

REGIONE
PIEMONTE

Direzione Ambiente, Energia e territorio
Settore Urbanistica Piemonte Occidentale

urbanistica.ouest@regione.piemonte.it

urbanistica.ouest@cert.regionepiemonte.it

CITTÀ METROPOLITANA TORINESE	
21 APR 2022	
N. PR.	11205
Col.	Fato

Classificazione 11.60.10/PRGC_VAR/C10463/A1600A

Allegati N° 4 allegati

I dati di Protocollo associati al documento sono
riportati nei metadati del mezzo trasmissivo

Trasmessi a mezzo PEC.

Al Comune di **CASELLE TORINESE (TO)**

e p.c. **Città Metropolitana di Torino**
Dipartimento Territorio, Edilizia, Viabilità
Funzione Specializzata Urbanistica e Copianifica-
zione

Direzione Opere Pubbliche, Difesa del Suolo,
Protezione Civile, Trasporti e Logistica
**Settore Tecnico Regionale - Area Metropolitana di
Torino**

Direzione Cultura e Commercio
**Settore Commercio e Terziario - Tutela dei
Consumatori**

Allegati:

- All. 1: Parere unico del Settore Tecnico Regionale - Area metropolitana di Torino - Direzione OO.PP.
Prot. 40988/A1600A e Prot.40993/A1600A in data 01.04.2022
- All. 2: Contributo Settore Valutazioni Ambientali e Procedure Integrate - Direzione Ambiente, Energia e Territorio
Prot. 49045/A1600A in data 20.04.2022
- All. 3: Parere Settore Commercio e Terziario-Tutela dei consumatori - Direzione Cultura e Commercio
Prot.2855/A2000B in data 14.04.2022
- All. 4: Verbale Tavolo Tecnico Paesaggio
Prot. 49150/A1600A in data 20.04.2022

Riferimento prot.:

- Prot. Gen. n. 149202/A1600A del 20.12.2021 (Rif. Prot. n. 29716/2021 in data 17.12.2021 del Comune di Caselle T.se)
- Prot. Gen. n. 2549/A1600A del 12.01.2022 (Rif. Prot. n. 525/2022 in data 10.01.2022 del Comune di Caselle T.se)
- Prot. Gen. n. 8299/A1600A del 25.01.2022 (Rif. Prot. n. 1997/2022 in data 25.01.2022 del Comune di Caselle T.se)

Pratica n. C10463

Oggetto: Comune di **CASELLE TORINESE** - Città Metropolitana di Torino
Variante Generale PRGC di CASELLE TORINESE
L.R. 05.12.1977 n. 56 e s.m.i.
PROPOSTA TECNICA del PROGETTO PRELIMINARE (P.T.P.P.)
Adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 50 in data 25.11.2021
OSSERVAZIONI e CONTRIBUTI ai sensi dell'art. 15, c. 6, L.R. 56/1977
Seconda seduta della prima Conferenza di Copianificazione e Valutazione in data
21.04.2022

Corso De Gasperi, 40
12100 Cuneo
Tel. 0171.319350

Il presente documento esprime le valutazioni della Regione Piemonte, attraverso osservazioni e contributi, in merito alla Proposta Tecnica del Progetto Preliminare dello Strumento Urbanistico in oggetto, ai sensi degli artt. 15 e 15 bis della L.R. 56/77 e s.m.i..

PREMESSA

Con Deliberazione di Giunta Comunale n. 33 del 15/04/2021, l'A.C. deliberava di dare avvio alla formazione di una Variante Generale al PRGC ai sensi della L.R. 05.12.1977 n. 56 e s.m.i., in conseguenza ai mutati riferimenti normativi e di governo del territorio sovraordinato, alla istituzione con L.R. n. 1 del 25 gennaio 2013 del Comune di Mappano il cui territorio interessa una considerevole parte ancora inclusa e disciplinata dal vigente PRGC di Caselle T.se, oltre che a motivazioni specifiche e puntuali emerse dall'attività ordinaria di attuazione dello strumento urbanistico vigente.

Con DCC. n. 50 del 25/11/2021 l'A.C. ha provveduto quindi ad adottare la Proposta Tecnica del Progetto Preliminare della presente Variante.

L'Amministrazione Comunale con nota n. 29716/2021 in data 17.12.2021 (rif. Prot. Gen. n. 149202/A1600A in data 20.12.2021), nota n. 525/2022 in data 10.01.2022 (rif. Prot. Gen. n. 2549/A1600A in data 12.01.2022) e nota n. 1997/2022 in data 25.01.2022 (rif. Prot. Gen. n. 8299/A1600A in data 25.01.2022) ha trasmesso alla Direzione Regionale Ambiente, Energia e Territori - Settore Urbanistica Area Nord-Ovest la documentazione progettuale ed ha convocato per il giorno 26.01.2022 la prima seduta della prima conferenza di copianificazione e valutazione sulla PTPP.

Nella prima seduta della prima conferenza di copianificazione e valutazione - svolta in modalità telematica il giorno 26.01.2022 - sono stati illustrati i contenuti della Proposta Tecnica in oggetto e sono stati esaminati gli atti e gli elaborati trasmessi.

Nella predetta seduta sono state esplicitate le prime osservazioni da parte dei soggetti convocati ed è stata verificata la coerenza degli obiettivi e degli oggetti della stessa con le definizioni dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i., valutando positivamente la correttezza della procedura individuata.

L'Amministrazione Comunale, con nota prot. n. 9043 del 28.03.2022, pervenuta a questa Direzione in data 28.03.2022 (rif. Prot. Gen. n. 38350/2022), ha convocato la seconda seduta della prima conferenza di copianificazione e valutazione per il giorno 21.04.2022.

Il presente parere unico regionale è stato discusso e condiviso dal Gruppo di Lavoro per le Conferenze di Copianificazione e Valutazione della Direzione, riunitosi in data 12.04.2022.

1) LA PIANIFICAZIONE COMUNALE VIGENTE

Gli strumenti di pianificazione territoriale vigenti nel Comune di Caselle Torinese, sulla base delle informazioni indicate nella Relazione Illustrativa e riportate nella DCC di adozione della PTPP, sono i seguenti:

- **PRCG vigente** approvato con DGR n. 2-2009 del 22/01/2001, modificato dalla successiva variante strutturale n. 1 approvata con DCC n. 36/2016, n° 8 varianti parziali tra cui la variante parziale n. 7 (Aree ATA) approvata con DCC n. 73/2015 e n° 43 modifiche non costituenti variante;

- Adeguamento Piano Assetto Idrogeologico (PAI)

Lo Strumento urbanistico vigente risulta conforme al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del bacino del Po (PAI) e dotato di Carta di Sintesi e analisi idrogeologiche elaborate ai sensi della Circ. PGR 7/LAP, integrata dagli elaborati geologici allegati alla Variante 1 approvata con DCC n. 36 del 27/06/2016;

- Adeguamento alle disposizioni commerciali

Come riportato nel parere della Direzione Cultura e Commercio - Settore Commercio e terziario, allegato alla presente relazione (All.3) il Comune di Caselle Torinese ha modificato i criteri ex art. 8 comma 3 del D.Lgs. 114/1998 per il rilascio delle autorizzazioni commerciali con D.C.C. n. 99/2008 del 19/12/2008 e con successiva D.C.C. n. 75/2009 del 23/07/2009 (nota di presa d'atto del 05/01/2010, con prot. n. 39/DB1701).

Successivamente, a seguito dell'approvazione dell'Accordo di Programma riferito alla localizzazione L.2 "Subambito B" con D.C.C. n. 33 del 13/06/2016, l'A.C. ha provveduto ad adeguare ed integrare i propri criteri commerciali. Su tali criteri il Settore commercio ha inviato nota di presa d'atto in data 12/07/2018, con specifiche osservazioni in merito alla conformità dei criteri commerciali predetti.

- Adeguamento Industrie a Rischio Incidente Rilevante (R.I.R.)

Lo strumento urbanistico vigente è dotato di studio RIR allegato alla Variante Strutturale 1 approvata con DCC n. 36/2016;

- **Regolamento Edilizio** adeguato al RET con DCC n. 32 in data 28.06.2018;

- **Piano di Classificazione Acustica (PCA)** approvato con DCC n. 51 del 29/11/2018;

2) IL TERRITORIO COMUNALE

Il territorio comunale di Caselle Torinese ha una estensione di circa 23,6 km² ed è localizzato a nord della conurbazione di Torino ai piedi delle Valli di Lanzo e presenta una morfologia pianeggiante con termine al torrente Stura di Lanzo da cui deriva una forte vocazione agricola.

Il Comune conta circa 14.000 abitanti residenti.

Elemento fortemente caratterizzante il territorio comunale è l'aeroporto internazionale Sandro Pertini.

I terreni agricoli hanno Capacità d'uso prevalentemente in classe II e III, ed una porzione a est in classe IV, oltre a limitate porzioni in classe V e VI in prossimità dell'alveo del torrente Stura di Lanzo.

La zona ovest attigua al torrente Stura di Lanzo si configura come una estesa area boscata appartenente al Parco Naturale della Mandria.

L'abitato esistente è formato da un nucleo medievale e da successive espansioni di matrice prevalentemente radiale, caratterizzate da un tessuto urbano discontinuo a bassa densità e margini urbani alquanto frastagliati.

Il territorio extraurbano, prevalentemente rurale, è caratterizzato dalla presenza diffusa di cascine storiche collegate da viabilità agricole, oltre, come detto, esservi collocato l'aeroporto Internazionale Piemontese.

Sono altresì presenti aree industriali e commerciali ed una completa rete infrastrutturale anche in virtù della presenza dell'aeroporto.

3) DESCRIZIONE SINTETICA DEL PROGETTO DI VARIANTE

Il presente strumento urbanistico, come dichiarato nella "Relazione Illustrativa", alla luce del nuovo quadro socio-economico e dei mutati scenari dovuti soprattutto allo scorporo della frazione di Mappano (istituito con L.R. n. 1 del 25/01/2013) si pone i seguenti obiettivi:

- 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;
- stabilire un più organico rapporto con l'azione di pianificazione e di governo del territorio, tenendo conto delle indicazioni contenute nei principali documenti programmatori 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.
- coordinare la normativa del PRGC con il Nuovo Regolamento Edilizio di Caselle.
- definire prescrizioni per la qualificazione dell'infrastruttura verde e delle aree agricole e indicazioni progettuali rivolte al recupero e valorizzazione di ambiti localmente riconosciuti di rilevanza.

Sulla scorta degli obiettivi predetti, la Variante prevede diversi livelli di intervento, dalla scala territoriale a quella urbana.

3.1 - Obiettivi di carattere generale

- Adeguamento del PRGC alle disposizioni "sovraordinate" in materia di pianificazione urbanistico/territoriale/ambientale/paesaggistica/strategica della Regione Piemonte e della Città Metropolitana di Torino;
- Avvio della fase di consultazione dei Soggetti Competenti in materia ambientale con la predisposizione del Documento Tecnico Preliminare (*Documento di Scoping*) al fine di definire i principali elementi metodologici e di contenuto per il successivo processo di Valutazione Ambientale Strategica del Piano;
- Adeguamento dello strumento urbanistico generale al Regolamento Edilizio Tipo ai sensi della D.C.R. n. 247-45856 del 28.11.2017;
- Nuovo dimensionamento di PRGC a seguito dello scorporo della ex frazione Mappano (L.R. n. 1 del 25/01/2013) e in particolare del fabbisogno e dotazione di standard urbanistici di cui all'art. 21 e 22 della L.R. 56/77, in funzione della nuova capacità insediativa residenziale ed anche delle nuove progettualità;
- Perimetrazione dei centri abitati ai sensi dell'art.12, comma 2, numero 5 bis e all'art. 81 della L.R. 56/77 s.m.i.;
- In sede di redazione del Progetto Preliminare (PP) verranno verificati puntualmente le N.T.A. del PRGC relative alle zone di insediamento commerciale;
- Verifica dell'adeguamento dello strumento urbanistico alle disposizioni in materia di rischio idrogeologico.

- Avvio della prima fase di indagine attraverso un confronto con la Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino, al fine di dotare il Progetto Preliminare di carta del potenziale/rischio archeologico;
- Verifica della potenzialità per eventuali interventi di recupero su fabbricati attualmente localizzati nella zona di parco del Parco Regionale La Mandria;
- Ridefinizione del disegno urbano, sia in termini di sedimi a standard pubblico, sia con riferimento alla nuova offerta di aree a destinazione residenziale e produttiva.

3.2 - Obiettivi di carattere specifico

- Ricollocazione delle aree industriali attualmente site in ambiti inidonei o urbani;
- NTA, RE e Regolamento Energetico;
- Aggiornamento del progetto urbanistico in relazione alle viabilità pubbliche e private;
- Parziale integrazione delle destinazioni ammesse nelle aree produttive;
- Utilizzo della capacità edificatoria attribuita alle aree destinate a servizi art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i.;
- Aree a servizi da rilocalizzare;
- Salvaguardia edifici industriali 800'-900' – approfondimento dei beni culturali – paesaggio;
- Disattivazione del Pozzo idropotabile di Viale Bona;
- Collegamento Centro Storico – Aeroporto.

4) VINCOLI PRESENTI SUL TERRITORIO COMUNALE

Con riferimento all'obbligo di riportare la completa rappresentazione dei vincoli che insistono sul territorio, previsto dall'art. 14 comma 3 lettera d) ter della LUR, si prende atto dei vincoli così rappresentati sulla tavola AT4.1 in scala 1:5000 denominata "Perimetrazione dei vincoli presenti sul territorio" ed elencati al capitolo 2.4 della Relazione Illustrativa.

Vincoli storico-artistici

- Edifici di valore storico architettonico vincolati ai sensi del Dlgs 42/2004 e L.1089/1939;
- Edifici segnalati di valore storico architettonico ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77 e s.m.i..

Vincoli urbanistici

- Zone A, B, C, D di tutela urbanistica aeroportuale;
- Fascia di rispetto dell'elettrodotto (30m);
- Fascia di rispetto del metanodotto;
- Fascia di rispetto cimitero (200 m);
- Fasce di rispetto dei pozzi di captazione.

Vincoli paesaggistici

- Zona di rispetto torrente Stura Legge Galasso (150m dall'argine);
- Fascia di rispetto dei laghi (300m);
- Aree gravate da uso civico;
- Area di parco "La Mandria".

Vincoli PAI

Limiti Fascia A, Fascia B e Bprog, Fascia C.

Vincoli RIR

- Area di esclusione;
- Area di osservazione.

5) VALUTAZIONI, OSSERVAZIONI E CONTRIBUTI

Sulla base della documentazione adottata e trasmessa a questi Uffici, fatto salvo quanto potrà emergere nella conferenza decisoria per la conclusione del procedimento relativo alla Proposta Tecnica del Progetto Preliminare, fissata per il giorno 21.04.2022, si formulano le seguenti valutazioni, osservazioni e contributi, condivisi dal Gruppo di lavoro per le conferenze di Copianificazione di questa Direzione – istituito con D.D. 572 del 07.11.2013 - riunitosi in data 12.04.2022, di cui tenere conto nella predisposizione del Progetto Preliminare e della successiva Proposta Tecnica di Progetto Definitivo.

Si precisa che in base agli affinamenti ed integrazioni che verranno riportati nei successivi elaborati progettuali, oggetto della seconda conferenza relativa alla Proposta Tecnica Progetto Definitivo, potranno essere formulate ulteriori osservazioni anche su aspetti che, in questa fase di PTPP non sono stati individuati, evidenziati, osservati o precisati.

5.1 Coerenza con gli strumenti di pianificazione sovraordinata

In merito alla coerenza con gli strumenti di pianificazione sovraordinata, si osserva quanto segue.

5.1.1 Piano Territoriale Regionale (PTR)

Con riferimento alla verifica di coerenza con il PTR si prende atto di quanto riportato nella documentazione “*Relazione Illustrativa*” e “*Tavola AT.1*”.

Con riferimento al consumo di suolo da superficie urbanizzata CSU – di cui all’art. 31 delle Nda – il PTR riconosce la valenza strategica della risorsa suolo, in quanto bene non riproducibile, per il quale promuove politiche di tutela e salvaguardia volte al contenimento del suo consumo.

La PTPP della Variante Generale di PRGC, al capitolo 5.1 della “*Relazione Illustrativa*”, ai fini della verifica del Consumo di Suolo ai sensi dell’art. 31 del PTR fa riferimento alle sole definizioni del “*Monitoraggio del Consumo di Suolo in Piemonte*” pubblicato nel 2015 ed in particolare al parametro CSI “*Consumo di Suolo Irreversibile*” e usando tale termine ne calcola dapprima il valore riferito al PRGC Vigente ($5.066.563+1.094.233= 6.160.796$ mq); successivamente ne calcola l’incremento determinato dalla Variante Generale (72.959 di CSU + 1.926 di CSI = 74.885 mq) e pone in relazione i due valori, evidenziando una percentuale di suolo consumata in modo irreversibile a seguito dell’attuazione del progetto di Piano pari al 1,2%.

Tale criterio di valutazione non risulta coerente con quanto disposto all’art. 31 del PTR che, al comma 10, nel definire la soglia massima di consumo di suolo fa riferimento alla superficie “*urbanizzata*” esistente, da ricondurre alla definizione di Superficie urbanizzata (Su) come

riportato nel glossario del “Monitoraggio del consumo di suolo in Piemonte – edizione 2015”, approvato con DGR n. 34-1915 del 27/07/2015 pubblicata sul BURP n. 35 del 03/09/2015. Esso inoltre ha determinato “di assumere i dati del “Monitoraggio del consumo di suolo in Piemonte – edizione 2015” quale riferimento per la valutazione delle trasformazioni territoriali” e quindi base su cui determinare l’incremento di consumo del suolo ai fini dell’applicazione dell’articolo 31 delle Norme di Attuazione del PTR quale “superficie urbanizzata esistente” di cui al comma 10 dell’articolo 31.

Conseguentemente il valore utile per la quantificazione dell’incremento di consumo di suolo al fine di verificare l’ottemperanza ai disposti dell’art. 31, è quello relativo al consumo di suolo urbanizzato “CSU”. Tale valore corrisponde alla superficie compresa all’interno della perimetrazione generata con la metodologia “buffer” e quindi considerata già compromessa, che costituisce unico dato di riferimento per l’applicazione della direttiva di cui al c. 10 dell’art. 31 del Ptr. Il dato del parametro Csu è reperibile nelle tabelle allegate al suddetto “Monitoraggio del consumo di suolo in Piemonte – edizione 2015”.

Ai fini del computo dei limiti percentuali in applicazione dell’art. 31 si considerano incremento di consumo di suolo ad uso insediativo le superfici generate dalla perimetrazione di tutte le aree normative edificabili di nuova previsione, ad eccezione di quelle agricole, così come individuate nella cartografia del PRGC, esterne al perimetro del suolo consumato definito con la metodologia illustrata nel Monitoraggio 2015 e disponibile nel Geoportale Piemonte.

Si richiama inoltre quanto disposto dalla DGR 29/12/2020 n° 1-2681 “Adeguamento dei documenti UCS” la quale stabilisce che “le indicazioni e le specifiche contenute nei documenti suddetti [USC Fascicoli 1, 2 e 3] siano adottate quale standard regionale per la redazione delle varianti estese all’intero territorio comunale”. Il Fascicolo 1, al capitolo “Consumo di suolo” stabilisce che “per quanto concerne l’attuazione dei disposti del comma 10 dell’art. 31 delle norme di attuazione del PTR, il valore utile al quale riferirsi nella stesura e nella valutazione degli strumenti urbanistici per la quantificazione di tale incremento [consumo di suolo ad uso insediativo] è quello relativo al consumo di suolo urbanizzato “CSU”. Tale valore corrisponde alla superficie consumata, come misurata in base alla metodologia messa a punto per il monitoraggio regionale, quindi considerata già compromessa dal punto di vista ambientale”.

Nel caso specifico di Caselle Torinese si comunica che il dato tabellare dell’indice CSU è stato recentemente aggiornato dal CSI a seguito della formazione del Comune di Mappano e corrisponde a 415,78 ha.

Premesso quanto sopra, si reputa opportuno che, in sede di redazione del Progetto Preliminare, l’Amministrazione Comunale verifichi la percentuale di incremento quinquennale del consumo di suolo da superficie urbanizzata (CSU) complessivamente determinata dalle variazioni apportate al sistema delle previsioni insediative del PRGC vigente a decorrere dalla data di efficacia dell’atto deliberativo di approvazione del progetto definitivo del Piano territoriale regionale - Ptr, pubblicato sul BURP n. 32 dell’11/08/2011, corrispondente al 26/08/2011 .

Si ritiene pertanto necessario modificare i contenuti del capitolo 5.1 della Relazione Illustrativa e della Tavola P1.5 “Analisi del Consumo di Suolo” adeguandolo alla metodologia di calcolo illustrata nel “Monitoraggio regionale 2015” e individuando le varie tipologie di suolo (confermato e non attuato, di nuova previsione, stralciato) non ricadenti in aree consumate al 2013 (buffer).

Al fine di ottemperare alla direttiva di cui all'art 37 del Ptr lettera e) *“Favorire la mobilità ciclabile attraverso la definizione di una rete di percorsi ad essa dedicati caratterizzati da continuità sul territorio urbano e periurbano. La tavola C riporta il tracciato dei principali percorsi ciclabili regionali. Gli enti locali, nel predisporre i relativi strumenti di piano, dovranno recepire tali tracciati connettendoli ai percorsi ciclabili di interesse locale ed eventualmente proponendo percorsi integrativi”* si rileva che sono stati individuati in cartografia i tracciati ciclopedonali; si richiede di verificare la coerenza con le suddette indicazioni di PTR.

5.1.2 Adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale (PPR)

Le considerazioni relative a tale tematica sono state sviluppate negli “Esiti del tavolo tecnico per la valutazione dello strumento di pianificazione del comune di Caselle Torinese (TO) in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale”, trasmessi dal Settore Territorio e Paesaggio con protocollo n° 49150/A1600A in data 20.04.2022 e allegati al presente parere unico quale parte integrante e sostanziale (Allegato 4).

Oltre al recepimento delle osservazioni, indicazioni e prescrizioni, riportate nel predetto documento allegato, alle quali ci si dovrà attenere sia in fase di redazione del Progetto Preliminare, sia in sede di redazione della Proposta Tecnica del Progetto Definitivo della Variante Generale al PRGC, si richiede di inserire nel dettato normativo della variante generale di PRGC il seguente testo:

“Si richiamano le disposizioni immediatamente cogenti e prevalenti del PPR contenute nelle Norme di Attuazione all’art. 3, comma 9, all’art. 13, commi 11, 12 e 13, all’art. 14, comma 11, all’art. 15, commi 9 e 10, all’art. 16, commi 11, 12 e 13, all’art. 18, commi 7 e 8, all’art. 23, commi 8 e 9, all’art. 26, comma 4, all’art. 33, commi 5, 6, 13 e 19, all’art. 39, comma 9 e all’art. 46, commi 6, 7, 8, 9, nonché nel Catalogo dei Beni paesaggistici del Piemonte, prima parte, all’interno della sezione ‘prescrizioni specifiche’ presente nelle schede relative a ciascun bene che, in caso di contrasto con le previsioni e/o le Norme di Attuazione del PRGC sono prevalenti.”

5.2 Stato di attuazione del PRGC vigente

Lo stato di attuazione del PRGC vigente, come riportato in Relazione Illustrativa al capitolo 2.12, risulta il seguente:

Residenziale	attuata 90%	da attuare 9%	inattuabile 1%
Terziarie e polifunzionali	attuata 79%	da attuare 21%	
Produttive	attuata 88%	da attuare 12%	
Servizi di interesse comunale	attuata 43%	da attuare 57%	
Servizi di interesse generale	attuata 34%	da attuare 66%	

Si evidenzia che il dato Residenziale sopra riportato considera anche le residenze di nuovo insediamento RN del PRGC vigente le quali risultano attuate solo al 47%; pertanto le aree

residenziali di nuovo impianto ancora da realizzare sono il restante 53%, corrispondenti ad una superficie di circa 51.000 mq..

5.3 Dimensionamento della variante generale PRGC

5.3.1 Capacità insediativa residenziale - CIR

Nella Relazione Illustrativa della Proposta Tecnica del Progetto Preliminare in esame, viene precisato che la verifica della capacità insediativa residenziale CIR è stata condotta con riferimento ad un criterio sintetico (come previsto al comma 3 dell'art. 20 della L.R. 56/1977), utilizzando un indice abitativo medio pari a **40 mq/abitante**, già utilizzato nello strumento urbanistico vigente.

Tale valore non corrisponde a quanto riportato allo stesso art. 20 della LR 56/77 che per i comuni con popolazione superiore ai 2000 abitanti prevede un indice abitativo sintetico di **30 mq/abitante** (90mc/ab); in tal caso la CIR aggiuntiva risulterebbe pari a **5.241** abitanti, corrispondente al **37,5%**.

In considerazione della redazione della Variante Generale e quindi della possibilità di valutazione degli indici abitativi in modo analitico o sintetico come previsto dalla LUR, si ritiene opportuno che venga eseguita una analisi di maggior dettaglio al fine di giustificare l'utilizzo del predetto valore di 40 mq/ab.

Stando ai dati riportati in Relazione illustrativa (capitolo 4.1), l'incremento di capacità insediativa complessiva risulta pari a **3.931** nuovi abitanti, costituiti dagli abitanti teorici delle aree consolidate (91 ab.) sommati a quelli delle aree di trasformazione e nuovo impianto (1.795 ab.) e agli abitanti derivanti dalla capacità edificatoria delle aree a servizi mediante applicazione della tecnica di perequazione urbanistica (2.045 ab.), per una CIR complessiva pari a **17.900** abitanti potenzialmente insediabili a Caselle Torinese.

Stando a questi dati rispetto agli abitanti residenti a Caselle Torinese che a dicembre 2020 sono **13.969 ab.**, come indicati in relazione, l'incremento teorico di **3.931** nuovi abitanti risulta pari a **+28%**.

Nella Relazione illustrativa viene evidenziato, anche attraverso una specifica tabella, che i residenti a Caselle Torinese dal censimento del 2001 fino al 2016 erano in costante crescita mentre dopo la formazione del Comune di Mappano 2017 (-5.245 ab. di Caselle T.se), viene rilevata una inversione della curva demografica tendente alla stabilità.

Infatti, stando ai dati riportati in Relazione, se si confrontano gli abitanti residenti nel 2017 (13.935 ab) con i residenti al 31.12.2020 (13.969 ab.), risulta che il Comune di Caselle Torinese negli ultimi anni ha un andamento demografico pressoché stabile.

In considerazione di questi dati dovranno essere ampiamente giustificate le previsioni della Variante Generale in esame che considera incrementi "teorici" della popolazione così significativi (+28%).

A tal fine si chiede di riconsiderare le previsioni di Piano e conseguentemente la capacità insediativa complessiva, che dovrà essere ricondotta a valori più "realistici" anche alla luce delle osservazioni che verranno espresse nel prosieguo della presente relazione.

Dal punto di vista della Pianificazione Urbanistica-Territoriale-Paesaggistica si deve sottolineare che il PRGC vigente ha ancora diverse aree non attuate, che vengono riproposte

nella Variante Generale e che, pur essendo non considerate per il calcolo del 3% di incremento del consumo di suolo, corrispondono a terreni edificabili che attuati consumeranno significative aree libere.

Suscita qualche perplessità riproporre nella Variante in esame diverse aree “libere” del P.R.G.C vigente le quali, in quanto non attuate nei 21 anni di vigenza del Piano (PRGC approvato nel 2001) e pur considerando gli ultimi anni di crisi economica e della pandemia in corso, sembrerebbero non essere di interesse per lo sviluppo degli insediamenti residenziali.

Si chiede quindi di rivalutare le aree del PRGC vigente confermate dalla Variante in esame con particolare attenzione alle effettive esigenze del territorio e alle predette osservazioni sull’andamento demografico e sugli incrementi complessivi previsti dal Piano.

Si segnala inoltre che nei dati riportati in Relazione illustrativa non sembrano considerate, ai fini del calcolo della CIR, le superfici aggiuntive consentite in area agricola. L’ampliamento e il recupero dei manufatti esistenti con adeguamento funzionale in aree E (art. 7.6) ed E/f (art. 7.6.3 NTA), la nuova edificazione e il riuso a fini residenziali del patrimonio edilizio esistente in aree E/sf (art. 7.6.4 NTA), parrebbero consentire un aumento della superficie utile ad uso insediativo e conseguentemente un apporto all’incremento della CIR.

5.3.2 Standard

Il capitolo 4.4 della relazione illustrativa di PTPP individua, in merito alla Variante Generale in oggetto, i fabbisogni di servizi pubblici ai sensi dell’art. 21 della LUR, ed in particolare:

Fabbisogno per residenza: 447.500 mq

Fabbisogno per attività commerciali e terziarie: 307.087 mq

Fabbisogno per attività artigianali-industriali: 73.218 mq

Il successivo capitolo 4.5 riporta la dotazione di standards differenziando i servizi pubblici esistenti e quelli in progetto, come da tabella di seguito riportata:

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

Si segnala che nel successivo sviluppo della progettazione occorrerà procedere separatamente alla verifica dei commi 1, 2 e 3 dell’art. 21 della LUR ed in tal senso occorre esplicitare con

maggior chiarezza il dato complessivo di dotazioni a parcheggio sia per il residenziale, sia per il commercio.

Il dato aggregato dei servizi pubblici ad uso residenziale ammonta a 1.011.578 mq e pare soddisfare abbondantemente il suddetto fabbisogno di 447.500 mq.

La dotazione di servizi pubblici per il commercio però **non è esplicitato** e non è chiaro se è ricompreso nelle dotazioni del residenziale; nel qual caso occorre condurre separatamente le verifiche dei fabbisogni per le destinazioni residenziali e per la destinazioni del commercio.

I servizi pubblici per il produttivo pari a 47.748 mq (vedi dati sopra riportati in tabella) **non soddisfano** invece il fabbisogno di 73.218 mq.; è necessario che in fase di Progetto Preliminare venga garantito il soddisfacimento degli standard minimi definiti dall'art. 21 c. 2 della LUR.

Si prende atto della presenza sul territorio di aree (struttura sanitaria AS) classificate come "zona a servizi pubblici di interesse generale" con una superficie complessiva di 111.108,6 mq, pur non ricorrendo più l'obbligo di verifica ai sensi dell'art. 22 della LUR in quanto, a seguito della formazione di Mappano, il Comune di Caselle Torinese ha una popolazione inferiore a 20.000 abitanti.

5.4 Perimetrazione centri abitati (art.12 L.R. 56/77)

Si osserva che la perimetrazione proposta nell'elaborato P1.3 non pare pienamente coerente con i disposti di cui all'articolo 12, c. 2, n. 5bis della L.R. 56/1977 e con i criteri definiti dal Comunicato dell'Assessore all'Urbanistica "Chiarimenti in merito alla perimetrazione del centro o nucleo abitato ai sensi della L.R. 56/1977, come modificata dalla L.R. 3/2013 e dalla L.R. 17/2013: definizione di criteri e indicazioni procedurali", pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n. 44 del 31.10.2013.

Alcune porzioni del territorio comunale identificate quale centro abitato risultano libere da edificazione e non direttamente asservite a costruzioni esistenti oppure costituiscono aree marginali di frangia, non aggregate tra loro e non delimitabili con continuità.

Per quanto attinente ai contenuti si considera che:

- per definizione (art. 12, c. 2, p. 5 bis, L.R. 56/77 e s.m.i.) non possono essere comprese nel perimetro degli abitati le aree libere di frangia anche se già urbanizzate e gli insediamenti sparsi o formati da pochi edifici;
- si richiamano le finalità della perimetrazione illustrate nel Comunicato dell'Assessore sopra citato, ricordando che le eventuali future Varianti parziali dovranno comunque avere contenuti compatibili con quanto previsto dalla legislazione vigente e dalla Pianificazione sovraordinata con particolare riferimento ai contenuti del PTR, del PTCP e del PPR;
- quando gli edifici inclusi in una perimetrazione, prospettanti su di una strada, siano posti su un solo lato della stessa, detta individuazione debba essere posta sul lato della strada verso l'edificato e non sul lato opposto.

In sede di Progetto Preliminare dovrà pertanto essere effettuata una complessiva revisione della perimetrazione proposta, attenendosi strettamente ai criteri stabiliti dal Comunicato sopra citato.

Ai fini di agevolare l'individuazione degli ambiti che necessitano di essere ridefiniti, si riportano di seguito alcuni stralci esemplificativi tratti dagli elaborati cartografici trasmessi, in cui sono state evidenziate con linea verde le modifiche proposte.



Individuazione aree di dettaglio

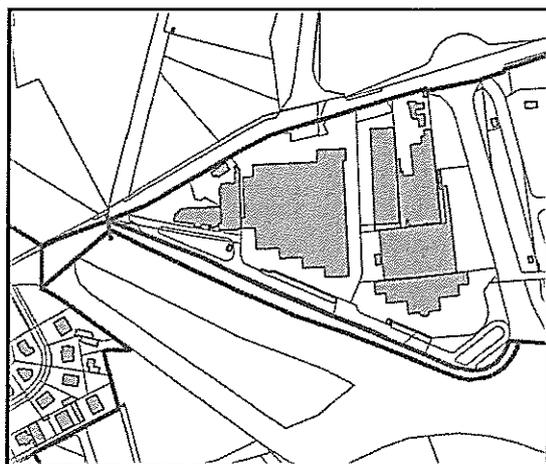
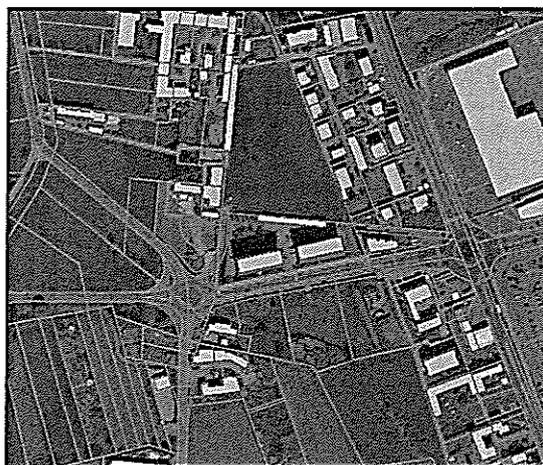


Dettaglio 1





Dettaglio 2



Dettaglio 3



Dettaglio 4



5.5 Centri Storici / Nuclei di Antica Formazione (NAF)

La PTPP in esame, ai sensi art. 14, comma 1, punto 3 bis, LR 56/77, non contiene elaborati relativi al Centro storico e demanda l'individuazione della consistenza degli edifici e delle tipologie di intervento nel centro storico agli elaborati e approfondimenti della Proposta Tecnico Progetto Definitivo.

Pertanto si demanda alle fasi successive della Variante Generale al PRGC le puntuali osservazioni regionali.

5.6 Tessuto edilizio consolidato (Aree sature/edificate RS -Rsa1-Rsa2-RS)

In merito al parametro dell'altezza massima riportato nelle schede delle aree residenziali consolidate sature RS, si invita a ripensare e a calibrare la misura in funzione delle attuali altezze e numeri dei piani fuori terra pressoché uniformi su tutto il territorio comunale.

Inoltre il predetto parametro sembra consentire un aumento del carico antropico significativo che come detto nel paragrafo precedente sulla CIR supera il 28% dei residenti nel 2020.

5.7 Zonizzazioni urbanistiche

Con riferimento alle previsioni introdotte dallo strumento urbanistico in esame si formulano le seguenti valutazioni:

Aree Kelemata – Ka, Kp, Ktr

Si rileva che le aree della Ditta Kelemata vengono riconfermate con le stesse destinazioni d'uso del Piano Regolatore vigente. Tale riproposizione suscita alcune perplessità viste le ampie e variegate destinazioni ammesse sulle aree in esame, a fronte di oltre 20 anni di quasi assenza di attuazione di una buona parte delle destinazioni d'uso e delle possibilità edificatorie ammesse e previste dal Piano vigente.

Nello specifico l'area "Kp" a destinazione produttiva, benché prevista fin dal 2001, non risulta essere mai stata attuata e come evidenziato dal Tavolo tecnico per la valutazione del Piano in adeguamento al PPR, risulta parzialmente interessata da formazioni boschive (art. 142, c.1 lett. f) del Codice), disciplinato dagli artt. 16 e 40 delle Nda del Ppr.

Pertanto stante la notevole criticità del contesto vengono richiesti specifici approfondimenti in relazione a tale localizzazione.

Inoltre tra le destinazioni d'uso ammesse nelle aree "Ka", all'art. 7.7 delle NTA, sono annoverate le seguenti attività, già previste dal PRG vigente:

- allevamenti aziendali di suini;
- allevamenti aziendali di bovini ed equini;
- allevamenti aziendali di capi minori e acquacoltura;
- pozzi e laghi per uso irriguo,
- costruzione di vasche e lagoni di accumulo per la raccolta di liquami di origine zootecnica.

Nessuna delle suddette destinazioni d'uso risulta essere in atto al momento attuale.

Nell'area Ktr è confermato un mix di destinazioni tra cui la destinazione residenziale; si chiede di chiarire tale destinazione residenziale consentita all'interno di un'area prevalentemente produttiva.

Si richiede pertanto di verificare se le previsioni di piano non attuate e le destinazioni d'uso suddette rappresentino ancora le esigenze attuali di sviluppo dell'area da parte della ditta Kelemata, anche alla luce dell'individuazione nel PPR dell'area boscata interna al lotto, dove è prevista la predetta area produttiva Kp in progetto.

In ogni caso dovranno essere meglio specificate le destinazioni d'uso ammesse, in particolare quelle relative agli allevamenti di animali, in rapporto sia alla normativa di settore, sia alle aree limitrofe che hanno una destinazione residenziale di nuovo impianto confermate dalla Variante Generale in esame.

Al fine delle verifiche suddette in data 12.04.2022 è stato effettuato un sopralluogo delle aree in oggetto.

Parco Centrale

Si rileva che per incentivare l'attivazione del Parco Centrale oltre alla possibilità di incremento degli indici delle aree di atterraggio dovuta alla perequazione edilizia viene anche data la possibilità di aumento delle altezze e di un piano fuori terra. Si ritiene opportuno che venga valutata l'effettiva possibilità e opportunità di incremento della altezza massima in base alla tipologia e al contesto della aree di atterraggio della perequazione.

Aree a servizi da rilocalizzare

Si rileva tra gli obiettivi della PTPP quella di ricollocare alcuni servizi comunali sensibili, in particolare le sedi degli uffici comunali, della scuola primaria "Collodi" e della scuola secondaria "Demonte", presenti nel Centro storico e ricadenti in area di tutela aeroportuale NER – zona B.

Si rileva che l'area AT18 su cui trasferire gli uffici comunali ricade anch'essa in fascia B aeroportuale e di conseguenza tale soluzione non sembra consentire esaustivamente la finalità proposta di riduzione del rischio.

Si rileva che anche l'area I749 riconfermata a servizi legati all'istruzione ricade ancora in fascia B aeroportuale e non sembra idonea alla suddetta destinazione d'uso.

Si richiede inoltre di chiarire quale destinazione d'uso è prevista per gli edifici che attualmente ospitano i servizi da ricollocare e che appunto per tale ragione saranno liberi/vuoti.

Area DEIN – IN34

L'area IN34 risulta a tutt'oggi utilizzata come terreno agricolo ed è inserita in un contesto produttivo agricolo con terreni classificati di buona produttività, sia per quanto riguarda il PTR, sia secondo il Piano Paesaggistico Regionale.

La trasformazione della sua destinazione d'uso, che il PRG vigente definisce a "Deposito di inerti non inquinanti", e che la PTPP propone come area a destinazione "Produttiva con vocazione logistica appare inopportuna per i seguenti motivi:

- l'intervento implica un consumo di suolo di grande entità e si configura come nuovo ambito urbanistico di espansione sul territorio libero non urbanizzato in contrasto quindi con quanto prescritto dall'articolo 31 delle norme di attuazione del PTR;

- l'area non è neanche giustificata da urbanizzazioni sufficienti per il tipo di intervento previsto; in particolare le infrastrutture viarie non possono e nè potranno essere poste a carico dell'attuatore dell'area in quanto sarebbero strade non di esclusiva competenza Comunale; in particolare si tratta del nuovo svincolo sul raccordo autostradale Torino-Caselle indicato come previsione del Piano, sia vigente sia in Variante, ma ovviamente non di competenza strettamente Comunale;
- deve essere preservato il contesto paesaggistico agricolo circostante;
- la nuova destinazione d'uso produttiva può costituire presupposto per una ulteriore densificazione edilizia sulla direttrice per Mappano, con evidenti impatti negativi in termini ambientali e urbanistici.

Pertanto, in base alle suddette osservazioni, l'Amministrazione Comunale dovrà **stralciare l'area DEIN-IN34 e ricondurla alla destinazione agricola**.

Area RSa1 1106

L'area Rsa1 n.1106, che la PTPP individua come area residenziale consolidata satura, risulta ineditata ed il PRGC vigente la individua come area a servizi "V - Verde". Si richiede di motivare la nuova destinazione d'uso e nel caso, venisse confermata, individuarla come area residenziale di completamento che sembra più corretta rispetto allo stato di fatto predetto.

Aree RN 866 e RN 921

Le aree RN 866 e RN 921 a destinazione residenziale di nuova edificazione sono ricomprese nella fascia di rispetto del pozzo idropotabile esistente, ubicato tra via Vietta e viale Bona; tale fascia risulta individuata con criterio geometrico ai sensi dell'art.94 del D.Lgs. n.152/2006 senza specifici approfondimenti in quanto l'intenzione dell'Amministrazione Comunale è quella di dismettere e ricollocare il predetto pozzo di captazione.

Pertanto dovrà essere definita la ricollocazione del pozzo stesso e, fino a quando non verrà dismesso, dovranno essere attuate le limitazioni previste dalla normativa di settore vigente che in particolare non consentono nuove edificazioni.

Inoltre fino alla predetta dismissione, al fine di evitare previsioni contrastanti o incompatibili con le fasce di rispetto, dovrà essere individuata una nuova destinazione d'uso compatibile alla predette limitazioni in applicazione del principio generale della certezza del diritto.

Area RN1a

L'area in esame riconferma la destinazione d'uso del PRGC vigente ma si rileva che tale previsione sussiste fin dall'approvazione del PRGC del 2001 e che l'area non è mai stata attuata. Anche alla luce del consistente incremento di CIR di +28% della presente PTPP si richiede di valutare l'opportunità di riproporre tale area. Tutto ciò anche alla luce della previsione di aree residenziali di nuovo impianto e/o di completamento immediatamente a nord dell'area RN1a. Sono comunque da tenersi in considerazione gli intendimenti di attuazione nel frattempo manifestati.

In merito alla specifica scheda normativa RN1a si richiede in ogni caso un chiarimento sulla modalità attuativa del PEC e del relativo limite di ST minima oggetto d'intervento di 5000 mq, in

contrasto con quanto riportato al punto h) della scheda che richiede l'obbligatorietà di attuazione solo mediante SUE di iniziativa pubblica o Programma integrato di intervento e che sembra introdurre un elemento di equivocità nella norma non reiterando lo strumento del PEC.

Si segnala che in merito a tale area è pervenuta alla Direzione Energia, Ambiente e Territorio della Regione Piemonte con protocollo n° 13027/2022 del 04.02.2022 una osservazione di privati in merito alla modalità di attuazione dell'area stessa.

Aree RN2 467 – RPb 1155

Le suddette aree rappresentano una vasta porzione di suolo ineditato e benchè la loro previsione risalga al PRGC del 2001 non sono ad oggi ancora state attuate; si richiede di valutare l'opportunità di riproporre in progetto tali aree anche alla luce del notevole incremento di CIR previsto dalla PTPP.

Area RN 1119

Le aree di nuova edificazione residenziale in oggetto non sembrano coerenti con le previsioni di incremento di CIR del +28 %; si ritiene opportuno lo stralcio di tale area al fine del contenimento del consumo di suolo, anche in ragione delle previsioni confermate delle vicine aree RN2 467 e RPb 1155.

Area IN 1154

La nuova destinazione produttiva comporta un consistente consumo di suolo che ad oggi si presenta totalmente ineditato, prospiciente l'area verde del Parco Centrale e con qualche criticità dal punto di vista acustico e paesaggistico; non da ultimo si rileva che tale nuovo insediamento produttivo, benchè tollerato dalla normativa ENAC in fascia B aeroportuale, rappresenta un aumento in termini di beni e persone esposte al rischio.

Si richiede di valutare l'opportunità di collocare tale nuova area in adiacenza ad uno dei poli produttivi già esistenti nel territorio comunale e collocati in aree più esterne al concentrico ma sufficientemente urbanizzate.

5.8 Fasce di rispetto

Cimitero

A seguito dell'intercorsa modificazione dell'art. 27 commi 5, 6, 6bis, 6 ter, 6 quater, 6 quinquies della L.R. 56/77 e s.m.i. la PTPP provvede correttamente ad adeguare lo strumento urbanistico in esame sia relativamente alla profondità della fascia, sia ai contenuti del relativo dettato normativo.

In particolare la PTPP apporta specifiche modifiche sia cartografiche, riportate nella tavola P2.2 in scala 1:5000, che normative, con riferimento all'art. 10.3 delle NTA, in cui la fascia di rispetto è stata definita pari a 200 m.

Le disposizioni nazionali di cui all'art. 28 della legge 166 in data 01.08.2002 hanno introdotto prescrizioni e modalità di riduzione della fascia cimiteriale, oltre ad aver precisato quali tipi di

intervento sono acconsentiti all'interno della zona di rispetto, e della relativa giurisprudenza in materia (Corte di Cassazione, Sez. III Penale – sentenza 26.02.2009, n. 8626 e recenti sentenze TAR Abruzzo e Piemonte). In considerazione del fatto che la fascia di rispetto cimiteriale interessa aree che la Variante in esame definisce IC -Aree produttive consolidate e di completamento -IC1104 e IC155- si suggerisce di inserire nella scheda normativa IC le prescrizioni particolari per le aree ricadenti in fascia di rispetto cimiteriale, ai sensi dell'art. 27 comma 6 quater della L.R. 56/77 e s.m.i., che limita gli interventi alle tipologie indicate all'art. 13 comma 3 lettere a), b), c), d) nonché l'ampliamento funzionale all'utilizzo degli edifici stessi, nella percentuale massima del 10% della superficie utile (lorda).

Oltre alle predette aree produttive esistenti IC1104 e IC155 si evidenzia l'interferenza tra la nuova fascia cimiteriale e l'area residenziale consolidata RS517, anche in questo caso si dovranno applicare i disposti normativi predetti.

Si segnala inoltre che nell'elaborato grafico Tav. AT4.1 sono erroneamente riportate due fasce cimiteriali; occorre eliminare la vecchia fascia cimiteriale e mantenere la sola fascia di 200 m; si ritiene inoltre opportuno evidenziare il perimetro dell'area del cimitero che genera la fascia di rispetto.

Gasdotto

La fascia di rispetto da gasdotto non è indicata nell'elenco dei vincoli urbanistici esistenti riportato in Relazione Illustrativa al capitolo 2.4 pag. 43. Si ritiene opportuno integrare tale elenco con l'indicazione della fascia in oggetto.

Sulle tavole di progetto della PTPP (Tav. AT4.1 e Tav. P2.2.) il tracciato del gasdotto e la relativa fascia di rispetto presentano una interruzione; verificare il reale tracciato e nel caso modificare la rappresentazione grafica.

Pozzi

Come riportato in relazione illustrativa (pag. 59 e pag. 73) “[...] il pozzo idropotabile ubicato in Viale Bona è da ricollocare [...] e la Variante di Piano deve individuare la nuova posizione. Nelle aree urbanistiche RN 866-921 le previsioni di nuovo impianto verranno mantenute qualora il pozzo di captazione venga effettivamente dismesso/delocalizzato entro la data di approvazione della Variante di Revisione Generale al PRGC”.

Si rileva che la nuova collocazione del pozzo non è individuata sulle tavole di PTPP in cui risulta invece l'indicazione del pozzo nella posizione attuale di viale Bona, con relative aree di tutela e di salvaguardia, interferenti con le previsioni di Piano delle aree RN866 e RN921 di nuovo insediamento residenziale.

Il Progetto Preliminare e conseguentemente la Proposta Tecnica del Progetto Definitivo dovrà riportare una informazione univoca e coerente in tal senso, eliminando l'ambiguità presente nella PTPP.

Ai sensi dell'art. 10.8 delle NTA: “Per gli insediamenti che ricadono in tali fasce di rispetto (*dei pozzi potabili*) individuate con criterio geometrico sono solamente consentiti, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, modesti ampliamenti delle abitazioni per il miglioramento igienico e funzionale limitatamente ai volumi necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari e alla funzionalità e distribuzione dell'edificio.”

Le nuove previsioni di piano risultano pertanto incompatibili con il vincolo generato dall'opera di captazione e risulta necessario rivedere la destinazione d'uso di tali aree.

Si segnala inoltre che per le nuove strade in zona di rispetto allargata dei pozzi di captazione idropotabile (art. 6 punto 4 del regolamento Regione Piemonte del 11 dic. 2006 n. 15/R) occorre adottare soluzioni tecniche particolari in grado di raccogliere e allontanare le acque di dilavamento, nonché eventuali sostanze provenienti da sversamenti accidentali.

Si evidenzia che la zona di rispetto allargata del pozzo (raggio 200m) sito in area Poz 1245 come riportata nelle tavole P2.2 e AT4.1 interferisce con l'area per servizi tecnologici - Conf 33- destinata al conferimento dei rifiuti solidi urbani; ai sensi dell'art. 6 punto 1 lettera i) del succitato Regolamento Regione Piemonte del 11 dic. 2006 n. 15/R l'attività di "gestione dei rifiuti" risulta vietata.

A tal fine si segnala che con DD n. 481 del 2/10/2019 della Direzione Ambiente, Governo e Tutela del territorio - Settore Tutela delle acque è stata autorizzata la ridefinizione della fascia di salvaguardia del pozzo potabile denominato "Cartiere" codice univoco TO-P-03822, con l'individuazione delle zone di rispetto ristretta e allargata, definite con metodo cronologico come da regolamento regionale 15/R/2006 e riportate nella tavola allegata alla suddetta Determina Dirigenziale.

Si chiede pertanto di verificare la coerenza dell'indicazione delle fasce di salvaguardia del pozzo in oggetto, riportate nelle tavole P2.2 e AT4.1 della PTPP con le indicazioni della suddetta Determina e nel caso in cui dovesse permanere l'interferenza con l'area Conf33 sarà necessario di adottare le soluzioni progettuali volte ad eliminare la suddetta interferenza.

Si rileva infine che le aree di salvaguardia del pozzo di Viale Bona e del pozzo in via Follone, come definite all'art. 10.8 delle NTA sono articolate in una zona di Tutela Assoluta con raggio di 50 m e una zona di Rispetto di 200 m "misurati dal limite esterno della zona di tutela assoluta"; tale indicazione non risulta coerente con quanto riportato graficamente nelle tavole P2.2 e AT4.1 e non trova riscontro con quanto disciplinato all'art. 94 della Dlgs 152/2006 che, in assenza dell'individuazione delle aree di salvaguardia secondo quanto disposto dal Regolamento Regionale 15/R/2006, prevede al comma 3 una zona di tutela assoluta di 10 m di raggio dal punto di captazione e al comma 6 una zona di rispetto con estensione di 200 metri di raggio rispetto al punto di captazione o di derivazione, cui applicare le limitazioni di cui al comma 4 del medesimo articolo.

Laghi

In cartografia (Tav. AT4.1 e Tav. P2.2) sono riportate solo le fasce di rispetto di 300 m dalle sponde dei laghi, ai sensi dell'art. 142 del Dlgs 42/2004 e come definito all'art. 15 delle NdA del PPR.

Parimenti è riportato all'art. 10.9 delle Norme di Attuazione della PTPP il divieto, ai sensi dell'art. 29 della LR 56/77 di ogni nuova edificazione, oltretutto le relative opere di urbanizzazione per una fascia di profondità, dal limite del demanio, di almeno 200 m per i laghi naturali e artificiali e per le aree umide.

A tal fine si rammenta che ai sensi dell'art. 144 comma 1 della Legge n. 152/2006 "Tutte le acque superficiali e sotterranee, ancorché non estratte dal sottosuolo, appartengono al demanio dello Stato."

Occorre quindi riportare in cartografia di PTPP anche le fasce di rispetto ex art. 29 della LR 56/1977 (200 m) aventi funzione e obiettivi differenti rispetto alle accennate fasce ai sensi dell'art. 142 del Dlgs 42/2004.

Vincoli non aedificandi

Considerato che nelle tavole allegate alla Variante non emerge, dall'analisi dell'uso del suolo, l'individuazione dei lotti agricoli la cui cubatura è stata utilizzata ai fini edificatori per gli imprenditori agricoli, e conseguentemente "non aedificandi" ai sensi del 19° comma dell'art. 25 della Lr 56/77 smi ("*...Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata ai fini edificatori sono destinate a "non aedificandi" e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione...*"), è necessario che, nell'approvare il Progetto Preliminare, l'Amministrazione Comunale attesti che tutte le aree edificabili previste nella Variante Generale in oggetto non interessano aree destinate a "non aedificandi" ovvero stralci, in assenza di giustificati e motivati interessi pubblici, le eventuali previsioni urbanistiche della Variante che ricadono sui lotti citati o su intorni significativi agli stessi.

5.9 Usi civici

Le aree gravate da uso civico presenti sul territorio comunale, assoggettate alle disposizioni della parte III del D.lgs. 42/2004 per il loro interesse paesaggistico - sono rappresentate sulle tavola AT4.1 della PTPP della Variante Generale di PRGC.

Per tali ambiti si richiamano le direttive di cui al comma 17 dell'art. 33 delle NdA del PPR "Luoghi ed elementi identitari - Norme per le zone gravate da usi civici", che - fatto salvo il dettato normativo dell'art. 2, comma 3 delle NdA del PPR secondo cui " ... eventuali scostamenti devono essere argomentati e motivati tecnicamente." - ai sensi dell'art. 8, comma 4, lettera b, della L.R. 56/77 e s.m.i. "esigono attuazione nella pianificazione ... comunale":

Ciò premesso, si chiede di produrre specifica dichiarazione dell'Amministrazione Comunale - che le previsioni di Piano sia del vigente, sia della Variante in esame non gravano su aree destinate a uso civico.

Si segnala che occorre riportare anche nelle Norme di Attuazione opportune indicazioni riguardanti le aree gravate da uso civico.

Occorre inoltre verificare la compatibilità dell'area VCE 1243, gravata da uso civico, con la nuova destinazione urbanistica (area di atterraggio delle compensazioni ambientali) anche in coerenza con le osservazioni riportate nel contributo del Settore VAS.

6) Procedura di VAS

1. Con riferimento alla procedura di VAS si richiamano i contenuti espressi nel contributo dell'Organo Tecnico Regionale di cui al prot. n. 49045/A1600A in data 20.04.2022 che costituisce, quale parte integrante e sostanziale, Allegato 2 al presente parere.

All'interno di tale nota sono evidenziate osservazioni e prescrizioni cui ci si dovrà attenere sia per la redazione del Rapporto Ambientale (RA) sia per l'approvazione della variante urbanistica.

7) Aspetti di carattere idrogeologico

In merito agli aspetti di carattere idrogeologico è stato acquisito il parere unico della Direzione Opere Pubbliche, Difesa del Suolo, Protezione Civile, Trasporti e Logistica - Settore Tecnico Regionale – Città Metropolitana di Torino, trasmesso con nota prot. n. Prot. 40988/A1800A in data 01.04.2022 che costituisce, quale parte integrante e sostanziale, Allegato 1 al presente parere.

In merito agli aspetti di carattere sismico, già contenuti nel suddetto parere unico, è stato acquisito il parere sismico della Direzione Opere Pubbliche, Difesa del Suolo, Protezione Civile, Trasporti e Logistica - Settore Tecnico Regionale – Città Metropolitana di Torino, trasmesso con nota prot. n. Prot. 40993/A1800A in data 01.04.2022, ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001.

8) Adeguamento al commercio

In merito agli aspetti di carattere commerciale è stato acquisito il parere unico della Direzione Cultura e Commercio – Settore Commercio e terziario – Tutela dei Consumatori, trasmesso con nota prot. n. Prot. 2855/A2000B in data 14.04.2022 che costituisce, quale parte integrante e sostanziale, Allegato 3 al presente parere.

Si segnala che, come riportato a conclusione del suddetto parere, è necessario che il Comune di Caselle Torinese provveda a regolarizzare gli strumenti di carattere commerciale attraverso una nuova Delibera di Consiglio Comunale che ridefinisca in modo chiaro e dettagliato le modificazioni intervenute, secondo le indicazioni e le osservazioni contenute nel parere regionale allegato alla presente.

Si rileva inoltre che la Relazione Illustrativa della PTPP rimanda alla fase di redazione del Progetto Preliminare (PP) la “Verifica puntuale delle N.T.A. del PRGC relative alle zone di insediamento commerciale”, individuata tra gli obiettivi della presente variante; si segnala pertanto che eventuali osservazioni da parte del Settore scrivente in merito alle suddette verifiche delle N.T.A. saranno prodotte in sede di istruttoria della Proposta Tecnica di Progetto Definitivo.

9) Industrie a Rischio Incidente Rilevante (R.I.R.)

In ordine alle problematiche in materia di controllo dei pericoli di incidenti rilevanti sono richiamati i contenuti espressi nel contributo del Settore Valutazioni Ambientali e Procedure Integrate, allegato 2, che costituisce parte integrante e sostanziale al presente parere.

10) PTA – Aree di ricarica acquiferi profondi

Il Comune di Caselle Torinese non risulta ricompreso nell'elenco allegato alla Deliberazione della Giunta Regionale 2 febbraio 2018, n. 12-644 recante “*Aree di ricarica degli acquiferi profondi - Disciplina regionale ai sensi dell'articolo 24, comma 6 delle Norme di piano del Piano di Tutela delle Acque approvato con D.C.R. n. 117-10731 del 13 marzo 2017*”.

11) Regolamento Edilizio Tipo regionale - RET

Il Consiglio regionale del Piemonte ha approvato con DCR n. 247-45856 del 28 novembre 2017 il Regolamento Edilizio Tipo (RET) della Regione Piemonte.

Il Comune di Caselle Torinese ha adeguato il Regolamento edilizio comunale al RET con DCC n. 32 in data 28.06.2018.

Si invita pertanto l'Amministrazione Comunale a recepire quanto contenuto nel suddetto regolamento edilizio approvato, intervenendo con tutte le necessarie modifiche da apportare allo schema di N.T.A. della presente Variante generale al PRGC che al momento non risultano con dettaglio tale da consentire valutazioni.

Si invita ad evitare l'introduzione nell'ambito della NTA di parametri tipici del Regolamento Edilizio, ciò al fine di una più agevole distinzione tra i due differenti strumenti.

12) Piano di Classificazione Acustica

In merito alla compatibilità delle aree proposte con la presente Variante generale al PRG con il **Piano di Classificazione Acustica** vigente, si precisa che la stessa deve essere effettuata sul PCA aggiornato all'ultima Variante approvata comprese le Varianti parziali e semplificate.

L'Amministrazione Comunale dovrà pertanto appurare ed attestare che la verifica sia stata effettuata sul PCA aggiornato all'ultima variante al PRG approvata o, in caso contrario, provvedere a riformulare la verifica acustica sul PCA aggiornato.

Si rileva che, come evidenziato nelle conclusioni della Relazione di Compatibilità con il PCA a firma del professionista incaricato, "...dall'analisi effettuata emerge la compatibilità del progetto di variante con il vigente Piano di Classificazione Acustica comunale giacché presso ognuna delle aree in cui si prevedono modificazioni della destinazione d'uso del territorio non vengono introdotti nuovi accostamenti critici tra classi non contigue di zonizzazione acustica del territorio".

Poiché alcune previsioni urbanistiche (in particolare l'area IN 1154) prevedono però una "...rimodellazione delle fasce cuscinetto per consentire di escludere l'introduzione di nuovi accostamenti critici tra le classi acustiche non contigue", è necessario procedere ad una revisione del Piano di Classificazione acustica che potrà essere aggiornato anche dopo l'approvazione dello Strumento urbanistico.

Si ricorda che qualora permanessero degli accostamenti critici a seguito dell'approvazione del piano di classificazione acustica l'Amministrazione Comunale dovrà predisporre un Piano di Risanamento Acustico redatto in conformità all'art.47 della legge 447/1995.

13) Vincoli derivanti dal Codice di Navigazione Aerea (normativa ENAC).

In merito alle limitazioni relative agli ostacoli ed ai pericoli per la navigazione aerea di cui all'**art.707 del Codice della Navigazione**, ed alle mappe di vincolo definite dall'Ente Nazionale per l'Aviazione Civile (ENAC) per l'Aeroporto Internazionale Torino-Caselle della SAGAT e dei conseguenti vincoli ricadenti sul territorio comunale di Caselle Torinese, si prende atto che sono presenti all'interno del territorio comunale aree che risultano soggette a limitazione di alcune tipologie di attività o di costruzioni, che possono costituire un potenziale pericolo per la sicurezza della navigazione aerea.

Nel dettaglio (con riferimento alla Tavola ENAC PC01 A ed alla Relazione illustrativa - ottobre 2012 e al Regolamento per la costruzione e l'esercizio degli aeroporti – ottobre 2014) le attività da sottoporre a limitazione da parte comunale sono le discariche e varie altre fonti attrattive di fauna selvatica nell'intorno aeroportuale (quali: impianti depurazione acque reflue, laghetti e bacini d'acqua artificiali, canali artificiali, produzioni di acquicoltura, aree naturali protette, piantagioni, coltivazioni agricole e vegetazione estesa, industrie manifatturiere, allevamenti di bestiame).

Con riferimento alla Tavola ENAC PC01 C, alcune porzioni del territorio sono, invece, da sottoporre a limitazione per quanto riguarda la realizzazione di impianti eolici.

Per quanto riguarda la valutazione da parte comunale della possibilità di accettare discariche da realizzare in prossimità dell'aeroporto, si dovrà far riferimento al documento ENAC "*Linee guida per la valutazione della messa in opera di impianti di discarica in prossimità del sedime aeroportuale*", mentre per la valutazione dell'accettabilità degli impianti, attività o piantagioni (con la relativa individuazione delle tecniche di mitigazione delle fonti di attrazione) si dovrà far riferimento al documento ENAC "*Linee guida relative alla valutazione delle fonti attrattive di fauna selvatica in zone limitrofe agli aeroporti*".

Si chiede pertanto, di verificare la compatibilità della variante di PRGC con le indicazioni delle Linee guida sopra citate ed eventualmente integrare l'art. 6.12 delle NTA richiamando tutti i documenti ENAC sopraccitati e conferendo valenza cogente alle disposizioni in essi contenute.

Si richiede inoltre di integrare la documentazione della PTPP con la Relazione R01 "Piano di rischio sulle testate 18 e 36" redatto il 20 Febbraio 2013 da ing. Giuseppe Elia della società Eurofins consulting, integralmente richiamata all'art. 10.17 delle NTA.

14) Viabilità

La Variante al Piano in esame ha, in linea generale, confermato le previsioni delle infrastrutture viarie del Piano Regolatore vigente, tuttavia si rileva che alcuni tracciati in progetto sembrano non più attuali e nemmeno attuabili senza una specifica previsione economica-pianificatoria.

Si ritiene opportuno che la Variante verifichi le effettive necessità delle infrastrutture viarie in progetto individuate dal PRGC vigente anche in ragione di una pianificazione economica di bilancio e programmazione pluriennale di interventi.

Si evidenzia in particolare la strada individuata in progetto limitrofa al cimitero che, oltre a sostituire la strada esistente senza una specifica ragione se non, forse, quella dell'ampliamento del cimitero su quella stessa strada, dividerebbe le aree agricole esistenti compromettendo la loro utilizzazione in modo significativo e poco congruo.

Si rammenta che le viabilità in progetto risultano ricomprese tra quelle oggetto di reiterazione del vincolo.

Si rammenta che l'utilizzazione della nuova viabilità sormontante il tratto coperto della ferrovia è soggetta a accordi tra gli enti competenti.

15) Norme Tecniche di Attuazione (NTA)

Si valutano di seguito gli articoli che necessitano di modifiche, integrazioni e/o correzioni.

Art 3.2.4 1- Localizzazione delle aree a Servizio nei P.E.C.

La variante in esame ha individuato in cartografia, con linea blu tratteggiata, il perimetro di alcuni “Strumenti urbanistici esecutivi” di cui all’art. 3.2.4 rendendo così definite le modalità attuative di predette aree ma creando un possibile equivoco con quanto scritto nel testo normativo dell’articolo 3.2.4 1, in quanto sembrerebbe che solo all’interno dei “perimetri dei PEC” si possano applicare i disposti del testo normativo in questione, perimetri che - come detto - la Variante ha evidenziato “solo” su specifiche aree. Ovviamente non è questa la volontà e la modalità operativa individuata e applicata dall’Amministrazione Comunale fin dall’approvazione nel 2001 del PRGC vigente, tuttavia onde evitare spiacevoli equivoci si chiede di meglio definire il testo normativo.

Art. 4 - PARAMETRI URBANISTICI DI UTILIZZAZIONE DEL SUOLO: DEFINIZIONI

Art. 5 - PARAMETRI EDILIZI – DEFINIZIONI

Si segnala che le Norme di Attuazione del PRGC devono richiamare le definizioni e i parametri del Regolamento Edilizio Comunale, senza introdurne di nuovi.

Pertanto, il testo normativo degli artt. 4 , 5 e di tutti gli articoli che includono definizioni contenute nel REC dovranno essere coerentemente rivisti con quanto sopra esplicitato.

Si rileva, inoltre, che non sussiste un’esatta corrispondenza tra i parametri e gli indici urbanistici e edilizi elencati all’art. 4 e quelli utilizzati nel prosieguo del testo normativo. Il parametro di 40 mq di SU per abitante – come già accennato- non è coerente con i disposti dell’art. 20 della LR 56/77 che per Comuni al di sopra dei 2000 abitanti prevede un indice volumetrico abitativo medio di 90 mc/ab, equivalenti a 30 mq/ab.

Art. 4.15 – Trasferimento capacità edificatoria

Si segnala, come contributo collaborativo, che non viene riportata la perequazione urbanistica relativa al Parco centrale (art 6.17) tra le “...eccezioni” al divieto generico di trasferimento della capacità edificatoria.

Art. 6.5.1 – Localizzazione in zona agricola dei pannelli fotovoltaici a terra”

In riferimento all’installazione dei pannelli fotovoltaici a terra i terreni di uso agricolo in classe terza di capacità d’uso del suolo, occorre verificare con approfondimento normativo la possibilità di ampliare le tipologie di aree inidonee all’installazione dei pannelli fotovoltaici, come riportato nella normativa nazionale.

Art. 7.6.5 - Aree destinate a funzioni turistico-ricettive in ambito agricolo (E/tr)

Il testo normativo introdotto dalla Variante in esame prevede la conferma della destinazione d’uso esistente senza precisare quale possa essere tale destinazione in atto.

Si ritiene opportuno chiarire che la destinazione d'uso esistente non deve essere in contrasto con le destinazioni d'uso previste dall'articolo 7.6.5.

Si rammenta in via generale che le varianti al PRGC non possono essere propedeutiche alla realizzazione di un quadro normativo volto alla sanatoria di episodi edificatori abusivi, mentre per quel che attiene gli edifici eventualmente soggetti a condono edilizio e per giurisprudenza essi sono assoggettabili a mera attività conservativa.

Art. 7.6.6 - Aree di pertinenza di manufatti estranei all'attività agricola (E/man)

Si invita ad un approfondimento normativo rispetto agli "elenchi regionali per la rilocalizzazione" citati nel presente articolo.

Art. 7.7 Area integrata agricola sperimentale /produttiva "Ambito" (K)

Si rimanda alle osservazioni fatte nel precedente punto 5.7 Zonizzazioni urbanistiche, relative alle Aree Kelemata – Ka, Kp, Ktr.

Art. 7.11 - Aree per il culto

Le aree per il culto nella PTPP della Variante Generale in esame non sono individuate nella cartografia e non hanno una specifica destinazione e sigla.

Art. 8.1.1 - Centro Storico-Elementi di pregio architettonico, ambientale e documentario

Il testo dell'articolo 8.1.1 riporta un elenco degli edifici vincolati non corrispondente alle schede dell'elaborato AT 4.2 e all'elenco riportato nella Relazione Illustrativa.

Gli articoli 8.1 e seguenti delle NTA relativi al Centro Storico saranno osservati nelle fasi successive della Variante Generale al PRGC in quanto, in questa fase di PTPP, non sono stati presentati elaborati inerenti il centro storico.

Art. 8.2.5 - Edifici e volumi di interesse storico, architettonico, ambientale, documentario (ER1, ER2, , RSr)

Si segnala che nella cartografia della PTPP della Variante Generale in esame non è individuato l'edificio ER2 - Ospedale Baulino (della fine del '700).

Art. 10.5 Edifici ad uso residenziale esistenti nelle fasce di rispetto

Il testo dell'art. 10.5, come predetto al punto 5.8 della presente relazione, avendo carattere generico e prevedendo "...ampliamenti e sopraelevazioni una tantum non superiori al 20% della SU degli edifici residenziali esistenti e con 30 mq netti sempre consentiti" dovrà essere differenziato secondo i limiti edificatori previsti delle diverse tipologie di fascia e comunque rispettare rigorosamente quanto previsto all'art. 27 commi 6 quater e 12 della LUR con conseguente revisione del testo.

Art 10.7 - Aree sottoposte alla normativa del Parco La Mandria, Fasce di rispetto di valenza ambientale per i corsi d'acqua pubblici (torrente Stura) e specchi lacustri .

Si ritiene opportuno specificare che oltre al mero fatto descrittivo che “*Il territorio di Caselle T.se è interessato dal Parco Regionale "La Mandria" e dal relativo Piano d'Area al fatto*”, gli interventi su tale territorio dovranno attenersi alla specifica normativa del Parco e del relativo Piano d'Area.

Art 10.9 - Fasce di rispetto. Sponde dei laghi, fiumi, torrenti e canali

Si evidenzia che nel testo dell'Art. 10.9 la fascia di rispetto da laghi ex art. 27 della LUR è correttamente riportata al punto c) ma non trova corrispondenza in cartografia; occorre riportarla anche se ricompresa nella fascia paesaggistica, in quanto di natura differente.

Art 10.11 - Aree a vincolo idrogeologico e aree boscate

Il testo dell'art. 10.11 non riporta indicazioni riferite alle aree boscate, pertanto occorre integrare il testo normativo.

Art. 10.17 Vincolo aeroportuale

Nel testo normativo viene citata la Relazione R01 di valutazione del rischio aeroportuale, datata 2013, che non è allegata alla PTPP; dovrà essere verificato l'aggiornamento demandando alla specifica competenza di ENAC.

Dovrà essere resa omogenea la descrizione delle zone di rischio, in parte indicate come A, B, C e in parte come NEA, NER NER1.

Art 10.17.1b - Prescrizioni per gli Interventi ammessi nelle zone NEA, NER e ~~NER1~~

Si ritiene opportuno chiarire perché viene stralciato il riferimento alle prescrizioni per le zone NER1.

10.17.1c - Prescrizioni per gli Interventi ammessi nella “zona di tutela D”

In considerazione dell'attività anche ricognitiva del presente strumento, in riferimento alla prevista realizzazione di nuovi centri commerciali nella zona D di tutela aeroportuale, si rende opportuno un approfondimento a livello di relazione in merito alla sua compatibilità rispetto alla tutela di cui alla rubrica dell'articolo.

TITOLO VI - NORME TRANSITORIE

Le norme in argomento, verosimilmente residuali di previgenti normative ora abrogate, fanno riferimento al carattere di temporaneità ora esclusivamente previsto nei casi di cui all'art 6 comma 1 lettera e)bis del DPR 380/2001; se ne deve pertanto prevedere la completa ridefinizione.

In merito alla norma dell'art. 11.12 relativo agli interventi *una tantum* si invita ad una revisione della stessa che non risulta compresa nelle previsioni delle LR 56/77 mentre

l'applicazione di eventuali forma di deroga sono da rimandare agli specifici casi previsti dalle norme di settore.

Articolo 11.5

Con riferimento ai contenuti dell'articolo in argomento occorre preliminarmente rilevare che le verande, descritte all'articolo 42 del Regolamento Edilizio Tipo, sono foriere di determinazione di superficie lorda ai sensi dell'articolo 13 del Regolamento stesso.

E' quindi da sottolineare che il concetto di "provvisorietà" insito nel "tamponamento", così come descritto dalla norma di Piano proposta, non trova luogo nella vigente normativa sovraordinata in quanto l'unico caso di temporaneità previsto è quello previsto dall'articolo 6 comma 1 lett.e bis del DPR 380/2001 entrato in vigore il 1° gennaio 2002.

La norma in esame pare quindi determinare, ancorché non espressamente palesata, una *deroga* rispetto ai parametri delle rispettive aree su cui vengono previsti detti manufatti.

E' quindi da evidenziare che in via generale la deroga non può essere uno strumento del piano urbanistico che è luogo idoneo e precipuo per l'individuazione dei parametri mentre eventuali premialità/deroghe possono semmai trovare fondamento in normative specifiche come ad esempio la L.R. 16/2018 o la L. 106/11. Più ancora, nel caso in esame, pare opportuno ricordare i disposti della D.G.R. 4 Agosto 2009, n. 45-11967 "*Legge regionale 28 maggio 2007, n. 13 "Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia". Disposizioni attuative in materia di impianti solari termici, impianti da fonti rinnovabili e serre solari ai sensi dell'articolo 21, comma 1, lettere g) e p).*" che compiutamente tratta l'"*esclusione delle serre dal computo della volumetria di cui all'articolo 8 della l.r. 13/2007...*".

Pur considerando che l'articolo in questione è riscrittura delle norme di attuazione del PRGC previgente, alla luce di quanto precedentemente riportato e delle norme sopraggiunte, si ritiene l'articolo in esame non congruente con la vigente disciplina.

Si rilevano poi alcune incongruenze tra il testo normativo e la cartografia, in particolare:

- Art. 8 - Classi di intervento: Non trovano riscontro nelle N'IA le seguenti sigle presenti nella Tavola P2.2: Tpa, Tpb, PARa, IC*, ICr, ICe, Rsa2, AS, sottoclassi zona K (Kp, Ka, Ktr), sottoclassi ambito ATA (Aa, Ad, Ha, Tac), S-SFM
- TN1 (art. 8.9.2 delle NTA) non è presente nella tavola P2.2
- Rsa (art. 8.2.1 delle NTA) non trova riscontro in quanto tale, ma è articolato in Rsa1, Rsa2, Rsa3
- Manca PARa, presente in legenda e nella tavola P2.2
- Art. 6.16 Area Demanio Militare, manca indicazione sigla AM
- Art. 6.12 Aeroporto, mancano sigle Aa, Va, Vab e Vap
- Art. 10.18 Aree per Radioassistenza, manca sigla Z
- Art. 7.1 Impianti pubblici, mancano sigle It, Conf, Poz, Cab, Cim

- Art. 10bis Nella classe di pericolosità IIIc è riportato il riferimento alla Legge 441/1908; il riferimento corretto è Legge 445/1908

Si elencano di seguito alcune considerazioni di carattere generale che dovranno essere prese in considerazione nella complessiva revisione del testo normativo per garantirne una maggiore coerenza:

- Si rileva la presenza di riferimenti alla L.R. 16 del 4/11/2018, sia in Relazione Illustrativa che nelle NTA e nelle Schede Normative.

A tal proposito va osservato che la suddetta legge è congegnata secondo il principio per il quale, a fronte di una disciplina che lo strumento urbanistico già prevede, vengono ammessi ulteriori interventi in deroga.

Si ritiene pertanto che dal PRG debbano essere esclusi riferimenti o semplici richiami alla LR 16/2018 direttamente dalle norme di attuazione del PRG o dalle tabelle di zona.

- Si rilevano riferimenti a titoli abilitativi superati (es. art. 3.3 “Denuncia di inizio attività o relazione art. 26 ex L. 47/85”; art. 3.4 lett. d) “concessione”;
- L’intero art. 3.4.2 “Autorizzazioni” per interventi di cui all’art. 55 deve essere stralciato in quanto il suddetto articolo è abrogato;
- Tutte le sigle utilizzate per individuare le zone normative nell’elaborato grafico P2.2 devono trovare puntuale riscontro nei titoli degli articoli delle NTA, in particolare agli art. 7 e seguenti e 8 e seguenti.

Considerazioni conclusive sul testo normativo

Il testo normativo nel suo articolato di settore dovrà essere reso coerente con quanto definito nei pareri dei settori regionali competenti in materia ambientale, paesaggistica, idrogeologica e commerciale, allegati alle presenti osservazioni, quali parti integranti e sostanziali.

16) Elaborati cartografici

L’analisi degli elaborati cartografici della Variante evidenzia la presenza di un disallineamento tra i confini comunali rappresentati dalla documentazione urbanistica e quelli utilizzati dagli studi geologici. Stante l’esigenza di pervenire alla definizione di un tracciato cartografico dei limiti amministrativi comunali da utilizzarsi quale riferimento tecnico nei procedimenti amministrativi, fatta salva la specifica competenza comunale, si segnala che è in corso un progetto volto alla verifica e alla condivisione di un tracciato cartografico di tali limiti, a partire da un tracciato proposto dalla Regione. Per ulteriori approfondimenti si invita a contattare il Settore informativo territoriale e ambientale (dott. S. Campus, tel. 011 4324210).

Nelle more dell’eventuale adesione al progetto, si suggerisce di utilizzare quale riferimento per la redazione degli elaborati del progetto definitivo la Mosaicatura catastale regionale scaricabile dal GeoPortale Piemonte all’indirizzo <https://www.geoportale.piemonte.it/cms/progetti/progetto-mosaicatura-catastale>.

Dall'analisi degli elaborati grafici si sono rilevate in particolare alcune incongruenze cartografiche, di seguito riportate:

Tav P2.2

Area Benz, presente in legenda ma non sulla tavola.

Mancano in legenda le sigle: Rca1, Rcb1, Rcb2, RN2, RN4, RN5, RN1a, Parc1, Rsb* (chiarire in cosa differisce da Rsb).

Non individuati in planimetria gli interventi ER2 (Ospedale Baulino) riportati in legenda e nelle NTA.

Ambito FTC (Ferrovia Torino Ceres) in art. 7.8.1 delle NTA è chiamato AFTC: uniformare

RS, correggere in legenda il riferimento all'art. 8.2.1 delle NTA

Manca il retino dell'area E/tr nel riquadro a stralcio della propaggine sud.

In legenda della tavola P 2.2 e nelle NTA non è chiara la definizione delle aree RSa1, Rsa2 e RSa3 (quest'ultima sembra avere la stessa descrizione di Rsa1, in legenda)

I percorsi ciclabili in tavola P2.2 non sono differenziati tra esistenti e in progetto, come invece indicato nell'articolo art. 10.16 delle NTA.

Tav AT4.1

Si segnala che nell'elaborato grafico Tav. AT4.1 sono erroneamente riportate due fasce concentriche; occorre eliminare la vecchia fascia cimiteriale e mantenere la sola fascia di 200 m; si ritiene inoltre opportuno evidenziare il perimetro dell'area del cimitero che genera la fascia di rispetto.

si segnala infine che in relazione illustrativa, a pag. 124 la foto satellitare dell'area E/tr 1241 non corrisponde all'area in oggetto ma è erroneamente inquadrata l'area Kelemata.

17) CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Sulla base della documentazione adottata e trasmessa a questi uffici, **ferma restando la possibilità di ulteriori e successive valutazioni specifiche** in base a quanto potrà emergere durante la conferenza per la conclusione del procedimento relativo alla Proposta Tecnica del Progetto Preliminare fissata per il giorno **21.04.2022**, e in base ai successivi approfondimenti progettuali oggetto della seconda conferenza relativa alla Proposta Tecnica Progetto Definitivo, si ritiene di poter esprimere parere favorevole al proseguimento dell'iter di approvazione della Variante Generale al PRGC di Caselle Torinese; il Progetto Preliminare dovrà essere redatto tenendo conto del presente contributo.

A tal proposito, per semplificare l'istruttoria di merito della Proposta Tecnica del Progetto Definitivo, si chiede di predisporre una **relazione** che espliciti, in maniera puntuale:

- come si è tenuto conto delle valutazioni contenute nel presente contributo, nei relativi allegati e nei contributi degli altri soggetti partecipanti alla prima conferenza;
- le modificazioni introdotte a seguito del recepimento delle osservazioni al Progetto Preliminare;
- le modificazioni complessivamente introdotte dalla variante, distinguendo quelle introdotte con la PTPP e quelle introdotte con la PTPD.

Si chiede inoltre, per tutti gli interventi previsti, di corredare la variante di un **elaborato** con estratto di PRGC vigente ed estratto di variante, e di una **tavola** in scala 1/2.000 con evidenziate le modificazioni complessivamente introdotte come da richiesta di cui sopra.

Infine, a titolo collaborativo, si segnala la disponibilità delle strutture regionali coinvolte nella stesura del presente contributo a partecipare a incontri finalizzati alla definizione dei contenuti del Progetto Preliminare.

Ai sensi del Regolamento n. 679/2016 sulla protezione dei dati personali (GDPR) i dati personali forniti con la documentazione inviata e gli indirizzi e-mail forniti, qualora non corrispondenti a indirizzi istituzionali delle Amministrazioni o degli Enti di appartenenza, verranno utilizzati unicamente per le comunicazioni inerenti il procedimento in corso

*Il Direttore
(ing. Stefania CROTTA)*

Il presente documento è sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 21 del d.lgs. 82/2005.

Responsabile:
Arch. Alessandro Mola

Referenti:
Arch. Roberto Cerutti 011 4324335
Arch. Enrico Alessio 011 4323586