



Prot. n. (*)

Data (*)

(*) Numero di protocollo e data presenti
nel file .xml di segnatura informatica

**Al Presidente della Conferenza
di Copianificazione e Valutazione
del Comune di Caselle Torinese**
c.a.: Sindaco Luca BARACCO

comune.caselle-torinese@legalmail.it

e p.c. **Regione Piemonte - Direzione Ambiente, Governo
e Tutela del Territorio**
Settore Urbanistica Piemonte Occidentale
c.a.: Alessandro MOLA
c.a.: Enrico ALESSIO
c.a.: Roberto CERUTTI
territorio-ambiente@cert.regione.piemonte.it

Ministero della Cultura
Segretariato regionale per il Piemonte
c.a.: Francesca RESTANO
mbac-sr-pie@mailcert.beniculturali.it

ARPA Piemonte
Dipartimento territoriale Piemonte Nord Ovest
Struttura semplice attività di Produzione
c.a.: Bruna BUTTIGLIONE
dip.torino@pec.arpa.piemonte.it

Oggetto: COMUNE DI CASELLE TORINESE

**Proposta tecnica del Progetto Preliminare della Variante di Revisione Generale al
P.R.G.C. vigente e del documento tecnico preliminare per la specificazione dei conte-
nuti del rapporto ambientale, adottata ai sensi della L.R. 56/77 e s.m.i. con Deliberazio-
ne del C.C. n. 50 del 25/11/2021.**

Relazione della Città Metropolitana di Torino

Con riferimento alla Deliberazione di C.C. n° 50 del 25/11/2021 di adozione della Propo-
sta Tecnica del Progetto Preliminare della Variante di Revisione Generale al P.R.G.C. vigente e del

documento tecnico preliminare per la specificazione dei contenuti del rapporto ambientale, come definito dalla Legge Regionale n° 56/77 e s.m.i., si evidenzia quanto segue.

Premessa:

Il parere "unitario" raccoglie il contributo della Città Metropolitana con riferimento alle proprie competenze in materia di:

- pianificazione territoriale di area vasta (Dipartimento Territorio, Edilizia e Viabilità – Funzione Specializzata Urbanistica e Copianificazione);
- aziende a rischio di incidente rilevante R.I.R. - con riferimento alla Variante al PTC2 denominata "Seveso" (Direzione Rifiuti bonifiche e sicurezza siti produttivi);
- rischio idrogeologico - con riferimento al quadro dei dissesti idrogeologici censiti dal PTC2 (Direzione Azioni Integrate EE.LL. - Funzione Specializzata Tutela del Territorio);
- viabilità – con riferimento alle previsioni di viabilità di competenza della Città Metropolitana (Direzione Coordinamento Viabilità – Viabilità 1);
- valutazione Ambientale Strategica (Dipartimento Ambiente e Vigilanza Ambientale – Funzione Specializzata Valutazioni Ambientali VAS e VIA").

1.1. La strumentazione urbanistica vigente.

La strumentazione urbanistica del Comune di Caselle Torinese risulta essere la seguente:

- è dotato di PRGC approvato con deliberazione G.R. n° 2-2009 del 22 gennaio 2001;
- ai sensi della L.R. 1/2007 ha approvato con D.C.C. n° 36 del 27 giugno 2016 la Variante Strutturale n° 1;
- ha approvato otto Varianti Parziali al PRGC;
- ha adottato, con deliberazione C.C. n° 50 del 25/11/2021, la Proposta tecnica del Progetto Preliminare della Variante di Revisione Generale al P.R.G.C. vigente e del documento tecnico preliminare per la specificazione dei contenuti del rapporto ambientale ai sensi dell'art. 15 comma 1 della L.R. 56/77 e s.m.i., che ha trasmesso a brevi mani su supporto informatico CD alla Città Metropolitana con nota prot. 29692 del 17/12/2021 (ns. prot. 142658 del 20/12/2021)
(Prat. VG/004/2021)

Si da atto che, durante la fase istruttoria, è emerso che il Comune di Caselle T.se in data 16/10/2015 ha già provveduto alla condivisione della definizione delle aree ai sensi dell'art. 16 N.d.A. del PTC2, assolvendo alla prescrizione che esige attuazione ivi contenuta;

1.2. Le indicazioni principali del PTC2

Si elencano i principali dati caratterizzanti il territorio del Comune di Caselle Torinese:

- popolazione: 12.647 abitanti nel 1971, 12.463 abitanti del 1981; 13.740 abitanti nel 1991, 15.868 abitanti nel 2001 e 18.299 abitanti nel 2011 - dati che evidenziano un trend demogra-

fico 1971/2011 in significativo incremento; i dati dei residenti relativi all'ultimo quinquennio, al netto della ex Frazione di Mappano divenuta parte dell'omonimo comune, evidenziano invece una stabilizzazione del trend demografico (13.935 residenti nel 2017, 13.883 nel 2018, 13.907 nel 2019, 13.749 nel 2020)

- superficie territoriale di 2.356 ettari prevalentemente pianeggianti;
- il territorio comunale è ricompreso nella Zona Omogenea 4 della Città Metropolitana di Torino denominata "AMT NORD", costituita da 7 Comuni (ai sensi del comma 11, lettera c), articolo unico della legge 7 aprile 2014, n. 56 e dell'art. 27 dello Statuto);
- risulta compreso nell'Ambito di Approfondimento Sovracomunale "AMT N.E." di cui all'articolo 9 del PTC2;
- individuato come Polo intermedio metropolitano rispetto al quale sono applicabili le direttive di cui all'articolo 19 delle N.d.A. del PTC2;
- insediamenti residenziali: non risulta compreso negli Ambiti di diffusione urbana individuati dal PTC2 all'articolo 22 delle N.d.A.;
- insediamenti residenziali: è individuato come Comune con consistente fabbisogno abitativo sociale dall'articolo 23 delle N.d.A. del PTC2;
- il PTC2 individua nel Comune la presenza di un polo per la logistica, tipo di interscambio aeroporto;
- sistema produttivo: il PTC2, ai sensi degli articoli 24 e 25 delle N.d.A, individua un Ambito Produttivo di Livello 1 e, marginalmente al confine con il Comune di Robassomero, un ambito Produttivo di Livello 2 ;
- per quanto attiene le attività economico-produttive presenti nel territorio comunale, Ale-
nia Aeronautica è riconosciuta come azienda leader nel settore aerospaziale;
- il PTC2, sull'area A.T.A. segnala la presenza di un centro di grande distribuzione autorizzato;
- è individuato dal PTC2 quale "*centro storico di media rilevanza*";
- infrastrutture viarie e per il trasporto: è interessato dalla presenza dell'Aeroporto Internazionale della Città di Torino "*Sandro Pertini*", individuato di II^ livello di rilevanza nella classificazione internazionale;
- è attraversato dalla Superstrada Torino - Aeroporto Caselle, dalla S.S. n. 460 e dalle Strade Provinciali n. 12 del Fornacino, n. 267 di Lombardore, n. 710 di Caselle e n. 711 di Villaretto (alcune in fase di dismissione o già dismesse al Comune);
- è attraversato da 4,5 km di piste ciclabili;
- è attraversato dalla linea ferroviaria Torino - Ceres, nel territorio comunale sono presenti due stazioni, Concentrico e Aeroporto;
- assetto idrogeologico del territorio: è attraversato dal Torrente Stura e Stura di Val Grande;
- tutela ambientale: una porzione del territorio comunale pari a 269 ettari è interessato dall'Area Protetta Regionale Istituita "Parco Regionale La Mandria" (zona parco);

1.3. Contenuti principali della Proposta Tecnica di Progetto Preliminare (tratto dall'elaborato "Relazione Illustrativa")

1.1 Le motivazioni e gli obiettivi

Con la formazione della presente Variante, l'Amministrazione Comunale si propone di attuare una riorganizzazione urbanistica dell'intero territorio comunale alla luce delle reali e specifiche esigenze di riqualificazione, conservazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare e paesaggistico del territorio.

Nell'ottica di una revisione generale allo strumento urbanistico vigente, l'azione progettuale non può prescindere dalla definizione del nuovo quadro socio economico e dei mutati scenari dovuti, soprattutto rispetto allo scorporo della frazione di Mappano (istituito con L.R. n. 1 del 25/01/2013) dal territorio comunale.

La formazione della Revisione del P.R.G.C. vuole inoltre essere occasione importante per stabilire un più organico rapporto con l'azione di pianificazione e di governo del territorio, tenendo conto delle indicazioni contenute nei principali documenti programmatici predisposti dagli enti sovraordinati: il Piano Territoriale Regionale, il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, oltreché delle disposizioni introdotte in tema di tutela ambientale e assetto idrogeologico del territorio e di tutela del paesaggio dal Piano Paesaggistico Regionale, al quale il redigendo piano si adegua, approfondendone i contenuti.

In secondo luogo, la Revisione permetterà di coordinare la normativa del P.R.G.C. con il Nuovo Regolamento Edilizio di Caselle, e di relazionare importanti aspetti metodologici e definitivi che agevoleranno in futuro la gestione del Piano stesso.

Il piano dovrà assumere come regola il principio di approfondimento progettuale al pari del tessuto urbanizzato e/o urbanizzando. A tale riguardo, e a partire dagli indirizzi della pianificazione sovraordinata, il piano dovrà definire prescrizioni per la qualificazione dell'infrastruttura verde e delle aree agricole; in tale ottica dovranno svilupparsi indicazioni progettuali rivolte al recupero e valorizzazione di ambiti localmente riconosciuti di rilevanza, quali ad esempio l'area fluviale della Stura e le aree significative della rete ecologica locale.

2.12 Lo stato di attuazione del P.R.G.C. vigente

L'analisi circa lo stato di attuazione dello strumento urbanistico si configura tra i principali presupposti tecnici alla base del concetto stesso di revisione generale di piano regolatore. I risultati che ne emergono si configurano pertanto determinanti nella definizione del nuovo progetto di piano in quanto mettono in luce carenze o scarsa funzionalità delle aree non attuate, sia con riferimento alle aree edificabili sia alla città pubblica. Di seguito verrà pertanto definito il quadro circa lo stato di fatto del P.R.G.C. vigente, attraverso l'analisi dello stato di attuazione delle aree edificabili, residenziali e non, e delle aree a servizi in progetto nello strumento urbanistico vigente.

2.12.1 Il settore residenziale ed economico

L'analisi puntuale circa lo stato attuativo delle aree edificabili ha portato ad analizzare, con il contributo dell'Ufficio Tecnico, lo stato di attuazione delle singole destinazioni urbanistiche suddivise in tre macroraggruppamenti:

zone residenziali, zone terziarie e polifunzionali e zone produttive.

Con riferimento alle zone residenziali, si sono analizzate in prima battuta le zone urbanistiche in cui il Piano vigente ammette la possibilità di realizzare nuovi insediamenti, sia come completamento dell'esistente, sia come nuovo impianto. Le porzioni di territorio in cui il Piano vigente ammette interventi di completamento e nuovo impianto sono le seguenti: le aree di atterraggio da "Parco centrale" e di rilocalizzazione da zona NEA (RA), le aree di riconversione residenziale ex produttive (RI), le aree di nuovo insediamento di Edilizia Economica Popolare (RPb), le aree di nuovo insediamento residenziale (RN), le aree di rilocalizzazione residenziale (RR), le aree di completamento soggette a concessione singola o convenzionata o SUE (RC) e infine

l'ambito di trasformazione urbanistica (ambito RC).

| Zone residenziali | | Superficie totale | Superficie attuata | | Superficie da attuare | | Superficie inattuabile | |
|-------------------|--|---------------------|---------------------|-------------|-----------------------|------------|------------------------|------------|
| | | mq | mq | % | mq | % | mq | % |
| CS | centro storico | 204.933,50 | 204.933,50 | 100,0 | - | - | - | - |
| RA | atterraggio da "Parco centrale" | 32.102,02 | - | - | 32.102,02 | 100,0 | - | - |
| RI | riconversione residenziale ex produttive | 8.271,92 | - | - | 8.271,92 | 100,0 | - | - |
| RS | consolidate sature senza ulteriore incremento di SU | 25.483,83 | 25.483,83 | 100,0 | - | - | - | - |
| RSa | consolidate sature | 943.515,68 | 937.651,47 | 99,4 | 2.093,93 | 0,2 | 3.770,28 | 0,4 |
| RSb | consolidate non sature | 29.750,19 | 23.488,57 | 79,0 | 6.261,62 | 21,0 | - | - |
| RSr | edifici e volumi residenziali e rustici di interesse ambientale/documentario | 48.822,29 | 48.822,29 | 100,0 | - | - | - | - |
| RPa | aree consolidate sature di E.E.P. | 107.198,87 | 107.198,87 | 100,0 | - | - | - | - |
| RPb | E.E.P. di nuovo insediamento | 65.608,96 | 52.363,09 | 79,8 | 13.245,86 | 20,2 | - | - |
| RN | nuovo insediamento | 96.579,66 | 45.973,25 | 47,6 | 50.606,41 | 52,4 | - | - |
| RR | riqualificazione residenziale | 7.728,80 | 5.436,86 | 70,3 | 2.291,94 | 29,7 | - | - |
| RC | completamento (concessione singola/convenzionata/SUE) | 95.498,95 | 61.228,42 | 64,1 | 25.491,52 | 26,7 | 8.779,00 | 9,2 |
| Ambito RC | ambito di trasformazione urbanistica | 4.618,92 | - | - | 4.618,92 | 100,0 | - | - |
| TOTALE | | 1.670.113,60 | 1.512.048,29 | 90,5 | 145.516,02 | 8,7 | 12.549,29 | 0,8 |

Figura 24: Stato di attuazione zone residenziali - P.R.G.C. vigente

Per quanto attiene invece alle zone terziarie e polifunzionali, le parti di territorio in cui il Piano vigente ammette interventi di completamento e nuovo impianto sono essenzialmente: le Aree miste artigianali terziarie residenziali consolidate e di completamento (PARc), le Aree ad attività terziaria di nuovo impianto in ambito aeroportuale (ATA) Subambito A-B e Subambito C, le Aree ad attività terziaria consolidate e di completamento (TC), le Aree ad attività terziaria di nuovo impianto (TN) e infine una Zona per insediamento di attività compatibili con la residenza (Za).

| Zone terziarie e polifunzionali | | Superficie totale | Superficie attuata | | Superficie da attuare | |
|---------------------------------|--|-------------------|--------------------|-------------|-----------------------|-------------|
| | | mq | mq | % | mq | % |
| ALBr | aree turistico ricettive consolidate su edificio di impianto del '500/'800 | 8.121,93 | 8.121,93 | 100,0 | - | - |
| Ktr | zona Kelemata - terziaria/residenziale di interesse ambientale/documentario | 44.142,33 | 44.142,33 | 100,0 | - | - |
| PARa | mista artigianale terziaria residenziale consolidata in zona di inedificabilità assoluta | 1.264,33 | 1.264,33 | 100,0 | - | - |
| PARc | mista artigianale terziaria residenziale consolidate e di completamento | 35.182,46 | 12.402,64 | 35,3 | 22.779,82 | 64,7 |
| ATA | nuovo impianto in ambito aeroportuale (sub. A-B) | 162.630,37 | 162.630,37 | 100,0 | - | - |
| ATA | nuovo impianto in ambito aeroportuale (sub. C) | 45.869,31 | - | - | 45.869,31 | 100,0 |
| TC | consolidate e di completamento | 69.538,54 | 63.905,76 | 91,9 | 5.632,78 | 8,1 |
| TN | nuovo impianto | 64.773,54 | 48.387,72 | 74,7 | 16.385,82 | 25,3 |
| TP | terziario-commerciale produttivo consolidate sature all'interno del vincolo aeroportuale di inedificabilità assoluta e in zona NER | 8.618,30 | 8.618,30 | 100,0 | - | - |
| Za | attività compatibili con la residenza | 1.645,43 | - | - | 1.645,43 | 100,0 |
| TOTALE | | 441.786,53 | 349.473,37 | 79,1 | 92.313,16 | 20,9 |

Figura 26: Stato di attuazione zone terziarie e polifunzionali - P.R.G.C. vigente

Pas-

sando infine ad analizzare lo stato di attuazione delle aree produttive previste dal PRGC vigente, la tabella mostra una quota di attuazione che raggiunge complessivamente quasi l'88%.

| Zone produttive | | Superficie totale | Superficie attuata | | Superficie da attuare | |
|-----------------|--------------------------------|-------------------|--------------------|-------------|-----------------------|-------------|
| | | mq | mq | % | mq | % |
| IC | consolidate e di completamento | 380.874,15 | 375.009,99 | 98,5 | 5.864,16 | 1,5 |
| IN | nuovo impianto | 83.710,28 | 57.117,99 | 68,2 | 26.592,29 | 31,8 |
| Kp | Zona Kelemata | 28.529,42 | - | - | 28.529,42 | 100,0 |
| TOTALE | | 493.113,85 | 432.127,98 | 87,6 | 60.985,87 | 12,4 |

Figura 27: Stato di attuazione zone produttive – P.R.G.C. vigente

2.12.2 Le aree a servizi pubblici

| Analisi circa lo stato di attuazione della città pubblica | | Superficie (mq) |
|---|--|------------------|
| | Servizi di interesse comunale (art. 21 Lr 56/77) attuati, disponibili al patrimonio pubblico | 457.127,67 |
| | Servizi di interesse generale (art. 22 Lr 56/77) attuati, disponibili al patrimonio pubblico | 180.656,45 |
| | Servizi non attuati, confermati con la Proposta Tecnica di Progetto Preliminare | 516.002,93 |
| | Servizi non attuati, suscettibili di trasformazione | 242.079,95 |
| TOTALE | | 1.395.867 |

Figura 28: Stato di attuazione della città pubblica – P.R.G.C. vigente

3.2 I temi di carattere specifico

a. Ricollocazione delle aree industriali in ambiti inidonei o urbani

La gestione della ricollocazione riguarda specifiche aree riconosciute dal P.R.G.C. a destinazione produttiva che presentano criticità di vario titolo in conseguenza della loro collocazione territoriale. In particolare l'attenzione è stata rivolta prevalentemente sui seguenti plessi industriali con riferimento al P.R.G.C. vigente:

1. Manufatti e insediamenti produttivi consolidati in aree esondabili in Classe III - **ICe**, in particolare le aree poste in sinistra orografica del Torrente Stura di Lanzo;
2. Aree produttive consolidate e di completamento - **IC**, in particolare l'ex-Metalchimica;
3. Ambito di trasformazione urbanistica – **RC** in via degli Orologi.

....

b. NTA, RE e Regolamento Energetico

....

c. Aggiornamento del progetto urbanistico in relazione alle viabilità pubbliche e private

....

1. Viabilità principali: costituite da quelle di rango elevato costituenti l'ossatura del sistema della mobilità. Saranno raggruppate in tale categoria tutte quelle viabilità pubbliche classificate come viabilità di livello C, B, A, a cui il P.R.G.C. attribuisce, esistenti o in progetto, una valenza sovralocale e comunque indispensabile per dare completezza al sistema della mobilità;

2. Viabilità minori: rientrano in tale gruppo tutte quelle viabilità al servizio delle aree urbane o di immediata prossimità caratterizzate da un sedime pubblico o privato ma assoggettato ad uso pubblico, il cui compito è quello di infittire il sistema infrastrutturale principale con un insieme di tratti stradali in grado di unire gli

assi principali;

3. Viabilità minori intercluse/a fondo cieco: in ultimo si riconosceranno le viabilità al servizio di aggregati urbani che costituiscono l'ultimo tratto di accessibilità ai fabbricati e che per propria natura risultano a fondo cieco spesso anche in assenza di idonee piazzole per l'inversione di marcia. Per questi tratti stradali quasi sempre di lunghezza limitata, è in corso un approfondimento sulla titolarità delle aree e sulla presenza o meno di sottoservizi. Sulla base delle informazioni assunte si procederà a valutarne la individuazione come viabilità sul Progetto di P.R.G.C. o, viceversa, al loro inserimento all'interno delle aree fondiarie. L'aggiornamento cartografico e normativo del sistema delle infrastrutture per la viabilità sarà parte integrante del Progetto Preliminare della Variante Generale.

d. Parziale integrazione delle destinazioni ammesse nelle aree produttive

.....

e. Utilizzo della capacità edificatoria attribuita alle aree destinate a servizi art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i.

.....

f. Aree a servizi da rilocalizzare

.....

g. Salvaguardia edifici industriali 800'-900' – approfondimento dei beni culturali - paesaggio

.....

h. Disattivazione del Pozzo idropotabile di Viale Bona

.....

i. Collegamento Centro Storico – Aeroporto

.....

3.3 La rilettura dei tessuti esistenti e la nuova classificazione del territorio

Tra gli obiettivi tecnici posti alla base dalla presente Variante è emersa la necessità di modificare la zonizzazione di piano, con conseguente rivisitazione dell'apparato normativo. Pertanto, alla luce della analisi svolte si sono ricomprese nella nuova classificazione urbanistica del territorio principalmente le seguenti zone urbanistiche:

Aree a servizi

Servizi esistenti art. 21 L.R. 56/77

I – Aree per l'istruzione

AT – Attrezzature di interesse comune

V – Aree per spazi pubblici a parco

P – Aree per parcheggi pubblici

Servizi per il produttivo esistenti art. 21 L.R. 56/77

V – Aree per spazi pubblici a parco

P – Aree per parcheggi pubblici

Servizi in progetto art. 21 L.R. 56/77

I – Aree per l'istruzione

AT – Attrezzature di interesse comune

V – Aree per spazi pubblici a parco

P – Aree per parcheggi pubblici

PARCO CENTRALE

Servizi per il produttivo in progetto art. 21 L.R. 56/77

V – Aree per spazi pubblici a parco

P – Aree per parcheggi pubblici

Servizi di interesse generale art. 22 L.R. 56/77

V – Aree per spazi pubblici a parco

AS – Attrezzature sanitarie

Aree agricole

E/tr – Area destinata a funzioni turistico-ricettive in ambito agricolo

E/man – Aree di pertinenza di manufatti estranei all'attività agricola

E/f – Aree agricole tipiche dei sistemi fluviali

E/sf – Aree agricole a diffusa presenza di siepi e filari

VCE – Aree di compensazione ambientale

Zone interessate da stabilimenti RIR

Area di esclusione (300 m)

Area di osservazione (500 m)

Al fine di adeguare le fasce di rispetto cimiteriale ai sensi dell'art. 27 della L.R. 56/77 e s.m.i. sono state apportate specifiche modifiche cartografiche riportate nella tavola P2.2 in scala 1:5000 e normative riferite all'art. 10.3 delle NTA, in cui la fascia di rispetto è stata definita pari a 200 m.

4 IL DIMENSIONAMENTO DELLA VARIANTE DI REVISIONE GENERALE

Sono stati assunti come punti qualificanti di riferimento per il dimensionamento del Piano Regolatore Generale i seguenti elementi:

- Lo scorporamento del territorio di Mappano (istituito con la LR n. 1/2013) dal Comune di Caselle T.se;
- la consistenza demografica e la consistenza edilizia consolidatasi nel tempo;
- i criteri di dimensionamento adottati dal Piano Regolatore Generale Vigente;
- i criteri di dimensionamento suggeriti dalla L.R. 56/77;
- le previsioni future di sviluppo.

4.1 La capacità insediativa residenziale aggiuntiva prevista dal Piano

La capacità insediativa residenziale teorica (CIRT) aggiuntiva del progetto di Variante Generale al P.R.G.C. viene determinata nella sua globalità valutando in generale le potenzialità residue di nuova edificazione attribuibili alla parte già edificata (e quindi sostanzialmente consolidata), alla parte parzialmente edificata (e quindi subordinata ad un completamento edilizio), nonché a quella libera da edificazione e che pertanto può essere oggetto di nuovi interventi edilizi.

La capacità insediativa residenziale teorica prevista in aggiunta agli abitanti esistenti nell'arco temporale di validità della revisione al P.R.G.C. (10 anni), viene pertanto valutata, sulla base delle seguenti ipotesi di attuazione delle potenzialità edificatorie ammesse per ciascuna zona urbanistica.

In linea con i valori fissati dallo strumento urbanistico vigente, la simulazione effettuata si considera un indice abitativo medio per abitante pari a **40 mq/ab**. Le valutazioni dimensionali proposte rispondono ai criteri di dimensionamento del PRG previsti dalla LR 56/77 e s.m.i. e seguono criteri di stima basati su valori medi di stima statistica, puramente teorici e indipendenti dalla effettiva attuabilità delle trasformazioni (verificabile solo al momento della richiesta di intervento da parte dei proponenti).

La stima degli effetti incrementali generati dalle previsioni progettuali del Piano non comprende i piccoli ampliamenti sull'edificato esistente, che sebbene riportati come possibilità anche dalla norma di PRG, riprendono le premialità edilizie già introdotte da norme sovraordinate o dalle leggi nazionali per la semplificazione e lo sviluppo dell'economia, attuabili anche in deroga alle previsioni della strumentazione urbanistica locale.

Nei paragrafi seguenti vengono illustrati in sintesi i criteri di valutazione e le stime adottate per ciascuna zona

urbanistica, suddivise nelle tre macro categorie di destinazioni che concorrono alla definizione della nuova CIRT del Piano, ovvero: zone del consolidato, zone di trasformazione e nuovo impianto, aree per servizi. In riferimento a quest'ultima, bisogna ricordare che nella Proposta Tecnica di Progetto Preliminare si è confermato il principio e la tecnica della perequazione urbanistica per quanto riguarda le aree destinate a servizi pubblici (art. 21 L.R. 56/77) non ancora attuate, tra cui l'estesa area del Parco Centrale, le quali concorrono con il proprio indice territoriale alla definizione della capacità insediativa residenziale complessiva.

A differenza del PRGC vigente, si è deciso pertanto di articolare la definizione della CIRT non più secondo i Distretti in cui è suddiviso il territorio di Caselle T.se, sia a causa dell'avvenuto scorporamento del territorio di Mappano e relativa popolazione, che per il non più agevole reperimento di dati demografici aggiornati allo stato attuale suddivisi per ambito distrettuale.

Centro Storico

L'insieme di tali aree costituisce il nucleo storico dell'abitato di Caselle T.se e il Distretto n. 1, la cui estensione corrisponde a 204.934 mq.

Sebbene tale porzione di territorio non sia stata ancora oggetto di approfondimento con la PTPP, si può ritenere che, nell'arco temporale di validità del Piano, gli interventi di recupero ammessi siano destinati non tanto alla creazione di nuove unità abitative ma alla razionalizzazione e all'adeguamento di quelle esistenti.

Questo fatto appare ancor più evidente dal momento che il Centro storico di Caselle ricade nella zona di vincolo aeroportuale NER (Zona B di tutela urbanistica aeroportuale ai sensi dell'art.10.17.1a delle N.T.A.), dove non si possono prevedere incrementi significativi delle funzioni residenziali, ed anzi viene favorito per le residenze esistenti il cambio di destinazione a favore di usi non abitativi.

Per tale zona in fase di PTPP si è valutata, oltre alla possibile rilocalizzazione di funzioni e servizi sensibili verso aree esterne nel territorio comunale, la potenzialità di trasferimento delle capacità edificatorie relative a tre aree esistenti che attualmente versano in uno stato di degrado o risultano mal utilizzati; per tali aree (di cui si rimanda la specifica trattazione al capitolo 3 della presente Relazione) si prevede il mutamento di destinazione in area a servizi pubblici in progetto (verde e parcheggi), con l'opportunità di trasferirne le superfici utili esistenti in apposite aree urbanistiche di atterraggio (Aree RN e RCa/b/c). L'ammontare di tali trasferimenti in termini di capacità insediativa residenziale teorica, dal momento che si traducono nella possibilità di incremento degli indici territoriali nelle aree di atterraggio (+0,04 o +0,05 mq/mq), verranno computati in queste ultime, trattate ai punti successivi.

Per questi motivi, si può assumere che l'incremento di capacità insediativa, per tale zona, possa ritenersi trascurabile e quindi la CIRT sia da ritenersi equivalente agli abitanti residenti.

> Zone consolidate

RS - Aree consolidate sature senza ulteriore incremento di SU

Sono le "Zone" del territorio comunale sulle quali è avvenuto un intenso sfruttamento urbanistico, che ha portato al totale esaurimento della capacità edificatoria consentita dal P.R.G.C.. L'estensione complessiva di tali aree risulta pari a 61.628 mq. In generale, in tali aree il Piano prevede interventi volti a migliorare le condizioni abitative; infatti, salvo quanto previsto dall'art.8.4 delle N.T.A. e nelle Schede Normative, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e urbanistica e sostituzione edilizia.

In ragione della tipologia dei fabbricati si rileva la necessità di recuperare a fini residenziali parti degradate o non utilizzate, come stalle, capannoni, tettoie e porticati, ed incentivarne la riqualificazione mediante modesti ampliamenti contenuti nel 20% della SU esistente. Tali ampliamenti unitamente al recupero delle parti non utilizzate costituiscono interventi fisiologici necessari per rendere funzionali tali edifici secondo i moderni canoni abitativi (integrazione del sistema distributivo, degli spazi connettivi, aumento della superficie dei locali, adeguamenti igienico-funzionali, etc.) e non generano di fatto un incremento della capacità insediativa rispetto a quella attuale, rappresentandone esclusivamente un miglioramento delle condizioni abitative esistenti.

Pertanto si può assumere che l'incremento di capacità insediativa, per tale zona, possa ritenersi trascurabile

e quindi la CIRT sia da ritenersi equivalente agli abitanti residenti.

Rsa - Aree residenziali consolidate sature

Si tratta nuovamente di aree edificate che costituiscono il tessuto consolidato, poste a corona del nucleo di impianto originario. La Variante generale di P.R.G.C. conferma per queste aree l'obiettivo del miglioramento generale delle condizioni abitative, che realizza attraverso la messa in campo di interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica e sostituzione edilizia. La loro estensione complessiva risulta pari a 1.024.482 mq.

Tali aree vengono suddivise in tre diverse tipologie:

- **RSa1** - Aree residenziali consolidate sature all'esterno del vincolo aeroportuale di inedificabilità assoluta (IT = 0,30), con estensione pari a 947.936 mq;
- **RSa2** - Aree residenziali consolidate sature all'interno del vincolo aeroportuale di inedificabilità assoluta, con estensione pari a 57.118 mq;
- **RSa3** - Aree residenziali consolidate sature all'esterno del vincolo aeroportuale di inedificabilità assoluta (IT = 0,20), con estensione pari a 19.428 mq.

Anche in questo caso lo sfruttamento urbanistico ha portato alla prevalente saturazione di queste parti del territorio, tuttavia in sede di PTPP è stata operata una verifica della residua capacità edificatoria di P.R.G.C. (descritta al cap. 2 della presente Relazione), che ha portato a stimare una superficie di 5.864 mq con destinazione RSa1 da considerarsi come non attuata, che determina (considerando una IT=0,30 mq/mq) una CIRT pari a **44 abitanti** teorici insediabili.

RPa - Aree consolidate sature di Edilizia Economica Popolare Le aree RPa riguardano parti del territorio edificato caratterizzato in prevalenza da edificazioni di recente formazione a destinazione residenziale considerabili consolidate sia dal punto di vista edilizio che dal punto di vista urbanistico, avendo esaurito la capacità edificatoria prevista dal P.R.G.C. vigente. Si tratta di aree predisposte per la realizzazione di edilizia di tipo economico-popolare, costituita prevalentemente da edilizia multipiano a schiera di una certa densità.

L'estensione di tali aree è pari a 159.562 mq e l'analisi dell'attuazione delle capacità edificatorie ha portato in questo caso a non rilevare residui di Piano.

Rsb - Aree residenziali consolidate non sature

Si tratta di aree residenziali tipiche del tessuto consolidato che possiedono una capacità edificatoria residua. La consistenza complessiva delle aree Rsb è pari a 30.964 mq. Secondo la normativa di piano, in tali aree sono consentiti, oltre che interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica e sostituzione edilizia, anche interventi di completamento e di nuovo impianto. Tra le aree Rsb si distingue l'area denominata RSb* la cui attuazione è subordinata all'approvazione di un P.E.C.. La capacità insediativa residuale delle presenti aree, stimata in una superficie di 6.262 mq, contribuisce ad incrementare il valore della CIRT della Variante Generale di P.R.G.C. in una quota pari a **47 abitanti** teorici.

Rsr - Edifici e volumi residenziali e rustici di interesse ambientale/documentario

La Variante Generale riconosce gli edifici e volumi residenziali, in ambito sia urbano che extraurbano, caratterizzati in prevalenza da tipologia di impianto e elementi architettonici riconducibili alla tradizione insediativa rurale locale e che, pertanto, ricoprono un interesse ambientale/documentario. Le aree su cui sorgono tali edifici si estendono complessivamente per una superficie pari a 48.822 mq. Su questi edifici gli interventi consentiti sono volti alla conservazione, al risanamento del patrimonio e ad alla massima utilizzazione dello stesso, che avviene anche attraverso il recupero dei volumi sottoutilizzati. In generale, gli interventi ammessi nelle Schede normative per le aree Rsr sono manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia. Il piano regolatore, al fine di agevolare il miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie complessive dell'edificato, consente un ampliamento "una tantum" fino al 20% della SU residenziale esistente con 25 mq di superficie utile netta sempre consentiti.

Tali modifiche non sono volte alla realizzazione di nuove unità immobiliari e pertanto risultano ininfluenti nella determinazione della CIRT.

PARa - Area mista artigianale-terziaria-residenziale consolidata in zona di inedificabilità assoluta

L'area PARa rientra nelle zone consolidate e al suo interno presenta un mix di funzioni comprendenti, oltre alle attività terziarie e commerciali, anche funzioni residenziali e artigianali. Occupa una superficie complessivamente pari a 1.264 mq e risulta priva di residui di capacità edificatoria. Per tale area la si prevede la riqualificazione, la razionalizzazione e il completamento del tessuto urbanistico esistente privilegiando e potenziando le attività proprie rispetto a quelle compatibili. Trattandosi di un'area soggetta a vincolo aeroportuale di inedificabilità assoluta, l'area PARa è interessata dalle limitazioni che tale zona prevede secondo le prescrizioni inserite nelle N.T.A. e nelle schede normative. Per questi motivi tale area urbanistica non determina variazioni della CIRT di Piano.

➤ **Zone di trasformazione e nuovo impianto**

RC a, b, c - Aree di completamento residenziale

Le aree residenziali di completamento sono porzioni di territorio comprese all'interno del tessuto edificato e si connotano quali lotti liberi urbanizzati, costituenti spazi interclusi o marginali all'edificato esistente. All'interno di tali aree si realizzano il completamento ed il consolidamento del tessuto edificato, e sono ammessi pertanto il completamento e la nuova costruzione, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia. Si distinguono tre tipologie delle aree di completamento residenziale, a seconda delle diverse modalità attuative stabilite:

- RCa (e RCa1) soggette a concessione singola, modalità che si attua nei soli casi in cui sono già state completate le opere di urbanizzazione necessarie;
- RCb (e RCb1) soggette a concessione convenzionata;
- RCc soggette a Strumento Urbanistico Esecutivo;

Con le modifiche introdotte dal progetto di revisione di PRGC, all'interno di queste aree viene previsto il trasferimento di SU generata dalle aree a servizi pubblici quali il "Parco Centrale" e le aree localizzate nel Centro Storico (Aree Sp/P n.1331 e Sp/V n. 1332, 1333); questo determina ai fini del calcolo della CIRT in riferimento alle aree in questione di considerare come indice territoriale quello massimo consentito, comprensivo degli eventuali trasferimenti di SU, anziché conteggiare la SU relativa alle aree di 'decollo'.

Inoltre, la PTPP introduce in azzonamento per l'area RCc n. 443 non attuata il perimetro indicante l'ambito da attuarsi con SUE (7.039 mq), che conduce a stimare una SU di progetto comprensiva delle aree a servizi incluse nel perimetro di cui si prevede l'obbligatoria dismissione in loco.

L'estensione complessiva delle aree residenziali di completamento risulta pertanto pari a 34.956 mq, alle quali il P.R.G.C. attribuisce un indice di edificazione territoriale massimo (comprensivo dei possibili trasferimenti di SU) pari a 0,35 mq/mq (0,24 mq/mq per le aree RCa1 e RCb1), che generano una SU in progetto di 11.460 mq, conseguente in una CIRT di **287 abitanti** insediabili.

RN - Aree di nuovo insediamento residenziale

Tale classificazione comprende le zone urbanistiche articolate secondo le sigle RN, RN1a, RN2, RN4, RN5; si tratta di aree pressoché inedificate ove l'utilizzo edificatorio è subordinato alla realizzazione di un nuovo impianto infrastrutturale in attuazione delle previsioni topograficamente definite dal P.R.G.C. e/o di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata.

L'utilizzo edificatorio è subordinato alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi che rispettino le prescrizioni indicate, per le diverse aree definite nella cartografia di piano, sulle Schede Normative allegate a queste N.T.A. di cui fanno parte integrante; fino alla loro entrata in vigore nelle aree da essi delimitate non sono ammesse nuove costruzioni né manufatti la cui esecuzione possa comportare maggiori oneri di trasformazione o di nuovo impianto, e sugli edifici esistenti sono ammessi unicamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e di ristrutturazione edilizia.

Queste "Zone" possono ricevere l'incremento di SU proveniente da specifiche aree individuate dal PRGC e

aggiornate nel progetto di revisione, come specificato agli artt. 6.17 e 10.17.2. In particolare, le modifiche introdotte prevedono il trasferimento di SU₉ generata dalle aree a servizi pubblici quali il "Parco Centrale" e le aree localizzate nel Centro Storico (Aree Sp/P n.1331 e Sp/V n. 1332, 1333); questo determina ai fini del calcolo della CIRT derivante dalle aree in questione di considerare come indice territoriale quello massimo consentito, comprensivo degli eventuali trasferimenti di SU, anziché conteggiare la SU relativa alle aree di 'decollo'.

Inoltre, la PTPP introduce in azzonamento per le aree RN n. 969-1119, RN1a, RN2 n. 467-1155 il perimetro indicante l'ambito da attuarsi con SUE, che conduce a stimare una SU di progetto comprensiva delle aree a servizi incluse nel perimetro di cui si prevede l'obbligatoria dismissione in loco.

La CIRT derivante dalle aree di nuovo impianto risulta in **1.039 abitanti** teorici e viene sintetizzata nella tabella seguente:

| Zone residenziali di nuovo impianto | Superficie Territoriale (ST) | Indice di edificabilità territoriale massima (IT) | SU residenziale di progetto | CIRT |
|-------------------------------------|------------------------------|---|-----------------------------|------------------|
| | mq | mq/mq | mq | Abitanti teorici |
| RN | 22.849 | 0,35 | 7.997 | 200 |
| SUE RN2-RPb n. 1155 | 16.954 | 0,35 | 5.934 | 148 |
| SUE RN2 n. 467 | 8.115 | 0,35 | 2.840 | 71 |
| SUE RN1a n. 453 | 46.557 | 0,35 | 16.295 | 407 |
| SUE RN n. 1119 | 15.753 | 0,35 | 5.514 | 138 |
| SUE RN n. 969 | 12.413 | 0,24 | 2.979 | 74 |
| TOTALE | 122.640 | | 41.559 | 1.039 |

Ambito RC - Ambito di trasformazione urbanistica n. 1368

Si tratta di un ambito dove è previsto lo spostamento della attività produttiva che risulta insistere in zona impropria e la riqualificazione del tessuto urbano con nuova viabilità, residenza e servizi.

Il P.R.G.C. vigente indicava già in azzonamento il relativo perimetro indicante l'ambito da attuarsi tramite SUE e le aree a servizio di cui all'art 21 della L.R. 56/77 previste, nonché la nuova viabilità, da dismettere interamente al Comune di Caselle T.se. Viene prevista una SU massima, indicata nella scheda normativa, pari a 2.516 mq, che equivale **63 abitanti** teorici.

Per garantire una più efficace attuazione dell'ambito che necessita di rifunzionalizzazione, la PTPP introduce la possibilità di trasferimento di quota parte della SU massima prima indicata all'interno nell'Area urbanistica RN nel SUE n. 969; quest'ultima può pertanto incrementare il proprio indice territoriale da IT=0,2 mq/mq (relativo al distretto di appartenenza) a IT=0,24 mq/mq solo nel caso di trasferimento della capacità edificatoria dall'Ambito RC, dal momento che è esclusa dalla regola generale attribuita alle aree RN sulla possibilità di trasferimento di SU dal Parco Centrale e dalle tre aree a servizi in progetto localizzate nel Centro storico. Gli abitanti teorici di RN n. 969 sono quindi già conteggiati alla voce delle RN.

RPb - Aree di nuovo insediamento di Edilizia Economica Popolare

Le aree comprese nella zona urbanistica RPb, la quale include di fatto un'unica area non attuata come esito dell'aggiornamento cartografico derivante dall'analisi dello stato di attuazione del PRGC, riguardano parti urbane del territorio inedificate, per le quali sono previsti interventi di nuovo insediamento di edilizia economica popolare da attuarsi attraverso Piano Esecutivo Convenzionato ai sensi degli artt. 3.2.4 e 8.5.1 delle Norme

Tecniche di Attuazione o P.E.E.P. ai sensi dell'art. 41 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Per questa "Zona" si prevede l'incremento di SU proveniente dalle aree a servizi pubblici quali il "Parco Centrale" e le aree localizzate nel Centro Storico (Aree Sp/P n.1331 e Sp/V n. 1332, 1333); questo determina ai fini del calcolo della CIRT derivante dalle aree in questione di considerare come indice territoriale quello massimo consentito, comprensivo degli eventuali trasferimenti di SU, anziché conteggiare la SU relativa alle aree di 'decollo'.

Siccome la PTPP introduce in azzonamento per l'area RPb-RN2 n. 1155 un perimetro unico indicante l'ambito da attuarsi con SUE, la stima della SU di progetto e dei relativi abitanti insediabili è già conteggiata all'interno delle aree RN di nuovo impianto e si rimandano i relativi dati quantitativi riportati alla voce specifica nella tabella precedentemente riportata.

RA - Aree di nuovo insediamento residenziale con atterraggio di SU dal Parco centrale

Si tratta di aree di nuovo insediamento residenziale inedificate per le quali il PRGC prevede atterraggio di SU dal Parco Centrale, rimaste inattuato. Tali zone hanno un indice territoriale proprio di $IT=0,10$ mq./mq. che è possibile incrementare fino a $IT=0,30$ mq./mq. mediante la perequazione urbanistica con il Parco Centrale. Al fine di assicurare la realizzazione del Parco Centrale e per ridurre il consumo del suolo, si stabilisce che in ogni caso l'intervento edilizio è consentito solamente se l'indice IT finale non è inferiore a $0,20$ mq./mq. Sono estese per una superficie pari a 32.102 mq, ed applicandovi l'IT massimo incrementabile dal trasferimento, determinano una CIRT pari a **241 abitanti** teorici.

RR - Aree di rilocalizzazione residenziale

Tale classificazione comprende le aree inedificate ove l'utilizzo edificatorio è finalizzato alla rilocalizzazione delle unità abitative, interne all'area ATA nelle quali, alla data del 1 luglio 2004, vi risultino all'anagrafe dei residenti e la cui attuale destinazione è impropria. Ai sensi delle N.T.A., l'utilizzo edificatorio è subordinato alla stipulazione di apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale ed è riservata ai proprietari di immobili situati nell'area ATA che li utilizzano come propria residenza.

Gli interventi sono soggetti a P.E.C., l'indice di edificabilità territoriale (IT) è di $0,15$ e la SU consentita di ciascuna residenza alternativa non può essere superiore a quella da rilocalizzare.

L'analisi sullo stato di attuazione della revisione del P.R.G.C. ha portato a individuare una superficie non attuata pari a 2.292 mq, la cui SU determina una CIRT pari a **9 abitanti** teorici.

RI - Aree ex produttive, di nuovo insediamento residenziale

Sono aree di trasformazione da destinazione produttiva a destinazione residenziale in coerenza con il tessuto urbanistico-edilizio contermina. La SU edificabile delle zone RI è pari all'indice fondiario ($IF= 0,30$) a cui (in considerazione dell'elevato rapporto di copertura sul lotto e della dimensione dei fabbricati esistenti da demolire e di eventuali bonifiche, nonché della limitata dimensione della superficie fondiaria interessata) si somma fino al 50% della SU già edificata (con l'esclusione di eventuali soppalchi e tettoie aperte su almeno due lati). La superficie complessiva, ancora da attuare, equivale a 8.272 mq, la cui capacità edificatoria determina **115 abitanti** insediabili.

PARC - Aree miste artigianali terziarie residenziali consolidate e di completamento

Trattasi di aree in cui insistono (o sono consentiti) insediamenti residenziali utilizzati prevalentemente dal titolare o degli addetti all'azienda, congiuntamente ad attività di piccole dimensioni, quali:

- laboratori artigianali,
- attività espositive con relativa vendita,
- studi tecnici e professionali di vario tipo.

L'insediamento residenziale deve comunque essere compreso nel limite del 20% della SU ammissibile (100

mq sempre consentiti) e rientra nel conteggio della SU massima ammessa.

Nell'area PARc1, a insediamenti misti produttivi/terziari/residenziali, la componente residenziale può aumentare oltre il 20% fino ad un valore del 40% della SU complessiva (con contestuale riduzione al 60% della SU terziaria/produttiva) a condizione che la ulteriore SU residenziale venga acquisita e trasferita in PARc1 dal Parco Centrale.

L'analisi sui residui di capacità edificatoria ha portato a stimare una superficie inattuata pari a 20.629 mq, da cui deriva una SU residenziale (articolata nella componente PARc, a cui è stato applicato il 20% a residenza secondo un IT=0,5 mq/mq e nella componente PARc1, a cui è stata applicata cautelativamente la percentuale del 40% come massima quota a residenza secondo l'indice territoriale attribuito di 0,20 mq/mq). Si determina pertanto una CIRT pari a **42 abitanti** teorici.

➤ Aree a servizi in progetto

Standard urbanistici a livello comunale in progetto (SP)

Dal momento che, come già descritto precedentemente, nel PRGC di Caselle vige il principio e la tecnica della perequazione urbanistica, confermata con la Revisione, si rende necessario stimare la capacità insediativa residenziale teoria derivante dall'applicazione dell'indice (IT=0,2 mq/mq o 0,3 mq/mq a seconda del Distretto di appartenenza) alle aree a servizi in progetto (ora per la maggior parte di livello comunale, non essendo più tenuta Caselle T.se a verificare la quota di standard art. 22 della LR 56/77).

L'estesa area a servizi in progetto V n. 375 "Parco Centrale" (125.166 mq) non viene in questo caso conteggiata, dal momento che si è ritenuto in questo caso più idoneo calcolare la quota di CIRT non tanto nell'area di decollo ma direttamente nelle aree di atterraggio della SU previste (Zone RA, RC a/b/c, RN, PARc1), già descritte ai punti precedenti. Allo stesso modo sono escluse dal calcolo le aree a servizi in progetto incluse nei perimetri a SUE individuati e introdotti dalla PTPP, già conteggiati alle voci precedenti per quanto riguarda le Aree RN2-RPb n. 1155, RN2 n. 467, RN1a n. 453, RN n. 969 e n. 1119.

Non vengono inoltre conteggiate ai fini della definizione della CIRT le aree a servizi pubblici previsti per gli insediamenti produttivi in progetto, individuate con la Revisione di Piano, come anche le aree a servizi previste per l'area ATA (subambiti A-B e C).

Infine, con riferimento alle aree a servizi in progetto SP/AT n. 1151 e n. 1181 (ex IGA* del PRGC vigente) l'indice attribuito è il medesimo del piano vigente.

Ne conseguono le quantità sintetizzate nella tabella:

| Servizi in progetto SP | Superficie (mq) | Indice di edificabilità territoriale (mq/mq) | SU (mq) | CIRT (ab) |
|---|-----------------|--|---------|--------------|
| indice 0,3 mq/mq | 254.788 | 0,30 | 76.437 | 1.911 |
| indice 0,2 mq/mq | 23.013 | 0,20 | 4.603 | 115 |
| SP/AT n. 1151 e n. 1181 (ex IGA*) indice 0,06 | 13.000 | 0,06 | 780 | 19 |
| Totale CIRT | | | | 2.045 |

Complessivamente dunque l'incremento di capacità insediativa residenziale teorica relativo alla Variante di Revisione al P.R.G.C. di Caselle T.se risulta dal seguente prospetto:

| Zona/area urbanistica | CIRT (ab) |
|--------------------------|--------------|
| Centro Storico | 0 |
| RS | 0 |
| RSa | 44 |
| RPa | 0 |
| RSb | 47 |
| RSr | 0 |
| PARa | 0 |
| RC a, b, c | 286 |
| RN | 1.039 |
| Ambito RC | 63 |
| RPb | 0* |
| RA | 241 |
| RR | 9 |
| RI | 115 |
| PARc | 42 |
| Servizi in progetto (SP) | 2.045 |
| TOTALE | 3.931 |

*Conteggiati nella CIRT delle zone RN

Considerando quindi gli abitanti residenti e quelli aggiuntivi previsti dalla Variante di Revisione, si ha la seguente Capacità insediativa residenziale teorica (CIRT) totale:

| | | |
|--|---------------|-----------------|
| Abitanti residenti al 31/12/2020 ¹⁰ | 13.969 | abitanti |
| Abitanti teorici aggiuntivi previsti dalla Variante Generale | 3.931 | abitanti |
| CIRT totale | 17.900 | abitanti |

4.2 Le attività economiche

➤ Zone terziarie e polifunzionali

Per tali destinazioni il P.R.G.C. individua le seguenti zone e quantità:

ALBr - aree turistico ricettive consolidate su edificio di impianto del '500/800

Si tratta di aree consolidate su cui insistono attività terziarie alberghiere per le quali sono previsti interventi che conservano e valorizzano l'impianto architettonico caratteristico dei manufatti. A tal fine è possibile agire con interventi manutentivi, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia. Tali aree occupano una superficie complessiva pari a 8.122 mq (SU stimata pari a circa 5.749 mq), per le quali, per esigenze igienico funzionali sono consentiti, in deroga ai parametri di IT e IC, ampliamenti fino ad un massimo del 20% della SU esistente.

Benz - Aree per impianti di distribuzione carburante

Sono state inserite in tale zona le aree sulle quali ad oggi sono installati distributori di carburante esistenti.

Per tali aree, che insistono su di una superficie pari a 14.455 mq, con una SU stimata in circa 718 mq; si confermano le attività svolte ed eventualmente è possibile installare impianti di autolavaggi e/o per la manutenzione e assistenza dei veicoli e/o per la commercializzazione di accessori auto con eventuali uffici di pertinenza.

Qualora siano presenti o previste attività di manutenzione e assistenza dei veicoli, spazi per la commercializzazione di accessori degli autoveicoli o uffici funzionali all'impianto con una SL inferiore a 200 mq è ammessa la realizzazione di un'unità alloggio riservata al gestore o al personale di custodia per non più di 100 mq di SU; tale valore si considera trascurabile e pertanto non è stato conteggiato nella CIRT trattata al presente capitolo.

E/tr – Area destinata a funzioni turistico-ricettive in ambito agricolo

Le aree destinate a funzioni turistico-ricettive in ambito agricolo (E/tr) sono volte alla fruizione ricettiva delle limitrofe aree agricole tipiche dei sistemi fluviali (E/f), quale supporto al turismo diffuso, coniugato con gli usi agricoli del suolo.

Su tali aree viene confermata la destinazione d'uso esistente e l'attività agricola, sempre ammessa. Si ammette inoltre il cambio di destinazione d'uso verso l'attività terziaria ricettiva dei fabbricati esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare della Revisione Generale di piano regolatore.

Per i fabbricati esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia, senza possibilità di ampliamento, ad eccezione di adeguamenti "una tantum" per interventi di miglioramento strutturale, di contenimento energetico o igienico funzionali sempre ammessi nel limite massimo di 25 mq di SU per ogni unità immobiliare. Tale area si estende su una superficie pari a 13.426 mq, per una SU stimata in circa 924 mq.

Ktr - ZONA KELEMATA Terziaria/residenziale di interesse ambientale/documentario

L'ambito Ktr rientra tra le aree del complesso Kelemata su cui sono presenti attività inerenti l'intero ciclo sperimentale-produttivo che riguarda la produzione di cosmetici.

L'area rappresenta un complesso edilizio con tipologie ed elementi architettonici caratteristici per le quali sono previste attività terziarie e residenziali. Riguarda un'area complessiva di 44.142 mq su cui sono ammesse residenze e/o foresterie nella misura massima del 10% della SU, laboratori e uffici, uno spaccio aziendale che non superi i 200 mq di SU ed eventualmente un museo delle specie officinali e delle attrezzature connesse alla produzione cosmetica. La SU stimata esistente per tale aree è pari a 12.505 mq.

TC - Aree ad attività terziaria consolidate e di completamento

Riguardano parti del territorio già edificate consolidate o di completamento con prevalente destinazione terziaria in cui sono concessi interventi manutentivi, di ristrutturazione e sostituzione edilizia, mentre per le aree di completamento sono concesse nuove costruzioni. Tali aree rappresentano una superficie complessiva di 109.388,8 mq per le quali sono ammesse attività di commercio anche in collegamento con attività di artigianato, di uffici ed altri locali per attività espositive e di vendita ed esercizi pubblici di ristoro. È ammessa la realizzazione di residenze di pertinenza nella misura di due unità abitative, con una SU minore del 20% della SU realizzata, con un massimo di 200 mq di superficie coperta; tale SU residenziale si considera ininfluenza ai fini della CIRT complessiva di Piano.

La SU stimata esistente equivale a 65.938 mq.

TN - Aree ad attività terziaria di nuovo impianto

Sono aree destinate ad accogliere attività terziarie di nuovo impianto e sono estese ad una superficie territoriale di 16.387 mq. Per tali aree si prevede l'attuazione mediante P.E.C. e sono ammesse attività di commercio, anche in collegamento con le attività di artigianato, uffici e locali per attività espositive e di vendita, servizi pubblici e privati; è ammessa la residenza strettamente necessaria alla custodia fino a 2 unità immobiliari per una SU massima di 200 mq o non superiore al 20% di quella realizzata, la quale si considera ininfluenza ai fini della CIRT complessiva di Piano.

Le aree TN con la Revisione di P.R.G.C. possono contribuire all'acquisizione pubblica delle aree per la realizzazione del Parco Centrale, trasferendo la SU dall'area urbanistica Sp/V n.375, guadagnando una incremen-

to di indice territoriale pari a 0.05 mq/mq. Pertanto la SU stimata teorica di progetto, con l'attribuzione di $IT=0,45$ mq/mq, equivale a 7.374 mq.

ATA - Aree ad attività terziaria di nuovo impianto in ambito aeroportuale

Sono aree libere di nuovo impianto collocate ad ovest dell'Aeroporto e a nord della S.P.2 con funzioni terziarie, commerciali e di servizi al fine di realizzare un polo multifunzionale integrato e strettamente connesso all'aeroporto. L'ambito ATA si attua mediante Piano Particolareggiato ed è suddiviso in due Subambiti, identificati rispettivamente con Subambito A-B di SU complessiva pari a 177.764 mq e Subambito C di 41.731 mq. Il Subambito A-B rappresenta il progetto trainante dell'ambito ATA in cui sono previste attività terziarie, commerciali, direzionali, servizi e infrastrutture, in particolare:

- Nel Subambito A, aree prevalentemente di proprietà comunale libere, sono previste attività di interesse aeroportuale e del Comune di Caselle, pubbliche o d'interesse pubblico e un Hotel internazionale aeroportuale; Nelle aree di Subambito A è possibile realizzare interventi a diversa sistemazione rispetto a quanto indicato nella Variante parziale n. 7 (Tav 1-V7) senza costituire variante al Piano purché i medesimi siano coerenti con il contesto aeroportuale, e purché la superficie fondiaria utilizzata non sia in contrasto con le funzioni della sosta pubblica e di interesse pubblico ed il verde del Subambito A e la SU non superi la SU appartenente al Comune;

- Nel Subambito B, aree destinate a standard urbanistici per parcheggi a verde e ad attività economiche e servizi per i privati, la SU in progetto corrisponde a quella del PPE vigente ed è pari a 153.000 mq; di cui 121.000 mq a destinazione terziaria e commerciale e 32.000 mq a destinazione terziaria e direzionale. Il Subambito C, nella compatibilità ed eventuale interazione con le funzioni ed attuazione del Subambito A-B, allo scopo del completamento del polo multifunzionale di supporto all'aeroporto, sono consentite destinazioni a commercio, uffici, ed altri locali in genere, attività espositive con relativa vendita, artigianato di servizio non nocivo e molesto, servizi di ristorazione, attività ricettive.

PARa - Area mista artigianale-terziaria-residenziale consolidata in zona di inedificabilità assoluta

L'area PARa rientra nelle zone consolidate e al suo interno presenta un mix di funzioni comprendenti, oltre alle attività terziarie e commerciali, anche funzioni residenziali e artigianali. Occupa una superficie complessiva pari a 1.264 mq e risulta priva di residui di capacità edificatoria. Per tale area si prevede la riqualificazione, la razionalizzazione e il completamento del tessuto urbanistico esistente privilegiando e potenziando le attività proprie rispetto a quelle compatibili. Trattandosi di un'area soggetta a vincolo aeroportuale di inedificabilità assoluta, l'area PARa è interessata dalle limitazioni che tale zona prevede secondo le prescrizioni inserite nelle N.T.A. e nelle Schede Normative.

La SU terziario-commerciale viene stimata ipotizzandone una quota di circa l'80% rispetto alla SU totale esistente, equivalente pertanto a 1.146 mq.

PARc - Aree miste artigianali terziarie residenziali consolidate e di completamento

Trattasi di aree in cui insistono (o sono consentiti) insediamenti residenziali utilizzati prevalentemente dal titolare o degli addetti all'azienda, congiuntamente ad attività di piccole dimensioni, quali:

- laboratori artigianali,
- attività espositive con relativa vendita,
- studi tecnici e professionali di vario tipo.

L'insediamento residenziale deve comunque essere compreso nel limite del 20% della SU ammissibile (100 mq sempre consentiti) e rientra nel conteggio della SU massima ammessa.

Nell'area PARc1, a insediamenti misti produttivi/terziari/residenziali, la componente residenziale può aumentare oltre il 20% fino ad un valore del 40% della SU complessiva (con contestuale riduzione al 60% della SU terziaria/produttiva) a condizione che la ulteriore SU residenziale venga acquisita e trasferita in PARc1 dal Parco Centrale.

Ipotizzando cautelativamente una quota di SU terziaria pari all'80% del totale in PARc e 60% in PARc1 (escludendone quindi le quote a produttivo), viene stimato un valore di 7.682 mq.

Za - "Zona" per insediamento di attività compatibili con la residenza

Si tratta di zone di completamento incluse all'interno dell'area di vincolo aeroportuale in cui sono concessi interventi di nuova realizzazione non residenziali purché compatibili con la residenza. Rispetto a una superficie di 1.645 mq è stata stimata una SU di progetto pari a 494 mq secondo l'IT previsto nella Scheda Normativa.

TPa - Aree a destinazione terziario-commerciale-produttivo consolidate sature all'interno del vincolo aeroportuale di inedificabilità assoluta

Si tratta di aree già edificate senza residuo di capacità edificatoria, dove si intende incentivare la rilocalizzazione delle attività; sono previsti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia. La superficie è pari a 8.089 mq, rispetto a cui è stata stimata una SU esistente pari a 4.955 mq.

Complessivamente il piano stima **99.657 mq** di SU per le aree consolidate e di trasformazione (ALBr + Benz + E/tr + Ktr + PARa + PARc + TC + Tpa) e **227.362 mq** di SU per le aree di nuovo impianto (ATA + TN + Za), per complessivi **307.087 mq**, come risulta dal seguente prospetto.

| Zona/area urbanistica | | SU (mq) |
|--------------------------------------|------|----------------|
| Aree consolidate e di trasformazione | ALBr | 5.749 |
| | Benz | 718 |
| | E/tr | 924 |
| | Ktr | 12.505 |
| | PARa | 1.146 |
| | PARc | 7.682 |
| | TC | 65.938 |
| | Tpa | 4.995 |
| Aree di nuovo impianto | ATA | 219.494 |
| | TN | 7.374 |
| | Za | 494 |
| TOTALE | | 307.087 |

➤ **Zone artigianali e industriali**

Per quanto attiene alle scelte urbanistiche effettuate in relazione alle **attività produttive**, il P.R.G.C. riconferma gli insediamenti previsti nel P.R.G.C. vigente (attuati e non attuati), integrandoli con un'offerta aggiuntiva in aree di nuovo impianto.

Le zone che rientrano nel comparto produttivo risultano le seguenti:

IC - Aree produttive consolidate e di completamento

Il P.R.G.C. individua gli impianti industriali e artigianali esistenti di cui si conferma la localizzazione. Sugli impianti e attrezzature a destinazione industriale o artigianale, o ad essi sussidiarie, sono comunque ammessi interventi di ristrutturazione di adeguamento tecnologico e funzionale e ampliamento, nei limiti dei disposti

delle Schede Normative. È ammessa la sostituzione edilizia degli impianti tecnologici divenuti obsoleti. La Zona di ICborg - Aree di integrazione insediamento produttivo adiacente, a confine con il Comune di Borgaro, è disciplinata dalla relativa Scheda Normativa (ICborg), dove l'obiettivo è di realizzare aree di manovra e piazzali volti a consentire il regolare svolgimento delle attività produttive nella zona adiacente.

La Zona ICe include i manufatti e insediamenti produttivi consolidati in aree esondabili in Classe IIIC, dove è escluso l'utilizzo a fini urbanistici e le attività oggi presenti dovranno essere iscritte negli elenchi regionali per la rilocalizzazione.

Per la Zona ICr - Area produttiva su impianto ottocentesco, l'obiettivo di piano è quello di una migliore fruizione delle aree produttive nel rispetto degli elementi tipologici caratteristici.

Complessivamente tali aree produttive consolidate si estendono per una superficie complessiva di **348.462 mq.**

TPb - Aree a destinazione terziario-commerciale-produttivo consolidate all'interno della zona interessata da inquinamento acustico per sorvolo aerei NER

Si tratta di aree già edificate consolidate con prevalente destinazione produttiva, dove l'obiettivo di piano è di permettere una migliore fruizione delle aree adattandole alle possibili nuove esigenze delle attività economiche insediate e saturazione delle porzioni di territorio ancora libere. La relativa superficie ammonta in **528,9 mq.**

Kp - ZONA KELEMATA produttivo

In tale area sono consentite le attività inerenti l'intero ciclo sperimentale-produttivo che riguarda la produzione di cosmetici. L'edificazione è subordinata a convenzione con A.C. in cui si specifica che i manufatti sono destinati allo svolgimento di un ciclo integrato per la produzione di prodotti di cosmesi. La superficie totale è pari a **28.529 mq.**

IN - Aree produttive di nuovo impianto

In tali aree inedificate e in cui l'utilizzo è subordinato alla realizzazione di un nuovo assetto infrastrutturale coerente con le previsioni del P.R.G.C., l'edificazione avviene mediante P.E.C.. Le aree possono essere assoggettate ad uno o più P.E.C., e in sede di Revisione si è introdotta l'eliminazione delle soglie relative alle superficie minima di intervento.

L'adeguamento delle urbanizzazioni primarie o la nuova infrastrutturazione di aree assoggettate a strumento urbanistico esecutivo avviene a cura dei concessionari o del Comune; in questo ultimo caso il corrispettivo per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione è determinato in via sintetica.

La PTPP individua in particolare una nuova area interessata da SUE (IN n. 1154), in cui obbligatoriamente di smettere le aree a servizi in loco.

La superficie territoriale interessata è pari a **mq 163.063.**

Complessivamente il Piano stima una superficie a produttivo pari a **348.991 mq** per le aree consolidate e di trasformazione (IC + Tpb) e **191.592 mq** di superficie per le aree di nuovo impianto (IN + Kp), per complessivi **540.583 mq**, come risulta dal seguente prospetto.

| Zona/area urbanistica | | Superficie fondiaria/territoriale (mq) |
|--------------------------------------|-----|--|
| Aree consolidate e di trasformazione | IC | 348.462 |
| | Tpb | 529 |
| Aree di nuovo impianto | IN | 163.063 |
| | Kp | 28.529 |
| TOTALE | | 540.583 |

4.4 Fabbisogno di standard urbanistici e servizi sociali ed attrezzature a livello comunale ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77

Per quanto attiene alla dotazione di standard ai sensi dell'art. 21 L.R. 56/77, tenuto conto delle aree a servizi già esistenti e di quelle in progetto interne ed esterne alle zone sottoposte a strumenti urbanistici esecutivi, approvati e in progetto, l'analisi del nuovo progetto di P.R.G.C. evidenzia un fabbisogno minimo di standard richiesto a fronte delle capacità insediative previste dal P.R.G.C. così articolato:

1) Fabbisogno residenziale:

CIRT (abitanti esistenti al 31/12/2020 + abitanti aggiuntivi: 13.969 + 3.931) = 17.900 ab

Totale fabbisogno minimo di standard per residenza (17.900 ab x 25 mq/ab) = **447.500 mq**

2) Fabbisogno per attività commerciali e terziarie:

- mq di SU per attività consolidate: 99.657 mq

Fabbisogno minimo di standard = 80% di 99.657 mq = **79.725 mq**

- mq di SU per attività di nuovo impianto: 227.362 mq

Fabbisogno minimo di standard = 100% di 227.362 mq = **227.362 mq**

Totale fabbisogno attività commerciali e terziarie (79.725 mq + 227.362 mq) = **307.087 mq**

3) Fabbisogno per attività artigianali-industriali:

- Superfici fondiari per attività consolidate: 348.991 mq

Fabbisogno minimo di standard (10%SF) = 348.991 mq x 0,1 = **34.899 mq**

- Superfici territoriali per attività di nuovo impianto: 191.592 mq

Fabbisogno minimo di standard (20%ST) = 191.592 mq x 0,2 = **38.318 mq**

Totale fabbisogno attività artigianali-industriali = 34.899 mq + 38.318 mq = **73.218 mq**

Totale fabbisogno attività economiche = 307.087 mq + 73.218 mq = **380.305 mq**

Totale fabbisogno minimo standard ex art. 21 L.R. 56/77: 827.805 mq

4.5 Dotazione di standards urbanistici e servizi sociali ed attrezzature a livello comunale ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77

A fronte della richiesta minima di standard esplicitata al precedente paragrafo il P.R.G.C. prevede la seguente quantità di aree a servizi (standard art. 21 L.R. 56/77) puntualmente individuate sulle tavole di progetto:

| Tipologia Servizio | Servizi pubblici esistenti (Se.I) | Servizi pubblici in progetto (Sp.I) | Servizi pubblici in progetto all'interno dei SUE (Sp.I) | Totale |
|---|-----------------------------------|-------------------------------------|---|------------------|
| | mq | mq | mq | mq |
| a - Istruzione | 39.962 | 29.186 | 9.070 | 78.218 |
| b - Attrezzature di interesse comune | 61.969 | 47.646 | - | 109.614 |
| c - Spazi pubblici a parco, gioco e sport | 289.358 | 296.681 | 12.662 | 598.700 |
| d - Parcheggi pubblici | 142.987 | 77.560 | 4.499 | 225.045 |
| Servizi per il produttivo | 19.685 | 20.007 | 8.056 | 47.748 |
| TOTALE | 553.960 | 471.079 | 34.286 | 1.059.326 |

Globalmente la dotazione di aree a servizi risulta essere **1.059.326 mq**, mentre il fabbisogno complessivo è pari a **827.871 mq**, valore che risulta ampiamente verificato.

L'analisi condotta per singolo comparto funzionale esprime valori positivi, dal momento che per il comparto residenziale, rispetto alla relativa domanda di **447.500 mq**, è ampiamente verificato dall'offerta prevista complessiva. Conseguentemente, l'offerta residua ($1.011.578 \text{ mq}_{11} - 447.500 \text{ mq} = 564.078 \text{ mq}$) può consentire di soddisfare sia il comparto terziario che quello produttivo (complessivamente **380.305 mq**). Nell'ipotesi di completa attuazione del Progetto di Piano, gli standard urbanistici previsti nel territorio comunale superano i minimi richiesti dalla L.R. 56/77.

4.6 Standards urbanistici e servizi sociali ed attrezzature di interesse generale ai sensi dell'art. 22 della L.R. 56/77

Per quanto riguarda gli standard da dismettere ai sensi dell'art. 22 L.R. 56/77 il Piano non prevede più la verifica del dimensionamento di tali servizi in quanto il Comune di Caselle T.se, dopo lo scorporamento del territorio di Mappano, non ha più l'obbligo ai sensi dell'Art. 22, 1° comma L.R. 56/77 (popolazione prevista inferiore a 20.000 abitanti); tuttavia una struttura sanitaria (Area AS) e alcune aree destinate a parco territoriale per la loro valenza sovracomunale, sono stati classificati come zona destinata a servizi pubblici di interesse generale con una superficie complessiva pari a **111.108,6 mq**.

La Proposta tecnica del progetto preliminare di Variante di Revisione Generale al P.R.G.C., adottata con Deliberazione C.C. n° 50 del 25.11.2021, è composta dai seguenti elaborati:

ALLEGATI TECNICI DI INDAGINE

| <i>N. elab.</i> | <i>Titolo</i> | <i>Scala</i> |
|-------------------------------------|---|--------------|
| INQUADRAMENTO TERRITORIALE | | |
| AT1 | Le previsioni del PTR | Varie |
| AT2 | Le previsioni del PPR | Varie |
| AT3 | Le previsioni del PTC2 | Varie |
| VINCOLI LIMITAZIONI E VALORI | | |
| AT4.1 | Perimetrazione dei vincoli presenti sul territorio | 1:5.000 |
| AT4.2 | Schede dei beni vincolati con decreto di vincolo | / |
| INDAGINI SULLO STATO ATTUALE | | |
| AT5 | Uso del suolo in atto | 1:10.000 |
| AT6 | Capacità d'uso del suolo: classificazione IPLA | 1:10.000 |
| AT7 | Urbanizzazioni: infrastrutture a rete | 1:5.000 |
| AT8.1 | Attuazione del PRGC vigente: analisi delle aree edificabili | 1:5.000 |
| AT8.2 | Attuazione del PRGC vigente: analisi della città pubblica | 1:5.000 |
| AT9.1 | Analisi del patrimonio edificato esistente: stratificazione storica | 1:10.000 |
| AT9.2 | Analisi del patrimonio edificato esistente: destinazioni prevalenti | 1:10.000 |

ELABORATI DI PROGETTO

| <i>N. elab.</i> | <i>Titolo</i> | <i>Scala</i> |
|------------------------------|---|--------------|
| ELABORATI DESCRITTIVI | | |
| P1.1 | Relazione illustrativa | / |
| P1.2.1 | PPR - Tavola dei beni paesaggistici | 1:10.000 |
| P1.2.2 | PPR - Tavola delle componenti paesaggistiche | 1:5.000 |
| P1.2.3 | PPR - Tavola di raffronto | 1:5.000 |
| P1.2.4 | PPR - Relazione di adeguamento | / |
| P1.3 | Perimetro del centro abitato art. 12 LR 56/77 | 1:5.000 |
| P1.4 | Scheda quantitativa dei dati urbani secondo il modello fornito dalla Regione Piemonte | / |
| P1.5 | Analisi del consumo di suolo | 1:10.000 |

| ELABORATI GRAFICI PRESCRITTIVI | | |
|---|---|----------|
| P2.1 | Planimetria sintetica rappresentativa anche dei comuni contermini | 1:25.000 |
| P2.2 | Planimetria generale di progetto | 1:5.000 |
| ELABORATI NORMATIVI PRESCRITTIVI | | |
| P3 | Norme tecniche di attuazione - Schema | / |
| P3.1 | Schede normative | / |

ELABORATI AMBIENTALI

| <i>N. elab.</i> | <i>Titolo</i> | <i>Scala</i> |
|-----------------|---|--------------|
| VAS1 | Documento tecnico preliminare | / |
| VAS 1.1 | Pressioni ambientali agenti sul territorio comunale | 1:10.000 |
| VAS 1.2 | Le aree sensibili del territorio comunale | 1:10.000 |
| VAS 1.3 | Le reti ecologiche del territorio comunale | 1:10.000 |

ELABORATI ACUSTICI

| <i>N. elab.</i> | <i>Titolo</i> | <i>Scala</i> |
|-----------------|---|--------------|
| | Studio di compatibilità con il P.C.A. vigente | / |

ELABORATI GEOLOGICI

| <i>N. elab.</i> | <i>Titolo</i> | <i>Scala</i> |
|-----------------------------------|---|--------------|
| STUDIO GEOLOGICO - TECNICO | | |
| | Relazione geologico - tecnica | / |
| Tav.1 | Carta geologica e geomorfologica | 1:10.000 |
| Tav.2 | Carta idrogeologica | 1:10.000 |
| Tav.3 | Carta del reticolo idrografico e SICOD | 1:10.000 |
| Tav.4 | Carta del quadro del dissesto | 1:10.000 |
| Tav.5 | Carta di sintesi della pericolosità geologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica | 1:10.000 |
| MICROZONAZIONE SISMICA | | |
| | Relazione di microzonazione sismica | / |
| | Carta delle indagini | 1:10.000 |
| | Carta geologico - tecnica | 1:10.000 |
| | Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica | 1:10.000 |

Dato atto che il Comune di Caselle Torinese ha trasmesso alla Città Metropolitana di Torino la convocazione della seconda seduta della prima Conferenza di Copianificazione e Valutazione in modalità telematica per il giorno 21.04.2022 ore 9.30 con nota inviata tramite PEC prot. 9043 del 28.03.2022 avvalendosi di piattaforma web dedicata e visti:

- l'articolo 15 della L.R. 56/77 che consente alla Città Metropolitana ed ai partecipanti alla seconda seduta della prima Conferenza di Copianificazione e Valutazione sulla Proposta Tecnica del Progetto Preliminare, la facoltà di formulare osservazioni;
- il quarto comma dell'art. 15bis della L.U.R. che affida al rappresentante unico l'onere di raccogliere i pareri necessari all'interno dell'Ente e ricondurli ad unitarietà nella Conferenza di Copianificazione e Valutazione;
- gli articoli 19 e 20 del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali approvato con D. Lgs. N° 267 del 18 agosto 2000;
- il Piano Territoriale di Coordinamento della Città Metropolitana, approvato con deliberazione Consiglio Regione Piemonte n. 121-29759 del 21/07/2011;
- lo Statuto della Città Metropolitana di Torino, approvato con Deliberazione del Conferenza Metropolitana n. 9560/2015 del 14 aprile 2015;

si formulano i rilievi indicati nel proseguio del presente documento.

2. Congruità della Proposta Tecnica del progetto preliminare della Variante di Revisione Generale al Piano Regolatore Generale Comunale rispetto al Piano Territoriale di Coordinamento della Città Metropolitana

La proposta tecnica del Progetto preliminare di Variante di Revisione Generale al Piano Regolatore Generale (nel seguito PTPP), illustrata nella prima seduta della prima Conferenza di Copianificazione e Valutazione del 26/01/2022 presenta alcune potenziali incompatibilità con i contenuti del Piano Territoriale di Coordinamento della Città Metropolitana "PTC2", approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 121-29759 del 21/07/2011 e pubblicato sul B.U.R. n. 32 del 11/08/2011, ed in particolare:

- Dimensionamento del Piano: le prescrizioni che esigono attuazione di cui all'art. 21 delle N.d.A. del PTC2 prevedono al comma 4 *"L'eventuale richiesta di nuova edificazione dovrà rapportarsi con lo stock abitativo inutilizzato, che viene riconosciuto come soluzione primaria alla richiesta di domanda abitativa all'interno dei Comuni"* mentre al comma 5: *"I Comuni che intendono variare il piano regolatore generale prevedendo un incremento insediativo residenziale devono operare una preventiva valutazione in ordine ai seguenti elementi: b) effettiva presenza di domanda abitativa ed individuazione della tipologia di domanda abitativa (edilizia sociale o altro); c) entità e caratteri dello stock abitativo inutilizzato; d) capacità insediativa residua dello strumento urbanistico vigente non realizzata, calcolata ai sensi dell'art. 20 della L.R. 56/77 e s.m.i.. L'esito della valutazione condiziona e motiva l'ipotesi di incremento insediativo residenziale."*; infine al

comma 6: *“Ai fini del calcolo dell’aumento della capacità insediativa del P.R.G. vigente e del dimensionamento dei servizi vengono considerati tutti gli interventi di nuovo impianto, di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica o edilizia che generano nuovo peso insediativo;”*.

Si pongono inoltre in evidenza le prescrizioni che esigono attuazione dei commi 7 e 7 bis del citato art. 21 delle N.d.A. del PTC2 che prevedono rispettivamente: *“I piani regolatori sono essenzialmente rivolti al soddisfacimento dei fabbisogni pregressi e della domanda aggiuntiva locale; interventi di nuovo impianto, di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica o edilizia che generano nuovo peso insediativo non dovranno in ogni caso comportare incrementi superiori al 5% della capacità insediativa dello strumento urbanistico vigente calcolata ai sensi della L.R. 56/77 e s.m.i. nei Comuni con popolazione residente pari o superiore ai 3000 abitanti...”* e *“Con nuovi interventi di ristrutturazione urbanistica, non ancora contemplati dal PRG vigente, possono conseguirsi incrementi fino al 7.5% della capacità insediativa dello strumento urbanistico vigente ...”*.

Le citate Norme di Attuazione del PTC2 rendono evidente la imprescindibile necessità di individuare la **capacità insediativa (CIR) del strumento urbanistico vigente riferito agli attuali confini comunali**. Pur esprimendo apprezzamento per le analisi condotte ed esplicitate nella relazione illustrativa, si evidenzia che detto parametro non emerge dai documenti progettuali adottati (in base alla documentazione agli atti il valore di 26.003 abitanti attribuito alla Capacità insediativa residenziale del PRGC vigente sulla Scheda quantitativa dati urbani e riferito alla Variante parziale 8 non è depurato della quota relativa alla ex frazione Mappano), come non è rinvenibile la **capacità insediativa residua del medesimo strumento urbanistico vigente** comprensiva di tutte le componenti che contribuiscono alla sua determinazione (patrimonio edilizio, volumetrie residue realizzabili, inesprese ed inattuabili, ecc.). Il progetto preliminare di Variante Generale dovrà quindi contenere quanto evidenziato: si suggerisce la predisposizione di un prospetto analitico esteso a tutte le aree normative del PRG vigente in maniera da individuare in modo univoco i parametri richiesti dal PTC2.

Nel precisare che le quote di incremento consentite dai sopra citati commi 7 e 7 bis sono comprensive della CIR residua della strumentazione urbanistica vigente, si rammenta che, nell’ipotesi in cui vengano superati i limiti definiti dal Piano metropolitano, risulterebbero potenzialmente incompatibili tutte le nuove previsioni di insediamento residenziale non presenti nel PRG vigente.

Eventuali possibili incrementi della Capacità insediativa del PRG dovranno interessare prioritariamente terreni interclusi non ricadenti in I e II Classe di Capacità d’Uso dei suoli. Con particolare riferimento all’area RN 1119 si ricordano le disposizioni di cui all’art. 17 comma 8 e art. 21 comma 11 delle N.d.A. del PTC2 che, contrastando *“l’edificazione in terreni di eccellente e buona fertilità e ad alta vocazione agricola, ad eccezione di dimostrate esigenze di tipo ambientale, viabilistico, economico e sociale che perseguano l’interesse collettivo quando manchino possibilità localizzative alternative”* prescrivono il *“riuso e la sostituzione edilizia utilizzando in modo marginale e, qualora non vi siano possibilità alternative, suoli di I e II classe”*. Inoltre, essendo l’area RN 1119 classificata come area libera si richiamano le azioni di tutela previ-

ste dall'art. 17 delle N.d.A. del PTC2.

La Città Metropolitana si rende in ogni caso disponibile per partecipare ad un tavolo tecnico convocato dal Comune sulla tematica sopra analizzata.

- Previsioni a carattere produttivo: l'art. 25 comma 1 delle N.d.A. del PTC2 prevede che *"la realizzazione di nuove aree produttive è ammessa esclusivamente all'interno degli Ambiti di I livello definiti al precedente art. 24, comma 5, lettera a)."* mentre secondo l'art. 24 comma 6 *".... Gli interventi ammessi negli AP-I sono: nuovo impianto, ampliamento, ristrutturazione, trasformazione e riorganizzazione territoriale e urbanistica a carattere produttivo."*. La previsione della nuova area produttiva in area urbanistica IN n° 1154 (area industriale di nuovo impianto) si pone quindi in contrasto con le citate prescrizioni che esigono attuazione in quanto l'area individuata è esterna all'ambito produttivo di I livello dislocato nella parte settentrionale del territorio comunale.

In base alla definizione delle aree di cui all'art. 16 N.d.A del PTC2 condivise tra il Comune di Caselle T.se e la Città Metropolitana di Torino in data 16/10/2015, la zona proposta come nuovo insediamento produttivo ricade in area libera, pertanto in contrasto con le azioni di tutela di cui all'art. 17 delle citate norme.

Ancorché parzialmente riferibile al Comune di Caselle, a titolo collaborativo si rammenta la disponibilità dei siti industriali dismessi indicati dal progetto "Trentametro", iniziativa anche citata nella relazione illustrativa.

- Commercio: nel ricordare che le prescrizioni immediatamente vincolanti e cogenti dell'art. 33 comma 2 delle N.d.A. del PTC2 obbligano i Comuni *"ad adeguare gli strumenti urbanistici generali alle disposizioni statali e regionali in materia di commercio e di urbanistica commerciale"* si comunica che attualmente non risulta pervenuta la presa d'atto del competente Settore "Commercio e Terziario" della Regione Piemonte sui criteri commerciali da adottarsi con Deliberazione del Consiglio Comunale come richiesto dal citato Settore regionale con nota prot. 65993 del 12/07/2018. Detti criteri sono prodromici all'adeguamento del PRGC alla disciplina del commercio ai sensi del D.C.R. n. 563-13414 del 29/10/1999 come aggiornata dalla D.C.R. n. 191-43016 del 20/11/2012.

Considerata la necessità, indicata nella citata nota del Settore regionale competente, di aggiornare i criteri commerciali in modo da ridefinirli in ragione delle nuove peculiarità territoriali/urbanistiche del Comune di Caselle Torinese a seguito della istituzione del Comune di Mappano che potrebbero incidere in maniera sostanziale sulle caratteristiche delle zone di insediamento commerciale anche a livello normativo, si propone pertanto l'approvazione con Delibera di C.C. dei nuovi criteri commerciali e l'invio degli stessi agli uffici previsti al comma 3, art. 1, Cap. 1, allegato A della D.G.R. del 01/03/2000 n. 42-29532 in cui è citato: *"In ottemperanza dell'art. 19 della legge regionale n. 28/1999, tale deliberazione [criteri ed indirizzi comunali di pianificazione commerciale] dovrà essere trasmessa per opportuna conoscenza (e non per l'approvazione) all'Assessorato Regionale al Commercio, Direzione Commercio*

e Artigianato entro 30 giorni dalla sua adozione.”;.....”.

3. Considerazioni aggiuntive:

Con riferimento ai contenuti della proposta tecnica del progetto preliminare di Variante di Revisione Generale al Piano Regolatore Generale Comunale ed a quanto illustrato nella Conferenza di Copianificazione, si rileva quanto segue:

- Area di nuovo impianto a destinazione produttiva IN n° 34: la PTPP prevede un'area di nuovo impianto a destinazione industriale/artigianale e logistica in un ambito destinato dal PRG vigente al deposito e lavorazione di inerti non inquinanti non ancora attuato. L'area si colloca in un contesto prettamente agricolo, privo di sottoservizi, a considerevole distanza dal territorio urbanizzato di Caselle ed in particolare dall'ambito produttivo di primo livello, precludendo l'accesso ai potenziali benefici scaturenti dalla creazione di poli di sviluppo economico caratterizzati dalla molteplicità e pluralità di attività insediate. Ritenendo inopportuna la nuova destinazione, si invita l'Amministrazione comunale a rivalutare la scelta effettuata con l'elaborazione del progetto preliminare di Revisione del PRG proponendo, anche in virtù del lungo lasso di tempo trascorso senza che le previsioni di piano abbiano trovato attuazione, la restituzione dell'area alla destinazione agricola come pare attualmente utilizzata.
- Viabilità: per quanto attiene gli aspetti legati alla viabilità in gestione alla Città Metropolitana, nel richiamare il parere della Direzione Coordinamento Viabilità – Viabilità 1 ove sono evidenziate alcune criticità, si invita a prendere contatto con la citata Direzione prima della adozione del Progetto preliminare della Variante, al fine di consentire una completa valutazione degli impatti viabilistici generati dalle previsioni urbanistiche.
Si coglie l'opportunità per segnalare la viabilità in nuova sede prevista dal PTC2 e codificata come progetto n° 50 "Completamento Var. di Caselle alla S.P. 13" destinato a collegare la S.P. 2 ad ovest dell'aeroporto al sud di S. Francesco al Campo. Considerato che la strada in progetto posta al confine con il Comune di San Maurizio Canavese e ricadente nell'area ATA – sub ambito A-B (collegamento tra la rotatoria in progetto sulla Sp 2 ed il confine comunale passando per la rotatoria ricadente in area n° 822 dell'elaborato P2.2) parrebbe recepire la prescritta previsione viaria del piano metropolitano, il progetto preliminare di Variante dovrà verificare l'adeguatezza della viabilità in progetto con particolare riferimento alla sezione stradale ed alle fasce di rispetto.
Analoghe verifiche andranno condotte per il tratto di S.P. 16 ricadente sul territorio comunale al confine nord- est con il Comune di San Maurizio Canavese.
A titolo collaborativo si osservano, verosimilmente a causa di refusi di elaborazione, indicazioni di viabilità in progetto laddove dalla foto aerea risulta già esistente una strada. In termini generali si ricorda che eventuali interventi sulla viabilità in gestione alla Città Me-

tropolitana (quali ad esempio adeguamenti di sezione stradale) dovranno essere oggetto di preventiva autorizzazione della Direzione competente.

Si ricorda inoltre che le previsioni stradali, sia in nuova sede che ampliamento/adequamento, dovranno essere tali da rientrare nelle categorie stradali previste dal D.M. del 05/11/2001 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade" e s.m.i..

Con riferimento alle nuove previsioni viarie individuate dalla PTPP tra cui si citano a titolo esemplificativo la "circonvallazione" a sud-est del concentrico, la nuova viabilità che fiancheggia il cimitero comunale, l'ampliamento dello svincolo sull'autostrada Torino - Caselle in corrispondenza della SS. 460, il progetto preliminare di Variante dovrà tener conto delle direttive di cui all'art. 41 comma 1 delle N.d.A. del PTC2 a cui si rinvia integralmente per brevità del presente documento.

Ferma restando la competenza di ANAS S.p.a., particolare attenzione dovrà essere rivolta per il sopra citato svincolo sulla Torino - Caselle per il quale si suggerisce un coordinamento anche con il limitrofo Comune di Mappano.

In funzione della elaborazione del Progetto preliminare di Variante Generale, si coglie infine l'occasione per riproporre quanto già osservato in merito ai contenuti del progetto preliminare di Variante Strutturale n° 1 con determinazione dirigenziale n° 1/97/2016 dell'11.1.2016 con particolare riferimento alla previsione di "circonvallazione est". Per esigenze di sintesi della presente relazione si rinvia al punto 1 lettera a) del dispositivo del citato atto per quanto non recepito dalla PTPP.

- Standard urbanistici art. 21 L.R. 56/77: la dotazione di Standard urbanistici della PTPP viene trattata al paragrafo 4.4 e seguenti dell'elaborato "Relazione illustrativa". Mentre il calcolo del fabbisogno viene distinto secondo le tre macro categorie individuate dal comma 1 del citato art. 21 (residenziale - attività commerciali e terziarie - attività artigianali e industriali), la dimostrazione del rispetto dei minimi richiesti dalla L.U.R. riportata nel paragrafo 4.5, è limitata alla sola verifica del superamento della dotazione globale ed evidenzia, peraltro, una sensibile carenza delle superfici a Servizi pubblici per il produttivo (47.748 mq in luogo dei 73.218 mq individuati come fabbisogno del comparto). Considerato che la L.R. 56/77 individua la "dotazione minima" di aree per Servizi per ognuna delle citate tre macro categorie, il progetto preliminare di Variante dovrà rivedere la dotazione delle aree a Servizi nel rispetto dei suddetti minimi.
- Aree ad attività terziaria in ambito aeroportuale (ATA): la PTPP conferma un ambito di nuovo impianto destinato ad attività terziario/commerciali in ambito aeroportuale con la possibilità di realizzare nel sub-ambito B, fra le altre, attività commerciali in media e grande distribuzione, attività di somministrazione di alimenti e bevande come bar, pub, ristoranti, infrastrutture per l'intrattenimento e il tempo libero, uffici direzionali e per servizi, agenzie bancarie e assicurative, attività espositive, attività artigianali e di servizio, servizi di ristorazione, attività ricettive e di foresteria, ecc. L'area individuata ricade parzialmente in zona di tutela D del vincolo aeroportuale ove, in base all'art. 10.17.1c dell'elaborato

“Norme tecniche di attuazione – schema”, “non è consentito realizzare interventi puntuali ad elevato affollamento, quali centri commerciali, congressuali e sportivi a forte concentrazione, edilizia intensiva”. Si ritiene utile che il progetto preliminare di Variante Generale chiarisca detta incongruenza normativa:

- Ricollocazione attività produttive in zona impropria: con riferimento alle possibilità previste dalla PTPP di trasferimento di realtà produttive, disciplinate anche dall’art. 9.7 e seguenti delle N.T.A, si ricordano le prescrizioni che esigono attuazione di cui all’art. 24 comma 6 che individuano gli ambiti produttivi di I livello come “gli ambiti preferenziali per la rilocalizzazione delle attività produttive site in zone improprie”.
- Considerato che le Norme Tecniche di Attuazione disciplinano le attività di artigianato di servizio, si ricorda di introdurre il limite di 500 mq previsto dall’art. 24 comma 8 delle N.d.A. del PTC2 che così recita: “Le attività artigianali di servizio alle funzioni residenziali, di carattere non nocivo e molesto, con superficie al disotto dei 500 mq di Sul (Superficie utile lorda), sono comunque ammesse all’interno dei contesti residenziali.”.
- Vincolo Aeroportuale: con riferimento alle limitazioni inerenti gli ostacoli ed i pericoli per la navigazione aerea previsti dal Codice per la Navigazione dovuti all’Aeroporto, occorre che il Progetto Preliminare di Variante contempli una verifica del rispetto dei citati vincoli, in particolare per quelli ortometrici.
- Fasce di rispetto: l’art. 10.5 delle Norme Tecniche di Attuazione disciplina gli interventi ammessi su edifici ad uso residenziale esistenti in fasce di rispetto. Occorre verificare la coerenza delle deroghe consentite dal secondo paragrafo del citato articolo con quanto disposto dall’art. 27 comma 12 della L.R. 56/77 e con le vigenti normative in materia.
- Riferimenti normativi: nell’elaborato “Norme tecniche di Attuazione - Schema” permangono taluni riferimenti normativi a leggi ormai abrogate. Si citano a titolo esemplificativo l’art. 55 della L.R. 56/77 ovvero la L.R. 21/1998 e la L.R. 9/2003, entrambe abrogate dalla L.R. 16/2018. Inoltre nel medesimo elaborato e diffusamente nelle “Schede normative” vengono indicate la “concessione edilizia ed autorizzazione edilizia” come modalità di intervento. Si suggerisce a titolo collaborativo di provvedere con il progetto preliminare di Variante ad un aggiornamento dei riferimenti normativi e della denominazione dei titoli abilitativi necessari per esecuzione degli interventi.
- A titolo collaborativo l’Amministrazione Comunale dovrà valutare la necessità di dotarsi di un Piano di Protezione Civile o di procedere all’aggiornamento del Piano se già adottato. Si consiglia di prendere contatti con la Funzione Specializzata Protezione Civile della Città Metropolitana per concordare le eventuali modalità di supporto.

- per quanto attiene gli aspetti geologici, geomorfologici ed idrogeologici, dal confronto del quadro di dissesto del PTC2 con i contenuti della Variante, la competente Direzione Azioni Integrate EE.LL. della Città Metropolitana di Torino ha rilevato quanto segue:
 - Tav. 4. *“Carta del quadro del dissesto”*. Si osserva che non sono state tracciate le fasce del PAI (A, B, C) ma solamente le aree inondabili del PGRA dell’Autorità di bacino distrettuale del fiume Po. Queste ultime non sostituiscono le fasce del PAI, che quindi devono essere rappresentate in carta.
 - Tav. 4. Non sono evidenziate tutte le aree inondabili del PGRA, tenuto conto che alcune delle aree segnalate come allagamenti maggiori di 40 cm oppure sporadici/parziali, sono anche aree con probabilità di alluvioni scarsa secondo l’Autorità di bacino.
 - Tav. 5. *“Carta di sintesi della pericolosità geologica e dell’idoneità all’utilizzazione urbanistica”*. Alcuni dei retini delle classi IIIB e IIIC coprono il raster e non si comprende effettivamente quali edifici siano interessati dalle suddette classi.
 - Tav. 5. Nell’area C. Argano - Lazzaretto, in sinistra orografica del T. Stura di Lanzo, vi è un’area contraddistinta da un retino a righe orizzontali. Non si capisce, osservando la legenda, di quale classe di sintesi si tratti.

- Si allegano, quale parte integrante e sostanziale, i contributi delle seguenti Direzioni della Città Metropolitana:
 - Direzione *“Coordinamento Viabilità – Viabilità 1”* - prot. 3337 del 11/01/2022, impropriamente trasmesso al Dipartimento Ambiente e Vigilanza Ambientale, inerente gli aspetti sulle infrastrutture viarie di competenza della Città Metropolitana.
 - Dipartimento *“Ambiente e Vigilanza Ambientale – Funzione Specializzata Valutazioni Ambientali VAS e VIA”* prot. 50559 del 12/04/2022 in materia di Valutazione Ambientale Strategica.
 - Direzione *“Rifiuti, bonifiche e Sicurezza siti produttivi”* prot. 52058/2022/TA1/FN del 14/04/2022 inerente le procedure di adeguamento del PRG ai contenuti della Variante *“Seveso”* al PTC2.

Il Funzionario Referente
Luca Beria

Il Dirigente di Staff
Dipartimento Territorio Edilizia e Viabilità
Ing. Giannicola MARENGO
(firmato digitalmente)

