

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)

SCHEDE D'AMBITO

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 arch. Sorbo Maria Via Damiano Priocca, 3, 10152 Torino tel. 011 0376530 studiom.sorbo@gmail.com m.sorbo@architettitorinopec.it	hanno collaborato
		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
----------------------------------	---	--



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

Scheda normativa sub-ambito n.2.2

SEZIONE 1	SEZIONE 2	SEZIONE 3
<p>A - dati catastali dei terreni, descrizioni dell'ambito e obiettivi da perseguire; B - procedura d'attuazione delle trasformazioni e vincoli esistenti</p> <p>Sezione 1a <u>Dati catasto terreni</u> Particelle catastali n.: 522, 523, 525 <u>Descrizione Ambito</u> Zona produttiva che storicamente ha ospitato impianti artigianali ed industriali di piccola e media industria con attività prevalentemente dismesse e manufatti ad uso magazzino/deposito. Gli immobili si localizzano inoltre in zona impropria data la vicinanza ad uno specchio d'acqua naturale di valore ambientale riconosciuto come SIC al codice IT1110081. <u>Obiettivi</u> Per questi ambiti il piano prevede un intervento di radicale ristrutturazione urbanistica e di nuovo impianto con cambio di destinazione d'uso verso un utilizzo della zona più coerente con il contesto territoriale. Parte della capacità edificatoria di quest'ambito può essere trasferita nell'Ambito Urbano di Completamento AUPC</p> <p>Sezione 1b <u>Procedura di attuazione</u> - Strumento Urbanistico Esecutivo – SUE - di iniziativa privata, ai sensi degli artt. 32, 44, 45 della L.U.R. e s.m.i.; in particolare attraverso Piani Esecutivi di iniziativa privata Convenzionata – PEC. - La capacità edificatoria massima da trasferire in AUPC_1 è di: 3.118 mq - Il trasferimento della capacità edificatoria viene regolamentata secondo il metodo della perequazione urbanistica di cui all'art. 16 delle presenti NUEA - attuazione subordinata a verifica della presenza di usi civici (art. 26 NUEA) e fasce di rispetto fiumi, torrenti e laghi (art. 31 comma4) - attuazione subordinata alla bonifica dell'area qualora siano presenti materiali inquinanti sopra e sottosuolo al fine di rendere compatibile la zona con le destinazioni d'uso di progetto <u>Vincoli esistenti</u> 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</p> <p>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.</p>	<p>Prescrizioni da rispettare: parametri urbanistici, edilizi, geomorfologici e di zonizzazione acustica</p> <p>Sezione 2a <u>Parametri urbanistici</u> (ST) Superficie Territoriale = 11.452 mq (IT) Indice Territoriale = 0,16 mq SLP/mqST (SL) Superficie Lorda = 1.832 mq (Ai) Abitanti Insediabili = 61 abitanti (S) Standard: art. 21 della L.R. 56/77 = 1.527 mq (quantità minima) (Spca) Servizi Pubblici per Compensazione Ambientale = 1.145 (Ssv) Viabilità pubblica: se necessaria</p> <p>Sezione 2b <u>Parametri edilizi</u> Destinazione d'uso: residenza, esercizi di vicinato e servizi pubblici o privati assoggettati all'uso pubblico (art. 10 comma 1, 4 e 8 NUEA), Tipi di intervento ammessi: come da art. 11 NUEA N. piani ammessi: 3 f.t.</p> <p>Sezione 2c <u>Parametri geomorfologici – Idoneità all'utilizzazione urbanistica (allegato relazione geologica)</u> In fase progettuale 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. 14.01.2008 mediante studio geologico-tecnico di dettaglio riferito al singolo lotto edificatorio o all'intorno significativo circostante mediante adeguate indagini geognostiche; in particolare gli interventi edificatori dovranno essere sottoposti ad adeguate analisi di stabilità dei versanti nella porzione ricadente in classe IIb1 - accertare con opportune indagini l'effettiva categoria di suolo ai fini sismici e verificare in base alla normativa vigente (D.M. 14.01.2008) 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 idrometrico secondo il principio dell'"invarianza idraulica" (ai sensi del punto 9, Allegato B della D.G.R. n. 2-11830 del 18-07-2009)</p> <p>Sezione 2d <u>Parametri sismicità (allegato relazione geologica)</u> L'area ricade nelle microzone B1 e B2 (zone stabili suscettibili di amplificazioni locali legate all'assetto litostratigrafico locale)</p> <p>Sezione 2e <u>Parametri zonizzazione acustica (allegato relazione acustica)</u> In base ai contenuti della variante si declassa l'intero poligono in classe III; rimangono comunque degli accostamenti critici, soprattutto verso i laghi di Caselette. Tuttavia l'intervento è da considerarsi certamente migliorativo rispetto alla condizione ante-operam</p>	<p>Indicazioni progettuali alle quali si rimanda all'art.15 delle NUEA per ulteriori precisazioni</p> <p>Come previsto dal Rapporto Ambientale al capitolo "Mitigazioni e compensazioni ambientali" 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: 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 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. Suolo: Si prescrive quindi 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 saranno 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. Paesaggio: Gli interventi di nuova costruzione o ampliamenti con qualsiasi destinazione d'uso dovranno essere in accordo con le caratteristiche tipologiche, compositive del contesto edilizio esistente e tipiche delle borgate, seguire gli schemi aggregativi originari. Si richiede anche coerenza alla tipicità dei luoghi anche rispetto a forma, volume, materiali e colorazioni. Energia: Garantire adeguata efficienza energetica con l'utilizzo di tecnologie atte al contenimento dei consumi di energia in particolare di quella derivanti da fonti non rinnovabili. 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: Per tutte le tipologie di intervento in ambito produttivo artigianale dovrà essere garantita attraverso l'utilizzo di idonee tecnologie l'isolamento acustico tale da essere conformi 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</p>



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

Scheda normativa sub-ambito n.2.3

SEZIONE 1	SEZIONE 2	SEZIONE 3
<p>A - dati catastali dei terreni, descrizioni dell'ambito e obiettivi da perseguire; B - procedura d'attuazione delle trasformazioni e vincoli esistenti</p> <p>Sezione 1a <u>Dati catasto terreni</u> Particelle catastali n: 338, 139, 142, 143 (parziale), 144 (parziale), 145 (parziale) <u>Descrizione Ambito</u> Zona produttiva che storicamente ha ospitato impianti artigianali ed industriali di piccola e media industria con attività prevalentemente dismesse e manufatti ad uso magazzino/deposito. Gli immobili si localizzano inoltre in zona impropria data la vicinanza ad uno specchio d'acqua naturale di valore ambientale riconosciuto come SIC al codice IT1110081. <u>Obiettivi</u> Per questi ambiti il piano prevede un intervento di radicale ristrutturazione urbanistica e di nuovo impianto con cambio di destinazione d'uso verso un utilizzo della zona più coerente con il contesto territoriale. Parte della capacità edificatoria di quest'ambito può essere trasferita nell'Ambito Urbano di Completamento AUPC</p> <p>Sezione 1b <u>Procedura di attuazione</u> - Strumento Urbanistico Esecutivo – SUE - di iniziativa privata, ai sensi degli artt. 32, 44, 45 della L.U.R. e s.m.i.; in particolare attraverso Piani Esecutivi di iniziativa privata Convenzionata – PEC. - La capacità edificatoria massima da trasferire in AUPC_2 è di: 8.439 mq - Il trasferimento della capacità edificatoria viene regolamentata secondo il metodo della perequazione urbanistica di cui all'art. 16 delle presenti NUEA - attuazione subordinata a verifica della presenza di usi civici (art. 26 NUEA) e fasce di rispetto fiumi, torrenti e laghi (art. 31 comma4) - attuazione subordinata alla bonifica dell'area qualora siano presenti materiali inquinanti sopra e sottosuolo al fine di rendere compatibile la zona con le destinazioni d'uso di progetto <u>Vincoli esistenti</u> 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. 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.</p>	<p>Prescrizioni da rispettare: parametri urbanistici, edilizi, geomorfologici e di zonizzazione acustica</p> <p>Sezione 2a <u>Parametri urbanistici</u> (ST) Superficie Territoriale = 23.649 mq (IT) Indice Territoriale = 0,16 mq SLP/mqST (SL) Superficie Lorda = 3.784 mq (Ai) Abitanti Insediabili = 126 abitanti (S) Standard: art. 21 della L.R. 56/77 = 3.150 mq (quantità minima) (Spca) Servizi Pubblici per Compensazione Ambientale = 2.365 (Ssv) Viabilità pubblica: se necessario</p> <p>Sezione 2b <u>Parametri edilizi</u> Destinazione d'uso: residenza, esercizi di vicinato e servizi pubblici o privati assoggettati all'uso pubblico (art. 10 comma 1, 4 e 8 NUEA), Tipi di intervento ammessi: come da art. 11 NUEA N. piani ammessi: 3 f.t.</p> <p>Sezione 2c <u>Parametri geomorfologici – Idoneità all'utilizzazione urbanistica (allegato relazione geologica)</u> In fase progettuale 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. 14.01.2008 mediante studio geologico-tecnico di dettaglio riferito al singolo lotto edificatorio o all'intorno significativo circostante mediante adeguate indagini geognostiche; in particolare gli interventi edificatori dovranno essere sottoposti ad adeguate analisi di stabilità dei versanti nella porzione ricadente in classe IIb1 - accertare con opportune indagini l'effettiva categoria di suolo ai fini sismici e verificare in base alla normativa vigente (D.M. 14.01.2008) 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 del punto 9, Allegato B della D.G.R. n. 2-11830 del 18-07-2009)</p> <p>Sezione 2d <u>Parametri sismicità (allegato relazione geologica)</u> L'area ricade nelle microzone B1 e B2 (zone stabili suscettibili di amplificazioni locali legate all'assetto litostratigrafico locale)</p> <p>Sezione 2e <u>Parametri zonizzazione acustica (allegato relazione acustica)</u> In base ai contenuti della variante si declassa l'intero poligono in classe III; rimangono comunque degli accostamenti critici, soprattutto verso i laghi di Caselette. Tuttavia l'intervento è da considerarsi certamente migliorativo rispetto alla condizione ante-operam</p>	<p>Indicazioni progettuali alle quali si rimanda all'art.15 delle NUEA per ulteriori precisazioni</p> <p>Come previsto dal Rapporto Ambientale al capitolo "Mitigazioni e compensazioni ambientali" 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: 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 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. Suolo: Si prescrive quindi 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 saranno 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. Paesaggio: Gli interventi di nuova costruzione o ampliamenti con qualsiasi destinazione d'uso dovranno essere in accordo con le caratteristiche tipologiche, compositive del contesto edilizio esistente e tipiche delle borgate, seguire gli schemi aggregativi originari. Si richiede anche coerenza alla tipicità dei luoghi anche rispetto a forma, volume, materiali e colorazioni. Energia: Garantire adeguata efficienza energetica con l'utilizzo di tecnologie atte al contenimento dei consumi di energia in particolare di quella derivanti da fonti non rinnovabili. 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: Per tutte le tipologie di intervento in ambito produttivo artigianale dovrà essere garantita attraverso l'utilizzo di idonee tecnologie l'isolamento acustico tale da essere conformi 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</p>



SCHEDA GRAFICO-PROGETTUALE

LEGENDA

AMBITI DI INTERVENTO

-  Perimetro Ambito
-  Nuovi Lotti
-  Area di concentrazione edificato - [SF]
-  Servizi Pubblici (art.21 LUR) - [S]
-  Servizi Pubblici per compensazione ambientale (10% ST) - [Spca]

VINCOLI

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

-  Zona di rispetto allargata
-  Zona di rispetto ristretta
-  Zona di tutela assoluta
-  Fascia Rispetto Territori contermini ai laghi
D.Lgs. 42/2004 art.142, c.1, lettera b)



Scala 1:2.000