresentato dalla Direttiva 2001/42/CE. Tale Direttiva è stata recepita dal D.lgs. 152/2006 s.m.i. il quale, all'articolo 6, commi 3 e 3bis, indica che deve essere svolta la preventiva fase di verifica di assoggettabilità per determinare la significatività degli effetti ambientali nel caso di "modifiche minori dei piani". Al comma 1 dell'articolo 12 del medesimo decreto si specifica che l'Autorità procedente trasmette all'Autorità competente un rapporto preliminare, facendo riferimento ai criteri individuati nell'allegato I alla parte II del D.lgs. n. 152/2006.

La verifica di VAS fa quindi riferimento alla DGR 29 febbraio 2016 n. 25-2977, la quale indica che l'Amministrazione comunale prima di procedere all'adozione della Variante parziale, in quanto Autorità procedente, predisporre una relazione tecnica contenente le informazioni ed i dati necessari allo scopo di verificare se esistano possibili effetti ambientali significativi derivanti dalle previsioni urbanistico-territoriali poste in essere dalla variante, che determinino la necessità di sottoporre la stessa alla VAS.

Per la verifica si segue il procedimento integrato per l'approvazione delle Varianti parziali al PRG "in maniera contestuale", che prevede l'integrazione dello svolgimento della fase di verifica di assoggettabilità alla VAS, da svolgere contemporaneamente alla fase di pubblicazione ai fini urbanistici. Tale schema

consente una gestione ottimale dei tempi del processo di valutazione e approvazione.