

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.T.A. E SCHEDE D'AMBITO

PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO PRELIMINARE

Gennaio 2020

Proposta Tecnica del Progetto Preliminare	<i>adottato con delib. C.C. n. 56 del 18/11/2019 riadottato con delib. C.C. n. XXXX del 00/00/0000</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. 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**

**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 1aDati 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 ed 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 1bProcedura di attuazione

- Permesso di costruire convenzionato;
- 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.

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 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 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.**

Sezione 2bParametri 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

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

Sezione 2cParametri 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 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.

Sezione 2dParametri sismicità (allegato relazione geologica)

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

Sezione 2eParametri 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 di mitigazione ambientale e paesaggistica così come individuate nella scheda grafico-progettuale.

La fascia arborea dovrà impiegare specie autoctone tra le seguenti

<i>Quercus robur</i>	<i>Fraxinus angustifolia</i>
<i>Quercus petraea</i>	<i>Fraxinus ornus</i>
<i>Quercus pubescens</i>	<i>Tilia spp.</i>
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Viburnum lantana</i>
<i>Ostrya carpinifolia</i>	<i>Cornus sanguinea</i>
<i>Acer campestre</i>	<i>Corylus avellana</i>
<i>Ulmus minor</i>	<i>Euonymus europaeus</i>
<i>Fraxinus excelsior</i>	

Aree verdi di pertinenza

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

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:

<i>Carpinus betulus</i>	<i>Photinia serrulata</i>
<i>Quercus ilex</i>	<i>Cupressocyparis</i>
<i>Prunus laurocerasus</i>	<i>leylandii</i>

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 Nda del Piano Territoriale di Coordinamento 2.

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, Sette Colonne e Strada Romana

SEZIONE 4

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

	<i>si</i>	<i>no</i>
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 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;*

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;*

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;*

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.*



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
- Fascia di mitigazione ambientale e paesaggistica

Servizi Pubblici (art. 21 LUR) e Spca

- [Sp]Aree Parcheggio
- [S] Aree Verdi attr.

Scala 1:1000