

STRALCIO LEGENDA : PG5 - Planimetria generale - 1_5000 Progetto Definitivo - VARIANTE

Base cartografica
 Planimetria catastale aggiornata ad aprile 2017
 Confine comunale
 Edifici
 Particelle
 Strade
 Ambiti Urbani

Idrografia
 Corsi d'acqua
 Fiume Dora Riparia
 Corsi d'acqua minori
 Specchi d'acqua
 Lago
 Curve di livello
 Equidistanza 50 mt.
 Equidistanza 10 mt.

Viabilità
 Esistente
 in previsione
 Percorsi ciclabili
 Esistente
 in previsione

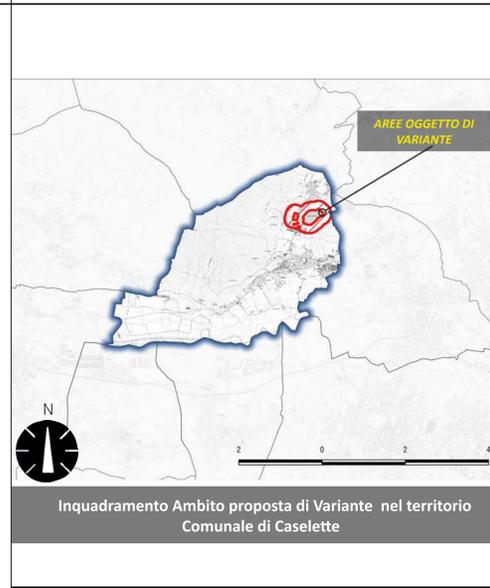
Aree di salvaguardia ai sensi del DGR n. 15/R del 12/2006
 Zona di tutela assoluta
 Zona di rispetto ristretta
 Zona di rispetto allargata

Zone Normative [ZN]
 ZN_CS Zona normativa Centro Storico
 ZN_RA Zona normativa Residenziale di recupero ad Alta densità
 ZN_RM Zona normativa Residenziale di recupero a Media densità
 ZN_C Zona normativa Residenziale di Completamento
 ZN_PE Zona normativa Produttiva Esistente
 ZN_PI Zona normativa Produttiva Impropria
 ZN_MS Zona normativa Misto residenziale, produttivo, artigianale, commerciale
 ZN_A Zona normativa Agricola
 ZN_AN Zona normativa Nuda Agricola
 ZN_TR Zona normativa Turistico-Ricettiva
 ZN_TA Zona normativa Turistico-Adreizzata
 ZN_BI Zona normativa Residenziale Impropria
 ZN_AT Zona Aree Estrattive

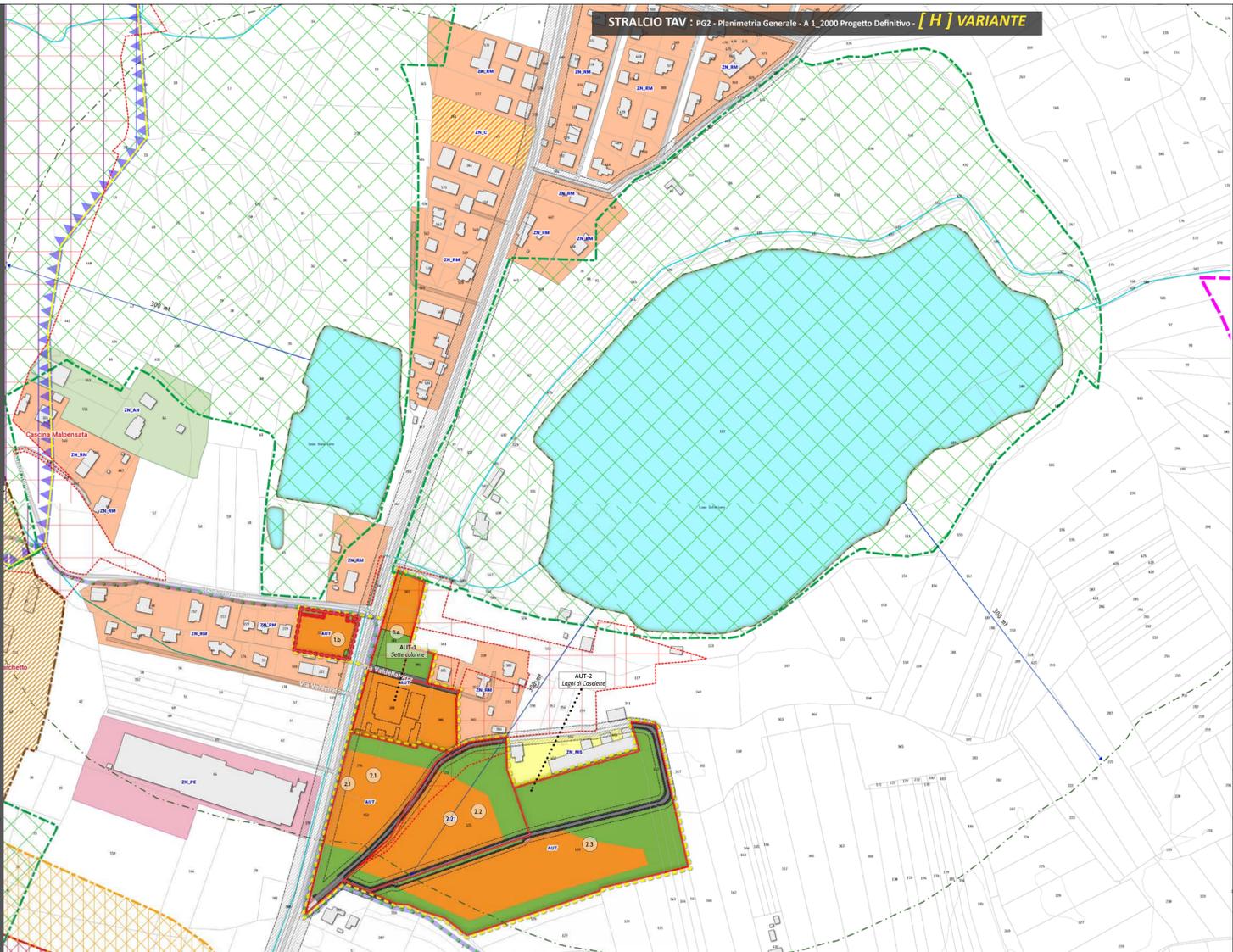
Ambiti Urbani
 Ambiti Urbani di Trasformazione [AUT]
 AUT n.1 - Sette Colonne
 AUT n.2 - Laghi di Caselette
 AUT n.3 - Edilizia pubblica
 AUT n.4 - Grangotto
 AUT n.5 - Castello Cava
 Ambiti Urbani di Riordino [AUR]
 AUR n.1 - ZI compromessa
 Ambiti Urbani Produttivo di Completamento [AUPC]
 AUPC n.1 - Via G. Galilei
 AUPC n.2 - Via L. da Vinci
 Servizi Pubblici
 SP - in progetto
 SE - esistenti
 SP - privati ad uso pubblico
 Ufficio postale

Vincoli idrogeologici
 Aree soggette vincolo idrogeologico (D.D. 19/3/1967)
 Fascia rispetto laghi 200mt (D.D. 19/3/1967)
 Fascia rispetto fiume Dora Riparia (D.D. 19/3/1967)
 Definizione delle fasce fluviali in base alla "Variance del Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico - Variante delle fasce fluviali del fiume Dora Riparia" (DPR n. 13/07/2008)
 Limite tra la Fascia A e la Fascia B
 Limite tra la Fascia B e la Fascia C
 Limite esterno della Fascia C
 Limite di progetto tra la Fascia B e la Fascia C (area di lammazione a monte di Alpi)

Tutela storico-paesaggistica
 Fascia rispetto laghi (200 mt.) art. 29 L.U.R. - Lettera D
 Punti panoramici PPR Piemonte
 Fascia rispetto fluviale
 Fascia rispetto cimiteriali (200 mt.) art. 29 L.U.R. - Lettera D
 Siti archeologici (L. 1088/2001)
 Vincolo villa romana
 Area archeologica
 Monumenti Mauriziani D.G.R. n. 37/22/2014
 IP (Prese idriche)
 Parco centro salerniano spiritualità Sperimentale, D.D.R. 19/05/2009
 Area SIC - Rete Natura 2000
 ZSC IT110081 Monte Musine e Laghi di Caselette
 Altri vincoli
 UC - Usa Civici



Inquadramento Ambito proposta di Variante nel territorio Comunale di Caselette



SCHEDA AMBITO AUT 1 A-B VARIANTE

Comune di Caselette - Schede Ambiti Urbani di Trasformazione

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

SEZIONE 1
 A - dati catastali dei terreni, dimensioni dell'ambito e obiettivi da perseguire;
 B - procedura d'attuazione delle trasformazioni e vincoli esistenti

Sezione 1a
 Dati catastali terreni
 Particelle catastali n. 272, 300, 301, 303, 304, 306

Descrizione Ambito
 L'AMT 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; area dove si è svolta per diverso tempo attività di restauro, ai viggi terminata. La viabilità esistente è sufficiente per l'uso razionale dell'area. Il sub-ambito B si colloca in adiacenza a 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 verso un utilizzo della zona maggiormente coerente con il contesto territoriale. Per il sub-ambito B si prevede il completamento dell'area.

Sezione 1b
 Procedura di attuazione
 - Permesso di costruire convenzionato;
 - Piani Esecutivi Convenzionati (PEC), se vi sono modifiche rispetto ai contenuti della scheda.
 - L'attuazione è subordinata a verifica della presenza di usi civici (art. 26 N.U.E.A).
 - L'attuazione dei sub-comparti A e B può avvenire in modo autonomo
 - Piccole modifiche delle aree a servizi (S) non costituiscono variante al PEC

Vincoli esistenti
 Preliminarmente agli interventi edificatori è altresì necessario verificare la presenza di aree sottoposte a:
 - Usi Civici, di cui alla L. 16/06/1977 n.1766, ed al relativo Regolamento di Attuazione 24/07/1978 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 rilevamenti 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 Teritoriale = 8.734 mq
 (IT) Indice Teritoriale = 0,39 mqSLP / mqST
 (S) Standard art. 21 della L.U.R. ***
 (Spca) Servizi Pubblici per Compensazione Ambientale: 10% ST.
 ** (Sv) Viabilità pubblica: / sufficiente (quella esistente) Altipiani ineditabili = 120 mq/cabitante
 Parametri urbanistici sub-ambito B **
 (ST) Superficie Teritoriale = 2.070 mq
 (IT) Indice Teritoriale = 0,15 mqSLP / mqST
 (S) Standard art. 21 della L.U.R. ***
 (Spca) Servizi Pubblici per Compensazione Ambientale: 10% ST.
 ** (Sv) Viabilità pubblica: / sufficiente (quella esistente) Altipiani ineditabili = 120 mq/cabitante

SEZIONE 3
 Compensazione ambientale
 Il progetto prevede opere di compensazione ambientale così come meglio definite negli articoli 30 (comma 1) e 31 (comma 3) della NTA del Piano Territoriale Regionale vigente oltre che negli articoli 13 e 17 delle NTA del Piano Territoriale di Coordinamento 2.
 Le opere in questione sono:
 sub-ambito A:
 - Potrà essere rilasciato il permesso edilizio solo al termine delle opere di bonifica necessarie, convalidate da atto finale di "certificazione",
 - 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 atterramento per gli escursionisti sita in viale Abaco in adiacenza agli impianti sportivi;

SEZIONE 4
 Premialità previste dall'allegato energetico comunale vigente (approvato con D.C.C. n.252/2019)

Attuazione delle premialità di cui al cap. 9

La richiesta di accesso agli incentivi avverrà secondo le modalità e le quantità contenute al cap. 9 del documento di riferimento sopra citato

SEZIONE 5
 Parametri sismici (allegato relazione geologica)
 L'area ricade nelle microzone B1 e B2 (zone stabili suscettibili di amplificazioni locali legate all'assetto litostrografico locale)

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] - IIIa / IIIb1
 * 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 idealmente congruente con quelli limitrofi;
 - Rafforzamento dell'attraversamento corrispondente all'incrocio di Strada Romana, con attraversamento idealmente congruente con i tratti limitrofi.

Comune di Caselette - Schede Ambiti Urbani di Trasformazione

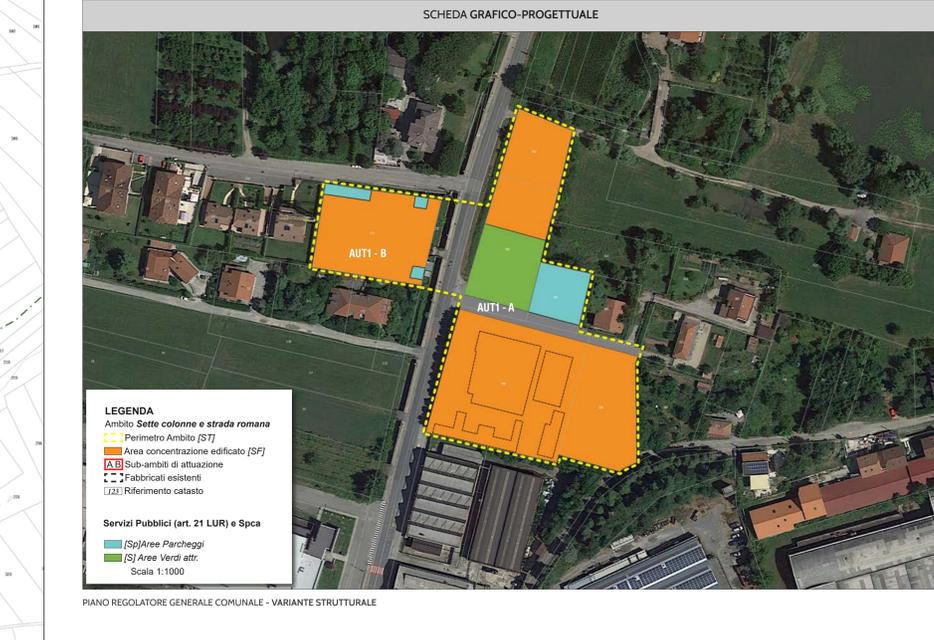
AMBITO URBANO AUT
 Area di modifica n.1, Sette Colonne e strada Romana

SEZIONE 5
 Parametri sismici (allegato relazione geologica)
 L'area ricade nelle microzone B1 e B2 (zone stabili suscettibili di amplificazioni locali legate all'assetto litostrografico locale)

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] - IIIa / IIIb1
 * 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 idealmente congruente con quelli limitrofi;
 - Rafforzamento dell'attraversamento corrispondente all'incrocio di Strada Romana, con attraversamento idealmente congruente con i tratti limitrofi.

Indicazioni progettuali alle quali si rimanda all'art.15 delle NUEA per ulteriori precisazioni
 Come previsto dal Rapporto Ambientale al capitolo "Mitigazione 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 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 evitare lo spreco. I servizi igienici devono prevedere su tutti i rubinetti dei 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 stadi 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 edili dovranno essere in accordo con le caratteristiche tipologiche, compositive del contesto edilizio esistente e seguire gli schemi aggregativi originari. Si richiede anche coerenza alla tipologia dei luoghi anche rispetto a forme, volumi, materiali e colorazioni;
Energia: Garantire adeguata efficienza energetica con l'utilizzo di tecnologie attive 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 compatibili 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.

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE - VARIANTE STRUTTURALE



REGIONE PIEMONTE CITTÀ METROPOLITANA DI TORINO

Comune di CASELETTE
 Via Alpignano 48 - 10040
 tel 011/9688216 - 9687048 - fax 011/9688793
 www.comune.caselette.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)

TAV. 1B - STRALCIO PRG VIGENTE e PROPOSTA DI VARIANTE
 Novembre 2019

Proposta Tecnica del Progetto Preliminare delib. C.C. n. 19/28/2016 con integr. C.C. n.40. 1/8/2016
 Esecutività delibera quindici giorni successivi
 Pubblicazione e Osservazioni Albo Pretorio dal 05/06/2017 al 03/08/2017
 Progetto Preliminare Controdedotto delib. C.C. n.27 del 29/05/2017
 Proposta tecnica del Progetto Definitivo delib. G.C. n. 94 del 25/09/2017
 Progetto Definitivo adottato con delib. C.C. n. 28 del 30/05/2018
 Esecutività delibera quindici giorni successivi
 Pubblicazione B.U.R. n. 24 del 14.06.2018

Recepimento osservazione della Regione Piemonte formulata durante la seconda Conferenza di Pianificazione del 28/03/2018

a cura di

STUDIO DI ARCHITETTURA E URBANISTICA
 arch. Sorbo Maria
 Torre Rivella - C.so Regio parco 2 - 10153 Torino
 tel. 011538883 fax - 011.0204650
 studiorm.sorbo@gmail.com
 m.sorbo@architettorinorpo.it

hanno collaborato
 arch. De Benedicis Licio
 dott. Andrea Martinelli
 dott. Alberto CANE

Il Sindaco Pacifico BANCHIERI Il Responsabile del Procedimento geom. ENRICO MALANDRONE Il Segretario Comunale dott. ALBERTO CANE