Regione Piemonte

Città Metropolitana di Torino

C O M U N E D I B A NCHETTE

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)

ALLEGATO 1 – MODIFICA NTA

Il Responsabile Del Servizio Edilizia Privata e Urbanistica: Giuseppe SAYA
I progettisti:

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI TORINO
Arch. ANTONELLA CODATO n° 6683

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI TORINO
Arch. GIOVANNA CODATO n° 4855

Arch. Giovanna Codato

ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI TORINO
Arch. MATTEO OLIVETTI n° 4264

marzo 2021

All'art. Art. 19.4 / 5 / 6 / 7 – Aree per insediamenti produttivi e terziari, si modifica il testo come segue (in neretto gli inserimenti:

(…)
D – LE AREE COMMERCIALI

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

3. *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***

4. ***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*. 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.

***8**. 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 contente 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.

CAPO IV – NORME E VINCOLI PARTICOLARI

Art.13 La salvaguardia dei beni culturali e ambientali

Ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 il PRI individua nelle Tavole di Piano i seguenti beni culturali ambientali da salvaguardare:
1) gli insediamenti urbani aventi carattere storico, artistico e/o ambientale e le aree esterne d'interesse storico e paesaggistico ad essi pertinenti;
2) i nuclei minori, i monumenti isolati, i singoli edifici ed i manufatti, con le relative aree di pertinenza, aventi valore storico, artistico, ambientale o documentario;
3) le aree d'interesse paesistico ambientale, da sottoporre a vincolo di inedificabilità.

Tutti gli interventi in qualsiasi modo ammessi dalle presenti Norme dovranno realizzare il restauro conservativo sia dei monumenti, edifici, manufatti ed elementi vari d'interesse indicati nella planimetria del Piano in scala 1: 1.000, sia di quelli particolarmente segnalati nelle planimetrie di sviluppo del Piano in scala 1:1.000.

A tal fine i relativi progetti saranno corredati da adeguata documentazione sullo stato di fatto (rilievi esterni ed interni in scala almeno 1:1.000 e fotografie), sulle vicende antecedenti e su eventuali vincoli.
Più precisamente, gli interventi ricadenti negli ambiti di cui al punto 1), e in particolare quelli incidenti sugli elementi vari di interesse segnalati nelle planimetrie sopra citate, devono rispettare le seguenti cautele:
a) le operazioni di manutenzione straordinaria devono essere eseguite con materiali aventi le stesse caratteristiche di quelli esistenti, salva restando l'ammissibilità e l'opportunità, nei riguardi di edifici già privi di caratteri tradizionali, dell'adozione delle soluzioni indicate qui di seguito;
b) i loggiati, i porticati e le balconate continue, con l'eccezione di quelli costituenti aggiunte o rifacimenti recenti o comunque privi di valore storico, artistico o ambientale, dovranno essere attentamente salvaguardati; le chiusure di loggiati e porticati, che risultino ammesse dalle presenti Norme, dovranno essere costituite da eventuali parapetti dell'altezza massima di 1 ml, arretrati di almeno 6 cm dal filo esterno delle strutture di facciata e, per la parte soprastante, da invetriate collocate sul filo interno dei parapetti stessi, oppure, in assenza di parapetti pieni, sul filo interno delle suddette strutture; balconate e scale esterne deteriorate potranno essere sostituite, sempre che non siano segnalate nelle tavole in scala 1:1.000, con solette in conglomerato cementizio armato di spessore non superiore a 10 cm, eventualmente dotate di mensole, e ringhiere in semplici bacchette verticali di ferro quadro, senza decorazioni particolari;
c) le facciate degli edifici e le pareti di chiusura in genere dovranno uniformarsi, per la dimensione, la proporzione e la modulazione dei vari elementi, e in particolare delle aperture, agli edifici circostanti d'interesse storico, artistico ed ambientale, ai quali dovranno pure legarsi per quanto riguarda i materiali ed i colori (con la tendenziale adozione di intonaci civili tradizionali e i colori neutri e chiari, e con esclusione di rivestimenti lignei, resino – plastici, ceramici, in pietra o altri materiali comunque estranei alle tradizioni locali, e così pure
zoccolature in pietra od altri materiali estranei alte più di 80 cm da terra, salva restando l'ammissibilità di murature totalmente in pietrame nel caso di restauri di preesistenze e negli ambiti in cui tale tecnica abbia caratteri di radicata tradizionalità);
d) le coperture saranno sempre a falde (con esclusione di mansarde, e di coperture piane se non per volumi tecnici e bassi fabbricati di superficie inferiore a 10 mq), con pendenza massima del 50%, con manto in coppi canali laterizi alla piemontese, "pantalere" ed eventuali cornicioni, abbaini e teste di camino omogenei a quelli validi preesistenti, canale di gronda in lamiera aggettante rispetto all'eventuale cornicione;
e) sporti e rientranze rispetto al filo della facciata, nel caso di interventi sostitutivi ammessi, sono rigorosamente esclusi, mentre eventuali *balconi* potranno essere realizzati verso spazi liberi di profondità superiore a 10 ml, in ogni caso con sporgenza non superiore a 1 ml, estensione massima di 2 ml e caratteristiche di cui alla lettera b);
f) i serramenti saranno esclusivamente in legno, con eventuali persiane e ante a battente (ad esclusione di tapparelle avvolgibili);
g) le insegne e le scritte pubblicitarie dovranno essere oggetto di apposita autorizzazione (contestuale all'approvazione del progetto dell'edificio, quando si tratti di intervento edilizio);
h) le apparecchiature per l'illuminazione e le altre reti tecnologiche, e così pure ogni elemento di arredo urbano, saranno realizzati secondo tipi e soluzioni adeguate al contesto ambientale, sulla base di studi unitariamente predisposti o assunti dagli Organi Tecnici comunali;
i) le pavimentazioni di percorsi e degli spazi pubblici, sempre che non corrispondano ad elementi segnalati nelle tavole in scala 1:1.000, saranno realizzate in blocchetti di porfido, diorite o altro materiale lapideo se riservate esclusivamente od anche prevalentemente ai pedoni, e potranno essere in manto bituminoso se destinate al traffico veicolare; i muri di sostegno saranno generalmente realizzati in pietrame, salva restando

la consueta realizzazione dei manufatti tecnici in calcestruzzo di cemento e in ferro per gli elementi complementari (cunette, caditoie, chiusini, ringhiere, ecc.);
l) le opere interessanti i corsi d'acqua dovranno mantenere per quanto possibile i caratteri attuali degli alvei e delle sponde, garantendone tuttavia le migliori condizioni di funzionalità idraulica, e compatibilmente con eventuali esigenze di ordine igienico e di sicurezza;
m) gli spazi a verde dovranno essere mantenuti nel loro attuale assetto, oppure, nei casi di precedente abbandono, essere fatti oggetto di operazioni di ripristino e di rinnovo dell'impianto culturale, da definirsi contestualmente ai progetti per interventi edilizi che eventualmente coinvolgano gli spazi stessi.

Gli interventi ricadenti negli ambiti di cui al punto 1), e comunque nelle parti di territorio rappresentate nelle Tavole di sviluppo del Piano in scala 1:1.000, devono inoltre tenere conto dei caratteri storico – tipologici del tessuto edilizio, che le Tavole stesse individuano analiticamente secondo la seguente classificazione di massima, per la cui interpretazione sulla base di più dettagliati elementi informativi e descrittivi di rinvia agli appositi passi della Relazione Illustrativa:
C1 cellule nodali, di autonoma rilevanza architettonica o anche genericamente ambientale e di significativa funzione nella struttura insediativa;
C2 cellule riconducibili, in termini di relativa persistenza della trama urbanistica del tessuto, all'impianto medievale della struttura insediativa;
C3 cellule d'impianto agricolo settecentesco, organizzate sia in serie comprendenti linearmente i nuclei civili e gli annessi rustici sia in giustapposizione fra i civili e i rustici;
C4 cellule d'impianto agricolo ottocentesco, analogamente disposte ma caratterizzate da sviluppi dell'assetto distributivo;
C5 cellule d'impianto precedente al primo Novecento, con caratteri urbani e con funzione residenziale, produttiva o di servizio;
C6 cellule di costruzione contemporanea, articolabili nei diversi attuali tipi residenziali, produttivi e di servizio.
Con riferimento ai diversi tipi di cellule su cui si collocano, gli interventi dovranno essere impostati secondo gli indirizzi qui di seguito esposti, e rispettare in modo particolarmente rigoroso le cautele che, fra quelle precedentemente elencate, vengono qui separatamente richiamate:
- le cellule C1, la cui individuazione grafica nelle tavole coincide con quella destinata a segnalare gli elementi d'interesse destinati in ogni caso alla realizzazione del restauro conservativo, potranno subire i soli riassetti necessari per adattarle alle attuali varie esigenze delle stesse funzioni auliche e sociali che le hanno già caratterizzate storicamente e tipologicamente, o a funzioni simili nei riguardi gli edifici presentino caratteristiche vocazionali chiaramente riscontrabili;
- le cellule C2, a seconda delle effettive condizioni tecniche funzionali in cui singolarmente si presentano, potranno essere recuperate alle destinazioni più opportune, purché in particolare attento rispetto della cautela precedentemente indicata sotto la lettera a, e purché venga pure tenuta in particolare considerazione la tessitura delle cellule C2 nella delimitazione (quando non sia già definita nelle Tavole di Piano) e nella formazione di Piani esecutivi ai sensi del comma successivo;
- nel rapporto corrente delle cellule prevalenti, dei tipi C3 e C4, dovrà essere specificamente valutata nei singoli casi, e in modo particolare nei casi caratterizzati da porticati e loggiati, l'opportunità di mantenere in funzione i sistemi di scale esterne, eventualmente inglobandole nel recupero dei loggiati, oppure dar luogo ad un nuovo sistema di collegamento interno;
in ogni caso dovrà esser posta particolare attenzione al rispetto delle cautele indicate sotto le lettere b/c/d, in ordine alla salvaguardia od al ripristino dei caratteri dell'involucro dell'edificio;
analogamente, quando si procederà, nell'ambito delle modalità d'intervento stabilite dalle presenti Norme, al recupero per usi abitativi e generalmente civili di annessi rustici, dovranno essere specificatamente valutate le opportunità distributive recate dalla trasformazione dei locali nell'ambito delle cortine contenenti i nuclei civili e gli annessi rustici in serie lineare, oppure quelle recate dalla trasformazione dei locali nell'ambito dei rustici giustapposti ai civili;
nel caso delle cortine continue, le cautele cui si dovrà porre particolare attenzione saranno quelle di cui alle lettere c/d/e;
- per le cellule C5 di particolare rilevanza storica valgono le indicazioni di massima già apprese per le cellule C1 e C2, mentre in ogni caso particolare attenzione dovrà essere posta al semplice rispetto della cautela a;
- nei riguardi delle cellule di tipo C6, particolarmente quando risultino dal recupero o dalla ricostruzione di precedenti cellule di tipo storico, dovrà tendenzialmente essere evitato l'aggravamento delle distorsioni tipologiche eventualmente recate dalla loro realizzazione.
Sempre negli ambiti 1), e comunque nelle parti di territorio rappresentate nelle Tavole in scala 1:1.000, quando si debba dar luogo, in applicazione delle seguenti Norme, alla delimitazione (se non già definita nelle Tav. in scala 1:2.000) ed alla formazione di Piani esecutivi, dovranno essere attentamente tenute presenti le indicazioni recate dalle stesse Tav. 1:1.000 per quanto riguarda sia le visuali complessive, le direttrici visive e le altre diverse valutazioni d'interesse globale in esse evidenziate, si ala tessitura, l'assetto e

l'aggregazione delle cellule nel quadro dei caratteri storico – tipologici del tessuto edilizio, e sia ancora le condizioni puntuali di degrado o di recupero richiamate orientativamente nelle stesse Tavole.
Globalmente, e nell'ambito di quanto stabilito sia dalle presenti Norme per l'operatività nelle aree interessate sia dalle disposizioni legislative relativamente ai beni culturali ambientali, i Piani esecutivi devono prevedere il recupero dei caratteri ambientali della trama viaria ed edilizia, il recupero degli immobili idonei per funzioni sociali diverse, oltre che degli spazi urbani e del sistema viario storico anche al fine di favorire la viabilità pedonale, con adeguate sistemazioni del suolo pubblico, dell'arredo urbano e del verde.
Negli ambiti di cui al punto 3) del primo comma, all'infuori degli interventi esplicitamente previsti dalle Tavole del P.R.G.I. come modificate e integrate dalle successive varianti parziali e strutturali e di quelli strettamente necessari al mantenimento dell'assetto e alla coltivazione del terreno, ivi compresa l'eventuale realizzazione di bassi fabbricati entro i limiti ed alle condizioni di cui al punto 11.8, non sono ammessi interventi se non sulle costruzioni esistenti, né modificazioni della rete e della larghezza delle strade, delle masse arboree esistenti, degli affioramenti rocciosi e della modellazione del terreno; neppure è ammesso aprire cave, asportare rocce e fossili, né effettuare sversamenti delle acque d'uso domestico sul suolo, né intercettare la falda freatica e aprire pozzi trivellati, né creare invasi artificiali; o comunque modificare l'assetto idraulico del suolo, né costruire muri di sostegno (se non per ragioni di provata minaccia all'incolumità di persone e all'assetto del terreno o di manufatti, e con apposita autorizzazione), né eseguire scavi e movimenti di terra, né costituire discariche di terreni di sterro, macerie o altri rifiuti in genere.
Le limitazioni indicate in ordine all'assetto del suolo si applicano anche nelle aree libere da insediamenti ma ricadenti negli ambiti di cui ai punti 1) e 2).
In modo analogo, sulle costruzioni preesistenti negli ambiti di cui al punto 3) sono consentiti interventi di manutenzione (MO e MS), restauro e risanamento conservativo (RR e RS) e ristrutturazione (REa e REb), senza aumento di volume né di superficie lorda di solaio, purché sempre nel rispetto delle stesse cautele elencate per gli interventi negli ambiti 1).
Oltre che negli ambiti 1) 2) 3) le stesse cautele ora richiamate devono essere rispettate in ogni intervento ammesso dalle presenti Norme sugli edifici agricoli tradizionali in genere, con esclusione degli impianti e delle infrastrutture collocate nelle apposite aree A2, oltre che delle eventuali nuove unità, impianti ed infrastrutture ammessi sulla base di un Piano aziendale secondo quanto previsto al p. 11.8.
All'interno degli ambiti di cui al punto 3) il Comune può procedere alla stipulazione di convenzioni tali da istituire particolari condizioni di fruizione pubblica di percorsi ciclo – pedonali e di spazi di sosta e di ristoro, con la contropartita dell'assunzione, da parte dello stesso Comune, dei corrispondenti oneri sia di manutenzione delle opere che di coltivazione dei terreni.

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."**