

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 PARZIALE

(art. 17 c.5 - L.R. 56/77 come modificata dalla L.R. 3/2013 e dalla L.R. 17/2013)

NORME URBANISTICHE ED EDILIZIE D'ATTUAZIONE

PROGETTO PRELIMINARE

Febbraio 2024

Progetto Preliminare	adottato con delib. C.C. n. XXXX del 00/00/0000
Progetto Definitivo	adottato con delib. C.C. n. XXXX del 00/00/0000
Pubblicazione	B.U.R.

a cura di

	STUDIO DI ARCHITETTURA E URBANISTICA	hanno collaborato
	arch. Sorbo Maria Via Damiano Priocca, 3, 10152 Torino tel. 011 0376530 studiom.sorbo@gmail.com m.sorbo@architettitorinopec.it	dott.ssa pianificatrice Alice Collin pianificatore Rocco Meoli pianificatrice Francesca Padovano dott.ssa pianificatrice junor Francesca Uricchio

Il Sindaco Pacífico BANCHIERI	Il Responsabile del Procedimento geom. Enrico MALANDRONE	Il Segretario Comunale dott. Alberto CANE
----------------------------------	---	--

1. INTRODUZIONE

Il presente elaborato, che correda la Variante Parziale, illustra le modifiche che l'attuazione del progetto di ampliamento e del cambio della destinazione d'uso dell'area di intervento apportano ai documenti ufficiali del PRG vigente, ed in particolare alle Norme Urbanistiche ed Edilizie d'Attuazione (N.U.E.A.).

Le modifiche sono conseguenti al fatto che all'Ambito Urbano di Trasformazione n.2 Laghi di Caselette viene escluso il sub-ambito 2.1, al quale verrà attribuita una nuova Zona Normativa: la Zona Normativa Produttiva Esistente n.01– ZN_PE_01.

Nei capitoli seguenti la formattazione del testo verrà modificata per agevolarne la comprensione, in particolare:

- Aggiunte testuali: **formattazione con colorazione blu**;
- Elisioni testuali: ~~formattazione barrata con colorazione rossa~~

2. AGGIORNAMENTO N.U.E.A.

L'aggiornamento delle N.U.E.A., contenenti quanto indicato nel capitolo *Introduzione* di cui sopra, interessa un solo articolo:

- *articolo 10 – Criteri generali relativi agli Usi del territorio*
- *articolo 20 – Zona Normativa*

2.1 AGGIORNAMENTO ART. 10

Gli Usi del territorio, cioè le varie destinazioni d'uso previste dalle presenti norme per le singole Zone e per i singoli Ambiti Urbani di cui al Titolo IIV, sono articolati in 8 classi di attività e, salvo specificazioni introdotte nelle singole Aree o Ambiti Urbani, si individuano come segue:

OMISSIS

4) ~~COMMERCIO AL DETTAGLIO~~ ATTIVITA' COMMERCIALI

4A) attività commerciali articolate in:

- a) esercizi di vicinato (superficie di vendita non superiore a 150 mq);
- b) medie strutture di vendita (superficie di vendita compresa tra 151 e 1500 mq);
- c) grandi strutture di vendita (superficie di vendita superiore ai 1500 mq);

4B) attività per la ristorazione e pubblici esercizi

- 4C) attività artigianali di servizio;
- 4D) attività per il commercio all'ingrosso.

Sono ammesse destinazioni accessorie, entro il limite di 150 mq di SL, quali residenza custode e/o titolare uffici strettamente connessi alle attività commerciali.

Comune di CASELETTE (TO)
VARIANTE PARZIALE ai sensi della L.R.56/1977 art.17 comma 5
AGGIORNAMENTO DELLE N.U.E.A.

2.2 AGGIORNAMENTO ART. 20

Articolo 20 – Zona Normativa

Per la Zona Normativa vengono individuate le destinazioni d'uso ammesse secondo le definizioni dell'art. 10 con la precisazione che le attività di servizio pubblico di cui al punto 8 del succitato art.10 sono consentite in tutte le aree normative.

Le prescrizioni normative sono, predisposte in forma di SCHEDA NORMATIVA, specificando caratteri dell'area, gli obiettivi di Piano, le destinazioni d'uso e tipi d'intervento ammessi, modalità d'attuazione, parametri urbanistici, parametri edilizi, parametri ambientali e prescrizioni particolari.

Le Zone Normative, individuate topograficamente nelle tavole di PRGC in scala 1: 5.000, 1: 2.000 sono:

OMISSIS

ZONA NORMATIVA PRODUTTIVA ESISTENTE n.01 – ZN_PE_01

Zone Normative Residenziali di Recupero a Media densità, totalmente edificata in epoche recenti.

PARAMETRI URBANISTICI - PARAMETRI EDILIZI

IF = 0,8 mq/mq

IC = 60%

H = max esistente esclusi gli impianti tecnologici

Ampliamento degli edifici "una tantum" fino al 10% dell'SL esistente fino al massimo della IF e del IC consentito.

USI DEL TERRITORIO (art. 10)

3) ATTIVITÀ PRODUTTIVE

3A) attività industriali;

3B) artigianato di produzione compresa la produzione e la fornitura di servizi tecnici, informatici e di telecomunicazione;

3C) depositi al coperto o all'aperto;

3E) attività produttive minori e di artigianato purché non nocive o moleste;

3H) attività di ricerca, anche a carattere innovativo, finalizzate alla produzione e forniture di servizi tecnici ed informatici.

Comune di CASELETTE (TO)

VARIANTE PARZIALE ai sensi della L.R.56/1977 art.17 comma 5

AGGIORNAMENTO DELLE N.U.E.A.

Sono ammesse, entro il limite del 25% della SL esistente o in progetto, destinazioni accessorie strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività principale e integrate nell'unità produttiva stessa quali residenza custode e/o titolare, uffici, attività di cui ai punti 4B, 4C e 4D e di Spaccio aziendale e/o Spaccio interno (4A, a)).

5) ATTIVITÀ TERZIARIE

5F) attività direzionali pubbliche e private: sedi di attività amministrative, bancarie e finanziarie, di enti pubblici, di istituzioni, di organi decentrati statali;

5G) Attività finalizzate alla ricerca scientifica, tecnologica e industriale.

Sono ammesse, entro il limite del 25% della SL esistente o in progetto, destinazioni accessorie quali residenza custode e/o titolare e attività commerciali al dettaglio e pubblici servizi, di cui ai punti 4A a), 4A b1) e 4B.

TIPI DI INTERVENTO EDILIZIO ED URBANISTICO (art. 11)

- a) Manutenzione ordinaria
- b) Manutenzione straordinaria
- d) Ristrutturazione edilizia (REf, RE1, RE2, RE3, RE4)
- e) Sostituzione edilizia
- f) Completamento (g1)
- g) Ristrutturazione urbanistica
- i) Demolizione (g1, g2)

MODALITÀ D'ATTUAZIONE (art.16)

Intervento Diretto:

- Permesso di Costruire,
- Permesso di Costruire Convenzionato (per interventi di tipo d) RE3, g) ed f)), subordinato alla stipula di una convenzione ex art. 49, comma 5, della L.U.R., con obbligo del reperimento degli standards urbanistici in misura non inferiore a quanto previsto ai sensi dell'art. 21 comma 1, punto 2 della L.U.R..
- S.C.I.A. – Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

Comune di CASELETTE (TO)
 VARIANTE PARZIALE ai sensi della L.R.56/1977 art.17 comma 5
 AGGIORNAMENTO DELLE N.U.E.A.

VINCOLI ESISTENTI

Preliminarmente agli interventi edificatori è altresì necessario verificare la presenza di aree sottoposte a:

- 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.

PARAMETRI GEOMORFOLOGICI (in attesa)

PARAMETRI SISMICITA'

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

PARAMETRI ZONIZZAZIONE ACUSTICA (in attesa)

INDICAZIONI PROGETTUALI ALLE QUALI SI RIMANDA ALL'ART.15 DELLE N.U.E.A.

Come previsto dalla Verifica di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica si prevedono, per le seguenti componenti territoriali, le seguenti misure:

Aria	Garantire la migliore efficienza nella realizzazione di impianti di riscaldamento e raffrescamento, prevedendo contabilizzazione degli impianti, termoregolazione, sia per interventi di nuova costruzione sia per le ristrutturazioni.
Acqua	I servizi igienici di nuova costruzione o la ristrutturazione degli esistenti deve prevedere su tutti i rubinetti dei lavelli, lavandini, bidet e docce dispositivi temporizzatori o sensori di prossimità per l'erogazione del flusso. Inoltre, a servizio dell'intera area di intervento, si prevede l'inserimento di un impianto di raccolta, recupero e riutilizzo dell'acqua piovana.
Suolo	Si suggerisce l'utilizzo di materiali permeabili per la pavimentazione di piazzali allo scopo di permettere un corretto assorbimento delle acque meteoriche da parte del terreno oggetto di edificazione.
Parcheggi	Gli stalli dei parcheggi dovranno essere realizzati in materiali che assicurino un adeguato drenaggio, ad esempio, con marmette autobloccanti forate e ombreggiati da 1 albero ogni 3 posti auto evitando così di creare isole di calore.
Risorse idriche	Andranno garantiti l'invarianza idraulica, come indicato dal PTCP2, la riduzione al minimo necessario delle superfici impermeabili e la raccolta

Comune di CASELETTE (TO)

VARIANTE PARZIALE ai sensi della L.R.56/1977 art.17 comma 5

AGGIORNAMENTO DELLE N.U.E.A.

	separata delle acque pluviali derivanti dalle nuove superfici impermeabilizzate.
Bonifiche	In attesa...
Paesaggio	Al fine di uniformare esteticamente il complesso industriale e di integrare il progetto nel contesto paesaggistico, si prescrive di realizzare un restyling delle facciate mediante un rivestimento a facciata ventilata in alluminio, oltre all'utilizzo di lamelle verticali e orizzontali con funzione di frangisole. Inoltre, si rende obbligatorio proteggere mediante schermature verdi, per quanto possibile, sia il confine del lotto residenziale verso Nord, sia quello verso Sud-Est in corrispondenza dell'AUT n.2, in modo tale da mitigare gli impatti paesaggistici e percettivi derivanti dall'insediamento produttivo.
Energia	Garantire adeguata efficienza energetica con l'utilizzo di tecnologie atte al contenimento dei consumi di energia., come ad esempio, l'installazione di pannelli fotovoltaici sulle coperture. Nel caso di nuova costruzione, la progettazione dovrà essere quanto più improntata alla eco-sostenibilità, prediligendo l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile e tecniche di bioedilizia.
Rifiuti	In tutti i casi di nuova costruzione o di riqualificazione di aree dismesse dovranno essere previste adeguate isole di raccolta di rifiuti urbani di ogni genere così da rendere efficiente il servizio di raccolta.
Rumore	In attesa...
Illuminazione	Occorrerà adottare opportune misure di contenimento: garantire la qualità dell'ambiente, distribuzione ed uniformità delle luminanze, utilizzo di corpi illuminanti che limitino l'irraggiamento verso l'alto, massimizzazione del risparmio energetico con utilizzo di LED o lampade al sodio ad alta pressione.