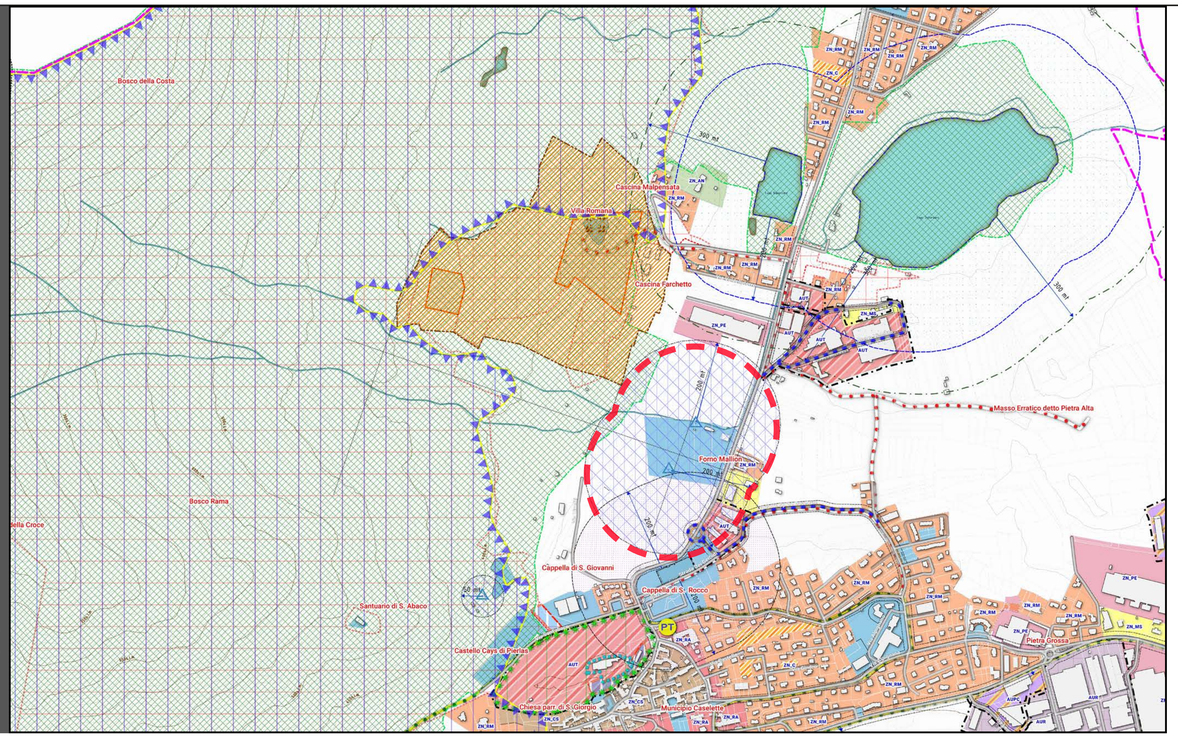
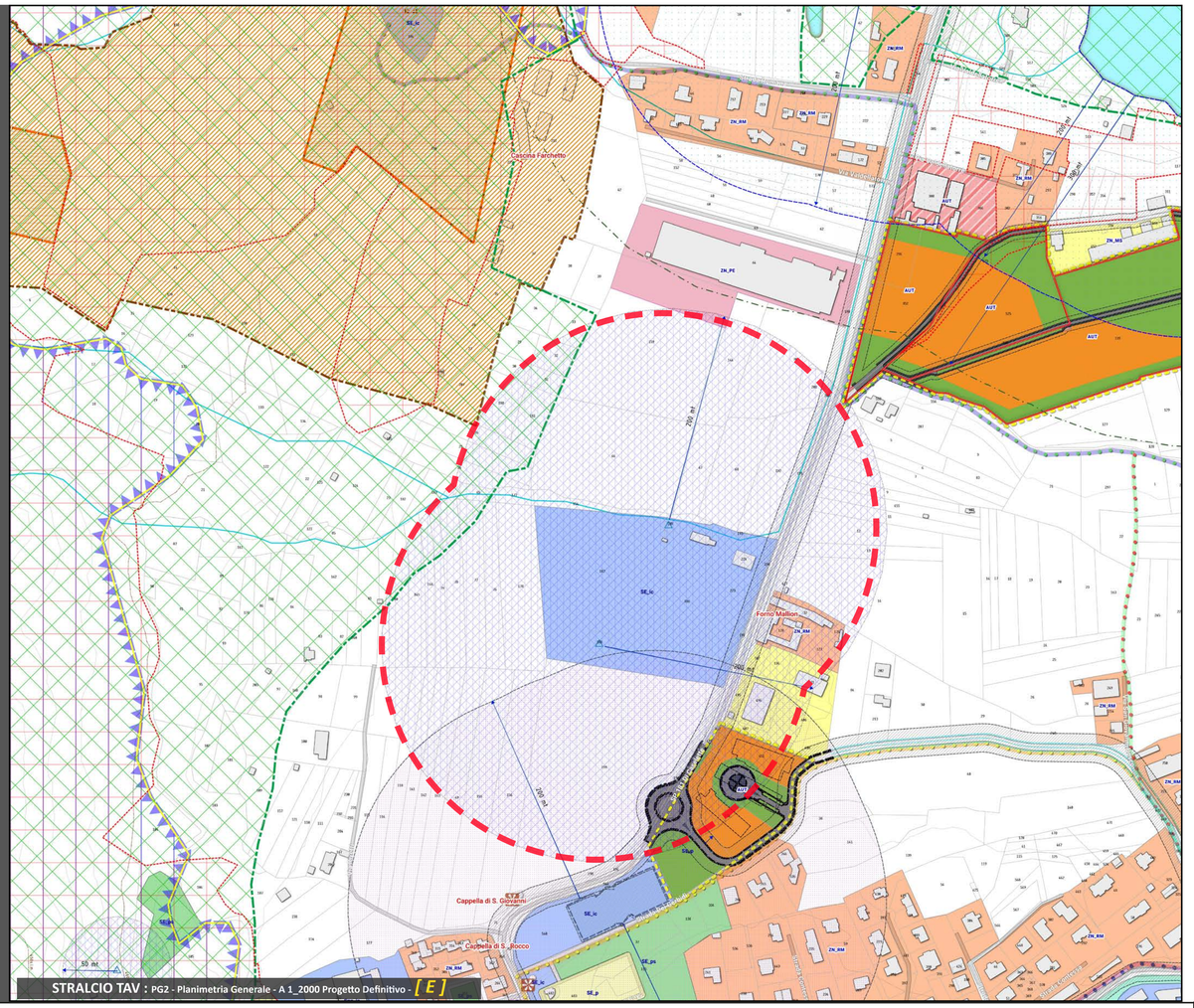
Inquadramento VARIANTE al PRGC di CASELETTE Vigente - Scala 1:5000

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



Inquadramento VARIANTE al PRGC di CASELETTE Vigente - Scala 1:2000

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



STRALCIO TAV : PG2 - Planimetria Generale - A 1_2000 Progetto Definitivo - [E]

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

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

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 Mista residenziale, produttiva, artigianale, commerciale*
- ZN_A — *Zona normativa Agricola*
- ZN_AN — *Zona normativa Nuclei Agricoli*
- ZN_TR — *Zona normativa Turistico–Ricettiva*
- ZN_TA — *Zona normativa Turistico–Attrezzata*
- ZN_RI — *Zona normativa Residenziale Impropria*
- ZN_AT — *Zona Aree Estrattive*

Aree Normative oggette di Variante

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 - *Grangiotto*
- AUT n.5 - *Castello Cays*

Ambiti Urbani di Riordino [AUR]
- AUR n.1 - *Z.I. 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
- SE_PP — Servizi privati ad uso pubblico
- PT — Ufficio postale

Vincoli idrogeologici
- Aree soggette vincolo idrogeologico *[R.D. 1923/3267]*
- Fascia rispetto laghi, 200mt *art. 29 L.U.R. - Lettera D*

Delimitazione delle fasce fluviali in base alla "Variante del Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico – Variante delle fasce fluviali del fiume Dora Riparia" *(DPCM 13/11/2008)*
- 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 fra la Fascia B e la Fascia C (area di laminazione a monte di Alpignano

Aree di salvaguardia ai sensi del D.P.R. 236/88 (Zona di rispetto) per opere di captazione pubbliche
- IS (*Serbatoio*)
- IP (*Prese idriche*)
- Fascia di rispetto prese idriche e serbatoi *L.U.R. art. 27*

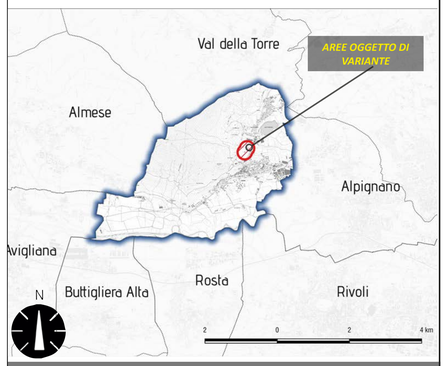
Vincoli territoriali
- Quote fasce di rispetto
- Fascia rispetto stradale

Alta tensione
- Torri alta tensione
- Linee alta tensione
- Campo elettromagnetico *D.G.R. n.37_227, 2014*

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. 1089/39]*
- Vincolo villa romana
- Area archeologica
- Tenimenti Mauriziani *D.G.R. n.37_227, 2014*
- Vincolo castello *Soprintendenza, D.D.R. 22/11/2007*
- Parco centro salesiano spiritualità *Soprintendenza, D.D.R. 19/05/2009*

Aree SIC - Rete Natura 2000
- ZSC IT1110081 *Monte Musinè e Laghi di Caselette*

Altri vincoli
- UC - Usi Civici



Inquadramento Ambito proposta di Variante nel territorio Comunale di Caselette

SCHEDA AMBITO AUT 1 - Vigente

Comune di Caselette - Schede Ambiti Urbani di Trasformazione

AMBITO URBANO **AUT**
Area di modifica **n.1**, *Sette Colonne*

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.: 300, 306

Descrizione Ambito
L'area è collocata nella zona Nord del territorio comunale, in prossimità del lago inferiore di Caselette; nell'ambito si è svolta per diverso tempo un'attività di ristorazione, ad oggi terminata. La viabilità esistente è sufficiente per l'uso razionale dell'area

Obiettivi
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 maggiormente coerente con il contesto territoriale

Sezione 1b
Procedura di attuazione
- 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.
- attuazione subordinata a verifica della presenza di usi civici (art. 26 NUEA) e fasce di rispetto fiumi, torrenti e laghi (art. 31 comma4)

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.

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
(ST) Superficie Territoriale = 5.355 mq
(IT) Indice Territoriale = 0,20 mqSLP / mqST
(SL) Superficie Lorda = 1.071 mq
(A) Abitanti Insediabili = 36 abitanti
(S) Standard: art. 21 della L.R. 56/77 = 900 mq
(Spca) Servizi Pubblici per Compensazione Ambientale: 536 mq
(Sva) Viabilità pubblica. / *(sufficiente quella esistente)*

Sezione 2b
Parametri edilizi
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 ammessi: 3 ft.

Sezione 2c
Parametri geomorfologici – Idoneità all'utilizzazione urbanistica (allegato relazione geologica)
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 IIb3
- 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 e 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)

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)
Si conferma la classe II per i poligoni interessati; la porzione del territorio è però caratterizzata dalla presenza di un accostamento critico preesistente; tale criticità andrà affrontata attraverso un piano di risanamento

SEZIONE 3
Indicazioni progettuali alle quali si rimanda all'art.15 delle NUEA per ulteriori precisazioni

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 combreggiati 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, predilegendo 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, predilegendo 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

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE - **VARIANTE GENERALE**

Arch. Sorbo Maria
Aprile 2018

Inquadramento ortofotografico dei pozzi

STRALCIO LEGENDA : PG2 - Planimetria Generale - Azzonamento 1_2000 Progetto Definitivo_A0 - Vigente

LEGENDA

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

Idrografia
Corsi d'acqua
- Fiume Dora Riparia
- Corsi d'acqua minori

Specchi d'acqua
- Lago

Viabilità
- Esistente
- In previsione
- Fascia rispetto stradale

Percorsi ciclabili
- Ciclovia dei pellegrini
- Ciclovia del Pinerolese
- Ciclovia villa romana
- Ciclovia S.G. Bosco
- Percorso urbano

Curve di livello
- Equidistanza 50 mt.
- Equidistanza 10 mt.

Vincoli architettonici, paesaggistici e ambientali
Tutela storico-paesaggistica
- Siti archeologici *(L. 1089/39)*
- Vincolo villa romana
- Area archeologica
- Fascia rispetto fluviale
- Fascia rispetto laghi, 200m. *art. 29 L.U.R. - Lettera D*
- Fascia cimiteriale, 200m. *art. 29 L.U.R. - Lettera D*
- Punti panoramici *PPR Piemonte*

Sistema beni culturali - C.M.T.
- Beni architettonici di interesse storico-culturale
- Poli della religiosità
- Sistemi di fortificazioni
- Ville, parchi e giardini
- Tenimenti Mauriziani *D.G.R. n.37_227, 2014*
- Punti di interesse paesaggistico-ambientale

Alta tensione
- Torri alta tensione
- Linee alta tensione
- Campo elettromagnetico *D.G.R. n.37_227, 2014*

Altri vincoli
- SIC IT1110081 - *Monte Musinè e Laghi di Caselette*
- Usi civici

Zone Normative [ZN]
- ZN_CS — *Centro Storico*
- ZN_RA — *Residenziale di recupero ad Alta densità*
- ZN_RM — *Residenziale di recupero a Media densità*
- ZN_C — *Residenziale di Completamento*
- ZN_PE — *Produttiva Esistente*
- ZN_PI — *Produttiva Impropria*
- ZN_MS — *Mista residenziale, produttiva, artigianale, commerciale*
- ZN_A — *Agricola*
- ZN_AN — *Nuclei Agricoli*
- ZN_TR — *Turistico–Ricettiva*
- ZN_TA — *Turistico–Attrezzata*
- ZN_RI — *Residenziale Impropria*
- ZN_AT — *Aree Estrattive*

Ambiti Urbani
Ambiti Urbani Trasformazione [AUT]
- AUT n.1 - *Sette Colonne*
- AUT n.2 - *Laghi di Caselette*
- AUT n.3 - *Edilizia pubblica*
- AUT n.4 - *Grangiotto*
- AUT n.5 - *Castello Cays*

Ambiti Urbani di Riordino [AUR]
- AUR n.1 - *Z.I. compromessa*

Ambiti Urbani Produttivo di Completamento [AUPC]
- AUPC n.1 - *Via G. Galilei*
- AUPC n.2 - *Via L. da Vinci*

Ambiti Urbani Trasformazione
- Perimetro ambito
- Superficie fondiaria
- Servizi in progetto [S]
- Viabilità
- Area pedonale
- Fabbricati esistenti
- Lotti interni

AUT n.5 - Castello Cays
- Vincolo castello e pertinenze *D.D.R. 22/11/2007 e D.D.R. 19/05/2009*
- Percorso pedonale

Zone Normative TR - *MiliPark*
- Area Campeggio
- Area Villaggio Turistico

Servizi Pubblici
- Municipio
- SP_in progetto
- Interesse comune
- Parcheggio

SP_Esistente
- Sp_c — Interesse comune
- Sp_p — Privati ad uso pubblico
- Sp_i — Istruzione
- Sp_p — Privato ad uso pubblico
- Sp_g — Parco, gioco e sport
- Sp_p — Parcheggio

Vincoli territoriali
- Quote fasce di rispetto

Vincoli idrogeologici
- Aree soggette vincolo idrogeologico *[R.D. 1923/3267]*

Aree di salvaguardia ai sensi del D.P.R. 236/88 (Zona di rispetto) per opere di captazione pubbliche
- IS (*Serbatoio*)
- IP (*Prese idriche*)
- Fascia di rispetto prese idriche e serbatoi *L.U.R. art. 27*

N

REGIONE PIEMONTE	CITTA METROPOLITANA DI TORINO

COMUNE DI CASELETTE

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)

TAV. 3A - STRALCIO PRG VIGENTE e PROPOSTA DI VARIANTE

Novembre 2019

Proposta Tecnica del Progetto Preliminare	*delib. C.C. n. 19. 28/4/2016 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	text

a cura di

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI della Provincia di Torino n. 3851 Maria SORBO

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	Il Responsabile del Procedimento	Il Segretario Comunale
Pacifico BANCHIERI	geom. Enrico MALANDRONE	dott. Alberto CANE