



# CITTA' DI CASELLE TORINESE

## CITTA' METROPOLITANA DI TORINO

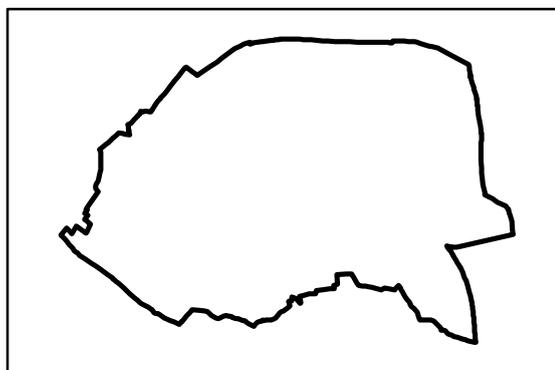
Legge Regione Piemonte del 5/12/1977 n. 56 e s.m.i. art. 17, 3° comma

# VARIANTE DI REVISIONE GENERALE

al PRGC vigente approvato con DGR n° 2-2009 del 22/01/2001

Adozione Proposta Tecnica Progetto Preliminare: D.C.C. n. \_\_\_ del \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_

## Proposta Tecnica Progetto Preliminare



Progetto



Il Sindaco

Luca Baracco

Il Segretario Comunale

Diana Verneau

Il Responsabile del Procedimento

Giorgio Bertolino

Data:

TITOLO ELABORATO	NUMERO ELABORATO
Relazione illustrativa	P1.1

**Indice**

<b>1. LA VARIANTE DI REVISIONE GENERALE AL P.R.G.C. VIGENTE</b> .....	3
1.1 Le motivazioni e gli obiettivi.....	3
1.2 La strumentazione urbanistica della città di Caselle Torinese.....	4
1.3 Le peculiarità procedurali della Variante di Revisione Generale.....	5
<b>2. L'ANALISI DELLO STATO DI FATTO</b> .....	7
2.1 La metodologia di indagine.....	7
2.2 La collocazione geografica e l'inquadramento geomorfologico.....	7
2.3 Gli indirizzi della pianificazione sovraordinata.....	10
2.3.1 Il Piano territoriale regionale (PTR).....	11
2.3.2 Il Piano Paesaggistico Regionale (PPR).....	24
2.3.3 Il Piano territoriale di coordinamento provinciale (PTC2).....	36
2.3.4 Altri strumenti della pianificazione sovralocale.....	41
2.4 I vincoli agenti sul territorio.....	43
2.5 Gli usi del suolo in atto.....	45
2.6 Le dinamiche demografiche.....	46
2.7 Le dinamiche socio economiche.....	50
2.8 Il sistema insediativo esistente e la condizione abitativa.....	55
2.9 Il sistema delle aree agricole.....	57
2.10 Il sistema delle infrastrutture e dei trasporti, l'aeroporto Torino-Caselle.....	58
2.11 Le opere infrastrutturali a rete.....	59
2.12 Lo stato di attuazione del P.R.G.C. vigente.....	60
2.12.1 Il settore residenziale ed economico.....	60
2.12.2 Le aree a servizi pubblici.....	63
<b>3. DALLE STRATEGIE ALLE AZIONI PER LA VARIANTE DI REVISIONE GENERALE DEL PRGC VIGENTE</b> .....	66
3.1 I temi di carattere generale.....	66
3.2 I temi di carattere specifico.....	68
3.3 La rilettura dei tessuti esistenti e la nuova classificazione del territorio.....	74
3.4 Gli interventi previsti dalla Variante.....	76
3.4.1 Il sistema paesaggistico ambientale.....	77
3.4.2 Sistema della mobilità, reti e impianti tecnologici.....	90
3.4.3 Sistema urbano.....	92
3.4.4 Sistema rurale.....	122
3.5 Gli interventi sull'apparato normativo.....	125
3.6 Obiettivi di affinamento tra la Proposta Tecnica di Progetto Preliminare e il Progetto Preliminare..	126
<b>4 IL DIMENSIONAMENTO DELLA VARIANTE DI REVISIONE GENERALE</b> .....	127

4.1	La capacità insediativa residenziale aggiuntiva prevista dal Piano .....	127
4.2	Le attività economiche.....	135
4.3	I servizi pubblici.....	140
4.4	Fabbisogno di standard urbanistici e servizi sociali ed attrezzature a livello comunale ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77.....	140
4.5	Dotazione di standards urbanistici e servizi sociali ed attrezzature a livello comunale ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77 .....	141
4.6	Standards urbanistici e servizi sociali ed attrezzature di interesse generale ai sensi dell'art. 22 della L.R. 56/77.....	141
<b>5</b>	<b>LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE DEL PROGETTO DI REVISIONE GENERALE DEL PRGC .....</b>	<b>142</b>
5.1	La salvaguardia del suolo agricolo: analisi circa il consumo di suolo .....	142
5.2	La compensazione ecologica della revisione generale di piano regolatore .....	145
5.3	La salvaguardia del territorio agricolo.....	145
<b>6</b>	<b>GLI ELABORATI DELLA VARIANTE DI REVISIONE GENERALE .....</b>	<b>146</b>
6.1	Gli elaborati costituenti la Proposta Tecnica di Progetto Preliminare .....	146

### **Allegati**

- Allegato A - Principali modifiche introdotte dalla PTPP della Variante di Revisione Generale - scala 1:5.000
- Allegato B - Ridefinizione del sistema della città pubblica
- Allegato C - Individuazione degli elementi del verde qualificanti il sistema urbano
- Allegato D - Individuazione dei percorsi ciclo-pedonali
- Allegato E - Individuazione delle aree agricole tipiche dei sistemi fluviali e a diffusa presenza di siepi e filari

## **1. LA VARIANTE DI REVISIONE GENERALE AL P.R.G.C. VIGENTE**

### **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 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.

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 degli 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.

## 1.2 La strumentazione urbanistica della città di Caselle Torinese

La città di Caselle Torinese è dotata di P.R.G.C. approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. 2-2009 del 22/01/2001.

Il P.R.G.C. di Caselle è stato interessato dal 2001 da molteplici adattamenti e correzioni, quali:

- Variante strutturale n. 1 approvata con D.C.C. n. 36 del 27/06/2016 ai sensi dell'art. 17, comma 4 della L.R. 56/77 e s.m.i.;
- la Variante contestuale al P.P.E. dell'area ATA (approvata con D.C.C. n. 40 del 21/03/2001 ai sensi dell'art. 40, comma 6 della L.R. 56/77 e s.m.i.;
- n. 8 Varianti parziali (di cui la 7 e la 8 riferite al solo territorio comunale di Caselle);
- n. 43 modifiche non costituenti variante ai sensi dell'art. 17, comma 7 della L.R. 56/77 e poi, a seguito della entrata in vigore della L.R. 3/2013, del comma 12 del medesimo articolo.

Il PRGC del 2001 risulta:

- Conforme al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del bacino del Po (PAI);
- Dotato di Carta di Sintesi e analisi idrogeologiche elaborate ai sensi della Circ. PGR 7/LAP integrata al Piano dagli elaborati geologici allegati alla Variante 1 approvata con D.C.C. n. 36 del 27/06/2016.
- Dotato di Carta degli elementi significativi per la risposta sismica locale ai sensi della O.PCM n. 3274.
- Dotato di Piano di classificazione acustica (PCA) variante approvata con D.C.C. n. 51 del 29/11/2018.
- Dotato di strumento comunale per la disciplina del commercio (D.C.C. n. 99 e 100 del 19/12/2009, n. 75 e 76 del 27/07/2009, n. 33 del 13/06/2016 e n. 68 del 05/12/2016 conformi alla D.C.R. 59-10831/2006);
- Adeguato all'art. 8 della L.R. n. 38 del 29.12.2006 e alla D.G.R. n. 85-13268 dell'8.2.2010 in merito ai criteri di insediamento dei pubblici esercizi (D.C.C. n. 94 del 20/12/2010);
- Dotato, per le aree interessate dalla Variante strutturale n.1 e dalla Variante contestuale al P.P.E. dell'area ATA, delle rispettive *Valutazioni ambientali strategiche* formate ai sensi del D.lgs. 152/06 ed in base alle disposizioni della D.G.R. n. 12-8931 del 9.6.2008, mentre la Variante parziale n. 7 approvata con D.C.C. n. 73 del 27/11/2015 include anche gli elaborati in materia ambientale (Rapporto Ambientale – Relazione di Sintesi – Piano di Monitoraggio – Relazione sul processo valutativo).

### 1.3 Le peculiarità procedurali della Variante di Revisione Generale

Con l'approvazione della L.R. 3 del 2013 la Regione Piemonte ha completato l'iter di aggiornamento della legge urbanistica regionale n. 56/77, avviato con l'approvazione della L.R. 1/2007 con la quale venivano introdotti alcuni istituti innovativi per la realtà piemontese quali la "copianificazione" tra gli enti territoriali coinvolti nell'approvazione dei piani regolatori e, di conseguenza, individuando quale "best practice" della pianificazione, l'anticipazione del confronto e del dibattito tra i differenti enti territoriali (Comune, Provincia, Regione, ecc.).

La legge urbanistica regionale, così come recentemente modificata dalla L.R. 3/13, fa suoi principi innovativi, istituti e procedure in grado di innovare il processo pianificatorio e di governo del territorio, sia nei contenuti che nei modi. A partire dai nuovi principi posti alla base del governo del territorio, quali: il principio della sussidiarietà, della differenziazione e dell'adeguatezza, già riconosciuti all'art. 117 della Costituzione, la nuova legge urbanistica afferma l'istituto della copianificazione quale strumento ordinario e non più sperimentale, esteso all'intero sistema della pianificazione urbanistica che permette il passaggio da un tipo di pianificazione gerarchico, basato su un rapporto verticale tra enti di livello diverso - concetto di pianificazione territoriale verticale/piramidale proposta da Astengo - ad un processo "orizzontale" di condivisione delle scelte, più affine a logiche di partecipazione e condivisione tra enti, sviluppando un criterio operativo per la gestione del principio di sussidiarietà stabilito dalla L. 142/90 e successivamente ribadito dalle modifiche apportate al Titolo V della Costituzione. Viene inoltre riconosciuto il principio della perequazione, sia come principio ispiratore della pratica pianificatoria, sia quale strumento per una più equa distribuzione degli "oneri ed onori" conseguenti alla trasformazione del territorio sia nella pianificazione urbanistica che in quella territoriale, incentivando per quest'ultima forme associative tra comuni col fine di ottenere economie di scala e contenimento del consumo di suolo.

Con riferimento alle procedure ambientali, la nuova legge urbanistica incardina nel processo pianificatorio la procedura di valutazione ambientale strategica che si svolgerà in modo integrato con la procedura ordinaria, e che prosegue la sua attività per l'intero arco di durata del piano attraverso il monitoraggio ambientale. Sono inoltre riconosciute tra le finalità dei piani regolatori il contenimento del consumo di suolo, la difesa e la tutela dell'assetto idrogeologico, la salvaguardia del patrimonio agricolo, delle risorse naturali e ambientali, del patrimonio storico-artistico e paesaggistico.

Le innovazioni introdotte, che confermano la centralità del P.R.G.C. e ne riconoscono la capacità di strumento unitario di governo del territorio alla scala locale, sono contenute agli artt. 14, 14bis, e 15, dove sono rispettivamente riportati i contenuti dei piani regolatori, viene riconosciuta la duplice natura dello strumento urbanistico, strutturale ed operativa, e sono definite le modalità di formazione ed approvazione dei piani regolatori e delle relative varianti.

Dal punto di vista procedurale, si sono ridotti i tempi di approvazione delle varianti di revisione generale ai P.R.G.C., che prendono formale avvio a seguito dell'adozione della Proposta tecnica di Progetto Preliminare (PTPP), sulla quale sarà convocata la prima Conferenza di Copianificazione e Valutazione che ha 90 giorni di tempo per valutare: la proposta urbanistica preliminare, gli eventuali studi idrogeologici e sismici e il Documento di Tecnico Preliminare quale primo elaborato del processo di Valutazione Ambientale Strategica.

Nello schema di seguito riportato sono riassunti i principali step e i relativi tempi.

Tra le innovazioni introdotte dalla L.R. 3/2013, all'art. 58 - Misure di Salvaguardia è data possibilità di far entrare in salvaguardia i contenuti delle proposte tecniche limitatamente alle parti espressamente individuate nella deliberazione di adozione; a tale proposito il Comune di Caselle non ritiene di avvalersi di tale facoltà.

**PARTE PRIMA:  
DALLA PROPOSTA TECNICA DI PROGETTO PRELIMINARE  
ALLA 1° CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE & VALUTAZIONE**

*Studi, analisi, rappresentazioni, materiali conoscitivi.*

Il Comune (1) definisce la  
**PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO PRELIMINARE**

La Proposta è adottata dal Consiglio Comunale (**DCC 1**),  
unitamente agli elaborati

- a) idraulici, geologici, sismici
- b) per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS): specificazione per il PRG; verifica di  
assoggettabilità per Varianti Strutturali

La Proposta è pubblicata per 30 gg sul sito informatico del Comune ed è esposta in pubblica  
visione

Almeno 15 gg per le osservazioni

Contestualmente alla pubblicazione è convocata la  
**1° CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE E VALUTAZIONE**  
90 gg di lavoro per la 1° Conferenza  
(ridotti a 60 gg per le varianti strutturali; art. 17, comma 4)

*La 1° Conferenza valuta:*

1. *la proposta urbanistica preliminare*
2. *gli eventuali elaborati idrogeologici e sismici*
3. *VAS: assoggettabilità e/o specificazione*

**PARTE SECONDA:  
DAL PROGETTO PRELIMINARE AL PROGETTO DEFINITIVO.  
2° CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE & VALUTAZIONE  
APPROVAZIONE FINALE**

Sulla base anche delle osservazioni e dei contributi della Conferenza, il Comune definisce il  
**PROGETTO PRELIMINARE**  
comprensivo degli elaborati idraulici, geologici e sismici e del rapporto ambientale

Il Progetto Preliminare è adottato dal Consiglio Comunale (**DCC 2**)

Il Progetto Preliminare è pubblicato per 60 gg sul sito informatico ed è esposto in pubblica  
visione

Le osservazioni, sia urbanistiche sia ambientali, devono pervenire nello stesso termine di  
60 gg

Il Comune, valutate le osservazioni e proposte pervenute, definisce la  
**PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO DEFINITIVO**

La Proposta è adottata dalla Giunta Comunale (2) (DGC 1)

E' convocata la

**2° CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE E VALUTAZIONE**  
120 gg di lavoro per la 2° Conferenza  
(ridotti a 90 gg per le varianti strutturali; art. 17, comma 4)

*La 2° Conferenza:*

1. *valuta la proposta urbanistica definitiva*
2. *fornisce contributi per il parere motivato di VAS*

**L'autorità competente per la VAS esprime il suo parere motivato**

**Il Comune definisce il  
PROGETTO DEFINITIVO**

**Il Piano è approvato dal Consiglio Comunale (DCC 3),**  
che si esprime sulle osservazioni e proposte già valutate dalla Giunta,  
dando atto di aver recepito integralmente gli esiti della 2° Conferenza

**Il Piano entra in vigore con la pubblicazione della DCC 3 sul BURP**  
ed è esposto in pubblica visione sul sito del Comune e trasmesso alla Regione e alla  
Provincia

## 2. L'ANALISI DELLO STATO DI FATTO

### 2.1 La metodologia di indagine

Nella formazione della Variante di Revisione Generale saranno riconosciuti e valutati i processi territoriali in corso, gli scenari, gli indirizzi e gli interventi programmati o pianificati alla scala regionale e provinciale.

La finalità è quella di considerare gli interventi che assumeranno un ruolo strategico e strutturale alla scala locale e sovralocale e rispetto ai quali il territorio, attraverso la Variante, può coglierne le potenzialità, mitigare o contrastare alcuni effetti eventualmente non positivi.

L'obiettivo di questa fase iniziale di formazione della Revisione è quello di riconoscere, condividere e perseguire un consapevole "posizionamento" territoriale - urbanistico, paesaggistico, ambientale e socio-economico di Caselle Torinese come soggetto e risorsa dello sviluppo; un posizionamento che non potrà che costituire scenario per le scelte della presente Variante e della comunità locale per lo sviluppo, la riqualificazione, la valorizzazione e il consolidamento del territorio e del sistema insediativo.

Di seguito saranno pertanto analizzati:

- l'inquadramento geomorfologico e l'uso del suolo;
- gli strumenti di pianificazione territoriale d'area vasta e gli strumenti specialistici;
- i vincoli agenti sul territorio;
- le dinamiche demografiche;
- il sistema insediativo;
- il sistema delle aree agricole;
- il sistema delle infrastrutture per la mobilità e le infrastrutture a rete;
- lo stato d'attuazione del vigente P.R.G.C., sia con riferimento alle aree edificabili, sia con riferimento ai servizi pubblici;

A corredo delle elaborazioni di indagine si sono prodotti i seguenti allegati tecnici:

N. elab.	Titolo	Scala
<b>INQUADRAMENTO TERRITORIALE</b>		
AT1	Le previsioni del PTR	Varie
AT2	Le previsioni del PPR	Varie
AT3	Le previsioni del PTC2	Varie
<b>VINCOLI LIMITAZIONI E VALORI</b>		
AT4.1	Perimetrazione dei vincoli presenti sul territorio	1:5.000
AT4.2	Schede dei beni vincolati con decreto di vincolo	/
<b>INDAGINI SULLO STATO ATTUALE</b>		
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 P.R.G.C. vigente: analisi delle aree edificabili	1:5.000
AT8.2	Attuazione del P.R.G.C. 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

### 2.2 La collocazione geografica e l'inquadramento geomorfologico

Il Comune di Caselle Torinese appartiene alla Città Metropolitana di Torino e si colloca a nord della conurbazione torinese in corrispondenza del fondovalle pianeggiante da cui hanno origine le Valli di Lanzo. Il

territorio comunale si estende per 23,55 kmq ad una quota altimetrica media di 270 m s.l.m. Il territorio confina con i comuni di: Venaria Reale, Robassomero, San Maurizio Canavese, Leini, Mappano<sup>1</sup> e Borgaro Torinese.

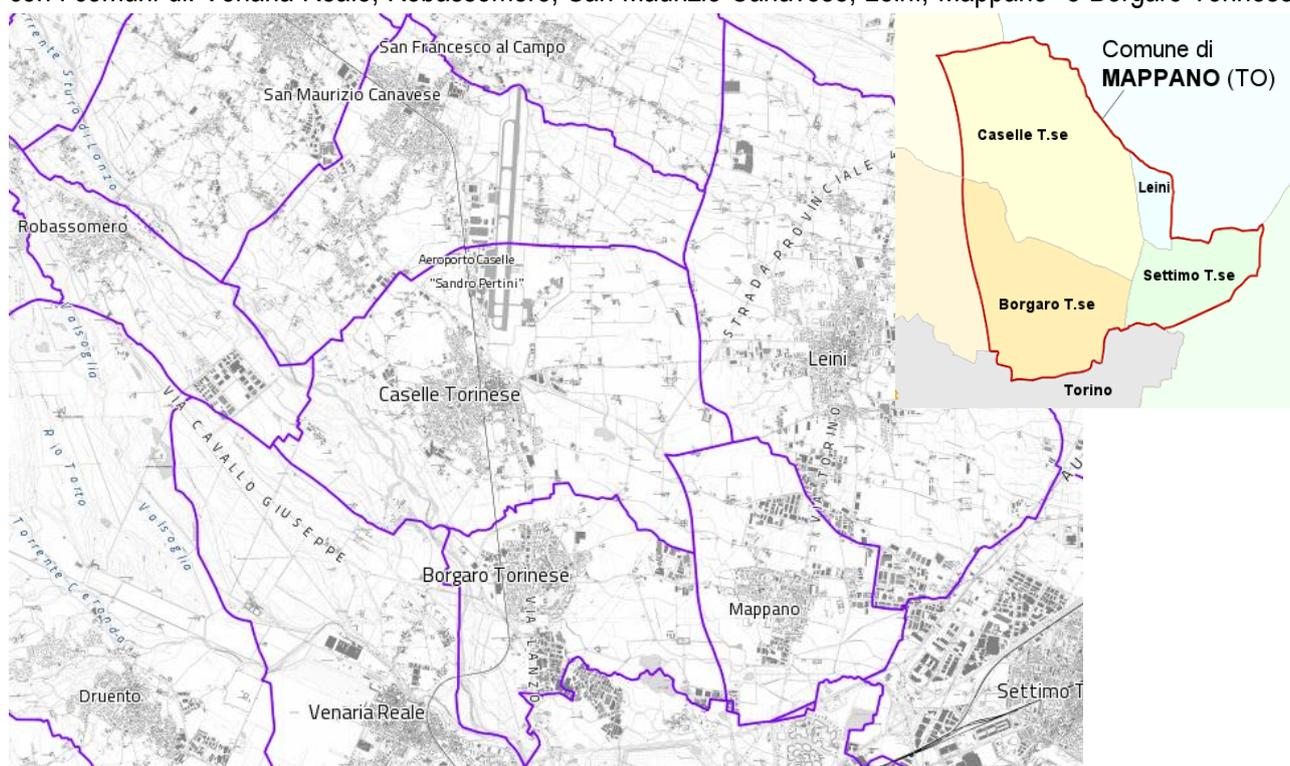


Figura 1: inquadramento territoriale Città di Caselle

Il contesto morfologico e orografico in cui si posiziona, ovvero pianeggiante e contermina al torrente Stura di Lanzo, ha permesso all'insediamento sia di sviluppare una vocazione agricola, tuttora fortemente caratterizzante il territorio, sia di ospitare sistemi protoindustriali che i processi territoriali hanno trasformato in grandi zone produttive monofunzionali e, nello specifico, in sistemi per la logistica e il trasporto in riferimento all'estesa area dell'aeroporto internazionale Sandro Pertini - Torino Airport.

Benché il comune sia escluso dalla conurbazione torinese, il legame e l'influenza che il capoluogo di regione esercita su di esso è significativa proprio in funzione della presenza dell'aeroporto. Pertanto, nel corso degli anni, il Comune è stato dotato di una fitta rete infrastrutturale per facilitare le connessioni con la Valle a Nord, con Torino e con il corridoio di comunicazioni che si dirama da esso in direzione della Francia e della Lombardia.

Il sistema urbano odierno, all'esterno dell'impianto medievale e moderno, presenta un tessuto suburbano discontinuo a bassa densità che ha determinato un'elevata dispersione insediativa con margini urbani alquanto frastagliati. Al di là di questi si delinea un paesaggio prevalentemente rurale, infatti il suolo libero del comune di Caselle risulta essere circa l'80% della sua superficie totale.

L'area a ovest, attigua al torrente Stura di Lanzo, conserva il suo carattere naturale e si qualifica come un'estesa area a bosco appartenente al Parco Naturale de La Mandria e attualmente riconosciuta Area Protetta di interesse nazionale.

<sup>1</sup> Il Comune di Mappano è stato istituito con L.R. n.1 del 25/01/2013



Figura 2: vista aerea della Città di Caselle Torinese

### 2.3 Gli indirizzi della pianificazione sovraordinata

Nel quadro della legislazione urbanistica attuale il Piano Regolatore Generale rappresenta il luogo in cui si richiede di esplicitare la reciproca compatibilità fra strumenti di natura diversa, ugualmente concorrenti ad un corretto ed equilibrato governo del territorio. Preliminarmente alla definizione dei contenuti della presente Variante Strutturale, pertanto, si è reso necessario definire il quadro della pianificazione settoriale e specialistica entro cui si colloca la Città di Caselle Torinese, al fine di verificare la coerenza delle scelte operate dalla presente variante con gli obiettivi posti a livello sovralocale.

Nell'ottica di costruire un quadro di riferimento condiviso, attraverso un approccio cooperativo, si intende contestualizzare le scelte della Variante con gli indirizzi ed i contenuti della pianificazione e programmazione, sia territoriale che settoriale, regionale e provinciale disponibili, in quanto rappresentano un patrimonio da cui partire e attraverso cui traguardare la strategia generale individuata dall'Amministrazione Comunale.

La coerenza dei contenuti e degli aggiornamenti proposti dalla Variante saranno verificati rispetto gli indirizzi e le linee guida contenuti nei seguenti principali piani:

- Nuovo Piano Territoriale Regionale, approvato con D.C.R. n. 122-29783 del 21/07/2011, che sostituisce il PTR approvato nel 1997 ad eccezione delle norme di attuazione relative ai caratteri territoriali e paesistici (articoli 7, 8, 9, 10, 11, 18bis e 18ter) che continuano ad applicarsi fino all'approvazione del Piano Paesaggistico Regionale;
- Nuovo Piano Paesaggistico Regionale, approvato con D.C.R. n. 233-35836 del 3 ottobre 2017 sulla base dell'Accordo, firmato a Roma il 14 marzo 2017 tra il Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo (MiBACT) e la Regione Piemonte;
- Piano Territoriale di Coordinamento della Città Metropolitana di Torino, approvato dal Consiglio Regionale con D.C.R. n. 291-26243 in data 01/08/2003 e Variante n. 2 al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale 2, approvata con D.C.R. n. 121-29759 del 21/07/2011;

Ad una prima analisi sommaria dei Piani sopra riportati risultano principalmente due gli obiettivi posti dalla pianificazione territoriale da considerarsi principi fondativi nella pianificazione locale, in particolare:

- le politiche per il contenimento del consumo di suolo;
- la riduzione delle pressioni ambientali.

Entrambi gli obiettivi, di carattere trasversale, hanno assunto forte rilievo tanto nel riconoscimento dei caratteri strutturanti, quanto nella definizione delle politiche per il governo del territorio, e quindi in grado di influenzare le politiche urbanistiche dei comuni.

### 2.3.1 Il Piano territoriale regionale (PTR)

Il PTR costituisce il quadro degli indirizzi per il governo del territorio, ad ogni livello, per la programmazione regionale di settore, la programmazione negoziata, i piani di sviluppo delle grandi reti di servizi, che la Regione integra per garantire un quadro conoscitivo coordinato e coerente con l'evoluzione delle esigenze.

Il PTR è uno strumento di supporto per l'attività di *governance* territoriale della Regione in quanto consente, in armonia con il PPR, di rendere coerente la "visione strategica" della programmazione generale e di quella settoriale con il contesto fisico, ambientale, culturale ed economico, attraverso un'interpretazione del territorio che ne pone in risalto i punti di forza e di debolezza e ne evidenzia potenzialità e opportunità. Un ruolo che attribuisce al piano una natura d'indirizzo, di inquadramento e promozione delle politiche per lo sviluppo socioeconomico e territoriale sostenibile (vedi a questo proposito la Tavola AT1- *Le previsioni del PTR*, che sintetizza i contenuti del PTR).

Il territorio regionale è analizzato e interpretato dal PTR secondo una logica scalare. Si parte dal livello dei Sistemi locali, per passare ai Quadranti e alle Province, fino alle reti che a livello regionale e sovraregionale connettono i sistemi territoriali tra loro. L'esigenza di ottenere una visione integrata a scala locale di ciò che al livello regionale compete di governare, ha portato il PTR ad individuare unità territoriali di dimensione intermedia tra quella comunale e quella provinciale costituenti il livello locale del PTR denominate *Ambiti di Integrazione Territoriale* (AIT). Il nuovo PTR esplicita cinque strategie i cui contenuti specifici sono stati richiamati per i singoli (AIT):

1. Riqualficazione territoriale, tutela e valorizzazione del paesaggio: promozione dell'integrazione tra valorizzazione del patrimonio ambientale, storico-culturale e le attività imprenditoriali ad esso connesse; riqualficazione delle aree urbane in un'ottica di qualità della vita e inclusione sociale, lo sviluppo economico e la rigenerazione delle aree degradate;
2. Sostenibilità ambientale, efficienza energetica: promozione dell'eco-sostenibilità della crescita economica perseguendo una maggiore efficienza nell'utilizzo delle risorse;
3. Integrazione territoriale delle infrastrutture di mobilità, comunicazione, logistica: rafforzamento della coesione territoriale e dello sviluppo locale della macro regione del nord-ovest italiano nell'ambito di un contesto economico e territoriale a dimensione Europea;
4. Ricerca, innovazione e transizione produttiva: individuazione delle localizzazioni e delle condizioni di contesto territoriale più adatte a rafforzare la competitività del sistema regionale attraverso l'incremento della sua capacità di produrre ricerca ed innovazione, ad assorbire e trasferire nuove tecnologie, anche in riferimento a tematiche di frontiera, alle innovazioni in campo ambientale ed allo sviluppo della società dell'informazione;
5. Valorizzazione delle risorse umane e delle capacità istituzionali: individuazione delle potenzialità insite nella capacità di fare sistema tra i diversi soggetti interessati alla programmazione/pianificazione attraverso il processo di *governance* territoriale.

Ad avvalorare la forte attenzione della Regione per la riqualficazione territoriale e la sostenibilità ambientale, il PTR introduce uno strumento operativo di immediata limitazione al possibile consumo di suolo agricolo, attribuendo a questo fattore una diretta relazione con i contenuti citati. Infatti l'art. 31, comma 10, delle N.T.A. del PTR dispone che gli strumenti di pianificazione non causino un incremento di aree urbanizzate superiore al 3% di quelle esistenti, per ogni quinquennio<sup>2</sup>. Tale disposizione appare nella sua determinatezza come un

---

<sup>2</sup> Con riferimento a quanto disposto all'art. 31 del PTR, la verifica circa il consumo di suolo della città di Caselle Torinese si rimanda al successivo cap. 5.1

elemento certamente innovativo nella programmazione territoriale di area vasta, in quanto fino all'approvazione del PTR si è sempre assistito a indicazioni su enunciazioni di principi, piuttosto che disposizioni oggettivamente vincolanti.

Gli AIT sono costituiti da insiemi di comuni gravitanti su un centro urbano principale e rappresentano ambiti ottimali per la pianificazione strutturale locale, per costruire processi di copianificazione e strategie di sviluppo condivise. L'importanza di questa visione del territorio regionale deriva dal fatto che, a questa scala, è possibile evidenziare le relazioni di prossimità tra fatti, azioni e progetti che coesistono e interagiscono negli stessi luoghi. Le 33 schede per gli altrettanti AIT in cui si articola il PTR (Caselle Torinese appartiene e si identifica nell'AIT 9-Torino), riassumono le linee strategiche di sviluppo per la Regione. Per ciascun AIT sono evidenziate le linee d'azione prevalenti da prendere in considerazione per la definizione delle politiche per lo sviluppo locale: esse costituiscono indirizzi e riferimenti di livello strategico per la costruzione degli strumenti di programmazione e pianificazione alle varie scale. Tali indicazioni sono riferite ai temi strategici prevalenti rispetto alle caratteristiche di ciascun AIT e trovano una rappresentazione nella Tavola di progetto, nella quale si legge per ciascun tema la rilevanza che questo riveste nei diversi AIT.

<i>Denominazione AIT</i>	<i>Gerarchia urbana</i>	<i>Comuni di appartenenza</i>
<b>9 - TORINO</b>	<b>Livello metropolitano:</b> Torino <b>Livello medio:</b> Settimo Torinese, Rivoli, Moncalieri <b>Livello inferiore:</b> Venaria Reale, Collegno, Grugliasco, Orbassano, Nichelino	<b>TORINO, Settimo Torinese, Rivoli, Moncalieri, Venaria Reale, Collegno, Grugliasco, Orbassano, Nichelino,</b> Airasca, Alpignano, Beinasco, Borgaro Torinese, Bruino, Buttigliera Alta, Candiolo, Caselette, Caselle Torinese, Castiglione Torinese, Druento, Gassino Torinese, Givoletto, La Cassa, La Loggia, Leinì, None, Pianezza, Piobesi Torinese, Piossasco, Reano, Rivalta di Torino, Rosta, Sangano, San Gillio, San Mauro Torinese, Trofarello, Val della Torre, Villarbasse, Vinovo, Volpiano, Volvera

Prima di passare all'analisi delle strategie che il PTR ha previsto per l'ambito di Torino, si ritiene necessario elencare brevemente le dotazioni strutturali di questo territorio, che costituiscono altresì fondamento su cui sono state articolate e definite le strategie.

<p><u>Componenti strutturali</u></p>	<p>L'Ait n. 9 – Torino corrisponde al cuore dell'area metropolitana. Più precisamente è il territorio metropolitano che residua dopo aver delimitato una corona esterna di aggregazioni comunali contigue, gravitanti su centri urbani di corona che conservano un'identità distinta da quella metropolitana (Ait di Susa, Ciriè, Chivasso, Chieri, Carmagnola, Pinerolo).</p> <p>L'Ait occupa il 1° rango regionale per tutte le dotazioni correlate con la grande dimensione urbana, a partire dalla popolazione (1,6 milioni), ma registra anche record negativi per quanto riguarda indicatori come lo sprawl urbano e la disoccupazione. Ha anche una notevole ricchezza di dotazioni naturali (risorse idriche, pedologiche e agrarie) e di aree protette: parchi del Po, di Stupinigi, della Mandria, ecc.. Distacca poi di gran lunga tutti gli altri ambiti per quanto riguarda il patrimonio architettonico e urbanistico ed è in testa anche per l'eccellenza paesaggistica, peraltro minacciata, assieme ai consumi di suolo, dalla crescita edilizia periurbana.</p> <p>La base economica principale, più o meno direttamente legata anche alla maggioranza delle attività terziarie non puramente locali (credito, assicurazioni, trasporti e telecomunicazioni, servizi per le imprese, ricerca, design, formazione scientifico-tecnologica, fiere, comunicazione ecc) è costituita dall'industria manifatturiera. La sua articolazione in settori che formano anche cluster importanti (e nel caso dell'automotive centrali) di filiere multinazionali comprende:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ mezzi di trasporto: automotive, veicoli aerospaziali, nautica da diporto,</li> <li>○ stampaggio di materiali metallici e non, con forte orientamento alla componentistica auto,</li> <li>○ elettrotecnica, elettronica, beni strumentali,</li> <li>○ ICT, con specializzazione nella telefonia mobile,</li> <li>○ packaging, design, articoli professionali,</li> <li>○ prodotti e lavorazioni per l'abitare,</li> <li>○ bioingegneria e biotecnologie.</li> </ul> <p>Altri due grandi comparti, relativamente indipendenti dall'industria, che caratterizzano la metropoli sono quello della cultura e quello del turismo. Il primo vive e si sviluppa su un'accumulazione storica di dotazioni materiali (complessi monumentali, architetture, musei, biblioteche ecc), di istituzioni (Università, Politecnico, Accademia delle Scienze, associazioni culturali varie), di manifestazioni ricorrenti (Salone del libro, del gusto ecc), nonché su un milieu culturale urbano che esprime anche alcune specializzazioni produttive specifiche (editoria, cinema, musica, radio-tv, arte e artigianato artistico ecc).</p> <p>La vocazione turistica è più recente: si fonda su risorse patrimoniali e ambientali (tra cui lo stretto rapporto con le Alpi) e, dopo la visibilità ottenuta con le Olimpiadi invernali 2006, mira a inserirsi nei circuiti nazionali e internazionali, pur avendo lo svantaggio di un'immagine ancora troppo legata allo stereotipo della città industriale.</p>
<p><u>Sistema insediativo</u></p>	<p>A fronte di una parte centrale urbanizzata in modo compatto, nei territori più esterni (seconda "cintura" e oltre) si rileva una tendenza ad uno sviluppo concentrato, soprattutto nei settori nord-est e sud ovest del sistema insediativo, lungo le principali direttrici in uscita, con ambiti di dispersione urbana nelle parti intermedie e nella fascia pedemontana e pedecollinare.</p> <p>L'intero sistema della mobilità presenta forti squilibri territoriali e modali (a favore della strada), irrazionalità e disfunzioni, mancanza di integrazione delle reti e di interscambi che penalizza soprattutto le zone periferiche. Il notevole squilibrio a favore della mobilità su gomma è in gran parte determinato dall'assenza di nodi di integrazione intermodale con sistemi di attestamento; un limite che riduce significativamente la competitività del trasporto pubblico.</p> <p>Le aree residenziali e a destinazione produttiva di espansione sono essenzialmente concentrate nei comuni della prima e seconda cintura. In particolare, per quelle a destinazione produttiva, si rileva una notevole dispersione lungo le direttrici nord, ovest, sud e sud ovest. È poi da segnalare una saturazione delle aree industriali in alcuni comuni di cintura a fronte di un sostanziale inutilizzo di altre aree e della significativa presenza di vaste aree dismesse.</p>

<p><u>Ruolo regionale e sovraregionale</u></p>	<p>Il ruolo regionale dell'Ait riguarda principalmente le seguenti funzioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ sede del capoluogo di provincia e della capitale regionale, con tutte le funzioni amministrative, politiche e politico-economiche connesse. E' l'unico insieme di funzioni e competenze che copre l'intero territorio regionale;</li> <li>○ controllo esercitato da imprese con sede nell'Ait (principalmente automotive) sull'occupazione di altre località del Piemonte che ospitano unità locali da esse dipendenti: si estende in qualche misura su tutto il territorio regionale, ad eccezione del VCO e dell'Ait di Borgomanero;</li> <li>○ pendolarità per lavoro: fuori del SLL Istat (area di autocontenimento), ha estensioni di un certo rilievo nel resto della provincia di Torino e nelle parti più prossime delle province meridionali; quasi nulle nel quadrante regionale N-E;</li> <li>○ Offerta di servizi "rari" di livello metropolitano: il raggio di attrazione si estende all'intera regione, escluse le sue frange nord-orientali che gravitano su Milano, ma copre anche la Valle d'Aosta e in parte il Ponente ligure, in concorrenza con Genova; si indebolisce a sud-est per parziale "evasione" su Milano e in parte su Genova;</li> <li>○ nodalità trasportistica: grazie a un sistema radiale di vie di comunicazione (strade, autostrade, ferrovie) è l'Ait con maggior grado di accessibilità nell'insieme regionale; è anche un passaggio obbligato per i flussi da Sud a Nord e da S-O a N-E, aggirato solo a est dall'autostrada A26 (Alessandria - Verbania) e a sud dall'autostrada Asti-Cuneo in costruzione, oltre che dalla A21;</li> <li>○ nodalità logistica: le aspettative dell'area metropolitana torinese rispetto ai flussi globali risiedono sull'effettivo potenziamento del collegamento ferroviario AC con la Francia e nella ridefinizione di strategie logistiche per il polo di Orbassano (SITO-CAAT); il progetto di alta capacità ferroviaria, peraltro di incerti tempi di realizzazione, è uno degli elementi chiave che potrebbe contribuire a collocare Torino nei grandi assi strategici. Visto che a livello regionale le priorità nella logistica sono rappresentate dall'area novarese e dall'area alessandrina, l'area torinese potrebbe rappresentare il terzo grande polo regionale, con un ruolo di baricentro regionale e una specializzazione nella city logistics.</li> </ul> <p>Oltre i confini regionali il sistema torinese ha particolari legami sia con alcune regioni confinanti, sia con territori più lontani che ospitano grandi impianti di imprese torinesi. Legami di prossimità forti legano Torino alle altre due metropoli del N-O: a Milano per le relazioni di carattere tecnico, economico e finanziario tra imprese e per l'accesso a servizi specializzati, tra cui i collegamenti aerei internazionali diretti offerti da Malpensa; a Genova, oltre ad alcuni collegamenti tra imprese, per i servizi portuali e logistici connessi. Di qui diverse iniziative in atto, con partecipazione più o meno diretta delle istituzioni pubbliche rappresentative, per un coordinamento strategico di iniziative e progetti privati e pubblici a livello di N-O (Province del Nord-ovest, Torino Milano Genova 2010 ecc). Iniziative e relazioni analoghe Torino sviluppa da tempo con regioni e metropoli confinanti transalpine del PACA, Rhône Alpes, Ginevra, Vaud, Valais, Vaud (Diamante Alpino, COTRAO, CAFI, Euroregione Alpi Mediterraneo) Vanno inoltre sottolineate le potenzialità offerte dalla posizione geografica e geopolitica del Piemonte nel contesto dell'Ue, in particolare la contiguità con il "Pentagono europeo".</p> <p>A livello nazionale e internazionale Torino svolge un ruolo di primaria importanza come nodo trasportistico (v. sopra). Ha inoltre un ruolo nazionale come sede RAI-TV e del quotidiano La Stampa (3° quotidiano italiano per diffusione).</p> <p>Ancora a scala internazionale, oltre alle relazioni con l'economia globale intrattenute dalle imprese, vanno tenute presenti queste principali funzioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ partecipazione di Comuni, provincia, Regione a reti e progetti europei, come: Eurocities, Quartiers en crise, Metropolis, Urbact e vari Interreg (in particolare, attraverso l'Interreg IIIA Alcotra, con la Savoia e le Alpi Marittime e, attraverso l'Interreg IIIA Italia-Svizzera con il Cantone Ticino e quello Vallese);</li> <li>○ partecipazione di altre istituzioni (Università, Politecnico, Musei, Teatri ecc) a reti europee e mondiali;</li> <li>○ iniziative di marketing territoriale: Centro Esteri della CCIA a Bruxelles, Sportello unico per l'internazionalizzazione, ecc.;</li> <li>○ presenza di Organizzazioni internazionali come ILO/BIT, IPSET, UNESCO;</li> <li>○ manifestazioni culturali e sportive, fiere e congressi internazionali (2008: Torino World design Capital, congresso Mondiale degli Architetti; 2010: European Scienze Open Forum; 2011: 150° Unità d'Italia, ecc.);</li> <li>○ servizi di trasporto e logistici: l'aeroporto di Caselle, sebbene dotato di importanti dotazioni infrastrutturali, ha ampie possibilità di accrescere la funzione cargo; L'arrivo dell'AC potrebbe potenziare l'area logistica di Orbassano (SITO) con localizzazione di imprese dotate di elevato contenuto tecnologico e ITS a servizio della logistica;</li> <li>○ ruolo di hub-city europea nelle rete telematica.</li> </ul>
<p><u>Dinamiche evolutive, progetti, scenari</u></p>	<p>Il sistema torinese sta attraversando e in parte già risolvendo una trasformazione strutturale di portata analoga a quella che tra fine Ottocento e primi del Novecento permise la transizione da capitale politica a città industriale. Anche ora il cambiamento avviene mettendo a frutto risorse di carattere infrastrutturale, tecnologico, finanziario, imprenditoriale, sociale, identitario e istituzionale accumulate in precedenza che vengono reimmesse in processi di sviluppo innovativi. Per un discorso approfondito su progetti e scenari si rinvia ai documenti del I° e II° Piano strategico della città e dell'area metropolitana (2000 e 2006) e alle ricerche dell'Ires Piemonte sull'area metropolitana (2007)<sup>10</sup>. Qui si richiamano sinteticamente i principali progetti, con particolare</p>

	<p>riguardo alle trasformazioni infrastrutturali e urbane:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Asse multimodale di corso Marche,</li> <li>○ Aree per funzioni produttive e di terziario avanzato: Mirafiori, Borsetto, Basse di Stura,</li> <li>○ Nodi del sistema sanitario: Città della Salute,</li> <li>○ Sistema degli insediamenti universitari: nuove sedi universitarie e Cittadella Politecnica,</li> <li>○ Aree museali: Cinema, Egizio, Reggia di Venaria,</li> <li>○ Spazi espositivi e culturali sulla Spina 2,</li> <li>○ Linee metropolitana 1 e 2,</li> <li>○ Completamento del Passante e Sistema Ferroviario metropolitano,</li> <li>○ Linea ferroviaria AV/AC,</li> <li>○ Sistema autostradale, Tangenziali e Tangenziale est di Torino,</li> <li>○ Corona verde e Residenze sabaude.</li> </ul> <p>Questi ed altri progetti minori (una settantina in tutto) tendono a trasformare il tipico e tradizionale impianto monocentrico, con un duplice riposizionamento delle centralità, specie in direzione occidentale.</p> <p>E' già avanzato un decentramento interno al Comune centrale, guidato dal passante ferroviario, volto a integrare i luoghi tradizionali della direzionalità urbana nei nuovi spazi guadagnati al ferro e dismessi da preesistenti attività e funzioni. C'è poi un decentramento progettato di livello metropolitano, che tende a ridisegnare in forma policentrica l'organizzazione urbana, a partire dal complesso intervento multimodale sull'asse di corso Marche. Nella prospettiva policentrica si muovono anche le Amministrazioni di cintura, come nel caso del Prusst che ha interessato i Comuni di Borgaro e Settimo, e del grande progetto legato al recupero della Reggia di Venaria.</p>
<p><u>Progettazione integrata</u></p>	<p>L'ambito non coincide con le aree nelle quali sono state attivati i programmi di sviluppo locale oggetto di analisi, benché Torino e i comuni contermini siano attivi nella progettazione integrata. All'interno dell'ambito sono infatti presenti numerosi progetti integrati o comunque riconducibili a tale modalità di azione, ma essi non definiscono degli aggregati stabili (o comunque ricorrenti) di comuni. In particolare, Torino è il promotore di numerosi progetti e iniziative di sviluppo locale che spesso ricadono anche sui comuni limitrofi. Un esempio particolarmente importante è ovviamente rappresentato dai Piani strategici.</p> <p>Nel I° PS la seconda linea aveva come obiettivo, in parte disatteso, la realizzazione della Conferenza metropolitana, promossa dalla Provincia di Torino, mentre il II° PS ha assunto sin dall'inizio della sua costruzione la dimensione metropolitana come livello di riferimento (di governance e di government) determinante per definire le politiche pubbliche, in particolare quelle territoriali. I quali riconoscono e sottolineano la necessità di operare alla scala metropolitana. Tuttavia, proprio sul tema della governance metropolitana appaiono evidenti le difficoltà. A questa difficoltà non sono estranee le dinamiche in atto nei comuni dell'area metropolitana, i quali appaiono particolarmente attivi nel definire processi cooperativi sovracomunali attorno a politiche di sviluppo che, nella maggior parte, dei casi escludono Torino. Nell'area torinese sono molte le esperienze di programmazione negoziata sovralocale (Patti territoriali, PRUSST, PISL, Piani Integrati d'Area, Leader), nate per impulso di gruppi di comuni dell'area.</p> <p>Tali iniziative quasi sempre escludono il comune capoluogo e potrebbero essere il segnale di una sorta di vivacità progettuale dal basso, che sembra sfidare la storica dipendenza da Torino. Va anche detto che il comune di Torino si fa spesso promotore di iniziative rivolte in maniera esclusiva al suo interno senza ricercare alcun tipo di rapporto con i comuni contermini e spesso rivolti al perseguimento di obiettivi che solo parzialmente valorizzano il capitale territoriale della città. Ad esempio, i due PTI relativi al quadrante est/nord-est del territorio comunale e alla sostenibilità energetica dell'intera città prospettano iniziative del tutto slegate da una visione territoriale strategica dell'ambito (o almeno che superi i confini comunali). Per altro, sono numerosi i PTI presentati che prevedono aggregazioni variabili di comuni dell'area metropolitana come, ad esempio, i PTI di Moncalieri, Settimo Torinese, Venaria e Rivoli).</p> <p>L'insieme di questi processi può essere letto in maniera diversa. Da un lato, come tendenza verso la costruzione di una struttura urbana di tipo policentrico, in cui i diversi comuni dell'area torinese si attivano in maniera autonoma, anche nel tentativo di ridefinire le proprie relazioni con il comune capoluogo; dalla lato lato, come difficoltà dei comuni dell'area metropolitana di aggregarsi in maniera stabile e, contemporaneamente, come difficoltà di Torino di contribuire in maniera attiva alla costruzione di un attore collettivo territoriale esteso a scala vasta. Di conseguenza l'ampia dotazione di potenzialità territoriali dell'ambito appare nel complesso sotto-valORIZZATA, proprio a ragione della difficoltà di azione comune dei soggetti locali.</p>
<p><u>Integrazione tra le componenti</u></p>	<p>Va anzitutto precisato che il sistema torinese, in quanto cuore di un sistema metropolitano più esteso, presenta rilevanti relazioni di prossimità a due differenti scale territoriali. La prima è quella interna, comune a tutti gli Ait, l'altra, più vasta, comprende gli Ait dell'intera provincia (quadrante metropolitano), legati a quello centrale da flussi di pendolarità, relazioni di filiera produttiva e fruizione di servizi "rari".</p> <p>L'integrazione sinergica delle componenti strutturali va quindi considerata a entrambe queste scale. Essa riguarda principalmente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ le relazioni di filiera e quelle intersettoriali tra imprese;</li> <li>○ le relazioni tra il sistema delle imprese produttive e i servizi privati e pubblici, specie nel settore finanziario, R&amp;S, ricerca e trasferimento tecnologico, design, logistica, fiere internazionalizzazione, formazione</li> </ul>

	<p>superiore (manageriale in particolare);</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ coordinamento e sinergie tra i diversi organismi pubblici e privati che operano nel campo dell'internazionalizzazione;</li> <li>○ i rapporti tra università, città e territorio in termini di partecipazione alla vita culturale e sociale, cooperazione con gli altri enti di ricerca pubblici e privati (compresi ospedali), servizi per l'innovazione tecnologica e gestionale delle imprese private e degli enti pubblici, accesso della popolazione e degli operatori alle reti globali della conoscenza;</li> <li>○ patrimonio naturale, storico-culturale, architettura, paesaggio, ambiente, servizi collettivi, manifestazioni ecc., come risorse integrate per la qualità della vita, con effetti anche sullo sviluppo economico, in termini di attrazione di imprese, studenti, lavoro qualificato, flussi turistici, congressi, relazioni internazionali;</li> <li>○ discorso analogo per quanto riguarda l'agricoltura e la fruizione degli spazi rurali periurbani (progetto Corona Verde in particolare);</li> <li>○ urbanistica, infrastrutture, logistica, settori avanzati dell'informatica e ICT, dipartimenti competenti di enti pubblici per la gestione della mobilità, della logistica, dell'ambiente, del risparmio energetico.</li> </ul> <p>Le principali interazioni negative tra componenti interne che vanno sottoposte a severi controlli e a interventi prioritari riguardano:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· lo sprawl edilizio periurbano con effetti negativi sui consumi di suolo agrario, sul frazionamento dei terreni e delle dimensioni delle aziende agricole, sul costo delle infrastrutture, sul rallentamento del traffico dato dagli allineamenti lungo gli assi viari, sulla qualità del paesaggio;</li> <li>· le compromissioni ambientali derivanti dalla crescita della mobilità (aria) e dei consumi industriali e domestici (emissioni, rifiuti, consumi energetici), dall'uso di sostanze chimiche in agricoltura (suolo, acqua) ecc...;</li> <li>· la necessità di inserire i grandi interventi urbani nella programmazione della nuova organizzazione urbana policentrica sovracomunale, a sostegno delle previste trasformazioni economiche e sociali del sistema metropolitano (scenario del "multipolarismo integrato" proposto nel citato studio dell'IRES 2007)</li> <li>· gli impatti ambientali e paesaggistici dei grandi interventi infrastrutturali e urbani, se non adeguatamente progettati;</li> <li>· l'espulsione di lavoro dequalificato e la crescita dell'occupazione precaria come conseguenza della riconversione produttiva, in assenza di programmi di sostegno delle fasce sociali a basso reddito (alloggi in particolare), di servizi di formazione e riallocazione delle forze di lavoro (life long learning, ecc.);</li> <li>· più in generale: polarizzazione sociale, marginalità, esclusione ecc, con effetti di ritorno sulla sicurezza, con un'attenzione particolare ai problemi derivanti dall'immigrazione extracomunitaria.</li> </ul>
--	---

Si riportano di seguito le indicazioni per il territorio di Caselle desunte dagli elaborati di Piano.

La **Tavola A**: strategia 1 – “Riquilificazione territoriale, tutela e valorizzazione del paesaggio”. Come emerge dallo stralcio di seguito riportato, il territorio di Caselle Torinese è riconosciuto come territorio di pianura (fonte ISTAT) e all'interno del sistema policentrico regionale si posiziona tra due poli di livello medio quali Collegno e Venaria; subisce, inoltre, la forte influenza del polo metropolitano di Torino, nonché capoluogo regionale.

Benché la Città di Caselle non sia compresa tra i livelli gerarchici urbani principali, il suo territorio costituisce a livello infrastrutturale un luogo strategico per l'organizzazione della mobilità sia locale, sia internazionale, grazie alla presenza dell'aeroporto. La cartografia individua altresì il passaggio della linea ferroviaria Torino-Ceres e della Strada Provinciale 460 di Ceresole per favorire la connessione trasversale del territorio con la Valle dell'Orco.

Il suolo comunale è prevalentemente ad uso agricolo, su cui non insistono forti limitazioni alla produzione e alla scelta di colture agrarie se non nell'area interessata dal passaggio del Fiume Stura di Lanzo caratterizzata dalla presenza di un'estesa superficie boscata appartenente al Parco Naturale La Mandria.

Il progressivo aumento della dispersione urbana richiede una particolare attenzione nella stesura del presente Piano.

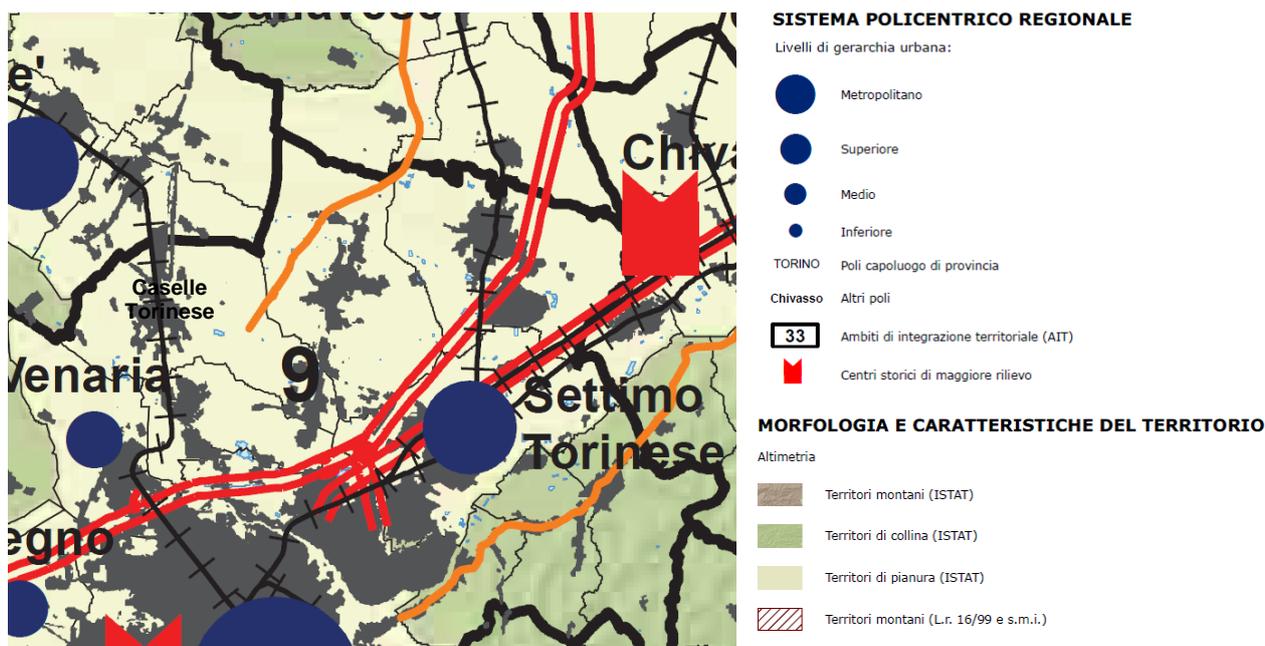
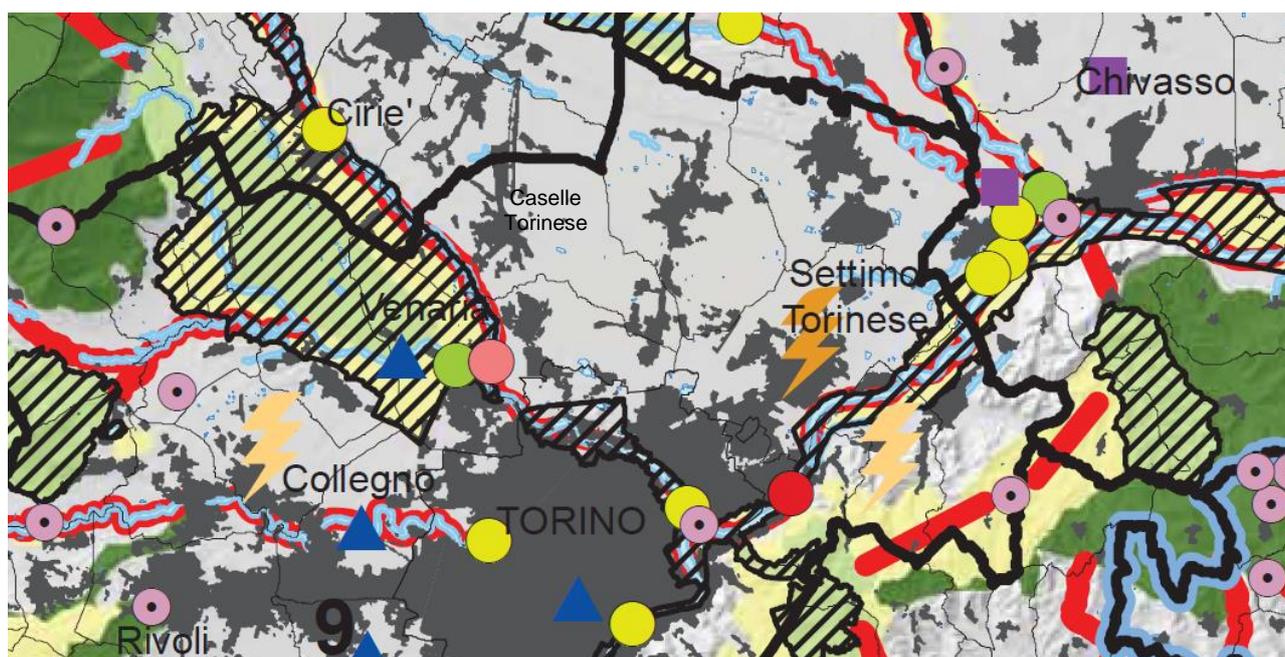


Figura 3: PTR – Tav. A: Riqualficazione territoriale, tutela e valorizzazione del paesaggio

La **Tavola B**: Strategia 2 – “Sostenibilità ambientale, efficienza energetica” individua i principali elementi della rete ecologica regionale. L’area boscata sopraccitata, pertinente al Parco Naturale La Mandria, si configura sito Unesco “Patrimonio dell’Umanità” e area naturale protetta di livello nazionale, in funzione della conservazione del suo habitat naturale. La zona che ricade all’interno del confine amministrativo del Comune di Caselle si definisce come “zona tampone” della rete ecologica di livello regionale a supporto della “core area” concentrata nel comune di Venaria su cui insiste il Sito di Interesse Comunitario (SIC); a fianco la Stura di Lanzo rappresenta un elemento di connessione lineare significativo in quanto rappresenta un asse di continuità con Torino la cui la rete risulta fragile e frammentata.

L’elaborato mostra che l’area è soggetta a fenomeni di instabilità naturale, prevalentemente inondazioni, i cui eventi pregressi sono individuati dalla Banca Dati Geologica. I principali dissesti di ordine idrogeologico derivano dall’adeguamento del P.R.G.C. al PAI. Inoltre, emergono ai confini nord e sud del Comune dei siti contaminati e impianti a rischio di incidente rilevante (presenti al 2008).

**QUALITA' DELLE ACQUE (ARPA, 2008)****Punti di rilevazione**

- Elevata
- Buona
- Sufficiente
- Scadente
- Pessima

**QUALIFICAZIONE E CERTIFICAZIONE AMBIENTALE (ARPA)**

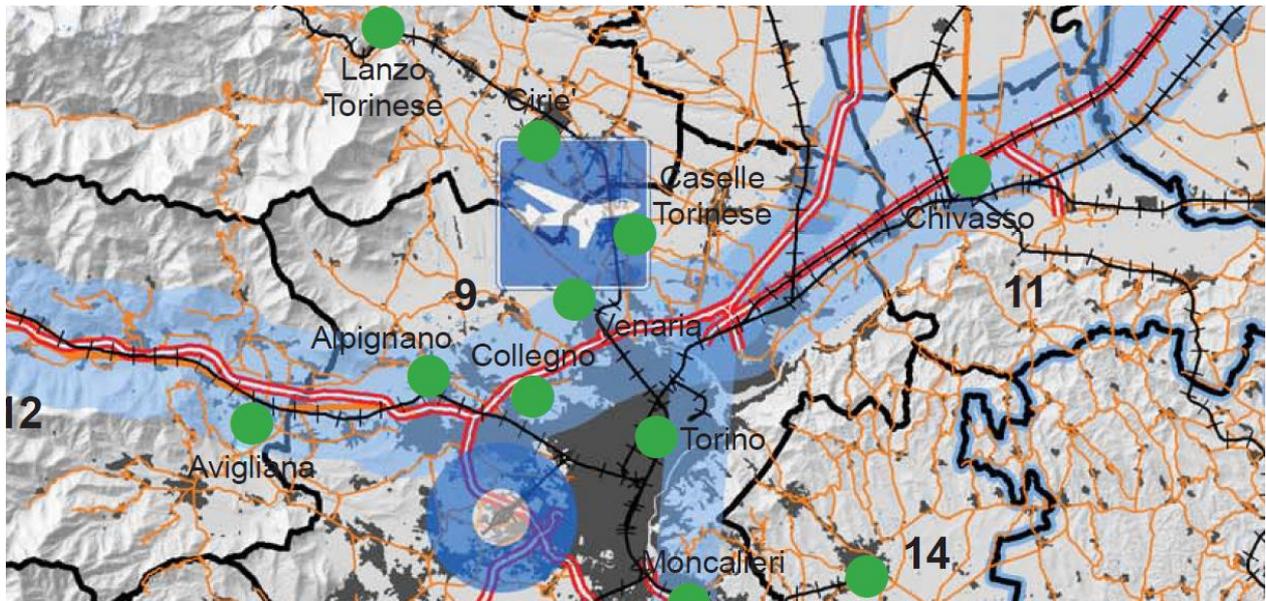
- ⚡ Impianti qualificati in progetto per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili (2006)
- ⚡ Impianti qualificati in esercizio per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili (2006)
- ▲ Certificazioni ambientali (Comuni di agenda 21: 2000/2006, Emas enti pubblici: 2008)

**ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA E AREE DI INTERESSE NATURALISTICO**

- Nodi principali (Core areas)
- ⊙ Nodi secondari (Core areas)
- Punti d'appoggio (Stepping stones)
- Zone tampone (Buffer zones)
- Connessioni
- Aree di continuità naturale
- ▨ Aree di interesse naturalistico: aree protette, SIC, ZPS (Regione Piemonte)

Figura 4: PTR – Tav. B: Sostenibilità ambientale, efficienza energetica

La **Tavola C**: Strategia 3 - "Integrazione territoriale delle infrastrutture di mobilità, comunicazione, logistica" mostra che il territorio comunale è, come anticipato, uno snodo strategico di importanza internazionale data la presenza dell'Aeroporto di Torino-Caselle. La fitta rete di strade statali e regionali collega quest'ultimo al corridoio internazionale che connette l'AIT torinese a Milano e alla Francia e al corridoio infraregionale nelle direzioni Valle d'Aosta e Liguria.



L'elaborato fa emergere che l'itinerario cicloturistico Pedemontano attraversa da sud a nord il territorio comunale, da cui si diramano svariati percorsi ciclabili regionali e provinciali.

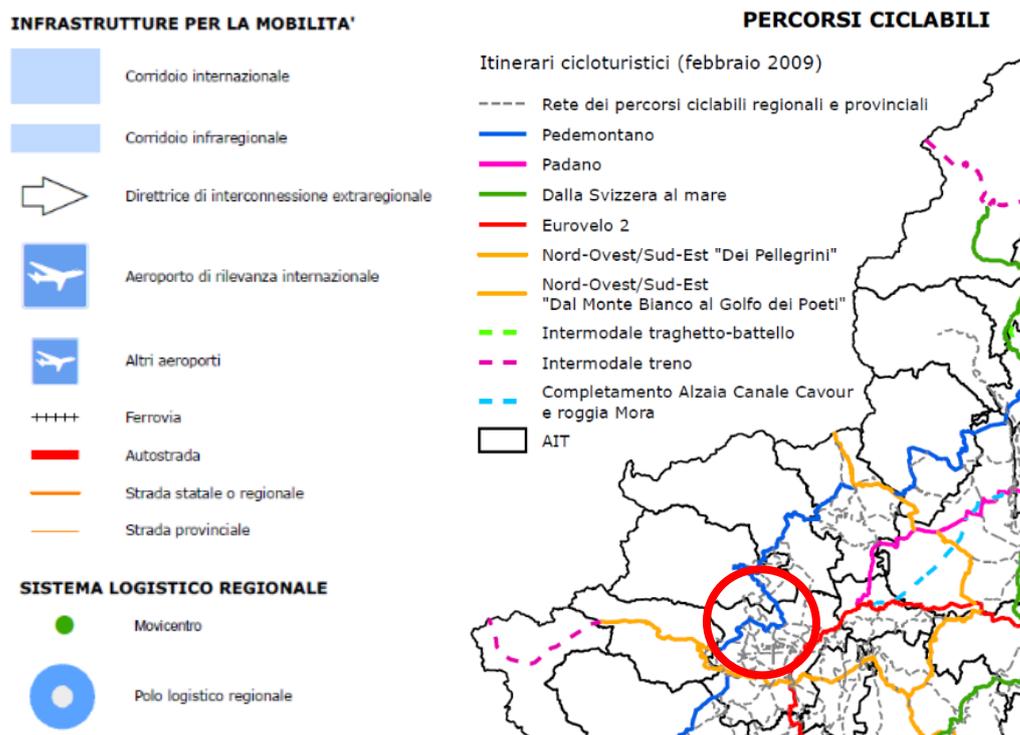


Figura 5: PTR – Tav. C: Integrazione territoriale delle infrastrutture di mobilità, comunicazione, logistica

La **Tavola D**: Strategia 4 – “Ricerca, innovazione e transizione produttiva”. La Città di Caselle Torinese viene interessata solo parzialmente da un ambito produttivo specializzato manifatturiero, coerentemente al suo carattere territoriale a prevalenza di suoli ad uso agricolo a produzione cerealicola (fonte IPLA 2003). Inoltre, la vocazione primaria, impostata sulla logistica e il trasporto di persone, fa sì che il comune sia marginale nell'assetto di programmazione commerciale.

Per quanto concerne il settore del turismo, la ricettività e i flussi stessi mostrano i valori più elevati a livello regionale in conformità alla presenza dell'aeroporto e alla vicinanza al capoluogo di regione.

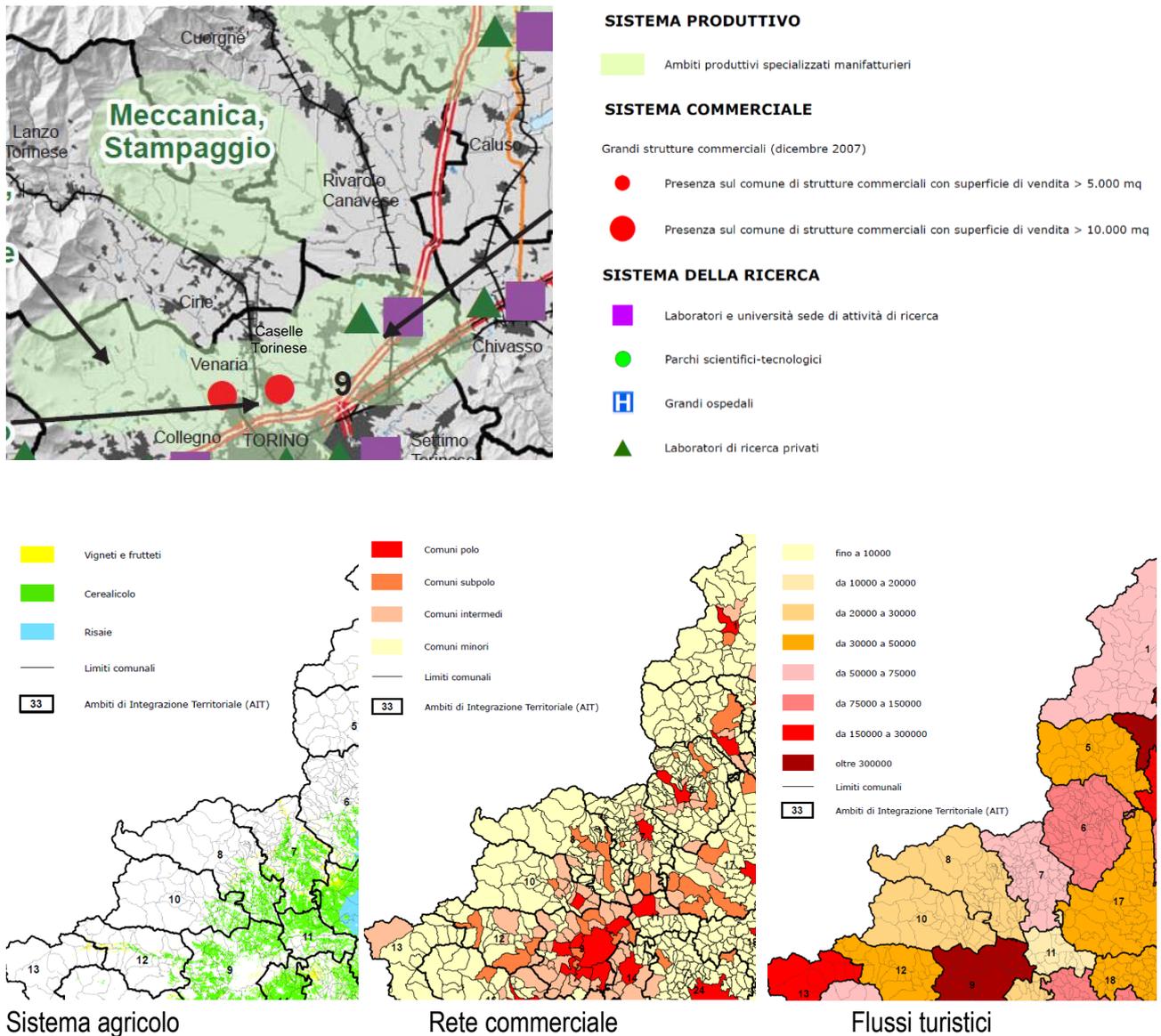


Figura 6: PTR - Tav. D: Ricerca, innovazione e transizione produttiva

La **Tavola E**: Strategia 5 – “Valorizzazione delle risorse umane e delle capacità istituzionali”, mette in evidenza l’assenza di servizi e attrezzature sovracomunali nel comune di interesse. Tuttavia, all’interno del contesto di programmazione e pianificazione strategica, Caselle è attualmente coinvolto nel Contratto di Fiume dello Stura di Lanzo, ha sottoscritto il Patto Territoriale della Stura e il territorio è incluso in iniziative di pianificazione strategica sovracomunale.

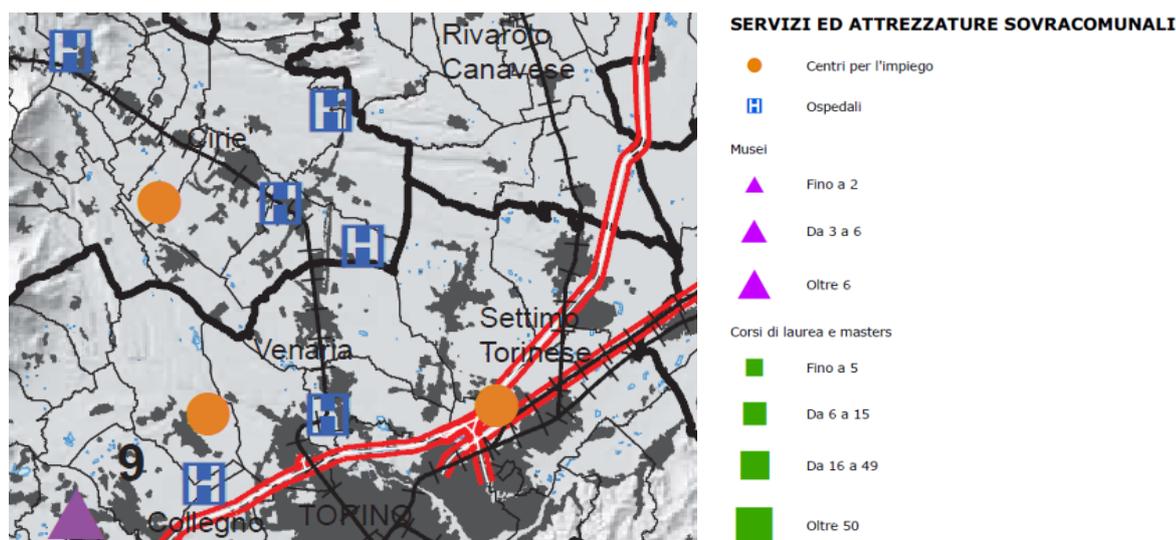


Figura 7: PTR - Tav. E: Valorizzazione delle risorse umane e delle capacità istituzionali

Alla luce del riconoscimento degli elementi puntuali per ogni strategia di Piano, queste sono state declinate a livello di AIT in tematiche settoriali di rilevanza territoriale come segue:

- Valorizzazione del territorio e del policentrismo metropolitano;
- risorse e produzioni primarie;
- ricerca, tecnologia, produzioni industriali;
- trasporti e logistica;
- turismo.

Di seguito sono evidenziate le linee d'azione prevalenti da prendere in considerazione per la definizione delle politiche per lo sviluppo locale definite per l'Ambito di Torino (AIT-9), così come riportata all'Allegato C - "Tematiche settoriali di rilevanza territoriale" delle N.T.A. del PTR.

Gli indirizzi e i riferimenti di livello strategico, a scala regionale, costituiscono gli elementi da approfondire e integrare in sede di costruzione degli strumenti di programmazione e pianificazione alle varie scale.

Strategia	Indirizzi
<p>Valorizzazione del territorio e del policentrismo metropolitano</p>	<p>Per quanto riguarda la struttura urbanistica, la strategia fondamentale, risultante anche dal II piano strategico dell'area metropolitana e dai recenti studi dell'IRES, consiste nella riorganizzazione su base policentrica dell'area metropolitana. Essa dovrà essere rafforzata dalla ridistribuzione delle principali funzioni di livello metropolitano in modo da formare una rete di nuove polarità ed estesa agli spazi periferici della città e ai Comuni delle cinture. Nel breve-medio periodo si prevede che questa nuova rete di polarità metropolitane possa riguardare: le sedi universitarie, gli ospedali (nuova città della salute) e i distretti tecnologici connessi con le attività di ricerca e di trasferimento tecnologico; alcuni uffici direzionali pubblici e privati; il sistema museale e delle residenze sabaude; la logistica; gli spazi espositivi.</p> <p>Valorizzazione degli insediamenti produttivi attraverso attivazione di nuove APEA nell'area metropolitana torinese. Insediamento di attività qualificate in spazi industriali dismessi (Mirafiori e altri).</p> <p>Questa nuova struttura multipolare si basa su un ridisegno della mobilità, che richiede interventi infrastrutturali strettamente integrati con le trasformazioni urbanistiche. Tra i principali: il passante ferroviario con le nuove stazioni (P. Susa, Dora, ecc) di interconnessione delle reti sovralocali (TAV, treni a lunga percorrenza, aeroporto) con il sistema ferroviario regionale e metropolitano; l'estensione di quest'ultimo con attestamenti periferici a Ivrea, Rivarolo, Germagnano, Susa, Pinerolo, Carmagnola, Alpignano, Moncalieri e Chieri e rete periurbana di movicentri; nuova linea 2 della metropolitana torinese ed estensione della linea 1; l'asse plurimodale di Corso Marche e la connessione TAV/TAC alla piattaforma logistica di Orbassano; l'ampliamento della tangenziale ovest, la realizzazione della tangenziale est e della gronda esterna ovest; asse di scorrimento veloce N-S lungo il Po.</p> <p>Il nuovo assetto policentrico richiede inoltre la promozione e il sostegno da parte della Regione e della Provincia di una cooperazione e co-pianificazione intercomunale, che assicuri un efficace e condiviso governo dell'intero territorio metropolitano e delle reti di servizi corrispondenti. Patrimonio naturale ed architettonico, qualità ambientale, coesione, sicurezza: tutela, gestione e fruizione allargata dei beni</p>

	<p>pubblici, in particolare di quanto costituisce il patrimonio naturale e paesaggistico (Colline di Torino e di Rivoli, parchi periurbani, fasce fluviali, corridoi ecologici, progetto Torino città delle acque), quello storico architettonico (centro storico di Torino, Venaria Reale e altre residenze sabaude, ecc), museale e culturale (distretto culturale centrale e rete museale esterna).</p> <p>Promozione della qualità architettonica e urbanistica dei nuovi interventi insediativi.</p> <p>Riqualificazione ambientale e riassetto dalla frangia di transizione urbano-rurale (progetto Corona Verde, parco della collina, quadrante nord, eventuale parco agricolo nel quadrante sud: interventi coordinati con gli AIT confinanti); misure a difesa dei suoli agricoli e a sostegno dell'agricoltura e della zootecnia periurbana; regolazione delle attività estrattive in terreni alluvionali e ripristino ambientale delle cave esaurite.</p> <p>Programmi di edilizia pubblica (alloggi in locazione); rigenerazione urbana, strutture di accoglienza e integrazione degli immigrati; accesso ai servizi collettivi e ai beni pubblici da parte delle fasce deboli (bambini, anziani, fasce a basso reddito); eliminazione delle aree di segregazione sociale e degli spazi marginali degradati; sicurezza degli spazi pubblici. Promozione di una rete di servizi di formazione permanente per l'integrazione occupazionale e la riallocazione dei lavoratori meno qualificati.</p> <p>Risparmio ed efficienza energetica (edifici, riscaldamento e climatizzazione, trasporti, teleriscaldamento, cogenerazione, campo fotovoltaico). Riduzione dell'inquinamento atmosferico, messa in sicurezza idraulica delle fasce fluviali, specie nei tratti urbani; gestione e controllo della qualità ambientale delle acque superficiali e sotterranee; bonifica dei siti contaminati e ricupero delle aree dismesse; predisposizione di strutture efficienti per la gestione dei rifiuti solidi urbani.</p>
<u>Risorse e produzioni primarie</u>	Produzioni cerealicole e foraggere integrate nel sistema di produzione zootecnica locale e produzioni orticole.
<u>Ricerca, tecnologia, produzioni industriali</u>	<p>Costruzione di una rete permanente di relazioni tra università, centri di ricerca, PST, ospedali, imprese innovative, istituti finanziari, fondazioni bancarie e istituzioni pubbliche. Piano di (ri)localizzazione delle sedi dell'Università di Torino, del Politecnico, dei grandi ospedali e di altri istituti di formazione superiore e ricerca; localizzazione in spazi ad essi adiacenti di laboratori di ricerca applicata, PST, servizi di trasferimento tecnologico e incubatori di imprese innovative.</p> <p>Sviluppo di programmi di cooperazione e scambi in campo di ricerca e formazione con università e istituti superiori delle regioni vicine, in particolare con Piemonte Orientale, Milano, Pavia, Genova, Nizza, Grenoble, Savoia, Lione, Ginevra, Losanna, Lugano.</p> <p>Realizzazione di condizioni insediative e di contesto (infrastrutturali, relazionali, culturali, ricreative ecc) favorevoli all'attrazione di nuove imprese e allo sviluppo di cluster innovativi a partire da nuclei già esistenti (automotive, robotica, disegno industriale, aerospazio, ICT-elettronica-informatica, biotecnologie e biomeccanica, nanotecnologie, ambiente ed energie alternative, restauro e gestione dei beni culturali, multimedia, editoria, finanza, public utilities). A tal scopo: istituzione di distretti tecnologici e di APEA in posizioni di buona accessibilità metropolitana e internazionale, di qualità ambientale elevata, di facile accesso a servizi specializzati e alle attività complementari localizzate nello spazio metropolitano.</p>
<u>Trasporti e logistica</u>	<p>Promuovere Torino come nodo trasportistico di livello internazionale (porta del Corridoio 5).</p> <p>Potenziamento delle connessioni regionali e transregionali: aeroporto di Caselle (incremento delle connessioni per passeggeri e merci nel network nazionale e internazionale), TAV con Lione e Milano, potenziamento dei collegamenti ferroviari con Ivrea-Aosta, Biella, Cuneo.</p> <p>Integrazione dello scalo ferroviario di Orbassano, SITO e CAAT in una piattaforma logistica metropolitana.</p> <p>Realizzazione della Tangenziale Est di Torino e del Corridoio plurimodale di Corso Marche.</p> <p>Sviluppo del Sistema Ferroviario Metropolitan (SFM) di Torino ed del Sistema Autostradale Tangenziale Torinese (SATT).</p> <p>Miglioramento funzionale delle linee regionali del Canavese e della linea Torino- Ceres.</p> <p>Implementazione della Metropolitana Automatica di Torino.</p> <p>Sviluppo della Rete Metropolitana Automatica di Torino attraverso il completamento della linea 1 e la realizzazione della linea 2.</p>
<u>Turismo</u>	<p>L'AIT è chiamato a svolgere una duplice veste: (a) di attrattore di flussi turistici (valorizzando la mobilità per affari, fiere e congressi e le sue dotazioni paesaggistico- ambientali, storico-architettoniche, museali, commerciali, gastronomiche, sportive e ricreative, devozionali, formative), (b) di punto di coordinamento, di appoggio e di interconnessione di circuiti turistici più ampi che interessano soprattutto l'arco alpino e pedemontano occidentale e l'area collinare del Monferrato-Astigiano-Roero-Langhe. A entrambe queste funzioni si connettono le attività fieristiche, congressuali e le manifestazioni culturali (festival, spettacoli, concerti ecc), che devono trovare spazi fisici e localizzazioni adeguate al loro sviluppo. Lo stesso per quanto riguarda le attrezzature ricettive e il sistema dell'accoglienza turistica in generale (informazione, assistenza, servizi specializzati).</p>

Tali indicazioni trovano una rappresentazione sintetica nella “Tavola di progetto del PTR”, nella quale si legge per ciascuna politica la rilevanza che questa riveste nei diversi AIT.



**SISTEMA POLICENTRICO REGIONALE**

Livelli di gerarchia urbana

- Metropolitano
- Superiore
- Medio
- Inferiore
- TORINO** Poli capoluogo di provincia
- Chivasso** Altri poli
- 33** Ambiti di Integrazione Territoriale (AIT)

**TEMATICHE SETTORIALI DI RILEVANZA TERRITORIALE**

- Valorizzazione del territorio
- Risorse e produzioni primarie
- Ricerca, tecnologia e produzioni industriali
- Trasporti e logistica di livello sovralocale
- Turismo
- Presenza proporzionale dei singoli temi per AIT

Figura 8: PTR - Tavola di progetto

### 2.3.2 Il Piano Paesaggistico Regionale (PPR)

Il Piano Paesaggistico Regionale (PPR), approvato con D.C.R. n. 233-35836 del 3 ottobre 2017 sulla base dell'Accordo, firmato a Roma il 14 marzo 2017 tra il Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo (MiBACT) e la Regione Piemonte, è uno strumento di tutela e promozione del paesaggio piemontese, rivolto a regolarne le trasformazioni e a sostenerne il ruolo strategico per lo sviluppo sostenibile del territorio.

Esso è lo strumento principale della pianificazione regionale per fondare sulla qualità del paesaggio e dell'ambiente lo sviluppo sostenibile dell'intero territorio regionale. Pertanto, il suo obiettivo principale è la tutela e la valorizzazione del patrimonio paesaggistico, naturale e culturale, in vista non solo del quadro di vita delle popolazioni e della loro identità culturale, ma anche del rafforzamento dell'attrattività della Regione e della sua competitività nelle reti di relazioni che si allargano a scala globale.

Il PPR detta indirizzi, direttive e prescrizioni. Per indirizzi s'intendono le disposizioni di orientamenti e criteri per il governo del territorio e del paesaggio, attraverso la pianificazione settoriale e territoriale e urbanistica alle diverse scale; agli Enti territoriali competenti è riconosciuta la potestà, nel rispetto degli indirizzi, di esercitare una motivata discrezionalità nelle modalità di recepimento, purché coerenti con le finalità e gli obiettivi individuati dal PPR.

Per direttive s'intendono le disposizioni che devono essere obbligatoriamente osservate nell'elaborazione dei piani settoriali, nei piani territoriali provinciali e nei piani locali alle diverse scale, previa puntuale verifica; eventuali scostamenti devono essere argomentati e motivati tecnicamente.

Per prescrizioni s'intendono le disposizioni, con diretta efficacia conformativa sul regime giuridico dei beni oggetto del piano, che regolano gli usi ammissibili e disciplinano le trasformazioni consentite; le prescrizioni sono vincolanti e cogenti e presuppongono immediata attuazione ed osservanza da parte di tutti i soggetti pubblici e privati titolari di potestà territoriali o di diritti di proprietà, e prevalgono sulle disposizioni eventualmente incompatibili contenute nei vigenti strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica e nei relativi strumenti di attuazione.

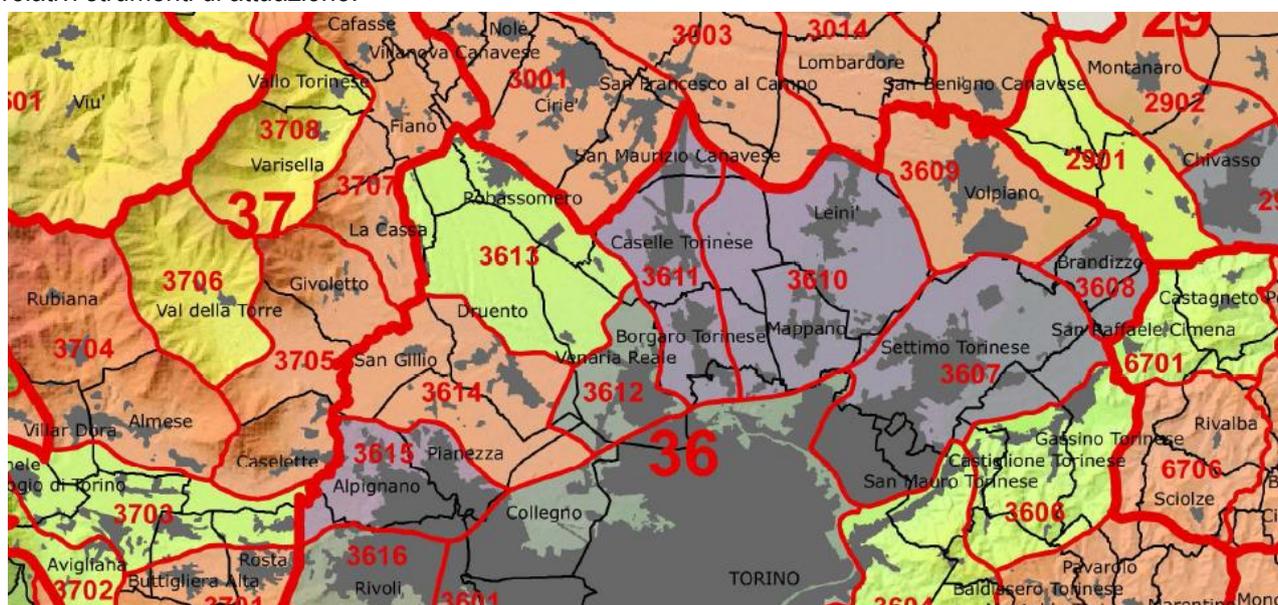


Figura 9: PPR-Tavola P3

Il PPR ha diviso il territorio regionale in 76 Ambiti paesaggistici. Secondo tale suddivisione, il territorio comunale di Caselle Torinese è stato inserito nell'ambito di paesaggio n. 36 – Torinese, distinguendo il territorio comunale in due unità di paesaggio: Unità di paesaggio n. 36.10 tra Leini e Torino e Unità di paesaggio n. 36.11 Borgaro e Caselle: appartenenti alla tipologia 9 "Rurale/insediato non rilevante alterato". I caratteri tipizzanti riportano la compresenza di sistemi rurali e sistemi insediativi più complessi, microurbani o

urbani, diffusamente alterati dalla realizzazione, relativamente recente e in atto, di infrastrutture e insediamenti abitativi o produttivi sparsi.

### Caratteristiche strutturali

Il paesaggio è eterogeneo per morfologia, da pianeggiante a collinare montano, soprattutto per i risultati delle dinamiche trasformative succedutesi negli anni. Le relazioni di questo ambito con quelli circostanti sono molto dinamiche, infatti esistono ampie sovrapposizioni e limiti sfumati con gli adiacenti ambiti di pianura e di collina. L'estensione e la consistenza dell'urbanizzazione torinese comportano effetti sull'assetto storico-paesaggistico di amplissima scala, poiché polarizzano un territorio compreso tra gli ultimi crinali alpini verso la pianura e la dorsale della collina torinese oltre il Po, con margini settentrionale e meridionale in cui si afferma il paesaggio rurale di pianura.

Il territorio è strutturato dall'Alta Pianura torinese, che forma il livello principale dei territori pianeggianti, e dai corsi d'acqua Po, Sangone, Dora, Ceronda, Stura, e Malone (limite occidentale), che li hanno profondamente incisi. La città di Torino è l'elemento centrale dell'ambito e il paesaggio attorno a essa risulta oggi quasi totalmente urbanizzata. nonostante la consistente espansione urbana degli abitati, permangono tratti di pregevole paesaggio agrario, da sempre incentrato sulla praticoltura e sulla rotazione. Aspetti significativi di tale gestione delle terre si segnalano specialmente tra Caselle e Leini, in un ritaglio di campi raramente geometrico e arricchito da alberate in filare (salici, ontani, gelsi), trattate a capitozza, che orlano la fitta rete irrigua.

La rete fluviale del Torinese allaccia una fitta trama di relazioni con i territori pianeggianti che la circondano. Gli altri affluenti del Po (Chisola, Sangone, Stura di Lanzo e Malone) si caratterizzano per percorsi fluviali tendenzialmente rettilinei, con alvei formati da greti ciottolosi e sabbiosi con vegetazione riparia. Negli alvei più ampi, una fascia di seminativi alternati a praticoltura segna il passaggio alle terre della media pianura; più raramente si ritrovano fasce di boscaglia di ripa, spesso eliminata dall'attività agricola e pioppicola. Il bosco è prevalente e nell'area della Mandria sono presenti estese formazioni a quercocarpinetto a fustaia o a ceduo composto, per la proprietà storica reale. Sulle scarpate compaiono anche querceti con rovere e castagno, un tempo coltivato anche qui per la paleria, ma ora in via di scomparsa.

Il disegno urbano della conurbazione torinese ha origine nello schema radiocentrico su Torino, basata su vocazione stradale antica e medioevale, consolidata dal sistema delle residenze e delle infrastrutture stradali sabaude, ripreso dalla trama ottocentesca della viabilità e delle fasce ferroviarie.

### Emergenze fisico-naturalistiche

Il territorio dell'Ambito 36 in cui si inserisce il comune di Caselle è connotato da significative emergenze assai diversificate al loro interno, e caratterizzate da aspetti anche in antitesi. Tutte le emergenze rilevate possono costituire un punto di partenza per ricostruire un sistema di connessioni che permetta alla natura di attraversare e permeare la città e all'uomo di città di ritrovare un contatto con l'ecosistema. In particolare si segnalano i boschi del Parco Naturale La Mandria, in quanto aree protette e SIC, caratterizzati da quercocarpineti e brughiere sui terrazzi fluviali antichi. Si affianca il sistema fluviale del Po, con i suoi affluenti Sangone e Stura e le sue riserve naturali e SIC (Meisino), pur presentando nella sua porzione urbana caratteristiche di naturalità molto minori, costituisce comunque un punto di sosta e nidificazione degli animali (es. Garzaia dell'Isolone Bertolla, diga della Confluenza dello Stura).

### Caratteristiche storico culturali

La stradalità e la nodalità dell'area costituiscono, complessivamente, dei fattori che hanno certamente costruito il rapporto tra morfologia e insediamento, fin dalla romanizzazione del territorio e dalle fasi di

diffusione del popolamento nel basso Medioevo. Tuttavia la rigida matrice radiale su cui si è sviluppata la conurbazione contemporanea vede le proprie origini strutturali solo in fasi relativamente recenti, ossia con il consolidamento del disegno assolutista sul territorio della città-capitale a partire dagli ultimi decenni del Seicento fino agli interventi castellamontani e juvarriani che hanno dato origine al sistema radiocentrico della *Corona delle Delitie*. Pertanto, la costruzione del territorio viene individuata in una serie articolata di processi storici su periodizzazione ampia. Un ulteriore fenomeno di forte valenza paesaggistica è la razionalizzazione del territorio produttivo, in particolare mediante l'articolazione delle canalizzazioni a uso rurale e protoindustriale, lo sviluppo di insediamenti aggregati o di nuclei produttivi fortemente organizzati (cascine), il disegno di un parcellare suddiviso da filari, strade poderali, canali minori, ecc.. Tale pluralità di matrici, ancora perfettamente riconoscibile nella grande cartografia settecentesca o nei documenti topografici militari della seconda metà dell'Ottocento, entra in crisi apparentemente irreversibile con l'affermarsi di criteri di localizzazione delle industrie dissociati dalla forza motrice idraulica e – soprattutto nel secondo dopoguerra – con l'enorme crescita delle aree urbanizzate a corona di Torino, nei principali centri delle cinture e lungo le direttrici viarie storiche.

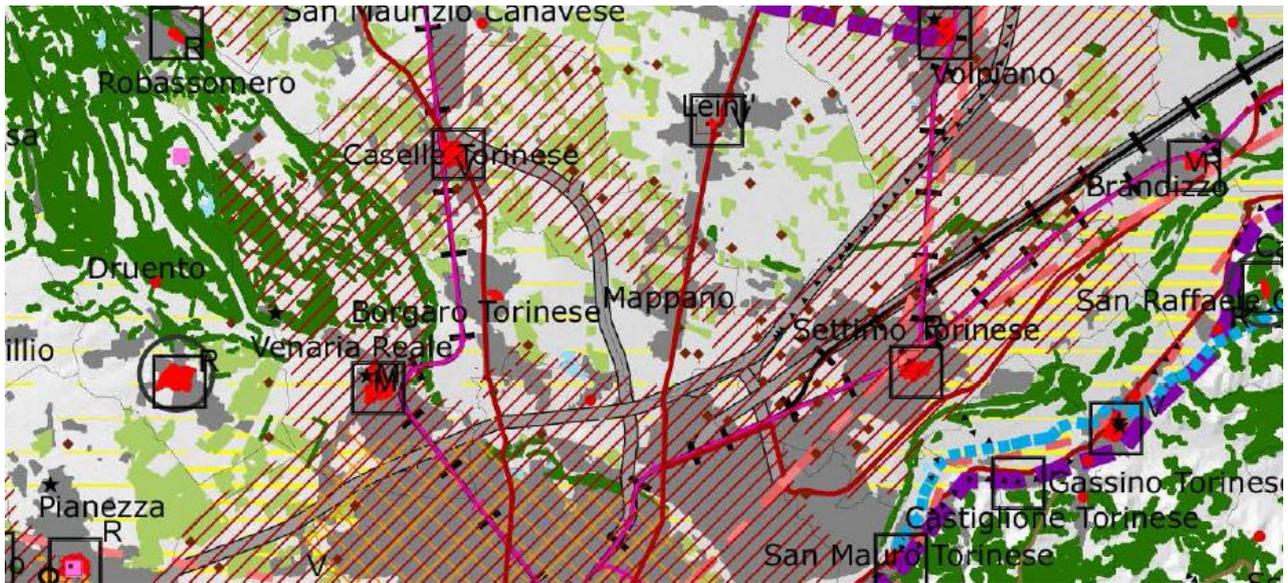
Come accennato, la scala del fenomeno rende tale processo di interpretazione non solo urbana, ma paesaggistica, andando a incidere in modo pesante sulla percezione dell'intera fascia di pianura tra lo sbocco delle valli e la corona della collina torinese, come si può apprezzare da Superga o dai poggi collinari. Le aree che presentano maggiori criticità dal punto di vista della cancellazione delle tracce materiali di territorio storico sono lungo le direttrici sono le ampie valli che si irradiano attorno alla pianura torinese, tra cui anche la Valle dello Stura di Lanzo.

Oltre agli aspetti sopra accennati, nell'ambito emergono fattori isolati e sistemi ad alta caratterizzazione come i sistemi rurali di pianura, fortemente innervati sulla trama idrografica naturale e artificiale, articolati in nuclei di origine medioevale, in addensamenti insediativi moderni e grandi complessi di sfruttamento agrario capitalista sette-ottocenteschi, anche con episodi di rilevanza storico-artistica e monumentale, con i relativi sistemi d'accesso, suddivisione dei poderi e d'irrigazione; in particolare:

- le aree rurali residuali tra il margine meridionale della Vauda e l'urbanizzazione di Caselle-Leini; sistema degli insediamenti di matrice medioevale, importanti nuclei rurali fortificati
- nell'area del parco di Stupinigi (Drosso, Parpaglia, Castelvecchio di Stupinigi, nucleo di Candiolo, castello della Loggia), oltre alle propaggini del sistema dei ricetti e delle
- fortificazioni dell'ambito 30 e della parte settentrionale dell'ambito 37 (Rubbianetta nel parco della Mandria);
- sistemi di infrastrutturazione ottocentesca del territorio:
  - ferrovia Torino-Ciriè-Lanzo, con patrimonio di stazioni, opere d'arte, spazi di relazione e viali d'accesso;
  - ferrovia Canavesana;
  - tramvia di Superga.

Oltre alla puntuale individuazione e perimetrazione degli elementi dei sistemi di beni elencati nelle schede e delle relative pertinenze storiche e percettive, si segnalano, per la stratificazione storica e per il valore paesaggistico:

- tenuta della Mandria, in connessione con i lacerti di paesaggio rurale adiacenti non ancora aggrediti, almeno fino alla fascia fluviale della Stura di Lanzo e con connessioni con i versanti pedemontani a monte La Cassa e Rivoletto (ambito 37); fascia fluviale da Lucento a Collegno, Pianezza, Alpignano, con brani rurali, opere di
  - presa idrauliche, protoindustria e preesistenze medioevali.



**Fattori naturalistico-ambientali**

- Boschi seminaturali o con variabile antropizzazione storicamente stabili e permanenti, connotanti il territorio nelle diverse fasce altimetriche
- Praterie rupicole
- Prati stabili
- Crinali montani e pedemontani principali
- Crinali montani e pedemontani secondari
- Crinali collinari principali
- Crinali collinari secondari
- Cime e vette
- Morene
- Conoidi
- Orti di terrazzo
- Laghi
- Rete idrografica
- Area di prima classe di capacità d'uso del suolo
- Area di seconda classe di capacità d'uso del suolo
- Sistemazione consolidata a risaia
- Versanti con terrazzamenti diffusi

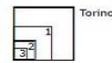
**Fattori storico-culturali**

**Rete viaria e infrastrutture connesse**

- Direttrici romane
- Direttrici medievali
- Strade al 1860
- Ferrovie storiche 1848-1940
- Porti lacustri

**Struttura insediativa storica di centri con forte identità morfologica**

**Centralità storiche per rango:**



**Centri storici**

- Rifondazioni di età moderna
- Ricetti
- Città di nuova fondazione medievale
- Insedimenti e fondazioni romane
- Castelli e chiese isolate
- Insedimenti con strutture signorili caratterizzanti
- Insedimenti con strutture religiose caratterizzanti

**Poli della religiosità di valenza territoriale**

- Grandi opere dinastiche e papali
- Sacri monti e santuari
- Grange cistercensi

**Sistemi di testimonianze storiche del territorio rurale**

- Presenza stratificata di sistemi irrigui di rilevanza storico-culturale
- Castelli rurali
- Cascinali di pianura
- Sistemi insediativi sparsi di natura produttiva: nuclei rurali
- Sistemi insediativi sparsi di natura produttiva: nuclei alpini

**Sistemi e luoghi della produzione manifatturiera e industriale**

- Poli della paleoindustria e della produzione industriale otto-novecentesca
- Sistemi della paleoindustria e della produzione industriale otto-novecentesca
- Aste fluviali caratterizzate dalla presenza stratificata di impianti idroelettrici e infrastrutture connesse

**Contesti territoriali per la villeggiatura e la fruizione turistica**

- Rilevante presenza consolidata di luoghi di villeggiatura e infrastrutture connesse
- Stazioni idrominerali

**Fattori percettivo-identitari**

**Elementi emergenti**

- Versante rilevante dalla pianura
- Rilievi isolati e isole
- Fulcri del costruito
- Belvedere
- Percorsi panoramici
- Paesaggi ad alta densità di segni identitari

Figura 10: PPR - Tav. P1: Quadro strutturale

### Dinamiche in atto

- Territori con dinamiche contrastanti in funzione dei diversi sottoambiti. Buona parte delle terre è sottoposta alla pressione espansiva urbana metropolitana, mentre le terre più marginali e acclivi conoscono in genere fenomeni di rinaturalizzazione a seguito dell'abbandono;
- Urbanizzazione lineare e dispersione insediativa lungo le direttrici viarie con cancellazione dell'identità dei nuclei storici e consumo di suolo agricolo; in particolare, gli sviluppi, che si protendono anche oltre l'ambito, coinvolgono gli assi: verso Milano (dalla Stura a Settimo, Brandizzo, Chivasso), verso le Valli di Lanzo (da Venaria a Borgaro, Caselle, San Maurizio, Ciriè, Nole, Mathi, Balangero e Lanzo), verso la Val Susa, sia in destra sia in sinistra Dora (Pianezza, Alpignano, Caselette, base della conca di Almese; Rivoli, Avigliana), verso il pinerolese e la val Sangone (Beinasco, Orbassano, Piossasco e Bruino, Sangano), fascia pedemontana (Caselette, San Gillio, La Cassa fino a Cafasse e Lanzo; Rivoli, Rivalta, Orbassano), adiacenze Mandria e Stupinigi;
- Pesante impatto delle opere idrauliche e viarie connesse al tracciato ferroviario Torino-Novara e all'autostrada parallela;
- Insularizzazione delle trame rurali storiche e consolidate, nonché dei relativi sistemi culturali territoriali e degli ecosistemi diffusi, con barriere pesanti rispetto alla permeabilità e addirittura all'accessibilità fisica;
- Trasformazione residenziale di aree già rurali, ancora residue, a pochi minuti dalla città (collina, corona rurale verso nord e sud), in cui si perde la connessione tra edilizia e gestione del territorio, con fenomeni di abbandono e insularizzazione della manutenzione;
- Valorizzazione integrata del sistema delle Residenze e Collezioni Sabaude (WHL Unesco), in relazione agli adiacenti centri storici e in connessione con progetti di riqualificazione degli intorni ambientali delle residenze, non ancora estesa ai contesti rurali.

### Indirizzi e orientamenti strategici

Permangono dei territori fortemente insularizzati e frammentati in cui le differenti e molteplici matrici storiche conservano una propria riconoscibilità; la loro reinterpretazione tuttavia deve essere fortemente guidata e accompagnata, associata a politiche rigide di contenimento del consumo di suolo rurale e di spazi aperti. Sono comunque in atto politiche di valorizzazione (progetto Corona Verde).

In estrema sintesi, oltre alle politiche di razionalizzazione dell'assetto urbano e funzionale e di qualificazione dello spazio pubblico delle città, sono da perseguire le seguenti priorità:

- il paesaggio di Torino godibile dalla collina dovrà manifestare il rispetto della caratteristica di "città disegnata", valore fondativo che connota la città dalla sua fondazione romana al suo sviluppo tardo cinquecentesco e barocco e poi ancora ottocentesco fino ai primi decenni del Novecento. Pertanto ogni inserimento di grande visibilità, sia a livello puntuale sia a livello di nuovo quartiere, non può prescindere da un ragionato e motivato studio dell'inserimento paesaggistico esteso alla intera città e al rapporto città/collina, collina/città che escluda interventi edilizi che dai belvedere e dalle strade collinari appaiono visivamente casuali;
- ridisegno dei fronti edificati, con mitigazione degli impatti, degli effetti barriera e delle alterazioni dei paesaggi d'ingresso e lungo strada;
- riqualificazione del sistema degli spazi pubblici urbani con il completamento della rete dei parchi periurbani e dell'accessibilità ciclopedonale dell'intero territorio e la connessione tra parte interna ed esterna del paesaggio metropolitano;
- riqualificazione del sistema delle fasce fluviali con eliminazione degli impatti determinati dagli impianti produttivi e dalle aree degradate;

- conservazione e valorizzazione delle aree rurali e degli aspetti residui dell'impianto storico (cascine, canalizzazioni, lottizzazioni) intercluse tra le urbanizzazioni lineari o dequalificate;
- riduzione degli impatti visivi determinati dalle serre fisse presenti in particolare sul territorio collinare di Moncalieri;
- valorizzazione dei contesti delle emergenze monumentali;
- evidenziazione dei nuclei storici e dei sistemi di cascine di impianto medioevali, inglobati nell'urbanizzazione diffusa;
- integrazione dei progetti di restauro e valorizzazione con i propri contesti, o con trame estese delle rispettive matrici politiche, istituzionali o religiose storiche.

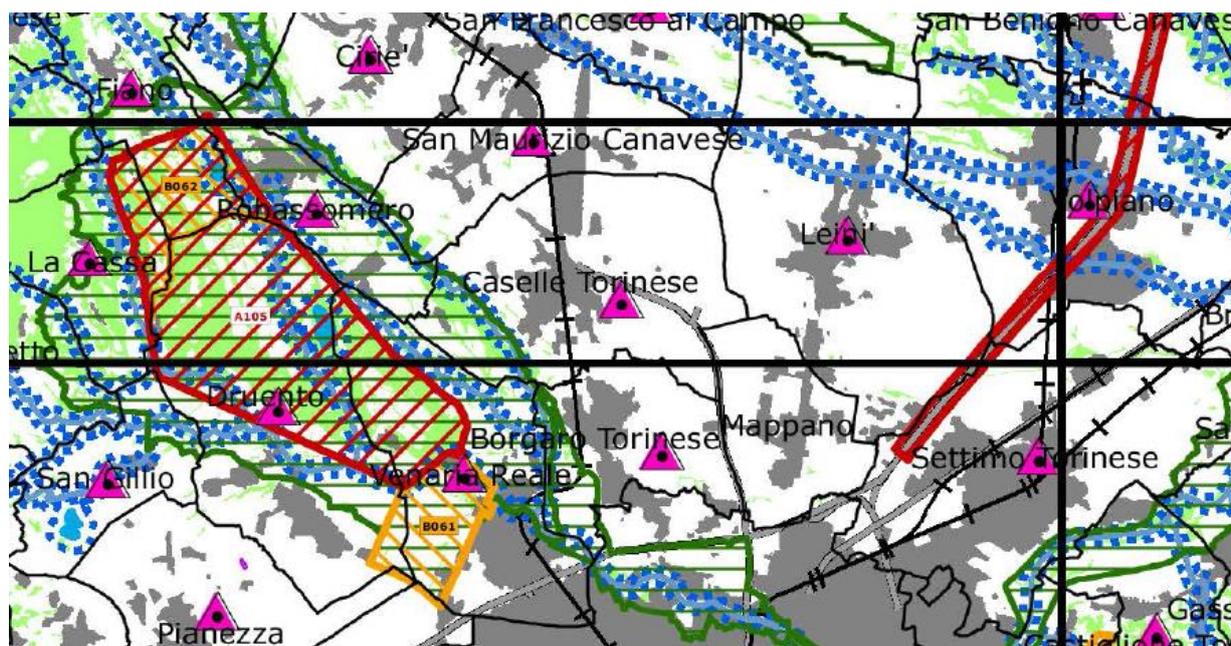
Inoltre, per gli aspetti più propriamente naturalistici e agroforestali:

- le terre a bassa capacità protettiva dovrebbero essere gestite secondo linee agronomiche che considerino il rischio di inquinamento delle falde;
- la pianificazione urbanistica dovrebbe controllare le espansioni disordinate delle aree insediative e infrastrutturali, salvaguardando e ripristinando la rete ecologica, salvando anche le minori "Stepping Stones" e le unità produttive agricole accerchiate;
- sarebbe opportuno adottare azioni di maggiore valorizzazione fruitiva dei territori evoluti su substrato morenico;
- al fine di migliorare la qualità delle formazioni boscate planiziali e collinari, la gestione dovrebbe mantenere o ricreare i boschi con struttura e composizione il più possibile naturale.

Secondo quanto emerge dalla Tavola P2 – "Beni paesaggistici" il territorio di Caselle Torinese non è interessato dalla presenza di immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt. 136 e 157 del D.lgs. n. 42/2004.

Relativamente alle aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. n. 42/2004, sul territorio sono presenti i seguenti beni:

- Lettera c) I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. n. 1775/1933, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna (art. 14 NdA);
- Lettera f) I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi (art. 18 NdA);
- Lettera g) I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del D.lgs. n. 227/2001 (art. 16 NdA);
- Lettera h) Le zone gravate da usi civici (art. 23 NdA).



**Aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. n. 42/2004 \***

-  Lettera b) I territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi (art. 15 NdA)
-  Lettera c) I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. n. 1775/1933, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna (art. 14 NdA)
-  Lettera f) I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi (art. 18 NdA)
-  Lettera g) I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del D.lgs. n. 227/2001 (art. 16 NdA)
-  Lettera h) Le zone gravate da usi civici (art. 33 NdA) \*\*

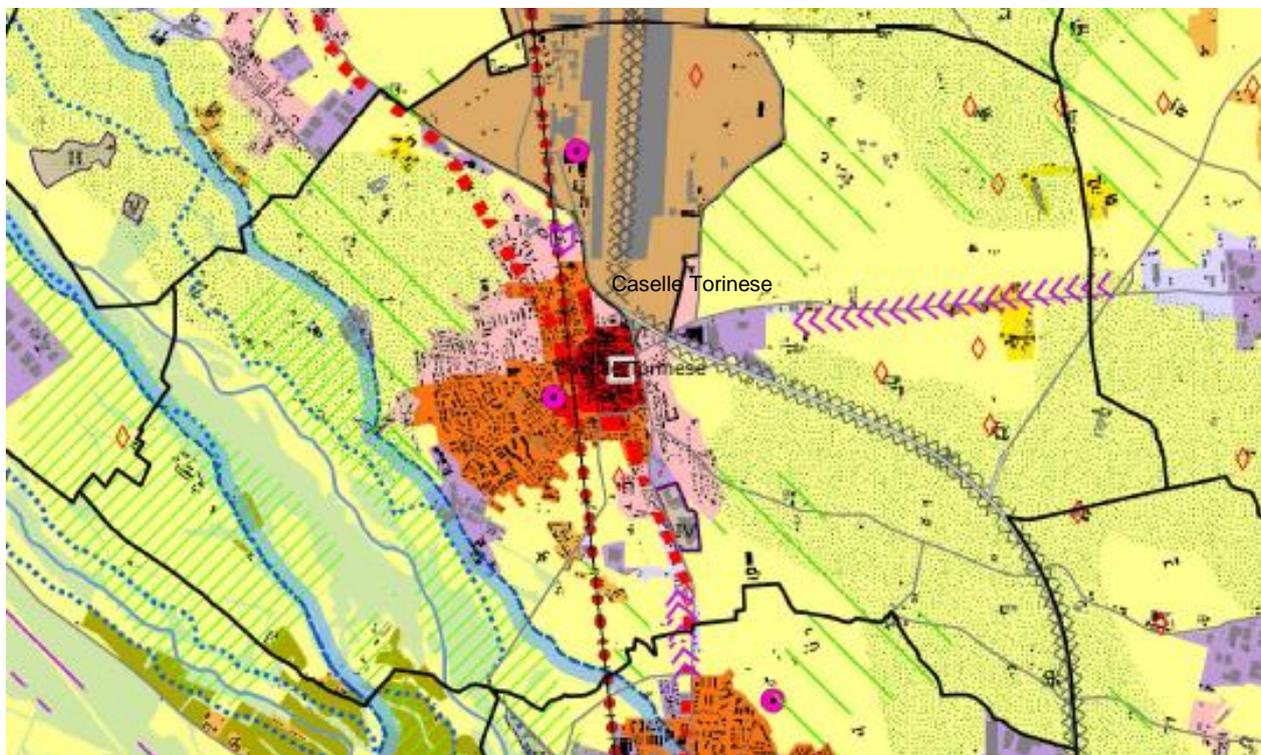
Figura 11: PPR - Tav. P2 - Beni paesaggistici

La **Tavola P4** "Componenti paesaggistiche" riporta, per il territorio di Caselle Torinese:

- **Componenti naturalistico:** viene rilevata la presenza di territori a prevalente copertura boscata (art.16), in corrispondenza delle quali insistono aree non montane a diffusa presenza di siepi e filari (art.19); la presenza di praterie e cespuglieti (art.19); della zona fluviale interna e allargata relativa allo Stura di Lanzo (art. 14); di diffusi ambiti ad elevato interesse agronomico (art.20).
- **Componenti storico culturali:** la tavola riporta il tracciato della rete viaria moderna e contemporanea e della linea ferroviaria storica (art. 22); l'analisi ha fatto emergere che Caselle si determina come sistema urbano con una struttura insediativa storica con forte identità morfologica (art. 24); l'area est a carattere prevalentemente agricolo presenta numerosi sistemi di testimonianze storiche del territorio rurale (art. 25).
- **Componenti percettivo-identitarie:** emergono elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica (art. 30); sistemi rurali lungo fiume con radi insediamenti tradizionali e nelle confluenze fluviali costeggiano le rive dello Stura di Lanzo (art. 32).
- Per quanto riguarda le **Componenti morfologiche insediative** la Città di Caselle Torinese si compone nel seguente modo: aree urbane consolidate dei centri minori (art. 35) m.i.2; tessuti urbani esterni ai centri (art. 35) m.i.3; tessuti discontinui suburbani (art. 36) m.i.4; insediamenti specialistici organizzati (art. 37) m.i.5 in corrispondenza delle principali aree produttive; area a dispersione insediativa prevalentemente residenziale (art. 38) m.i.6; area a dispersione insediativa prevalentemente specialistica (art. 38) m.i.7; "insule" specializzate (art. 39, c. 1, lett. a, punti I - II - III - IV - V) m.i.8; complessi infrastrutturali (art. 39) m.i.9; sistemi

di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna (art. 40) m.i.11. Viene rilevata, inoltre, la presenza di una porta urbana (art. 34) in corrispondenza della linea ferroviaria storica e due varchi tra aree edificate (art. 34) lungo Strada Torino (SP2), storica connessione viaria tra Torino e le Valli di Lanzo, e Strada Leinì (SP10).

- **Elementi di criticità puntuali:** elementi di criticità lineari (art. 41) rappresentati dall'Aeroporto Torino-Caselle e dal Raccordo Autostradale Torino-Caselle.



#### Componenti naturalistico-ambientali

-  Zona Fluviale Allargata (art. 14)
-  Zona Fluviale Interna (art. 14)
-  Territori a prevalente copertura boscata (art. 16)
-  Praterie, prato-pascoli, cespuglieti (art. 19)
-  Aree non montane a diffusa presenza di siepi e filari (art. 19)
-  Aree di elevato interesse agronomico (art. 20)

#### Componenti storico-culturali

Viabilità storica e patrimonio ferroviario (art. 22):

-  Rete viaria di età moderna e contemporanea
-  Rete ferroviaria storica
- Torino e centri di I-II-III rango (art. 24):
-  Torino
-  Struttura insediativa storica di centri con forte identità morfologica (art. 24)
-  Sistemi di testimonianze storiche del territorio rurale (art. 25)

#### Componenti percettivo-identitarie

-  Elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica (art. 30)
- Aree rurali di specifico interesse paesaggistico (art. 32):
-  Sistemi rurali lungo fiume con radi insediamenti tradizionali e, in particolare, nelle confluenze fluviali

#### Componenti morfologico-insediative

-  Porte urbane (art. 34)
-  Varchi tra aree edificate (art. 34)
-  Urbane consolidate dei centri minori (art. 35) m.i.2
-  Tessuti urbani esterni ai centri (art. 35) m.i.3
-  Tessuti discontinui suburbani (art. 36) m.i.4
-  Insediamenti specialistici organizzati (art. 37) m.i.5
-  Area a dispersione insediativa prevalentemente residenziale (art. 38) m.i.6
-  Area a dispersione insediativa prevalentemente specialistica (art. 38) m.i.7
-  "Insule" specializzate (art. 39, c. 1, lett. a, punti I - II - III - IV - V) m.i.8
-  Complessi infrastrutturali (art. 39) m.i.9
-  Aree rurali di pianura o collina (art. 40) m.i.10
-  Sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna (art. 40) m.i.11

#### Aree caratterizzate da elementi critici e con detrazioni visive

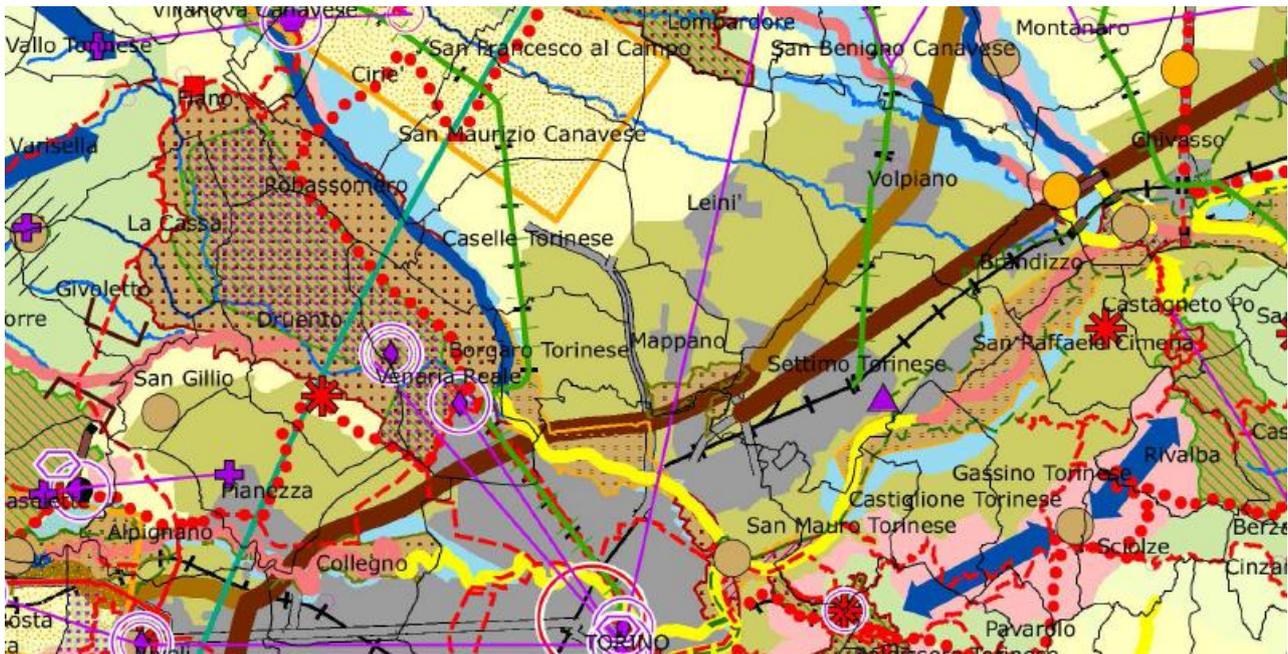
-  Elementi di criticità lineari (art. 41)

Figura 12: PPR - Tav. P4 - Componenti paesaggistiche

La **Tavola P5** "Rete di connessione paesaggistica" riporta, per il territorio di Caselle Torinese, gli elementi dalla rete ecologica che lo attraversano: un'estesa area protetta definita Core Area in quanto suolo pertinente al Parco Naturale La Mandria, lungo la sponda destra dello Stura di Lanzo. Questa compone il nodo principale della rete ecologica della Valle di Lanzo che poi si ramifica verso Torino.

Relativamente alle connessioni ecologiche si segnala la presenza di corridoi ecologici, riconosciuti su rete idrografica, da mantenere lungo lo Stura di Lanzo.

Con riferimento al tema della riqualificazione ambientale, vengono individuate aree agricole in cui ricreare connettività diffusa sfruttando le ampie superfici di suolo non ancora impermeabilizzate. A queste si sovrappongono due tipologie di contesto periurbano: uno di rilevanza regionale e uno di rilevanza locale al confine col comune di San Maurizio Canavese.



**Aree di progetto**

- Aree tampone (Buffer zones)
- Contesti dei nodi
- Contesti fluviali
- Varchi ecologici

**Aree di riqualificazione ambientale**

- Contesti periurbani di rilevanza regionale
- Contesti periurbani di rilevanza locale
- Aree urbanizzate, di espansione e relative pertinenze
- Aree agricole in cui ricreare connettività diffusa
- Tratti di discontinuità da recuperare e/o mitigare

**Rete storico - culturale**

- Mete di fruizione di interesse naturale/culturale (regionali, principali e minori)

Sistemi di valorizzazione del patrimonio culturale:

- 1 - Sistema delle residenze sabaude
- 2 - Sistema dei castelli del Canavese
- 3 - Sistema delle fortificazioni
- 4 - Sistema dei santuari, castelli e ricetti del Biellese e del Verbanco Cusio Ossola
- 5 - Sistema dei castelli del Cuneese occidentale
- 6 - Sistema dei castelli e dei beni delle Langhe, Val Bormida, Roero e Monferrato
- 7 - Sistema delle alte valli alessandrine
- 8 - Sistema dei castelli e delle abbazie della Val di Susa
- 9 - Sistema dei santuari delle Valli di Lanzo
- 10 - Sistema dei castelli di pianura e delle grange del Vercellese e Novarese
- 11 - Sistema dell'insediamento Waisèr
- 12 - Sistema degli ecomusei
- 13 - Sistema dei Sacri Monti e dei santuari

- Siti archeologici di rilevanza regionale
- Core zone dei Siti inseriti nella lista del Patrimonio Mondiale UNESCO
- Buffer zone dei Siti inseriti nella lista del Patrimonio Mondiale UNESCO

**Rete di fruizione**

- Ferrovie "verdi"
- Greenways regionali
- Circuiti di interesse fruitivo
- Percorsi ciclo-pedonali
- Rete sentieristica
- Infrastrutture da riqualificare
- Infrastrutture da mitigare

**Sistema delle mete di fruizione:**

- Capisaldi del sistema fruitivo (Torino, principali, secondari)
- Accessi alle aree naturali
- Punti panoramici

**Elementi della rete ecologica**

**Nodi (Core Areas)**

- Aree protette
- SIC e ZSC
- ZPS
- Zone naturali di salvaguardia
- Aree contigue
- Altri siti di interesse naturalistico
- Nodi principali
- Nodi secondari

**Connessioni ecologiche**

**Corridoi su rete idrografica:**

- Da mantenere
- Da potenziare
- Da ricostituire

**Corridoi ecologici:**

- Da mantenere
- Da potenziare
- Da ricostituire
- Esterni

- Punti d'appoggio (Stepping stones)
- Aree di continuità naturale da mantenere e monitorare
- Fasce di buona connessione da mantenere e potenziare

**Fasce di connessione sovragionale:**

- Alpine ad elevata naturalità e bassa connettività
- Montane a buona naturalità e connettività
- Rete fluviale condivisa
- Principali rotte migratorie

Figura 13: PPR -Tav. 5 Rete di connessione paesaggistica

Si riportano infine gli obiettivi che il PPR pone in essere per il territorio dell'Ambito 36 – Torinese, che saranno successivamente analizzati, con le strategie e gli obiettivi di Piano, al fine di verificare la coerenza delle proposte progettuali con i contenuti del PPR.

Obiettivi	Linee d'azione
<p><b>1.2.3.</b> Conservazione e valorizzazione degli ecosistemi a “naturalità diffusa” delle matrici agricole tradizionali, per il miglioramento dell'organizzazione complessiva del mosaico paesaggistico, con particolare riferimento al mantenimento del presidio antropico minimo necessario in situazioni critiche o a rischio di degrado.</p>	<p>Ripristino e mantenimento delle superfici prative e prato-pascolive stabili; valorizzazione delle specie spontanee rare; rinaturalizzazione guidata verso specie spontanee.</p>
<p><b>1.2.4.</b> Contenimento dei processi di frammentazione del territorio per favorire una più radicata integrazione delle sue componenti naturali ed antropiche, mediante la ricomposizione della continuità ambientale e l'accrescimento dei livelli di biodiversità del mosaico paesaggistico.</p>	<p>Conservazione dell'alternanza di usi del suolo (bosco pratopascoli- coltivi); contrasto dei fenomeni di abbandono e infrastrutturazione attraverso il mantenimento della multifunzionalità; conservazione delle aree a prato poste sulle numerose rotture di pendenza dei versanti e dei pascoli alpini con interventi programmati e diffusi.</p>
<p><b>1.3.2.</b> Riconoscimento del ruolo funzionale dei centri storici nel quadro di una politica territoriale di rilancio delle città e sostegno ai processi di conservazione attiva dell'impianto urbanistico ed edilizio, delle pertinenze paesistiche e delle relazioni con il sistema dei beni d'interesse storico, archeologico e culturale.</p>	<p>Valorizzazione del ruolo di centri urbani mediante la regolamentazione delle trasformazioni interne, la riqualificazione dei bordi e degli spazi pubblici urbani consolidati.</p>
<p><b>1.3.3.</b> Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico, architettonico, urbanistico e museale e delle aree agricole di particolare pregio paesaggistico, anche attraverso la conservazione attiva e il recupero dagli impatti penalizzanti nei contesti paesaggistici di pertinenza.</p>	<p>Valorizzazione delle connessioni territoriali materiali e immateriali delle principali emergenze storico-artistiche; conservazione integrata del patrimonio edilizio storico delle borgate e dei nuclei isolati, con i relativi contesti territoriali (aree boschive, percorsi).</p>
<p><b>1.4.4.</b> Salvaguardia e valorizzazione degli aspetti di panoramicità regionali e locali, con particolare attenzione agli spazi aperti che consentono la percezione in profondità del territorio e l'inquadramento dei beni di interesse storico culturale e all'aspetto consolidato degli skyline urbani, collinari e montani</p>	<p>Definizione di interventi di mitigazione a scala territoriale degli insediamenti esistenti e tutela degli scorci panoramici degli insediamenti.</p>
<p><b>1.5.1.</b> Riquilificazione delle aree urbanizzate prive di identità e degli insediamenti di frangia. <b>1.5.2.</b> Contenimento e razionalizzazione delle proliferazioni insediative e di attrezzature, arteriali o diffuse nelle aree urbane e suburbane.</p>	<p>Contenimento dell'edificazione lungo direttrici e circonvallazioni; riqualificazione degli spazi pubblici; ridefinizione dei margini urbani sfrangiati.</p>
<p><b>1.5.3.</b> Qualificazione paesistica delle aree agricole interstiziali e periurbane con contenimento della loro erosione da parte dei sistemi insediativi e nuova definizione dei bordi urbani e dello spazio verde periurbano.</p>	<p>Riconnessione delle aree urbane e infrastrutturate al tessuto rurale circostante, salvaguardando le residue aree agricole intercluse promuovendo la conservazione degli elementi naturali che concorrono a definire i bordi urbani e il ripristino degli elementi del paesaggio agrario preesistente.</p>
<p><b>1.5.4.</b> Qualificazione dello spazio pubblico e dell'accessibilità pedonale al tessuto urbano e ai luoghi centrali con contenimento degli impatti del traffico veicolare privato. <b>2.2.1.</b> Formazione di masse verdi significative nei centri urbani, nelle aree periurbane e nelle fasce di mitigazione ambientale delle grandi infrastrutture</p>	<p>Promozione di interventi di riqualificazione degli spazi pubblici con il potenziamento delle aree verdi e la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali, fatta salva la viabilità necessaria ai soli fini agrosilvopastorali. Promozione di fasce a verde di mitigazione delle infrastrutture nelle aree periurbane.</p>
<p><b>1.5.5.</b> Mitigazione degli impatti antropici e delle pressioni connesse alla diffusione delle aree urbanizzate (riduzione e contenimento dalle emissioni di inquinanti in atmosfera, ,</p>	<p>Introduzione di modalità di gestione sostenibile dei flussi veicolari. Formazione di fasce periurbane naturalizzate tra gli ambiti urbani, le aree interessate dalle opere infrastrutturali e il</p>

ricarica delle falde acquifere, regolazione del ciclo idrogeologico, contenimento del disturbo acustico, ecc.).	territorio rurale, in relazione alla presenza di corsi d'acqua naturali e artificiali.
<b>1.6.1.</b> Sviluppo e integrazione nelle economie locali degli aspetti culturali, tradizionali o innovativi, che valorizzano le risorse locali e le specificità naturalistiche e culturali dei paesaggi collinari, pedemontani e montani, che assicurano la manutenzione del territorio e degli assetti idrogeologici e paesistici consolidati.	Recupero e realizzazione di formazioni lineari arboree, da perseguire anche in funzione del mascheramento delle infrastrutture più impattanti.
<b>1.6.3.</b> Sviluppo delle pratiche culturali e forestali innovative nei contesti periurbani, che uniscono gli aspetti produttivi con le azioni indirizzate alla gestione delle aree fruibili per il tempo libero e per gli usi naturalistici.	Attivazione di programmi per la valorizzazione di attività agricole specificatamente legate alla produzione tipica e alla fruizione turistica.
<b>1.7.1.</b> Integrazione a livello del bacino padano delle strategie territoriali e culturali interregionali per le azioni di valorizzazione naturalistiche ecologiche e paesistiche del sistema fluviale.	Promozione di azioni di tutela e rinaturalizzazione delle fasce fluviali con recupero delle formazioni forestali seminaturali e delle zone umide.
<p><b>3.1.1.</b> Integrazione paesaggistico-ambientale delle infrastrutture territoriali, da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali (localizzative, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell'intorno).</p> <p><b>3.1.2.</b> Mitigazione degli impatti delle grandi infrastrutture autostradali e ferroviarie, per ripristinare connessioni, diminuire la frammentazione e gli effetti barriera.</p> <p><b>3.2.1.</b> Integrazione paesaggistico-ambientale delle piattaforme logistiche, da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali (localizzative, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell'intorno).</p> <p><b>4.3.1.</b> Integrazione paesaggistico-ambientale e mitigazione degli impatti degli insediamenti produttivi, da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali (localizzative, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell'intorno).</p>	<p>Miglioramento dei collegamenti infrastrutturali con riduzione degli impatti connessi alla frammentazione dei corridoi infrastrutturali esistenti e in progetto.</p> <p>Mitigazione e riqualificazione paesistica delle opere infrastrutturali e dei relativi svincoli.</p> <p>Contenimento degli impatti prodotti dagli insediamenti produttivi e dalla logistica.</p> <p>Razionalizzazione dei nuovi insediamenti commerciali o connessi al loisir e conseguente riduzione del consumo.</p> <p>Contenimento degli impatti anche mediante l'impianto di nuovi boschi planiziali e di formazioni lineari per consentire un adeguato inserimento delle opere nel contesto.</p>

### 2.3.3 Il Piano territoriale di coordinamento provinciale (PTC2)

Il PTC, da sempre strumento di coordinamento tra la pianificazione d'area vasta della Regione e l'attività urbanistico-edilizia dei piani regolatori, si configura per sua natura quale strumento in grado di veicolare le politiche di governo del territorio definite a livello sovralocale e convogliare al suo interno le problematiche registrate sul territorio nell'ottica della sussidiarietà e in un processo di pianificazione continua.

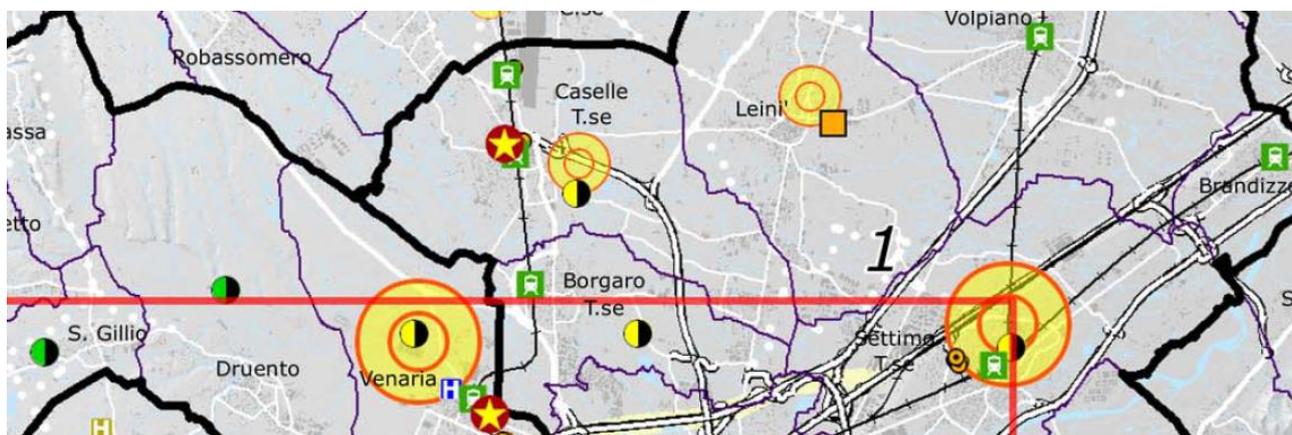
Il PTC2 è declinato in:

- **Componente strutturale:** sono riconosciuti caratteri, risorse, potenzialità e vulnerabilità del territorio, e sono definite le scelte fondamentali di conservazione, valorizzazione, riqualificazione, trasformazione e organizzazione, caratterizzate da lunga durabilità nel tempo, e le cui regole di uso, salvaguardia e tutela, hanno limitati margini di negoziabilità. Gli obiettivi, le politiche, le strategie e le azioni del Piano si organizzano nell'ambito dei macrosistemi di riferimento: sistema insediativo, sistema infrastrutturale, sistema naturale e semi-naturale, pressioni ambientali e rischio idrogeologico, sostenibilità ambientale.
- **Componente strategica:** di natura politico-programmatica, esplicita i contenuti delle politiche che la Provincia intende condurre, e si traduce in obiettivi e strategie;
- **Componente operativa:** il PTC2 ha natura di coordinamento, carattere fondante; di indirizzo, rivolgendosi agli strumenti urbanistici e a piani/programmi di settore che possono precisare e renderne attuative le disposizioni; ed infine è cogente, in quanto si attua anche attraverso la "salvaguardia", di cui all'art. 58 L.R. 56/77 e s.m.i., e si esplicita attraverso l'introduzione e la precisazione di disposizioni immediatamente prevalenti sulla disciplina di livello comunale vigente, nonché nei confronti degli interventi settoriali e dei privati.

Il PTC2 è costituito da elaborati con valore prescrittivo ed elaborati con valore illustrativo e motivazionale. Le disposizioni contenute nelle Norme di Attuazione hanno efficacia di prescrizione, o di direttiva, o di indirizzo; gli elaborati grafici rappresentano i luoghi ove devono essere applicate le disposizioni del Piano; gli allegati forniscono elementi di supporto alle attività di attuazione del PTC2.

Saranno di seguito analizzati i contenuti degli elaborati grafici che compongono il PTC2.

La **Tavola 2.1** – "Sistema insediativo residenziale e servizi di carattere sovracomunale: polarità gerarchie territoriali e ambiti di approfondimento sovracomunale" riconosce la Città di Caselle Torinese quale polo intermedio nella gerarchia territoriale provinciale. L'analisi sul sistema residenziale (artt. 21-22-23 NdA) fa emergere un consistente fabbisogno abitativo (Famiglie in fabbisogno/totale famiglie > 4%). La presenza di stazioni e di un movicentro conferma la sua importanza all'interno del sistema di trasporto provinciale.



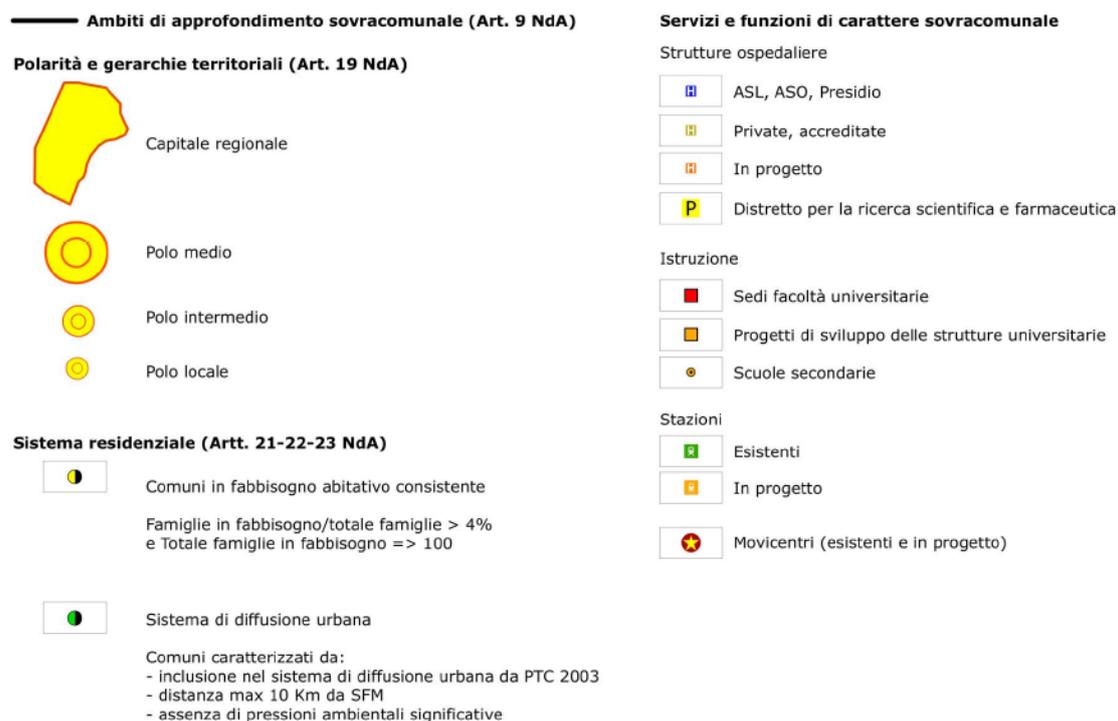
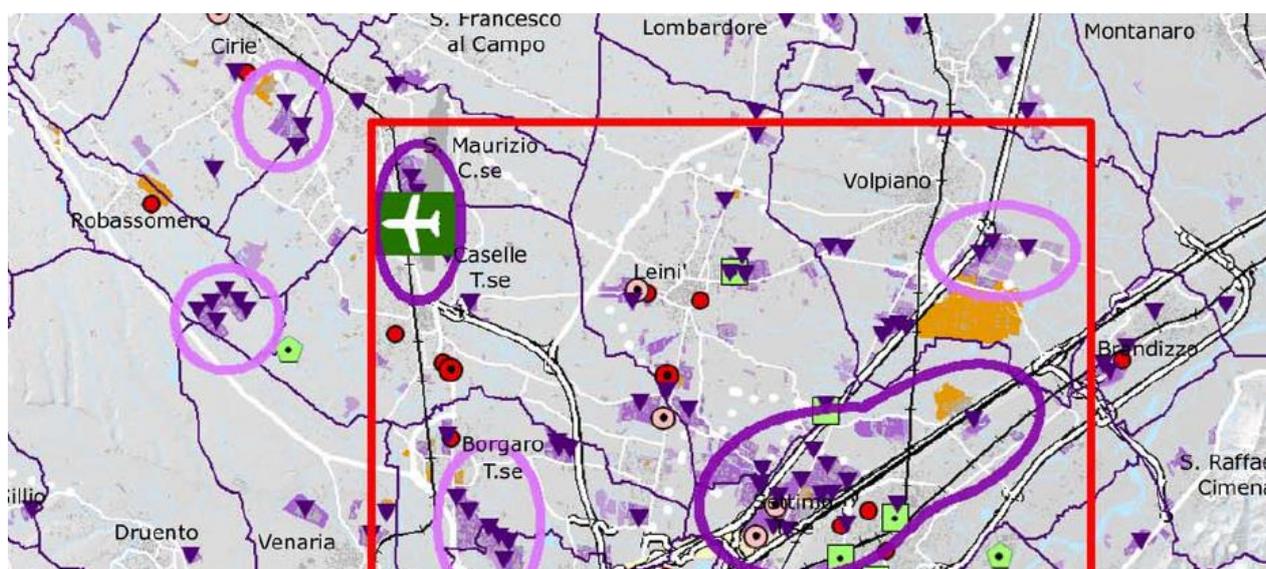


Figura 14: PTC2 – Tav. 2.1: Sistema insediativo residenziale e servizi di carattere sovracomunale: polarità gerarchie territoriali e ambiti di approfondimento sovracomunale

La **Tavola 2.2** – “Sistema insediativo: attività economiche” classifica l’aeroporto Torino-Caselle come polo per la logistica e ambito produttivo di livello 1, in quanto in direzione di San Maurizio Canavese si posizionano alcune aziende principali. All’interno del comune invece solamente la Filmar S.r.l si classifica come tale. Quanto concerne il settore del commercio, sono presenti sul territorio grandi strutture esistenti (pre D.lgs 114/98); il Bennet Center lungo Strada Torino viene classificato come struttura di grande distribuzione autorizzata attiva (L.R. 28/99 e D.lgs 114/98).

Lo stabilimento che dal PTC viene riconosciuto come impianto per la produzione di energia elettrica (art. 30) risulta attualmente dismesso.



**Sistema economico-produttivo (Artt. 24-25 NdA)**

Poli per la logistica

-  Caselle Aeroporto
-  Orbassano  
Interscambio ferro/gomma (livello 1)
-  Carmagnola - Torrazza Piemonte  
Interscambio ferro/gomma (livello 2)
-  Pescarito - Susa  
Interscambio gomma/gomma (livello 3)

Ambiti produttivi

-  livello 1
-  livello 2

-  Aziende principali
-  Principali aree critiche sottoutilizzate/  
dismesse/in dismissione
-  Principali aree produttive per dimensione
-  Aree produttive da PRGC

Commercio

Comuni che hanno approvato criteri commerciali individuando localizzazioni L2 (DCR 59-10831/2006)

Banchette	La Loggia
Beinasco	Leini
Brandizzo	Nichelino
Burolo	Osasco
Busano	Pinerolo
Cambiano	Piossasco
Carmagnola	Rivalta di Torino
Castellamonte	Rivarolo C.se
Chianocco	S. Giusto C.se
Chieri	S. Maurizio C.se
Collegno	S. Antonino di Susa
Condove	Scarmagno
Cumiana	Settimo T.se
Grugliasco	TORINO (variante al PRG adottata)
Ivrea	Verrua Savoia

-  Grande distribuzione autorizzata (L.R. 28/99 e D.lgs 114/98) attiva
-  Grande distribuzione autorizzata (L.R. 28/99 e D.lgs 114/98) non attiva
-  Grandi strutture esistenti (pre D.lgs 114/98)

Energia

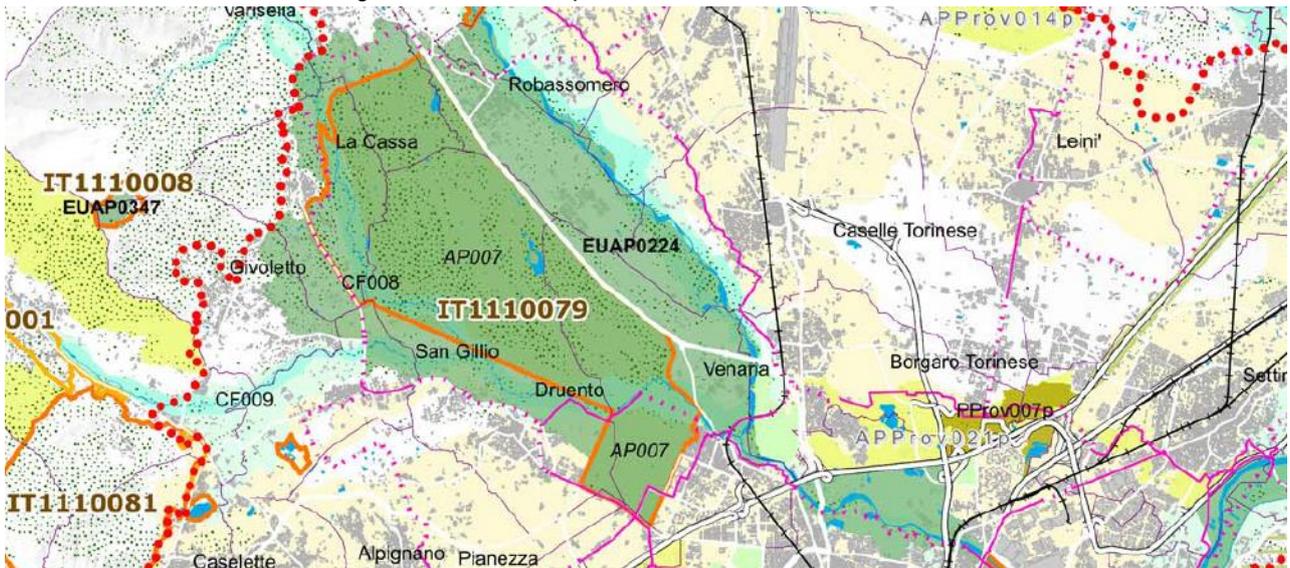
-  Grandi centrali idroelettriche (Artt. 30-48 NdA)
-  Centrali di teleriscaldamento (Art. 30 NdA)
-  Impianti per la produzione di energia elettrica alimentati da biomassa, olii vegetali, biogas e rifiuti (Art. 30 NdA)

Figura 15: PTC2 – Tav. 2.2 Sistema insediativo: attività economiche

La **Tavola 3.1** – “sistema del verde” classifica i suoli permeabili del Comune di Caselle come suoli agricoli e naturali ricadenti nella I e II classe di capacità d’uso dei suoli (art. 27), escludendone una piccola percentuale al confine col Comune di Mappano.

L’area boscata presente al confine ovest risulta essere categorizzata come area protetta EUAP (di livello nazionale).

Si snoda lungo la sponda sinistra dello Stura di Lanzo una dorsale ciclabile esistente che segue il percorso del corridoio di connessione ecologica e della fascia perfluviale.



**Aree protette (Core Areas - Artt. 35-36 NdA)**

- EUAP\* Nazionali/Regionali Istituite
- EUAP\* Provinciali Istituite
- EUAP\*a PProv00\*p Proposte provinciali di ampliamento e/o nuova istituzione
- Proposta di riduzione del Parco Tre Denti e Freidour

**Siti Rete "Natura 2000" (Core Areas - Artt. 35-36 NdA)**

- IT\* SIC - ZPS
- IT\* - IT\*p SIR - SIP

**Fasce perifluviali e corridoi di connessione ecologica (Corridors - Artt. 35-47 NdA)**

- Fasce perifluviali\*
- Corridoi di connessione ecologica\*\*

**Piste ciclabili (Art. 42 NdA)**

- Dorsali provinciali esistenti (da Programma 2009)
- Dorsali provinciali in progetto (da Programma 2009)
- Ipotesi di percorso ciclabile lungo il canale Cavour

**Aree di particolare pregio paesaggistico e ambientale (Buffer zones - Artt. 35-36 NdA)**

- AP\* APV\* Aree a vincolo paesaggistico ambientale ai sensi del dlgs.42/2004 e smi e del PTC1
- APProv\*p Proposte
- APProv00\*p Tangenziale verde sud
- AP Ambito individuato dallo studio regionale per il Piano Paesaggistico della collina torinese
- Tenimenti Mauriziano

**Aree boscate \*\*\* (Artt. 26-35 NdA)**

- Aree verdi urbane (Art. 34 NdA)
- Suoli agricoli e naturali ricadenti nella I e II classe di capacità d'uso dei suoli \*\*\*\* (Art. 27 NdA)

\* Fasce di esondazione A e B da PAI e Programma di ricerca della Provincia di Torino

\*\* Fascia di esondazione C da PAI, Programma di ricerca e altri studi di approfondimento provinciali

\*\*\* Fonte IPLA (PTF)

\*\*\*\* Fonte IPLA - anno 2010 - scala 1:250.000

Figura 16: PTC2 - Tav. 3.1: Sistema del verde e delle aree libere

La **Tavola 3.2** – “Sistema dei beni culturali: centri storici, aree storico-culturali e localizzazione dei principali beni” individua la presenza di beni architettonici di interesse storico culturale, diversi poli della religiosità ed altri beni disseminati per il territorio. Risulta altresì presente la dorsale provinciale ciclabile esistente che attraversa il territorio comunale da nord a sud, già identificata nelle tavole di piano analizzate in precedenza.



**Centri storici (Art. 20 NdA)**

- 1 di grande rilevanza
- 2 di notevole rilevanza
- 3 di media rilevanza
- 4 di interesse provinciale

**Il Sistema dei Beni Culturali sul Territorio Provinciale (Art. 31 NdA)**

- Residenze sabaude
- Beni rilevanti
- Poli della religiosità
- Beni architettonici di interesse storico-culturale
- Altri beni

**Aree di particolare pregio paesaggistico ed ambientale (Artt. 35-36 NdA)**

- Siti Unesco
- Tenimenti Mauriziano

**Aree storico-culturali (Art. 20 NdA)**

1.	Canavese ed Eorediese
1.1	Valli dell'Orco
1.2	Val Chiusella
1.3	Innesto Valle d'Aosta
2.	Valli di Lanzo
3.	Valle di Susa
4.	Valli valdesi e Pinerolese
4.1	Pinerolese
4.2	Val Pellice
5.	Torinese e Piana del Po
5.1	Valle del Sangone
6.	Chierese e Collina di Torino
6.1	Collina del Chivassese

**Piste ciclabili (Art. 42 NdA)**

- Dorsali provinciali esistenti (da Programma 2009)
- Dorsali provinciali in progetto (da Programma 2009)
- Ipotesi di percorso ciclabile lungo il canale Cavour

Figura 17: PTC2 - Tav. 3.2: Sistema dei beni culturali: centri storici, aree storico-culturali e localizzazione dei principali beni

La **Tavola 4.1** – “Schema strutturale delle infrastrutture per la mobilità” individua l’aeroporto di Torino-Caselle come principale polo per la logistica e dal punto di vista della rete ferroviaria l’estensione del servizio ferroviario metropolitano (SFM) Torino-Ceres. Le connessioni stradali presenti favoriscono il collegamento dell’aeroporto e del movicentro con il corridoio Sistema Autostradale Tangenziale Torinese in cui è presente anche la nuova linea Torino Lione.



#### SCHEMA DELLA VIABILITA'

- Corridoio Sistema Autostradale Tang. Torinese
- Corridoio Anulare esterno
- Corridoio Pedemontana
- Pedemontana e anulare esterno
- Viabilità esistente o da adeguare
- Viabilità in progetto o in corso di approfondimento
- Viabilità indicativa in aree sensibili \*
- Traccati Indicativi in aree sensibili da definirsi:
  - 1- verificando eventuali alternative
  - 2- utilizzando ove possibile viabilità esistente
  - 3- da progettarsi con particolare attenzione alla mitigazione degli impatti ambientali.
- Tangenziale Est - ipotesi di tracciato
- Asse di Corso Marche
- Progetti di viabilità fuori provincia

#### Movicentri regionali e interscambi

- Movicentro esistente o in corso di realizzazione
- Movicentro previsto o proposto
- Parcheggi di interscambio

#### RETE DI METROPOLITANA

- Linea 1 - esistente e prevista
- Linea 2 - (tracciato in corso di valutazione)

#### Poli per la logistica

- Caselle Aeroporto
- Orbassano ( interscambio ferro/gomma - livello 1 )
- Carmagnola - Torrazza P.( interscambio ferro/gomma - livello 2 )
- Pescarito - Susa - ( interscambio gomma/gomma - livello 3 )

#### SCHEMA SISTEMA FERROVIARIO

- Passante ferroviario
- Estensione passante ferroviario
- Sistema ferroviario metropolitano
- Proposte ferroviarie :
  - Collegamento Torino-Aosta "Lunetta di Chivasso"
  - Interramenti ferroviari
  - Raddoppio tratte ferroviarie
  - Elettrificazione tratte ferroviarie
  - Prolungamento S.F.M. 5
  - Cambio tipologia di linea (tram-treno)

#### Stazioni ferroviarie

- Esistente
- Prevista

#### Sistema T.A.C. / T.A.V.

- Nuova Linea Torino Lione - galleria
- Nuova Linea Torino Lione - superficie
- Collegamento Aeroporto ( C.so Grosseto )
- A.V. Torino - Milano
- Piano strategico della Valle di Susa
  - Prolungamento S.F.M.3 Avigliana - Susa
  - Treno della montagna - Susa Bardonecchia
  - Nuova stazione Internazionale N.L.T.L.

Figura 18: PTC2 - Tav. 4.1: Schema strutturale delle infrastrutture per la mobilità

### 2.3.4 Altri strumenti della pianificazione sovralocale

#### Il Piano Territoriale Generale Metropolitan (PTGM)

Il PTGM, predisposto dalla Città Metropolitana di Torino, costituisce lo strumento di governo del territorio metropolitano che una volta approvato in via definitiva andrà a sostituire il PTC2.

Il Piano Territoriale Generale Metropolitan orienta l'attività degli Enti Locali per il governo del territorio nell'ambito delle rispettive competenze e disciplina lo sviluppo integrato e sostenibile dell'intero territorio metropolitano; configura l'assetto territoriale dell'intera Città metropolitana, tenendo in considerazione le 11 Zone omogenee come possibili ambiti di pianificazione sovralocale.

L'attenzione al contenimento del consumo di suolo è confermata, ampliando l'attenzione alla nuova e più complessa ed estesa esigenza di guidare il territorio nella transizione ecologica dove la resilienza nei confronti dei fenomeni ambientali e socio economici passa anche attraverso norme e criteri di sviluppo e tutela del contesto attenti ai temi della prevenzione e protezione dal dissesto idrogeologico, dell'adattamento ai cambiamenti climatici, dell'uso consapevole e alla valorizzazione delle risorse ambientali e paesaggistiche.

Il PTGM si fonda su 6 macro azioni:

- Resilienza del territorio (messa in sicurezza del territorio e adattamento ai cambiamenti climatici, per preparare il territorio alle sfide cui dovranno far fronte le generazioni future);
- Sviluppo diffuso e di qualità (riduzione del divario aree periferiche/svantaggiate/poli urbani minori ed aree maggiormente servite, valorizzando le vocazioni locali e le risorse culturali, ambientali e paesaggistiche in un progetto di rete);
- Sostenibilità sociale, economica ed ambientale (condizionante per la realizzazione delle trasformazioni);
- Uso consapevole delle risorse (recupero e riuso di aree dismesse e degradate non ripristinabili alla naturale condizione originaria);
- Incremento della biodiversità (rigenerazione urbana e territoriale, riqualificazione naturalistica, infrastruttura verde metropolitana);
- Pianificazione integrata metropolitana (Zone omogenee come possibili luoghi di sperimentazione di azioni di pianificazione sovra locale e partecipata per questioni complesse e diffuse).

Dagli elaborati illustrativi della Proposta tecnica preliminare di Piano Territoriale Generale Metropolitan emerge che il processo di analisi condotto ha recepito e, dove necessario, implementato i contenuti dei piani sovraordinati.

Le progettualità del PTGM che concernono la Città di Caselle fanno riferimento al settore della mobilità e trasporti. Gli interventi di viabilità individuati sono i seguenti:

- Completamento del tratto stradale SP13 a Caselle in nuova sede, dalla SP2 a ovest dell'aeroporto a sud di San Francesco al Campo;
- Definizione della variante alla SP13 e alle rampe di accesso, dalla SP2 alla struttura aeroportuale, per migliorare la viabilità di accesso all'aeroporto;
- Adeguamento e potenziamento della SP2, dalla zona aeroporto a sud di Ciriè;
- Adeguamento del collegamento SP11 - SP500-SP590, tratto aeroporto Caselle alla viabilità della collina e del chierese, con contestuale attuazione della circonvallazione a nord di Leinì (n. 49).

## Il Piano strategico metropolitano 2021-2023 (PSM)

Il Piano strategico metropolitano è l'atto di indirizzo e di programmazione per lo sviluppo sociale, economico e ambientale del territorio metropolitano. Definisce gli obiettivi generali, settoriali e trasversali di sviluppo per l'area metropolitana e individua le priorità di intervento, le risorse necessarie al loro perseguimento, i tempi e il metodo di attuazione, nel rispetto dei principi di sostenibilità ambientale. Il **PSM 2021-2023 "Torino Metropoli Aumentata"** è stato il frutto di un percorso di pianificazione partecipata che ha previsto la consultazione e il coinvolgimento delle istituzioni, delle forze economiche e sociali, della società civile, dei corpi intermedi, del mondo della cultura e della ricerca e più in generale di tutti i cittadini interessati.

Il Piano si articola in 6 assi, che corrispondono ai 6 punti programmatici previsti dal programma Next Generation Europe e alle 6 missioni del **Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza PNRR**. Gli assi si articolano a loro volta in 24 strategie e 111 azioni concrete e puntuali.

- Asse 1 – Digitalizzazione, innovazione, competitività e cultura.
- Asse 2 – Rivoluzione verde e transizione ecologica.
- Asse 3 – Infrastrutture per una mobilità sostenibile.
- Asse 4 – Istruzione e ricerca.
- Asse 5 – inclusione e coesione.
- Asse 6 – Salute

L'analisi del PSM e della relazione di PNRR mostrano che in merito alla Città di Caselle Torinese e ai territori limitrofi le strategie principali previste riguardano interventi di infrastrutturazione e potenziamento della rete esistente. Precisamente, l'Asse 3 – "Infrastrutture per una mobilità sostenibile" individua tra le sue strategie: "a Caselle in treno da Porta Susa". Tale progettualità punta a rendere l'aeroporto di Caselle accessibile via ferro dall'hub ferroviario di Porta Susa attraverso un servizio ad alta efficienza.

In questo modo, la strategia si rende coerente alle priorità stabilite dal Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza che per la Regione Piemonte propongono i seguenti progetti riferibili interamente o parzialmente al Comune di Caselle:

- Sviluppo di politiche e progetti per la bonifica, il riuso e la valorizzazione di aree industriali dismesse della Città Metropolitana di Torino in favore della rivoluzione verde e della transizione ecologica – progetto Trentometro;
- Adeguamento delle linee Canavesana e Torino-Ceres agli standard tecnici della rete nazionale dal punto di vista infrastrutturale, tecnologico e di sicurezza;
- Transizione ambientale e digitale del Torino Airport – SAGAT.

## 2.4 I vincoli agenti sul territorio

Sul territorio del Comune di Caselle Torinese insistono molti vincoli di diversa natura, la cui individuazione puntuale si evince dalla tavola AT4.1 – “Perimetrazione dei vincoli presenti sul territorio” e dall’allegato tecnico AT4.2 – “Schede dei Beni vincolati con decreto di vincolo” ove sono riportate la localizzazione del vincolo, alcune immagini del bene sottoposto a tutela e gli estremi del decreto di vincolo.

La redazione dell’elaborato grafico è avvenuta mediante la sovrapposizione di diversi livelli informativi, derivanti, in parte dai dati disponibili sul Geoportale della Regione Piemonte, in parte da informazioni in possesso dell’ufficio tecnico, in parte attraverso l’individuazione dei vincoli derivanti dai livelli informativi dei piani sovraordinati, rispettivamente del Piano Paesaggistico Regionale e del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale 2.

I vincoli nell’elaborato AT4.1 sono stati suddivisi in 5 categorie:

- 1- Vincoli storico-artistici;
- 2- Vincoli urbanistici;
- 3- Vincoli paesaggistici;
- 4- Vincoli PAI;
- 5- Vincolo RIR.

### Vincoli storico-artistici

Il territorio comunale è interessato dai seguenti vincoli storico-artistici individuati ai sensi della L. 1089/1939, dell’art. 24 della L.R. 56/1977 e del D.lgs. 42/2004:

1. Residenza per anziani “Giovanni Baulino”;
2. Chiesa parrocchiale di Santa Maria Assunta;
3. Chiesa dei Battuti (Confraternita di Santa Croce sotto il titolo dei Santi Pietro e Paolo);
4. Chiesa di Santa Maria e San Giovanni Evangelista;
5. Ex convento sede del Municipio;
6. Ex castello dei Savoia-Carignano;
7. Palazzo Mosca – Ex municipio e pretura;
8. Scuola Primaria Collodi;
9. Casa parrocchiale primi del ‘900;
10. Ex stazione ferroviaria del ‘900;
11. Antiche torri;
12. Lanificio Bona – opificio;
13. Cartiera Vitelli – opificio;
14. Cappella della Madonna del Pilone;
15. Cappella di San Vittore;
16. Cappella di San Domenico;
17. Edifici residenziali fino al ‘600/’700;
18. Edifici residenziali dell’800/’900;
19. Tessitura Mabel;
20. Opificio di strada Caldano .

### Vincoli urbanistici

Nel territorio comunale si individuano i seguenti vincoli urbanistici ai sensi dell’art. 27 della L.R. 56/1977 in materia di Tutela ed Uso del suolo e dell’art. 1 del D.M. 29/05/2008:

- Comma 4 – Fascia di rispetto cimiteriale (200m);
- Comma 7 – Fasce di rispetto dei pozzi di captazione (ZTA, ZRR, ZRA);
- Comma 11 – Zone A,B,C,D di tutela urbanistica aeroportuale;
- Art. 1 – Elettrodotti e rispettiva fascia di tutela (30 metri).

### **Vincoli paesaggistici**

Il territorio comunale è interessato dai seguenti vincoli paesaggistici ai sensi del D.Lgs. 42/04:

- Vincolo art. 142, c. 1, lettera b) – I territori contermini i laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi:
  - o Lago Gioia;
  - o Lago dei Cigni.
- Vincolo art. 142, c. 1, lettera c) – I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. n. 1775/1933, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna:
  - o Torrente Stura di Lanzo.
- Vincolo art. 142, c. 1, lettera f) – I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi:
  - o Area di pre-parco "La Mandria".
- Vincolo art. 142, c. 1, lettera h) – Le aree assegnate alle università e le zone gravate da usi civici

### **Vincoli PAI**

Nel territorio di Caselle Torinese si individuano i vincoli relativi all'idrologia superficiale del torrente Stura di Lanzo ai sensi del Titolo II – Norme per le fasce fluviali artt. 29-30-31 delle Norme di Attuazione del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI):

- Limiti Fascia A – Fascia di deflusso di piena;
- Limiti Fascia B – Fascia di esondazione;
- Limiti Fascia B – In progetto;
- Limiti Fascia C – Area di esondazione per piena catastrofica.

### **Vincolo RIR**

Vincolo ai sensi della normativa "Seveso", Variante al Piano territoriale di coordinamento provinciale della Provincia di Torino di adeguamento al d.m. 9 maggio 2001, "Requisiti minimi in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante":

- Stabilimento Alenia Aermacchi aeronautica sita nel comune di San Maurizio Canavese;
- Depositi di carburante presenti nella zona aeroportuale di Caselle Torinese.

Per tali aree sono state individuate due aree in cui all'interno si possono osservare fenomeni fisici incidentali che possono determinare danni a persone o strutture che vanno dall' elevata letalità alle lesioni reversibili:

- Area di esclusione (300 metri per lo stabilimento Alenia e 100 m per i depositi di carburante);

Area di osservazione (500 metri).

## 2.5 Gli usi del suolo in atto

Per una specifica definizione dell'uso del suolo in atto nel Comune di Caselle Torinese si rimanda all'Allegato Tecnico AT5 – “Uso del suolo in atto” redatta sulla base delle informazioni contenute nella Carta Forestale (aggiornamento 2016), in altre coperture del territorio - PTF 2000 e nell'aggiornamento 2021 della BDTRE della Regione Piemonte.

Come si evince dall'analisi dell'elaborato AT5, il territorio comunale si struttura attorno a un tessuto urbano dai margini piuttosto frammentati ed è caratterizzato dall'ampia area a nord destinata all'Aeroporto Torino-Caselle, che occupa 1,9 kmq del suolo comunale. Le aree esterne si costituiscono come suoli liberi prevalentemente a carattere agricolo e rurale, il cui uso risulta essere suddiviso in tre tipologie principali: seminativi, prati stabili di pianura e, in minor estensione, pascoli; la loro estensione supera i 16 kmq ed è pari al 68% del territorio.

L'analisi svolta in merito all'uso del suolo in atto ha consentito di identificare e classificare le aree boscate presenti sul territorio, le quali si collocano principalmente lungo destra orografica del Torrente Stura di Lanzo. Questa estesa area boscata si compone di robinieti mesofili e di quercu-carpineti di bassa pianura, mentre nelle zone contermini l'acqua sono presenti in maggior quantità saliceti arbustivi e pioppeti ripari. E' possibile osservare come parte di questo patrimonio arboreo venga sfruttato come impianto di arboricoltura da legno, nello specifico per produrre latifoglie di pregio.

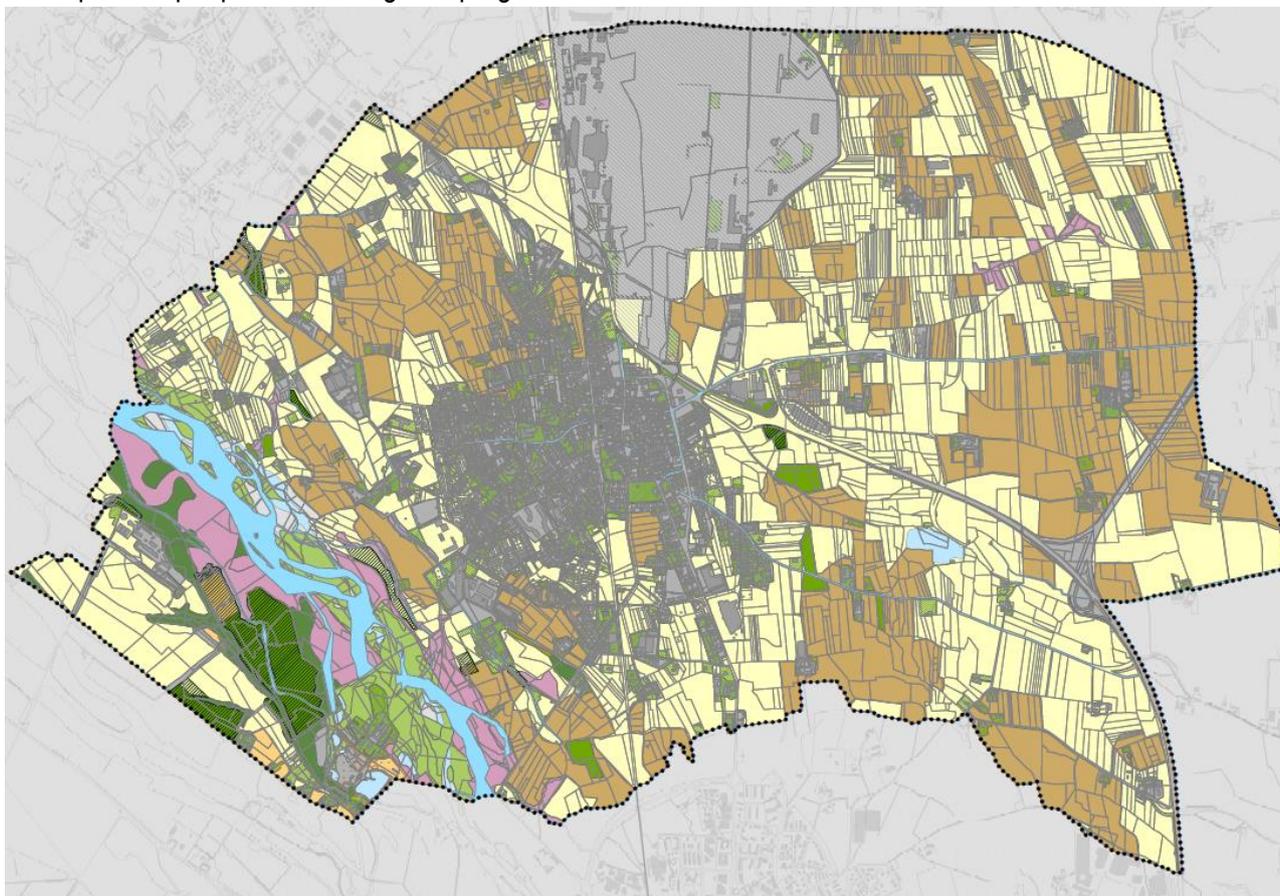


Figura 19: tav. AT5 - Uso del suolo in atto

## 2.6 Le dinamiche demografiche<sup>3</sup>

L'analisi delle dinamiche demografiche che caratterizzano il territorio della Città di Caselle Torinese è stata strutturata a partire da un'indagine preliminare concernente solo i dati del comune e successivamente è stata estesa e contestualizzata in un quadro territoriale più ampio, al fine di comprendere le tendenze socio-economiche in atto e come esse possono influire sulle trasformazioni territoriali future. In seguito, il calcolo di alcuni indicatori demografici ha permesso di approfondire la conoscenza della struttura demografica dello specifico caso studio.

Il contesto territoriale in cui si pone il Comune di Caselle è particolare in quanto subisce la forte polarizzazione della Città di Torino, tuttavia contemporaneamente costituisce egli stesso un polo d'attrazione a causa della presenza delle funzioni aeroportuali. Questo reciproco rapporto d'influenza ha determinato la seguente caratterizzazione demografica.

Dai dati riportati di seguito emerge che la popolazione comunale è cresciuta con costanza, ad eccezione del 2011, fino al 2016, anno in cui è stato registrato il numero maggiore di residenti (19.180 ab.). Dal 2017, a seguito della formazione del Comune di Mappano, si osserva un forte decremento demografico, pari a -5.245 ab., che porta pertanto la popolazione residente da 19.180 abitanti a 13.935; dal 2017 la popolazione riporta valori stabili fino al 2019. Gli ultimi dati messi a disposizione dall'amministrazione comunale riportano un leggero incremento al 31/12/2019, pari a +91 abitanti, per un totale di 13998, mentre si denota un lieve decremento, pari a -29 residenti, al 31/12/2020 con un totale di 13969.

Anno	Popolazione residente	Variazione assoluta	Variazione percentuale	Numero famiglie	Media componenti
2001	15868	/	/	/	/
2002	16179	311	1,92%		
2003	16574	395	2,38%	6475	2,54
2004	16783	209	1,25%	6511	2,56
2005	17064	281	1,65%	6739	2,51
2006	17161	97	0,57%	6796	2,51
2007	17597	436	2,48%	7150	2,45
2008	17949	352	1,96%	7364	2,42
2009	18060	111	0,61%	7342	2,44
2010	18577	517	2,78%	7664	2,41
2011	18366	-211	-1,15%	7681	2,38
2012	18634	268	1,44%	7775	2,38
2013	19055	421	2,21%	7878	2,4
2014	19129	74	0,39%	7892	2,41
2015	19136	7	0,04%	7991	2,38
2016	19180	44	0,23%	8107	2,35
2017	13935	-5245	-37,64%	6050	2,29
2018	13883	-52	-0,37%	v	v
2019	13907	24	0,17%	v	v

<sup>3</sup> <https://www.istat.it/it/popolazione-e-famiglie?dati>  
<http://demo.istat.it/ricostruzione/index.php?lingua=ita>

Il confronto dell'andamento demografico del Comune di Caselle con le tendenze demografiche dei comuni contermini mette in luce un elevato calo della popolazione, seguito dai comuni di Borgaro e Settimo Torinese. Bisogna sottolineare però che tali valori risultano in parte viziati da un'analisi condotta non sullo stesso bacino di utenza, a causa del decremento demografico seguito alla formazione del Comune di Mappano. In un contesto territoriale guidato da Torino, che ha riscontrato negli ultimi anni una progressiva perdita di popolazione residente, solo alcuni comuni esterni presi in analisi mostrano una tendenza opposta e in alcuni casi una variazione significativamente positiva; ciò riguarda i comuni di Druento, Leini e San Maurizio Canavese. Infatti, nei dati di sintesi è possibile osservare come la popolazione tra il 2001 e il 2019 sia cresciuta sia nella Città Metropolitana di Torino, sia generalmente in Regione Piemonte.

Comune	pop_2001	pop_2019	Variazione %	Numero famiglie 2017	Media componenti 2017
Borgaro	12754	11907	-7,11	4979	2,38
CASELLE	15868	13907	-14,10	6050	2,29
Ciriè	18199	18244	0,25	8354	2,22
Collegno	46557	49539	6,02	22388	2,21
Druento	8233	8909	7,59	3720	2,36
Leini	11955	16398	27,09	6851	2,38
Mappano	/	7425	/	2900	2,49
Pianezza	11230	15448	27,30	6320	2,41
Robassomero	3028	3056	0,92	1312	2,35
San Maurizio Canavese	7248	10279	29,49	4339	2,36
Settimo Torinese	47023	47006	-0,04	20490	2,29
Venaria	35676	33134	-7,67	14782	2,28
<b>TOTALE COMUNI</b>	<b>217771</b>	<b>235252</b>	<b>7,43</b>	<b>102485</b>	<b>2,34</b>
<b>CITTA' METROPOLITANA TORINO</b>	<b>2165299</b>	<b>2230946</b>	<b>2,94</b>	<b>1054162</b>	<b>2,13</b>
<b>REGIONE PIEMONTE</b>	<b>4213294</b>	<b>4311217</b>	<b>2,27</b>	<b>2009101</b>	<b>2,16</b>

La tabella seguente relativa alle migrazioni mostra che, nonostante il crollo demografico avvenuto nel 2017, il saldo migratorio totale è sempre rimasto positivo nell'arco dei 17 anni presi in considerazione per l'analisi demografica, tranne nel 2015. Inoltre i dati indicano che tale vivacità migratoria sia dovuta a un maggiore spostamento interno tra comuni italiani piuttosto che a un'attrazione del comune di popolazione estera.

Anno	DA altri comuni	DA estero	altri iscritti	PER altri comuni	PER estero	altri cancellati	Saldo migratorio con l'estero	Saldo migratorio totale
2002	673	19	78,00	484	6	17	13	263
2003	680	130	7,00	469	3	1	127	344
2004	623	60	7,00	523	7	12	53	148
2005	645	44	2,00	462	5	3	39	221
2006	716	39	9,00	671	15	9	24	69
2007	842	157	1,00	583	7	19	150	391
2008	844	93	7,00	616	17	9	76	302
2009	638	59	5,00	605	15	18	44	64

2010	850	85	8,00	466	20	36	65	421
2011	685	75	10,00	562	18	14	57	176
2012	776	48	234,00	700	10	87	38	261
2013	751	42	218,00	541	46	24	-4	400
2014	636	45	19,00	617	17	13	28	53
2015	649	46	18,00	654	48	34	-2	-23
2016	714	34	29,00	667	38	43	-4	29
2017	554	48	20,00	502	43	29	5	48
2018	483	48	19,00	445	29	9	19	67
2019	493	43	13,00	474	36	8	7	31

I dati in merito al saldo naturale interno al comune sono coerenti e confrontabili parallelamente all'andamento demografico generale osservato nella prima tabella. Le nascite sono state maggiori dei decessi fino al 2017, a partire dal quale la tendenza del saldo si è invertita e la tabella seguente dimostra che il calo delle nascite abbia contribuito.

Anno	Nascite	Decessi	Saldo naturale
2002	161	113	48
2003	172	121	51
2004	180	119	61
2005	188	128	60
2006	164	136	28
2007	174	129	45
2008	185	135	50
2009	184	137	47
2010	229	133	96
2011	199	153	46
2012	176	169	7
2013	170	149	21
2014	181	160	21
2015	192	162	30
2016	159	144	15
2017	129	146	-17
2018	102	146	-44
2019	105	115	-10

### **Indicatori demografici**

Il progressivo invecchiamento della popolazione che si può desumere dai dati assoluti presentati nelle tabelle precedenti viene dimostrato dagli indicatori demografici calcolati di seguito. Il costante aumento dell'indice di vecchiaia è supportato dai dati inerenti al calo delle nascite; di conseguenza sussiste un corrispondente incremento dell'indice di dipendenza strutturale. Inoltre, un ricambio della popolazione attiva molto lento mette

in luce non solo che la percentuale di giovani che incide su questo indicatore è sempre più bassa, ma anche che l'età media dei lavoratori all'interno del comune si sta alzando di anno in anno.

Dati significativi a confronto sono quelli relativi agli indici di natalità e mortalità, in cui è possibile riscontrare un simmetrico cambio di tendenza dal 2002 al 2019: l'indice di natalità è progressivamente diminuito dal 10 nascite ogni 1000 abitanti a 7,6; al contrario il tasso di mortalità è passato da 7,1 decessi ogni 1000 abitanti a circa dieci. Questo doppio parametro offre una spiegazione al progressivo spopolamento comunale che negli anni si è fatto sempre più accentuato.

Anno	Indice di vecchiaia	Indice di dipendenza strutturale	Indice di ricambio della popolazione attiva	Indice di struttura della popolazione attiva	Indice di carico dei figli per donna feconda	Indice di natalità (x 1.000 ab.)	Indice di mortalità (x. 1.000 ab.)
	1° gennaio	1° gennaio	1° gennaio	1° gennaio	1° gennaio	1 gen-31 dic	1 gen-31 dic
2002	100,9	40,1	119,2	96,2	19,1	10	7,1
2003	106,9	41,7	125,9	100	19,4	10,5	7,4
2004	107,4	42,6	123,5	100,8	19,4	10,8	7,1
2005	109,2	43,6	123,2	103,1	20	11,1	7,6
2006	111,8	44,6	117,4	105,4	20,2	9,6	7,9
2007	106,7	45,8	125,9	108,5	21,6	10	7,4
2008	106,3	46,3	130,7	110,5	21,5	10,4	7,6
2009	106,9	46,2	130	112,5	21,9	10,2	7,6
2010	110	47,1	129,7	117,6	21,7	12,5	7,3
2011	108,3	47,8	134,1	119	22,6	10,8	8,3
2012	108,3	49,5	140,2	123,3	23,3	9,5	9,1
2013	112,9	50,1	132,3	126,5	22	9	7,9
2014	117,7	50,8	124,4	127,1	22,1	9,5	8,4
2015	118,2	51,7	122,2	131,4	22,3	10	8,5
2016	121,5	52,9	120,5	137,9	22,2	8,3	7,5
2017	126,5	53,7	118,2	139,8	21	7,8	8,8
2018	134,8	54,2	129,1	138,8	21	7,3	10,5
2019	139	54,3	130,6	140,6	20,7	7,6	8,3

Indicatore	Descrizione
Indice di vecchiaia	Rappresenta il grado di invecchiamento di una popolazione. È il rapporto percentuale tra il numero degli ultrasessantacinquenni ed il numero dei giovani fino ai 14 anni.
Indice di dipendenza strutturale	Rappresenta il carico sociale ed economico della popolazione non attiva (0-14 anni e 65 anni ed oltre) su quella attiva (15-64 anni).
Indice di ricambio della popolazione attiva	Rappresenta il rapporto percentuale tra la fascia di popolazione che sta per andare in pensione (55-64 anni) e quella che sta per entrare nel mondo del lavoro (15-24 anni). La popolazione attiva è tanto più giovane quanto più l'indicatore è minore di 100.
Indice di struttura della popolazione attiva	Rappresenta il grado di invecchiamento della popolazione in età lavorativa. È il rapporto percentuale tra la parte di popolazione in età lavorativa più anziana (40-64 anni) e quella più giovane (15-39 anni).
Carico di figli per donna feconda	È il rapporto percentuale tra il numero dei bambini fino a 4 anni ed il numero di donne in età feconda (15-49 anni). Stima il carico dei figli in età prescolare per le mamme lavoratrici.
Indice di natalità	Rappresenta il numero medio di nascite in un anno ogni mille abitanti
Indice di mortalità	Rappresenta il numero medio di decessi in un anno ogni mille abitanti

## 2.7 Le dinamiche socio economiche

Il tessuto economico e produttivo del Comune di Caselle Torinese è riconosciuto prevalentemente per la sua vocazione logistica e infrastrutturale data la presenza dell'Aeroporto Internazionale. Le aree a destinazione aeroportuale e gli spazi dedicati ai servizi ad esse connessi sono estesi quasi quanto il tessuto urbano consolidato. Ciò nonostante il territorio comunale presenta una struttura agricola radicata che tutt'ora caratterizza circa 20kmq di aree libere del comune, oltre l'83% della superficie totale.

Da un'analisi della distribuzione delle aree destinate all'attività produttiva e al settore terziario è possibile riscontrare una distribuzione a corona: il tessuto urbano consolidato e a carattere residenziale non mostra particolari interferenze da parte di altre destinazioni urbanistiche, se non attrezzature di interesse generale e servizi alla popolazione affiancati agli standard urbanistici. Gli impianti industriali si organizzano esternamente come estesi blocchi monofunzionali che compongono un'importante parte della struttura del settore industriale di carattere periurbano formatosi a seguito del fenomeno di delocalizzazione produttiva, che sul territorio torinese ha avuto inizio a partire dagli anni '80.

Allo stesso modo anche le aree ad attività terziaria, in modo particolare quelle a destinazione commerciale di grande distribuzione, si organizzano esternamente costeggiando le principali vie di comunicazione. Inoltre è stata prevista un'estesa area di questo tipo di nuovo impianto in ambito aeroportuale che non è stata ancora realizzata, ma secondo quanto previsto dovrà diventare una polarità di carattere terziario piuttosto significativa data la dimensione e la posizione strategica tra l'aeroporto, la linea ferroviaria dove dovrebbe essere realizzata la nuova stazione e il raccordo autostradale Torino-Caselle.

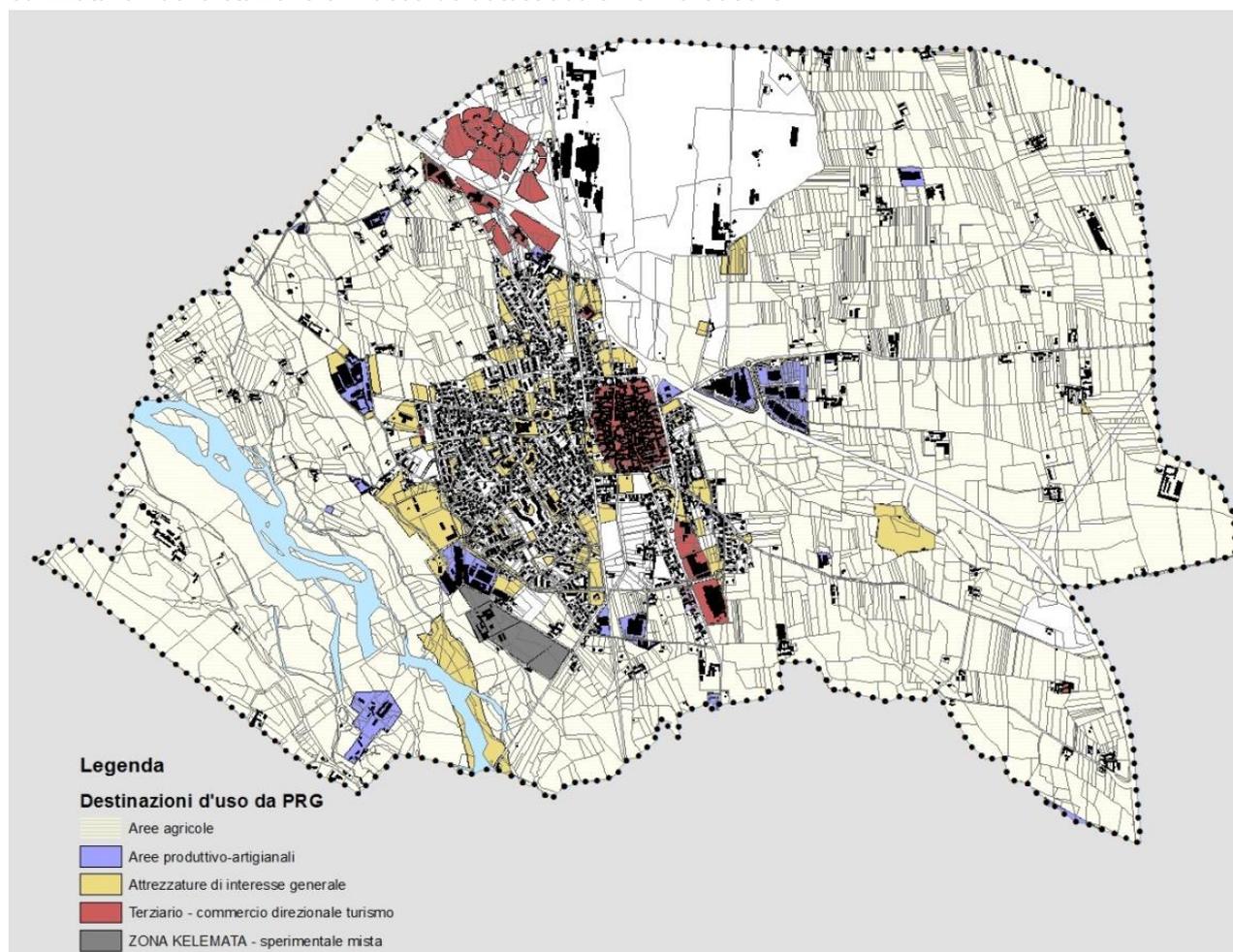


Figura 20: aree per attività economiche da PRGC vigente

Di seguito si riporta un quadro della dimensione economica del Comune di Caselle attraverso l'analisi dei dati statistici presenti sul sito Istat (<https://www.istat.it/it/archivio/demografia>) e messi a disposizione sia a livello comunale, sia a livello di Città Metropolitana in modo tale da poter restituire la complessità delle dinamiche del mercato lavorativo e delle imprese del comune oggetto di analisi.

Una preliminare indagine sull'occupazione per sezioni di attività economica fa emergere che il settore occupazionale prevalente sia quello produttivo, il quale mostra un'offerta di lavoro doppia rispetto alle posizioni occupate dai lavoratori del settore terziario, seguito dal settore della logistica e per ultimo quello agricolo.

Approfondendo l'analisi, i dati sul numero delle unità locali delle imprese attive nel Comune di Caselle al 2018 per CODICI ATECO e il relativo numero di addetti fanno emergere che i settori che sostengono l'apparato economico del comune sono in ordine: il commercio all'ingrosso e al dettaglio, il settore delle costruzioni, l'attività manifatturiera e le attività professionali, scientifiche e tecniche. In termini di occupazione, invece: il settore manifatturiero, quello del commercio, trasporto e magazzinaggio, a seguire i servizi di supporto alle imprese e le agenzie di viaggio, i servizi di ristorazione e alloggio.

Dal confronto dei dati sulla variazione temporale 2012-2018 è possibile osservare un generale calo dell'occupazione nei settori che riguardano l'attività manifatturiera, le costruzioni, trasporto e magazzinaggio e istruzione; seguiti dal settore del commercio, l'attività immobiliare, le professioni scientifiche e tecniche e quelle legate all'intrattenimento e allo sport. In particolar modo i servizi di fornitura di acqua, delle reti fognarie e della gestione dei rifiuti hanno subito un calo drastico.

Si constata, nella stessa tabella, una sensibile crescita dei settori legati alle attività finanziarie e assicurative, ai servizi di informazione e comunicazione e alle attività di ospitalità e ristorazione; una lieve ripresa delle attività legate al turismo, al noleggio e ai servizi di supporto alle imprese e del campo sanitario e socioassistenziale.

Rispetto al quadro metropolitano si può analizzare un allineamento delle principali dinamiche di perdita occupazionale e di imprese. Al contrario l'andamento del Comune rispetto ai settori in crescita è generalmente contro tendenza: istruzione, sanità e attività artistiche, a livello provinciale tutta ampiamente in crescita, a Caselle sono tendenzialmente in perdita. Un caso atipico è quello del campo riguardante la fornitura di acqua, delle reti fognarie e della gestione dei rifiuti, che risulta essere in crescita a livello provinciale, ma in drastico calo nel Comune di Caselle su cui sarebbe necessario approfondire le cause in sede di discussione del nuovo Piano.

Occupati per sezioni di attività economica							
	Totale	Agricoltura, silvicoltura e pesca	Totale industria (b-f)	Commercio, alberghi e ristoranti	Trasporto, magazzinaggio, servizi di informazione e comunicazione	Attività finanziarie e assicurative, immobiliari, professionali, scientifiche e tecniche, noleggio, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle imprese (k-n)	Altre attività
<b>Caselle Torinese</b>	7 983	150	2 679	1 608	754	998	1 794

DATI 2018 sulle imprese per CODICI ATECO - COMUNE DI CASELLE		
codici ATECO 2007	numero di unità locali delle imprese attive	numero addetti delle unità locali delle imprese attive
<b>B: estrazione di minerali da cave e miniere</b>	/	/
<b>C: attività manifatturiere</b>	146	2208

D: fornitura di energia elettrica, gas, vapore e aria condizionata	/	/
E: fornitura di acqua reti fognarie, attività di gestione dei rifiuti e risanamento	1	3
F: costruzioni	179	376
G: commercio all'ingrosso e al dettaglio, riparazione di autoveicoli e motocicli	335	985
H: trasporto e magazzinaggio	84	845
I: attività dei servizi di alloggio e di ristorazione	82	396
J: servizi di informazione e comunicazione	14	40
K: attività finanziarie e assicurative	27	58
L: attività immobiliari	44	60
M: attività professionali, scientifiche e tecniche	141	216
N: noleggio, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle imprese	58	412
P: istruzione	7	22
Q: sanità e assistenza sociale	52	140
R: attività artistiche, sportive, di intrattenimento e divertimento	9	11
S: altre attività di servizi	58	123
<b>TOTALE</b>	<b>1237</b>	<b>5903</b>

VAR % 2012/2018 sulle imprese per CODICI ATECO - COMUNE DI CASELLE		
codici ATECO 2007	var % numero imprese attive	var % numero addetti nelle imprese attive
B: estrazione di minerali da cave e miniere	/	/
C: attività manifatturiere	-14	-32
D: fornitura di energia elettrica, gas, vapore e aria condizionata	/	/
E: fornitura di acqua reti fognarie, attività di gestione dei rifiuti e risanamento	-400	-633
F: costruzioni	-28	-32
G: commercio all'ingrosso e al dettaglio, riparazione di autoveicoli e motocicli	-11	-16
H: trasporto e magazzinaggio	-26	-26
I: attività dei servizi di alloggio e di ristorazione	5	-16
J: servizi di informazione e comunicazione	7	50
K: attività finanziarie e assicurative	15	-24
L: attività immobiliari	-7	-30
M: attività professionali, scientifiche e tecniche	-4	1
N: noleggio, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle imprese	3	11
P: istruzione	-14	-55
Q: sanità e assistenza sociale	2	19
R: attività artistiche, sportive, di intrattenimento e divertimento	-11	0
S: altre attività di servizi	-7	-75
<b>TOTALE</b>	<b>-11</b>	<b>-23</b>

VAR % 2012/2018 sulle imprese per CODICI ATECO - CITTA METROPOLITANA DI TORINO		
codici ATECO 2007	var % numero imprese attive	var % numero addetti nelle imprese attive
B: estrazione di minerali da cave e miniere	-8	-11
C: attività manifatturiere	-11	-5
D: fornitura di energia elettrica, gas, vapore e aria condizionata	24	3
E: fornitura di acqua reti fognarie, attività di gestione dei rifiuti e risanamento	1	6
F: costruzioni	-18	-26
G: commercio all'ingrosso e al dettaglio, riparazione di autoveicoli e motocicli	-9	-4
H: trasporto e magazzinaggio	-13	-1
I: attività dei servizi di alloggio e di ristorazione	4	17
J: servizi di informazione e comunicazione	6	-12
K: attività finanziarie e assicurative	6	14
L: attività immobiliari	-2	-2
M: attività professionali, scientifiche e tecniche	7	8
N: noleggio, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle imprese	6	25
P: istruzione	30	16
Q: sanità e assistenza sociale	15	22
R: attività artistiche, sportive, di intrattenimento e divertimento	18	15
S: altre attività di servizi	2	2
<b>TOTALE</b>	<b>-2</b>	<b>2</b>

In riferimento all'andamento del mercato del lavoro, sulla base degli indicatori disponibili, emerge che il tasso di occupazione è maggiore rispetto ai valori regionali e nazionali, mentre il tasso di disoccupazione è minore di quasi un punto percentuale. Tuttavia i dati fanno riferimento ad una situazione socioeconomica di 10 anni fa durante la quale sono avvenuti significativi cambiamenti apportati in primo luogo dall'avvento del Covid 19. I dati della Città Metropolitana permettono di osservare un quadro generico della situazione attuale delle dinamiche lavorative: dal 2012 a 2018 il mercato del lavoro sembra essere migliorato senza stravolgimenti dei dati riportati per l'anno 2011; solamente l'indicatore relativo al tasso di disoccupazione giovanile mostra un lieve peggioramento.

Confronto territoriale degli Indicatori del lavoro - 2011				
	Tasso di occupazione (%)	Indice di ricambio occupazionale	Tasso di disoccupazione (%)	Tasso di disoccupazione giovanile (%)
<b>Caselle Torinese</b>	51.8	267.7	7.8	28.2
<b>Piemonte</b>	47,9	303.6	8,1	27.6
<b>Italia</b>	45	298.1	11.4	34.7

Indicatori del lavoro – var % 2001 - 2011				
	Tasso di occupazione (%)	Tasso di attività (%)	Tasso di disoccupazione (%)	Tasso di disoccupazione giovanile (%)
<b>Città metropolitana 2020</b>	64	69	8	28.2
<b>Città metropolitana 2012</b>	63	70	10	27.6

Si è poi ritenuto opportuno analizzare la condizione di pendolarismo delle popolazione. Dalle tabelle successive emerge che più del 50% della popolazione residente si sposti quotidianamente per motivi di lavoro o studio; un dato in progressivo aumento dagli anni '90, anche in riferimento agli spostamenti fuori comune. Al contrario la mobilità studentesca mostra un andamento inverso, in lieve ma continua contrazione.

<b>Spostamenti quotidiani nel Comune di Caselle Torinese<sup>4</sup></b>			
	1991	2001	2011
<b>Mobilità giornaliera per studio o lavoro</b>	65	65.8	67.9
<b>Mobilità fuori comune per studio o lavoro</b>	37.5	38.9	42.9
<b>Mobilità occupazionale</b>	177.2	195.7	273
<b>Mobilità studentesca</b>	78.7	75.6	71

<b>Confronti territoriali degli spostamenti quotidiani - 2011</b>			
	Caselle Torinese	Piemonte	Italia
<b>Mobilità giornaliera per studio o lavoro</b>	67.9	65.7	61.4
<b>Mobilità fuori comune per studio o lavoro</b>	42.9	30.7	24.2
<b>Mobilità occupazionale</b>	273	114.8	85.7
<b>Mobilità studentesca</b>	71	44.3	35.2

<sup>4</sup> I dati riportati in tabella sono calcolati indicatori forniti da Istat (<http://ottomilacensus.istat.it/comune/001/001063/>), rispettivamente:

- *Mobilità giornaliera per studio o lavoro: rapporto percentuale tra la popolazione residente che si sposta giornalmente dall'alloggio per recarsi al luogo di lavoro o di studio e la popolazione residente di età fino a 64 anni;*
- *Mobilità fuori comune per studio o lavoro: rapporto percentuale tra la popolazione residente che si sposta giornalmente per motivi di lavoro o di studio fuori dal comune di dimora abituale e la popolazione residente di età fino a 64 anni;*
- *Mobilità occupazionale: rapporto percentuale tra la popolazione residente che si sposta giornalmente per motivi di lavoro fuori dal comune di dimora abituale e la popolazione residente che si sposta giornalmente per motivi di lavoro all'interno del comune di dimora abituale;*
- *Mobilità studentesca: rapporto percentuale tra la popolazione residente che si sposta giornalmente per motivi di studio fuori dal comune di dimora abituale e la popolazione residente che si sposta giornalmente per motivi di studio all'interno del comune di dimora abituale.*

## 2.8 Il sistema insediativo esistente e la condizione abitativa

È possibile analizzare la storia dello sviluppo insediativo del Comune di Caselle osservando il suo territorio e l'insieme delle trasformazioni che hanno determinato il palinsesto odierno. La Figura 19 mostra l'espansione fisica del tessuto urbano. Caselle Torinese nasce come piccola comunità florida e produttiva in epoca romana, la cui fitta centuriazione ne è la testimonianza più rappresentativa. Nel corso del medioevo il dominio fu vario e instabile per via delle continue guerre per la determinazione dell'influenza territoriale. La sua economia inizia a essere fiorente sotto il controllo della casata dei Savoia, a metà '500, grazie alla fitta rete di canali che contribuirono alla localizzazione di battitoi della carta e della canapa, precursori dei primi grandi centri di stampa per cui diventò successivamente centrale il territorio torinese.

Le espansioni insediative più importanti e visibili hanno avuto inizio alla fine dell'800 in concomitanza agli sviluppi tecnologici della seconda rivoluzione industriale; infatti le aree urbanizzate di quegli anni sono riferibili a zone prevalentemente a destinazione produttiva.

A partire dai primi due decenni del 1900 si possono osservare ampie espansioni contermini il nucleo storico e le principali vie di comunicazione con i comuni esterni, che interessano impianti produttivi e numerose aree residenziali.

Il periodo di maggiore sviluppo urbano è avvenuto negli anni del "miracolo economico" torinese, in cui è stata determinata la morfologia attuale, è avvenuta la più ampia espansione residenziale ed è stata perimetrata l'area di pertinenza dell'aeroporto Torino-Caselle. Le trasformazioni territoriali successive si presentano per lo più come completamento del disegno urbano stabilito precedentemente, come piccole zone monofunzionali produttive o a carattere agricolo separate dal centro abitato.

Se storicamente il territorio del Comune è stato organizzato sulla base del disegno della centuriazione romana, le trasformazioni urbane a partire dall'età moderna sono state strutturate sulla rete stradale per via del legame di dipendenza stabilito con la Città di Torino e il collegamento diretto con il polo urbano di Ciriè. Non a caso le espansioni hanno sempre seguito uno schema radiale: prima seguendo la storica Via Torino e Strada Ciriè nonché le loro ramificazioni; successivamente il Raccordo Autostradale Torino-Caselle e le strade provinciali di collegamento ad esso.

**Legenda****Stratificazione storica dell'edificato\***

- Espansione dell'edificato al 1882
- Espansione dell'edificato al 1969
- Espansione dell'edificato al 2006
- Espansione dell'edificato al 2021

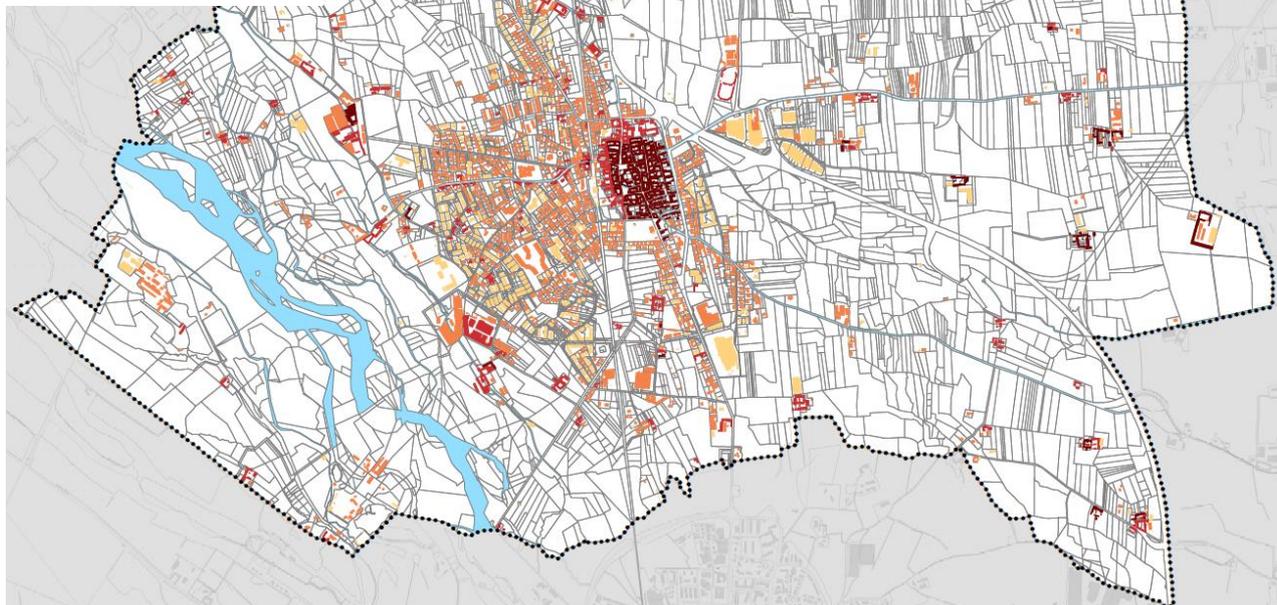


Figura 21. elaborazione tematica

Sulla base di quanto emerge dall'immagine sopra riportata risulta abbastanza evidente uno sviluppo urbano avvenuto dalla fine degli anni '60 fino al 2006 prevalentemente localizzato nella porzione ovest della conurbazione storica; tale scelta insediativa è determinata dalla presenza delle rotte aree dell'aeroporto

Sempre sulla base di quanto messo a disposizione dall'istituto di statistica, nella tabella di seguito sono riportati il numero di edifici (non distinti per destinazione d'uso) per epoca di costruzione. Da questi dati, risulta particolarmente evidente la battuta d'arresto che ha avuto il settore edile, visibile dai dati a partire dagli anni '90, con valori addirittura al di sotto delle 200 unità nell'ultimo periodo (2006-2021).

Epoca di costruzione	Numero edifici						
	< 1852	1852-1882	1882-1934	1934-1969	1969-1990	1990-2006	2006-2021
<b>Caselle</b>	698	438	306	829	1203	339	188

## 2.9 Il sistema delle aree agricole

Nonostante sia stato intaccato lungo il corso degli anni dagli intensi fenomeni di dispersione insediativa e dalla costruzione di un'infrastruttura di notevole estensione, l'aeroporto "Sandro Pertini", il sistema delle aree libere costituisce ad oggi circa il 78% del territorio comunale di Caselle Torinese ed è caratterizzato prevalentemente da aree rurali e da insediamenti destinati all'attività di produzione agricola.

Si riconoscono in particolare due usi nettamente predominanti nel territorio agricolo, quali i seminativi, che costituiscono circa il 60% del territorio agricolo, e i prati stabili di pianura (circa il 37%). Altre utilizzazioni rilevanti sono i prato-pascoli e gli impianti ad arboricoltura da legno, questi ultimi localizzati principalmente in ambito fluviale.

In generale, le relazioni tra sistemi rurali e sistemi insediativi urbani risultano intensamente alterate da processi tutt'oggi attivi di trasformazione e l'identità dei luoghi si presenta scarsamente riconoscibile e poco rilevante a livello regionale; si segnala tuttavia la presenza di alcuni tratti pregevoli dal punto di vista paesaggistico.

Un primo elemento di rilevanza paesaggistica e che struttura il paesaggio circostante è sicuramente costituito dal torrente Stura di Lanzo, causa naturale dei processi morfologici che hanno determinato la costituzione del conoide alluvionale su cui sorge il centro abitato di Caselle ed il suo territorio agricolo. Il contesto ambientale specifico dell'ambito fluviale è caratterizzato dalla presenza, più cospicua rispetto ad altre porzioni del territorio, di vegetazione boschiva e, naturalmente, di vegetazione spondale di tipo spontaneo. È infatti all'interno della fascia perfluviale che ricade la maggior parte delle aree forestali presenti sul territorio comunale, le quali afferiscono principalmente a tre categorie forestali: robinieti, saliceti e quercu-carpinieti. Il sistema fluviale si distingue dunque per la sua rilevante qualità ecologico-ambientale, anche riconosciuta dall'apposizione del vincolo di zona di salvaguardia, definita come zona di pre-parco, dell'area protetta Parco "La Mandria". I sistemi rurali che si localizzano in questo ambito naturale di interesse ambientale presentano in generale una buona integrità e assumono le caratteristiche tipiche dei paesaggi di tipo fluviale, come la presenza di fasce di vegetazione boschiva e di insediamenti rurali tradizionali che non hanno subito significative modificazioni.

Un altro sistema di significativo interesse paesaggistico è rappresentato dalle aree agricole che sono state solo limitatamente intaccate dall'espansione urbana degli abitati e nei quali permangono riconoscibili alcuni elementi caratteristici del paesaggio agrario piemontese tradizionale, come una parcellizzazione significativamente geometrica, un fitto sistema irriguo ed una densa trama di siepi e filari, rilevanti per la conservazione della rete ecologica locale in territorio extraurbano. Le aree agricole afferenti a tale sistema si individuano principalmente nella porzione territorio rurale che si trova tra il centro abitato di Caselle e quello di Leini, anche se una significativa presenza di sistemi vegetazionali lineari è riconoscibile anche a nord-ovest rispetto all'abitato di Caselle, in adiacenza all'infrastruttura dell'Aeroporto ed alla futura Area ATA.

## 2.10 Il sistema delle infrastrutture e dei trasporti, l'aeroporto Torino-Caselle

Il Comune di Caselle si presenta come territorio strategico e nodo di interscambio infrastrutturale di livello internazionale grazie alla presenza dell'Aeroporto Internazionale Torino-Caselle, gestito da SAGAT. Quest'ultimo, pertanto, rappresenta una polarità rilevante anche all'interno del contesto metropolitano: comunicando per mezzo del raccordo autostradale e alla rete ferroviaria del Servizio Ferroviario Metropolitano (2) con il corridoio internazionale che si ramifica dal comune di Torino composto principalmente dalla rete autostradale e dalla linea ferroviaria ad alta velocità, si crea un'importante rete potenzialmente implementabile e integrabile come prevede la strategia del Piano Territoriale Regionale in modo tale da contribuire ulteriormente allo sviluppo e all'attrattività territoriale non solo di Torino, ma di tutta l'area metropolitana.

In specifico il sistema economico e produttivo del Comune di Caselle attualmente verte prevalentemente sull'economia generata dalla presenza della polarità aeroportuale, infatti viene classificato come ambito produttivo di Livello 1. Oltre a questo il suo territorio è attraversato dalle seguenti infrastrutture di comunicazione:

- Linea ferroviaria sfmA, FTC, Torino – Aeroporto – Ceres, rappresenta un collegamento diretto della Valle dello Stura con Torino, nonché un importante asse di comunicazione veloce da potenziare tra il capoluogo di provincia e l'aeroporto.
- Raccordo Autostradale Torino – Caselle, di recente realizzazione permette di mettere in comunicazione efficacemente il Comune e l'aeroporto con il sistema autostradale torinese considerato corridoio di livello internazionale; inoltre rappresenta un collegamento diretto con la città capoluogo di provincia.
- Sistema di assi stradali statali tracciati sulla viabilità storica che definiscono la rete di trasporto principale per attraversare e circuire il territorio comunale. Nello specifico Via Torino rappresenta la strada storica di collegamento a Torino attraverso il comune di Borgaro e che attualmente si ricollega al raccordo tangenziale per indirizzare le via di comunicazione verso le Valli di Lanzo.
- Strada Leini, Strada Mappano e strada Malanghero sono le strade provinciali costituenti la dorsale principale della rete di comunicazione della città con i comuni limitrofi.

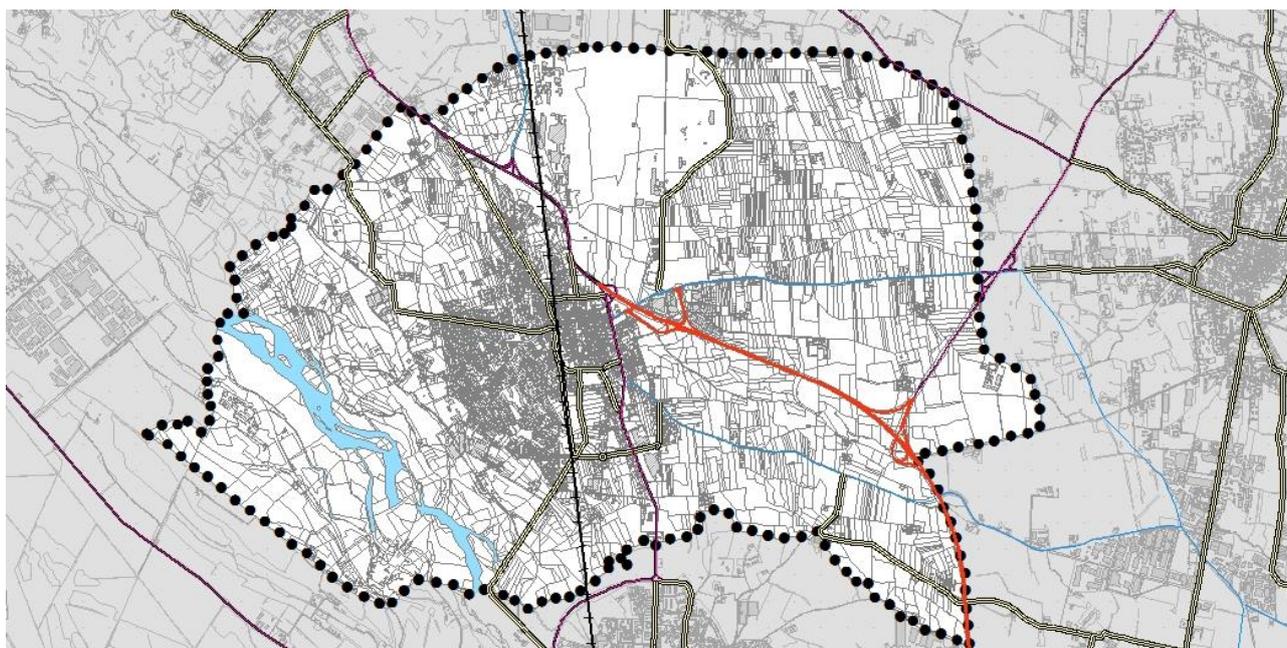


Figura 22: Schema della rete infrastrutturale principale

## 2.11 Le opere infrastrutturali a rete

Oltre alla descrizione delle infrastrutture per il trasporto che incidono sul territorio comunale è rilevante riportare la dotazione delle infrastrutture a rete; nello specifico, l'allegato tecnico AT7 - *Urbanizzazioni: infrastrutture a rete* riporta il tracciato della rete fognaria, della rete acquedottistica, della rete elettrica e di quella di distribuzione del gas metano.

La cartografia evidenzia chiaramente anche la presenza dei pozzi e delle rispettive aree di salvaguardia, fondamentali nel processo di pianificazione per controllare e limitare le attività di inquinamento della falda sia in ambito urbano sia sul territorio rurale a causa dei fertilizzanti agricoli. Per quanto riguarda i due nuovi pozzi potabili ubicati in località Via Lavoresco nello stesso Comune di Caselle T.se, nel rispetto della normativa vigente, valgono le disposizioni contenute nella specifica D.D. 28 febbraio 2020, n. 83 riportata in stralcio all'Allegato A delle Norme Tecniche di attuazione. Tali opere risultano essere capillarmente distribuite e in grado di servire il tessuto urbano e le case sparse localizzate in ambiente agricolo; in merito alla possibile ricollocazione del pozzo idropotabile sito in Viale Bona, si rimanda la trattazione al punto h al capitolo 3.2 della presente Relazione dove viene descritto come il processo di revisione di Piano dovrà individuare, di concerto con gli Enti competenti, la nuova posizione dell'infrastruttura da realizzarsi in sostituzione di quella da dismettere.

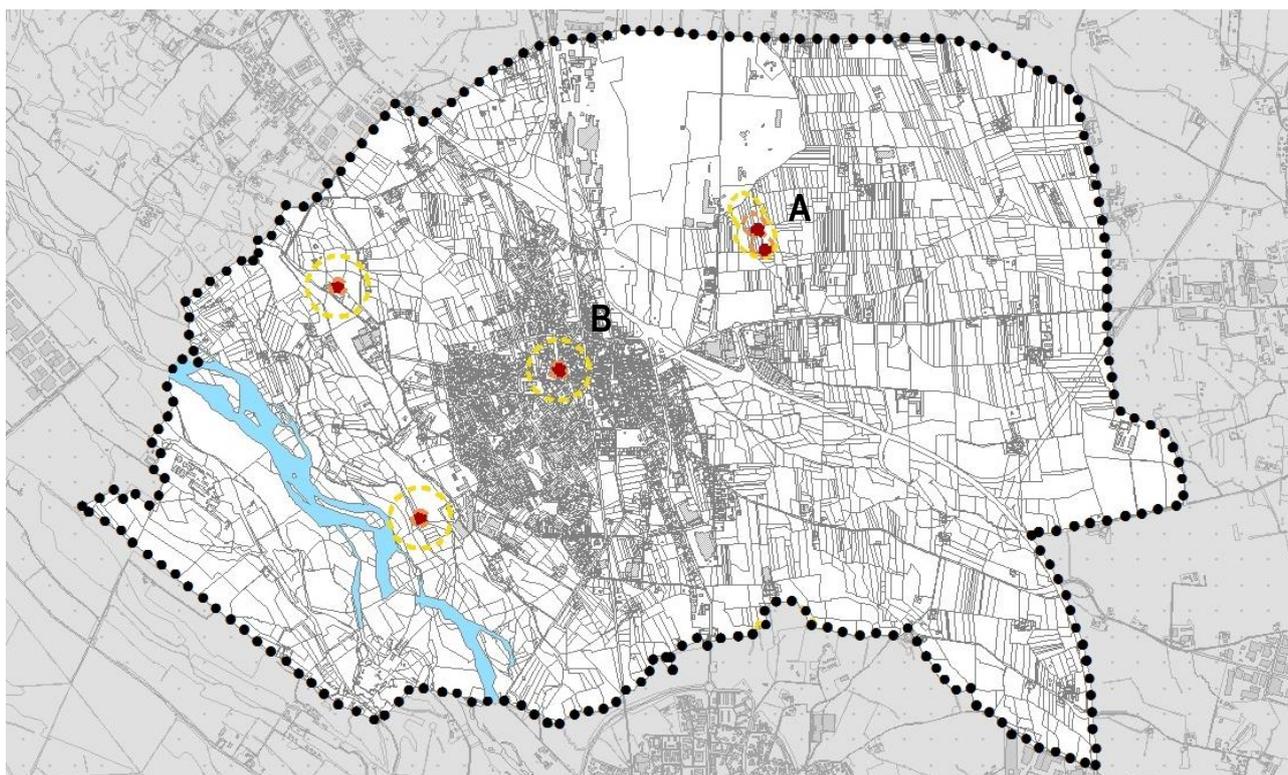


Figura 23: Individuazione dei pozzi e relative aree di salvaguardia all'interno del territorio comunale. In particolare: alla lettera A i due nuovi pozzi potabili in località Via Lavoresco; alla lettera B il pozzo idropotabile in Viale Bona di cui si è ipotizzata la ricollocazione

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

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

Prima di passare all'analisi dei risultati sopra riportati è necessario premettere che l'attività edilizia nelle porzioni di territorio di Caselle T.se interessate da vincolo aeroportuale ha subito delle limitazioni per quanto riguarda le funzioni residenziali soprattutto nelle Zone NEA (Zona A di tutela urbanistica aeroportuale) e NER (Zona B di tutela urbanistica aeroportuale).

L'analisi sullo stato di attuazione delle aree residenziali ha portato a inserire nella tabella di riepilogo sopra riportata un approfondimento attraverso l'inserimento della colonna riportante le superfici cosiddette "inattuabili", perché trattasi di residui di piano che si trovano localizzati in Zona NER; si tratta in particolare di tre aree di completamento appartenenti alle destinazioni di piano vigente RCa, RCa1 e RCb1. In tali ambiti, secondo le disposizioni normative che interessano la Zona NER, non è ammessa nuova edificazione con destinazione residenziale, fatto salvo l'ampliamento della residenza una tantum del 20%. Tale fatto ha portato nella Revisione del PRGC a una ridefinizione delle specifiche aree urbanistiche prima menzionate secondo una nuova articolazione delle destinazioni considerate più adatte rispetto alle possibilità di sviluppo futuro.

Tutto ciò premesso, secondo quanto emerge dalla tabella di attuazione sulla componente residenziale, complessivamente circa il 90% del territorio ha trovato attuazione. Risultano invece ancora da attuare:

- La totalità delle Aree RA ovvero di nuovo insediamento residenziale con atterraggio di SU dal Parco centrale e di rilocalizzazione da zona NEA, delle Aree RI ex produttive di riconversione residenziale, e dell'ambito di trasformazione urbanistica RC;
- Poco più del 50% delle Aree RN di nuovo insediamento;
- Circa il 30% delle Aree RR di rilocalizzazione residenziale dall'area ATA;
- Circa il 27% delle Aree RC di completamento;
- Il 21% delle Aree RSb consolidate non sature;
- Il 20% delle Aree RPb di Edilizia Economico Popolare di nuovo insediamento.

L'analisi sulle aree residenziali si è rivolta anche alla ricerca di disponibilità di terreni "liberi" in porzioni di territorio considerate sature dal Piano vigente; dall'analisi delle aree consolidate sature non è emersa disponibilità di lotti liberi, ad eccezione della specifica area RSa1 N. 1106 per cui il PRGC vigente dispone delle specifiche prescrizioni normative.

Con riferimento invece agli interventi di edilizia economica popolare nella città di Caselle, per quanto riguarda l'edilizia sovvenzionata sono stati realizzati nel decennio 1984-1994 282 alloggi:

Anno	Soggetto autore	Localizzazione	N° di unità abitative
1984	IACP	Via Vietta/Via Suor Vincenza Benefattrice	42
1986	CIT	Via Audello/Via Libero Grassi/Via Madre Teresa di Calcutta	168
1994	IACP	Via M. Gandhi	72

Figura 25: Interventi di edilizia economica popolare attuati dal 1950 al 2002

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

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

Come si evince dalla tabella, con riferimento alle aree ad attività terziaria TC, queste risultano in gran parte attuate (90%) e le aree TN di nuovo impianto risultano inattuate per circa il 25%. Altre significative porzioni di territorio che prevedono funzioni terziarie nel Comune di Caselle T.se sono le aree incluse all'interno dell'ambito ATA, che per quanto riguarda i subambiti A e B si considerano attuate dal momento che sono stati approvati il relativo Piano Particolareggiato e successivamente l'Accordo di Programma, recepiti dalla Variante parziale n. 7 approvata con D.C.C. n. 73 del 27/11/2015; per quanto concerne invece il Subambito C dell'area ATA, questo da considerarsi attualmente come inattuato.

Infine, relativamente alle aree PARc, il residuo di piano costituisce circa il 65% della superficie prevista, esito anche del fatto che l'area PARc1, costituendo area di atterraggio di SU dal Parco centrale (come le aree RA), non risulta essere attuata dal momento che non le dismissioni dei lotti al Comune non sono avvenute.

Complessivamente pertanto, il 20,9% delle previsioni a destinazione terziaria-polifunzionale non ha ancora trovato attuazione.

Passando 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	%
<b>IC</b>	consolidate e di completamento	380.874,15	375.009,99	98,5	5.864,16	1,5
<b>IN</b>	nuovo impianto	83.710,28	57.117,99	68,2	26.592,29	31,8
<b>Kp</b>	Zona Kelemata	28.529,42	-	-	28.529,42	100,0
<b>TOTALE</b>		<b>493.113,85</b>	<b>432.127,98</b>	<b>87,6</b>	<b>60.985,87</b>	<b>12,4</b>

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

In particolare, non risulta attuato circa il 32% delle superfici destinate a nuovo impianto (IN), principalmente nella porzione est del territorio comunale nei pressi dell'area produttiva di via Commenda, e il 100% dell'area Kp produttiva della Zona Kelemata.

Si rimanda all'allegato tecnico AT8.1 "Attuazione del PRGC vigente: analisi delle aree edificabili" per visualizzare complessivamente nel territorio comunale la localizzazione delle specifiche aree non attuate secondo le destinazioni di Piano vigente, prima descritte.

### **2.12.2 Le aree a servizi pubblici**

Per conoscere lo stato di attuazione della città pubblica di Caselle è necessario fare una serie di premesse.

In primo ordine il Piano vigente, dal momento che risale a una fase precedente in cui era incluso nel territorio comunale anche la frazione di Mappano e relativa popolazione, oggi facenti parti del Comune di Mappano, doveva verificare la dotazione di standard urbanistici ai sensi degli artt. 21 e 22 della Lr 56/77 (la popolazione prevista superava infatti i 20.000 abitanti). Il PRGC vigente pertanto, rispondendo ai dettami della legge urbanistica regionale, effettuava una distinzione tra servizi di livello comunale e servizi di interesse generale per verificarne le dotazioni previste rispetto al fabbisogno richiesto; tale operazione non risulta più necessaria con la Proposta Tecnica di Progetto Preliminare (si veda il cap. 4 per approfondire i dati sul nuovo dimensionamento di Piano), che tuttavia ha mantenuto la destinazione a standard urbanistici di interesse generale (art. 22 Lr), senza tuttavia dover più verificarne il soddisfacimento del fabbisogno minimo. Si tratta nello specifico prevalentemente di aree destinate a parchi fluviali, impianti sportivi e attrezzature di tipo sanitario.

In secondo luogo, il PRGC vigente non distingue tra la dotazione di aree al servizio della residenza e quelle afferenti alle attività produttive, pertanto tale distinzione verrà effettuata in sede di revisione di Piano.

L'analisi puntuale circa lo stato attuativo dei servizi pubblici e della funzionalità/realizzabilità di quelli non ancora attuati, costituisce il presupposto tecnico indispensabile per la redazione della revisione generale, affinché i servizi pubblici in progetto possano più agevolmente essere attuati. Si vuole ricordare che le aree destinate a servizio pubblico nel Piano vigente contribuiscono con il proprio indice di edificabilità territoriale al calcolo della SU ammissibile qualora rientrino in un perimetro di SUE di iniziativa privata, e pertanto con la conferma di tale regola all'interno della Proposta Tecnica di Progetto Preliminare si è esclusa l'esigenza di reiterare il vincolo a servizi delle aree non attuate che si intendono riconfermare.

È volontà dell'Amministrazione Comunale utilizzare la presente variante per dare una risposta concreta alle questioni generali su esposte assumendo i seguenti obiettivi operativi:

- garantire il rispetto dei minimi di legge non solo nella quantità globale, ma anche nelle singole categorie di aree a servizi;
- ridefinire la città pubblica a partire dall'individuazione di nuove aree a servizio sulla base delle necessità individuate dall'Amministrazione Comunale.

Questo tenendo in considerazione dell'avvenuta separazione del territorio di Mappano, che ha determinato l'esigenza di ridefinire il dimensionamento di Piano e relativo fabbisogno e dotazione di standard urbanistici. Tutto ciò premesso, la presente indagine sull'attuazione delle aree a servizi pubblici è stata elaborata tenendo conto di aspetti di rilevante importanza quali le trasformazioni territoriali e le acquisizioni al patrimonio pubblico occorse nel tempo.

In prima analisi, con riferimento all'allegato tecnico AT8.2 "Attuazione del PRGC vigente: analisi della città pubblica" e all'Allegato, si è compiuta, con il sostanziale contributo dell'Ufficio Tecnico, una dettagliata disamina sullo stato attuativo della "città pubblica" ovvero delle aree a servizi in rapporto alle previsioni di piano. Si sono riconosciute pertanto tre tipi di aree:

- aree a servizio disponibili al patrimonio pubblico. Si riconoscono in questo insieme sia le aree attuate, sia le aree in progetto non attuate ma disponibili al patrimonio pubblico;
- aree in progetto non attuate, suscettibili di trasformazione;
- aree in progetto non attuate, confermate nelle progetto della PTPP.

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
<b>TOTALE</b>		<b>1.395.867</b>

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

Nella tabella che segue sono riportati, distinti per tipologia di servizio, le superfici complessivamente destinate a servizi, secondo quanto riportato nel PRGC vigente.

Servizi di interesse comunale (art. 21 LR 56/77)		Superficie totale	Superficie attuata		Superficie da attuare	
		mq	mq	%	mq	%
<b>AT</b>	Attrezzature di interesse comune	84.730,23	50.405,95	59,5	34.324,28	40,5
<b>L</b>	Area turistiche ricettive per il tempo libero	2.116,34	2.116,34	100,0	0,00	0,0
<b>IGA*</b>	Attrezzature sanitarie, ospedaliere	25.043,56	12.044,09	48,1	12.999,47	51,9
<b>SE</b>	Scuola elementare	35.451,16	13.803,10	38,9	21.648,06	61,1
<b>SM</b>	Scuola media	30.553,32	14.185,02	46,4	16.368,30	53,6
<b>SN</b>	Nido/Scuola materna	24.742,78	11.231,38	45,4	13.511,40	54,6
<b>V</b>	Verde	293.899,68	95.443,25	32,5	198.456,43	67,5
<b>P</b>	Parcheggio	142.374,74	78.091,84	54,8	64.282,90	45,2
<b>TOTALE</b>		<b>638.911,80</b>	<b>277.320,98</b>	<b>43,4</b>	<b>361.590,82</b>	<b>56,6</b>
Servizi di interesse generale (art. 22 LR 56/77)		Superficie totale	Superficie attuata		Superficie da attuare	
		mq	mq	%	mq	%
<b>IGA</b>	Attrezzature sanitarie, ospedaliere	6.971,78	6.971,78	100,0	0,00	0,0
<b>IGI</b>	Istruzione	25.512,12	0,00	0,0	25.512,12	100,0
<b>IGP</b>	Parchi e impianti sportivi	198.703,05	164.317,02	82,7	34.386,03	17,3
<b>IGF</b>	Parchi fluviali	175.555,25	0,00	0,0	175.555,25	100,0
<b>PARCO CENTRALE</b>		131.776,54	9.367,65	7,1	122.408,89	92,9
<b>TOTALE</b>		<b>538.518,75</b>	<b>180.656,45</b>	<b>33,5</b>	<b>357.862,30</b>	<b>66,5</b>

Figura 29: Stato di attuazione della città pubblica – P.R.G.C. vigente

Da tale analisi emerge come circa il 40% del disegno della città pubblica abbia trovato attuazione, dove per i servizi di interesse zonale si riscontra una quota non attuata pari a circa il 57% della superficie, mentre per i servizi ed attrezzature di interesse generale tale valore sale al 66,5%; quest'ultimo dato è dovuto alla mancata attuazione dell'ambito del Parco centrale, dove non sono ancora avvenute acquisizioni pubbliche dei terreni e il relativo trasferimento delle capacità edificatorie (le uniche aree attuate che sono state considerate sono quelle già in proprietà pubblica appartenenti al Consorzio Riva Sinistra di Stura).

Oltre gli standard ai sensi degli artt. 21-22 della legge urbanistica piemontese, si è inserita una tabella appositamente dedicata ai servizi previsti in area ATA, che si aggiungono alle dotazioni di servizi di livello locale. Tali servizi risultano attuati per una quota pari all'80% della superficie prevista, dal momento che – come già anticipato al paragrafo precedente – i subambiti A e B si considerano come attuati.

Servizi Area ATA		Superficie totale	Superficie attuata		Superficie da attuare	
		mq	mq	%	mq	%
<b>SVE</b>	Verde esterno al subambito A-B	8.530,00	0,00	0,0	8.530,00	100,0
<b>Parcheggio</b> esterno al subambito A-B		20.946,14	0,00	0,0	20.946,14	100,0
<b>SVI</b>	Verde interno al subambito A-B	105.682,85	105.682,85	100,0	0,00	0,0
<b>Parcheggio</b> interno al subambito A-B		69.370,66	69.370,66	100,0	0,00	0,0
<b>Va</b>	Verde aeroporto arredo stradale	1.662,34	0,00	0,0	1.662,34	100,0
<b>Vab</b>	Verde aeroporto boscato	12.244,47	0,00	0,0	12.244,47	100,0
<b>TOTALE</b>		<b>218.436,46</b>	<b>175.053,50</b>	<b>80,1</b>	<b>43.382,96</b>	<b>19,9</b>

Figura 30: Stato di attuazione della città pubblica – P.R.G.C. vigente

### 3. DALLE STRATEGIE ALLE AZIONI PER LA VARIANTE DI REVISIONE GENERALE DEL PRGC VIGENTE

Nelle fasi preliminari, di preparazione alla definizione dei contenuti della Variante di Revisione Generale al P.R.G.C. vigente, si possono riconoscere due momenti fondamentali: da una parte l'enucleazione degli elementi strutturanti del territorio, vale a dire gli elementi di invariante del piano sul quale si poggiano le scelte di organizzazione territoriale e sulle quali si dovranno basare eventuali successive varianti, e, dall'altra parte, la saldatura non traumatica fra le previsioni ed effetti del vigente piano regolatore e quelle del nuovo.

L'elemento portante su cui è costruito e articolato il nuovo progetto di Piano, si basa sulla necessità di riequilibrare il territorio, sotto il profilo dell'offerta di città pubblica e sedimi privati in particolare a destinazione artigianale-produttiva, a seguito della cessione dei territori oggi costituenti parte del Comune di Mappano.

#### 3.1 I temi di carattere generale

I temi di carattere generale affrontati dalla Variante di Revisione Generale al P.R.G.C. vigente, sono i seguenti:

- adeguamento del P.R.G.C. alle disposizioni "sovraordinate" in materia di pianificazione urbanistico/territoriale/ambientale/paesaggistica/strategica della Regione Piemonte e della Città Metropolitana di Torino, in particolare l'analisi delle disposizioni in materia di pianificazione sovraordinata stata sviluppata all'interno del capitolo 2 della presente relazione ai paragrafi: 2.3.1 "Il Piano territoriale regionale (PTR)"; 2.3.2 "Il Piano Paesaggistico Regionale (PPR)"; "2.3.3 Il Piano territoriale di coordinamento provinciale (PTC2)". Invece, per quanto concerne il raffronto tra l'apparato normativo del PPR e le previsioni della Variante di revisione si rimanda l'approfondimento all'elaborato P1.2.4-"PPR - Relazione di adeguamento".
- La Proposta Tecnica di Progetto Preliminare è composta da un elaborato che costituisce il Documento Tecnico Preliminare (*Documento di Scoping*) previsto dalla normativa per l'avvio della fase di consultazione dei Soggetti Competenti in materia ambientale. Secondo la procedura prevista dalla L.R. 56/77 e s.m.i., il soggetto competente per la VAS è rappresentato dall'Amministrazione Comunale che approva la Variante in oggetto e che esercita la sua funzione attraverso il proprio Organo Tecnico di VAS istituito ai sensi dell'art. 7 della L.R. 40/98. Il Documento Tecnico Preliminare ha lo scopo di definire i principali elementi metodologici e di contenuto per il successivo sviluppo degli elaborati e dei passaggi del processo di Valutazione Ambientale Strategica del Piano. La redazione del presente documento fa riferimento alle indicazioni contenute nella Direttiva Europea 2001/42/CE, nei documenti di linee guida attuativi della Direttiva<sup>5</sup> e nella Deliberazione della Regione Piemonte del 9 giugno 2008 n. 12-8931.
- L'adeguamento dello strumento urbanistico generale al Regolamento Edilizio Tipo ai sensi della D.C.R. n.247-45856 del 28.11.2017, il quale si compone di due parti, dove la prima contiene le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi e la seconda riporta le norme utili a garantire la qualità delle opere edilizie, in termini di sostenibilità e sicurezza; anche in rapporto all'ambiente urbano.
- In sede di redazione del Progetto Preliminare (PP) verranno verificati puntualmente le N.T.A. del P.R.G.C. relative alle zone di insediamento commerciale.

---

<sup>5</sup> ISPRA, "Proposta di Norme tecniche per la redazione dei documenti previsti nella procedura di Valutazione Ambientale Strategica, Roma, 2012.

- Nella fase di elaborazione del PP sarà verificato l'adeguamento dello strumento urbanistico alle disposizioni in materia di rischio idrogeologico, in riferimento al Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (PSFF) e al Piano di gestione del rischio alluvionale (PGRA).
- Allo stato attuale è stata avviata una 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 una carta del potenziale/rischio archeologico.
- Al fine di rendere coerenti le azioni della Revisione al P.R.G.C. vigente con gli obiettivi definiti nella fase di avvio del procedimento della Variante al Piano d'Area del Parco Regionale La Mandria, approvato con D.C.R. n. 441-6439 del 28 luglio 1983, nella fase di analisi propedeutica alla redazione della PTPP è stata avviata una indagine dei fabbricati attualmente localizzati nella zona di parco che interessa il territorio di Caselle T.se. Questa attività è finalizzata a verificare le potenzialità per eventuali interventi di recupero degli immobili, in relazione alle loro caratteristiche storiche, strutturali e di ubicazione, comunque compatibili con il contesto territoriale e paesaggistico della Mandria.
- Lo scorporo del territorio della ex frazione Mappano (L.R. n. 1 del 25/01/2013), quale adeguamento obbligatorio della strumentazione urbanistica, che determina la necessità di esplicitare un nuovo dimensionamento di P.R.G.C. per il territorio di Caselle T.se 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 teorica ed anche delle nuove progettualità.
- La rivisitazione del P.R.G.C. per verificare lo stato dell'arte e la disponibilità dei privati, proprietari di aree edificabili, a realizzare quegli interventi che non hanno ancora trovato attuazione; in alternativa, nell'ottica della diminuzione del consumo del suolo, portare le aree non ancora edificate dopo 20 anni dall'approvazione dello strumento urbanistico di programmazione, a destinazioni alternative.
- Sugli elaborati grafici della Variante è stata riportata la 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. Tale perimetrazione è rappresentata in scala 1:5.000 all'elaborato P1.3.

Dalle analisi sullo stato di attuazione del P.R.G.C. vigente (si veda Cap.2, paragrafo 2.12 "Lo stato di attuazione del P.R.G.C. vigente"), risulta che le previsioni di trasformazione relative alla componente residenziale sono state attuate complessivamente per circa il 90% delle aree. Per quanto attiene invece le zone terziarie e polifunzionali la superficie attuata è pari a quasi l'80%, tra le aree considerate come attuate rientrano in particolare i subambiti A e B dell'Area ad attività terziaria di nuovo impianto in ambito aeroportuale - ATA dal momento che è stato approvato il relativo Piano Particolareggiato ed Accordo di Programma, recepiti dalla Variante Parziale n. 7 approvata con D.C.C. n. 73 del 27/11/2015; per quanto concerne invece il subambito C dell'area ATA, questo è stato considerato allo stato attuale come inattuato. Passando infine ad analizzare lo stato di attuazione delle aree produttive previste dal P.R.G.C. vigente, è emerso che l'attuazione per tale componente raggiunge complessivamente circa l'88%.

Con la PTPP, a seguito dell'analisi circa lo stato di attuazione del P.R.G.C. vigente e della quantificazione delle parti "perse" con l'istituzione del Comune di Mappano, si è provveduto pertanto a ridefinire il disegno urbano, sia in termini di sedimi a standard pubblico, sia con riferimento alla nuova offerta di aree a destinazione residenziale e produttiva.

Con riferimento alle aree pubbliche nello specifico si è provveduto a ridefinire le aree a standard di interesse generale di cui all'art. 22, non più dovute in quanto la popolazione complessiva prevista risulta inferiore a 20.000 abitanti, limitandone il riconoscimento di servizio di rango sovracomunale ad alcune aree già esistenti e limitate porzioni di territorio in prossimità del torrente Stura.

Relativamente al disegno della città pubblica afferente l'art. 21 della L.R. 56/77 si è provveduto a: riconoscere lo stato di attuazione a seguito delle cessioni avvenute nel corso dell'attuazione delle previsioni di Piano; a individuare le porzioni di territorio per cui l'A.C. non ritiene più necessario mantenere previsioni a standard pubblico e pertanto suscettibili di trasformazione; a ridefinire i meccanismi perequativi che sottendono l'attuazione delle aree pubbliche in progetto, con particolare riferimento all'area del Parco Centrale, e all'introduzione di nuove possibilità di "atterraggio" nelle aree urbanistiche su cui può essere trasferita la capacità edificatoria derivante dalle aree a servizi.

Per quanto riguarda invece l'offerta di aree a destinazione residenziale il progetto di Variante, nel confermare i residui di Piano vigente individua limitate aree di nuovo impianto. A livello generale l'orientamento progettuale che ha portato alla definizione delle aree di progetto ha visto la ridefinizione di aree già zonizzate intercluse, la riplasmazione di aree in progetto non attuate e l'individuazione di una sola nuova area, attualmente a destinazione agricola, ma interclusa tra aree già edificate ed urbanizzate.

In relazione al tema dell'offerta produttiva, al fine di compensare la perdita delle previsioni di Piano localizzate nel territorio di Mappano, si è prevista in primo luogo la conferma delle previsioni urbanistiche non attuate, che complessivamente ammontano a 60.986 mq di ST, e in subordine la definizione di una nuova area a destinazione produttiva IN n. 1154, posta a sud della conurbazione principale; interclusa tra il nastro ferroviario e un'area produttiva consolidata esistente.

### 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.

Di seguito si riporta la descrizione dettagliata degli interventi proposti dalla PTPP:

1. Le aree poste in sinistra orografica del Torrente Stura di Lanzo, si collocano in un contesto territoriale estraneo alle attività produttive, dove la lettura del P.R.G.C. vigente che le include tra le aree produttive da ricollocare è confermata, sia per quanto attiene il contesto ambientale prevalente, sia per i rischi idrogeologici confermati dalla nuova indagine geologica contestuale alla revisione, che attribuisce alle aree interessate dagli insediamenti produttivi una classe III B4 di idoneità all'utilizzazione urbanistica. La conferma di un rischio geologico di tale livello non consente aumenti del carico antropico derivante da cambi di destinazione d'uso. In conformità alle informazioni acquisite, si è provveduto ad una più dettagliata perimetrazione della aree interessate dalle attività economiche che si auspica nel tempo trovino ricollocazioni in ambiti territoriali idonei; al contempo si è provveduto a individuare sulle aree marginali a questi insediamenti aree finalizzate alla compensazione ecologica. Nell'adeguare il P.R.G.C. al PPR si riconosce inoltre in questa porzione di

territorio comunale la presenza di un nuovo vincolo di 300 m dovuto alla presenza di specchi lacustri con perimetro superiore a m. 500 (si veda l'Art. 15 "Laghi e territori contermini" delle NdA del PPR Piemonte).

Le finalità attese dal nuovo progetto di PRGC sono quelle di una graduale sostituzione delle attività in essere con altre più compatibili con il contesto agricolo e spondale, a integrazione di aziende agricole attive sul territorio di Caselle. Le modifiche apportate al P.R.G.C. sono illustrate nella Tav P2.2. (si veda anche all. A, Scheda E/man) e riclassificate come Aree di pertinenza di manufatti estranei all'attività agricola - **E/man** e Verde di compensazione ecologica - **VCE**.

2. L'area dell'Ex Metalchimica localizzata a nord-ovest del concentrico, dismessa all'inizio degli anni duemila, successivamente acquisita dal Comune, presenta criticità rilevanti sia dal punto di vista dello stato ambientale sia per la sua localizzazione in area agricola, motivo per cui il sito è oggetto di interventi di bonifica e di ripristino ambientale. Nella PTPP si è provveduto a riclassificare tale area, in precedenza riconosciuta dal P.R.G.C. vigente nelle *Aree produttive consolidate e di completamento* - IC, verso la destinazione Verde di compensazione ecologica - **VCE** n.149 con l'obiettivo di rifunzionalizzare il sito verso attività orientate alla sostenibilità. Le modifiche apportate al P.R.G.C. sono visibili nella Tav. P2.2 (si veda anche all. A; Scheda VCE) . Gli interventi di riconversione del sito e di configurazione di un'area per la compensazione ecologica sono subordinate all'attuazione delle prescrizioni riportate nella scheda VCE e dettagliate all'Art. 7.9bis e 10ter delle NTA della PTPP.
3. L'ambito di trasformazione **RC** localizzato tra Via degli Orologi e il tracciato ferroviario (Torino-Ceres) è interessato dalla presenza di un'attività produttiva che risulta inserita in una zona impropria, in quanto si rapporta con un tessuto insediativo prevalentemente residenziale, inidoneo alle esigenze spaziali e infrastrutturali delle attività produttive ed è inserito nella fascia di rispetto ferroviaria. La PTPP, in coerenza con il P.R.G.C. vigente, conferma l'intervento di riqualificazione del tessuto urbano al fine di attuare le aree destinate a standard urbanistici e la viabilità in progetto. La PTPP estende il meccanismo di attuazione delle capacità edificatorie con la possibilità di trasferimento nell'ambito RN n. 969 localizzato a nord dell'area in oggetto. Tale area di nuovo impianto residenziale, oltre ad avere una funzione di ricucitura del tessuto insediativo esistente, consente l'atterraggio della SU prodotta dall'ambito RC, incentivando l'attivazione degli interventi e la cessione per realizzare le aree a servizi. L'area di nuovo impianto RN configurata dalla PTPP è riportata nella Tav. P2.2 (si veda anche all. A, Scheda RC).

Infine, nella PTPP è stata posta attenzione al trattamento dell'area DEIN - Aree per deposito inerti non inquinanti, individuata dal P.R.G.C. vigente e posta a sud-est del concentrico di Caselle T. nelle immediate vicinanze dello svincolo in progetto del raccordo autostradale Torino-Caselle (incluso tra le previsioni del PTC2). Lo sviluppo futuro di tale area è stato inquadrato con la revisione di Piano nella possibilità di accogliere attività logistiche, soprattutto in relazione al grado di accessibilità vista la sua contiguità con l'infrastruttura autostradale. Nella PTPP l'ambito DEIN è stato trasformato in area produttiva di nuovo impianto IN n. 34, con la specifica che in tale area siano consentite attività per la logistica. L'area urbanistica in oggetto è stata riportata nella Tav. P2.2 (si veda anche all. A, Scheda IN).

## **b. NTA, RE e Regolamento Energetico**

Gli aspetti ambientali e l'efficientamento del patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione risulta un elemento centrale all'interno della pianificazione, così come risulta evidente dalle azioni intraprese dalle agende internazionali sull'Ambiente (Agenda 2030 per lo sviluppo sostenibile) e dalle scelte assunte dallo Stato sulla riqualificazione degli immobili. Nell'ambito del procedimento ambientale di VAS, nella parte che riguarda gli aspetti energetici, si precisa che l'edilizia garantisce prestazioni energetiche seguendo determinati protocolli in fase di progettazione e realizzazione degli edifici.

Nella revisione di piano, all'interno degli elaborati ambientali, si proporranno una serie di regole finalizzate a rendere gli edifici performanti sotto l'aspetto del risparmio energetico. L'obiettivo potrebbe essere quello di richiedere un livello di prestazione energetica eccedente i minimi di legge, prestazioni che dovranno essere definite in sede di PP con particolare riferimento alle attività terziarie e residenziali. Un aspetto di sensibilizzazione potrebbe essere ulteriormente affrontato in merito alla certificazione degli immobili applicando degli strumenti di valutazione del livello di sostenibilità energetica e ambientale degli edifici (BREEAM, CasaClima, ITACA, LEED). Tali indicazioni si riferiscono alle destinazioni d'uso residenziale e terziarie. A margine si rammenta come le attività commerciali debbano rispettare disposizioni specifiche indicate nelle leggi di settore e per quanto attiene le attività produttive il riferimento è dato dalle APEA.

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

L'esperienza della gestione quotidiana del P.R.G.C. vigente, patrimonio dell'UTC costituitosi negli anni con le innumerevoli casistiche riscontrate, fa emergere la necessità di un aggiornamento delle indicazioni di Piano riguardanti la rete stradale esistente, con particolare riferimento a quella posta in ambito urbano.

Al fine di raggiungere tali obiettivi il Comune, con il contributo dei propri Uffici Tecnici, in sede di revisione generale di P.R.G.C., ha avviato un'indagine puntuale in grado di articolare le viabilità veicolari esistenti secondo tre categorie, ed in particolare:

- 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**

Le attività produttive ed artigianali spesso si accompagnano nella più recente articolazioni dei servizi volti alla propria clientela alla consegna e vendita diretta delle proprie produzioni e di quanto ad essa strettamente attinente. Al fine di assicurare una maggiore flessibilità alle opportunità di uso e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, consentendo maggiori opportunità di insediamento delle attività del comparto artigianale e della piccola industria che popolano in prevalenza le aree produttive site nel comune, si ritiene prioritaria dare risposta alla richiesta di vendita diretta al pubblico. Questa necessità passa inevitabilmente da un'attenta e calibrata integrazione delle destinazioni d'uso ammesse. Sarà oggetto della PTPP la valutazione ad operare una estensione delle attività commerciali alle attività produttive esistenti possa essere destinato a commercio.

Il PTPP prevede di ammettere la possibilità per le aree urbanistiche a destinazione produttiva delle limitate attività commerciali secondo quantità dimensionali specificate nel dettaglio alle schede normative. La SU massima da destinare ad attività commerciali legate alle attività produttiva è calcolata sul 5% della SU esistente con un limite massimo pari a 100 mq di superficie commerciale. Le attività commerciali al dettaglio da insediare dovranno essere compatibili sotto l'aspetto urbanistico. Il processo di affinamento del progetto urbanistico si avvarrà delle competenze dell'ufficio comunale del Commercio al fine di armonizzare al meglio la normativa proposta nelle aree urbanistiche IN, IC, ICr.

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

Nel riconoscere le opportunità proprie dell'istituto della perequazione urbanistica contenuta nel P.R.G.C. vigente, l'esperienza operativa acquisita negli anni ha richiesto un ulteriore affinamento dei meccanismi già previsti, per consentire maggiore forza operativa al rapporto "pubblico-privato", così da rendere efficace l'utilizzo della capacità edificatoria generata dalle aree a servizi pubblici. Nella verifica delle norme attuative di piano rivolte all'attuazione dell'area verde a servizi denominata Parco Centrale, sono state rilevate alcune criticità che impediscono l'attuazione delle previsioni di Piano.

Nelle analisi propedeutiche alla redazione della PTPP si è constatato che l'area a servizi "Parco Centrale", ora individuata come Sp/V n. 375, da attuarsi con lo strumento della perequazione urbanistica, non è stata interessata ancora da cessioni per il trasferimento delle capacità edificatorie, restando ad oggi un servizio disegnato "sulla carta". Tale criticità è probabilmente dovuta al fatto che le aree urbanistiche individuate dal P.R.G.C. vigente (aree di nuovo insediamento residenziale RA e aree miste artigianali terziarie residenziali consolidate e di completamento PARC1) idonee al trasferimento della capacità edificatoria proveniente dal Parco Centrale hanno trovato una scarsa fattibilità attuativa.

La PTPP intende pertanto incentivare il trasferimento della capacità edificatoria prodotta dalle aree del Parco Centrale, confermando l'indice territoriale attribuito pari a 0,06 mq/mq secondo il P.R.G.C. vigente, introducendo una serie di modifiche:

- Introduce nuove aree dove poter fare atterrare la SU prodotta dal Parco Centrale, allargando il meccanismo della perequazione urbanistica alle aree urbanistiche RCa, RCb, RCc; RN (ad eccezione della RN n. 969); IN e TN.
- Stralcia la prescrizione normativa volta all'acquisizione delle aree del Parco Centrale contigue alla viabilità pubblica, con la possibilità di acquisire tali aree indipendentemente dalla propria localizzazione.
- Per le aree urbanistiche RA abbassa la superficie territoriale minima di intervento da 5.000 mq a 2.500 mq.

- Elimina la superficie territoriale minima pari a 8.000 mq riferita all'attivazione dei PEC relativi alle aree produttive.
- Introduce la possibilità di incremento dell'indice di edificabilità territoriale IT di 0,05 mq/mq o 0,04 mq/mq qualora avvenga il trasferimento di SU dal Parco Centrale nelle aree urbanistiche Aree residenziali di completamento RCa/RCb/RCc, nelle Aree di nuovo insediamento residenziale RN (ad eccezione della RN n. 969); nelle Aree ad attività terziaria di nuovo impianto TN. Inoltre, in caso di trasferimento di SU, oltre all'incremento dell'indice di edificabilità territoriale, nelle aree a destinazione residenziale è previsto un incremento del rapporto di copertura dal 34% al 40% e nelle aree a destinazione dal 50% al 55%.
- Nelle aree RCc e RN (ad eccezione di RN n. 969) fermo restando la normativa vigente, in caso di atterraggio di capacità edificatoria derivante dal Parco Centrale, si prevede la possibilità di aumentare di un piano fuori terra l'altezza degli edifici.
- Nelle aree produttive di nuovo impianto IN l'eventualità di trasferimento di SU dal Parco Centrale determina l'innalzamento del rapporto di copertura dal 50% al 60%.

Le aree urbanistiche oggetto delle modifiche sopra descritte, oltre ad essere individuabili nella cartografia di Piano (vedi Tav. P2.2), sono disciplinate dai rispettivi articoli e schede normative.

La PTPP nell'affrontare il tema del trasferimento della capacità edificatoria generata anche dalle nuove aree a servizi (Sp/P n. 1331; Sp/V n. 1332, n. 1333) localizzate nel centro storico (DR1) di Caselle T.se, individua le specifiche aree urbanistiche in cui trasferire la SU generabile da tali aree, stimata in un valore complessivo da trasferire di circa 3.000 mq. Le aree di atterraggio individuate dalla revisione sono le seguenti:

- Aree residenziali di completamento RCa/RCb/RCc, dove per consentire la realizzazione della SU trasferita sull'area ricevente, il valore di IT può essere aumentato di 0,05 mq/mq o di 0,04 mq/mq e l'indice di copertura può passare dal 34% al 40%.
- Aree di nuovo insediamento residenziale RN, dove per consentire la realizzazione della SU trasferita sull'area ricevente, il valore di IT può essere aumentato di 0,05 mq/mq e l'indice di copertura può passare dal 34% al 40%. Tali disposizioni non si applicano all'Area urbanistica RN n. 969. In particolare nella zona RN1a, dove la soglia minima di intervento è stata abbassata a 5.000 mq, è obbligatorio il principio di trasferimento della SU proveniente dalle aree urbanistiche Sp/P n.1331 e Sp/V n. 1332, n. 1333.

Le aree urbanistiche oggetto delle modifiche sopra descritte, oltre ad essere individuabili nella cartografia di Piano (vedi Tav. P2.2), sono normate dai rispettivi articoli e schede normative.

#### **f. Aree a servizi da rilocalizzare**

Dalle analisi territoriali della PTPP appare evidente come le motivazioni che hanno portato le precedenti amministrazioni a delocalizzare i servizi sensibili, in particolare le scuole, che ricadono in aree soggette vincolo aeroportuale NER – Zona B di tutela urbanistica aeroportuale (art.10.17.1a), che interferisce sul centro storico di Caselle T.

Il Piano di alienazione comunale, in coerenza con l'obiettivo volto alla rilocalizzazione di attività di tipo pubblico localizzate nel Centro Storico, individua gli edifici attualmente sede degli uffici comunali quali attività da trasferire nell'area urbanistica AT n. 18 (Art. 4.7, 7.1 NTA). Invece, per quanto riguarda le aree a servizi per l'istruzione localizzate nel Centro Storico, nello specifico l'area n. 1295 riferita alla scuola primaria "Collodi" sita in via G. Gibert e l'area n. 1296 scuola secondaria di 1° grado "Demonte" ubicata in Piazza della Resistenza, esse verranno rilocalizzate al di fuori del Centro Storico nelle aree a servizi per l'istruzione individuate nella Tav. P2.2.

La PTPP riconferma in gran parte le previsioni di localizzazione delle aree per i servizi legati all'istruzione riportati nella tav. P2.2 (vedi sigla I747, I748, I749, I764) che per dimensioni e collocazione a corona del centro storico risultano idonee per la localizzazione di plessi scolastici. D'altro canto il numero aree a servizi destinate ad accogliere plessi scolastici previsti dal PRGC vigente risulta esuberante rispetto alle scuole attualmente presenti nel centro storico e gravate dal vincolo aeroportuale. Pertanto per il progetto di Revisione generale del P.R.G.C. vigente, si ritiene possibile superare alcune localizzazioni periferiche, in particolare quelle poste più distanti dai potenziali bacini di utenza. Per i motivi sopra descritti si ritiene possibile non confermare la destinazione dell'area a servizi per l'istruzione posta a nord-ovest del concentrico, tra Via Madonnina a nord e Viale Alcide Bona a sud (vedi tav. P2.2 e all.A), trasformandola in area agricola, comportando inoltre potenziali benefici in termini di contrasto al consumo di suolo.

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

Il progetto di Piano, visti i contenuti del D.Lgs. 42/2004 recepiti dagli elaborati del PPR e i beni culturali ambientali da salvaguardare ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77 e s.m.i., ha avviato una ricognizione documentale e puntuale delle preesistenze storico-ambientali presenti nel territorio di Caselle T. Tali analisi, attualmente in corso, andranno ad implementare Progetto Preliminare della Variante di Revisione Generale al P.R.G.C. vigente e ne costituiranno parte integrante.

Nel rivolgere la dovuta attenzione al contributo percettivo che i manufatti, nelle loro differenti caratteristiche tipologiche e formali, assumono nel contesto costruito, in considerazione delle politiche volte ad incentivare il riuso dei fabbricati esistenti e della necessità di aprire tali manufatti all'economia della società dell'informazione, ed ai suoi molteplici aspetti, il piano dovrà promuovere regole atte a salvaguardare, dove possibile, la componente architettonica nella logica della valorizzazione degli spazi e non alla loro mera musealizzazione. I progetti di riqualificazione di siti industriali a ridosso del centro storico potranno offrire l'opportunità di intervenire con nuove infrastrutture in risposta di esigenze storiche e di quelle emerse più di recente.

Allo stato attuale è stata inoltre avviata una prima fase di indagine attraverso un confronto con la Soprintendenza, al fine di dotare il Progetto Preliminare di una carta del potenziale/rischio archeologico.

L'attenzione al paesaggio ha richiesto una nuova interpretazione delle aree agricole e del sistema dei corridoi ecologici presenti sul territorio e in ambito urbano, traendo utile base informativa dal PPR Piemonte e dal piano del verde comunale.

#### **h. Disattivazione del Pozzo idropotabile di Viale Bona**

La sensibilità assunta verso l'importanza delle risorse primarie come quella rappresentata dall'acqua per il consumo umano, ha determinato l'avvio di un rapporto con l'ente di gestione SMAT e la condivisione dell'avvio delle procedure per la ricollocazione in ambito idoneo del pozzo idropotabile attualmente in funzione in Viale Bona, collocato però in un contesto completamente urbanizzato e pertanto in ambito vulnerabile. La revisione del Piano dovrà individuare, di concerto con gli Enti competenti, la nuova posizione dell'infrastruttura da realizzarsi in sostituzione di quella da dismettere.

Nello specifico, nelle aree urbanistiche di nuovo insediamento residenziale individuate nelle tavole di Piano della PTPP con la sigla RN n. 866-921, le previsioni di intervento 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 P.R.G.C..

#### **i. Collegamento Centro Storico – Aeroporto**

Nella PTPP il potenziamento della connessione tra l'aeroporto e il concentrico di Caselle T. è stato configurato attraverso l'integrazione della rete dei percorsi ciclo-pedonali esistenti e in progetto sul territorio. In particolare è stata integrata nel progetto di Piano la rete dei percorsi del progetto VELA (acronimo di Venezia-Lanzo), con l'obiettivo di incentivare la mobilità sostenibile e riducendo di conseguenza i volumi di traffico veicolare.

Il progetto di Piano delle piste ciclabili esistenti e in progetto è riportato nella Tav. P2.2 della PTPP e in particolare all'Allegato D della presente relazione.

Alla luce di tali aspetti, degli indirizzi programmatici definiti dall'Amministrazione Comunale e delle progettualità previste dagli strumenti di pianificazione settoriale e specialistica di livello sovralocale, si sono definiti i principali contenuti strategici, poi declinati in obiettivi generali e linee d'azione della presente variante. Tale impostazione, oltre a garantire l'organicità delle scelte progettuali è fondamentale ai fini della Valutazione Ambientale, permettendo un agevole confronto tra gli obiettivi di piano con quelli di tutela e salvaguardia del territorio.

### **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.

### 3.4 Gli interventi previsti dalla Variante

A seguito dell'analisi dei contenuti della pianificazione sovraordinata, settoriale e specialistica, si è provveduto a definire i contenuti della presente Variante Generale. È necessario sottolineare che, al fine di rendere organiche le azioni previste dalla PTPP, e più facilmente valutabili sotto il profilo ambientale, si è provveduto a costruire la matrice delle strategie, degli obiettivi generali e delle linee d'azione che si intendono perseguire, di cui ai successivi paragrafi.

AMBITO	STRATEGIE	OBIETTIVI GENERALI	LINEE D'AZIONE
<b>A - Sistema paesaggistico ambientale</b>	A1 La salvaguardia del territorio libero	A1.1 Politiche di sviluppo e contenimento del consumo di suolo	A1.1.1 Indice di permeabilità dei suoli
			A1.1.2 Ridefinizione del sistema della città pubblica
		A1.2 La compensazione ambientale delle trasformazioni territoriali in progetto	A1.2.1 La compensazione ambientale diffusa
			A1.2.2 L'area della Metalchimica – ambito di compensazione ecologica VCE n. 149
		A1.2.3 Le aree lungo la Stura VCE n. 1243-1246-1339	
		A1.3 Ricollocazione delle aree produttive localizzate in ambiti impropri	A1.3.1 Individuazione delle attività non compatibili con il contesto ambientale - E/man n. 180-1328
	A1.4 Valorizzazione del sistema del verde in ambito urbano	A1.4.1 Individuazione degli elementi del verde qualificanti il sistema urbano	
	A2 Valorizzazione del patrimonio storico artistico, archeologico e ambientale	A2.1 Conservazione attiva dei beni culturali e ambientali	A2.1.1 Riconoscimento dei beni vincolati con decreto di vincolo
			A2.1.2 Individuazione degli insediamenti storici e dei beni culturali e paesaggistici
<b>B - Sistema della mobilità, reti e impianti tecnologici</b>	B1 Potenziamento della dotazione infrastrutturale	B1.1 Incremento delle reti infrastrutturali per la mobilità sostenibile	B1.1.1 Percorsi Ciclopedonali
		B1.2 Aggiornamento delle indicazioni di Piano riguardo la rete stradale esistente	B1.2.1 Riclassificazione delle infrastrutture per la mobilità veicolare
<b>C - Sistema urbano</b>	C1 Incremento della dotazione di città pubblica	C1.1 Attuazione del Parco Centrale	C.1.1.1 Utilizzo della capacità edificatoria generata dalle aree del Parco Centrale
	C2 Incremento della qualità urbana	C2.1 Riqualficazione del tessuto urbano	C.2.1.1 Ambito di trasformazione urbana RC n. 1368
			C.2.2.2 Incremento del sistema infrastrutturale per la mobilità
		C2.2 Incremento della qualità fisica e funzionale del Centro Storico	C.2.2.1 Ricollocazione delle capacità edificatorie delle aree a servizi: P n.1331; V n.1332; V n.1333
			C.2.2.2 Ricollocazione delle aree a servizi site nel Centro Storico
	C3 Densificazione dei tessuti urbani	C3.1 Le aree di completamento residenziale	C3.1.1 Riconfigurazione delle aree di completamento residenziale: RCa1 n. 1176
		C3.2 Le aree di nuovo impianto residenziale	C3.2.1 Riconfigurazione delle aree di nuovo impianto residenziale: RN2-RPb n. 1155; RN n. 866-921-969-1119; RN1a n. 453
	C4 Valorizzazione dell'offerta economica	C4.1 Potenziamento delle attività commerciali	C4.1.1 Individuazione delle aree produttive atte alla commercializzazione diretta della produzione e di beni accessori: IC; ICr; IN; IN1
C4.2 Incremento dell'offerta di aree produttive e attività di logistica		C4.2.1 Nuova area produttiva IN n. 1154	
		C4.2.2 Area produttiva IN n. 34 (ex Dein)	
<b>D - Sistema rurale</b>	D1 Riconoscimento delle aree agricole e individuazione degli elementi da valorizzare e salvaguardare	D1.1 Valorizzazione degli elementi caratterizzanti il paesaggio agrario	D1.1.1 Aree agricole tipiche dei sistemi fluviali E/f n. 95-1216-1340-1345
			D1.1.2 Aree agricole a diffusa presenza di siepi e filari E/sf n. 54-57-68-79-80-93-94-103-1112-1122-1196-1197-1199-1200-1222-1225-1226-1227-1228-1229
			D1.1.3 Individuazione dei manufatti edilizi presenti in territorio agricolo. Area destinata a funzioni turistico ricettive in ambito agricolo

### **3.4.1 Il sistema paesaggistico ambientale**

#### **A1 La salvaguardia del territorio libero**

Le tematiche relative alla salvaguardia del territorio agricolo e al contenimento del consumo di suolo hanno assunto negli anni recenti sempre maggiore rilievo, in quanto il suolo viene riconosciuto quale risorsa limitata, non rinnovabile e con velocità di degrado potenzialmente molto rapide e rigenerazione estremamente lente.

Unitamente alla necessità di definire politiche atte a contenere il consumo di suolo è altrettanto necessario individuare azioni che compensino gli effetti conseguenti alla trasformazione, inevitabile ed auspicabile, del territorio, al fine di addivenire ad un bilancio ambientale positivo tra perdita di suolo dovuta alle trasformazioni in progetto e restituzione all'ambiente di suoli attualmente compromessi.

Al livello di definizione progettuale richiesto dalla PTPP, ancora in assenza dei contenuti del Rapporto Ambientale, si sono fissati i principi fondativi per l'ottenimento di un bilancio ambientale positivo da un lato attraverso politiche di sviluppo che salvaguardino il nuovo consumo di territorio e dall'altro attraverso la definizione delle azioni necessarie alla compensazione ecologica delle trasformazioni territoriali in progetto.

L'impronta urbana assunta nel corso degli anni dall'abitato di Caselle, come emerso in sede di indagine, risulta compatta, con limitate manifestazioni di sprawl nelle propaggini meridionali dell'abitato. Dal punto di vista progettuale si è riconosciuta la nuova offerta di aree edificabili in continuità a quelle esistenti e a completamento dei lotti liberi interclusi

#### **A1.1 Definizioni di politiche di sviluppo che salvaguardino il nuovo consumo di suolo**

La salvaguardia del consumo di suolo viene affrontata attraverso il riconoscimento di lotti localizzati in aree intercluse all'interno del tessuto consolidato, attraverso interventi di densificazione delle aree libere intercluse, evitando il consumo di suolo in aree libere in particolare in territorio agricolo. Inoltre, nella definizione del PP della Variante Generale, a seguito delle valutazioni che emergeranno in sede di VAS, si andranno a definire parametri urbanistico-compositivi atti a prescrivere l'individuazione di porzioni permeabili di suolo all'interno dei lotti di trasformazione; in particolare, a seguito dell'adeguamento al Regolamento Edilizio Tipo verranno definiti specifici indici di permeabilità territoriale o fondiaria da integrare nell'apparato normativo.

##### **A1.1.1 Indice di permeabilità dei suoli**

L'individuazione di parametri di permeabilità, vincolanti nei casi di nuovo impianto, completamento edilizio e trasformazione urbanistica si configura quale primo tassello nella più ampia cornice delle misure di mitigazione e compensazione ecologica.

A tale riguardo, in risposta alle osservazioni che emergeranno durante la redazione delle VAS, verranno definiti indici di permeabilità territoriale o fondiaria, per tutte le aree consolidate e di nuovo impianto. In ottemperanza a quanto disposto nelle schede normative, dette aree dovranno risultare prive di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera e pertanto si prevede la realizzazione in verde su terrapieno.

##### **A1.1.2 Ridefinizione del sistema della città pubblica**

La revisione del PRGC vigente per quanto riguarda il tema della città pubblica si è posto una serie di obiettivi di aggiornamento e di ridefinizione in base alle esigenze del proprio territorio (già anticipati al cap.2 della presente relazione) e tenendo in debita considerazione il tema della salvaguardia del suolo libero. È volontà dell'Amministrazione utilizzare la presente revisione per dare una risposta concreta alle questioni generali

come la garanzia del rispetto dei minimi di legge non solo nella quantità globale, ma anche nelle singole categorie di aree a servizi e la ridefinizione della città pubblica a partire dall'individuazione di nuove aree a servizio sulla base delle necessità individuate.

Le principali azioni sono state:

- l'aggiornamento delle dotazioni esistenti e previste nel territorio comunale in seguito allo scorporamento della frazione di Mappano e relativa popolazione ha condotto a non ritenere più necessario il soddisfacimento della dotazione di standard urbanistici ai sensi dell'art. 22 della L.R. 56/77 (la popolazione prevista non supera infatti i 20.000 abitanti); ne è conseguita una maggior attenzione al sistema di servizi di livello comunale e al relativo stato di attuazione per effettuare le opportune modifiche cartografiche, anche ipotizzando la possibilità di riconvertire la destinazione a standard art. 22 in art. 21 (in primis l'area del Parco Centrale in perequazione). Questa operazione ha comunque portato a mantenere alcune aree a servizi di interesse generale, sebbene inferiori rispetto al dimensionamento del P.R.G.C..
- Si è ritenuto necessario di distinguere tra la dotazione di aree al servizio della residenza e quelle destinate agli insediamenti produttivi, introducendo le nuove distinzioni nella cartografia di piano con apposita simbologia, sia per i servizi esistenti Se, che in progetto SP.
- L'analisi puntuale circa lo stato attuativo dei servizi pubblici e della funzionalità/realizzabilità di quelli non ancora attuati ha costituito il presupposto tecnico indispensabile per la redazione della revisione generale, affinché i servizi pubblici in progetto possano più agevolmente essere attuati, anche per il fatto che si tratta di aree destinate a servizio pubblico in perequazione. Con riferimento alle aree in progetto non attuate, suscettibili di trasformazione indicate all'allegato tecnico AT8.2 si sono apportate alcune modificazioni visibili alle prime pagine dell'Allegato A - Principali modifiche introdotte dalla PTPP della Variante di Revisione Generale e B - Ridefinizione del sistema della città pubblica della presente relazione.

## **A1.2 La compensazione ambientale delle trasformazioni territoriali in progetto**

### **A1.2.1 La compensazione ambientale diffusa**

Nella PTPP viene data attuazione al principio secondo il quale gli interventi che comportano la perdita di valori ecologici e di biodiversità, quale conseguenza dell'impermeabilizzazione del suolo, devono essere compensati. A tale proposito sono predisposte misure di compensazione ecologica, al fine di garantire la sostenibilità ambientale negli interventi di trasformazione.

In linea di principio gli interventi di compensazione ecologica dovranno essere prioritariamente realizzati:

- a. all'interno dell'area urbanistica VCE n. 149 della ex Metalchimica;
- b. nelle aree lungo la Stura VCE n. 1243-1246-1339;
- c. in ambiti degradati e/o impermeabilizzati, di proprietà pubblica, o nella disponibilità del soggetto proponente l'intervento, ripristinandone la permeabilità e la naturalità.

Nel caso in cui, le aree di compensazione proposte dai privati siano valutate inadeguate, il Comune provvederà ad individuare all'interno dei suoi programmi di intervento sul territorio le commisurate opere compensative.

In attesa di eventuali disposizioni prevalenti rispetto alle presenti indicazioni, in sede presentazione del progetto edilizio dovrà essere predisposto il progetto agronomico finalizzato alle definizioni delle opere di

compensazione, che dovranno essere commisurate al grado di impermeabilizzazione del progetto edilizio e del suo valore ecologico determinato dalla normativa vigente.

Le modifiche apportate al P.R.G.C. vigente, in tema di compensazione ecologica, sono illustrate nella Planimetria Generale Tav. P2.2 e normate all'Art. 7.9 bis e 10 ter delle N.T.A..

### **A1.2.2 L'area della Metalchimica – ambito di compensazione ambientale**

#### Area urbanistica VCE n. 149

L'ambito definito dalla zona urbanistica VCE n. 149 (Fig. 31-33) individua l'insediamento industriale dell'ex Metalchimica, localizzato a nord del territorio comunale, in zona agricola. Esso occupa una superficie totale di 11.105 mq.

Dalle analisi propedeutiche finalizzate al progetto di bonifica preliminare (Febbraio 2003) del sito Metalchimica, redatto da SEAmbiente Studio tecnico Associato, emerge che la parte storica dello stabilimento è stata costruita anteriormente il 1740, destinata all'attività di filanda fino al 1930, anno in cui l'impianto venne riconvertito per la lavorazione di agglomerati in sughero. Nel 1965, a seguito di un passaggio di proprietà, il sito subì delle modifiche interne sia impiantistiche che di destinazione d'uso, dando seguito allo svolgimento di una serie di attività produttive. A partire dal 1977 sono stati svolti una serie di accertamenti condotti dalla Provincia di Torino e in particolare dal servizio protezione Ambiente, volti a definire le attività produttive e a quantificare i materiali giacenti nel sito. Tali verifiche hanno riscontrato la presenza di attività di produzione di plastificanti per l'industria alimentate da impianti di reazione posti in bacini di contenimento e lo stoccaggio di materiali di residuo.

Dopo il 2001 a seguito della cessazione dell'attività produttiva dell'impianto e l'avvio di una procedura fallimentare, il Comune di Caselle T. ha acquisito i manufatti dismessi avviando un'attività di monitoraggio e messa in sicurezza del sito. Dato l'uso che ha avuto l'area negli anni passati, il Comune ha provveduto al conferimento di un incarico per la definizione e l'attuazione di un progetto di bonifica affidato alla SEAmbiente, redatto ai sensi dell'Art. 10, comma 5 del D.M. 471/99.

Dall'analisi dell'elenco dei siti inquinati censito presso l'Anagrafe della Regione Piemonte<sup>6</sup>, l'area della Metalchimica (COD\_REG 825) risulta sottoposta a intervento di bonifica e ripristino ambientale dovuto alla presenza di sostanze inquinanti come idrocarburi, composti inorganici e metalli. Dagli studi emerge che la condizione di degrado ambientale in cui verte l'area è derivata da una gestione scorretta dei rifiuti; da incidenti al sistema pipe line; dalla cattiva gestione di impianti e strutture.

Nella PTPP si è provveduto a riclassificare tale area, riconosciuta dal P.R.G.C. vigente all'interno delle Aree produttive consolidate e di completamento – IC (Fig. 32) in Verde di compensazione ecologica – VCE (Fig. 33). Tale previsione ha l'obiettivo di riqualificare e rifunzionalizzare l'area oggetto di Variante, in quanto rappresenta l'ambito prioritario di destinazione dei contributi derivanti dalle compensazioni ecologiche. Le modifiche apportate al P.R.G.C. vigente sono leggibili nella Tav. P2.2 (si veda anche all. A e Scheda VCE). Gli interventi di riconversione del sito e di configurazione di un'area per la compensazione ecologica sono subordinate all'attuazione delle prescrizioni riportate nella scheda VCE e dettagliate all'Art. 10 ter delle N.T.A. della PTPP.

---

<sup>6</sup> Anagrafe di siti da bonificare. Fonte: ARPA Piemonte

Link: <http://www.arpa.piemonte.it/approfondimenti/temi-ambientali/siti-contaminati/la-gestione-dei-siti-contaminati/Anagrafe>

Le modalità di attuazione degli interventi di compensazione ecologica, verranno definite nel Progetto Preliminare della Variante Generale di Revisione al P.R.G.C. vigente.



Figura 31: Foto satellitare del sito dell'ex Metalchimica - Fonte: Google Earth



Figura 32: Area urbanistica IC – P.R.G.C. Vigente

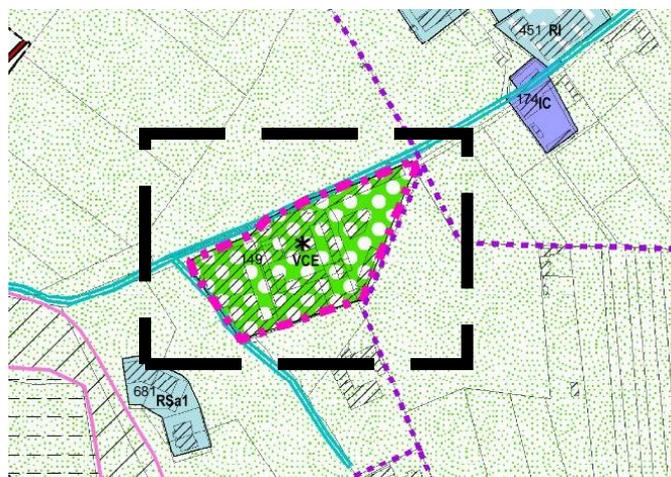


Figura 33: Area urbanistica VCE - PTPP



Figura 34: Foto del sito dell'ex Metalchimica

### **A1.2.3. Le aree lungo la Stura**

#### **Area urbanistica VCE n. 1243-1246-1339**

A seguito delle indagini effettuate sul patrimonio immobiliare di proprietà comunale si sono riconosciuti alcuni ambiti prossimi al corso del torrente Stura, in destra idrografica, ricondotti a verde di compensazione ecologica (aree urbanistiche VCE n. 1243, 1246).

Da un'attenta lettura dei territori interessati dalle fasce fluviali del Torrente Stura di Lanzo, sono state riclassificate parte delle aree definite dal P.R.G.C. vigente come Manufatti e insediamenti produttivi consolidati in aree esondabili in Classe III punto C – ICe. Tali aree, marginali agli insediamenti produttivi, sono state ritenute idonee ad accogliere interventi di compensazione ecologica.

Nella PTPP si è provveduto a classificare tali aree come Verde di compensazione ecologica – VCE n. 1339; le modifiche apportate al P.R.G.C. vigente sono illustrate nella Tav. P2.2 (si veda anche all. A e scheda NTA).



Figura 35: Foto satellitare dell'area di compensazione ambientale n.1243 della PTPP  
Fonte: Google Earth

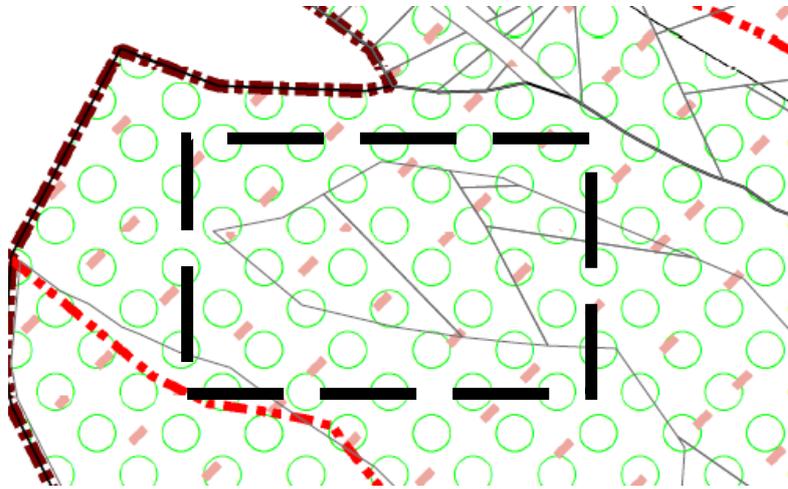


Figura 36: Area urbanistica E - P.R.G.C. Vigente

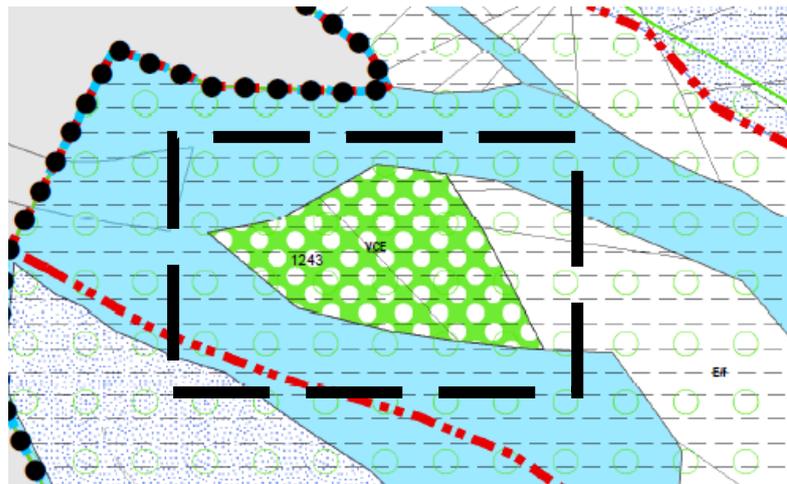


Figura 37: Area urbanistica VCE n.1243 – PTPP



Figura 38:Foto satellitare dell'area di compensazione ambientale n.1246 della PTPP - Fonte: Google Earth

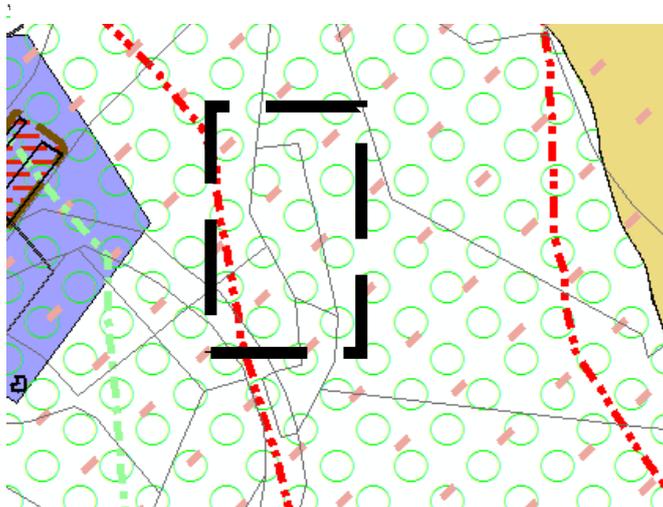


Figura 39: Area urbanistica E - P.R.G.C. Vigente

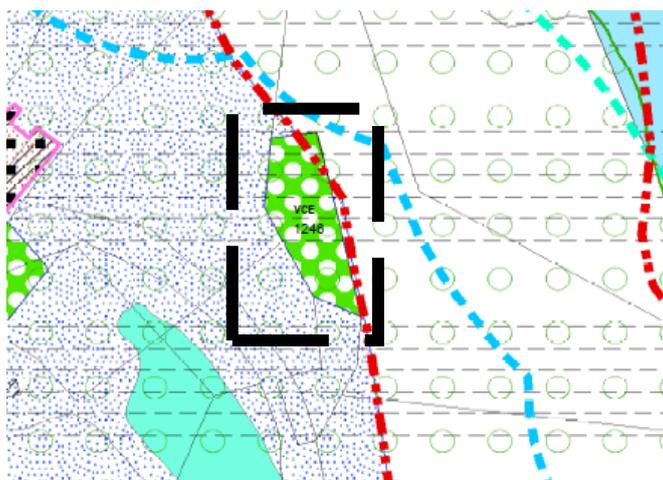


Figura 40: Area urbanistica VCE n.1246 - PTPP



Figura 43: Foto satellitare dell'area di compensazione ambientale n.1339 della PTPP - Fonte: Google Earth

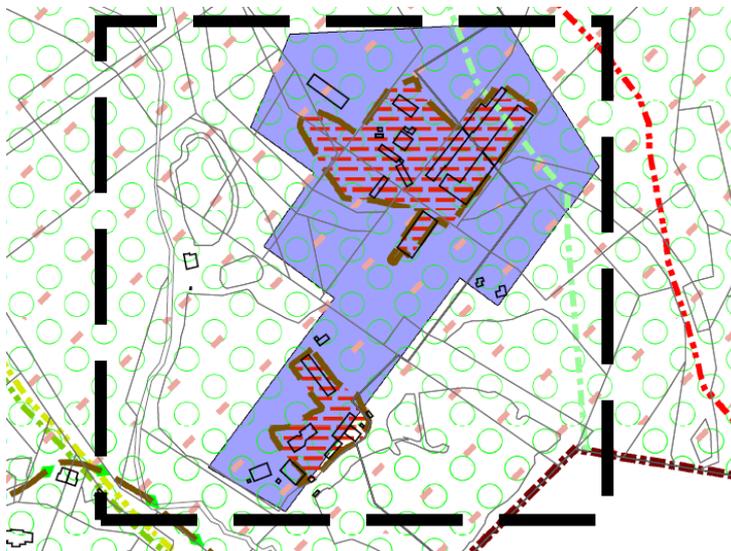


Figura 42: Area urbanistica E e ICE - P.R.G.C. Vigente

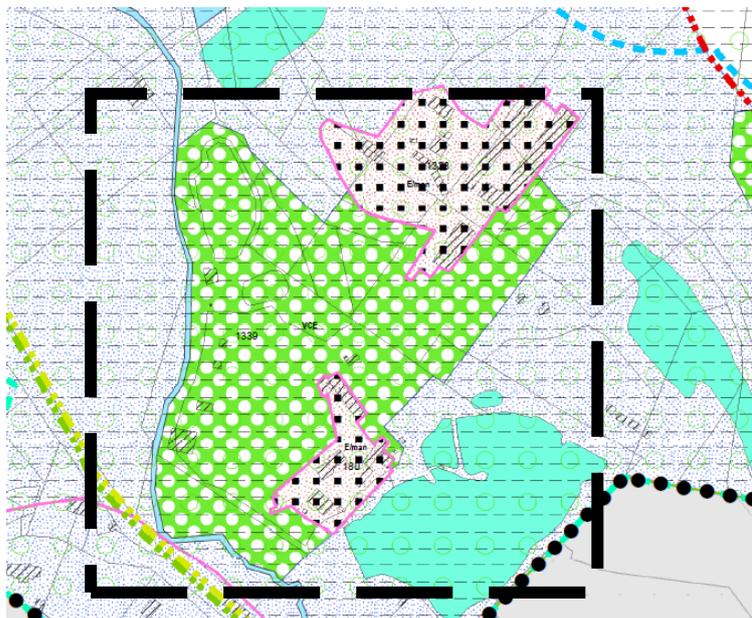


Figura 41: Area urbanistica VCE n. 1339 - PTPP

### A1.3 Ricollocazione delle aree produttive localizzate in ambiti impropri

#### A1.3.1 Individuazione delle attività non compatibili con il contesto ambientale

##### Area urbanistica E/man n. 180-1328

Le aree poste in sinistra orografica del Torrente Stura di Lanzo, classificate dal P.R.G.C. vigente quali Manufatti e insediamenti produttivi consolidati in aree esondabili in Classe III punto C - ICe, si collocano in un contesto territoriale estraneo alle attività produttive, dove la lettura del P.R.G.C. vigente (aree produttive da ricollocare) è confermata, sia per quanto attiene il contesto ambientale prevalente, sia per i rischi idrogeologici confermati dalla nuova indagine geologica che attribuisce alle aree interessate dagli insediamenti produttivi una classe III B4 di idoneità all'utilizzazione urbanistica. La conferma di un rischio geologico di tale livello non consente aumenti del carico antropico derivante da un cambio di destinazione d'uso. In conformità alle informazioni acquisite, si è provveduto ad una più dettagliata perimetrazione della aree interessate dalle attività economiche che si auspica nel tempo trovino ricollocazioni in ambiti territoriali idonei. Con riferimento alle modifiche cartografiche e normative (art. 7.6.6 N.T.A.) apportate dalla PTPP, le zone urbanistiche definite quali Aree di pertinenza di manufatti estranei all'attività agricola E/man, si configurano quale ripermimetrazione dell'esistente area ICe, al fine di regolamentare in ogni caso i manufatti e le attività ivi insediate.

Le finalità attese dal nuovo progetto di PRGC sono quelle di una graduale sostituzione delle attività in esse insediate con altre più compatibili con il contesto agricolo e spondale della Stura, a integrazione di aziende agricole attive sul territorio di Caselle T. All'interno della sottozona agricola E/man, fino all'entrata in vigore di dette previsioni, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria sui fabbricati esistenti.

A seguito della rilocalizzazione delle attività improprie, le aree E/man risultano assimilabili a tutti gli effetti alle aree agricole (E) e pertanto soggette ai disposti normativi dell'art. 7.6 delle N.T.A..

Sulle aree E/man, di estensione pari a 23.429 mq, insistono diversi fabbricati con un mix di funzioni ivi insediate, quali depositi di materiali e inerti, autorimesse, attività produttive e ricettive non meglio identificate.

Le modifiche apportate al P.R.G.C. sono illustrate nella Tav P2.2. (si veda anche allegato A, punti 8 e 9).



Figura 44: Foto satellitare dell'area produttiva n.180 della PTPP - Fonte: Google Earth



Figura 47: Area urbanistica ICe - P.R.G.C. Vigente

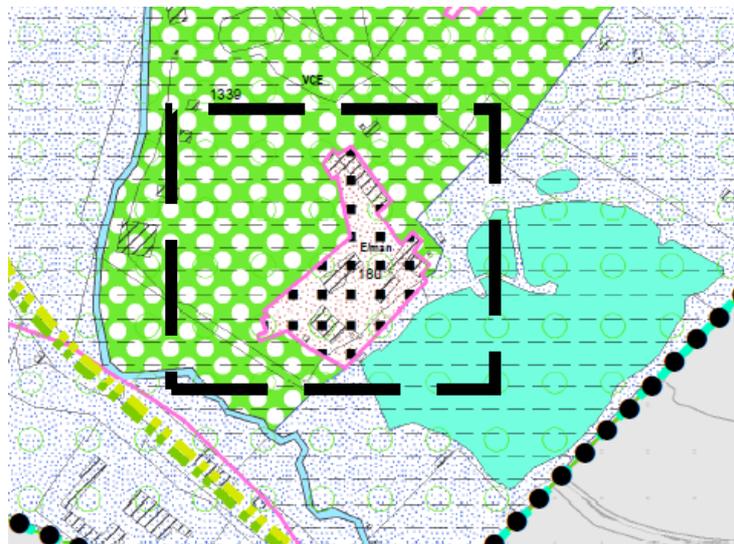


Figura 46: Area urbanistica E/man n.180 - PTPP



Figura 45: Foto satellitare dell'area produttiva n.1328 – Fonte: Google Earth

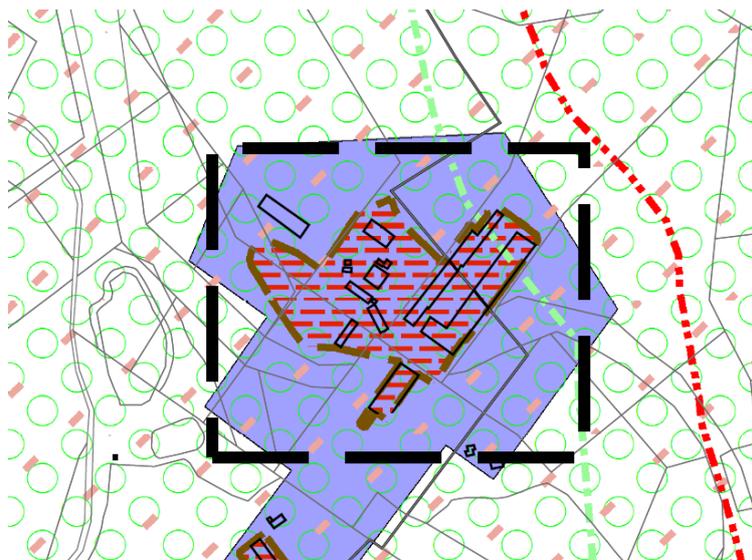


Figura 48: Area urbanistica ICe - P.R.G.C. Vigente

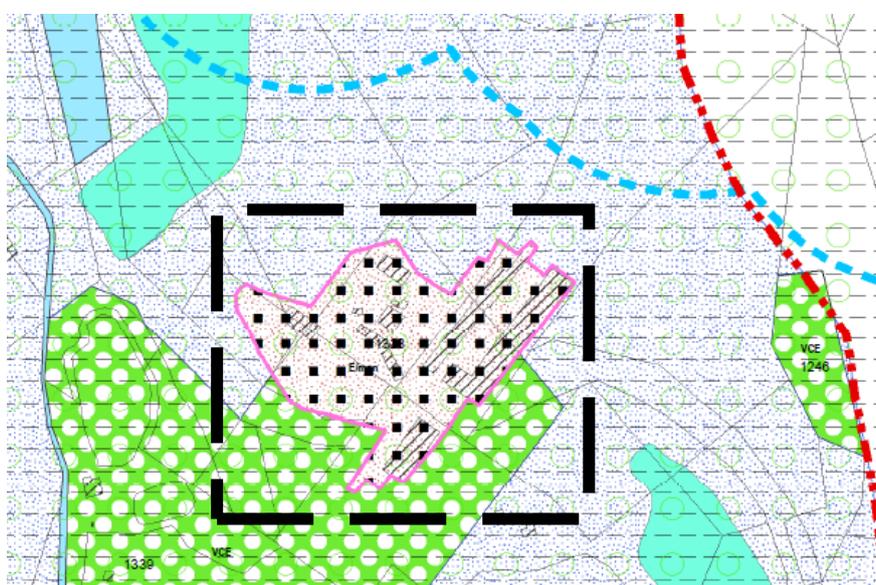


Figura 49: Area urbanistica E/man n.1328 - PTPP

## A1.4 Valorizzazione del sistema del verde in ambito urbano

### A1.4.1 Individuazione degli elementi del verde qualificanti il sistema urbano

Il territorio urbano di Caselle è caratterizzato dalla presenza di un sistema articolato di aree verdi, tra le quali si distinguono prati, aree piantumate, aree variamente attrezzate, tra cui anche le aree gioco, filari alberati e aree incolte. L'Amministrazione comunale di Caselle riconosce l'importanza di tutelare, e soprattutto di rafforzare, il patrimonio verde in ambito urbano, fondamentale fornitore di servizi ecosistemici insostituibili per la città, ponendo attenzione non solo alla cura delle esistenti aree verdi attrezzate, ma anche alla salvaguardia ed al recupero dei ritagli verdi di ridotte dimensioni ed all'ampliamento delle superfici permeabili.

Nel 2017 il Comune di Caselle ha approvato il documento del bilancio arboreo (Bilancio arboreo della città di Caselle Torinese 2012-2017), redatto ai sensi della Legge 10/2013 "Norme per lo sviluppo degli spazi verdi urbani". La suddetta legge, emanata il 14 gennaio 2013, ha modificato la preesistente legge 113 del 1992 "Obbligo per il comune di residenza di porre a dimora un albero per ogni neonato, a seguito della registrazione anagrafica", introducendo l'obbligo per ciascun comune di redigere un censimento del patrimonio arboreo del comune e di rendere noto il bilancio arboreo del comune, ovvero lo stato di consistenza e di manutenzione

delle aree verdi urbane presenti sul territorio comunale. Il bilancio arboreo ha messo in luce l'attenzione dell'Amministrazione di Caselle a potenziare ed incrementare il patrimonio arboreo comunale. La Variante Generale al P.R.G.C. vigente si pone in coerenza con le politiche locali relative alla valorizzazione del sistema del verde urbano, agendo a favore dell'individuazione, finalizzata alla tutela ed alla valorizzazione, degli elementi qualificanti tale sistema.

È stata dunque condotta un'indagine sul sistema del verde urbano (si veda l'Allegato C), per la quale sono state adottate le seguenti categorie del verde: alberature, giardino, prato e ripa o incolto. A partire dall'indagine svolta, sono stati selezionati gli elementi appartenenti al sistema del verde considerati qualificanti per il sistema urbano:

- Alberatura: rientrano in questa categoria anche le formazioni verdi composte da pochi esemplari arborei, come i filari alberati presenti all'interno delle aree di sosta o delle aiuole;
- Aree piantumate di rilievo: questa categoria comprende al suo interno le aree verdi pubbliche, oltre che gli spazi verdi di pertinenza di edifici pubblici (come ad es. le scuole), nei quali si riconoscono delle piantumazioni che, per consistenza e altezza dei soggetti arborei, sono rilevanti per la città e, per tale ragione, necessitano di specifiche misure per la cura e la manutenzione.

Gli elementi sopra elencati sono riportati nella Planimetria generale Tav. P2.2 della PTPP.

## **A2 VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO STORICO ARTISTICO, ARCHEOLOGICO E AMBIENTALE**

### **A2.1 Conservazione attiva dei beni culturali e ambientali**

Il progetto di Piano, visto i contenuti del D.Lgs. 42/2004 recepiti dagli elaborati del PPR e i beni culturali ambientali da salvaguardare ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77 e s.m.i., ha avviato una ricognizione documentale e puntuale delle preesistenze storico-ambientali presenti nel territorio di Caselle T. Tali analisi andranno ad implementare e costituiranno parte integrante del Progetto Preliminare della Variante di Revisione Generale al PRGC vigente.

#### **A2.1.1 Riconoscimento dei beni vincolati con decreto di vincoli<sup>7</sup>**

Le indicazioni di cui sopra sono riassumibili nei seguenti elenchi:

- Immobili di interesse storico-artistico dichiarati di interesse ai sensi del DLgs 42/2004 con decreto di vincolo (fonte: Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici <http://sabap-to.beniculturali.it/index.php/vincoli/14-applicazioni/49-gestione-vincoli-monumentali>):

	Denominazione	Data e trascrizione	Catasto
1	Residenza per anziani "Giovanni Baulino"	Autorizzazione Direzione Regionale e contestuale dichiarazione interesse del 24/09/2004 Trascrizione 22/10/2004 ai nn. 50238/32815	NCT F 18 part. 51 NCEU F 18 part. 9

- Beni culturali ambientali da salvaguardare ai sensi dell'art 24 L.R. 56/1977, soggetti alla L. 1497/1939 e L. 1089/1939.
- Edifici di rilevante interesse storico architettonico e aree di pertinenza<sup>8</sup>

<sup>7</sup> Per l'identificazione puntuale dei beni si rimanda all'allegato tecnico AT 4.2. La numerazione dei beni riportata nella presente relazione è coerente con il suddetto allegato.

<sup>8</sup> Fonte: PRGC vigente

2	Chiesa Parrocchiale di Santa Maria Assunta	Piazza Avv. Vincenzo Boschiassi 10
3	Chiesa dei Battuti (Confraternita di Santa Croce Sotto il titolo dei Santi Pietro e Paolo)	Piazza Avv. Vincenzo Boschiassi
4	Chiesa di Santa Maria e San Giovanni Evangelista	Via Torino 13
5	Ex Convento sede del Municipio	Via Torino 5
6	Ex Castello Savoia - Carignano	Piazza Avv. Vincenzo Boschiassi 5
7	Palazzo Mosca - Ex Municipio e Pretura	Via Torino 1
8	Scuola Primaria Collodi	Via G. Guibert 3/5
9	Casa Parrocchiale primi del '900	Piazza Europa
10	Ex stazione ferroviaria del '900	Via Martiri della Libertà
11	Antica Torre	Via Gonella
16	Cappella di San Domenico	Strada Francia
17	Edificio residenziale fino al 600/700	Via C. Cravero 52
18	Edificio residenziale fino al 600/700	Via C. Cravero 52
19	Edificio residenziale fino al 600/700	Via Gibellini 83
20	Edificio residenziale fino al 600/700	Via Gibellini 34
21	Edificio residenziale fino al 600/700	Via Gibellini 79
22	Edificio residenziale fino al 600/700	Via Torino 62
23	Edificio residenziale fino al 600/700	Via G. Guibert 7
24	Edificio residenziale fino al 600/700	Via G. Guibert 34
25	Edificio residenziale dell' 800/900	Via Roma 32
26	Edificio residenziale dell' 800/900	Via Teatro
27	Edificio residenziale dell' 800/900	Via Gonella 31
28	Antica Torre	Via Bianco di Barbania 44

### A2.1.2 Individuazione degli insediamenti storici e dei beni culturali e paesaggistici

Sulla base di quanto disposto dall'art. 24 della L.R. 56/77 s.m.i., la Variante di Revisione Generale "individua, sull'intero territorio comunale, i beni culturali ambientali e paesaggistici da salvaguardare, anche se non individuati e vincolati in base alle leggi vigenti"; a tale proposito si sono riconosciuti puntualmente sugli elaborati cartografici:

- gli insediamenti urbani aventi carattere storico-artistico e paesaggistico;
- i singoli edifici civili o rurali aventi valore storico-artistico o documentario.

L'individuazione degli edifici segnalati ai sensi dell'art. 24 è il risultato di un confronto tra le segnalazioni contenute nel piano vigente, l'elenco dei beni culturali isolati esterni al centro storico ed una indagine compiuta sul territorio. Le indicazioni del P.R.G.C. a questo proposito sono articolate in due diciture: edifici di interesse storico-artistico ed edifici di interesse documentario; tra questi ultimi si annoverano gli immobili riconosciuti di interesse in quanto elementi di archeologia industriale.

*Immobili di interesse storico-artistico, individuati e vincolati come beni culturali o paesaggistici ai sensi del D.Lgs. 42/2004. L.R. 56/1977*

12	Lanificio Bona - opificio	Viale delle Fabbriche 183	Codice identificativo bene 409 - schede PTC2
13	Cartiera Vitelli - opificio	Via alle fabbriche	Codice identificativo bene 408 - schede PTC2
14	Cappella della Madonna del Pilone	Via Madonnina 2	Codice identificativo bene 404 - schede PTC2
15	Cappella di San Vittore	Via San Vittore	Codice identificativo bene 402 - schede PTC2

Allo stato attuale è stata avviata una 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 un articolato normativo.

### 3.4.2 Sistema della mobilità, reti e impianti tecnologici

#### B1. POTENZIAMENTO DELLA DOTAZIONE INFRASTRUTTURALE

##### B1.1 Incremento delle reti infrastrutturali per la mobilità sostenibile

###### B1.1.1 Percorsi Ciclopedonali

Nella PTPP il potenziamento della connessione tra l'aeroporto e il concentrico di Caselle T. è stato configurato attraverso l'integrazione della rete dei percorsi ciclo-pedonali esistenti e in progetto localizzati sul territorio comunale. In particolare è stata integrata nel progetto di Piano la rete dei percorsi ciclo pedonali individuati nel progetto VELA (acronimo di Venezia-Lanzo) che esprime un carattere locale e sovralocale, grazie alla connessione diretta a VenTO e alla vocazione ciclo-turistica che il territorio è in grado di offrire con le sue risorse storico-culturali, naturalistiche e ambientali, con l'obiettivo di incentivare la mobilità sostenibile e riducendo di conseguenza i volumi di traffico veicolare.

Il progetto VELA nasce dalla collaborazione di 12 comuni, alcuni situati nelle Valli di Lanzo e altri nella cintura nord-ovest di Torino allo scopo di creare una rete di percorsi continua ed interconnessa, garantendone la sicurezza e l'eventuale ampliamento, potenziando i collegamenti con i poli attrattori dei centri urbani ed extra-urbani e della mobilità collettiva del territorio attraversato, allo scopo sia di valorizzare la linea ferroviaria Torino-Ceres e sia di implementare il collegamento con l'aeroporto S.Pertini. Il progetto è stato candidato al bando "Percorsi Ciclabili Sicuri", istituito dalla Regione Piemonte nel contesto del Programma di azione annuale 2017 del Piano Regionale della Sicurezza Stradale, risultando tra i progetti ammessi al cofinanziamento previsto dal bando.

L'elaborato di progetto della PTPP Tav. P.2.2 e l'allegato D individuano i percorsi ciclo-pedonali esistenti ed in progetto.

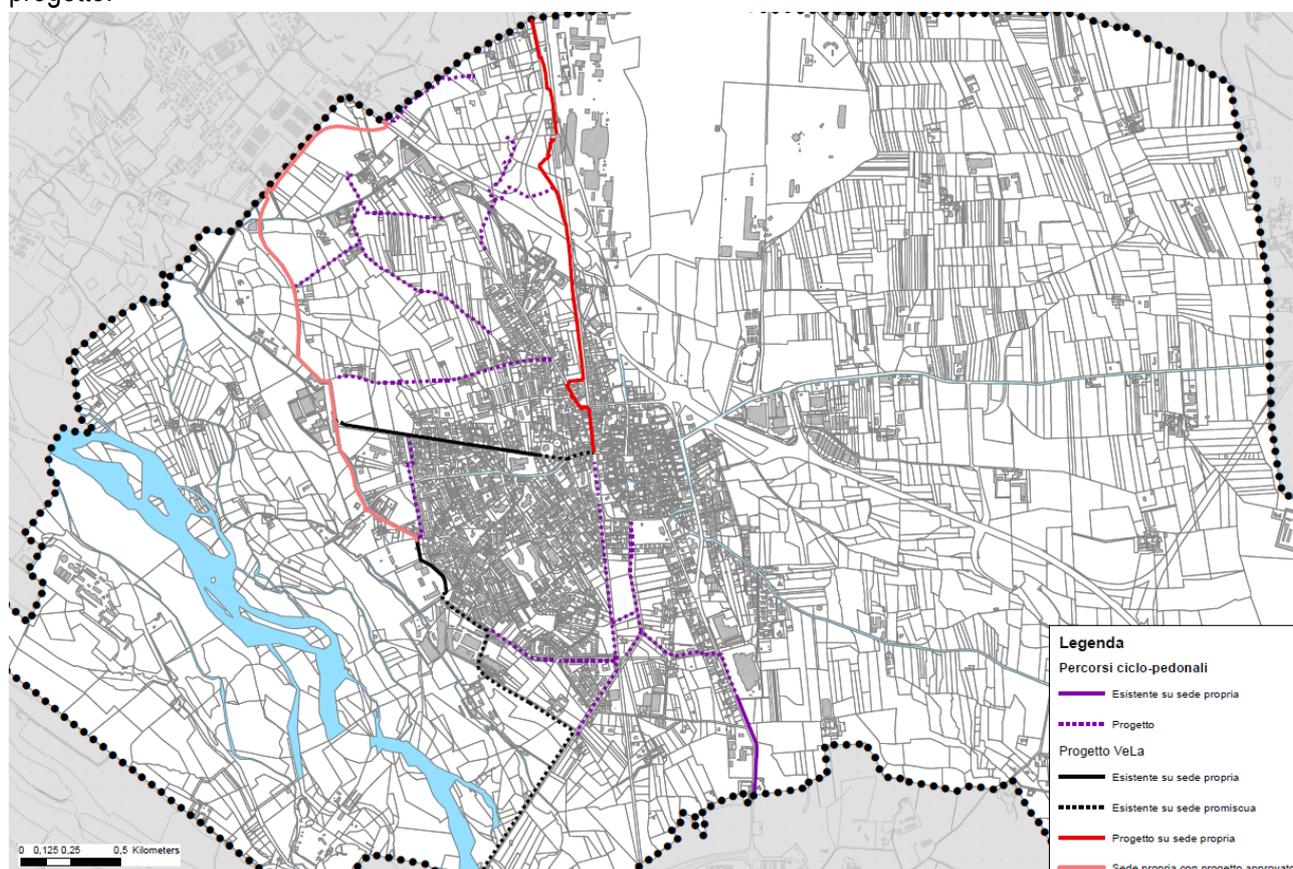


Figura 50: Allegato D, Sistema dei percorsi ciclo-pedonali - PTPP Variante di Revisione Generale al P.R.G.C.

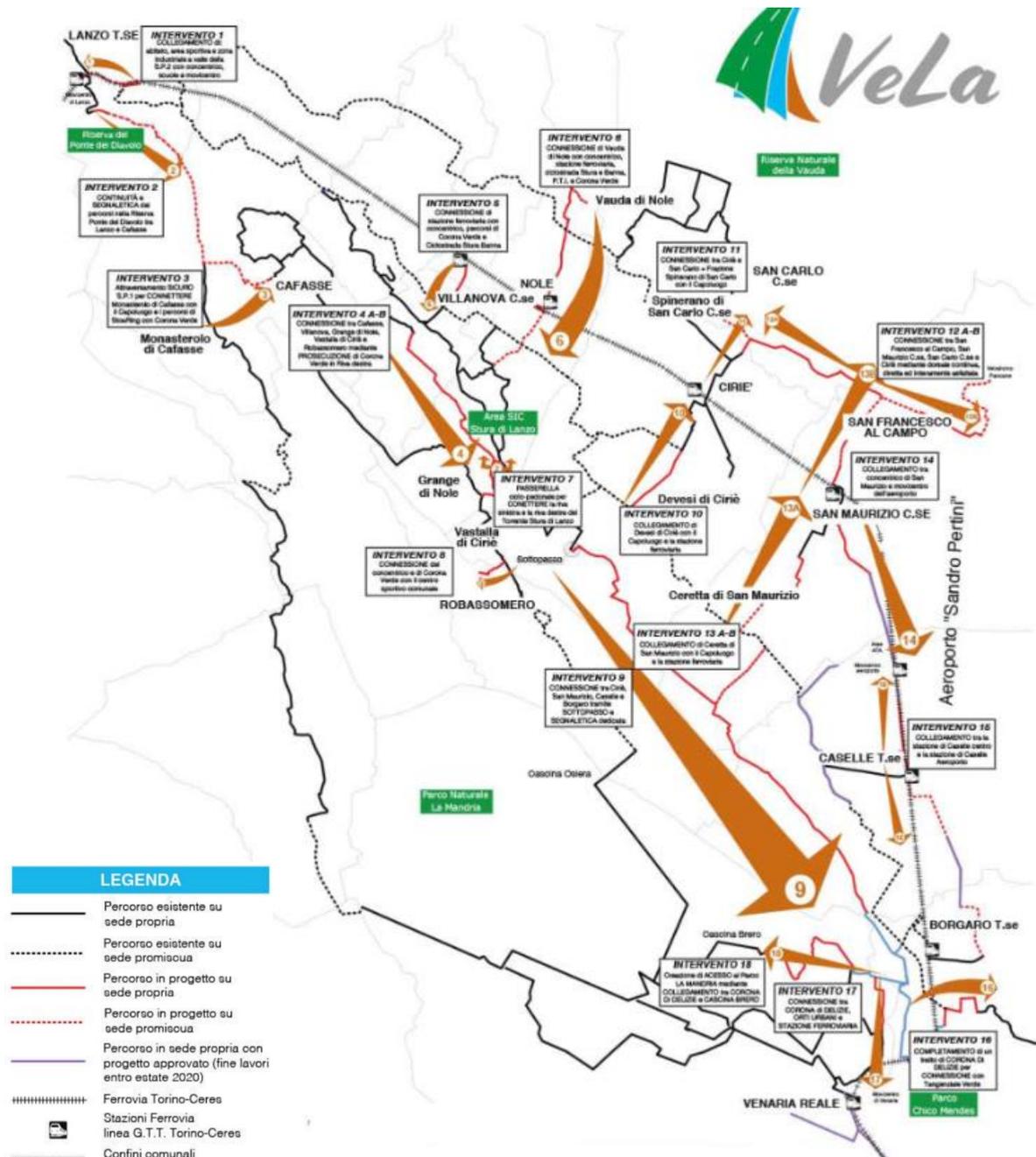


Figura 51: Progetto VeLa – Fonte: Città Metropolitana di Torino

## B1.2 Aggiornamento delle indicazioni di Piano riguardo la rete stradale esistente

### B1.2.2 Riclassificazione delle infrastrutture per la mobilità veicolare

L'esperienza della gestione quotidiana del P.R.G.C. vigente, patrimonio dell'UTC costituitosi negli anni con l'esperienza maturata dalle innumerevoli casistiche riscontrate, fa emergere la necessità di un aggiornamento delle indicazioni di Piano al riguardo della rete stradale esistente, con particolare riferimento a quella posta in ambito urbano.

Al fine di raggiungere tali obiettivi il Comune, con il contributo dei propri Uffici Tecnici, in sede di revisione generale di P.R.G.C., ha avviato un'indagine puntuale in grado di raggruppare tutte le viabilità veicolari esistenti in tre categorie, ed in particolare:

- 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.

### 3.4.3 Sistema urbano

#### C1 INCREMENTO DELLA DOTAZIONE DI CITTA' PUBBLICA

Come ampiamente descritto nel paragrafo 2.12.2 della presente relazione illustrativa, dall'analisi preliminare sullo stato di attuazione dei servizi pubblici e della funzionalità/realizzabilità di quelli non ancora attuati del PRGC vigente, emerge come circa il 40% del disegno della città pubblica abbia trovato attuazione, nello specifico per i servizi di interesse zonale si riscontra una quota non attuata pari a circa il 57% della superficie, mentre per i servizi ed attrezzature di interesse generale tale valore sale a circa il 67%; quest'ultimo dato è dovuto alla mancata attuazione dell'ambito del "Parco Centrale", dove non sono ancora avvenute acquisizioni pubbliche dei terreni e il relativo trasferimento delle capacità edificatorie (le uniche aree attuate che sono state considerate sono quelle già in proprietà pubblica appartenenti al Consorzio Riva Sinistra di Stura).

#### C1.1 Attuazione del Parco Centrale

##### C1.1.1 Utilizzo della capacità edificatoria generata dalle aree del Parco Centrale

###### Area urbanistica Sp/V n. 375

Il progetto urbanistico della Variante conferma l'obiettivo del PRGC vigente, in merito alla previsione di dotare la Città di Caselle T. di un Parco pubblico contiguo al Centro Storico, configurato dalla Variante Strutturale n.1 come area a servizi ex Art.22 L.R. 56/77.

Nelle analisi propedeutiche alla redazione della Variante di Revisione Generale si è constatato che l'area a servizi del Parco Centrale, da attuare con lo strumento della perequazione urbanistica, non riesce ad attivare gli interventi di trasformazione degli ambiti ad esso collegati e di conseguenza la cessione delle aree del Parco al Comune per la realizzazione dei servizi (riclassificate Art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i.).

Nella PTPP della Variante viene confermata la capacità edificatoria dell'area del "Parco Centrale" Sp/V n. 375, IT di 0,06 mq/mq, che potrà essere utilizzata trasferendo la SU su altre aree opportunamente individuate.

La Variante ridefinisce le aree del Parco Centrale riportate nella Tav. P2.2 come Sp/V n.375, escludendo il sedime della viabilità esistente riferito alla Strada Provinciale n.10 e a Via Accossato. Il Parco Centrale, si estende su una superficie territoriale di 125.165 mq cui corrisponde una edificabilità da trasferire di circa 7.510 mq di SU come di seguito riportato.

Superficie Territoriale del Parco Centrale	Indice di edificabilità territoriale (IT) per le aree del Parco Centrale	Capacità edificatoria SU totale da trasferire
125.165 mq	0,06 mq/mq	125.165 mq x 0,06 mq/mq= 7.510 mq

Al fine di incentivare l'utilizzo del metodo della perequazione urbanistica e conseguente cessione delle aree del Parco al Comune, la PTPP oltre a riconfermare le aree urbanistiche già previste dal PRGC vigente, individua ulteriori aree in cui trasferire la SU proveniente dal Parco.

Le aree individuate dal PRGC vigente e riconfermate dalla PTPP, sono:

- Le Aree di nuovo insediamento residenziale con atterraggio di SU dal Parco centrale - RA, dotate di una propria capacità edificatoria pari a IT 0,10 mq/mq, che incrementabile fino a un massimo di 0,30 mq/mq per effetto del trasferimento dell'edificabilità del Parco Centrale. In tali aree urbanistiche è ammesso il reperimento delle aree a standards urbanistici ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. esclusivamente con reperimento di aree dal Parco Centrale (Sp/V n. 375). In ogni caso un minimo di 2,5 m per abitante da destinarsi a parcheggi pubblici e 5 m per abitante per verde pubblico, in quanto quota di ciò che è previsto dall'art. 21 della L.U.R., devono essere reperiti all'interno della zona RA. Inoltre, è obbligatorio applicare il principio di trasferimento della SU dal Parco Centrale fino al raggiungimento minimo di IF = 90% del massimo consentito.

Nella PTPP la ST minima oggetto d'intervento è stata ridotta dai 5.000 mq del PRGC vigente agli attuali 2.500 mq (o all'intera zona se essa è di dimensioni minori).

- L'area PARc1 con indice di edificabilità IT di 0,20 mq/mq, in cui la destinazione residenziale può essere elevata oltre il 20% fino ad un massimo 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.

La PTPP al fine di incentivare il trasferimento della capacità edificatoria generata dall'area a servizi Sp/V n. 375, mediante lo strumento della perequazione urbanistica e conseguente cessione delle aree del "Parco Centrale" al Comune, adotta alcune modifiche di carattere normativo:

- Introduce nuove aree che possono assorbire la SU prodotta dalle aree interne al "Parco Centrale", allargando il meccanismo della perequazione urbanistica alle aree urbanistiche RCa, RCb, RCc; RN (ad eccezione della RN n. 969); IN e TN.
- Stralcia la prescrizione normativa volta all'acquisizione delle aree del Parco Centrale contigue alla viabilità pubblica, con la possibilità di acquisire tali aree indipendentemente dalla propria localizzazione.
- Per le aree urbanistiche RA abbassa la superficie territoriale minima per l'attivazione del PEC da 5.000 mq a 2.500 mq.
- Introduce l'incremento dell'indice di edificabilità territoriale IT pari a 0,05 mq/mq o 0,04 mq/mq, subordinato al trasferimento della capacità edificatoria derivante dal Parco Centrale, nelle aree urbanistiche Aree residenziali di completamento RCa/RCb/RCc, nelle Aree di nuovo insediamento residenziale RN (ad eccezione della RN n. 969), e nelle Aree ad attività terziaria di nuovo impianto TN.

Nelle aree a destinazione residenziale oltre all'incremento dell'indice di edificabilità territoriale, legato al trasferimento di capacità edificatoria derivante dal Parco Centrale, è previsto un incremento del rapporto di copertura dal 34% al 40%; mentre per le aree a destinazione terziaria TN l'incremento aumenta dal 50% al 55%.

- Nelle aree urbanistiche RCc e RN (ad eccezione della RN n. 969) fermo restando la normativa vigente, in caso di atterraggio di capacità edificatoria derivante dal Parco Centrale, si prevede la possibilità di aumentare di un piano fuori terra l'altezza degli edifici.
- Nelle Aree produttive di nuovo impianto IN è ammesso il trasferimento di SU dall'area urbanistica Sp/V n. 375 "Parco Centrale". In tal caso, per consentire la realizzazione della SU trasferita sull'area ricevente, l'indice fondiario di copertura può passare dal 50% al 60%.

Le aree urbanistiche oggetto delle modifiche sopra descritte, oltre ad essere individuabili nella cartografia di Piano (vedi Tav. P2.2), sono normate dai rispettivi art. e schede delle N.T.A. all'interno della PTPP.



Figura 52: Foto satellitare del Parco Centrale - Fonte: Google Earth

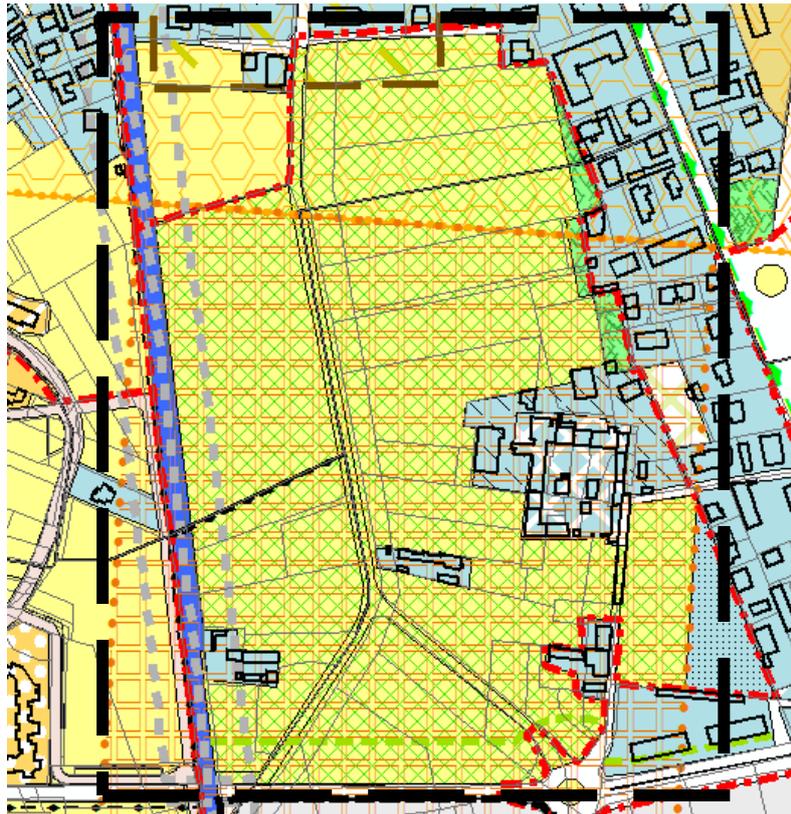


Figura 53: Area del Parco Centrale - P.R.G.C. Vigente

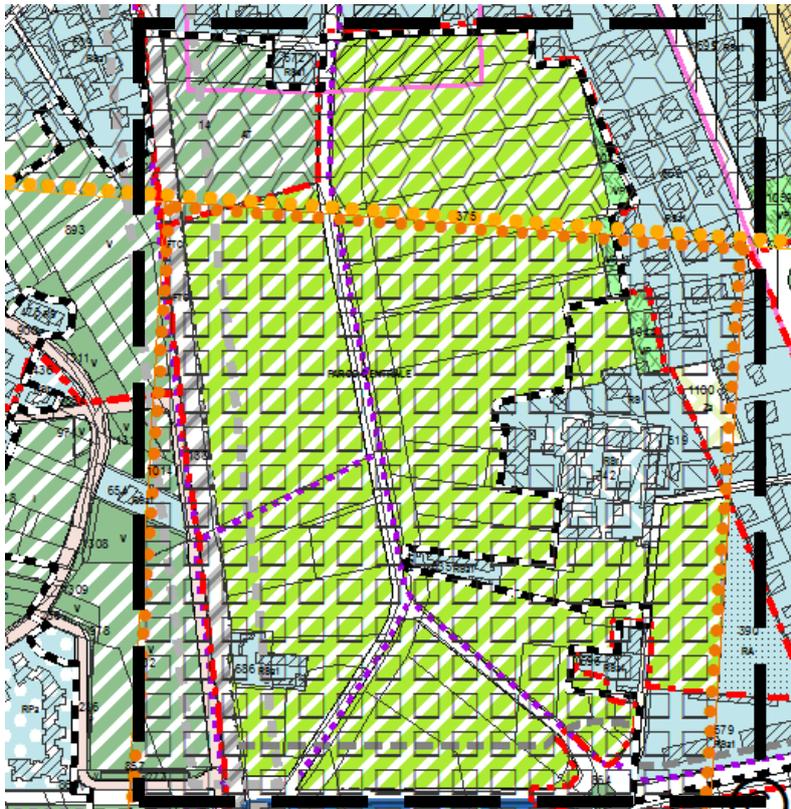


Figura 54: Area urbanistica n.375 del Parco Centrale - PTPP

## **C2 INCREMENTO DELLA QUALITA' URBANA**

### **C2.1 Riqualificazione del tessuto urbano**

#### **C2.1.1 Ambito di trasformazione urbanistica RC n.1368**

##### Area urbanistica RC n. 1368

L'ambito di trasformazione RC n. 1368 localizzato tra Via degli Orologi e il tracciato ferroviario (Torino-Ceres), è interessato dalla presenza di un'attività produttiva che risulta inserita in una zona impropria, in quanto si trova nella fascia di rispetto ferroviaria e si rapporta con un tessuto insediativo prevalentemente residenziale, inadatto alle esigenze spaziali e infrastrutturali dell'attività produttiva sita in loco. La PTPP in coerenza con il P.R.G.C. vigente conferma l'intervento di riqualificazione del tessuto urbano al fine di attuare le aree destinate a standard urbanistici e alla viabilità in progetto. La PTPP estende il meccanismo di attuazione della capacità edificatoria riconosciuta all'area urbanistica RC n. 1368 all'area urbanistica di nuovo impianto RN n. 969 configurata dalla PTPP della Variante, individuata dal perimetro SUE e localizzata a nord dell'area urbanistica RC in oggetto. L'area RN n. 969, oltre ad avere una funzione di ricucitura del tessuto insediativo esistente, consente l'atterraggio della SU prodotta dall'ambito RC n. 1368, con la possibilità di incrementare il proprio indice territoriale di 0,04 mq/mq, incentivando l'attivazione degli interventi di trasformazione e di conseguenza la cessione delle aree per l'attuazione delle aree a servizi.

Le modifiche introdotte dalla PTPP sono illustrate nella Tav. P2.2 e all'Allegato A della presente relazione; si riportano di seguito in particolare le immagini attinenti all'area urbanistica RC.



Figura 55: Foto satellitare dell'ambito di trasformazione RC n.1368 della PTPP – Fonte: Google Earth

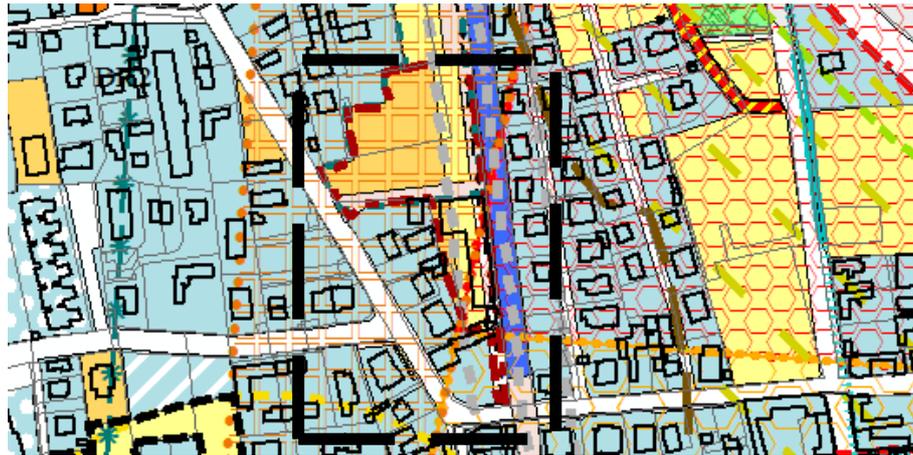


Figura 56: Area normativa RC - P.R.G.C. Vigente



Figura 57: Area normativa RC n.1368 - PTPP





Figura 58: Foto dell'ambito RC n.1368

## **C2.2 Incremento della qualità fisica e funzionale del Centro Storico**

### **C2.2.1 Ricollocazione delle capacità edificatorie delle aree a servizi**

Area urbanistica Sp/P n. 1331; Sp/V n. 1332, n. 1333

Nella PTPP sono state individuate nuove aree a servizi all'interno del Centro Storico (DR1), al fine di attivare un processo di riqualificazione del tessuto di antica formazione, attraverso la demolizione dei manufatti esistenti e il trasferimento della capacità edificatoria nelle aree urbanistiche opportunamente individuate. Si è pertanto provveduto in questa sede a cartografare le aree a servizi: Sp/P n. 1331; Sp/V n. 1332, n. 1333, come emerge dallo stralcio della Tav. P2.2 di seguito riportato.

La PTPP nell'affrontare il tema del trasferimento della capacità edificatoria generata dalle nuove aree a servizi (Sp/P n. 1331; Sp/V n. 1332, n. 1333) localizzate nel centro storico di Caselle T., individua le aree urbanistiche

in cui trasferire la SU provenienti dagli ambiti sopra descritti. La capacità edificatoria SU complessiva da trasferire è di circa 3.000 mq. Le aree individuate dalla Variante per il trasferimento della capacità edificatoria delle aree a servizi in oggetto localizzate nel Centro storico (DR1) sono le seguenti:

- le Aree residenziali di completamento RCa/RCb/RCc, dove per consentire la realizzazione della SU trasferita sull'area ricevente, il valore di IT può essere aumentato di 0,05 mq/mq o di 0,04 mq/mq a seconda dei casi e l'indice di copertura può passare dal 34% al 40%.
- Le Aree di nuovo insediamento residenziale RN, dove per consentire la realizzazione della SU trasferita sull'area ricevente, il valore di IT può essere aumentato di 0,05 mq/mq e l'indice di copertura può passare dal 34% al 40%. Tali disposizioni non si applicano all'Area urbanistica RN n. 969. Nella zona RN1a è obbligatorio il principio di trasferimento della SU proveniente dalle aree urbanistiche Sp/P n.1331 e Sp/V n. 1332, n. 1333 localizzate nel Centro storico (DR1) ed è stata abbassata la superficie minima di intervento a 5.000 mq.

Le aree urbanistiche oggetto delle modifiche sopra descritte, oltre ad essere individuabili nella cartografia di Piano (vedi Tav. P2.2), sono normate dai rispettivi articoli e schede normative.

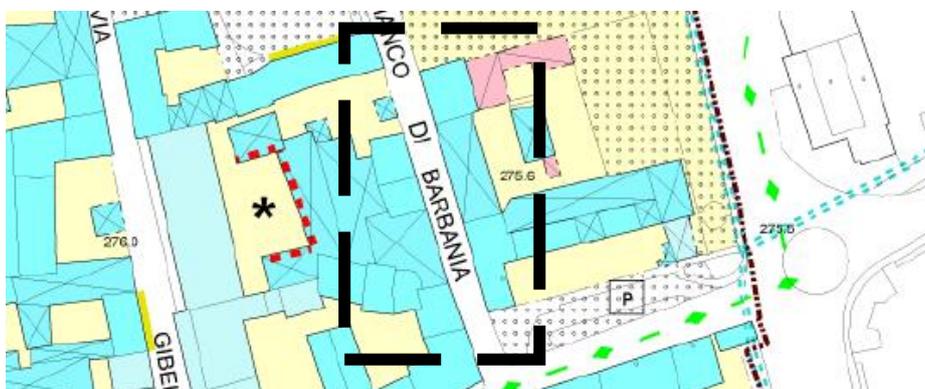


Figura 59: Area urbanistica CSv (Chiabotto) - P.R.G.C. Vigente



Figura 60: Area urbanistica SP/p n.1331 (Chiabotto) - PTPP

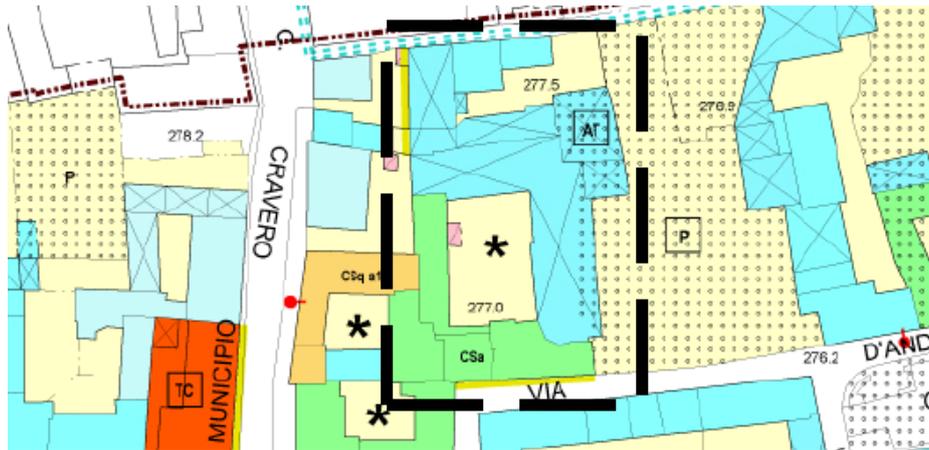


Figura 61: Area urbanistica CSv e CSa (Merlo) - P.R.G.C. Vigente



Figura 62: Area urbanistica SP/v n. 1332 (Merlo) - PTPP



Figura 63: Foto dell'edificio localizzato nella nuova area SP/v n. 1332

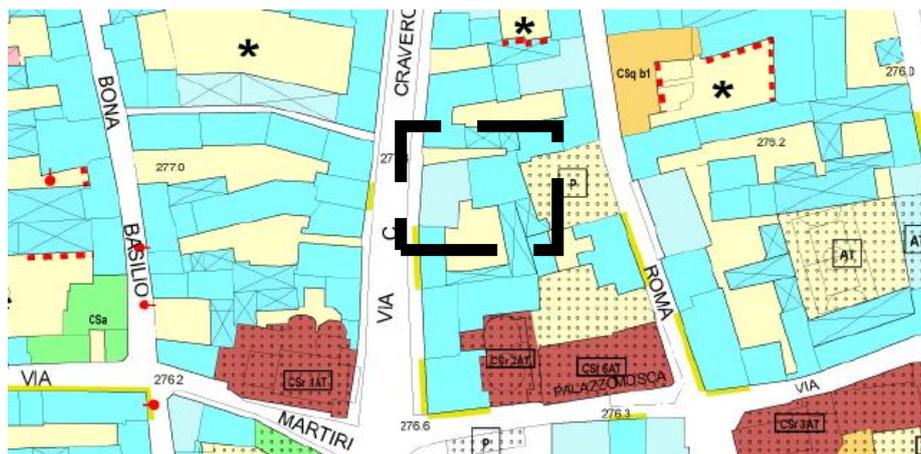


Figura 64: Area urbanistica CSv e CSs (Rostagno) - P.R.G.C. Vigente

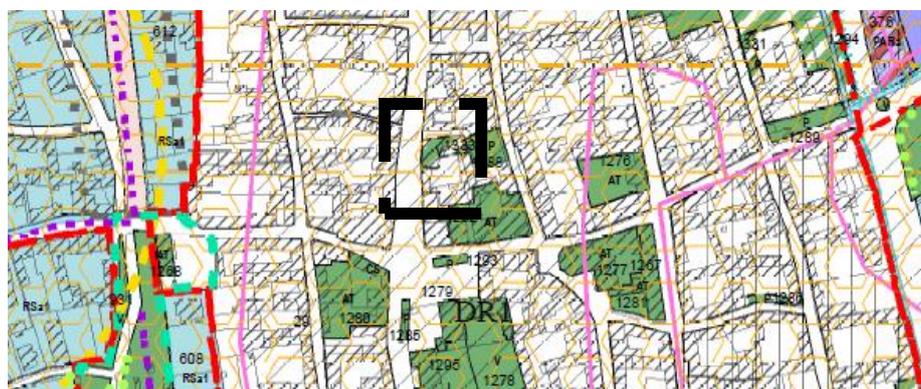


Figura 65: Area urbanistica SP/v n.1333 (Rostagno) - PTPP

### C.2.2.2 Ricollocazione delle aree a servizi site nel centro storico

Dalle analisi territoriali della PTPP appare evidente come le motivazioni che hanno portato le precedenti amministrazioni a delocalizzare i servizi sensibili, in particolare le scuole, ricadono nel vincolo aeroportuale (NER – Zona B di tutela urbanistica aeroportuale art.10.17.1°) che interferisce sul centro storico di Caselle T.

Il Piano di alienazione in coerenza con l'obiettivo volto alla rilocalizzazione delle aree a servizi localizzate nel Centro Storico (DR1), individua gli edifici attualmente sede degli uffici comunali, quali attività da trasferire nell'area urbanistica AT n. 18 (Art. 4.7, 7.1 NTA). Invece, per quanto riguarda le aree a servizi per l'istruzione, localizzate nel Centro Storico, nello specifico l'area n. 1295 riferita alla scuola primaria "Collodi" sita in via G. Gibert e l'area n. 1296 scuola secondaria di 1° grado "Demonte" ubicata in Piazza della Resistenza, esse verranno rilocalizzate al di fuori del Centro Storico nelle aree a servizi per l'istruzione individuate nella Tav. P2.2.

La PTPP riconferma le previsioni di localizzazione delle aree per i servizi legati all'istruzione riportati nella tav. P2.2 (vedi sigla I747, I748, I749, I764) che per dimensioni e collocazione a corona del centro storico risultano idonee per la localizzazione di plessi scolastici. D'altro canto il numero aree a servizi preordinati ad accogliere plessi scolastici previsti dal PRGC vigente risulta esuberante rispetto alle scuole presenti nel centro storico e gravate dal vincolo aeroportuale. Pertanto per il progetto di Revisione generale del P.R.G.C. vigente, si ritiene possibile superare alcune localizzazione periferiche, in particolare quelle poste più distanti dai potenziali bacini di utenza. Per i motivi sopra descritti la PTPP ritiene possibile non confermare la localizzazione dell'area a servizi per l'istruzione, posta a nord-ovest del concentrico, tra Via Madonnina a nord e Viale Alcide Bona a sud (vedi tav. P2.2 e all. A).

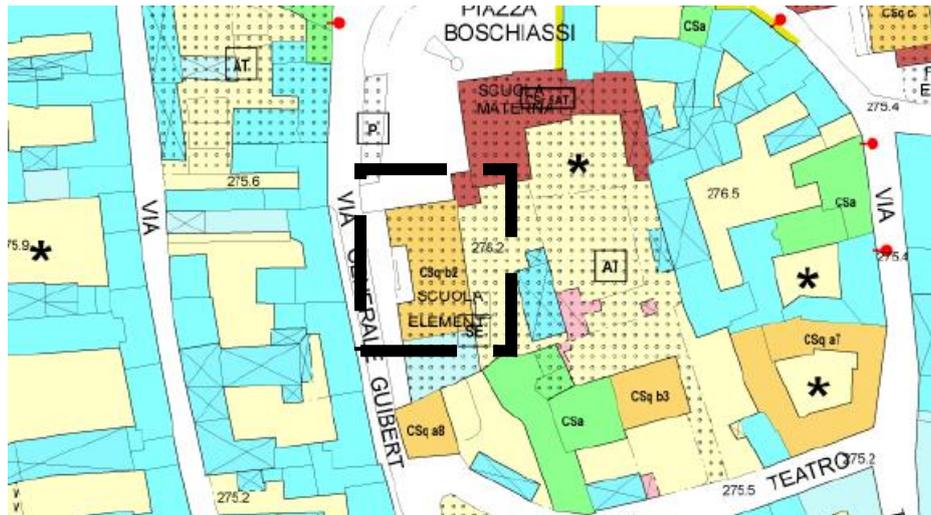


Figura 66: Area urbanistica CSq b2 della scuola da ricollocare - P.R.G.C. Vigente



Figura 67: Area urbanistica I n.1295 della scuola da ricollocare - PTPP



Figura 68: Foto della Scuola primaria Collodi da ricollocare

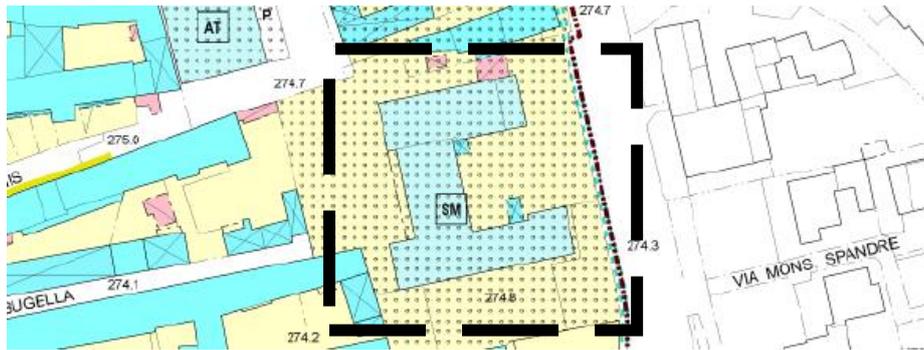


Figura 69: Area urbanistica CSs della scuola media di rilocalizzare - P.R.G.C. Vigente



Figura 70: Area urbanistica I n.1296 della scuola media ricollocata - PTPP



Figura 71: Foto della scuola secondaria di 1° grado Demonte da ricollocare

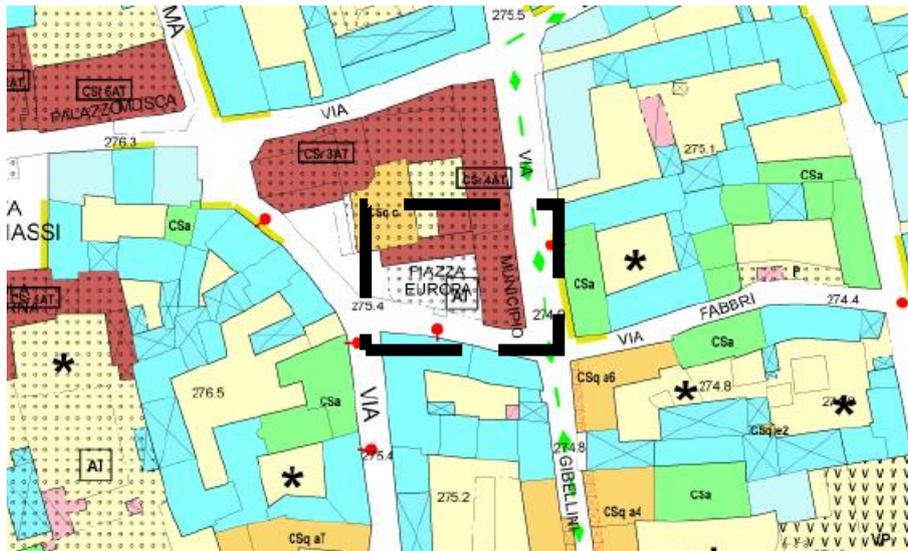


Figura 72: Area urbanistica CSrAT del Municipio da ricollocare - P.R.G.C. Vigente



Figura 73: Foto del Municipio da ricollocare



Figura 74: Area normativa AT n.1281 ex-sede del Municipio – PTPP



Figura 75: Area urbanistica V - P.R.G.C. Vigente



Figura 76: Area urbanistica AT, nuova sede del Municipio – PTPP



Figura 77: Foto della nuova sede del Municipio

### **C3 DENSIFICAZIONE DEI TESSUTI URBANI**

In coerenza con le indicazioni del PPR e del PTC2, le modifiche introdotte dalla Variante mirano alla definizione e al rafforzamento delle aree intercluse e dei bordi urbani, attraverso specifici interventi da attuare sulle aree di frangia del costruito; evitando il consumo di suolo in aree libere esterne al concentrico e in particolare nelle aree rurali.

Particolare attenzione è stata posta all'integrazione e alla qualificazione delle aree destinate a standard urbanistici ai sensi dell'art. 21 L.R. 56/77, da connettere al sistema dei percorsi ciclo-pedonali e del verde.

#### **C3.1 Le aree di completamento residenziale**

##### **C3.1.1 Riconfigurazione delle aree di completamento**

Area urbanistica RCa1 n. 1176

Le modifiche introdotte nell'area urbanistica RCa1 n. 1176, come emerge dalle figure di seguito riportate, afferiscono alla ridefinizione delle aree a destinazione d'uso residenziale che ricadono in zona B del vincolo aeroportuale del PRGC vigente. Con riferimento all'ambito in oggetto, la nuova zonizzazione urbanistica della PTPP localizza l'area a destinazione d'uso residenziale all'esterno del perimetro del vincolo aeroportuale, mentre il verde privato – VP e le aree a servizi – P destinate a parcheggi sono poste all'interno dello stesso perimetro. Nello specifico la riduzione delle aree fondiarie ha mantenuto invariate le capacità edificatorie in progetto. La PTPP introduce il meccanismo di trasferimento di SU come indicato agli artt. 6.17 e 10.17.2 delle N.T.A. dall'area urbanistica Sp/V n. 375 "Parco Centrale" e dalle aree urbanistiche Sp/P n.1331 e Sp/V n. 1332 e n. 1333 localizzate nel Centro storico (DR1). In tal caso, per consentire la realizzazione della SU trasferita sull'area ricevente, il valore di IT può essere incrementato di 0,04 mq/mq e l'indice di copertura può passare dal 34% al 40%. Nel caso specifico della RCa1 l'indice di edificabilità territoriale IT passa quindi da 0,20 mq/mq a 0,24 mq/mq.

Nelle RCa1 in caso di intervento con permesso dei costruire convenzionato o P.E.C, il reperimento delle aree a standard urbanistico ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. avviene secondo le modalità di cui all'art.3.2.4 punto 1 delle N.T.A..

Le modifiche cartografiche apportate dalla PTPP sono riportate nella Tav. P2.2 (si veda anche all. A e scheda NTA RCa1).

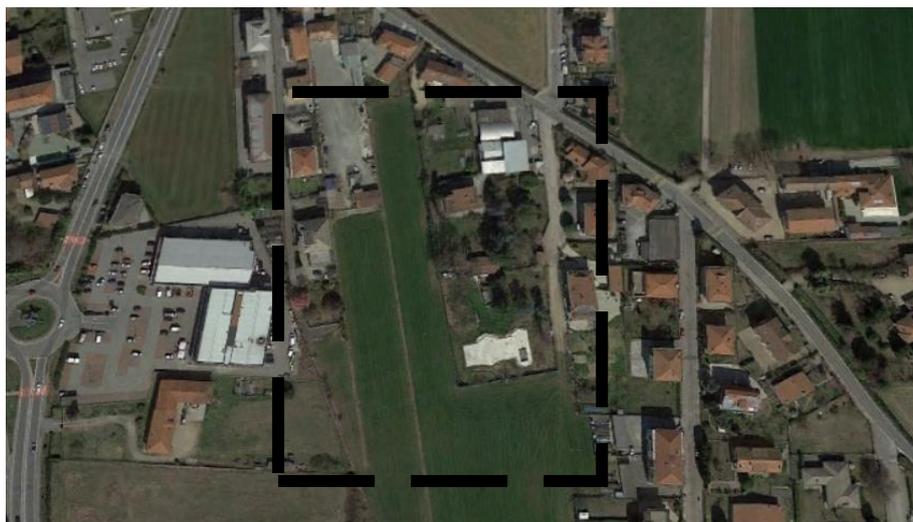


Figura 78: Foto satellitare dell'area urbanistica RCa1 n.1176 della PTPP – Fonte: Google Earth



Le modifiche cartografiche apportate dalla PTPP sono riportate nella Tav. P2.2 (si veda anche all. A e scheda N.T.A. RCc).

### C3.2 Le aree di nuovo impianto residenziale

Le modifiche introdotte dalla Variante con riferimento al tessuto urbano riguardano da un lato la definizione di aree di nuovo impianto i cui obiettivi pubblici afferiscono al completamento della rete infrastrutturale per la mobilità, dall'altro sono state individuate aree intercluse al fine di ridefinire il disegno del tessuto urbano di frangia. Su alcune aree già presenti nel P.R.G.C. vigente si è invece provveduto a riconfigurare la zonizzazione urbanistica al fine di dare una risposta alle criticità, che non hanno portato all'attuazione delle previsioni in progetto.

Con riferimento alla città pubblica nella PTPP si è scelto di individuare specifici ambiti con apposita simbologia in azzonamento da sottoporre a SUE, con l'obbligatorietà di reperimento degli standard urbanistici ai sensi dell'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i..

Di seguito sono riportate le aree di nuovo impianto destinazione residenziale RN introdotte dalla Variante. Per l'analisi dei dati quantitativi si rimanda la Cap. 4 della presente relazione.

Zone residenziali di nuovo impianto – nuove previsioni	Superficie Territoriale (ST)	Indice di edificabilità territoriale massima (IT)	SU residenziale di progetto	CIRT
	<i>mq</i>	<i>mq/mq</i>	<i>mq</i>	<i>Abitanti teorici</i>
<b>RN n. 921</b>	6.095	0,35	2.133	53
<b>RN n. 866</b>	6.510	0,35	2.279	57
<b>SUE RN n. 1119</b>	15.753	0,35	5.514	138
<b>SUE RN n. 969</b>	12.413	0,24	2.979	74

Zone residenziali di nuovo impianto – aree modificate	Superficie Territoriale (ST)	Indice di edificabilità territoriale massima (IT)	SU residenziale di progetto	CIRT
	<i>mq</i>	<i>mq/mq</i>	<i>mq</i>	<i>Abitanti teorici</i>
<b>SUE RN2-RPb n. 1155</b>	16.954	0,35	5.934	148
<b>SUE RN1a n. 453</b>	46.557	0,35	16.295	407

#### C3.2.1 Riconfigurazione delle aree di nuovo impianto residenziale

##### Area urbanistica RN2-RPb n. 1155

L'ambito della Variante da attuare mediante S.U.E. (art. 3.2.4 delle NTA) è localizzato ad ovest del concentrico, tra la SP14 e Via E. Che Guevara, individuato nell'area urbanistica RN2-RPb n. 1155. Gli obiettivi generali posti alla base della trasformazione dell'area hanno per oggetto la riconfigurazione dell'assetto urbanistico di questa porzione di territorio, prevedendo pertanto, la complessiva riorganizzazione degli spazi pubblici e delle aree fondiarie definite dal P.R.G.C. vigente.

Al fine di giungere ad una effettiva qualificazione dei luoghi, nella PTPP, si è provveduto a ridefinire l'azonamento dell'area e la modalità di attuazione delle aree a standard urbanistici art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i., prevedendo che il soddisfacimento delle aree a standard dovrà avvenire in loco.

Rispetto alle destinazioni d'uso ammesse in tale ambito, si specifica che l'area RN2 è definita quale "Area di nuovo insediamento residenziale", mentre l'area RPb quale "Aree di nuovo insediamento di Edilizia Economica Popolare". Al fine di garantire un assetto unitario in fase di attuazione delle previsioni di Piano, la scheda normativa definisce per entrambe le aree urbanistiche, una ST minima d'intervento non inferiore a 5.000 mq (o all'intera "Zona" se essa è di dimensioni minori).

La PTPP integra le prescrizioni normative per il trasferimento della SU, come indicato agli artt. 6.17 e 10.17.2 delle N.T.A., dall'area urbanistica Sp/V n. 375 "Parco Centrale" e dalle aree urbanistiche Sp/P n.1331 e Sp/V n. 1332 e n. 1333 localizzate nel Centro storico (DR1). In tal caso, per consentire la realizzazione della SU trasferita sull'area ricevente, nel caso specifico la RN2-RPb n. 1155, il valore di IT può essere aumentato di 0,05 mq/mq e l'indice di copertura può passare dal 34% al 40%. Nel caso di trasferimento di SU dall'area urbanistica Sp/V n. 375 "Parco Centrale" è ammesso l'aumento di 1 piano fuori terra per il 50% della superficie coperta.

Le modifiche cartografiche apportate dalla PTPP sono riportate nella Tav. P2.2 (si veda anche all. A e scheda N.T.A. RN2 e RPb).



Figura 81: Foto satellitare dell'area urbanistica RN2-RPb n.1155 – Fonte: Google Earth



eventualmente derivante in caso di trasferimento di SU. Inoltre, non è ammessa la monetizzazione delle aree a standard.

Infine, come descritto nell'intervento C.2.2.1 della presente relazione, nell'area urbanistica RN n. 1119 è ammesso il trasferimento di SU come indicato agli artt. 6.17 e 10.17.2 delle N.T.A. dall'area urbanistica Sp/V n. 375 "Parco Centrale" e dalle aree urbanistiche Sp/P n.1331 e Sp/V n. 1332 e n. 1333 localizzate nel Centro storico. In tal caso, per consentire la realizzazione della SU trasferita sull'area ricevente, il valore di IT può essere incrementato di 0,05 mq/mq e l'indice fondiario di copertura può passare dal 34% al 40%. In caso di trasferimento di SU dall'area urbanistica Sp/V n. 375 "Parco Centrale" è ammesso l'aumento di 1 piano fuori terra (fino ad un massimo di 4 p.f.t.).

Le modifiche cartografiche apportate dalla PTPP sono riportate nella Tav. P2.2 (si veda anche all. A e scheda NTA RN).



Figura 84: Foto satellitare dell'area urbanistica RN n.1119 - Fonte: Google Earth

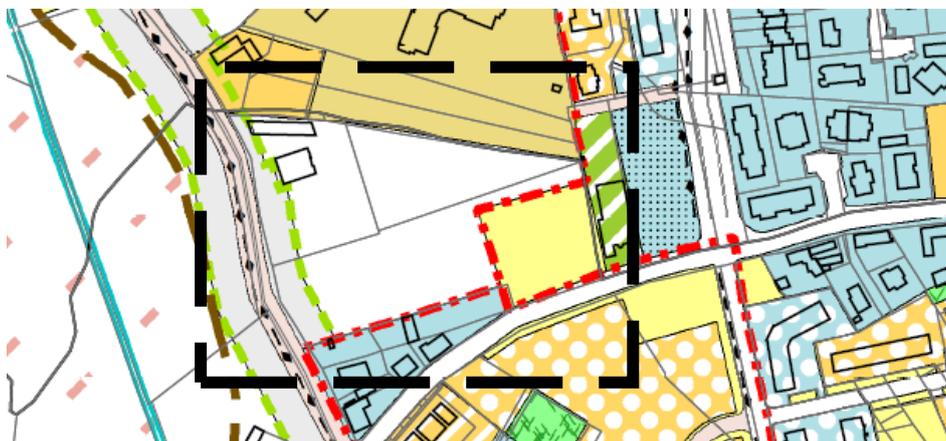


Figura 85: Area urbanistica E - P.R.G.C. Vigente

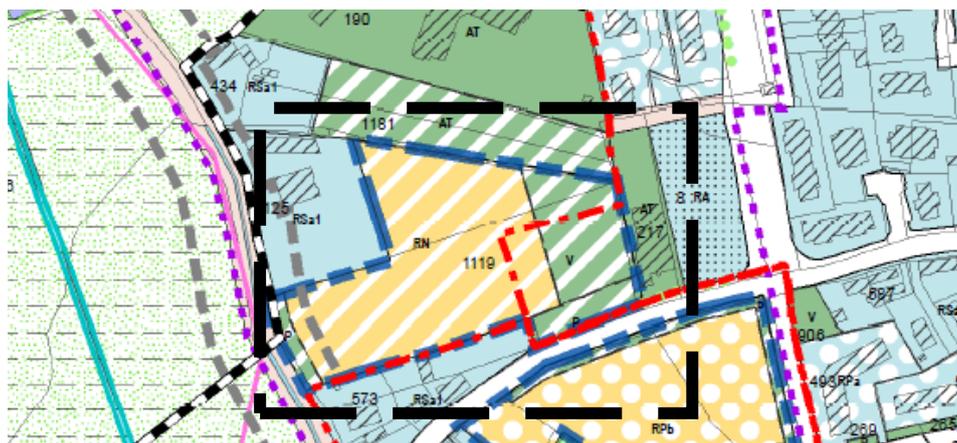


Figura 86: Area urbanistica RN n.1119 - PTPP

### Area urbanistica RN n. 866 – 921

L'attuazione delle aree urbanistiche RN n. 866 e 921, localizzate all'interno della fascia di rispetto del pozzo di captazione in ambito urbano ubicato tra via Vietta e Via Bona di cui si prevede la futura dismissione, è subordinata alla conferma della destinazione a nuovo insediamento residenziale con l'approvazione del Progetto Definitivo della Variante di Revisione Generale.

Le modifiche apportate dalla presente Variante, riguardano sostanzialmente la ridefinizione delle aree a servizi previste dal P.R.G.C. vigente, in quanto vengono ricondotte in parte a destinazione residenziale. Tale modifica, pur riducendo le aree a servizi di 12.604 mq, non incide in modo negativo sulla dotazione complessiva delle aree destinate a standard urbanistici in quanto il dimensionamento configurato dalla PTPP supera i parametri previsti dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Il nuovo disegno urbano da un lato risponde all'esigenza di individuare aree urbanistiche idonee ad accogliere capacità insediativa fuori dal vincolo aeroportuale, dall'altro mira a riconfigurare l'assetto urbanistico del tessuto urbano discontinuo attraverso il completamento del disegno urbano. Tale intervento si localizza in aree intercluse, al fine di salvaguardare le aree libere e di transizione poste all'esterno del tessuto urbano.

Il reperimento delle aree a standard urbanistici ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. avviene secondo le modalità di cui all'art.3.2.4 punto 1 delle N.T.A.. Non è ammessa la monetizzazione delle aree a standard.

Nelle aree in oggetto è ammesso il trasferimento di SU come indicato agli artt. 6.17 e 10.17.2 delle N.T.A. dall'area urbanistica Sp/V n. 375 "Parco Centrale" e dalle aree urbanistiche Sp/P n.1331 e Sp/V n. 1332 e n. 1333 localizzate nel Centro storico. In tal caso, per consentire la realizzazione della SU trasferita sull'area ricevente, il valore di IT può essere incrementato di 0,05 mq/mq e l'indice di copertura può passare dal 34% al 40%. In caso di trasferimento di SU dall'area urbanistica Sp/V n. 375 "Parco Centrale" è ammesso l'aumento di 1 piano fuori terra (fino ad un massimo di 4 p.f.t.).

Le modifiche cartografiche apportate dalla PTPP sono riportate nella Tav. P2.2 (si veda anche all. A e scheda NTA RN).



Figura 87: Foto satellitare dell'area urbanistica RN n.866 - Fonte: Google Earth



Figura 88: Area urbanistica V - P.R.G.C. Vigente



Figura 89: Area urbanistica RN n.866 - PTPP



Figura 90: Foto satellitare dell'area urbanistica RN n.921 - Fonte: Google Earth



Figura 91: Area urbanistica V - P.R.G.C. Vigente



Figura 92: Area urbanistica RN n.921 - PTPP

### Area urbanistica RN n. 969

L'intervento in oggetto, già introdotto con la trattazione dell'ambito RC, oltre a definirsi qualificante per il tessuto edificato circostante, permette l'ottenimento del tratto di viabilità che consentirà il collegamento tra la viabilità veicolare e ciclopedonale in progetto lungo l'asse ferroviario Torino-Ceres e Via Molinotto esistente posta a nord dell'ambito (vedi Figura 95-96).

Ai fini della rilocalizzazione della attività produttiva esistente in zona impropria, nell'area urbanistica in oggetto è ammesso il trasferimento di SU solo dall'ambito RC "Ambito di trasformazione urbanistica n. 1368. In tal caso il valore di IT può essere incrementato di 0,04 mq/mq e l'indice di copertura può passare dal 34% al 40%.

Con particolare riferimento alle modalità attuative delle aree a servizi, nell'area urbanistica RN n. 969 soggetta a SUE individuata sulla tavola di progetto di Piano con apposita simbologia, il reperimento delle aree a standard urbanistiche dovrà avvenire obbligatoriamente all'interno del perimetro dello strumento urbanistico cartografato sia per la quota derivante dalla SU propria dell'ambito, sia per l'ulteriore quota di aree a standard eventualmente derivante in caso di trasferimento di SU.

Le modifiche cartografiche apportate dalla PTPP sono riportate nella Tav. P2.2 (si veda anche all. A scheda NTA RN).



Figura 93: Foto satellitare dell'area di nuovo impianto RN n. 969

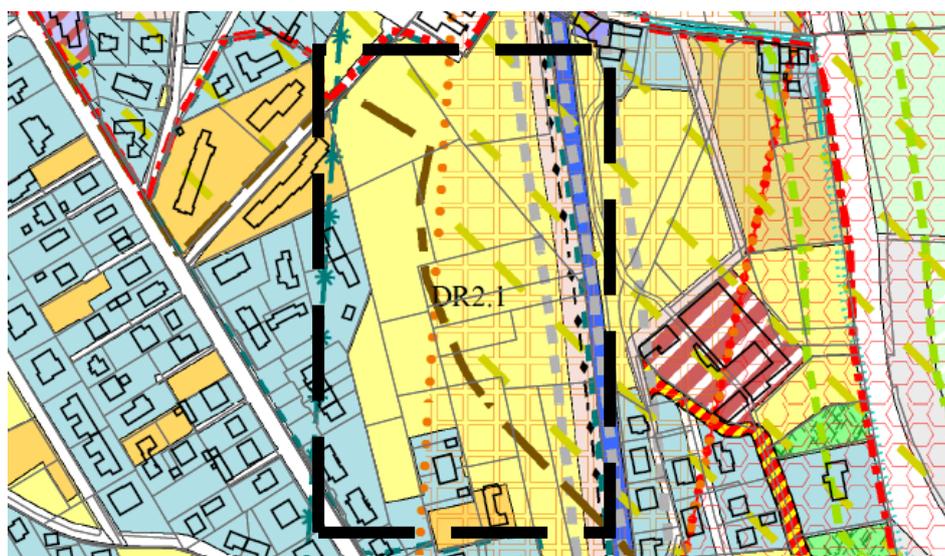


Figura 94: Area urbanistica V - P.R.G.C. Vigente

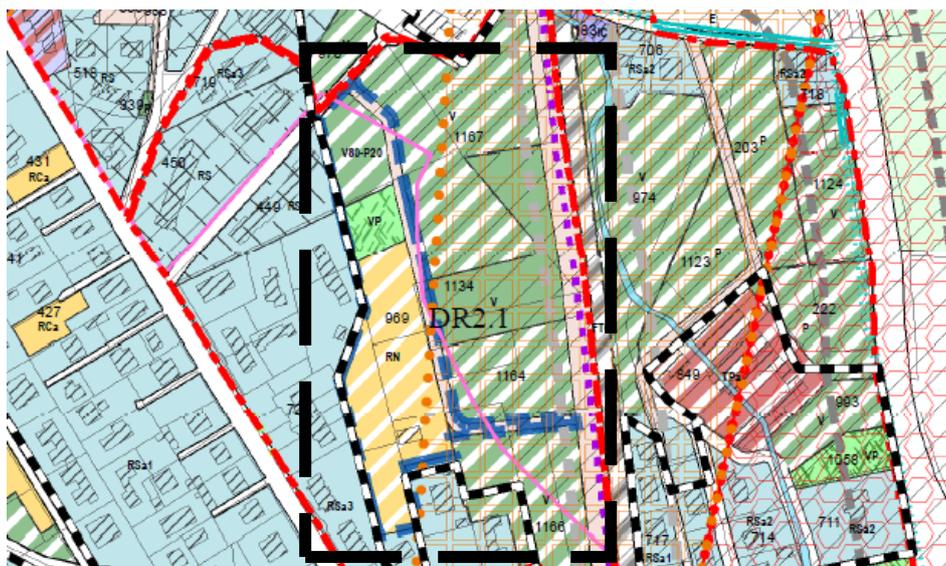


Figura 95: Area urbanistica RN n. 969 - PTPP

### Area urbanistica RN1a n. 453

La Variante, al fine di dare risposta ad alcune difficoltà che non hanno portato all'attuazione delle previsioni in progetto, ha previsto un nuovo assetto dell'impianto urbanistico, da attuarsi mediante SUE, le cui finalità afferiscono al reperimento dei sedimi necessari al potenziamento dell'infrastruttura esistente e all'attuazione delle aree a servizi.

Alla luce degli obiettivi qui riportati, sono state definite specifiche modifiche all'azzoneamento urbanistico dell'area. Le modifiche che si intendono proporre in questa sede sono riconducibili alla necessità di garantire, da un lato la continuità delle infrastrutture per la mobilità e l'attuazione delle aree a servizi per l'istruzione, dall'altro assicurare un trattamento equo dei proponenti nella fase di attuazione delle capacità edificatorie. A tale proposito si è ritenuto particolarmente efficace la ridefinizione delle aree fondiarie, della viabilità in progetto e dei servizi pubblici, localizzati all'interno del perimetro del SUE.

Come emerge dalla successiva figura, si prevede la ridefinizione dell'area a servizi posta al confine ovest dell'area urbanistica RN1a n. 453, che prevede un parcheggio alberato con funzione di fascia tampone, tra l'area produttiva esistente posta a nord-ovest dell'ambito e l'area a servizi per l'istruzione interna al perimetro del SUE, allo scopo di ridurre gli impatti derivanti dalla stessa (vedi Figura 97-98).

Il reperimento delle aree a standard urbanistici ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. dovrà avvenire obbligatoriamente all'interno del perimetro dello strumento urbanistico cartografato, sia per la quota derivante dalla SU propria dell'ambito, sia per l'ulteriore quota di aree a standard derivante dal trasferimento di SU (di cui al successivo punto g). Tali aree dovranno essere cedute o assoggettate all'uso pubblico in sede di SUE, nello specifico nella zona RN1a n. 453 è obbligatorio dismettere in loco una superficie pari a 13.500 mq per aree destinate a standard urbanistici di livello comunale. Le aree a servizi disegnate sulle tavole di progetto pari a 10.900 mq dovranno essere dismesse secondo il disegno di piano. Inoltre, non è ammessa la monetizzazione delle aree a standard.

Al fine di garantire la continuità delle infrastrutture per la viabilità esistenti e in progetto, si propone un nuovo impianto viario, ritenuto particolarmente efficace per la ridefinizione delle aree fondiarie, la redistribuzione dei flussi di traffico e per garantire l'accessibilità delle aree a servizi in progetto. La dismissione delle aree a viabilità secondo il disegno individuato sulla cartografia di piano regolatore.

Infine, come descritto nell'intervento C.2.2.1 della presente relazione, nella zona RN1a n. 453 è obbligatorio il principio di trasferimento della SU come da art. 10.17.2b punto 3 proveniente dalle aree urbanistiche Sp/P n.1331 e Sp/V n. 1332 e n. 1333 localizzate nel Centro storico (DR1). E' inoltre ammesso il trasferimento di SU come indicato all' art. 6.17 N.T.A. dall'area urbanistica Sp/V n. 375 "Parco Centrale".

Come riportato nella scheda delle NTA, nell'area urbanistica RN1a è ammessa una ST minima oggetto d'intervento non inferiore ai 5.000 mq (o all'intera "Zona" se essa è di dimensioni minori).

Per consentire la realizzazione della SU trasferita sull'area ricevente, il valore di IT può essere aumentato di 0,05 mq/mq e l'indice di copertura può passare dal 34% al 40%.

Le modifiche cartografiche apportate dalla PTPP sono riportate nella Tav. P2.2 (si veda anche all. A scheda N.T.A. RN1a).



Figura 96: Foto satellitare dell'area RN1a n.453

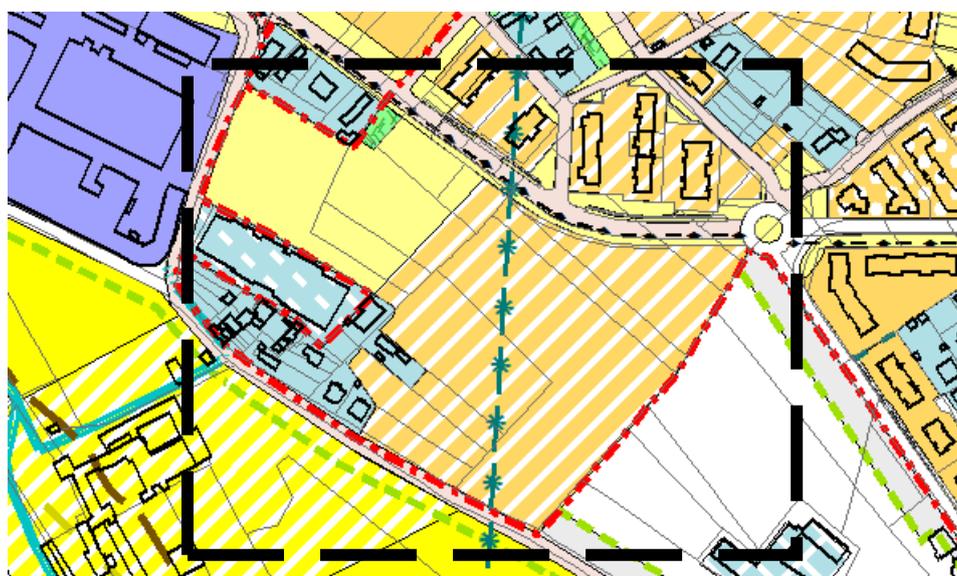


Figura 97: Area urbanistica S - P.R.G.C Vigente

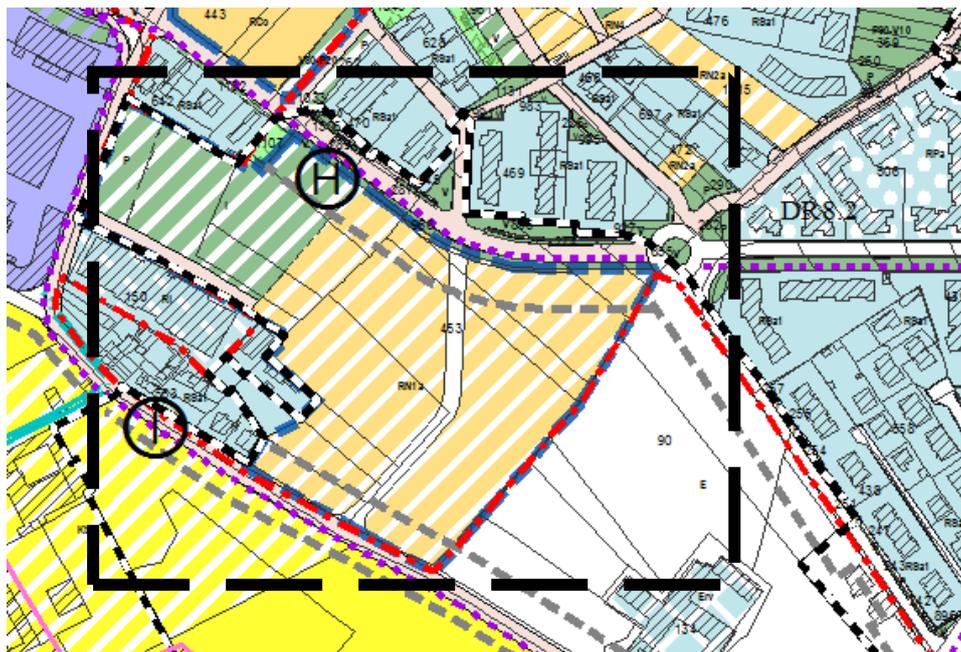


Figura 98: Area urbanistica Rn1a n.453 - PTPP

## **C4 VALORIZZAZIONE DELL'OFFERTA ECONOMICA**

La Variante, nel rispondere alle dinamiche economiche in atto nel territorio e in particolare all'esigenza di ridefinire il dimensionamento di Piano a seguito dell'avvenuta separazione del territorio di Mappano, definisce nuovi ambiti di sviluppo, seppur limitati, provvedendo al contempo ad individuare aree produttive atte alla commercializzazione diretta della produzione e di beni accessori. I due interventi che incidono maggiormente sul comparto economico produttivo, sono l'ambito che individua la nuova area produttiva IN n. 1154, che permette altresì il completamento del tessuto urbano verso sud e la trasformazione a destinazione produttiva dell'ex area DEIN localizzata lungo il raccordo autostradale Torino-Caselle, dove oltre alle destinazioni d'uso già ammesse, viene consentita l'attività logistica.

### **C4.1 Potenziamento delle attività commerciali**

#### **C4.1.1 Individuazione delle aree produttive atte alla commercializzazione diretta della produzione e di beni accessori**

Le attività produttive ed artigianali spesso si accompagnano nella più recente articolazioni dei servizi volti alla propria clientela alla consegna e vendita diretta delle proprie produzioni e di quanto ad essa strettamente attinente. Al fine di assicurare una maggiore flessibilità alle opportunità di uso e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, consentendo maggiori opportunità di insediamento delle attività del comparto artigianale e della piccola industria che popolano in prevalenza le aree produttive site nel comune, si ritiene prioritaria dare risposta alla richiesta di vendita diretta al pubblico. Questa necessità passa inevitabilmente da un attenta e calibrata integrazione delle destinazioni d'uso ammesse. Sarà oggetto della PTPP la valutazione ad operare una estensione delle attività commerciali alle attività produttive esistenti possa essere destinato a commercio.

Il PTPP prevede di ammettere se necessario alle attività artigianali/produttive limitate attività commerciali. La SU massima da destinare a tali attività commerciali legate alle attività produttiva è calcolata sul 5% della SU esistente con un limite massimo pari a 100 mq. Le attività commerciali al dettaglio da insediare dovranno essere compatibili sotto l'aspetto urbanistico. Il processo di affinamento del progetto urbanistico si avvarrà

delle competenze dell'ufficio comunale del Commercio al fine di armonizzare al meglio la normativa proposta nelle aree urbanistiche IN, IC, ICr.

Le aree sopra descritte sono individuabili nella Tav. P2.2 (si veda anche all. A e schede N.T.A.).

## **C4.2 Incremento dell'offerta di aree produttive e attività di logistica**

### **C4.2.1 Nuova area produttiva IN**

#### Area urbanistica IN n. 1154

Considerando che l'avvenuta separazione del territorio di Mappano ha determinato l'esigenza di ridefinire in generale il dimensionamento di Piano, allo stato attuale si rende necessario individuare nuove aree idonee ad accogliere attività produttive.

Tutto ciò premesso, è stata individuata una nuova area produttiva, a sud del concentrico, interclusa tra l'asse ferroviario a ovest e l'area produttiva esistente (IC n.143). Complessivamente la nuova area si estende per una ST pari a 40.391 mq da attuarsi mediante uno o più P.E.C.

La PTPP oltre a configurare un nuovo assetto urbanistico dell'area in oggetto, introduce nelle N.T.A. specifiche modalità di trasferimento delle capacità edificatorie provenienti dall'area urbanistica Sp/V n. 375 "Parco Centrale". Nello specifico per consentire la realizzazione della SU trasferita sull'area ricevente oggetto di intervento, il rapporto di copertura è incrementabile fino a un valore massimo pari a 60%.

Le modifiche cartografiche apportate all'area in oggetto nella PTPP sono riportate nella Tav. P2.2 (si veda anche all. A scheda N.T.A. RN1a).



Figura 99: Foto satellitare dell'area di nuovo impianto n.1154 – Fonte: Google Earth

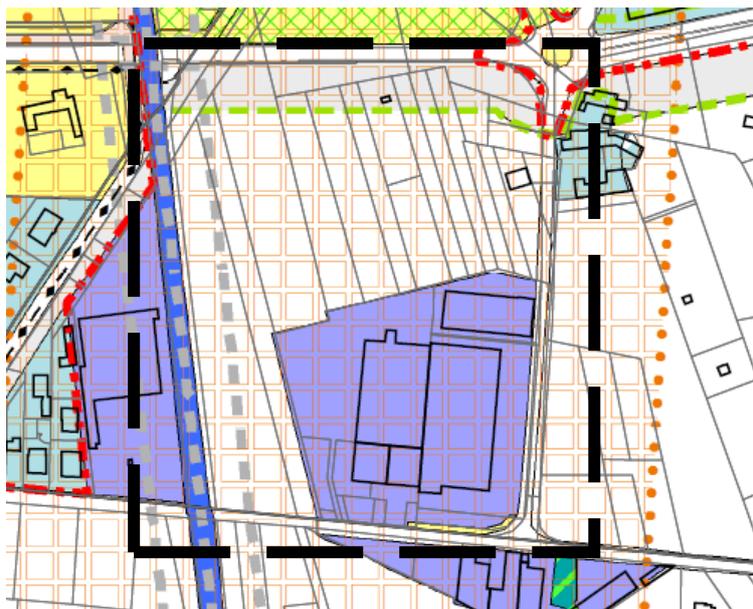


Figura 100: Area normativa E - P.R.G.C. Vigente

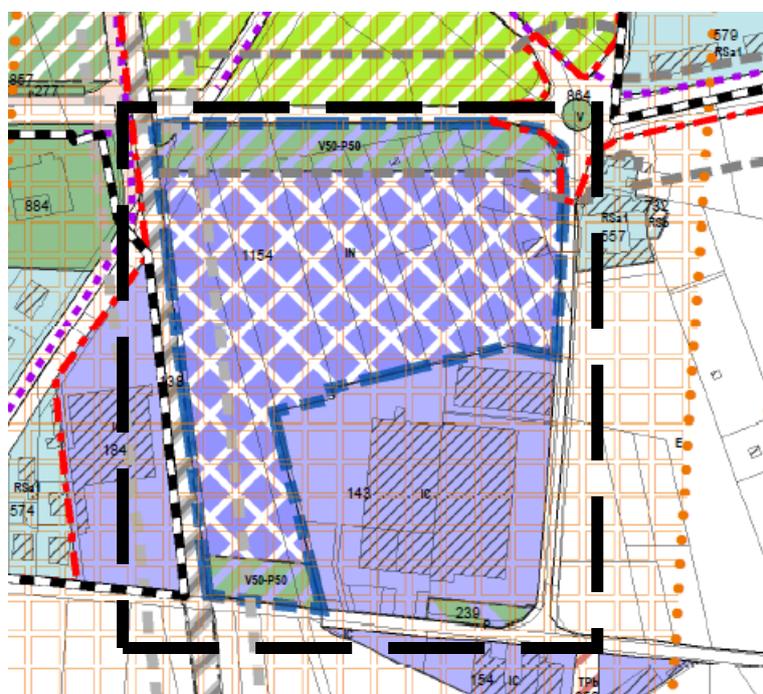


Figura 101: Area normativa IN n.1154 - PTPP

#### C4.2.2 Nuova area produttiva IN - ex Dein

##### Area urbanistica IN n. 34

Valutazioni analoghe a quelle effettuate per l'area di cui al punto precedente, sono state mosse per l'area in oggetto individuata nella PTPP come Area produttiva IN n.34. Tale area già riportata nel P.R.G.C. vigente quale Area per deposito inerti non inquinanti – Dein è stata individuata nella fase di dimensionamento del Piano quale ambito idoneo ad accogliere attività produttive e in particolare attività di tipo logistico (vedi Figura 104-105). Complessivamente l'area in oggetto si estende per una ST pari a 96.099 mq.

La principale motivazione che ha portato ad individuare l'area IN n. 34, quale ambito idoneo a localizzare attività produttive oltre che attività di logistica, risiedono nella localizzazione dell'area posta nelle immediate vicinanze dello svincolo autostradale Torino-Caselle.

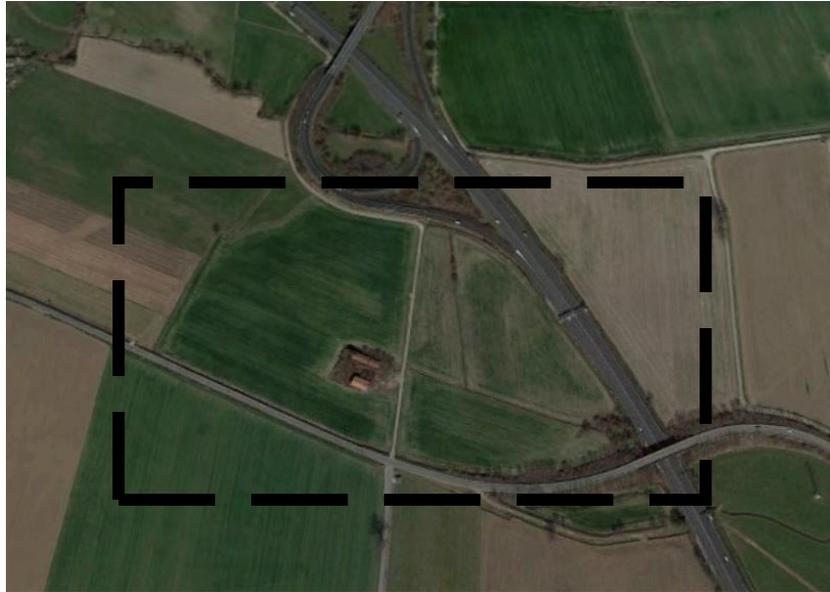


Figura 102: Foto satellitare dell'area urbanistica IN n.34 – Fonte: Google Earth

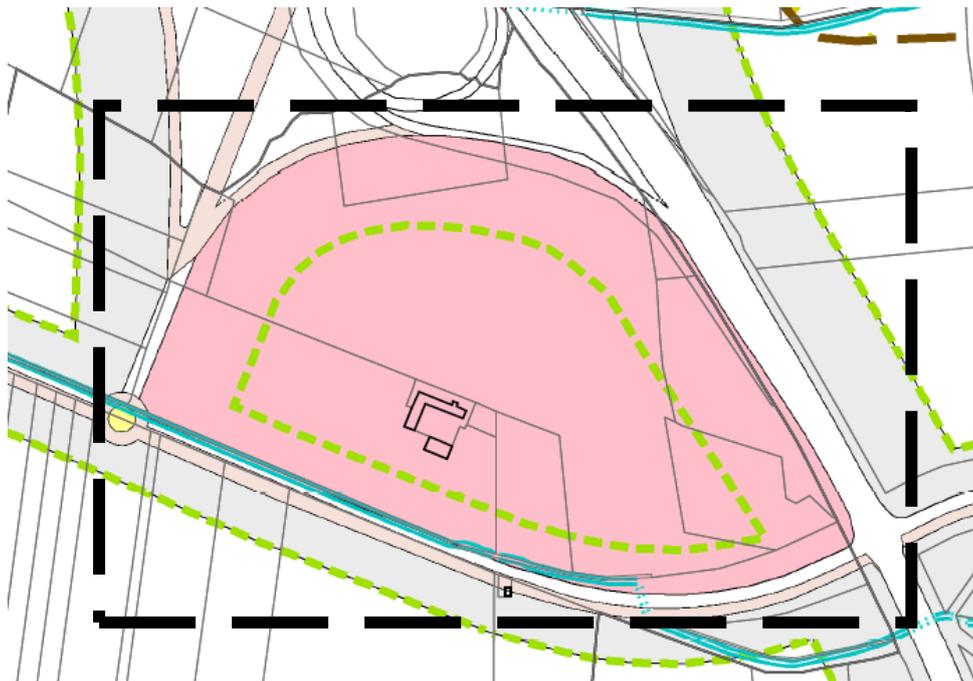


Figura 103: Area urbanistica Dein - P.R.G.C. Vigente

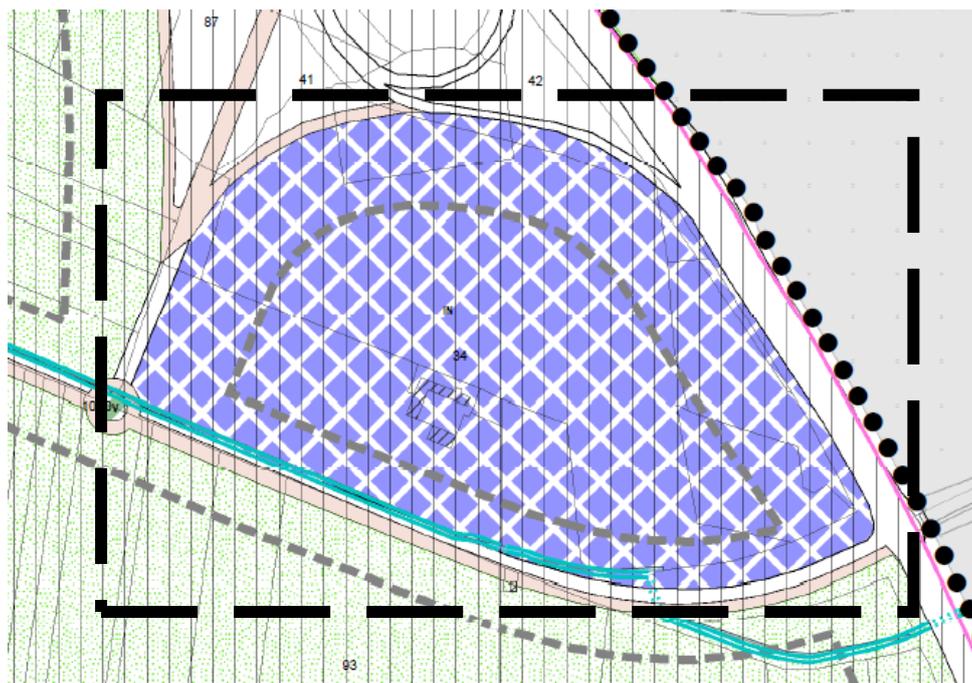


Figura 104: Area urbanistica IN n.34 - PTPP

### 3.4.4 Sistema rurale

#### D1 RICONOSCIMENTO DELLE AREE AGRICOLE E INDIVIDUAZIONE DEGLI ELEMENTI DA VALORIZZARE E SALVAGUARDARE

A seguito di un'attenta lettura dei territori agricoli si è giunti all'individuazione di specifici ambiti dove l'attenzione alla salvaguardia, al ripristino e alla valorizzazione delle trame del paesaggio originarie risultano prioritarie. Nella fase delle analisi propedeutiche all'adeguamento dei contenuti del P.R.G.C. agli indirizzi, direttive e prescrizioni del PPR, sono state riconosciute le componenti paesaggistiche che costituiscono la trama del paesaggio rurale. A tale riguardo, e a partire dagli indirizzi della pianificazione sovraordinata, la PTPP definisce prescrizioni specifiche per la valorizzazione di ambiti localmente riconosciuti di rilevanza, quali ad esempio il territorio compreso nelle fasce fluviali del Torrente Stura di Lanzo e gli elementi della rete ecologica locale.

##### D1.1 Valorizzazione degli elementi caratterizzanti il paesaggio agrario

###### D1.1.1 Aree agricole tipiche dei sistemi fluviali E/f

###### Area urbanistica E/f n. 95-1216-1340-1345

Le porzioni di territorio riconosciute quali Aree agricole tipiche dei sistemi fluviali E/f interessano specifiche aree rurali che per motivi geomorfologici e naturalistico-paesaggistici devono essere valorizzate. In queste aree infatti il Piano promuove la salvaguardia dei caratteri paesaggistici tradizionali, il mantenimento della struttura paesaggistica, promuovendo al contempo il ripristino delle trame paesaggistiche originali laddove siano state compromesse.

Con l'introduzione delle zone classificate come E/f, la PTPP restituisce adattando alla scala locale la specifica componente del PPR "Sistemi rurali lungo fiume con radi insediamenti tradizionali e in particolare nelle confluenze fluviali", escludendo le aree che dall'analisi dello stato di fatto risultano edificate, in previsione di edificazione o che versano in uno stato di degrado ambientale.

Entrando nel merito delle porzioni di territorio così classificate, il Piano propone, quali aree E/f l'ambito a est del concentrico caratterizzato dalla zona fluviale interna e allargata relativa alla Stura di Lanzo, come evidenziate nella successiva immagine.

La loro collocazione in rapporto ad elementi naturali di particolare valore ambientale e paesaggistico richiede particolari forme di tutela anche in rapporto alla stessa attività agricola, che il P.R.G.C. in ogni caso conferma.

Come riportato nell'art. 7.6.3 delle N.T.A. per tali zone valgono perciò le seguenti prescrizioni:

1. *Non sono consentite nuove edificazioni; è consentito solamente il recupero dei manufatti esistenti con adeguamento funzionale. Ogni trasformazione deve avvenire nel rispetto della tipologia edilizia tradizionale.*
2. *Sono consentite le trasformazioni per l'accessibilità e le reti di servizio legate al recupero dell'edificato esistente e ai relativi adeguamenti funzionali. Gli attraversamenti di reti non diversamente localizzabili andranno realizzati preferibilmente interrati e nel rispetto della vegetazione arborea esistente.*
3. *Nel caso di interventi di scavo o di modellamento del terreno, che prevedano l'eliminazione della vegetazione arborea, dovranno essere previste opere di sistemazione paesaggistica dei luoghi con la reintegrazione della vegetazione esistente.*
4. *Dovrà essere prevista la conservazione e/o il rafforzamento della vegetazione arborea esistente lungo i margini stradali. I progetti di adeguamento delle strade esistenti dovranno prevedere un'adeguata alberatura sui margini.*
5. *Eventuali recinzioni dovranno essere realizzate in modo da non pregiudicare la continuità visuale del paesaggio: sono consentite recinzioni di passoni di legno e recinzioni stagionali con passoni di legno e rete metallica per la difesa del bestiame e delle colture.*
6. *Non è consentita l'installazione di cartelli pubblicitari, ad eccezione della segnaletica di pubblica utilità. Sono comunque fatte salve le competenze in materia di cartellonistica stradale dell'ANAS, nel tratto di viabilità di competenza statale.*

#### **D1.1.2 Aree agricole a diffusa presenza di siepi e filari E/sf**

Area urbanistica E/sf n. 54-57-68-79-80-93-94-103-1112-1122-1196-1197-1199-1200-1222-1225-1226-1227-1228-1229

Le porzioni di territorio agricolo, caratterizzate dalla presenza diffusa di formazioni arboree lineari sono state disciplinate e riconosciute all'interno delle Aree agricole a diffusa presenza di siepi e filari E/sf, zona urbanistica introdotta dalla Variante Generale al P.R.G.C.. Nel processo di adeguamento dei contenuti del Piano al PPR sono state riportate e dettagliate alla scala locale l'areale delle componenti paesaggistiche, definite dal PPR "Aree non montane a diffusa presenza di siepi e filari"; escludendo le aree che dall'analisi dello stato attuale risultano compromesse da attività o interventi non compatibili con il contesto ambientale. All'interno delle N.T.A. all'Art. 7.6.4, tali porzioni di territorio vengono riconosciute quali *aree che comprendono gli ambiti di pianura significativamente interessati dall'insieme di siepi e filari caratterizzanti il paesaggio per le tipologie di impianto. Il PRGC intende tutelare le colture di forte dominanza paesistica come fattore di identificazione e di caratterizzazione del paesaggio.*

Come riportato all'art. 7.6.4 delle N.T.A., *tali aree sono da mantenere all'attività agricola secondo le prescrizioni dell'art. 25 della LR. 56/77 e in attuazione all'art.19 del PTR è prescritta la conservazione degli aspetti peculiari del paesaggio caratterizzato dalla presenza delle formazioni lineari di campo esistenti. La*

nuova edificazione, per i soggetti aventi titolo, dovrà avvenire al di fuori delle porzioni di territorio oggetto delle formazioni lineari di campo esistenti.

E' consentito il riuso ai fini residenziali del patrimonio edilizio eventualmente esistente anche per i soggetti non avente titolo ai sensi dell'art.25 della L.R.56/77.

### **D1.1.3 Area destinata a funzioni turistico ricettive in ambito agricolo E/tr**

#### **Area urbanistica E/tr n. 1241**

Nella PTPP uno degli obiettivi da perseguire riguarda la possibilità di attuare interventi di recupero del patrimonio edilizio, seppur in area rurale, al fine di avviare iniziative sinergiche con le attività agricole, o comunque non in contrasto, con l'obiettivo di valorizzare la produzione agricola e il capitale naturalistico ed ambientale intrinsecamente connesso.

Al fine di incentivare le attività agricole ed al contempo la riqualificazione del patrimonio esistente e inutilizzato, è stata introdotta una nuova area urbanistica E/tr n. 1241.

Le destinazioni d'uso ammesse e gli interventi all'interno di tali aree sono disciplinate all'Art. 7.6.5 delle N.T.A. della PTPP.

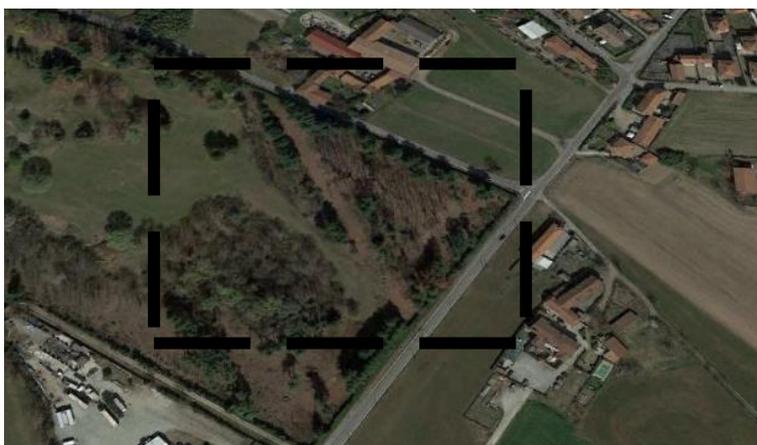


Figura 105: Foto satellitare dell'area urbanistica E/tr della PTPP - Fonte: Google Earth



Figura 106: Area urbanistica E - P.R.G.C. Vigente



Figura 107: Area urbanistica E/tr n.1241 - PTPP

### 3.5 Gli interventi sull'apparato normativo

Gli obiettivi posti alla base della presente revisione fanno particolare riferimento alla necessità di aggiornare l'apparato normativo del vigente PRGC sia alle principali disposizioni in materia di governo del territorio e tutela e salvaguardia dell'ambiente naturale, sia rispetto esigenze puntuali, emerse, tanto in sede di definizione dei contenuti del progetto di revisione, quanto emersi nella preliminare fase di ascolto della popolazione.

Gli interventi di adeguamento all'apparato normativo fanno pertanto riferimento alla necessità di addivenire ad uno strumento urbanistico che sia adeguato e coordinato con:

- la pianificazione sovraordinata vigente (PTR, PPR, PTCP2);
- il nuovo Regolamento Edilizio Tipo (approvato con D.C.R. n. 247-45856 del 28.11.2017) a cui la città di Caselle T. si è adeguata con approvazione del nuovo Regolamento Edilizio con D.C.C. n. 32 del 28/06/2018;
- le disposizioni sulle procedure ambientali previste dal D.Lgs 4/2008, così come richiamate dall'art.3 bis della L.R. 56/77 e s.m.i., ponendo attuazione alle specifiche disposizioni definite nel Rapporto Ambientale;
- la revisione per l'intero territorio comunale del Piano di Assetto Idrogeologico e della relativa carta di sintesi e del cronoprogramma
- la L. 447/2000 ed alla L.R. 52/2000, avendo verificato la compatibilità con il Piano di Caratterizzazione Acustica approvato con D.C.C. n. 25 del 16/05/2007;
- le disposizioni sui tipi di intervento definite e riconosciute dal D.P.R. 380/2001;
- i contenuti della legge sul riuso e sulla rigenerazione urbana approvata con L.R. 16 del 4/11/2018.

Oltre a tali disposizioni generali si segnalano all'interno dell'apparato normative le seguenti principali modifiche:

- definizione della normativa relativa all'individuazione delle nuove zone urbanistiche individuate dalla PTPP, sia all'interno delle norme tecniche di attuazione che con la definizione di specifiche schede normative d'area;

- eliminazione di prescrizioni normative attinenti a specifiche zone urbanistiche di piano regolatore oggi non più presenti nella zonizzazione di P.R.G.C.;
- ridefinizione puntuale della normativa sui sottotetti;
- definizione delle modalità attuative delle previsioni di P.R.G.C. circa le opere di urbanizzazione primaria;
- definizione del trasferimento di SU delle Aree Sp/P n.1331 e Sp/V n.1332 e n.1333 comprese vincolo aeroportuale NER all'interno del Centro Storico.

### **3.6 Obiettivi di affinamento tra la Proposta Tecnica di Progetto Preliminare e il Progetto Preliminare**

La Variante di Revisione tra la Proposta Tecnica di Progetto Preliminare ed il Progetto Preliminare intende procedere all'affinamento di alcuni punti ritenuti strategici per la Variante. Di seguito si elencano i temi che si intende approfondire:

Adeguamento al PPR In sede di predisposizione del Progetto Preliminare si provvederà ad eseguire un approfondimento, con conseguente adeguamento delle tematiche rilevate dal PPR di interesse nella pianificazione urbanistico-ambientale della presente Variante di Revisione Generale.

Beni di interesse storico architettonici ed archeologici. Con il Progetto Preliminare, anche a seguito delle fasi di concertazione e confronto con gli enti sovrallocali, sarà approfondita la definizione dei vincoli di carattere storico artistico architettonico. Relativamente agli aspetti di carattere archeologico, con la Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino sarà meglio specificata la normativa per le aree di rischio e di attenzione archeologica.

Adeguamento comunale al Regolamento Edilizio Tipo. Con la definizione del Progetto Preliminare si provvederà a dare attuazione a quanto riportato nel nuovo Regolamento Edilizio Tipo (approvato con D.C.R. n.247-45856 del 28.11.2017).

Analisi della densità. Nella fase di redazione del Progetto Preliminare, con riferimento alle tematiche relative al contenimento del consumo di suolo e alla "gestione" dello sprawling, si provvederà a predisporre gli elaborati tecnici al fine di individuare graficamente gli ambiti "costruiti" - "denso" e/o "in transizione" - dal territorio libero "non urbanizzato", ai sensi dell'art. 15 e 16 del PTC2.

Classificazione della viabilità e revisione delle fasce di rispetto. È obiettivo dell'Amministrazione Comunale approfondire il tema legato all'aggiornamento della classificazione/tematizzazione di Piano riguardo la rete stradale esistente, con particolare attenzione a quella posta in ambito urbano. Al fine di raggiungere tali obiettivi il Comune, con il contributo dei propri Uffici Tecnici, in sede di revisione generale di P.R.G.C., ha avviato un'indagine puntuale in grado di raggruppare tutte le viabilità veicolari esistenti. Nel Progetto Preliminare si provvederà all'aggiornamento cartografico e normativo del sistema della viabilità.

Misure per l'efficientamento energetico del patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione. Con la definizione del Progetto Preliminare, si andranno a delineare gli aspetti legati alle misure di efficientamento del patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione. In particolare, ciò che si dovrà approfondire risulta legato alla definizione di un livello minimo di prestazione energetica, legato ai tipi di interventi di trasformazione alle diverse scale. Un ulteriore tema da approfondire potrebbe essere quello della certificazione degli immobili applicando degli strumenti di valutazione del livello di sostenibilità energetica e ambientale degli edifici: BREEAM, CasaClima, ITACA, LEED.

## 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.

Di seguito vengono analizzate le differenti situazioni che hanno condotto allo stato di fatto attuale e si esplicitano le principali ipotesi sulle quali si fonda il dimensionamento complessivo del presente Piano.

### 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 utilizzate; 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 complessiva 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 azionamento 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 SU<sup>9</sup> 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
	<i>mq</i>	<i>mq/mq</i>	<i>mq</i>	<i>Abitanti teorici</i>
<b>RN</b>	22.849	0,35	7.997	200
<b>SUE RN2-RPb n. 1155</b>	16.954	0,35	5.934	148
<b>SUE RN2 n. 467</b>	8.115	0,35	2.840	71
<b>SUE RN1a n. 453</b>	46.557	0,35	16.295	407
<b>SUE RN n. 1119</b>	15.753	0,35	5.514	138
<b>SUE RN n. 969</b>	12.413	0,24	2.979	74
<b>TOTALE</b>	<b>122.640</b>		<b>41.559</b>	<b>1.039</b>

#### **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

<sup>9</sup> Ad eccezione dell'area RN n. 969, preposta invece ad accogliere la SU trasferibile dall'ambito di trasformazione urbanistica RC (descritto al punto successivo).

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 inattuate. 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 teorica 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
<b>Totale CIRT</b>				<b>2.045</b>

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
<b>TOTALE</b>	<b>3.931</b>

\*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 <sup>10</sup>	13.969	abitanti
Abitanti teorici aggiuntivi previsti dalla Variante Generale	3.931	abitanti
<b>CIRT totale</b>	<b>17.900</b>	<b>abitanti</b>

<sup>10</sup> fonte: Città di Caselle T.se

## 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 un incremento 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
<b>TOTALE</b>	<b>307.087</b>	

### ➤ 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 dismettere 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
<b>TOTALE</b>		<b>540.583</b>

### 4.3 I servizi pubblici

#### 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 dalle 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) =	<b>447.500 mq</b>
---	-------------------

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) =	<b>307.087 mq</b>
--	-------------------

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 =	<b>73.218 mq</b>
--	------------------

Totale fabbisogno attività economiche = 307.087 mq + 73.218 mq =	<b>380.305 mq</b>
--	-------------------

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

#### 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
	<i>mq</i>	<i>mq</i>	<i>mq</i>	<i>mq</i>
<b>a - Istruzione</b>	39.962	29.186	9.070	78.218
<b>b - Attrezzature di interesse comune</b>	61.969	47.646	-	109.614
<b>c - Spazi pubblici a parco, gioco e sport</b>	289.358	296.681	12.662	598.700
<b>d - Parcheggi pubblici</b>	142.987	77.560	4.499	225.045
<b>Servizi per il produttivo</b>	19.685	20.007	8.056	47.748
<b>TOTALE</b>	<b>553.960</b>	<b>471.079</b>	<b>34.286</b>	<b>1.059.326</b>

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**.

<sup>11</sup> Ottenuto dalla sottrazione: Dotazione servizi complessiva (1.059.326 mq) - Dotazione servizi per il produttivo (47.748 mq)

## 5 LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE DEL PROGETTO DI REVISIONE GENERALE DEL PRGC

Il progetto della variante di revisione verrà sviluppato e approfondito a seguito della redazione del Rapporto Ambientale che analizzerà le criticità ambientali inerenti il progetto di Revisione di piano regolatore, fissando i principi fondativi per l'ottenimento di un bilancio ambientale positivo, da un lato attraverso politiche di sviluppo che salvaguardino il nuovo consumo di territorio, dall'altro attraverso la definizione delle azioni necessarie alla compensazione ambientale delle trasformazioni territoriali in progetto.

Riconoscendo pertanto come elemento imprescindibile e fondante della progettazione del territorio la sostenibilità ambientale, inscindibile dalla progettazione urbanistica, si sono individuate già nella definizione della Proposta Tecnica di Progetto Preliminare tre principali linee di intervento circa la sostenibilità ambientale della variante di revisione, descritte ai paragrafi successivi:

- l'analisi sul consumo di suolo;
- la compensazione ambientale;
- la salvaguardia del territorio agricolo.

Si segnala inoltre che a seguito della definizione dei contenuti del Rapporto ambientale saranno individuate le opere di mitigazione per i singoli interventi in progetto.

### 5.1 La salvaguardia del suolo agricolo: analisi circa il consumo di suolo

Relativamente al consumo di suolo, il Piano Territoriale Regionale introduce uno strumento operativo di immediata limitazione al possibile consumo di suolo agricolo, attribuendo a questo fattore una diretta relazione con i contenuti citati.

Infatti l'art. 31, comma 10, delle N.T.A. del PTR dispone che gli strumenti di pianificazione non causino un incremento di aree urbanizzate superiore al 3% di quelle esistenti per ogni quinquennio, nel caso della Variante di Revisione Generale al P.R.G.C., l'incremento in percentuale non deve essere superiore al 6%.

Tale disposizione appare nella sua determinatezza come un elemento certamente innovativo nella programmazione territoriale di area vasta, in quanto fino all'approvazione del PTR si è sempre assistito a indicazioni su enunciazioni di principi, piuttosto che disposizioni oggettivamente vincolanti. Se il PTR fissa una quota massima per le previsioni di incremento di consumo di suolo ad uso insediativo consentito per cinque anni, calcolato a partire dalla prima variante allo strumento urbanistico successiva all'approvazione del PTR, significa che per il caso del P.R.G.C. di Caselle Torinese la prima variante da considerare ai fini di tale calcolo è la Variante Parziale 7, approvata successivamente alla pubblicazione del PTR.

In assenza di disposizioni regionali circa il metodo da utilizzare per il calcolo del consumo di suolo, si è quantomeno ricercato, all'interno degli strumenti messi a disposizione dalla Regione, la definizione di un lessico condiviso.

Nello schema che segue e nel relativo allegato grafico si sono pertanto utilizzati i termini individuati nel glossario del "Monitoraggio del consumo di suolo in Piemonte" per consentire la valutazione complessiva delle porzioni di territorio "consumate" in modo reversibile o irreversibile dal progetto di Piano.

Nello specifico si è fatto riferimento a:

- **Consumo di suolo irreversibile (CSCI)**, considerando come tale la sommatoria del *consumo di suolo da superficie urbanizzata (CSU)* e del *consumo di suolo da superficie infrastrutturata (CSI)*;
- **Consumo di suolo reversibile (CSR)** ossia suoli non più agricoli o naturali, trasformati senza azione di impermeabilizzazione (impianti sportivi e tecnici, parchi urbani, campi fotovoltaici...).

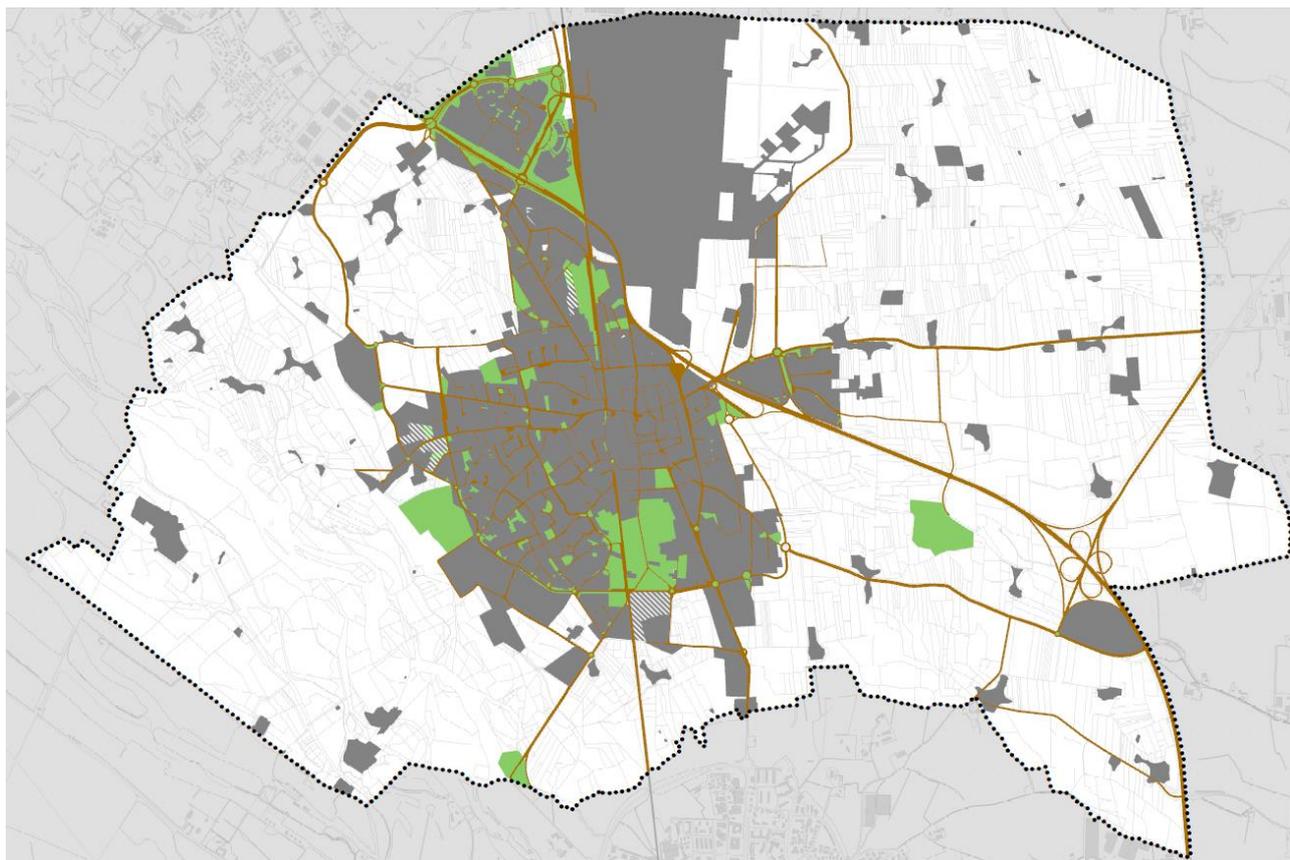


Figura 108: Stralcio elaborato P1.5 Analisi del consumo di suolo

Operativamente i parametri su cui si è valutato il consumo di suolo della Variante di Revisione Generale al PRGC vigente sono:

**Da PRGC vigente:**

**CONSUMO DI SUOLO DA SUPERFICIE URBANIZZATA (CSU):**

- le aree comprese nel perimetro del centro abitato ai sensi dell'art. 12 L.R. 56/77;
- le aree esterne al perimetro del centro abitato consolidate, di cui rientrano anche le superfici edificate ricadenti in area agricola;
- le aree in progetto individuate dal Piano vigente, non attuate e non oggetto di modifica della presente Variante Generale.

**CONSUMO DI SUOLO DA SUPERFICIE INFRASTRUTTURATA (CSI):**

- le aree ferroviarie interne ed esterne al perimetro del centro abitato;
- stima della viabilità esistente e in progetto interne ed esterna al perimetro del centro abitato.

**CONSUMO DI SUOLO REVERSIBILE (CSR):**

- le aree per servizi pubblici riconducibili alle aree verdi e le aree a verde privato, esistenti e in progetto, interne ed esterne al perimetro centro abitato.

Su tali valori si è pertanto valutato il consumo di suolo derivante dal progetto della Variante di Revisione Generale al P.R.G.C. vigente.

**Dalla Proposta Tecnica del Progetto Preliminare della Variante di Revisione Generale al PRGC:**

**CONSUMO DI SUOLO DA SUPERFICIE URBANIZZATA (CSU):**

- le aree dove sono previsti interventi di completamento e di nuovo impianto, limitatamente agli ambiti interessati dalla presente Variante di Revisione Generale al P.R.G.C..

**CONSUMO DI SUOLO REVERSIBILE (CSR):**

- le aree per servizi pubblici di tipo non costruito, le aree a verde privato e verde privato di valenza ecologica, le aree per attività equestri, esterne al perimetro del centro abitato, limitatamente agli ambiti interessati dalla presente Variante di Revisione Generale al P.R.G.C..

**CONSUMO DI SUOLO DA SUPERFICIE INFRASTRUTTURATA (CSI):**

- le aree destinate alla realizzazione di infrastrutture per la mobilità, limitatamente agli ambiti interessati dalla presente Variante di Revisione Generale al P.R.G.C..

L'elaborato P1.6 "Verifica sul consumo di suolo ai sensi dell'art. 31 del P.T.R." riporta un'evidenza grafica degli elementi sopra descritti e di quanto calcolato nella tabella esplicativa di seguito riportata.

			<i>P.R.G.C. vigente (mq)</i>	<i>Variante Revisione Generale al P.R.G.C. (mq)</i>
<b>CONSUMO SUOLO IRREVERSIBILE (CSCI)</b>	Consumo di suolo da superficie urbanizzata (CSU)	<i>Perimetro del centro abitato ai sensi dell'art. 12 L.R. 56/77</i> <i>Aree consolidate e di nuovo impianto esterne al perimetro del centro abitato</i>	5.066.563	72.959
	Consumo di suolo da superficie infrastrutturata (CSI)	<i>Aree riservate a viabilità stradale e ferroviaria interne ed esterne al perimetro del centro abitato</i>	1.094.233	1.926
<b>CONSUMO SUOLO REVERSIBILE (CSR)</b>	Consumo di suolo da superfici che modificano le caratteristiche dei suoli senza azione di impermeabilizzazione	<i>Aree a servizi e a verde privato esterne al perimetro del centro abitato</i>	668.622	10.607

Sulla base di tali valori, si è pertanto proceduto alla verifica dei parametri di cui all'art. 31 delle N.T.A. del PTR. Prima di passare all'esame dei valori di consumo di suolo è necessario sottolineare alcuni aspetti che hanno influito nella definizione degli obiettivi di Variante e quindi nella determinazione delle superfici consumate. In primo luogo la Variante Generale, come più volte descritto all'interno della presente relazione, ha come primario obiettivo la qualificazione del tessuto urbano attraverso la densificazione del costruito e la modifica delle destinazioni d'uso di alcune zone urbanistiche del PRGC di Caselle Torinese. Le principali variazioni rispetto al P.R.G.C. vigente sono state pertanto quelle di orientare una serie di previsioni di consumo di suolo irreversibile verso destinazioni d'uso di tipo residenziale e produttivo. Di conseguenza la componente di CSU di progetto derivante dalla presente Variante è da intendersi come un incremento di superfici urbanizzate individuate all'interno delle aree interstiziali e di frangia del tessuto urbano.

Come emerge dalla tabella di seguito riportata sulla base dei criteri fissati e di quanto prima sottolineato, la percentuale di suolo consumata in modo irreversibile, a seguito dell'attuazione del progetto di Piano, risulta pari al 1,2%, in linea con le disposizioni regionali. Tale valore dimostra come il progetto di Variante Generale ha provveduto all'individuazione di aree di nuovo impianto senza generare impatti rilevanti sulla risorsa suolo.

	<b>PRGC vigente</b>	<b>Verifica art.31 N.T.A. PTR</b>	<b>Previsioni Variante Revisione Generale P.R.G.C.</b>	<b>Valori di progetto Variante Revisione Generale P.R.G.C.</b>
	(mq)	(mq)	(mq)	(%)
CONSUMO DI SUOLO DA SUPERFICIE URBANIZZATA (CSU)	5.066.563	303.994	72.959	1
CONSUMO DI SUOLO DA SUPERFICIE INFRASTRUTTURATA (CSI)	1.094.233	65.654	1.926	0,2
<b>CONSUMO SUOLO IRREVERSIBILE (CSCI)</b>	<b>6.160.796</b>	<b>369.648</b>	<b>74.885</b>	<b>1,2</b>
<b>CONSUMO SUOLO REVERSIBILE (CSR)</b>	<b>668.622</b>	<b>40.117</b>	<b>10.607</b>	<b>2</b>

## 5.2 La compensazione ecologica della revisione generale di piano regolatore

Unitamente alla necessità di definire politiche atte a contenere il consumo di suolo è altrettanto necessario individuare azioni che compensino gli effetti conseguenti alla trasformazione, inevitabile ed auspicabile, del territorio, al fine di addivenire ad un bilancio ambientale positivo tra perdita di suolo dovuta alle trasformazioni in progetto e restituzione all'ambiente di suoli attualmente compromessi.

Nell'elaborazione della PTPP si è quindi deciso di anticipare a livello cartografico e normativo l'individuazione di alcuni ambiti (aree VCE) atti alla compensazione ecologica del progetto della variante di revisione, definendo puntualmente la localizzazione, la superficie e le modalità di intervento per tali zone urbanistiche.

Le analisi sviluppate nel Rapporto ambientale unitamente al contributo dei pareri espressi dagli Enti in sede di Conferenza di Copianificazione determineranno un affinamento degli aspetti compensativi del progetto piano regolatore.

## 5.3 La salvaguardia del territorio agricolo

A seguito di un'attenta lettura dei territori agricoli si è addivenuti all'individuazione di specifici ambiti dove l'attenzione alla salvaguardia, al ripristino e alla valorizzazione delle trame del paesaggio originarie risultano prioritari.

In particolare, in ottemperanza alle direttive e prescrizioni del PPR, si è introdotta una maggiore articolazione della normativa del territorio agricolo atta a introdurre una maggior tutela dello stesso, in particolare attraverso il riconoscimento delle aree agricole tipiche dei sistemi fluviali (E/f) e delle aree agricole a diffusa presenza di siepi e filari (E/sf), per le cui caratteristiche peculiari si rimanda a quanto esplicitato all'interno del capitolo 3 della Relazione Illustrativa e agli artt. 7.6 e seguenti delle N.T.A..

## 6 GLI ELABORATI DELLA VARIANTE DI REVISIONE GENERALE

### 6.1 Gli elaborati costituenti la Proposta Tecnica di Progetto Preliminare

La presente Proposta Tecnica di Progetto Preliminare è costituita dai seguenti elaborati:

#### ALLEGATI TECNICI DI INDAGINE

N. elab.	Titolo	Scala
<b>INQUADRAMENTO TERRITORIALE</b>		
AT1	Le previsioni del PTR	Varie
AT2	Le previsioni del PPR	Varie
AT3	Le previsioni del PTC2	Varie
<b>VINCOLI LIMITAZIONI E VALORI</b>		
AT4.1	Perimetrazione dei vincoli presenti sul territorio	1:5.000
AT4.2	Schede dei beni vincolati con decreto di vincolo	/
<b>INDAGINI SULLO STATO ATTUALE</b>		
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 P.R.G.C. vigente: analisi delle aree edificabili	1:5.000
AT8.2	Attuazione del P.R.G.C. 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

N. elab.	Titolo	Scala
<b>ELABORATI DESCRITTIVI</b>		
P1.1	Relazione illustrativa	/
P1.2.1	PPR - Tavola dei beni paesaggistici	1:5.000
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 L.R. 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
<b>ELABORATI GRAFICI PRESCRITTIVI</b>		
P2.1	Planimetria sintetica rappresentativa anche dei comuni contermini	1:25.000
P2.2	Planimetria generale di progetto	1:5.000
<b>ELABORATI NORMATIVI PRESCRITTIVI</b>		
P3	Norme tecniche di attuazione - Schema	/
P3.1	Schede normative	/

#### ELABORATI AMBIENTALI

N. elab.	Titolo	Scala
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**

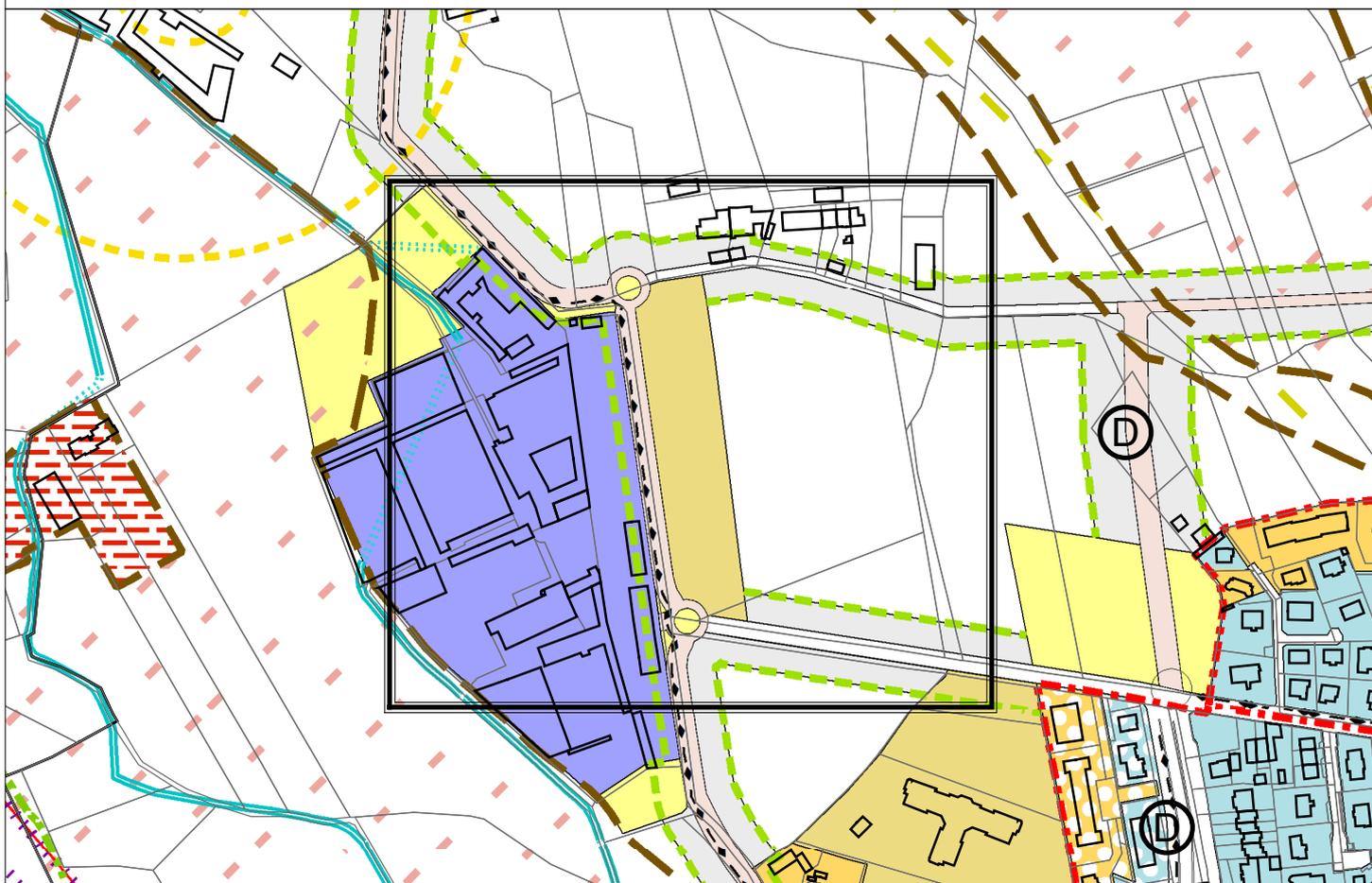
<i>N. elab.</i>	<i>Titolo</i>	<i>Scala</i>
	Studio di compatibilità con il P.C.A. vigente	/

**ELABORATI GEOLOGICI**

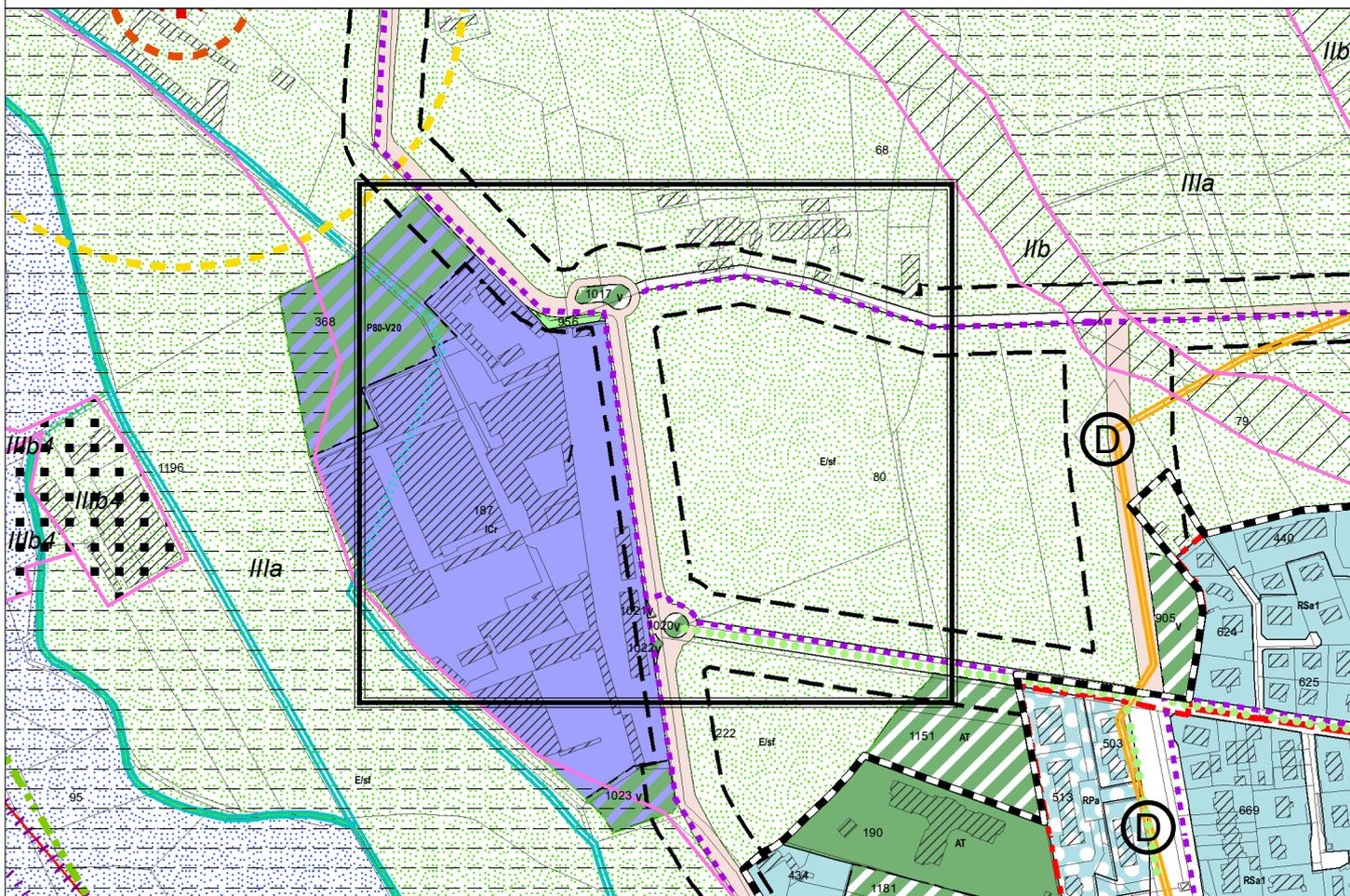
<i>N. elab.</i>	<i>Titolo</i>	<i>Scala</i>
<b>STUDIO GEOLOGICO – TECNICO</b>		
	Relazione geologico – tecnica	/
Tav.1	Carta geologica e geomorfologica	/
Tav.2	Carta idrogeologica	/
Tav.3	Carta del reticolo idrografico e SICOD	/
Tav.4	Carta del quadro del dissesto	/
Tav.5	Carta di sintesi della pericolosità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

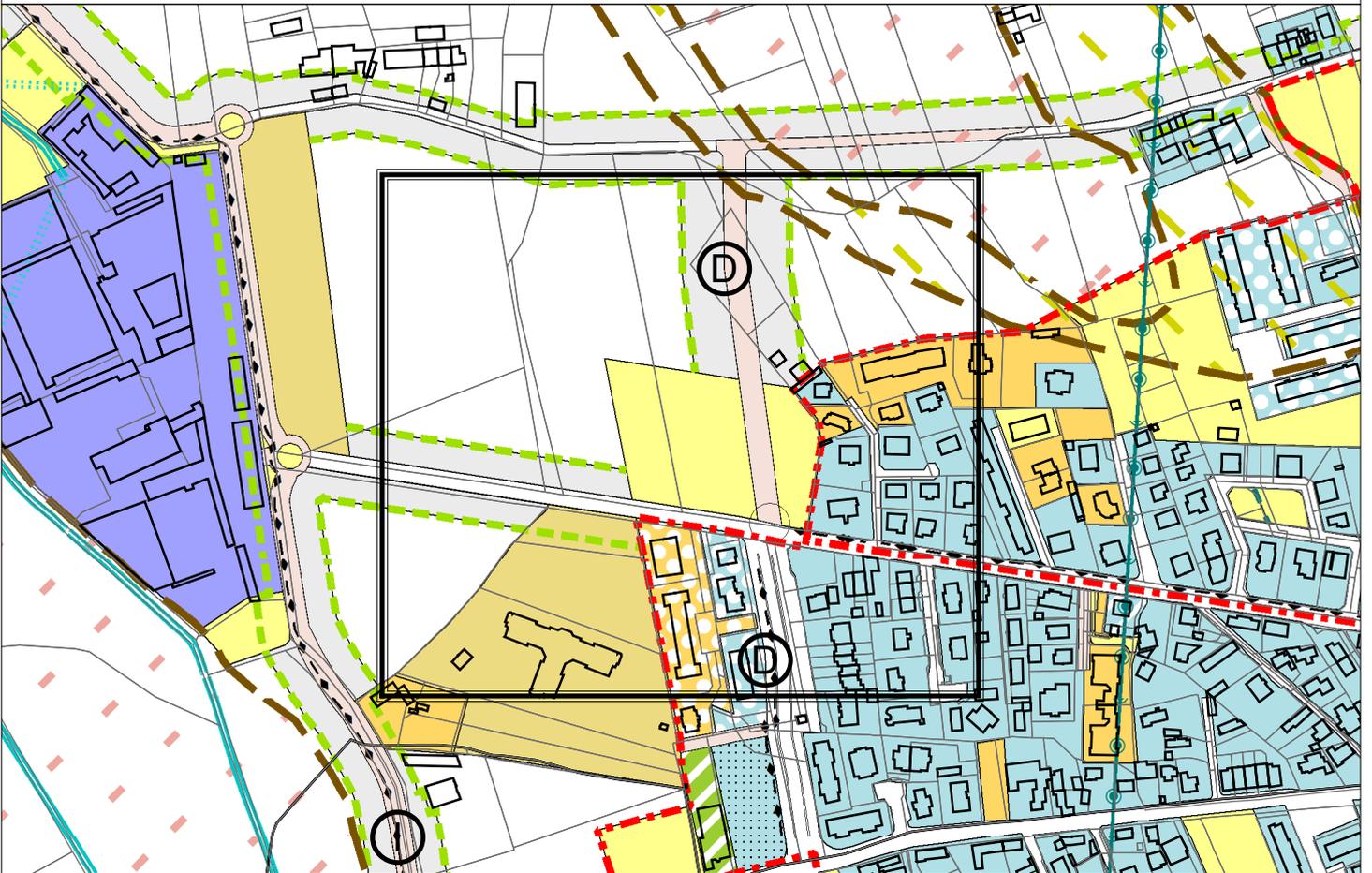
Allegato A – Principali modifiche introdotte dalla PTPP della Variante di Revisione Generale - scala 1:5.000



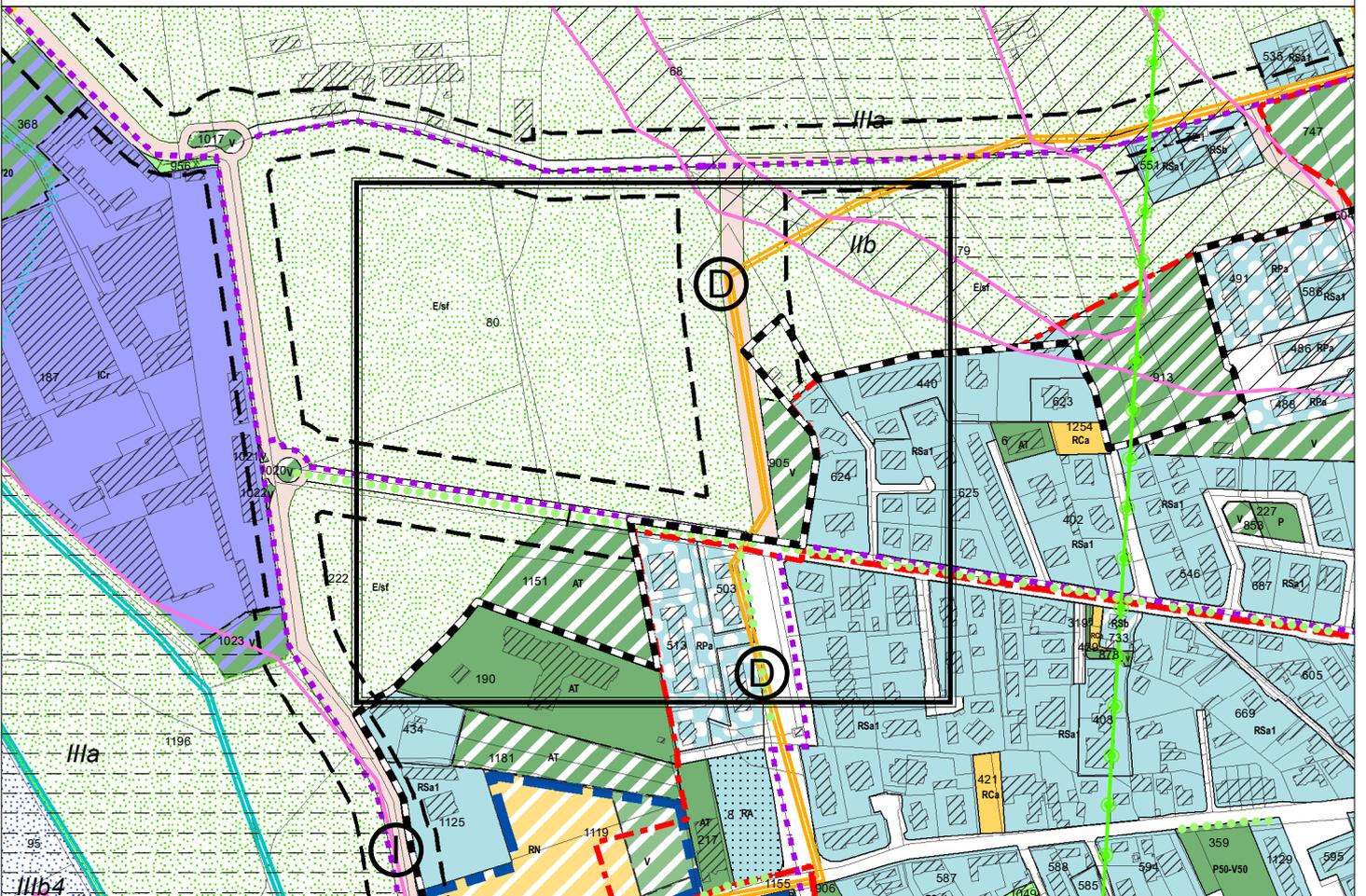


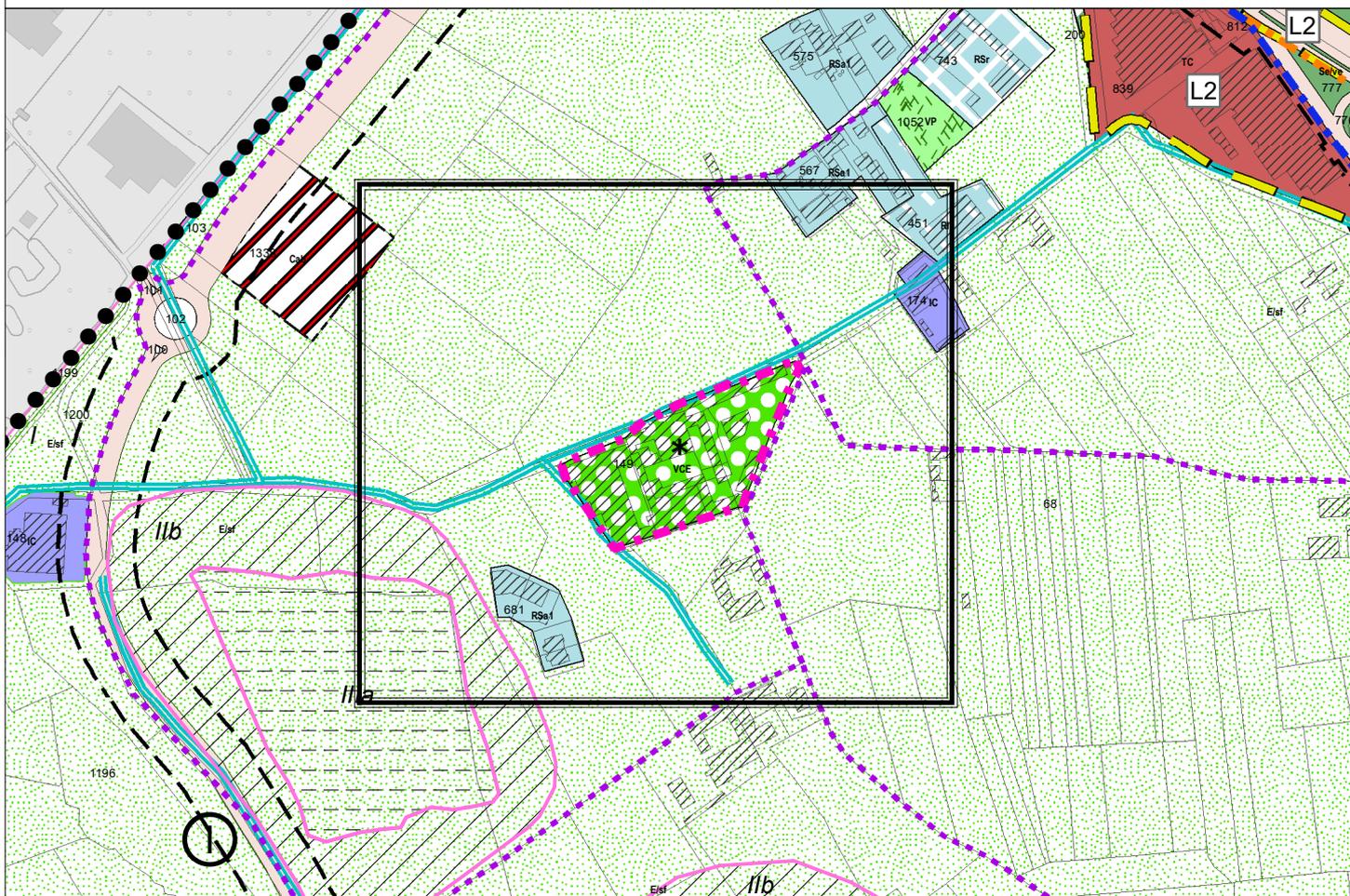
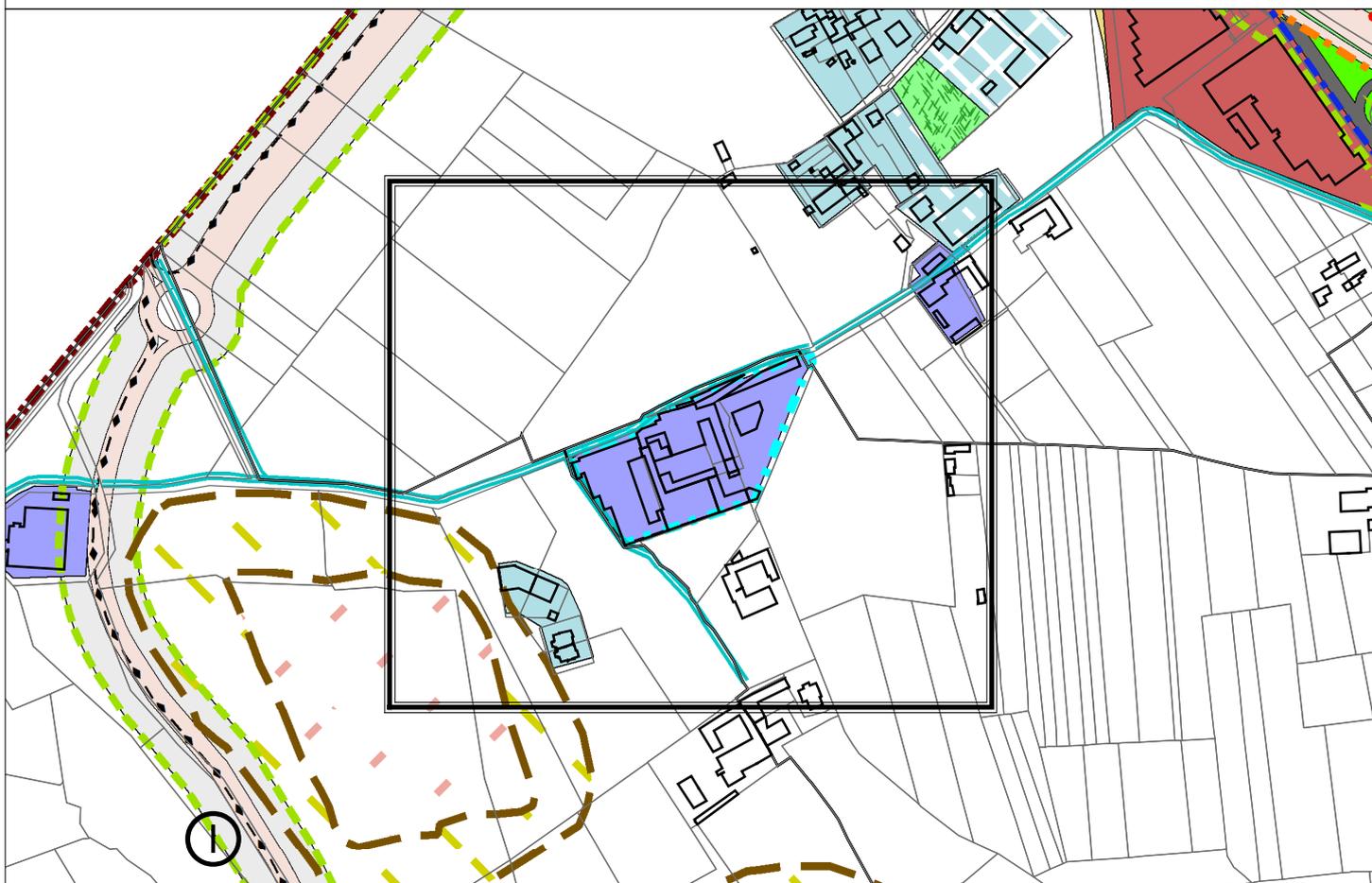
Estratto tav.P2.2 - Proposta Tecnica di Progetto Preliminare, scala 1:5000  
Area urbanistica E/sf - Aree agricole a diffusa presenza di siepi e filari





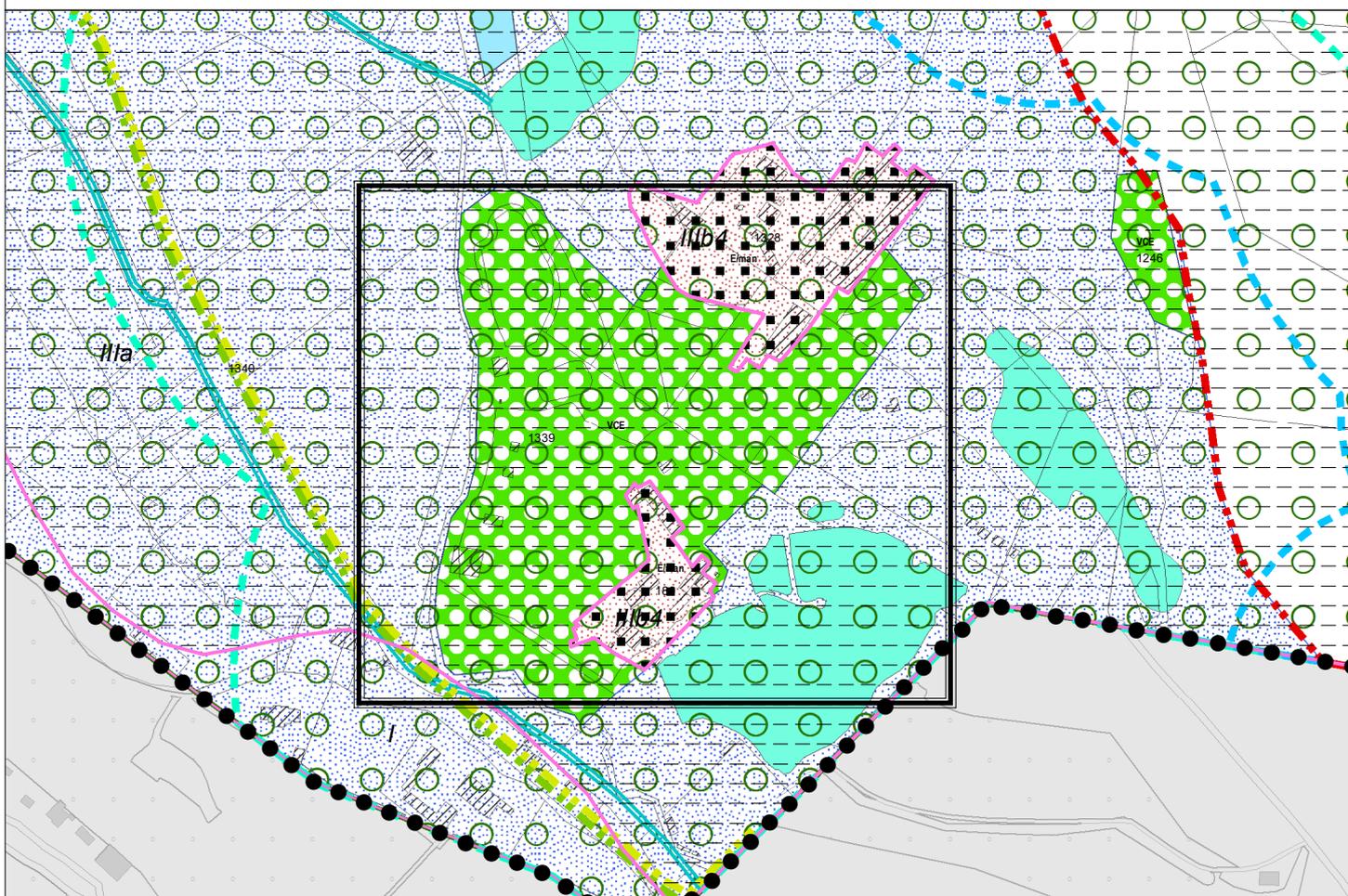
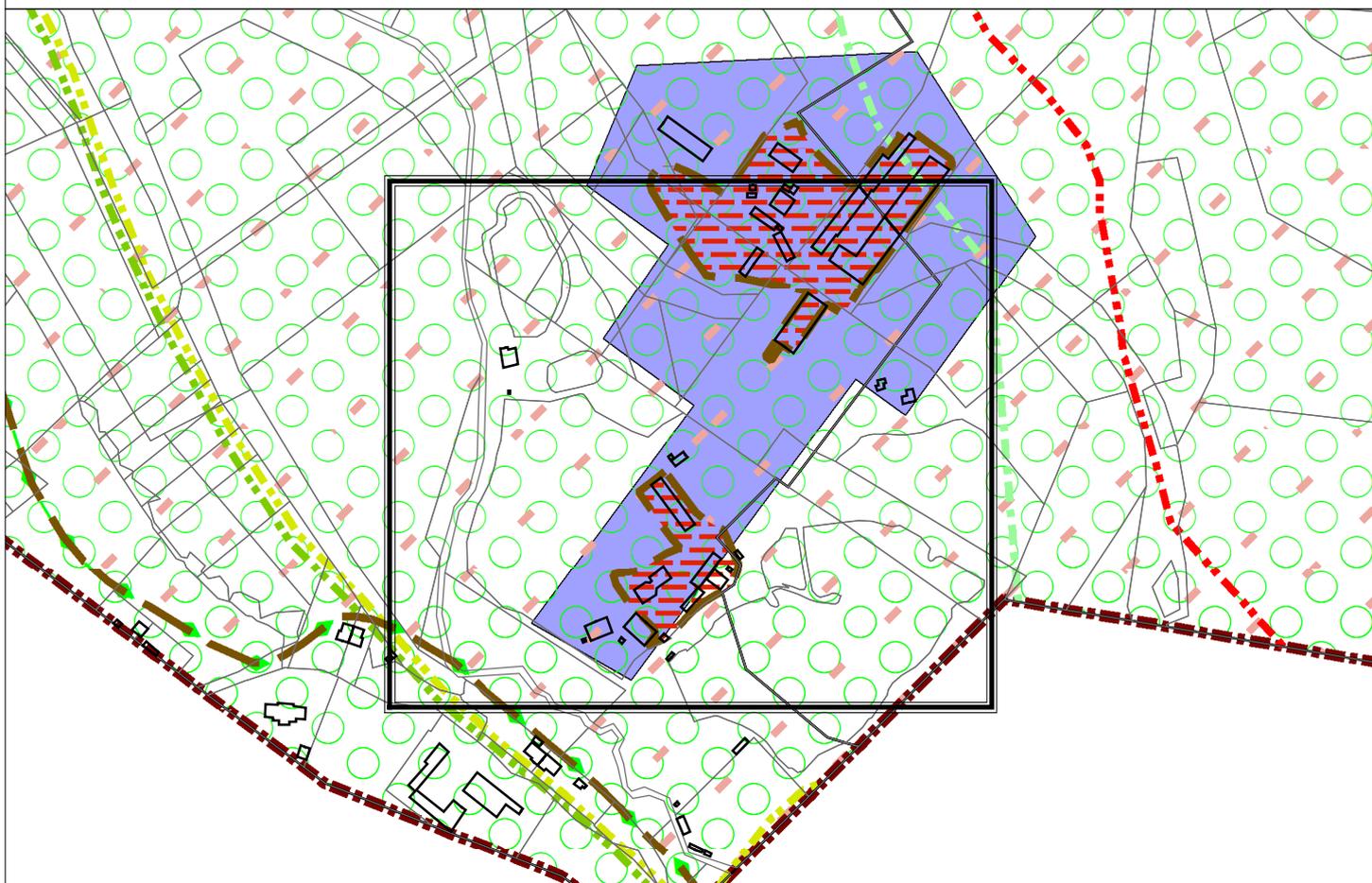
Estratto tav.P2.2 - Proposta Tecnica di Progetto Preliminare, scala 1:5000  
Area urbanistica E/sf - Aree agricole a diffusa presenza di siepi e filari

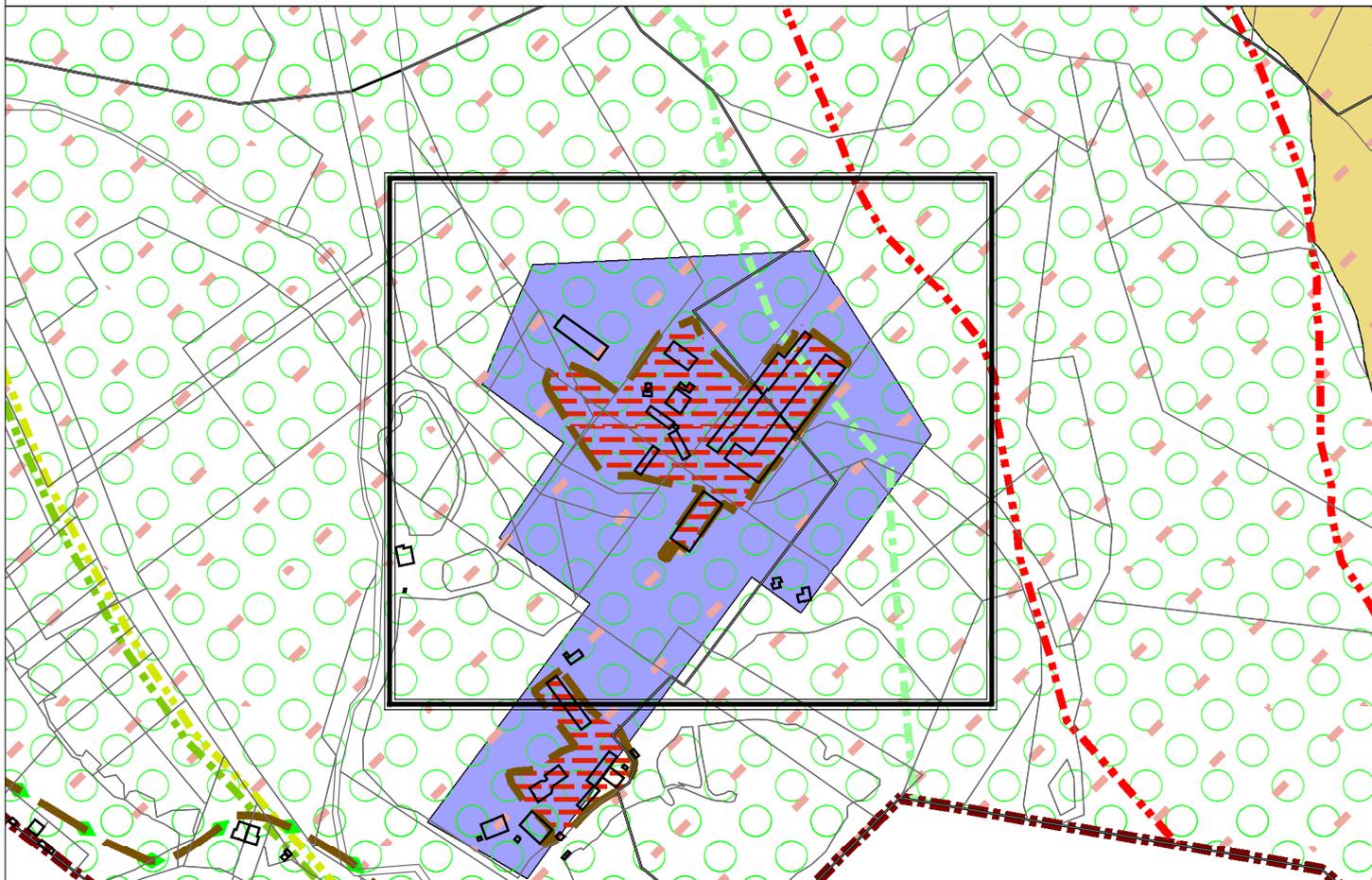




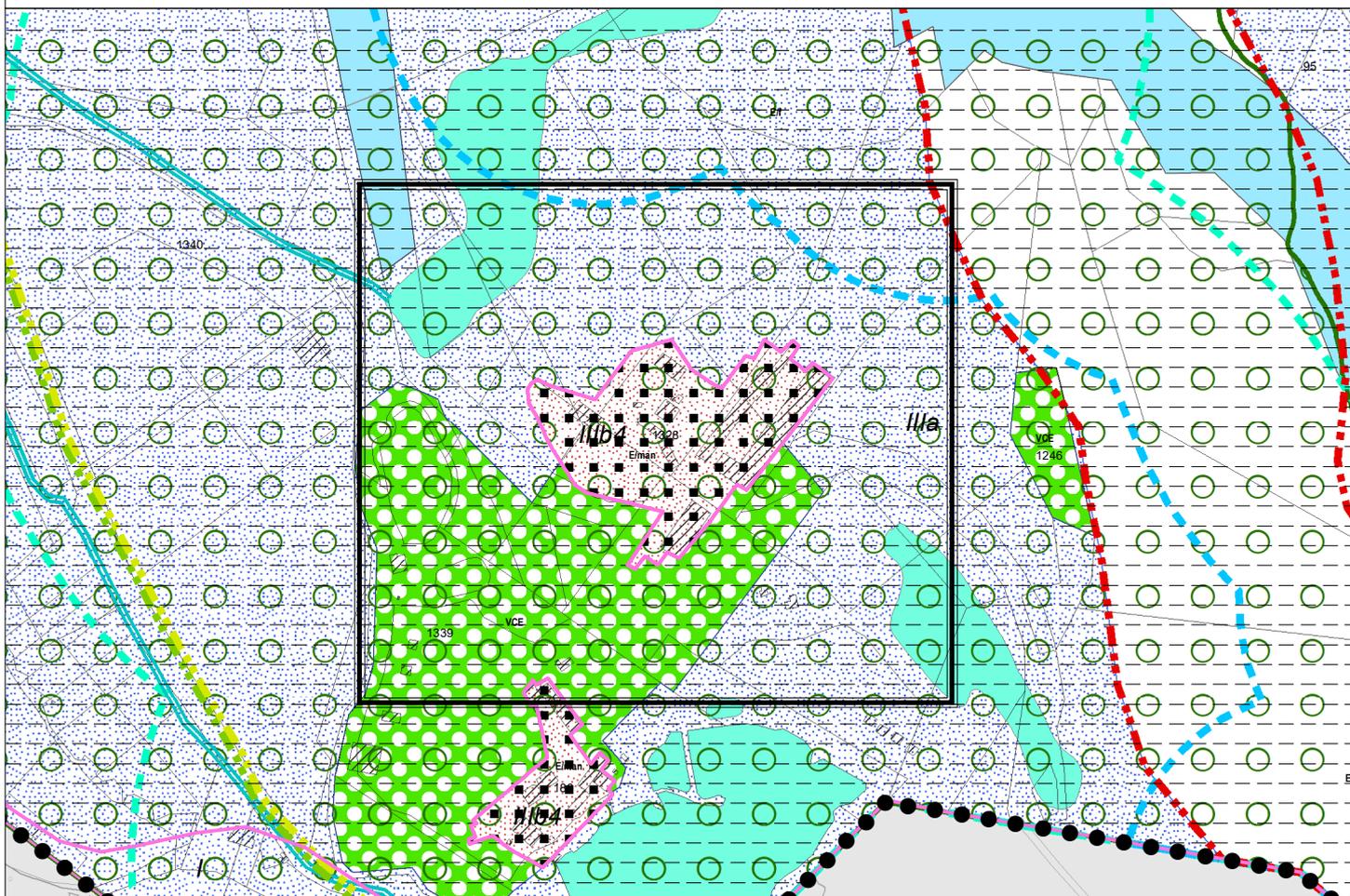


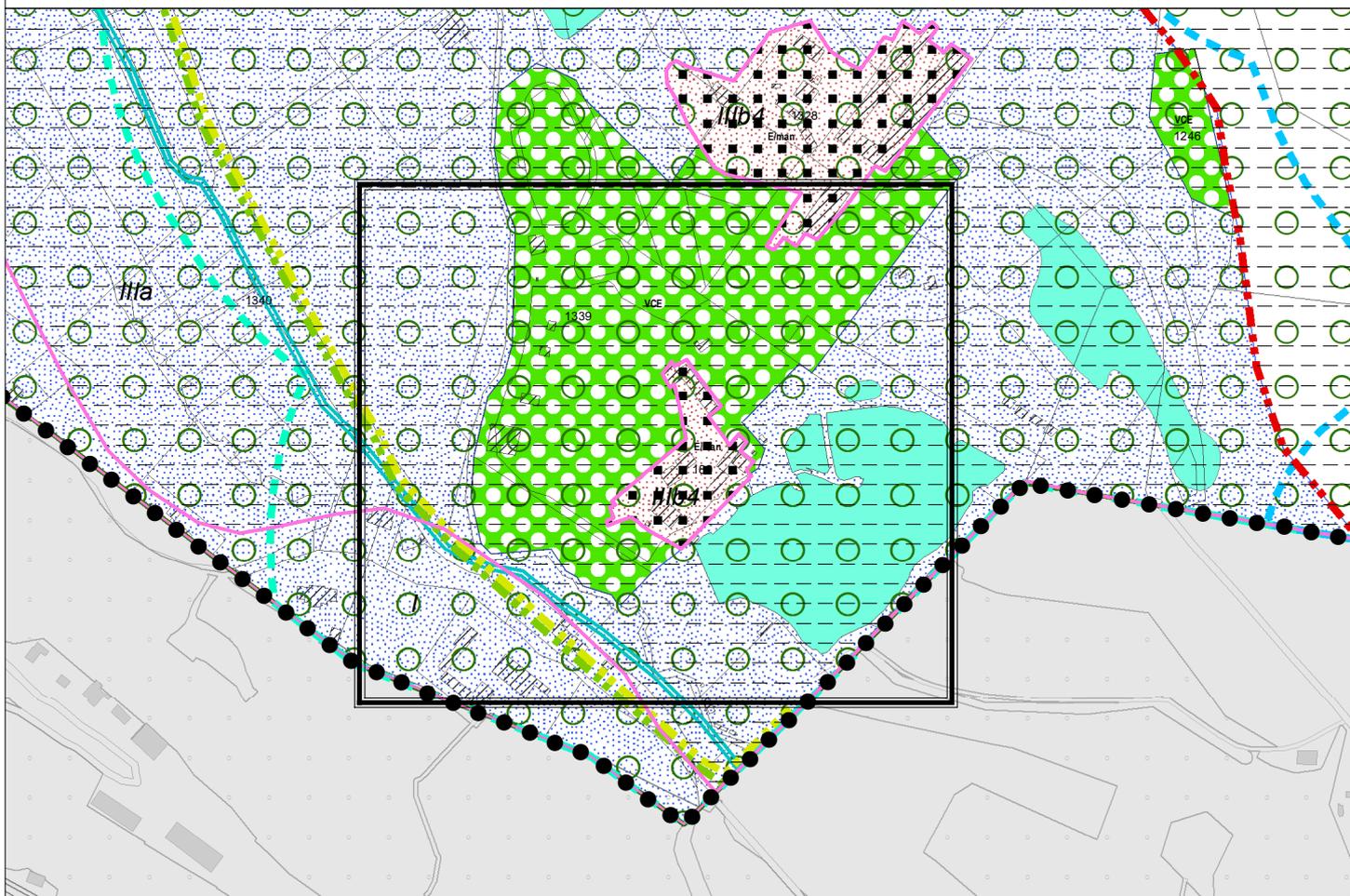
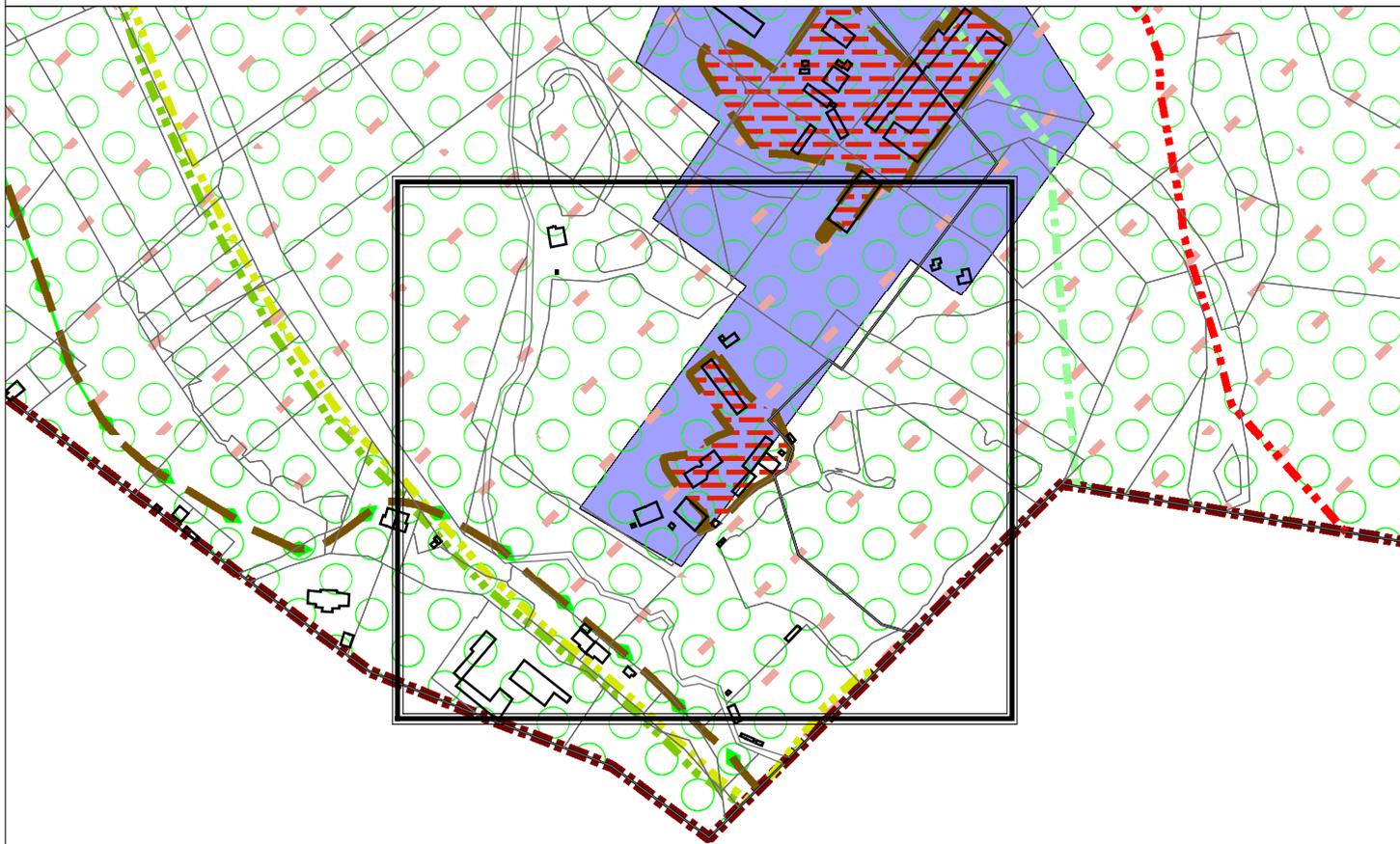


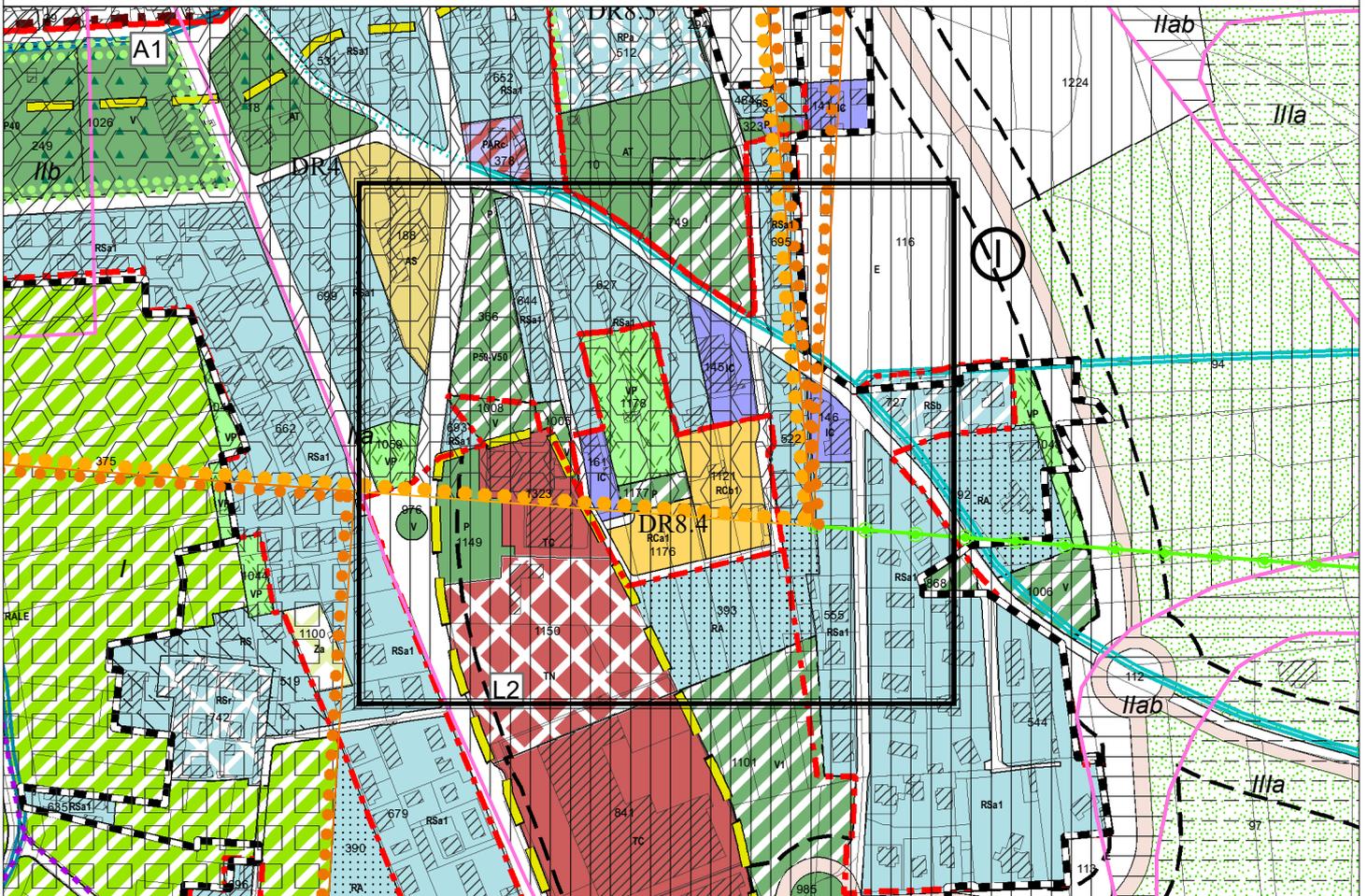
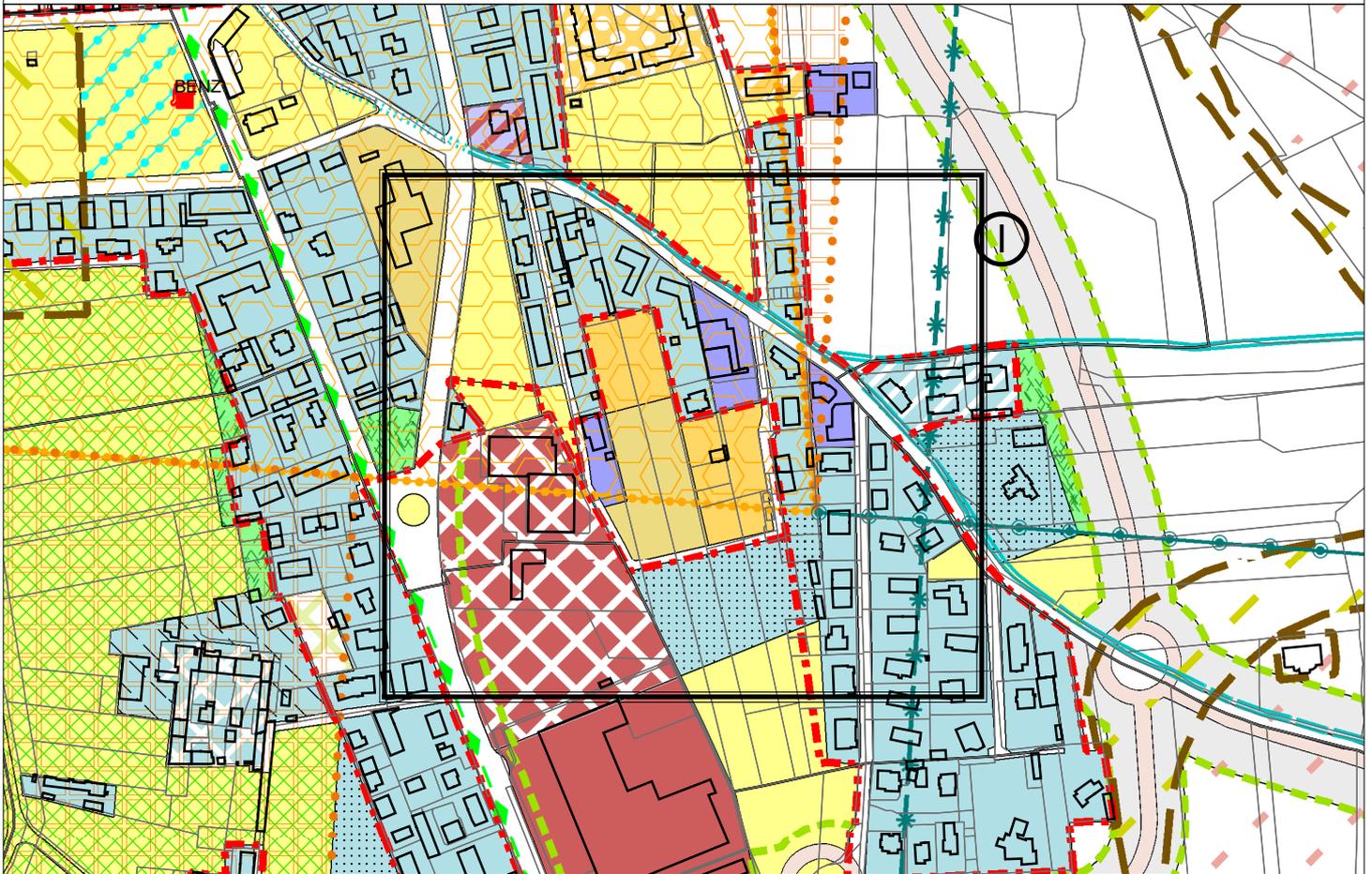




Estratto tav.P2.2 - Proposta Tecnica di Progetto Preliminare, scala 1:5000  
Area urbanistica E/man - Aree di pertinenza di manufatti estranei all'attività agricola

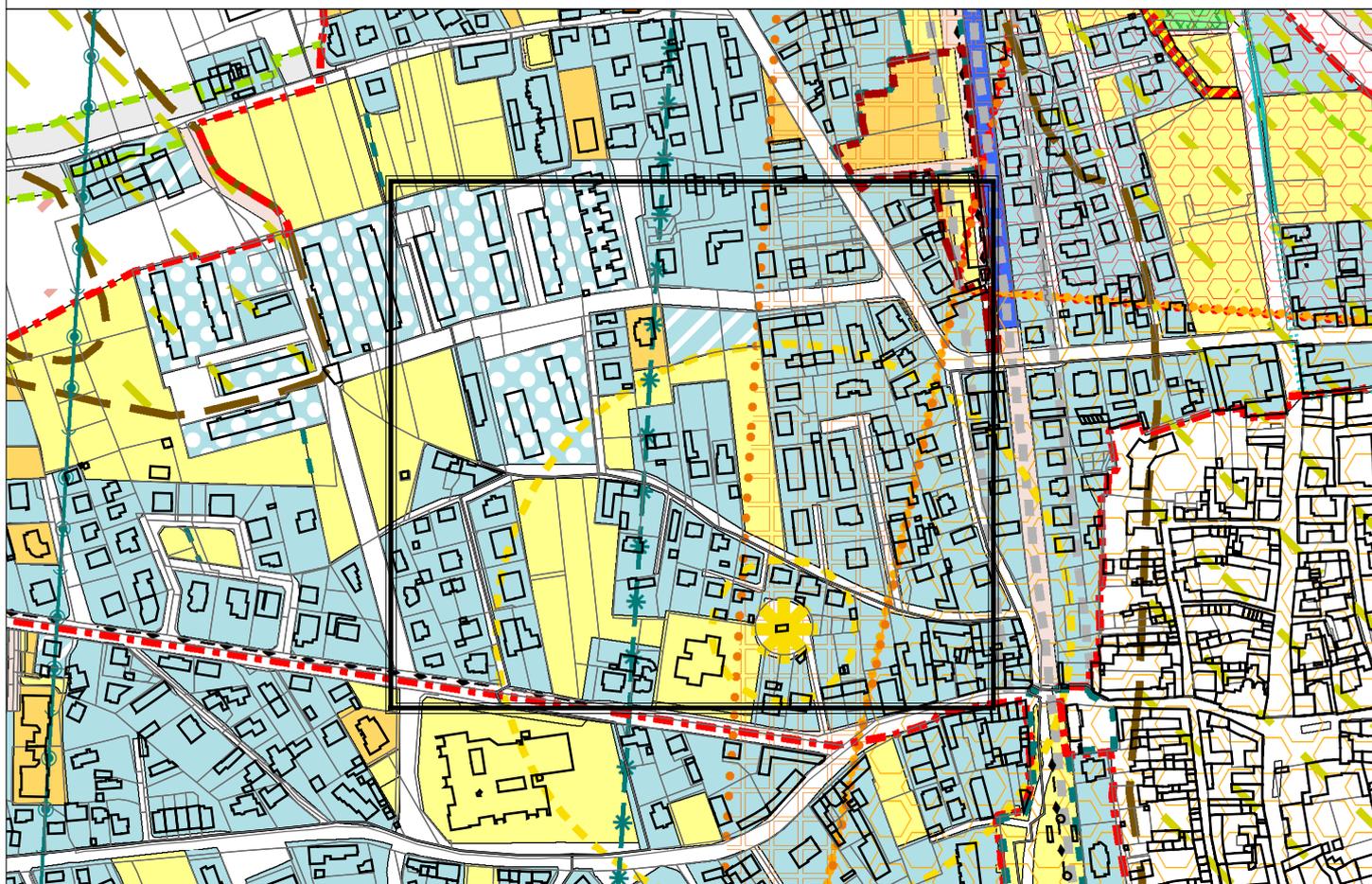






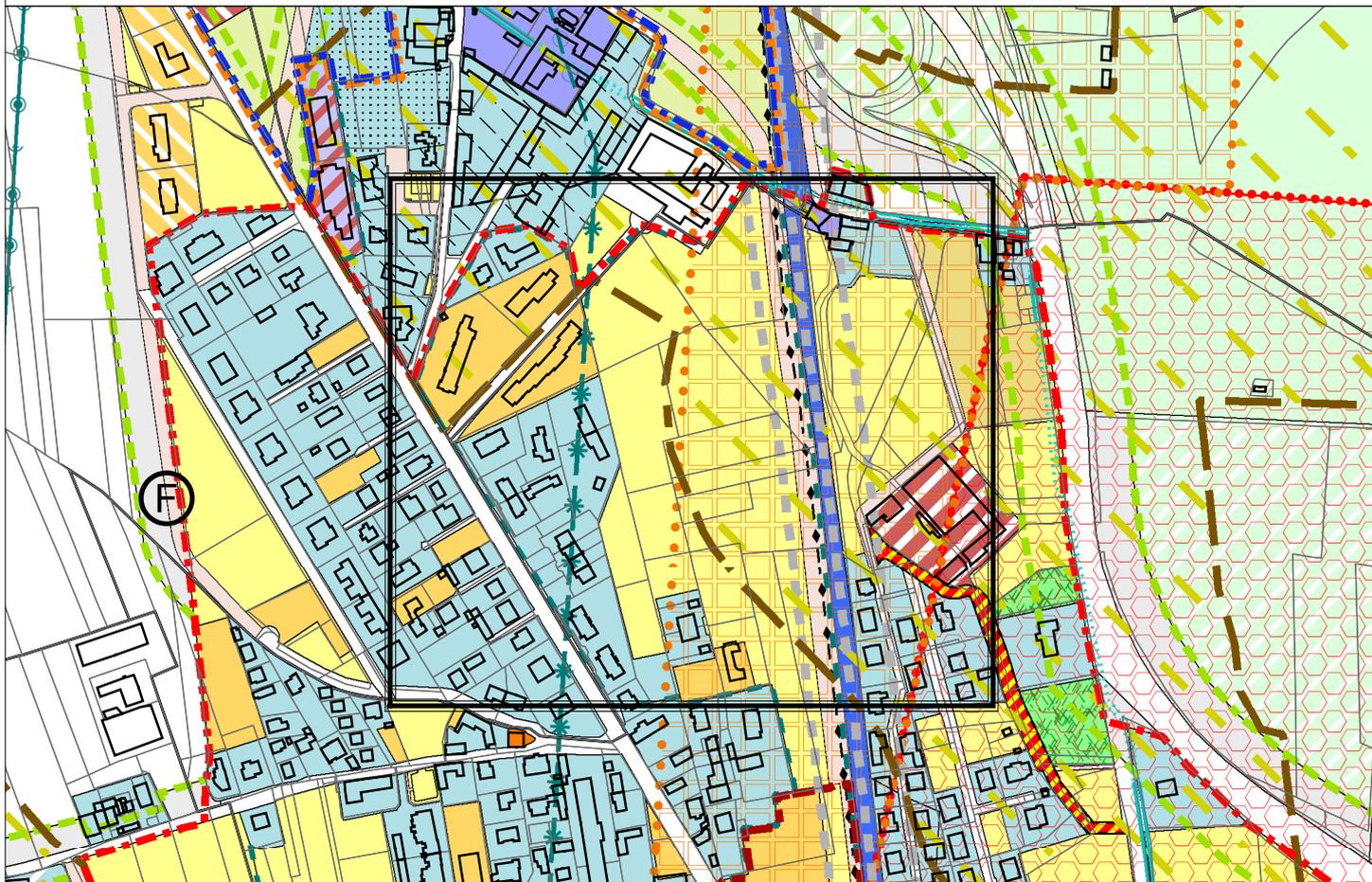




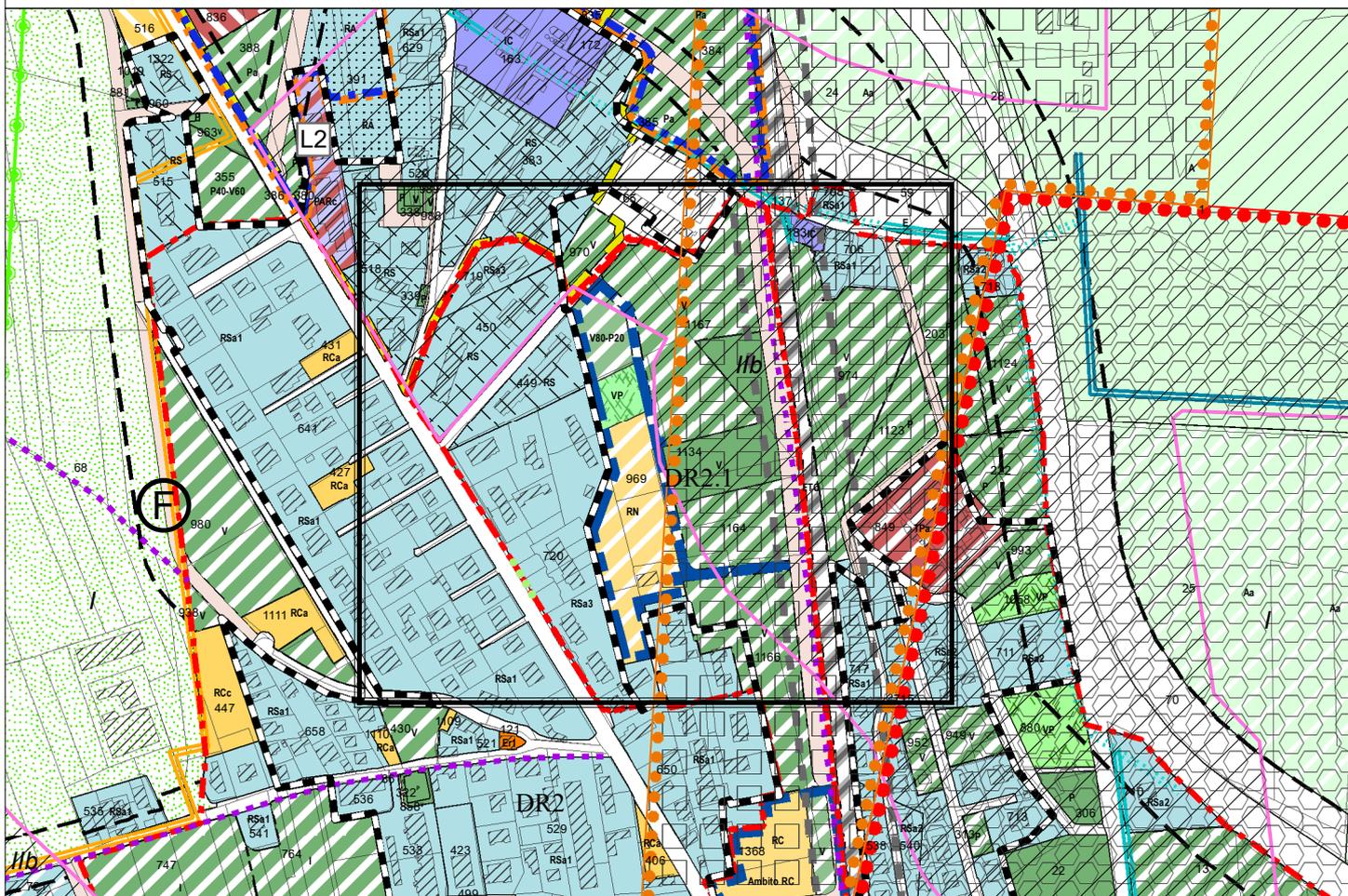


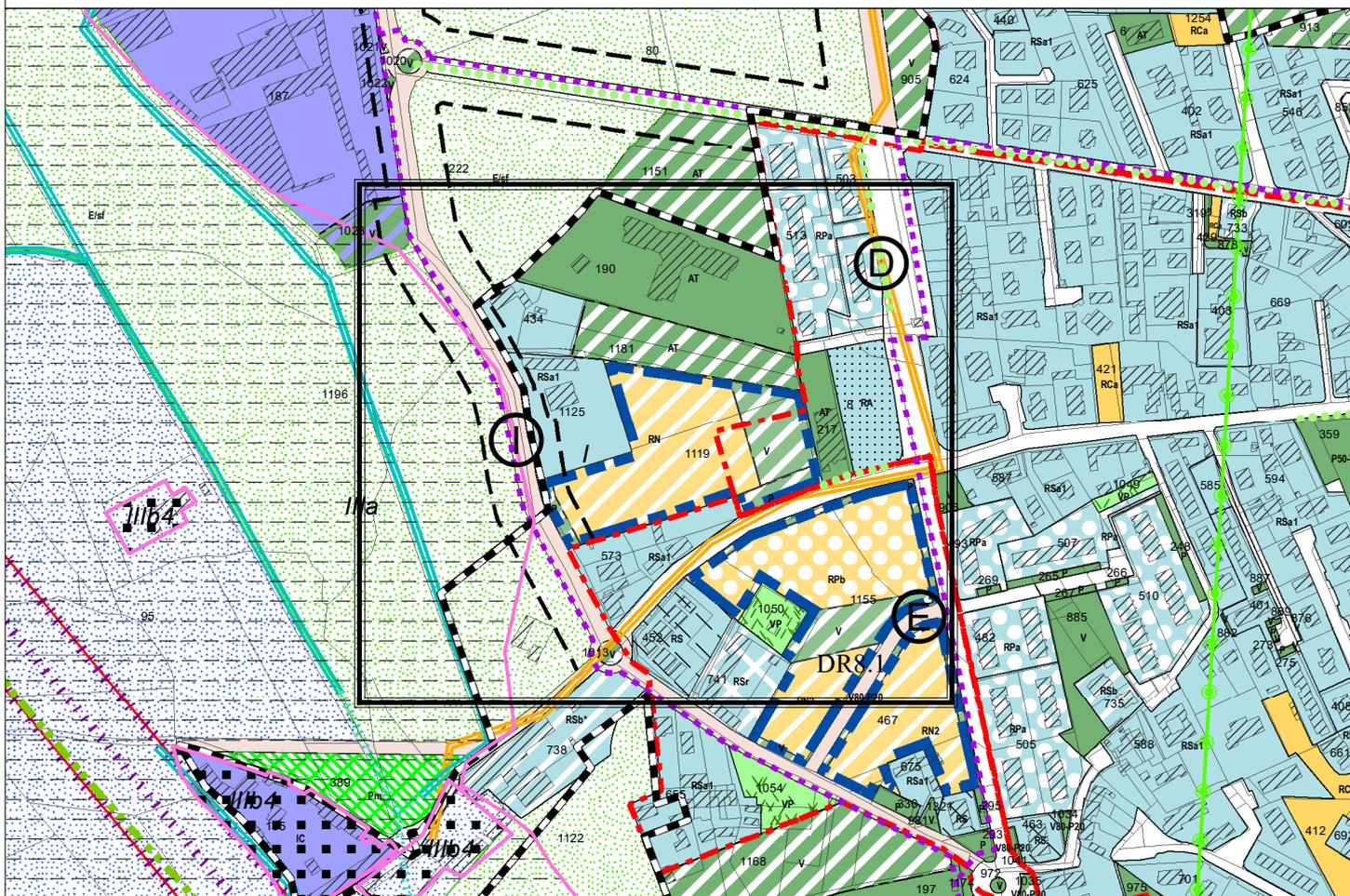
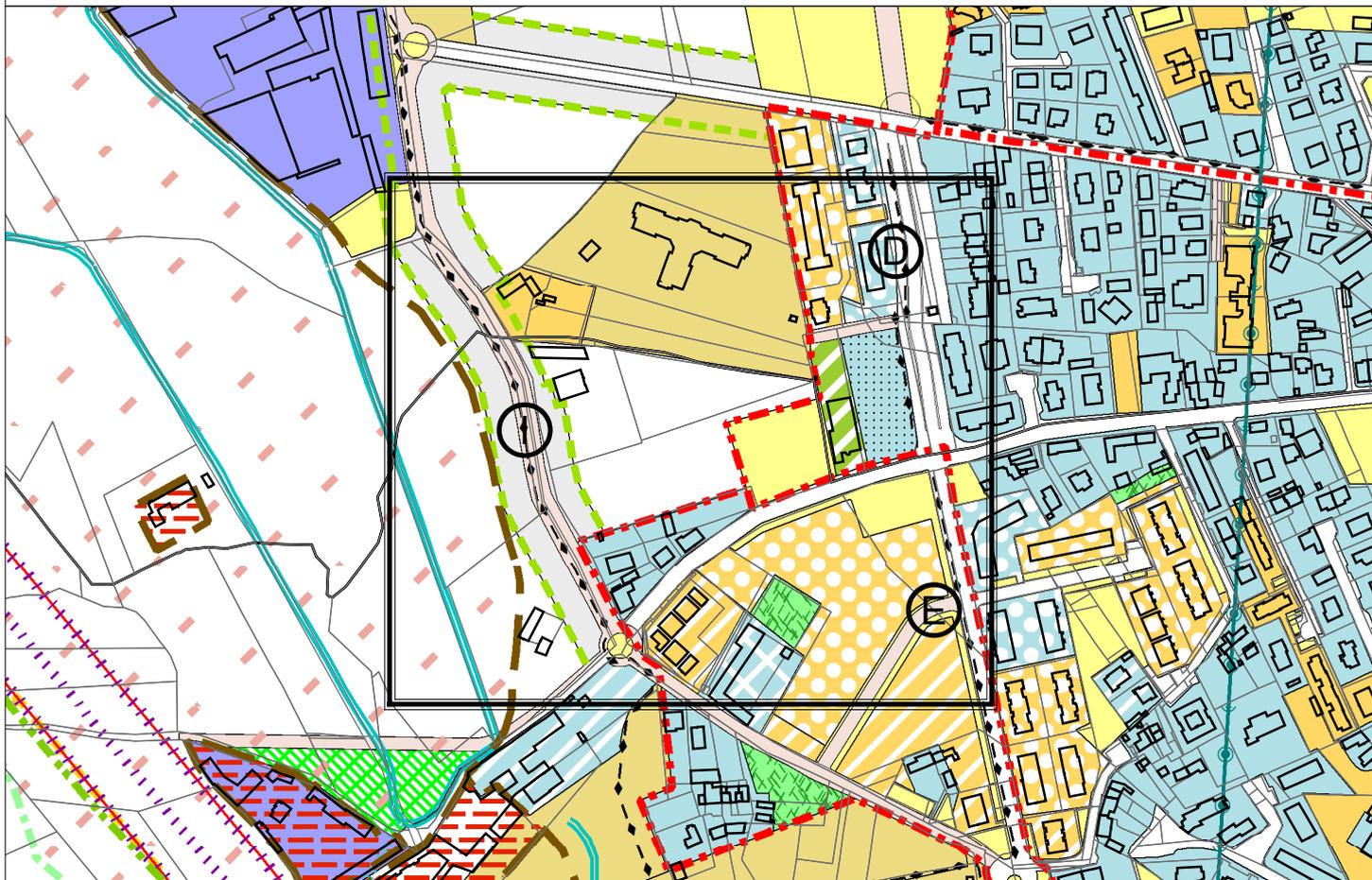
Estratto tav.P2.2 - Proposta Tecnica di Progetto Preliminare, scala 1:5000  
Area urbanistica RN - Aree residenziali di nuovo insediamento

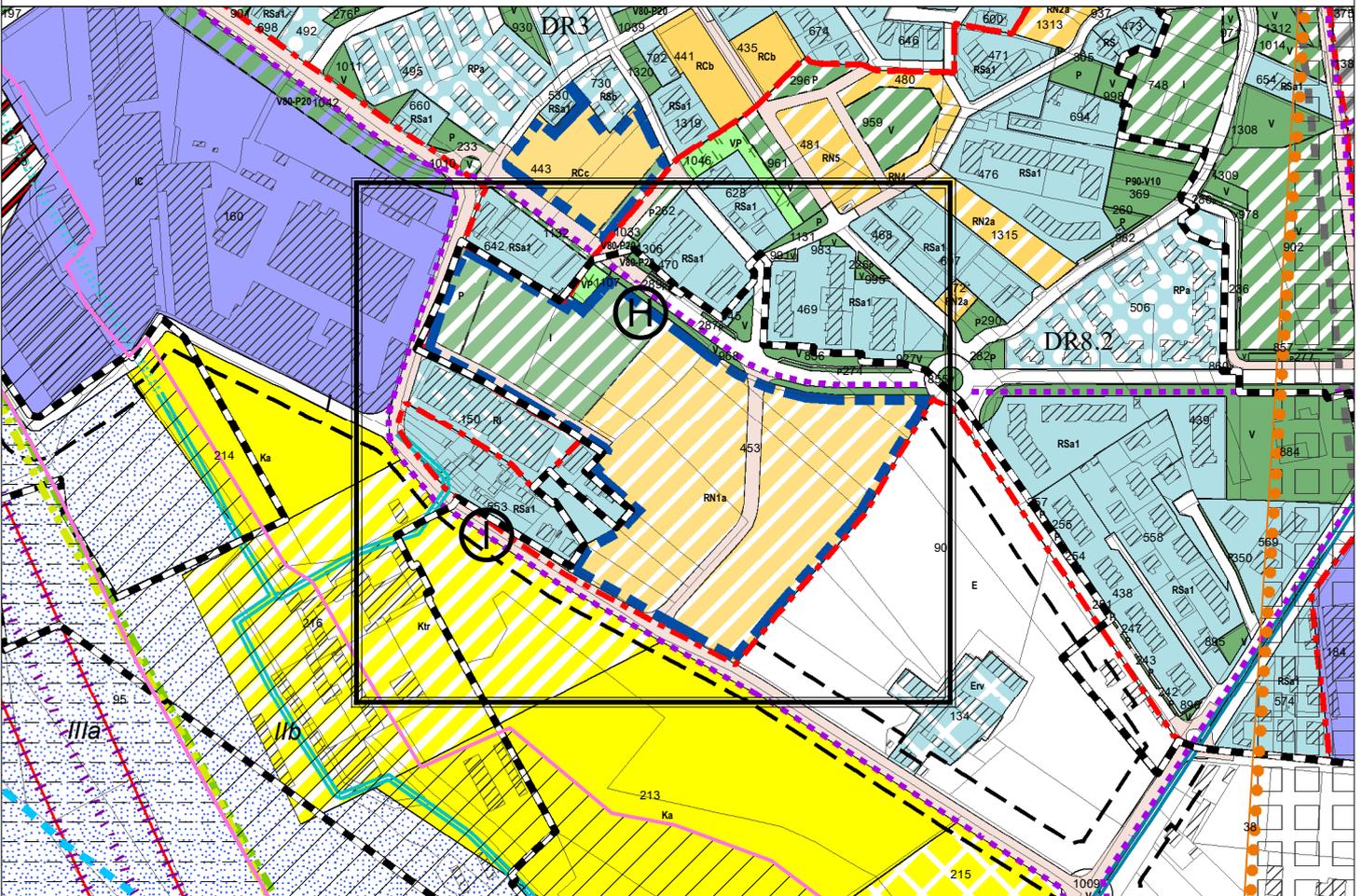
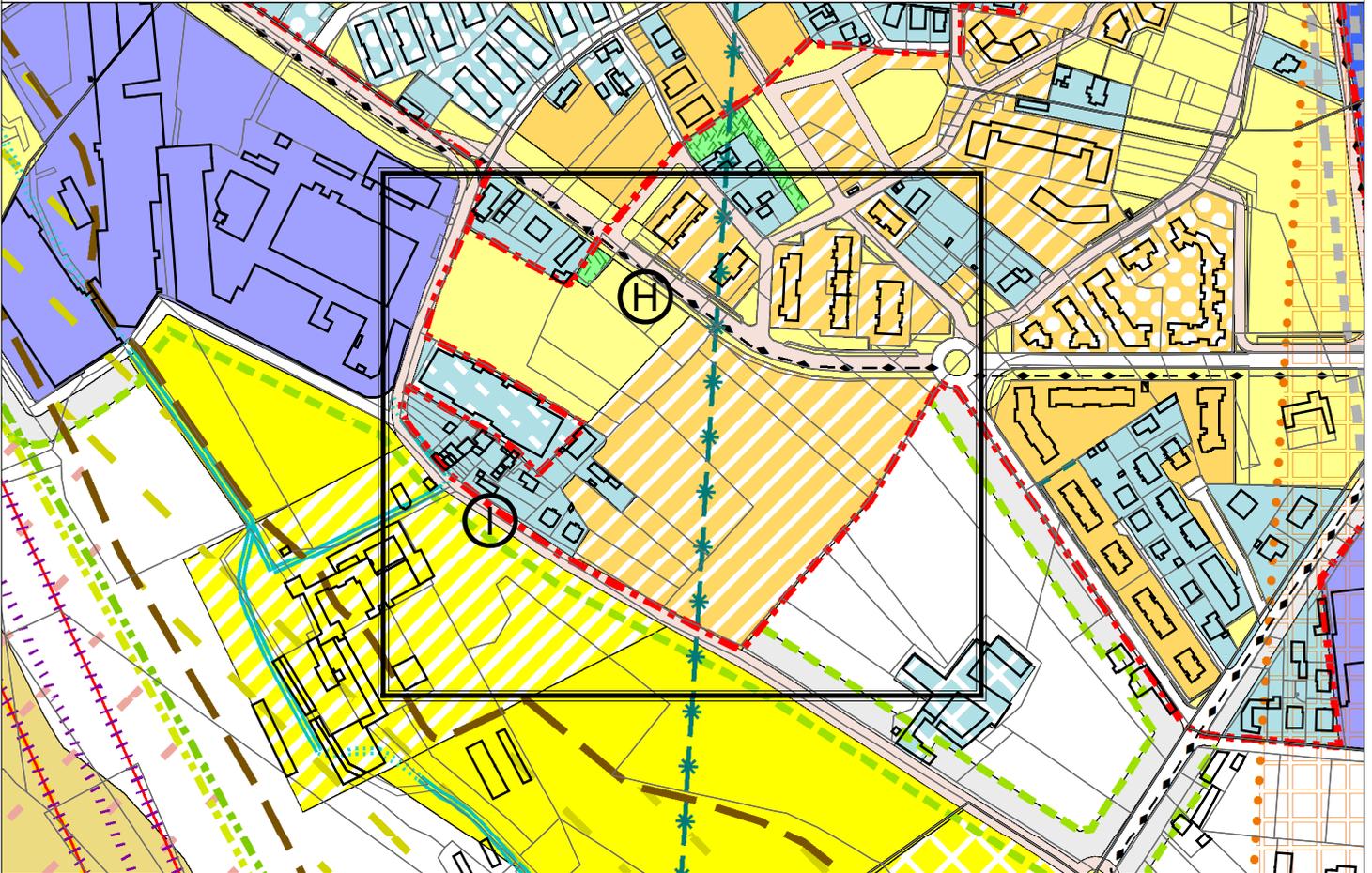


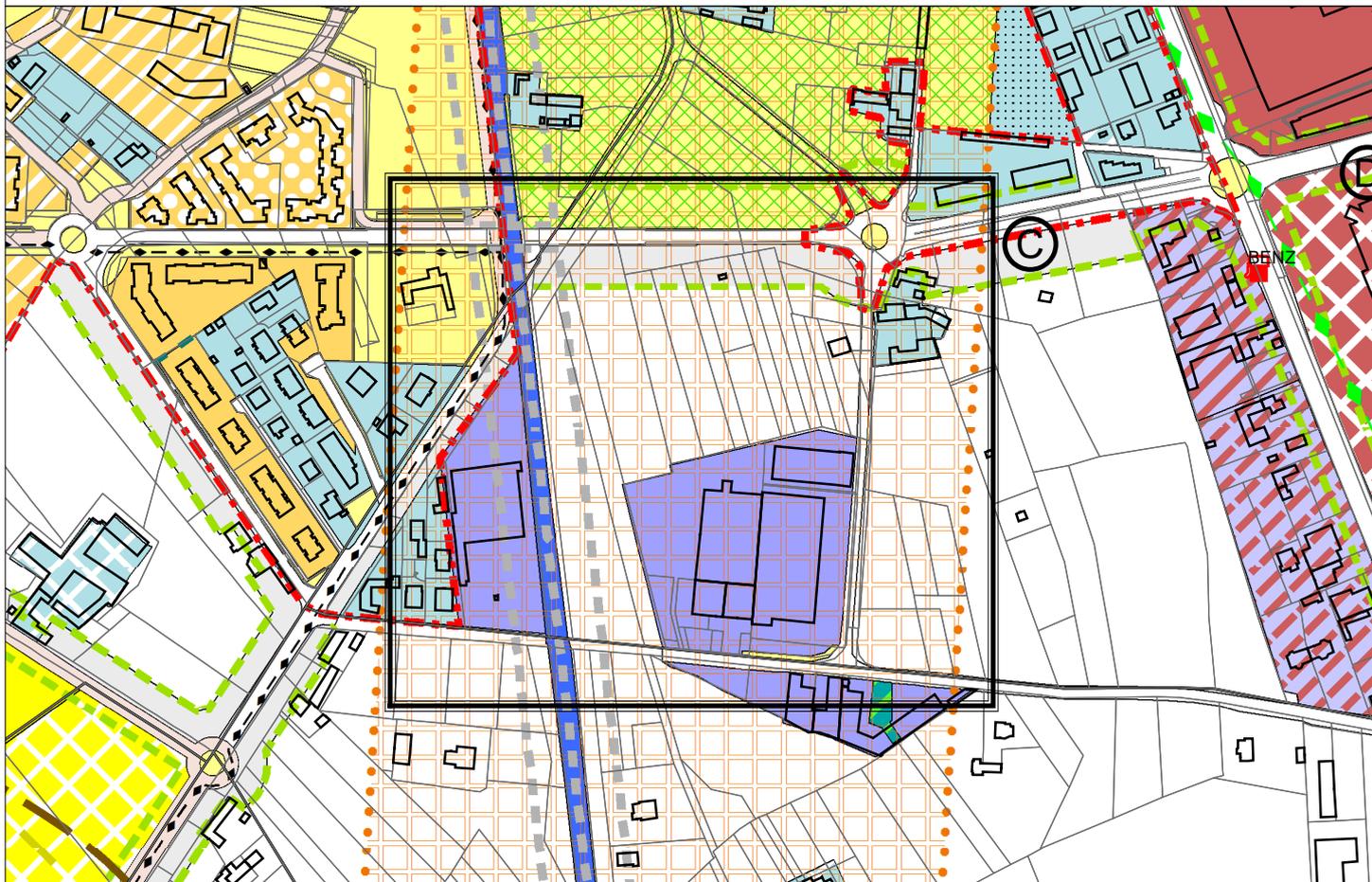


Estratto tav.P2.2 - Proposta Tecnica di Progetto Preliminare, scala 1:5000  
Area urbanistica RN - Aree residenziali di nuovo insediamento; Servizi in progetto: V; VP - Verde privato



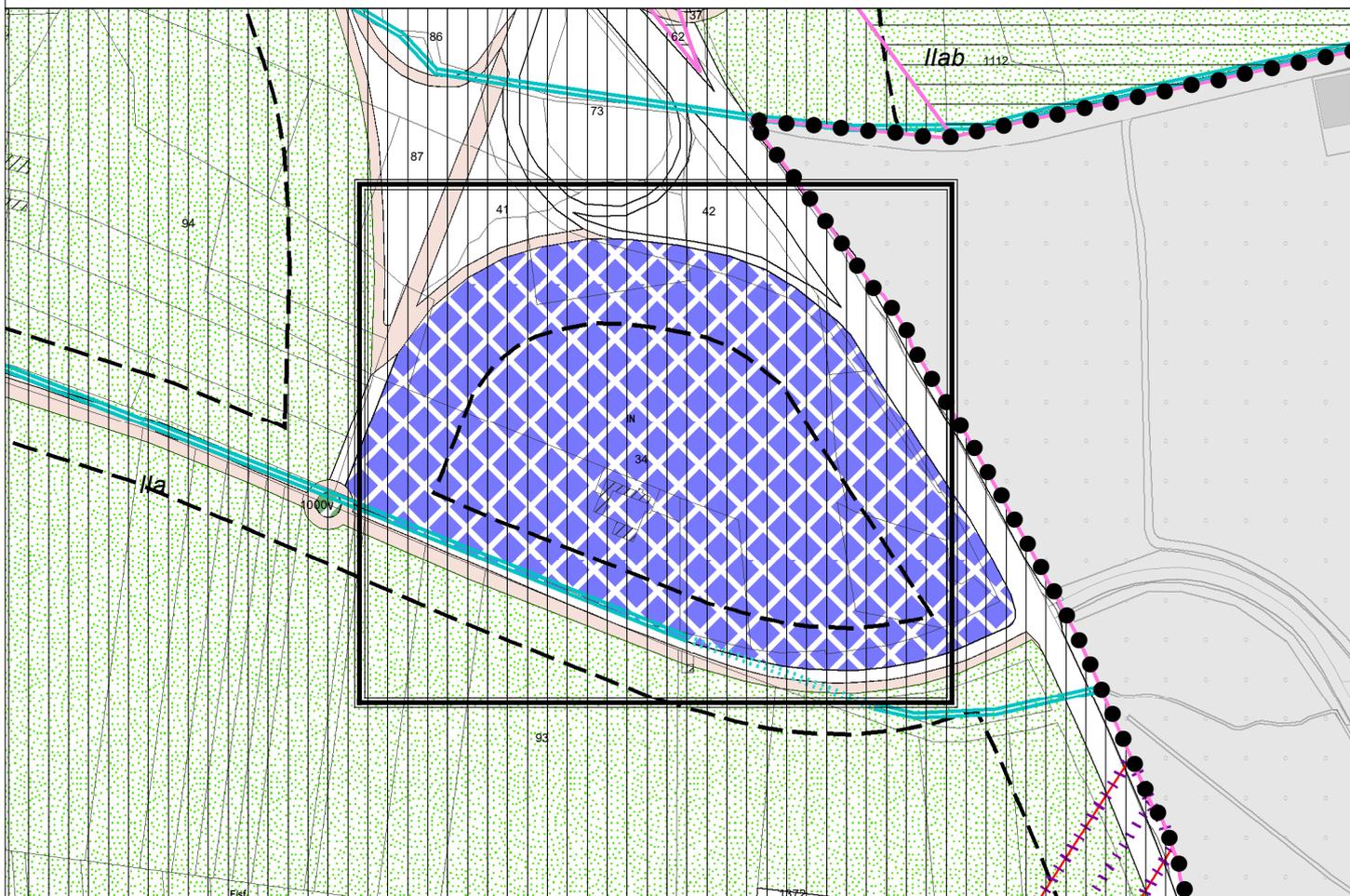


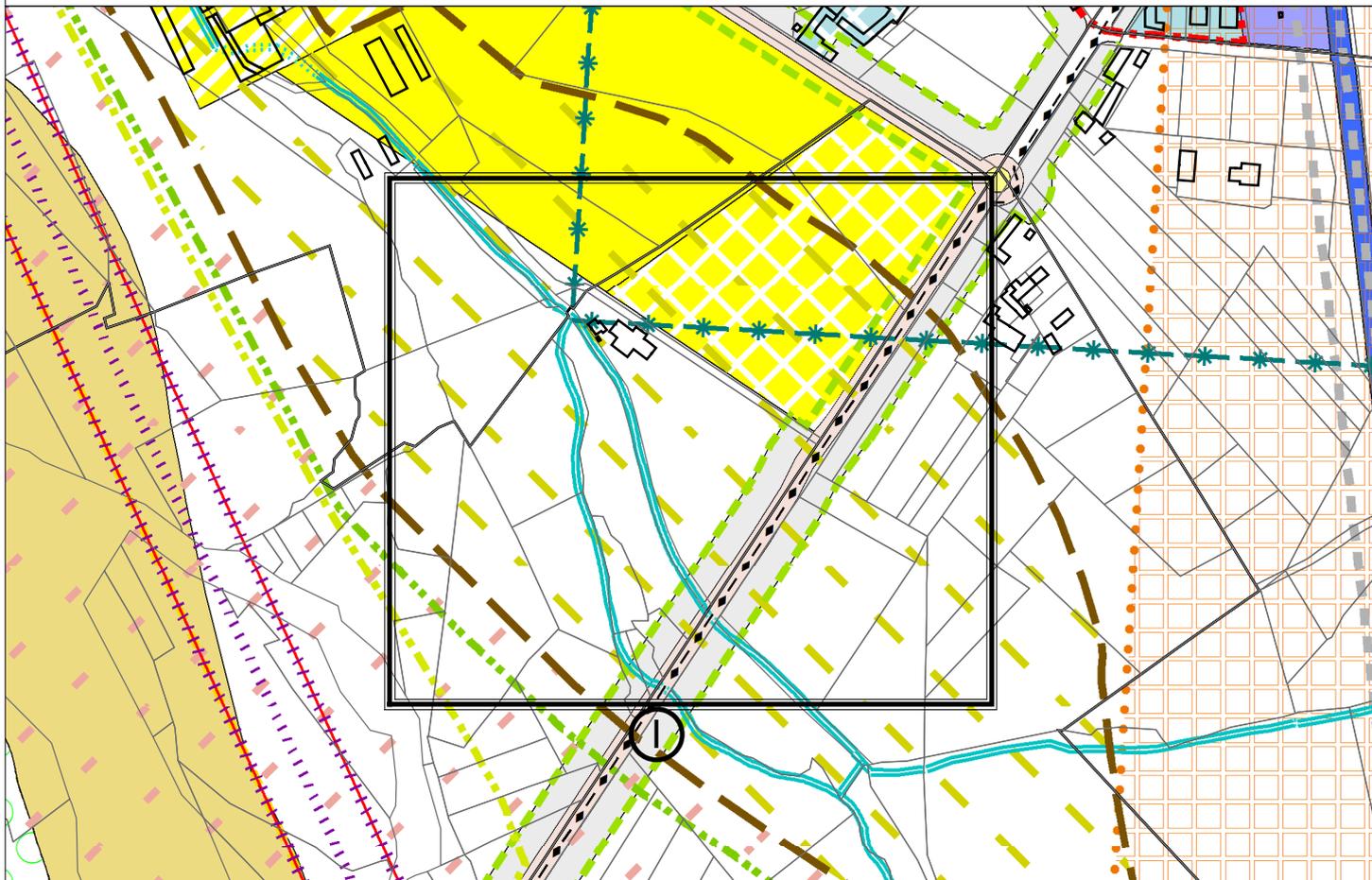




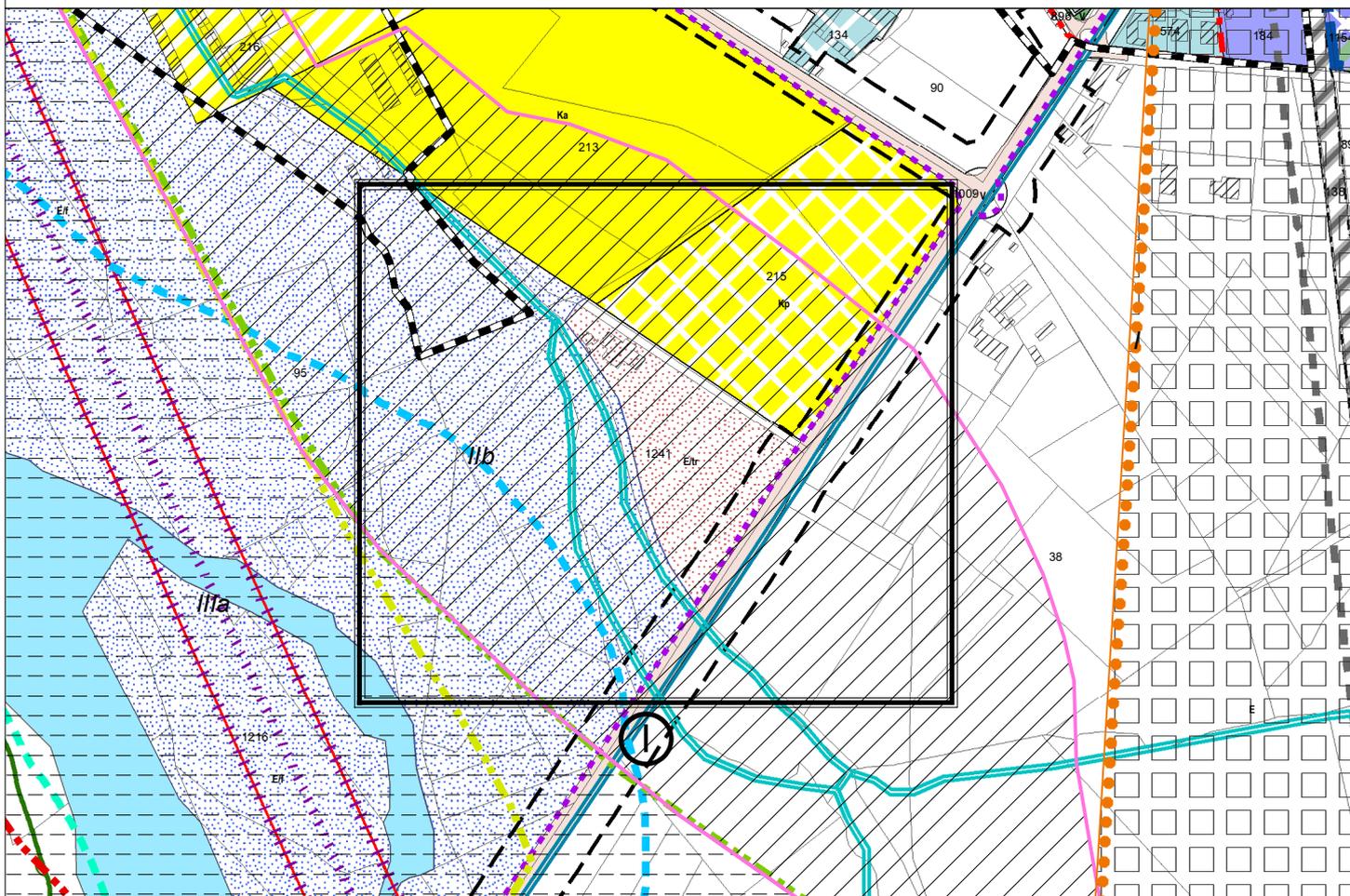
Estratto tav.P2.2 - Proposta Tecnica di Progetto Preliminare, scala 1:5000  
Area urbanistica IN - Aree produttive di nuovo impianto; Servizi per il produttivo in progetto: P



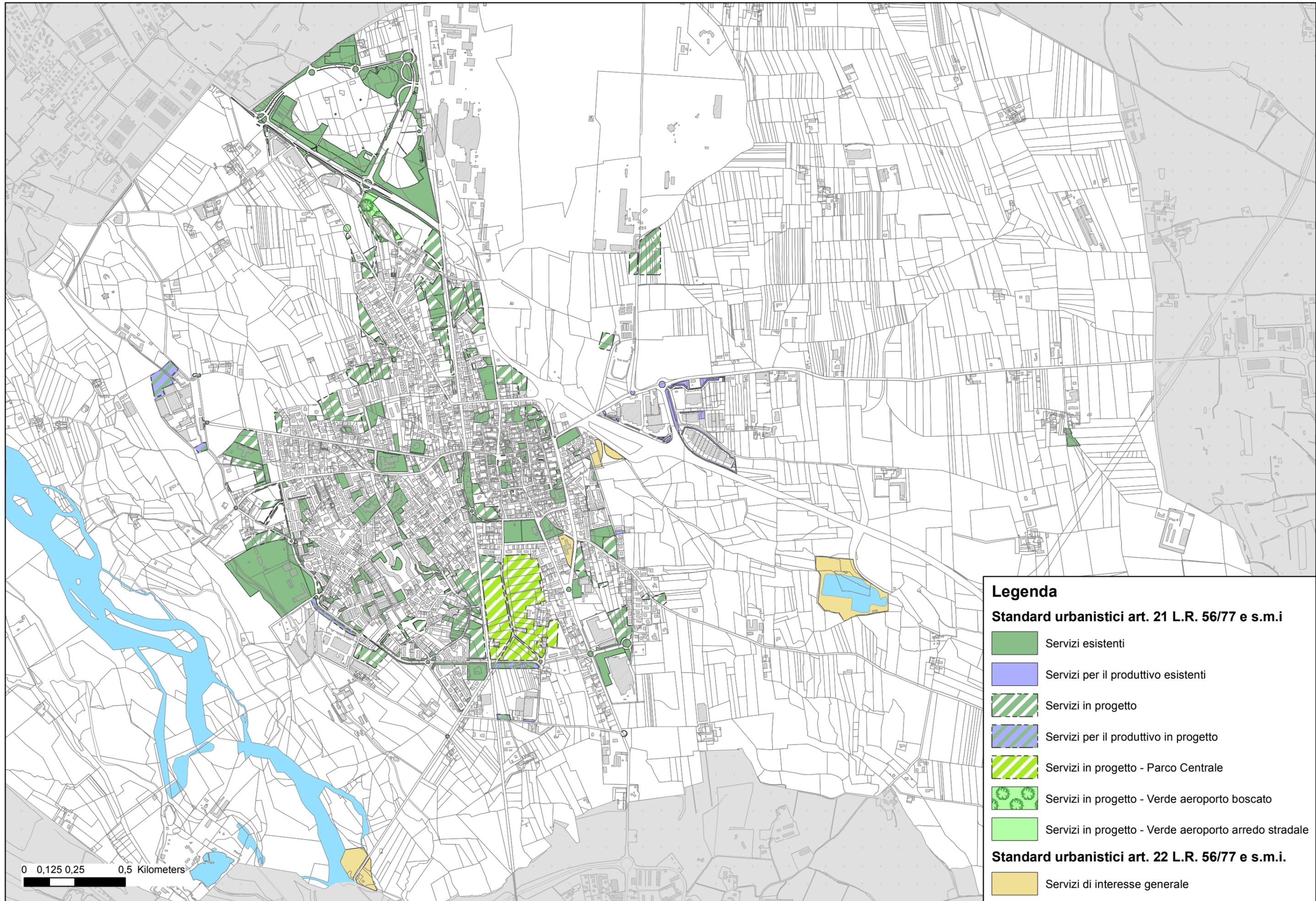




Estratto tav.P2.2 - Proposta Tecnica di Progetto Preliminare, scala 1:5000  
Area urbanistica E/tr - Area destinata a funzioni turistico-ricettive in ambito agricolo



Allegato B – Ridefinizione del sistema della città pubblica



**Legenda**

**Standard urbanistici art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i**

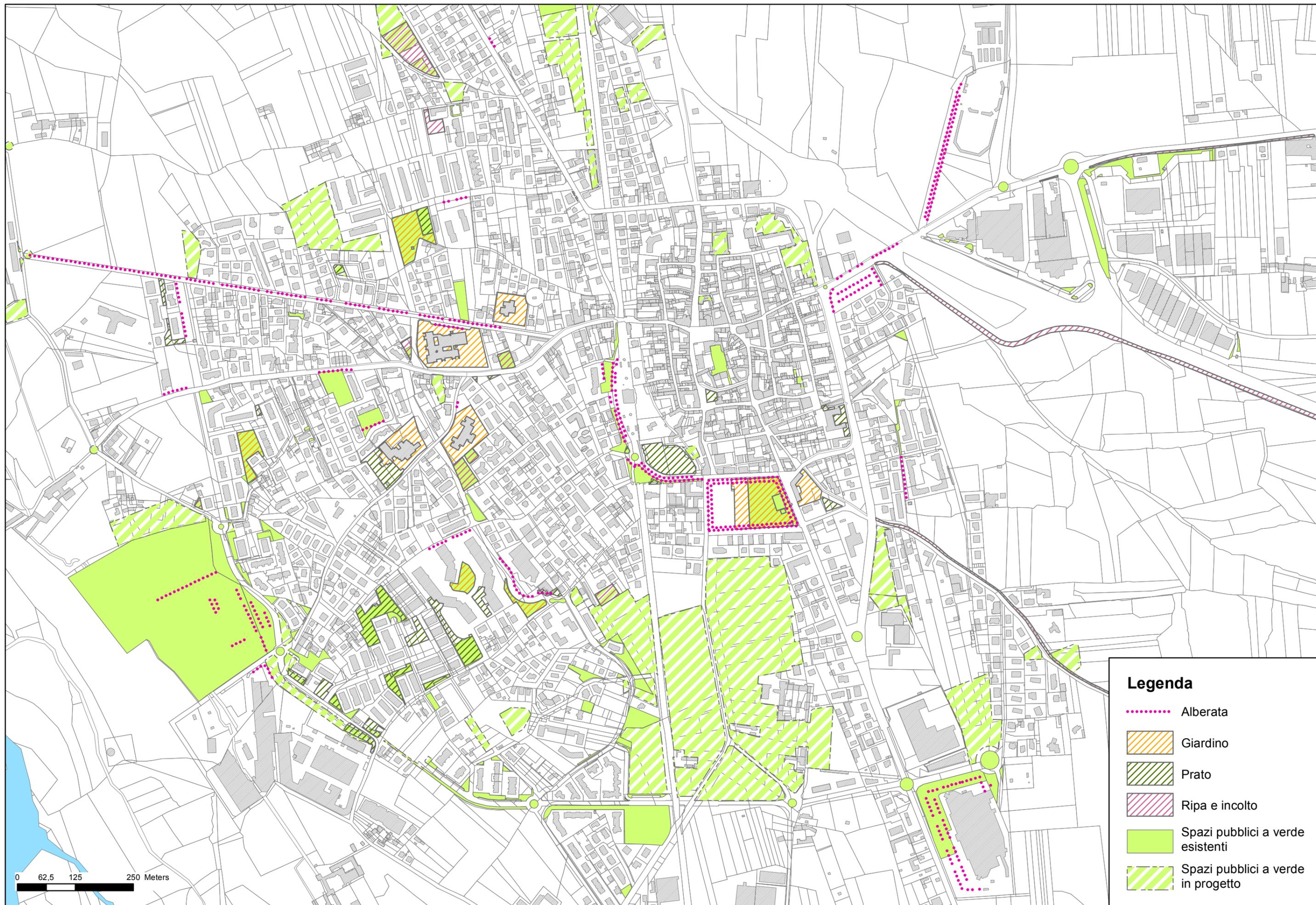
- Servizi esistenti
- Servizi per il produttivo esistenti
- Servizi in progetto
- Servizi per il produttivo in progetto
- Servizi in progetto - Parco Centrale
- Servizi in progetto - Verde aeroporto boscato
- Servizi in progetto - Verde aeroporto arredo stradale

**Standard urbanistici art. 22 L.R. 56/77 e s.m.i.**

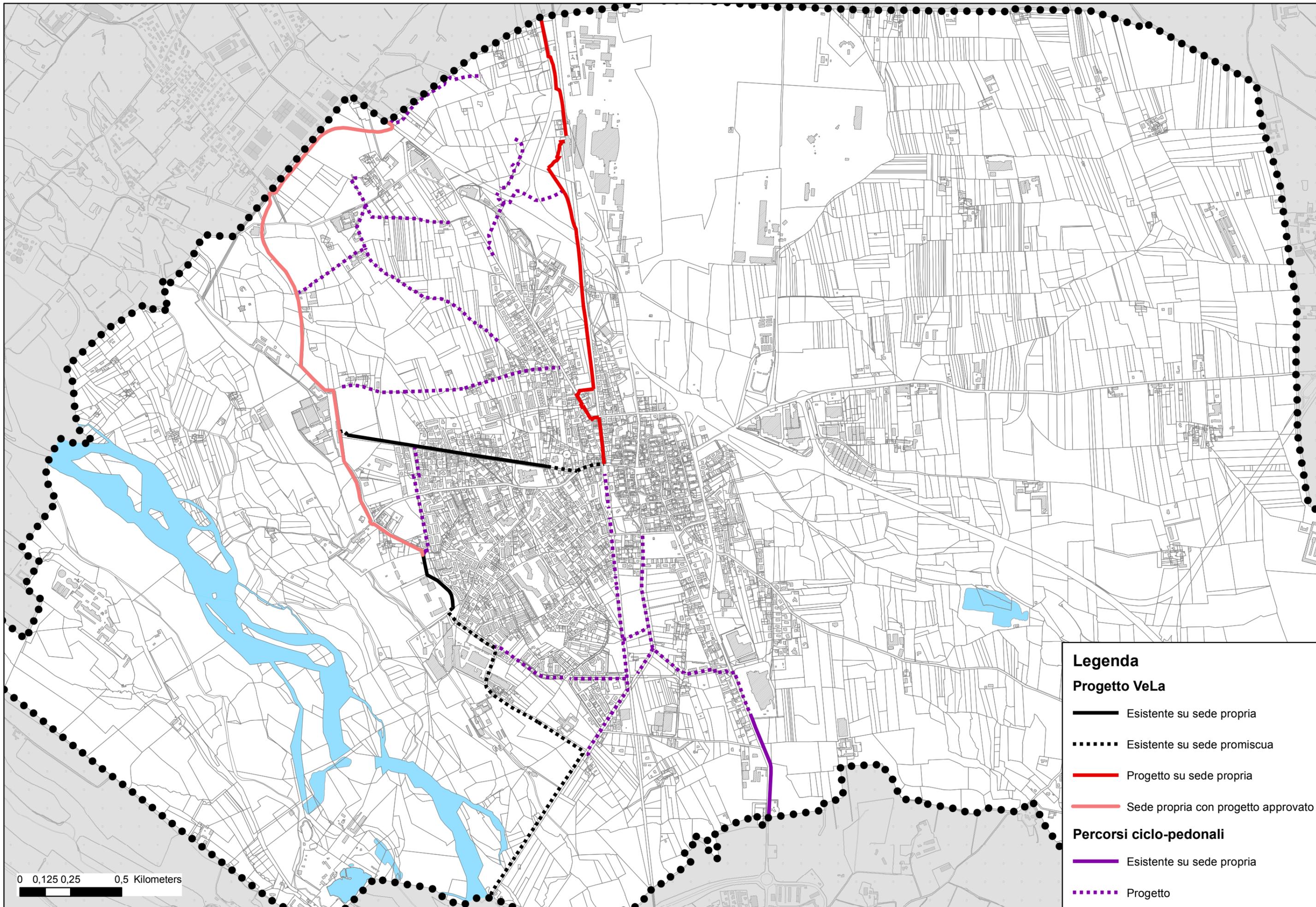
- Servizi di interesse generale

0 0,125 0,25 0,5 Kilometers

Allegato C – Individuazione degli elementi del verde qualificanti il sistema urbano



Allegato D – Individuazione dei percorsi ciclo-pedonali



Allegato E – Individuazione delle aree agricole tipiche dei sistemi fluviali e a diffusa presenza di siepi e filari

