

REGIONE PIEMONTE

CITTA METROPOLITANA DI TORINO



Comune di **CASELETTE**

Via Alpignano 48 - 10040

tel 011/9688216 - 9687048 - fax 011/9688793

www.comune.caselette.to.it

cf. 01290670015

PIANO REGOLATORE COMUNALE VARIANTE STRUTTURALE

(art. 17 c.4 - L.R. 56/77 come modificata dalla L.R. 3/2013 e dalla L.R. 17/2013)

AGG - AGGIORNAMENTO N.U.E.A. E SCHEDE D'AMBITO

PROGETTO PRELIMINARE

Ottobre 2020

Proposta Tecnica del Progetto Preliminare	<i>adottato con delib. C.C. n. 56 del 18/11/2019 riadottato con delib. C.C. n. 10 del 02/03/2020</i>
Progetto Preliminare	<i>adottato con delib. C.C. n. XXXX del 00/00/0000</i>
Esecutività delibera	<i>text</i>
Pubblicazione	<i>Albo Pretorio dal 00/00/0000 al 00/00/0000</i>
Osservazioni	<i>Pervenute dal 00/00/0000 al 00/00/0000</i>
Controdeduzioni	<i>text</i>
Progetto Preliminare Controdedotto	<i>adottato con delib. C.C. n. XXXX del 00/00/0000</i>
Progetto Definitivo	<i>adottato con delib. C.C. n. XXXX del 00/00/0000</i>
Esecutività delibera	<i>text</i>
Pubblicazione	<i>B.U.R.</i>

a cura di

	STUDIO DI ARCHITETTURA E URBANISTICA arch. Sorbo Maria Torre Rivella - Cso Regio Parco 2 - 10153 Torino tel. 0115538883 fax - 011.0204650 studiom.sorbo@gmail.com m.sorbo@architettitorinopec.it	hanno collaborato arch. De Benedictis Lucio
		 dott. Andrea Martinelli 

Il Sindaco
Pacifico **BANCHIERI**

Il Responsabile del Procedimento
geom. Enrico **MALANDRONE**

Il Segretario Comunale
dott. Alberto **CANE**



MODIFICHE N.U.E.A.



- Modifiche alle N.U.E.A. (Norme Urbanistiche Edilizie d'Attuazione)
 - articolo 21 – Ambito Urbano
 - articolo 31- c. 4- Sponde di fiumi, laghi e torrenti al TITOLO X - FASCE DI RISPETTO E VINCOLO IDROGEOLOGICO

La parte **eliminata o sostituita** è formattata come segue:

~~Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit. Aenean commodo ligula eget dolor.~~

Mentre le **aggiunte al testo** sono formattate come segue

Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit. Aenean commodo ligula eget dolor.

TITOLO X - FASCE DI RISPETTO E VINCOLO IDROGEOLOGICO

Articolo 31 - *Interventi ammessi nelle fasce di rispetto*

[...]

4) Sponde di fiumi, laghi e torrenti

Qualora una Zona Normativa o un Ambito di Trasformazione Urbana siano parzialmente interessati dalla fascia di rispetto la concentrazione dell'edificato dovrà avvenire al di fuori di tale fascia di rispetto.

~~Qualora una Zona Normativa o un Ambito di Trasformazione Urbana siano totalmente interessati dalla fascia di rispetto, l'attuazione delle previsioni del piano potrà avvenire solo in seguito al rispetto del comma 2 dell'art. 29 della L.R. 56/77 e s.m.i. ovvero alla riduzione della fascia stessa.~~

Lungo le sponde del lago inferiore di Caselette e del lago superiore di Caselette, a seguito dei risultati di specifiche indagini geomorfologiche ed idrauliche, la fascia di rispetto ex art. 29 LR 56/1977, coincide con il perimetro della classe IIIA presente attorno ai laghi.

In merito si evidenzia che l'area IIIA della carta di sintesi risulta maggiormente estesa rispetto alla potenziale area allagabile calcolata con QTR 500.

- 4.1) Nell'ambito delle fasce fluviali A e B del fiume Dora Riparia sono tuttora in vigore e Norme di Attuazione del PAI (Piano di Assetto Idrogeologico). Per altri corsi d'acqua naturali e per i laghi è prescritta una fascia di rispetto di almeno 10 mt. da entrambe le sponde.



MODIFICHE SCHEDE D'AMBITO



AMBITO URBANO AUT

Area di modifica n.1 (A) Sette Colonne e (B) strada Romana

SEZIONE 1

A - dati catastali dei terreni, descrizioni dell'ambito e obiettivi da perseguire;
B - procedura d'attuazione delle trasformazioni e vincoli esistenti

Sezione 1a

Dati catasto terreni

Particelle catastali n.: 222, 300, 301, 303, 304, 306

Descrizione Ambito

L'AUT è composta da due sub-ambiti: A e B

Il sub-ambito A è collocato nella zona Nord del territorio comunale, in prossimità del lago inferiore di Caselette. L'edificio "Sette Colonne", oggi dismesso, ospitava un ristorante e un albergo. La viabilità esistente è sufficiente per l'uso razionale dell'area. Il sub-ambito B si colloca in adiacenza alla SP-181 e Strada Romana e si configura come un lotto di completamento, essendo inserito in un contesto urbano già consolidato.

Obiettivi

Per il sub-ambito A il piano prevede un intervento di radicale ristrutturazione urbanistica e di nuovo impianto con cambio di destinazione d'uso.

Per il sub-ambito B si prevede il nuovo impianto.

Sezione 1b

Procedura di attuazione

■ Permesso di costruire convenzionato;

■ **Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E.) ai sensi della LUR Piemonte**

Piani Esecutivi Convenzionati (PEC), se vi sono modifiche rispetto ai contenuti prescrittivi della presente scheda.

- L'attuazione è subordinata alla conciliazione di usi civici (art. 26 NUEA).
- Attuazione per comparti.
- Piccole modifiche della definizione delle ST, SF, della viabilità e delle aree a servizi non costituiscono variante al P.R.G.
- **Permesso edilizio previa Valutazione di Incidenza per le aree interessate dalla variante ambito AUT n. 1 che confinano con il SIC Monte Musinè e Laghi di Caselette (SIC IT1110081).**

Vincoli esistenti

Preliminarmente agli interventi edificatori è altresì necessario verificare la presenza di aree sottoposte a vincoli per ottenere le corrispondenti autorizzazioni

- Usi Civici, di cui alla L. 16/06/1927 n.1766, ed al relativo Regolamento di Attuazione 26/02/1928 n.332;
- Vincolo Paesaggistico, ai sensi del D.lgs 42/2004.

N.B.: Le superfici riportate nella scheda derivano dai dati in possesso all'Amministrazione alla data di redazione della variante e pertanto si dovranno considerare indicativi. In sede di presentazione di progetto di trasformazione dovranno essere prodotti dati derivanti da rilievi ufficiali, aventi valore giuridico.

SEZIONE 2

Prescrizioni da rispettare: parametri urbanistici, edilizi, geomorfologici e di zonizzazione acustica

Sezione 2a **

Parametri urbanistici sub-ambito A *

(ST) Superficie Territoriale = 8.734 mq
(IT) Indice Territoriale = ~~0,39~~ **0,33** mqSLP / mq ST
(S) Standard: art. 21 della L.U.R. ***
(Spca) Servizi Pubblici per Compensazione Ambientale: 10% S.T.
(Ssv) Viabilità pubblica: / sistemazione della SP 181 e interno via Val della Torre
Abitanti Insediabili = 120 mc/abitante= circa **85 72** abitanti

Parametri urbanistici sub-ambito B *

(ST) Superficie Territoriale = 2.070 mq
(IT) Indice Territoriale = 0,25 mq SLP / mqST
(S) Standard: art. 21 della L.U.R. ***
(Spca) Servizi Pubblici per Compensazione Ambientale: 10% S.T.
(Ssv) Viabilità pubblica: / (sufficiente quella esistente)
Abitanti Insediabili = 120 mc/abitante***= circa **13** abitanti

**la viabilità esistente non concorre alla determinazione del parametro S.T.

** il rispetto dei parametri della sezione 2a, per entrambi i sub-ambiti, dovrà essere dimostrato alla richiesta del titolo abilitativo edilizio

*** quantità di servizi che può essere soggetta a monetizzazione secondo quanto contenuto nell'art.21 della L.U.R. e nell'art.17 del vigente P.R.G.C.

****calcolato con metodo analitico come da art.20 della LUR Piemonte

Sezione 2b

Parametri edilizi

Demolizioni: la trasformazione è propedeutica alla demolizione degli edifici esistenti ed alla eventuale bonifica dell'area a seguito di accertamento della eventuale contaminazione e/o presenza di amianto, entrambe di competenza dei soggetti attuatori.

Destinazione d'uso: residenza (art. 10 comma 1 NUEA) e attività commerciali di vicinato (art. 10 comma 4a NUEA),

Tipi di intervento ammessi: come da art. 11 NUEA

sub-ambito A

N. piani max. ammessi: 3 f.t.

sub-ambito B

N. piani max. ammessi: 2 f.t.

Sezione 2c

Parametri geomorfologici - Idoneità all'utilizzazione urbanistica (allegato relazione geologica)

■ Carta di sintesi pericolosità geomorfologica PRGC

[sub-ambito A] - IIIa / IIIb2

[sub-ambito B] - IIa / IIb1 *

* Il rilascio del permesso edilizio potrà avvenire nel rispetto delle seguenti Prescrizioni:

- Eliminazione dell'attraversamento privato localizzato *nel lotto, a valle della sezione 140*, e sostituzione dello stesso con un tratto idraulicamente congruente con quelli limitrofi;
- Rifacimento dell'attraversamento corrispondente all'incrocio di Strada Romana, con attraversamento idraulicamente congruente con i tratti limitrofi.

In fase progettuale esecutiva occorrerà:

- prevedere le soluzioni tecniche di regolamentazione delle acque superficiali di origine meteorica derivanti dalle impermeabilizzazioni legate ad edifici, parcheggi e strade
- ottemperare al D.M. 17.01.2018 mediante studio geologico-tecnico di dettaglio riferito al singolo lotto edificatorio o all'intorno significativo circostante mediante adeguate indagini geognostiche;
- accertare con opportune indagini l'effettiva categoria di suolo ai fini sismici e verificare in base alla normativa vigente (D.M. 17.01.2018) eventuali possibilità di amplificazione della risposta sismica e di liquefazione dei terreni
- nel caso in cui sia prevista una significativa variazione di permeabilità superficiale si dovranno prevedere misure compensative volte a mantenere costante il coefficiente udometrico secondo il principio dell'invarianza idraulica" (ai sensi della DGR n. 64-7417 del 7/04/2014, Allegato A, parte II, punto 1.7)

• Sezione 2d

Parametri sismicità (allegato relazione geologica)

L'area ricade nelle microzone B1 e B2 (zone stabili suscettibili di amplificazioni locali legate all'assetto litostratigrafico locale)

Sezione 2e

Parametri zonizzazione acustica (allegato relazione acustica)

AUT 1A= classe acustica III "aree di tipo misto"

AUT 1B= classe acustica II "aree prevalentemente residenziali"

Gli interventi devono rispondere alla vigente normativa in materia di acustica.

SEZIONE 3

Opere di Mitigazione Ambientale

Realizzazione di una fascia **arborea, arbustiva** di mitigazione ambientale e paesaggistica **lungo i confini delle aree edificabili confinanti con aree agricole e produttive in modo da costituire schermo visivo ed acustico**, così come individuate nella scheda grafico-progettuale.

La fascia arborea dovrà impiegare specie autoctone tra le seguenti

*Quercus-robur
Quercus-petraea
Quercus-pubesces
Carpinus-betulus
Ostrya-carpinifolia
Acer-campestre
Ulmus-minor
Fraxinus-excelsior*

*Fraxinus-angustifolia
Fraxinus-ornus
Tilia-spp.
Viburnum-lantana
Cornus-sanguinea
Corylus-avellana
Euonymus-europaeus*

Al fine di limitare l'espansione delle specie vegetali alloctone invasive, nella progettazione e nella realizzazione degli interventi sia rispettato quanto previsto dalla d.g.r. 12 giugno 2017 n. 33-5174 consultando gli elenchi delle specie vegetali esotiche invasive del Piemonte (Black List) al fine di evitarne la loro diffusione territoriale.

Aree verdi di pertinenza

Sulla superficie destinata a verde privato si consiglia la messa a dimora di alberi ed arbusti caduciflori

Il verde nei parcheggi

I parcheggi pubblici o di pertinenza, dovranno prevedere la sistemazione a verde di una superficie indicativamente pari al 10% dell'area complessiva occupata dal parcheggio. Si consiglia l'utilizzo di specie tra quelle indicate:

*Carpinus betulus
Quercus ilex
Prunus-laurocerasus*

*Photinia serrulata
Cupressocyparis leylandii*

E' opportuno che la scelta delle soluzioni progettuali sia finalizzata alla riduzione dell'impatto ambientale ed all'ottimizzazione del rapporto tra funzionalità ed inserimento paesaggistico.

Compensazione ambientale

Il progetto prevede opere di compensazione ambientale così come richiesto dall'art. 30 (comma 1) e 31 (comma 3) delle NTA del Piano Territoriale Regionale vigente oltre che negli articoli 13 e 17 delle NTA del Piano Territoriale di Coordinamento 2.

Il permesso edilizio previa Valutazione di Incidenza per opere ricadenti o confinanti nel " SIC Monte Musinè e Laghi di Caselette (SIC IT1110081).

Le opere in questione sono:

sub-ambito A:

- realizzazione di strutture pubbliche e sistemazione area a verde località villaggio;

- sistemazione a verde di area impermeabile del centro sportivo in località Primavalle*

sub-ambito B:

- sistemazione di area verde di attestamento per percorsi escursionistici e ciclabili sita in viale

Abaco in adiacenza agli impianti sportivi;



AMBITO URBANO AUT

Area di modifica n.1 (A) Sette Colonne e (B) strada Romana

SEZIONE 4

Premialità previste dall'allegato energetico comunale vigente (approvato con D.C.C. n.25.2.2019)

	si	no
Attuazione delle premialità di cui al cap. 9	x	

La richiesta di accesso agli incentivi avverrà secondo le modalità e le quantità contenute al cap. 9.1 del documento di riferimento sopra citato

SEZIONE 5

Indicazioni progettuali alle quali si rimanda all'art.15 delle NUEA per le seguenti componenti territoriali:

Aria: Garantire la migliore efficienza nella realizzazione di impianti di riscaldamento e raffrescamento, prevedendo sistemi di contabilizzazione e termoregolazione degli impianti;

Acqua: Installare contatori volumetrici omologati per la contabilizzazione del consumo di acqua potabile, così da garantire che i costi relativi siano ripartiti in base ai consumi reali effettuati da ogni singola unità immobiliare ed evitarne lo spreco. I servizi igienici devono prevedere su tutti i rubinetti dei lavelli, lavandini, bidet e docce dispositivi temporizzatori o sensori di prossimità per l'erogazione del flusso;

Suolo: Si prescrive una verifica analitica delle matrici ambientali del sito (suolo e sottosuolo) per escludere o valutarne un eventuale bonifica. Si prescrive inoltre l'utilizzo di materiali permeabili per la pavimentazione di corti, piazzali, stalli allo scopo di permettere un corretto assorbimento delle acque meteoriche da parte del terreno oggetto di edificazione. Gli stalli dei parcheggi dovranno essere realizzati in materiali che assicurino adeguato drenaggio ad esempio con marmette autobloccanti forate e ombreggiate da 1 albero ogni 3 posti auto evitando così di creare isole di calore;

Terre e Rocce di scavo: dovrà essere effettuata una corretta gestione delle terre e rocce da scavo, derivanti da tutte le relative e possibili operazioni di escavazione, tenendo conto di quanto previsto dal D.P.R 120/2017

Paesaggio: Gli interventi edilizi dovranno essere in accordo con le caratteristiche tipologiche, compositive del contesto edilizio esistente e seguire gli schemi aggregativi originari. Si richiede anche coerenza alla tipicità dei luoghi anche rispetto a forma, volume, materiali e colorazioni; Durante la fase di progettazione far riferimento ai documenti redatti dalla Regione Piemonte : "Linee guida per l'analisi, la tutela e la valorizzazione degli aspetti scenico-percettivi del Paesaggio" (maggio 2014) , "indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia" e "indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale"

Energia: Garantire adeguata efficienza energetica con l'utilizzo di tecnologie atte al contenimento dei consumi di energia con particolare attenzione alla eco-sostenibilità, prediligendo l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile e tecniche di bioedilizia. Utilizzo al massimo grado della luce naturale per l'illuminazione degli spazi interni;

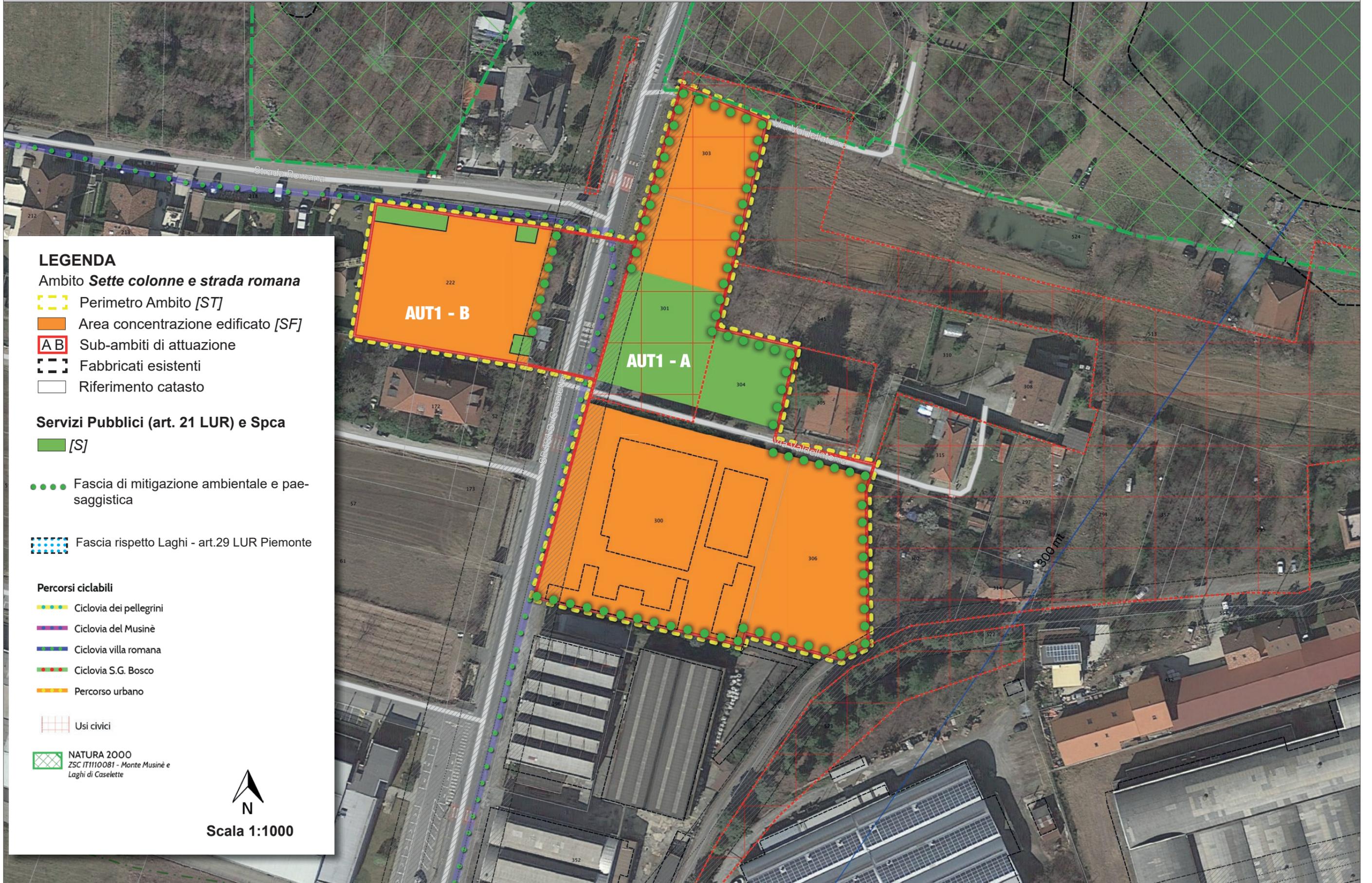
Rifiuti: Dovranno essere realizzate adeguate isole di raccolta di rifiuti urbani così da rendere efficiente il servizio di raccolta;

Rumore: Per tutte le tipologie di intervento dovrà essere garantito l'isolamento acustico tale da essere conforme alla zonizzazione prevista. La nuova viabilità dovrà essere dotata degli accorgimenti tecnici, prediligendo opere di ingegneria naturalistica, tali da essere compatibile acusticamente alla zonizzazione prevista;

Illuminazione: tutte le opere in progetto devono garantire il rispetto dei limiti e le disposizioni tecniche stabilite dalle norme in vigore (L.R. 31 del 24.03.00, Norme UNI 10819, D.G.R.29-4373, delibera Consiglio Provinciale n. 330414 del 10.02.2014. Devono essere previste necessarie misure di contenimento delle fonti di inquinamento luminoso, in particolar per le previste aree a parcheggio, con l'obiettivo di garantire la qualità dell'ambiente urbano in termini di illuminamento, distribuzione e uniformità delle luminanze e fedele restituzione cromatica degli oggetti illuminati;



SCHEDA GRAFICO-PROGETTUALE



LEGENDA

Ambito **Sette colonne e strada romana**

- Perimetro Ambito [ST]
- Area concentrazione edificato [SF]
- Sub-ambiti di attuazione
- Fabbricati esistenti
- Riferimento catasto

Servizi Pubblici (art. 21 LUR) e Spca

- [S]
- Fascia di mitigazione ambientale e paesaggistica

Fascia rispetto Laghi - art.29 LUR Piemonte

-

Percorsi ciclabili

- Ciclovie dei pellegrini
- Ciclovie del Musinè
- Ciclovie villa romana
- Ciclovie S.G. Bosco
- Percorso urbano

Usi civici

-

NATURA 2000
ZSC IT1110081 - Monte Musinè e
Laghi di Caselette

N
Scala 1:1000



AMBITO URBANO AUT / Area di modifica n.2, Laghi di Caselette

SCHEDA GRAFICO-PROGETTUALE

LEGENDA

Ambito **Lago Caselette**

Perimetro Ambito [ST]

Area concentrazione edificato [SF]

Nuovi Lotti

Fabbricati da demolire

Riferimento catasto

Viabilità in progetto

Sedime stradale

Servizi Pubblici (art. 21 LUR) [S]

Servizi Pubblici per compensazione ambientale (10% ST) è [Spca]

[S]

Fascia rispetto Laghi - art.29 LUR piemonte

Aree di salvaguardia ai sensi del DGR n. 15/R del 12/2006

Zona di tutela assoluta

Zona di rispetto ristretta

Zona di rispetto allargata

Fascia rispetto Territori contermini ai laghi - D.Lgs. 42/04, art. 142, c.1, lettera b)

Scala 1:1000

