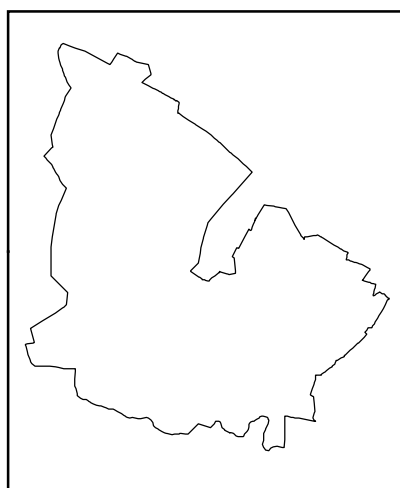


## VARIANTE PARZIALE n. 8

### PROGETTO PRELIMINARE

Adozione Progetto Preliminare: D.C.C. n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_  
Approvazione Progetto Definitivo: D.C.C. n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_



PROGETTO:

Urbanistica e Procedimento ambientale

**SMA**  
**PROGETTI**  
Corso Moncalieri, 56  
10133 Torino

Il Sindaco  
L'Assessore all'urbanistica  
Il Segretario Comunale  
Il Responsabile del Procedimento

Stefano Boccardo  
Michele Rollé  
Giulio Catti  
Fabrizio Baracco

Data: Luglio 2021

## Elaborato 1

Relazione Illustrativa  
della Variante Parziale n. 8

**SMA**  
**PROGETTI**

## Indice

<b>1. Le motivazioni della Variante Parziale n° 8 .....</b>	<b>- 1 -</b>
<b>2. La strumentazione urbanistica di riferimento .....</b>	<b>- 2 -</b>
<b>3. Confronto con la pianificazione sovraordinata .....</b>	<b>- 3 -</b>
3.1 Il P.P.R. ....	- 3 -
3.2 Il P.T.R. ....	- 12 -
3.3 Il P.T.C.P.2 .....	- 15 -
<b>4. I contenuti della Variante Parziale n. 8.....</b>	<b>- 24 -</b>
<b>5. L'applicazione dell'art. 17, comma 7 della L.R. 56/77 e s.m.i.....</b>	<b>- 27 -</b>
<b>6. I dati finali di P.R.G.C.....</b>	<b>- 28 -</b>
6.1 Capacità insediativa residenziale teorica (c.i.r.t.).....	- 28 -
6.2 Ambiti produttivi.....	- 28 -
6.3 Aree a servizi.....	- 28 -
6.4 Verifica bilancio fabbisogno/offerta dei servizi del piano regolatore.....	- 28 -
6.5 Aree a standard ex art. 22 della l.r. 56/77 e s.m.i. ....	- 29 -
<b>7. Applicazione delle procedure ambientali, verifica di compatibilità al Piano di Zonizzazione Acustica e analisi della pericolosità geomorfologica.....</b>	<b>- 30 -</b>
7.1 Analisi di compatibilità ambientale: Valutazione Ambientale Strategica (VAS)-	30 -
7.2 Verifica di compatibilità al Piano di Zonizzazione Acustica .....	- 30 -
7.3 Verifica della pericolosità geomorfologica .....	- 30 -
<b>8. Elaborati della Variante Parziale n. 8 al PRGC vigente .....</b>	<b>- 31 -</b>
8.1 Elaborati di PRGC modificati a seguito della Variante Parziale n. 8.....	- 31 -
8.2 Elenco degli elaborati costituenti la Variante Parziale n. 8.....	- 31 -
<b>ALLEGATO A - STRALCIO DELLE MODIFICHE APPORTATE ALLE TAVOLE 1 E 2.1 .....</b>	<b>- 32 -</b>

## **1. Le motivazioni della Variante Parziale n° 8**

Le modifiche apportate dalla presente Variante riguardano due aspetti puntuali del territorio di Candiolo, che seppur tra loro disgiunti per obiettivi risultano accomunati dalla necessità di un utilizzo più razionale della risorsa territoriale comunale.

Il primo di questi temi risulta relativo all'Area urbanistica AC 5, posta a sud del concentrico e già prevista quale area a servizi art. 22 dal piano regolatore vigente, e per la quale si prevede una modifica di destinazione specifica con una conseguente riduzione della cubatura localizzabile sull'area.

Il secondo risulta relativo all'area industriale I6, per la quale la Variante prevede una riduzione della superficie produttiva di nuovo impianto, riconvertendo la destinazione dell'area ad un uso agricolo, coerentemente con la sua localizzazione posta in prossimità del Torrente Chisola.

Tali aspetti vengono analizzati nello specifico nelle tematiche e modifiche di cui al successivo capitolo 4, a cui si rimanda integralmente.

Si precisa che le modifiche apportate interessano specifici e puntuali contenuti di piano regolatore, e che non risultano modificare l'impianto generale del P.R.G.C. stesso. Pertanto, come meglio precisato al successivo capitolo 5, le modifiche apportate con la presente Variante rientrano in quanto indicato all'art. 17, comma 5 della L.R. 56/77 s.m.i. e ne consegue che la Variante 8 risulta essere una Variante di tipo Parziale.

## 2. La strumentazione urbanistica di riferimento

Il Comune di Candiolo è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale approvato con D.G.R. n. 89-30562 del 25/07/1989 e modificato con:

- **Variante strutturale n. 1** ex art.17, Lur 56/77, approvata con DGR n. 66-1523 del 12.11.1990;
- **Variante strutturale n. 2** ex art.17, comma 4, Lur 56/77, approvata con DGR n. 5-3971 del 24.9.2001;
- **Variante ex art.17, comma 7, Lur 56/77 n. 1**, approvata con DCC n. 29 del 21.5.2002;
- **Variante ex art.17, comma 7, Lur 56/77 n. 2**, approvata con DCC n. 64 del 21.10.2002;
- **Variante ex art.17, comma 7, Lur 56/77 n. 3**, approvata con DCC n. 29 del 26.5.2006;
- **Variante ex artt. 17 e 40, Lur 56/77**, approvata con DGR n. 10-9528 del 2.9.2008;
- **Variante ex art.17, comma 7, Lur 56/77 n. 4**, approvata con DCC n. 57 del 28.9.2010;
- **Variante ex art.17, comma 7, Lur 56/77 n. 5**, approvata con DCC n.31 del 31.7.2013;
- **Variante Strutturale n.3 L.R.1/07**, approvata con DCC n.1 del 12.2.2014;
- **Variante ex art.17, comma 7, Lur 56/77 n. 6**, approvata con DCC n.55 del 30/11/2015;
- **Variante ex art.17, comma 7, Lur 56/77 n. 7**, approvata con DCC n.19 del 26/07/2018;
- **Variante urbanistica semplificata art.17bis della Lur 56/77, zona I4**, approvata con DCC n.49 del 30/09/2019.

### 3. Confronto con la pianificazione sovraordinata

#### 3.1 Il P.P.R.

Il territorio comunale di Candiolo è caratterizzato dalla presenza di alcuni elementi ambientali rilevanti, individuati nella cartografia di Piano e normati dallo stesso, ai sensi della legislazione nazionale e regionale.

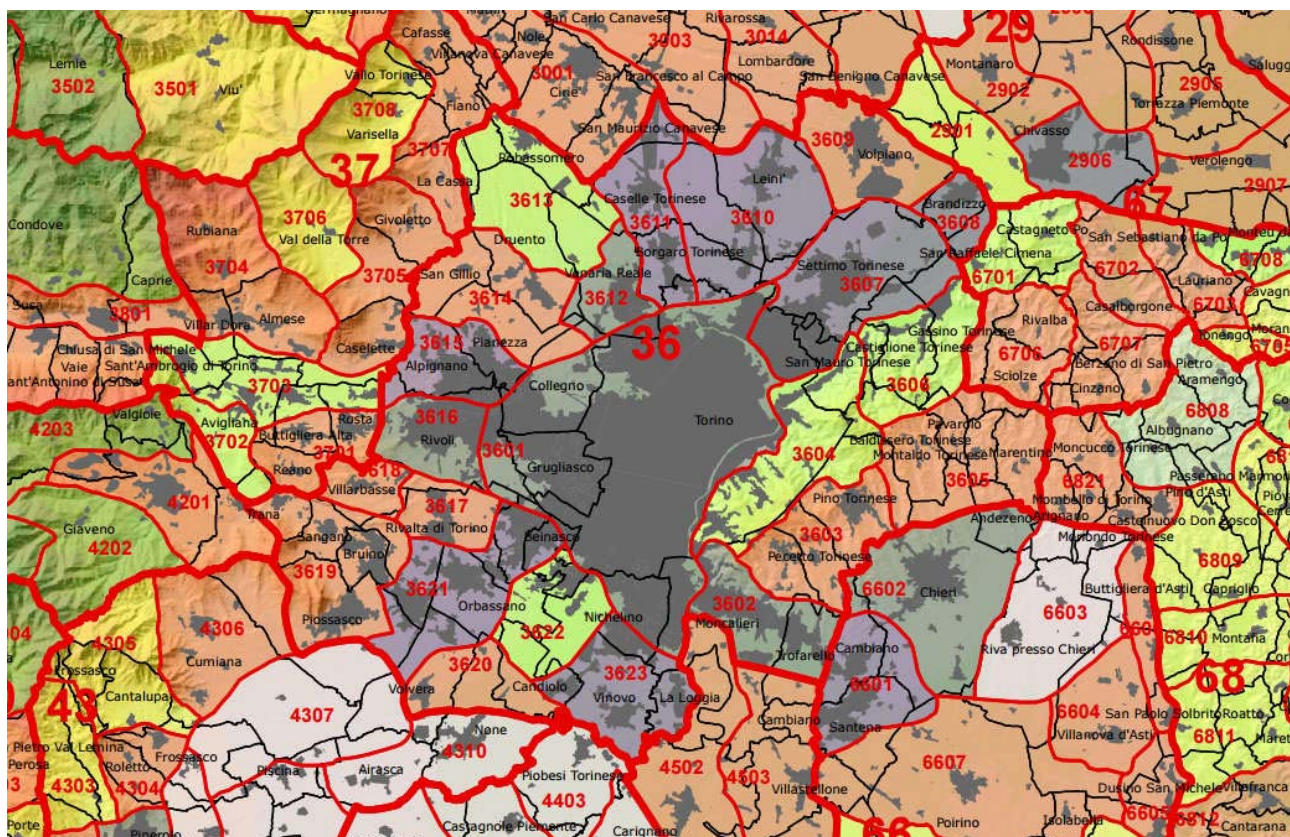


Figura 3.1 - Individuazione dell'ambito 36 del PPR

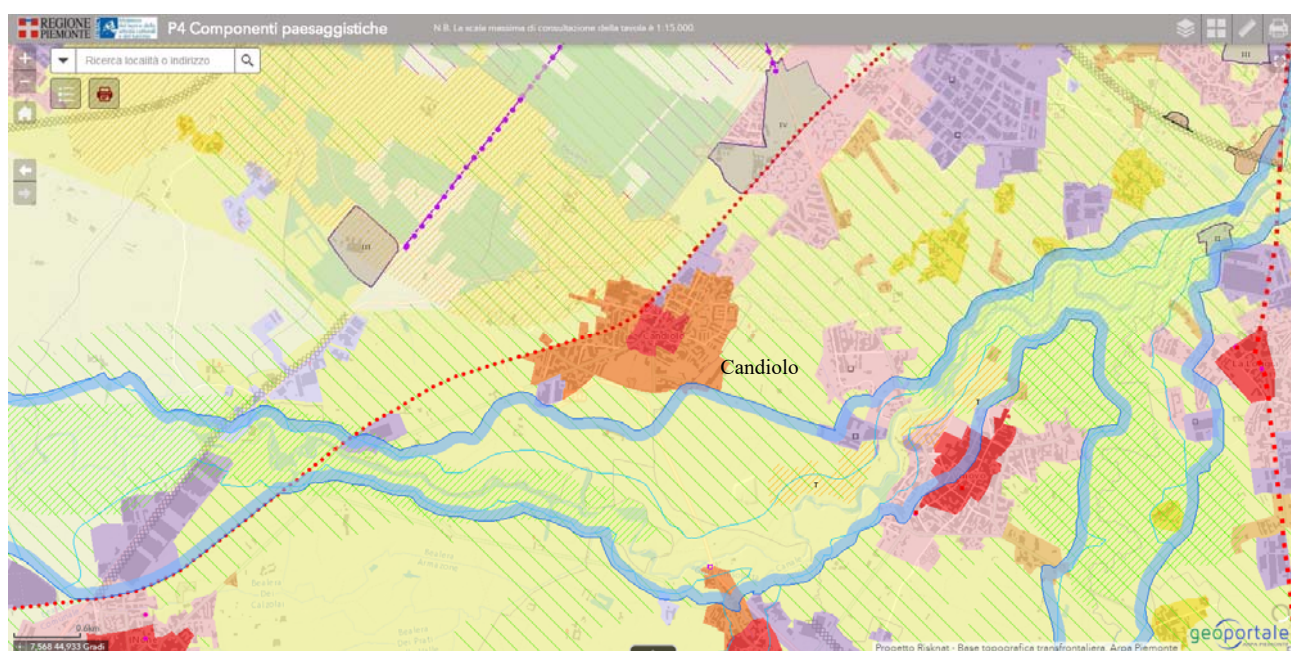


Figura 3.2 – Tavola P4.10 delle componenti paesaggistiche

Il Piano Paesistico Regionale (PPR) riconosce il territorio comunale di Candiolo nell'ambito di paesaggio n. 36 "Torinese", Unità di paesaggio n. 3620/3622/3623. Tale ambito è classificato come "IX - rurale/insediato non rilevante alterato", ovvero una zona di territorio nella quale si riscontra 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". Tra le "Viabilità storica e patrimonio ferroviario" sono stati individuati la SS13 Torino-Pinerolo e il tratto della rete ferroviaria storica. Come "Patrimonio rurale storico" è stata riconosciuta la SS33 per Candiolo. Tra i "Belvedere, bellezze panoramiche, siti di valore scenico ed estetico" sono stati individuati l'asse prospettico di Stupinigi sud, il fulcro naturale del Parco di Stupinigi e il profilo paesaggistico della SR23 nei pressi di Stupinigi. Tra le "Aree rurali di specifico interesse paesaggistico" sono state individuate le Aree agricole nei pressi dei Tenimenti di Stupinigi e la Fascia alberata del torrente Chisola. Più nello specifico, parte del territorio di Candiolo intercetta il SIC IT1110004 del Parco di Stupinigi per la quale il PPR prevede la conservazione, il mantenimento e il recupero degli habitat.

L'analisi del PPR fa emergere che il Comune di Candiolo è caratterizzato dagli elementi paesaggistici e storico-culturale e ambientale di seguito elencati:



Zona fluviale allargata – perimetro (art. 14)













Zona fluviale allargata – simbolo (art. 14)



Zona fluviale interna (art. 14)



Percorsi panoramici (art. 30)

	Aree di elevato interesse agronomico (art. 20)
 rurale (art. 25)	Sistemi di testimonianze storiche del territorio
	Fulcri naturali (art. 30)
 gistico (art. 32)	SV3 – Aree rurali di specifico interesse paesag-
	Elementi di criticità lineari (art. 41)
	Aree urbane consolidate
	Tessuti urbani esterni ai centri (art. 35)
	Insedimenti specialistici organizzati (art. 37)
	Tessuti discontinui suburbani (art. 36)
	Aree rurali di pianura o di collina (art. 40)

Di seguito, si sono elencate le tematiche trattate dal PPR che intercettano la porzione di territorio sulla quale sono localizzate le aree oggetto di Variante:

- componenti naturalistico – ambientali: Sistema idrografico (art.14);
- componenti naturalistico – ambientali: Aree rurali di specifico interesse paesaggistico (art.32);
- componenti morfologico – insediative: Aree urbane consolidate m.i. , 2, 3 (art.35 NdA);
- componenti morfologico – insediative: Insediamenti specialistici organizzati m.i. , 5 (art.37 NdA).

### **3.1.1 Verifica di coerenza degli interventi della Variante con il Piano Paesaggistico Regionale**

Di seguito si evidenziano gli interventi della Variante all'interno della tematizzazione delle Componenti Paesaggistiche del PPR (estratte dal WebGIS della Regione Piemonte), al fine di identificare gli articoli normativi del PPR interessati dalla Variante. In tal modo, si è in grado di verificare, componente per componente e articolo per articolo, la coerenza degli interventi della Variante con le Direttive del PPR.

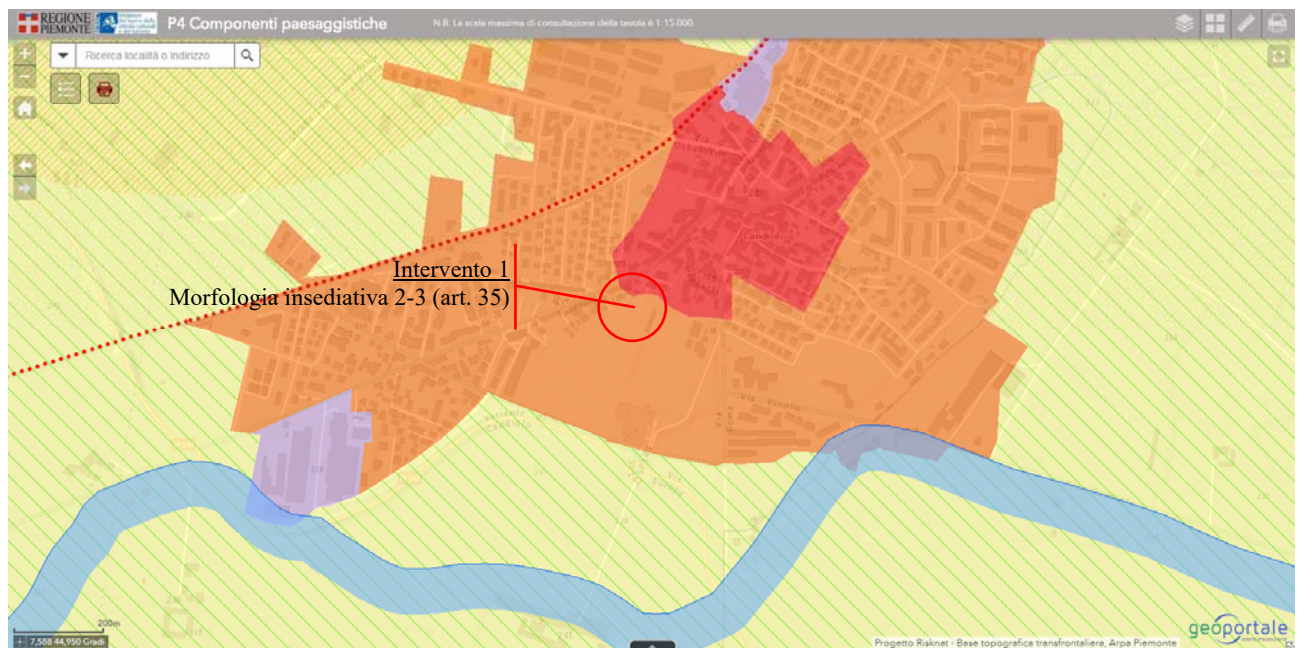


Figura 3.3 – Estratto Componenti paesaggistiche PPR – Area a Sud del concentrico di Candiolo

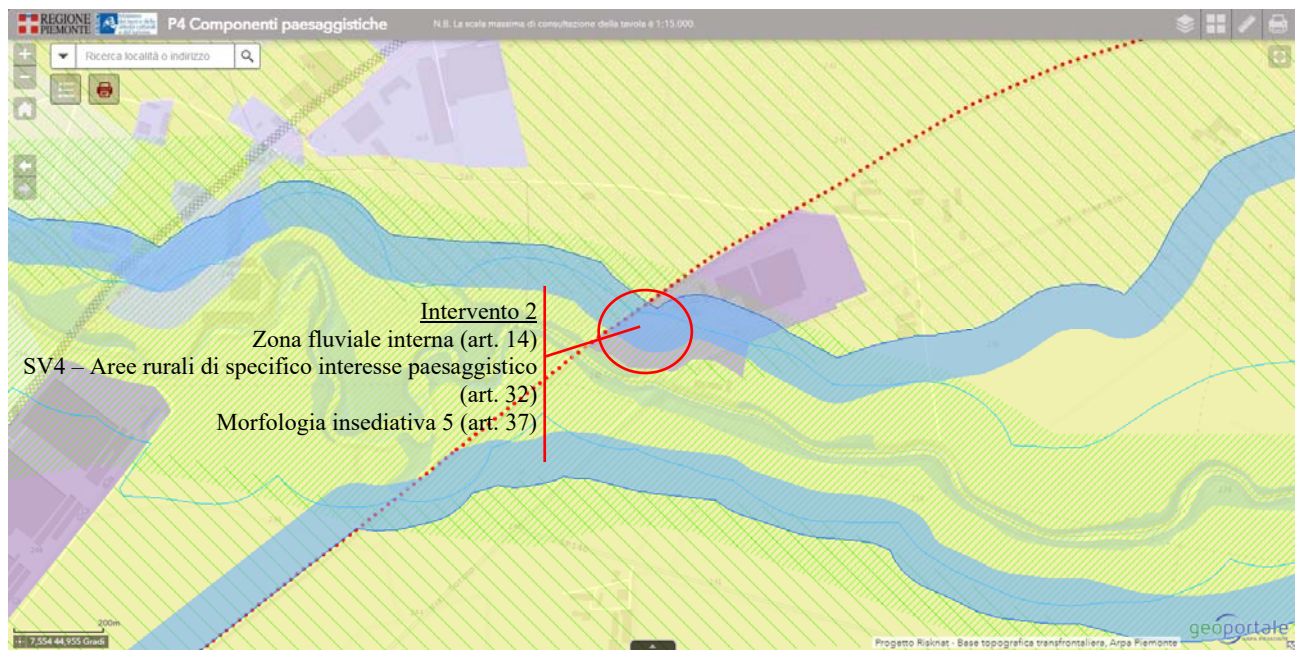


Figura 3.4 – Estratto Componenti paesaggistiche PPR – Area a Sud-Est del territorio comunale di Candiolo

PPR	Variante Parziale n. 8
Art. 14 Sistema idrografico	
<p><i>Nella Tav. P4 sono rappresentati:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sistema idrografico (tema lineare costituito da circa 1800 corpi idrici e coincidente con i corpi idrici tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. c. del Codice rappresentato anche nella Tav. P2);</li> <li>- zona fluviale allargata (tema areale presente solo per i corpi idrici principali, costituito dalla zona A, B e C del PAI, dalle cosiddette "fasce Galasso" di 150 metri, nonché da aree che risultano collegate alle dinamiche idrauliche, dei paleovalvi e delle divagazioni storiche dei corsi d'acqua con particolare riguardo agli aspetti paesaggistici);</li> <li>- zona fluviale interna (tema areale, presente per ogni corpo idrico rappresentato, che comprende le cosiddette "fasce Galasso" di 150 metri e le zone A e B del PAI. In assenza di queste ultime coincide con la c.d. "fascia Galasso").</li> </ul> <p><i>Nella Tav. P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici, seconda parte, sono rappresentati i corpi idrici tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. c. del Codice (tema lineare costituito da circa 1800 corpi idrici tutelati e coincidente con il sistema idrografico della tav. P4) con le relative fasce fluviali (tema areale che rappresenta per ogni corpo idrico la fascia di 150 m tutelata ai sensi dell'art. 142 c.d "fascia Galasso").</i></p>	
<p><b>Indirizzi</b></p> <p>[7]. Per garantire il miglioramento delle condizioni ecologiche e paesaggistiche delle zone fluviali, fermi restando, per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, i vincoli e le limitazioni dettate dal PAI, nonché le indicazioni derivanti da altri strumenti di pianificazione e programmazione di bacino, nelle zone fluviali "interne" i piani locali, anche in coerenza con le indicazioni contenute negli eventuali contratti di fiume, provvedono a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. limitare gli interventi trasformativi (ivi compresi gli interventi di installazione di impianti di produzione energetica, di estrazione di sabbie e ghiaie, anche sulla base delle disposizioni della Giunta regionale in materia, di sistemazione agraria, di edificazione di fabbricati o impianti anche a scopo agricolo) che possano danneggiare eventuali fattori caratterizzanti il corso d'acqua, quali cascate e salti di valore scenico, e interferire con le dinamiche evolutive del corso d'acqua e dei connessi assetti vegetazionali;</li> <li>b. assicurare la riqualificazione della vegetazione arborea e arbustiva ripariale e dei lembi relitti di vegetazione planiziale, anche sulla base delle linee guida predisposte dall'Autorità di bacino del Po in attuazione del PAI;</li> <li>c. favorire il mantenimento degli ecosistemi più naturali, con la rimozione o la mitigazione dei fattori di frammentazione e di isolamento e la realizzazione o il potenziamento dei corridoi di connessione ecologica, di cui all'articolo 42;</li> </ul>	<p><b>Intervento 2</b></p> <p><u>Zone produttive – Area I6</u></p> <p>L'area oggetto di Variante, individuata dal PPR nella tavola <i>P4 Componenti paesaggistiche</i>, ricade nella <i>zona fluviale interna</i> del Torrente Chisola.</p> <p>L'intervento prevede una riduzione dell'ambito produttivo I6, previsto dal PRGC vigente, di circa 23.000 mq, riconducendo a destinazione agricola l'area in oggetto.</p> <p>La modifica introdotta, stralcia parte di un ambito di trasformazione urbanistica del PRGC vigente, limitando gli impatti antropici lungo l'asta fluviale del Torrente Chisola, garantendo la conservazione della vegetazione ripariale e la continuità ecologica paesaggistica dell'ecosistema fluviale.</p> <p>Le previsioni della Variante limitano l'incremento del consumo di suolo e di conseguenza l'aumento delle superfici impermeabili all'interno delle zone fluviali, pertanto non risultano in contrasto con gli indirizzi e le direttive del PPR.</p>

<p>d. migliorare l'accessibilità e la percorribilità pedonale, ciclabile e a cavallo, nonché la fruibilità di eventuali spazi ricreativi con attrezzature e impianti a basso impatto ambientale e paesaggistico.</p> <p><b>Direttive</b></p> <p>[8]. All'interno delle zone fluviali, ferme restando, per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, le prescrizioni del PAI nonché le indicazioni derivanti dagli altri strumenti della pianificazione e programmazione di bacino, i comuni in accordo con le altre autorità competenti:</p> <p>a. (...)</p> <p>b. nelle zone fluviali "interne" prevedono:</p> <p>I. il ricorso prioritario a tecniche di ingegneria naturalistica per la realizzazione delle opere di protezione delle sponde;</p> <p>II. il ripristino della continuità ecologica e paesaggistica dell'ecosistema fluviale;</p> <p>III. azioni di restauro ambientale e paesaggistico mirate alla salvaguardia di aree a particolare fragilità ambientale e paesaggistica;</p> <p>IV. il recupero e la riqualificazione delle aree degradate o abbandonate;</p> <p>V. che, qualora le zone fluviali interne ricomprendano aree già urbanizzate, gli interventi edilizi siano realizzati secondo criteri progettuali tali da garantire un corretto inserimento paesaggistico; in caso di presenza di tessuti edificati storicamente consolidati o di manufatti di interesse storico, tali interventi dovranno essere rivolti alla conservazione e valorizzazione dei manufatti stessi, nonché alla continuità delle cortine edilizie poste lungo fiume;</p> <p>c. nelle zone fluviali "allargate" limitano gli interventi di trasformazione del suolo che comportino aumenti della superficie impermeabile; qualora le zone allargate ricomprendano aree già urbanizzate, gli eventuali interventi di rigenerazione e riqualificazione urbana, ivi compresi quelli di cui all'articolo 34, comma 5, dovranno garantire la conservazione o la realizzazione di idonee aree verdi, anche funzionali alle connessioni ecologiche di cui all'articolo 42.</p>	
Art. 32 Aree rurali di specifico interesse paesaggistico	

*Nella Tav. P4 sono rappresentati:*

*- aree sommitali costituenti fondali e skyline - SV1 (tema areale situato in corrispondenza dei crinali montani principali);*

*- sistemi paesaggistici agroforestali di particolare interdigitazione tra aree coltivate e bordi boscati - SV2 (tema areale);*

*- sistemi paesaggistici rurali di significativa varietà e specificità, con la presenza di radi insediamenti tradizionali integri o tracce di*

*sistemazioni agrarie e relative infrastrutture storiche, tra cui i Tenimenti Storici dell'Ordine Mauriziano non assoggettati a*

*dichiarazione di notevole interesse pubblico di cui all' art. 33, c. 9 - SV3 (tema areale situato prevalentemente in pianura, collina e*

*pedemonte);*

*- sistemi rurali lungo fiume con radi insediamenti tradizionali e, in particolare, quelli localizzati nelle confluenze fluviali - SV4 (tema*

*areale situato lungo i corpi idrici principali);*

*- sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità e caratterizzazione dei coltivi: le risaie e i vigneti - SV5 (tema areale).*

## Direttive

### comma 4

I piani locali e, per quanto di competenza, i piani delle aree protette, anche in coerenza con le indicazioni del Ptr:

a. disciplinano le trasformazioni e l'edificabilità nelle aree di cui al comma 1, al fine di contribuire a conservare o recuperare la leggibilità dei sistemi di segni del paesaggio agrario, in particolare ove connessi agli insediamenti tradizionali (contesti di cascine o di aggregati rurali), o agli elementi lineari (reticolo dei fossi e dei canali, muri a secco, siepi, alberate lungo strade campestri);

b. definiscono specifiche normative per l'utilizzo di materiali e tipologie edilizie, che garantiscano il corretto inserimento nel contesto paesaggistico interessato, anche per la realizzazione di edifici di nuova costruzione o di altri manufatti (quali muri di contenimento, recinzioni e simili).

## Intervento 2

### Zone produttive – Area I6

L'area oggetto di Variante, individuata dal PPR nella tavola *P4 Componenti paesaggistiche*, ricade nelle *aree rurali di specifico interesse paesaggistico*, nello specifico viene riconosciuta all'interno dei *sistemi rurali lungo fiume con radi insediamenti tradizionali e, in particolare, quelli localizzati nelle confluenze fluviali – SV4*.

Le previsioni della Variante riconoscendo il valore paesaggistico dell'area, prevedono un cambio di destinazione d'uso riconducendo a destinazione agricola l'area in oggetto.

## Art. 35 Aree urbane consolidate (m.i. 1, 2, 3)

*- m.i. 1: tessuti urbani consolidati dei centri maggiori (prevalentemente nel centro in zone densamente costruite);*

*- m.i. 2: tessuti urbani consolidati dei centri minori (prevalentemente nel centro in zone densamente costruite);*

*- m.i. 3: tessuti urbani esterni ai centri (costituito da zone compiutamente urbanizzate in continuum con m.i. 1 o m.i. 2).*

<p><b>Indirizzi</b> <i>comma 3</i> I piani locali garantiscono, anche in coerenza con l'articolo 24,</p> <p>comma 5:</p> <p>a. il potenziamento degli spazi a verde e delle loro connessioni con elementi vegetali esistenti, nonché il miglioramento della fruizione anche attraverso sistemi di mobilità sostenibile e di regolazione dell'accessibilità;</p> <p>b. il potenziamento della rete degli spazi pubblici, a partire da quelli riconosciuti storicamente, anche con la riorganizzazione del sistema dei servizi, delle funzioni centrali e dei luoghi destinati all'incontro, con il coinvolgimento delle aree verdi, la formazione di fronti e di segni di rilevanza urbana.</p> <p><i>comma 4</i> I piani locali disciplinano, con riferimento ai tessuti urbani esterni ai centri (m.i. 3), eventuali processi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 34 comma 5.</p> <p><b>Direttive</b> <i>comma 5</i> I piani locali garantiscono il mantenimento e la valorizzazione del disegno originario d'impianto e degli elementi edilizi caratterizzanti, con particolare riferimento alle parti di città precedenti al 1950 connotate da trasformazioni urbanistiche a progetto unitario. (...)</p>	<p style="text-align: center;"><b>Intervento 1</b></p> <p style="text-align: center;"><u>Impianti, attrezzature e servizi d'interesse generale pubblici e privati – Area AC 5</u></p> <p>L'area oggetto di Variante, nella tavola <i>P4 Componenti paesaggistiche</i> del PPR, ricade in un'area di transizione tra il <i>tessuto urbano consolidato dei centri minori (prevalentemente nel centro in zone densamente costruite)</i> e il <i>tessuto urbano esterno ai centri (costituito da zone compiutamente urbanizzate in continuum con i tessuti urbani consolidati)</i>.</p> <p>L'intervento previsto dalla Variante, interessa un ambito a sud del concentrico di circa 5.000 mq, destinato alla realizzazione di attrezzature di interesse generale art. 22 L.R. 56/77 e s.m.i., nello specifico attrezzatura sociale e sanitaria per la localizzazione di una residenza sanitaria assistenziale. La Variante conferma le previsioni di PRGC vigenti, prevedendo una specifica destinazione d'uso per attrezzature sociali e sportive.</p> <p>Tale intervento riduce la volumetria localizzabile nell'area oggetto di Variante, passando da 2.500 mq a 600 mq di SLP e di conseguenza limita l'impermeabilizzazione del suolo.</p> <p>Le previsioni della Variante non risultano in contrasto con gli indirizzi e le direttive del PPR, in quanto mirano a potenziare gli spazi pubblici e i luoghi di incontro, garantendo una maggiore riconoscibilità del tessuto urbano.</p>
<p style="text-align: center;"><b>Art. 37 Insediamenti specialistici organizzati</b></p> <p><i>Insediamenti specialistici organizzati (aree urbanizzate per usi non residenziali). Originati prevalentemente ex novo a margine degli insediamenti urbani compatti, connessi al resto del territorio solo attraverso allacci infrastrutturali.</i></p>	
<p><b>Direttive</b> <i>comma 4</i></p> <p>Per le aree di cui al comma 1 i piani territoriali provinciali e i piani locali stabiliscono disposizioni, tenendo conto dei seguenti criteri:</p> <p>a. sono ammissibili interventi di riuso, completamento e ampliamento in misura non eccedente al 20% della superficie utile lorda preesistente all'adozione del Ppr oppure, se in misura maggiore, subordinatamente alle seguenti condizioni:</p> <p style="padding-left: 40px;">I. siano ricompresi in progetti estesi alla preesistenza e volti al perseguimento degli obiettivi di cui al comma 2;</p>	<p style="text-align: center;"><b>Intervento 2</b></p> <p style="text-align: center;"><u>Zone produttive – Area I6</u></p> <p>L'area oggetto di Variante, individuata dal PPR nella tavola <i>P4 Componenti paesaggistiche</i>, ricade all'interno degli <i>insediamenti specialistici organizzati</i>, nello specifico a margine di un impianto industriale preesistente, abito I6 del PRGC vigente.</p> <p>Considerando che ad oggi circa un terzo dell'ambito I6 risulta inattuato, la Variante prevede un cambio di destinazione d'uso riconducendo a destinazione agricola l'area in oggetto.</p> <p>Rispetto all'analisi degli elementi paesaggistici dell'area oggetto di Variante, l'intervento non risulta in contrasto</p>

<p>II. rientrino in un ridisegno complessivo dei margini, degli spazi pubblici, delle connessioni con il sistema viario, del verde e delle opere di urbanizzazione in genere, indirizzato a una maggiore continuità con i contesti urbani o rurali, alla conservazione dei varchi, nonché al contenimento e alla mitigazione degli impatti;</p> <p>b. eventuali nuove aree per insediamenti specialistici possono essere previste dai piani territoriali provinciali e dai piani locali, in funzione dell'area di influenza, localizzate prioritariamente all'esterno dei beni paesaggistici e in modo da non pregiudicare la salvaguardia delle componenti tutelate ai sensi delle presenti norme, e tali da rispettare le seguenti condizioni:</p> <p>I. sia dimostrata l'impossibilità di provvedere al reperimento delle superfici necessarie attraverso il riordino, il completamento e la densificazione dell'esistente;</p> <p>II. non interferiscano con i varchi, con i corridoi di connessione ecologica o con aree di particolare capacità d'uso o pregio per le coltivazioni tipiche, di cui agli articoli 20, 32 e 42;</p> <p>III. non determinino la necessità, se non marginale, di nuove infrastrutture o incrementi della frammentazione ecosistemica e paesaggistica;</p> <p>IV. sia prevista la contestuale realizzazione di adeguate aree di verde pubblico o a uso pubblico, per mitigare o compensare gli impatti paesaggistici ed ambientali.</p> <p><i>comma 5</i></p> <p>Ai fini del recupero e della riqualificazione delle aree produttive costituiscono riferimento per la progettazione degli interventi le linee guida per le Aree produttive ecologicamente attrezzate (Apea), adottate con DGR 28 luglio 2009, n. 30-11858.</p> <p><i>comma 6</i></p> <p>I piani locali possono prevedere la riconversione degli insediamenti specialistico organizzati mediante i processi di rigenerazione urbana di cui agli articolo 34 comma 5.</p>	<p>con le direttive del PPR.</p>
--	----------------------------------

### 3.2 II P.T.R.

Il Piano Territoriale Regionale inserisce il territorio comunale di Candiolo all'interno dell'Ambito di Integrazione Territoriale n. 9, afferente Torino e la sua area metropolitana in senso stretto. All'interno dell'AIT 9 le "tematiche settoriali" maggiormente rilevanti definite dal P.T.R. sono: la "Valorizzazione del territorio", la "Ricerca, tecnologia e produzioni industriali" e i "Trasporti e logistica di livello sovralocale".

Candiolo, in quanto Comune ricompreso all'interno dell'AIT 9, si inserisce nelle componenti strutturali, nelle dinamiche evolutive e nelle interazioni del territorio periferico metropolitano della seconda cintura, dove vengono evidenziate criticità relative alle aree produttive saturate e la significativa presenza di aree dismesse. In questo ambito, l'evoluzione e la dispersione del tessuto edilizio hanno comportato la compromissione dell'ambiente naturale, a causa soprattutto della crescita disordinata della mobilità su gomma, dell'aumento dei consumi industriali e domestici e dell'uso di sostanze chimiche in agricoltura.



Figura 3.5 – Estratto tavola A "Riqualificazione territoriale, tutela e valorizzazione del paesaggio", Nuovo Piano Territoriale Regionale

**SISTEMA POLICENTRICO REGIONALE**

Livelli di gerarchia urbana



Metropolitano



Superiore



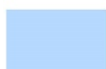
Medio



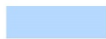
Inferiore

TORINO Poli capoluogo di provincia

Chivasso Altri poli

**INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'**

Corridoio internazionale



Corridoio infra-regionale



Ferrovia



Autostrada



Strada statale o regionale



Strada provinciale



Infrastrutture ferroviarie in progetto



Infrastrutture stradali in progetto



Polo logistico

**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



Poli di innovazione produttiva (D.G.R. n. 25-8735 del 05-05-2008)



Torinese: creatività digitale e multimedialità, meccatronica e sistemi avanzati di produzione, energie rinnovabili, risparmio e sostenibilità energetica, information &amp; communication technology

**INFRASTRUTTURE PER IL TURISMO**

Aree turisticamente rilevanti

Per l'AIT 9 "Torino" il nuovo PTR definisce le principali strategie di intervento su scala sovra comunale, di cui si riportano le principali indicazioni relative agli indirizzi di gestione, tratte dalle NTA del Piano, e riconducibili al territorio comunale di Candiolo.

**“Riquilibrificazione territoriale:**

- *Cooperazione e co-pianificazione intercomunale, che assicuri un efficace e condiviso governo dell'intero territorio metropolitano e delle reti di servizi corrispondenti*
- *Patrimonio, qualità ambientale, coesione, sicurezza: tutela, gestione e fruizione allargata dei beni 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).*
- *Promozione della qualità architettonica e urbanistica dei nuovi interventi insediativi. Governo intercomunale dell'espansione periurbana, riquilibrificazione 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.*

- *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."*

La Variante Parziale 8 vista la limitata portata degli interventi che prevede, risulta non essere in contrasto con gli indirizzi e le tematiche oggetto di maggiore attenzione da parte del P.T.R.

### 3.3 II P.T.C.P.2

Il Piano Territoriale Coordinamento Provinciale 2 di Torino è in vigore dalla data di pubblicazione sul B.U.R. n. 32 del 11 Agosto 2011, data l'approvazione con D.C.R. n. 121-29759 del 21 Luglio 2011.

Il PTC2 si prefigge di concorrere allo sviluppo ambientalmente sostenibile del territorio della odierna Città Metropolitana di Torino, attraverso la messa in atto di strategie e di azioni settoriali e/o trasversali, coordinate e da declinare e sviluppare per ciascuna delle componenti dei diversi sotto-sistemi funzionali che lo stesso PTC2 individua. Obiettivi portanti del PTC2 sono: il contenimento del consumo di suolo e dell'utilizzo delle risorse naturali, la tutela e l'incremento della biodiversità, il completamento e l'innovazione del sistema delle connessioni materiali e immateriali, il miglioramento della qualità della vita, la riduzione delle pressioni ambientali e lo sviluppo socio economico del territorio in un'ottica di policentrismo.

Tali obiettivi vengono affrontati attraverso una lettura per sistemi funzionali, quali il "Sistema insediativo", il "Sistema del verde e delle aree "libere" dal costruito", il "Sistema dei collegamenti materiali ed immateriali" e le "Pressioni ambientali, salute pubblica e difesa del suolo". Attraverso tali chiavi di lettura, viene impostata l'analisi dello stato di fatto del territorio metropolitano e disegnati i progetti di sviluppo e tutela dell'area. L'interpretazione cartografica delle disposizioni del PTC2 viene suddivisa in temi che possono essere ricondotti ai seguenti:

Sistema insediativo. Candiolo è compreso, attraverso gli studi della domanda di mobilità e di attrazione, all'interno dell'ambito di approfondimento sovracomunale n. 3, ovvero quello dell'Area Metropolitana di Torino Sud. Tale ambito ha come polarità il territorio comunale di Moncalieri, in quanto "Polo medio", all'interno della gerarchia territoriale provinciale.

Sistema del verde e delle aree libere. All'interno del territorio comunale viene individuato il SIC IT1110004 del Parco di Stupinigi, appartenente ai tenimenti Mauriziano di particolare pregio paesaggistico e ambientale (artt.35-36). Il PTC2, in tale ambito, individua inoltre percorsi ciclabili "dorsali provinciali in progetto" (art.42). Le modifiche oggetto della presente variante non intercettano le aree naturali descritte.

Sistema dei Beni Culturali. Candiolo, ai sensi dell'art. 20 delle NdA del PTC2, risulta essere un centro storico con rilevanza storico culturale a livello provinciale, sul quale si individuano "Beni architettonici di interesse storico-culturale" (Podere Parpaglia, Castello di Parpaglia, Castello e Cascina della Motta) "Poli della religiosità" (Chiesa di San Giovanni Battista) e altri beni (Torre Parpaglia) (art. 31). Le modifiche oggetto della presente variante non intercettano i beni culturali descritti.

Sistema della Mobilità. Candiolo è interessato dal progetto dell'arteria provinciale Pedemontana, che dovrà fungere da anello esterno tangenziale di collegamento trasversale tra i comuni esterni alla prima cintura metropolitana. Oltre a tale progetto, il territorio comunale è caratterizzato dal passaggio del sistema ferroviario metropolitano Fm2. Le modifiche oggetto della presente variante non intercettano tali opere.

Sistema idrogeologico. Il comune di Candiolo è caratterizzato dalla presenza del torrente Chisola che ne definisce il confine comunale. Il Piano di Assetto Idrogeologico individua in tale contesto le fasce di rispetto del Torrente che intercettano in parte il territorio comunale. Le modifiche oggetto della presente variante non intercettano tale vincolo.

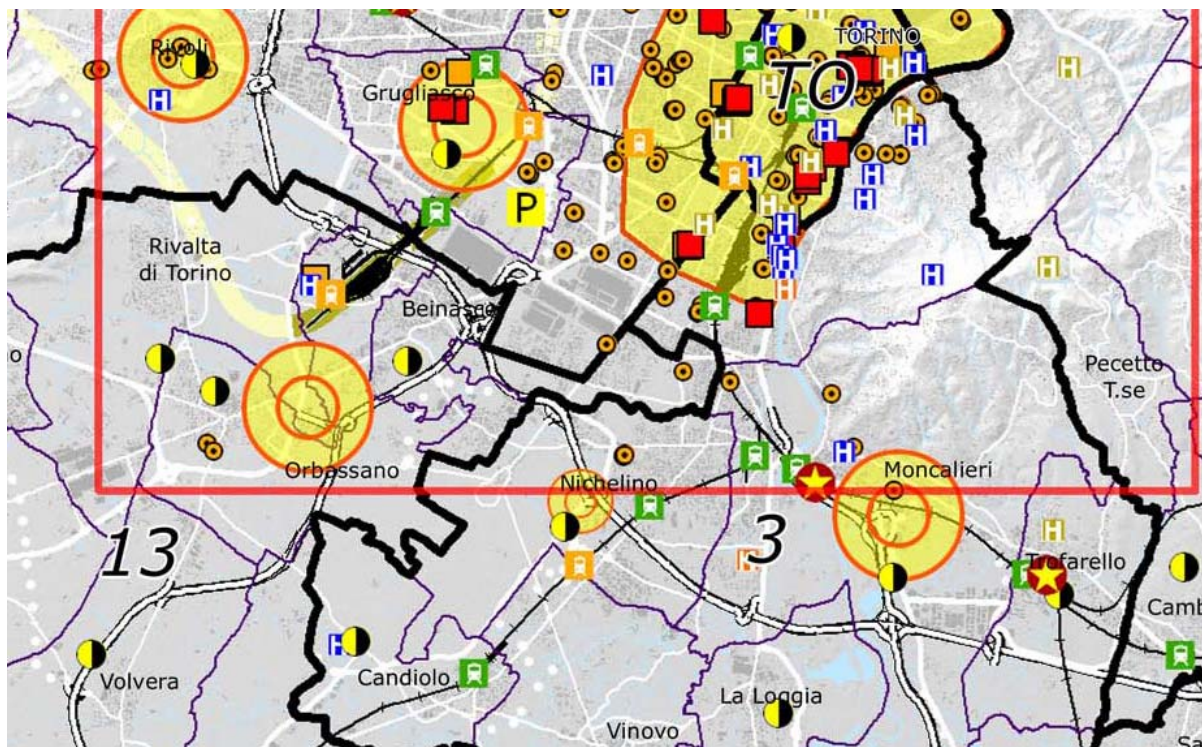
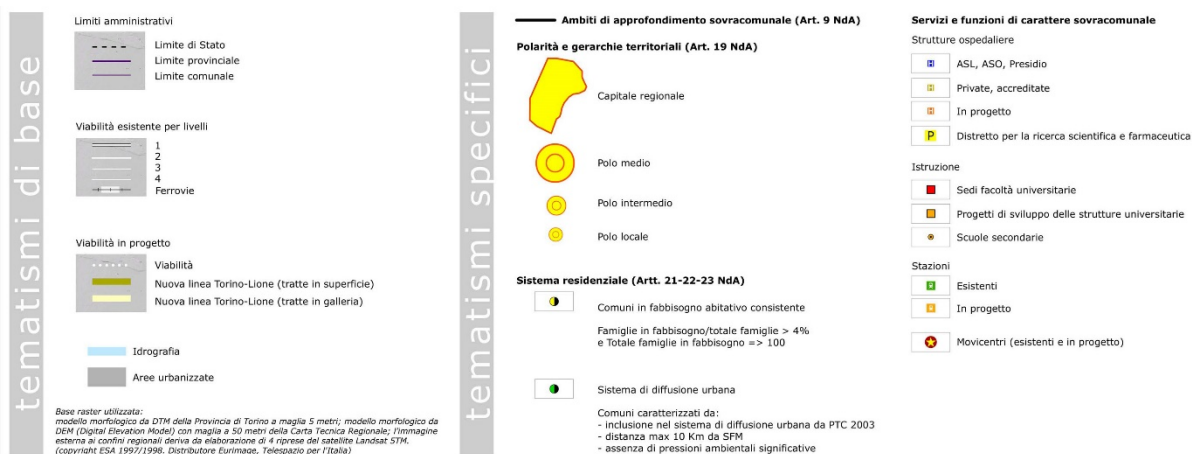


Figura 3.6 – Estratto tavola 2.1, PTCP2



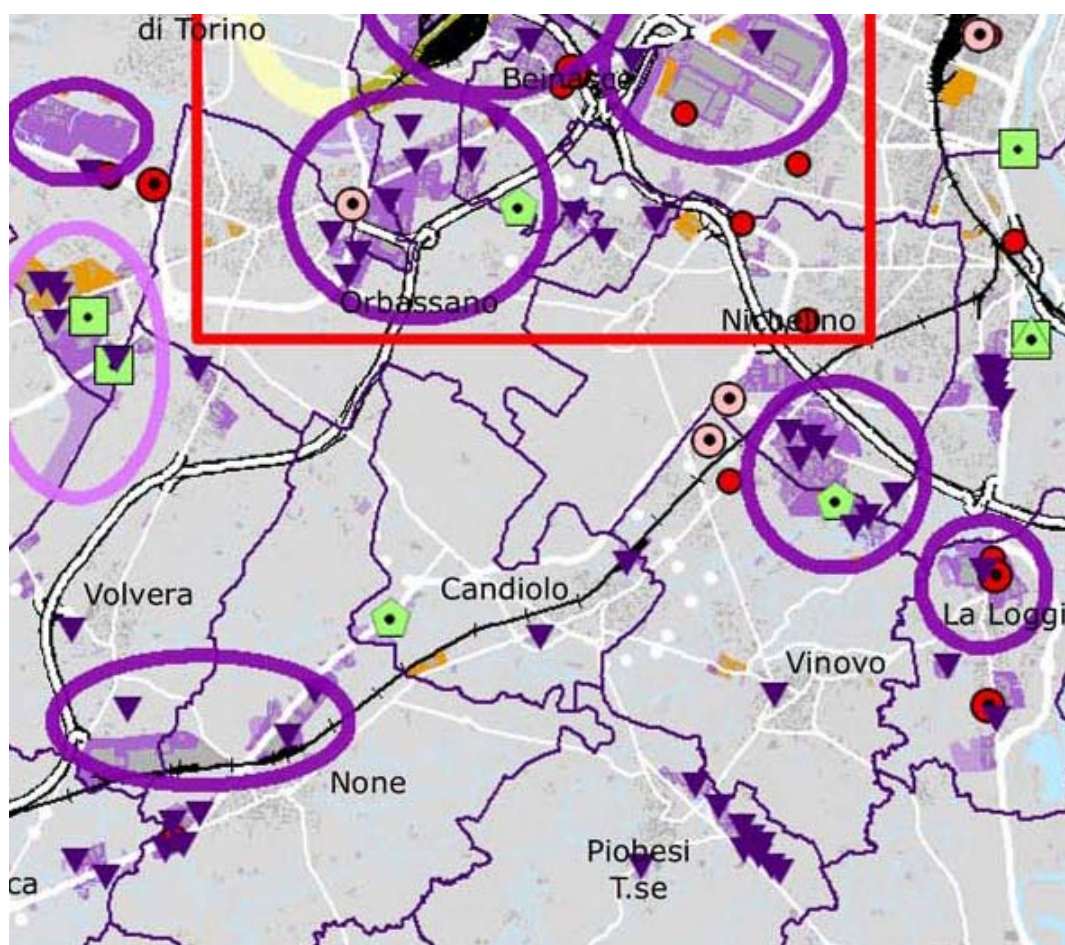
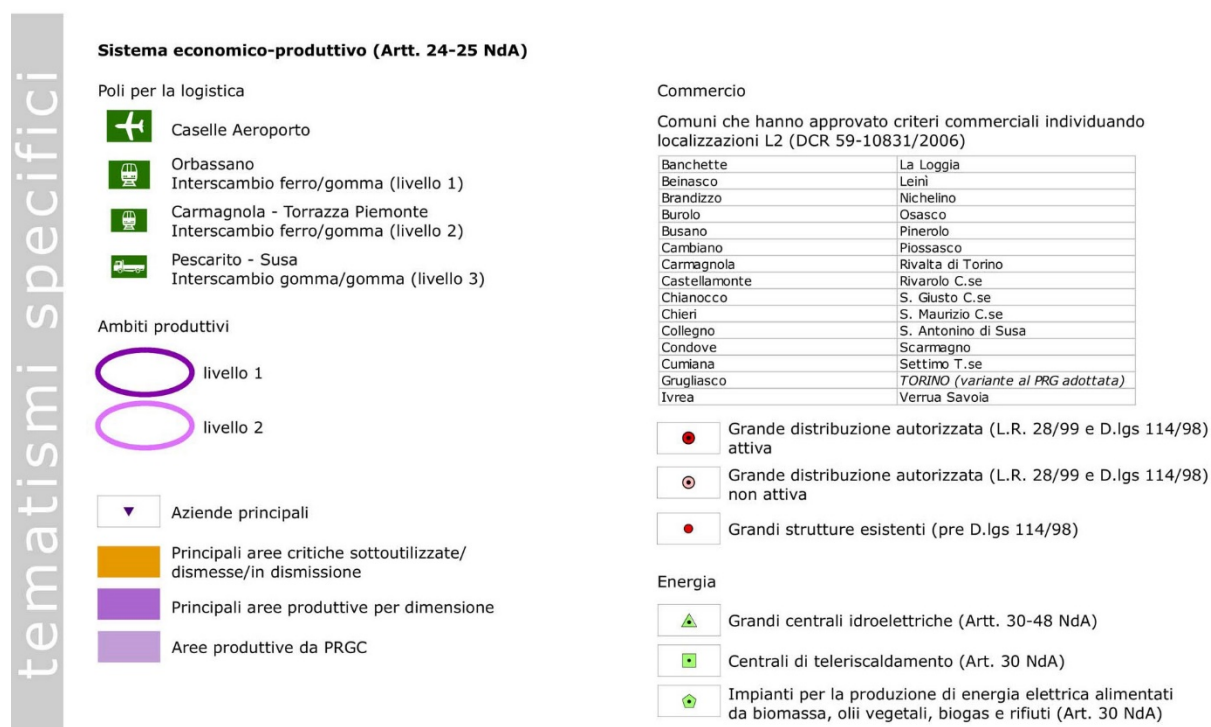


Figura 3.7 – Estratto Tavola 2.2, PTCP2



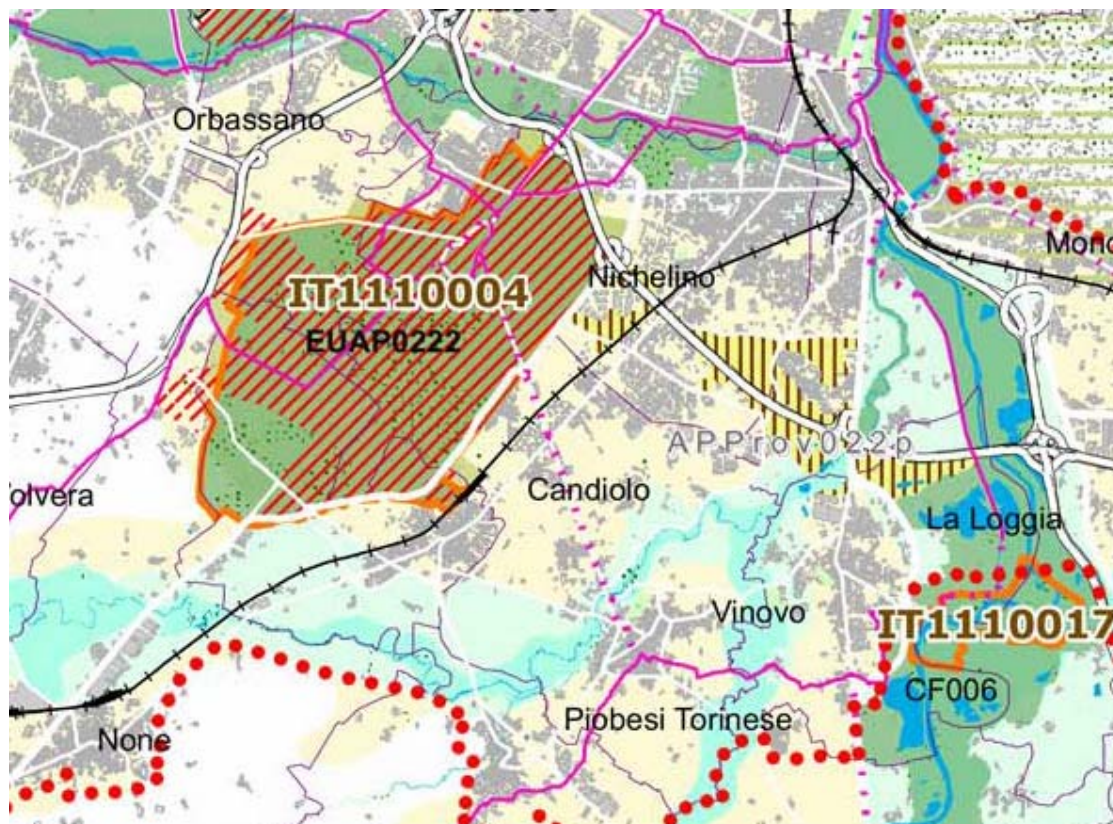
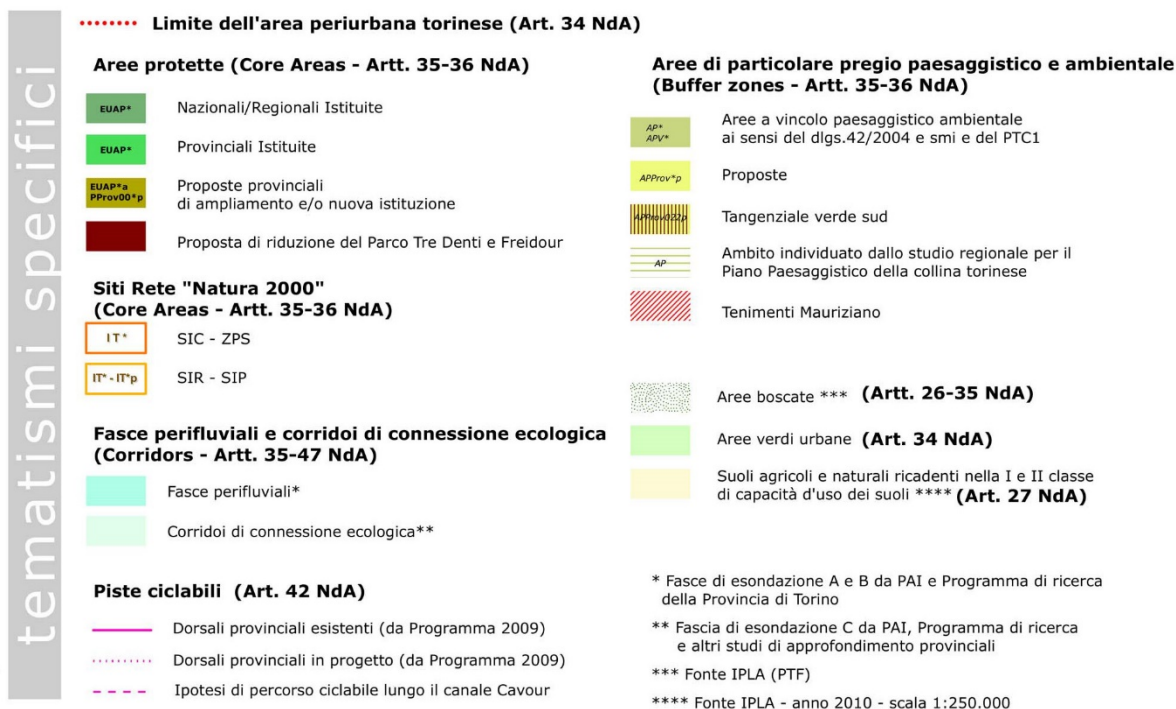


Figura 3.8 – Estratto Tavola 3.1, PTCP2



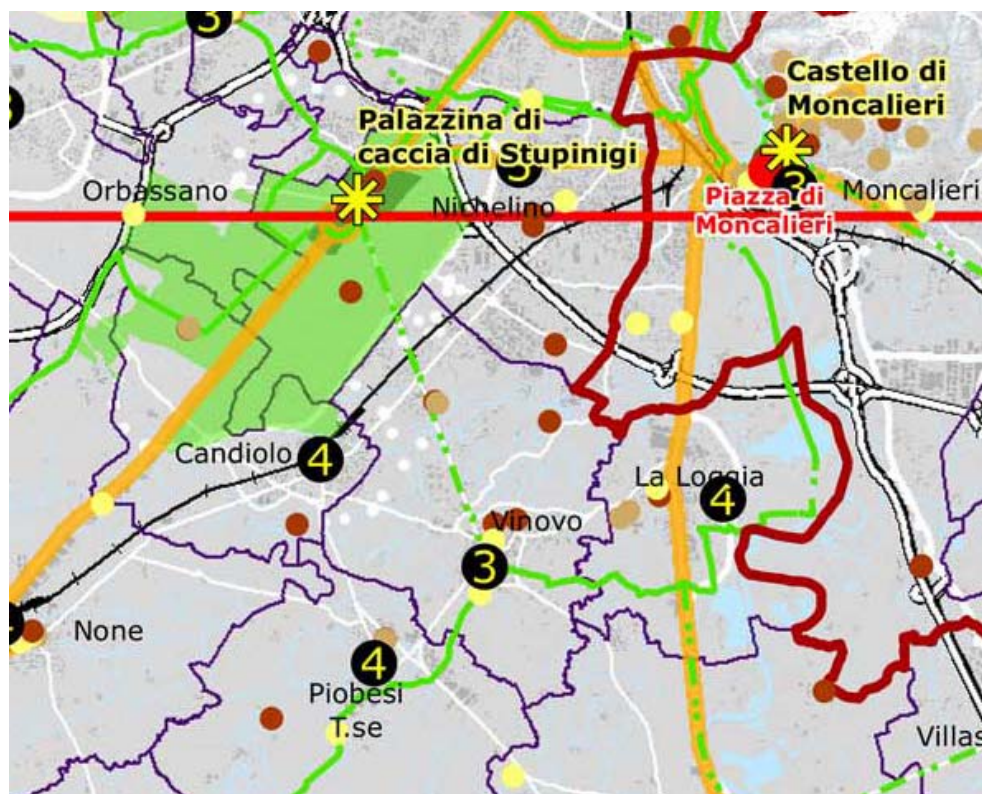
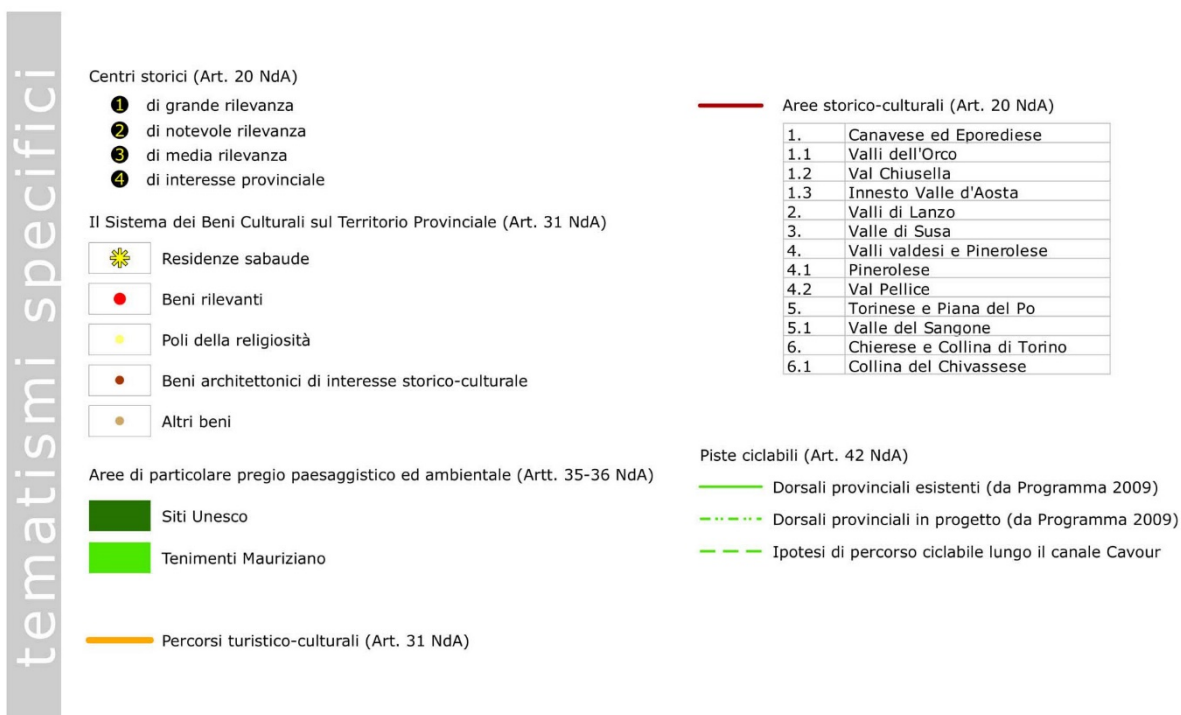


Figura 3.9 – Estratto Tavola 3.2, PTCP2



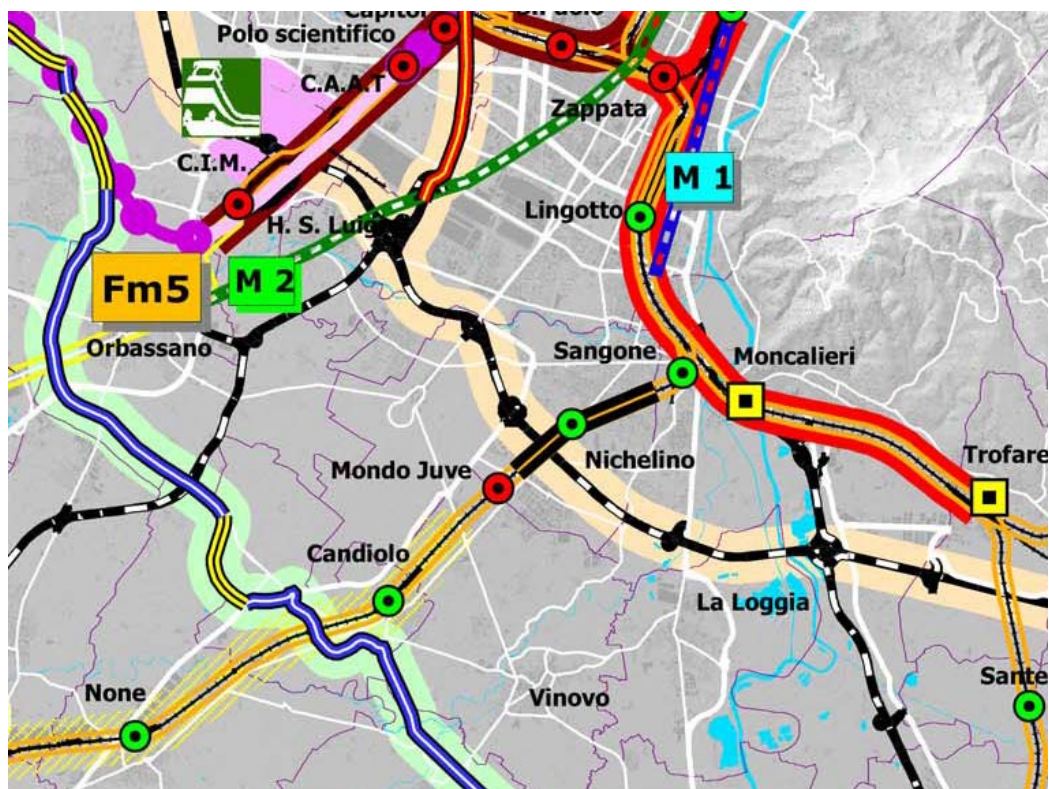
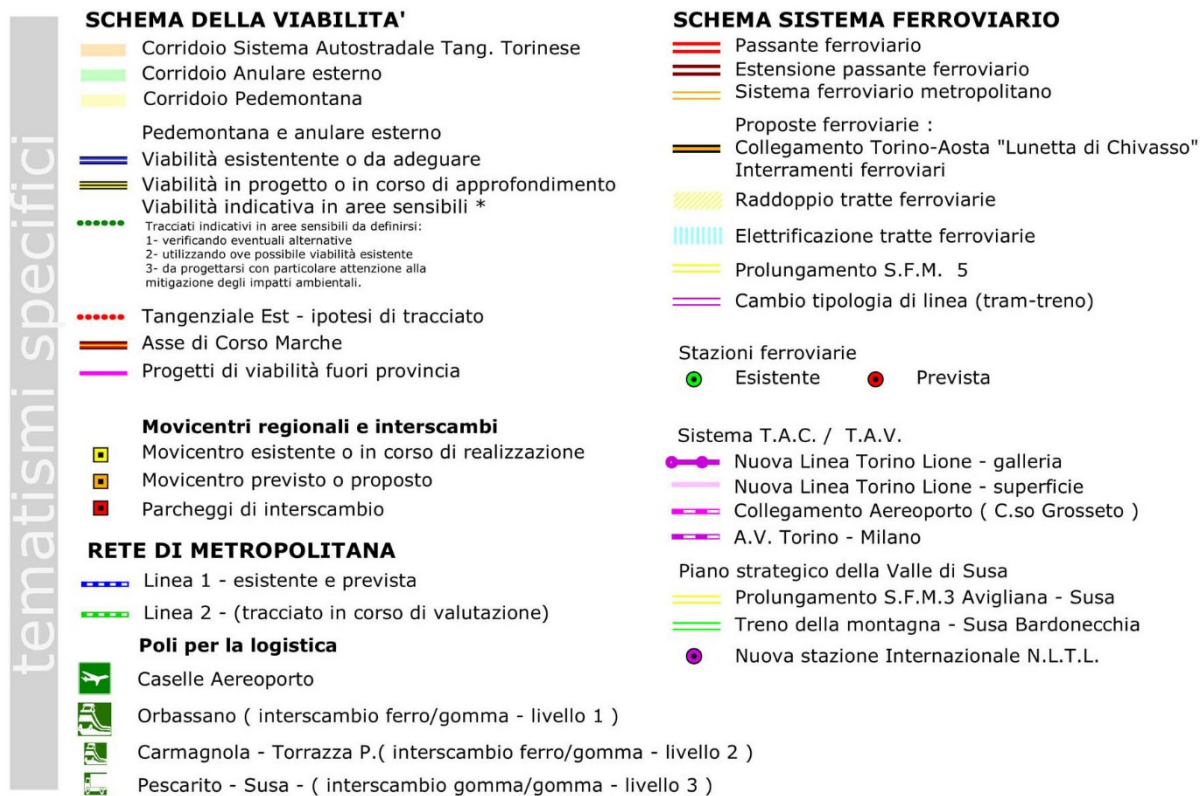


Figura 3.10 – Estratto Tavola 4.1, PTCP2



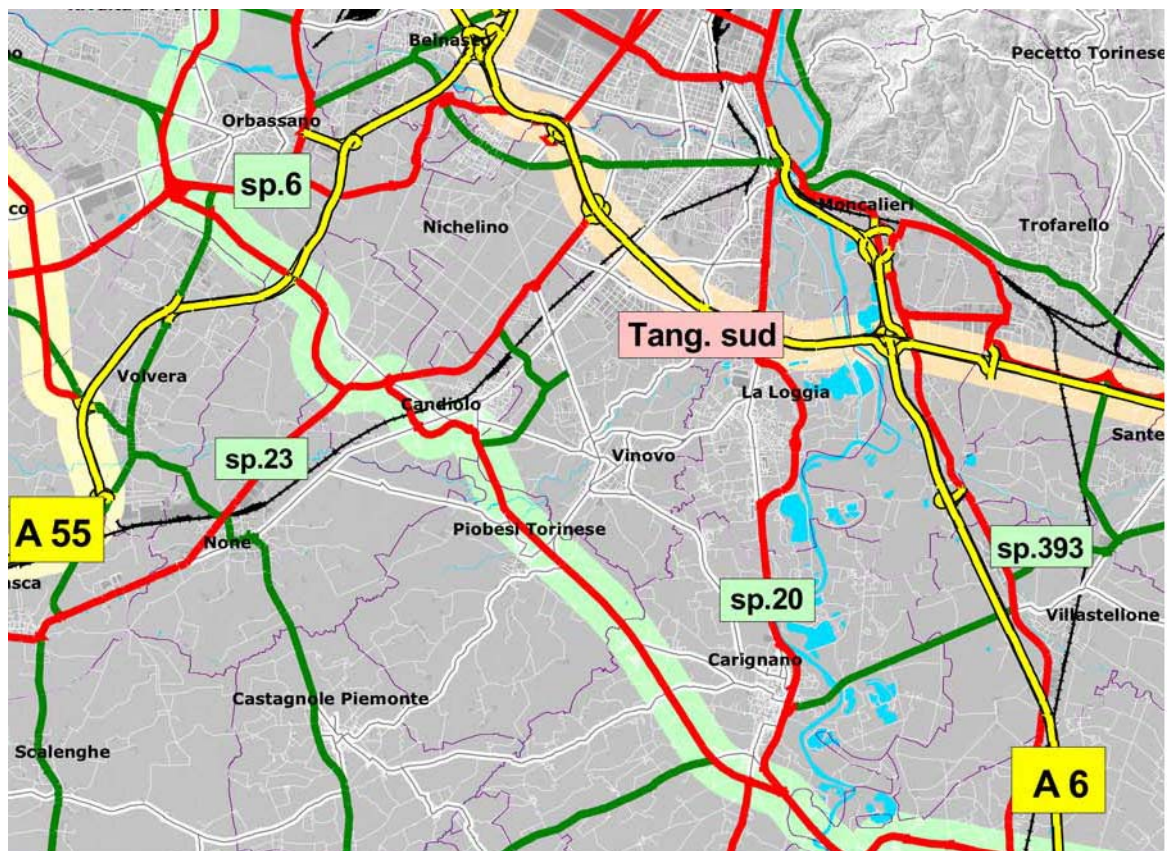
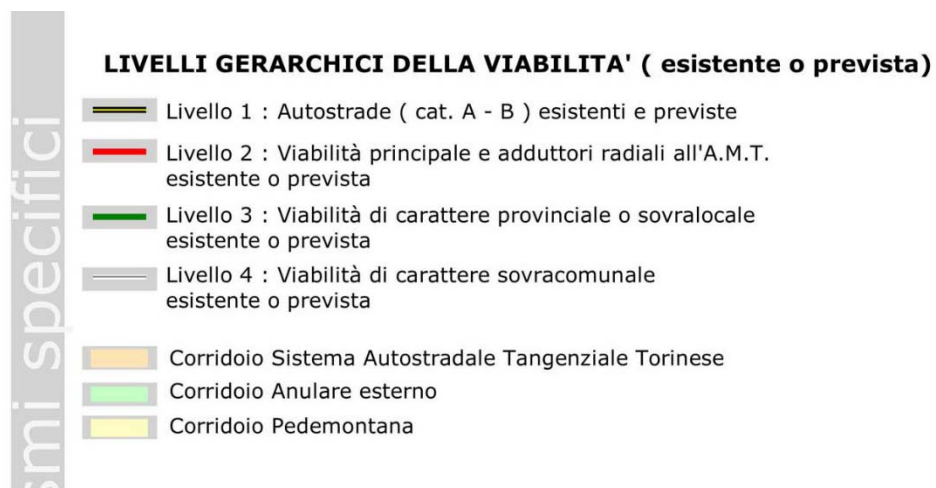


Figura 3.11 – Estratto Tavola 4.2, PTCP2



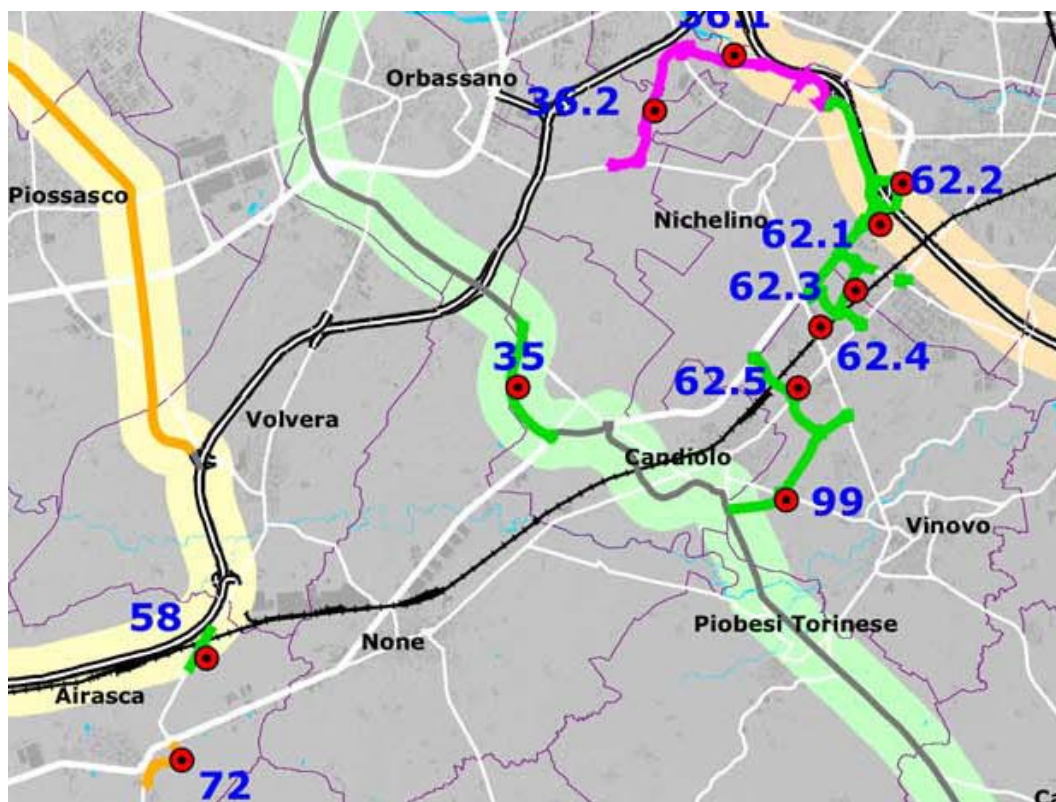
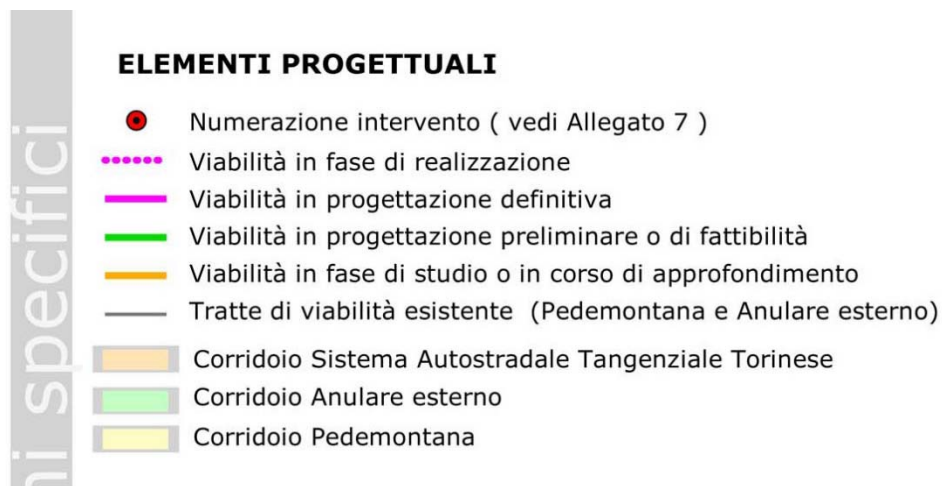


Figura 3.12 – Estratto Tavola 4.3, PTCP2



L'intervento 1 è situato all'interno del perimetro dell'urbanizzato e non risulta sottoposta a vincoli ambientali, né a vincoli paesistico e storico – culturali, come si evince anche dalla tavola Tav. 3.2 - Sistema dei beni culturali: centri storici, aree storico-culturali e localizzazione dei principali beni del PTCP2.

Entrambi gli interventi per la loro ridotta entità e localizzazione non interferiscono con assi viabilistici di livello provinciale o regionale.

La Variante Parziale 8 vista la limitata portata degli interventi che prevede e alla luce di quanto sopra descritto, risulta non essere in contrasto con gli indirizzi e le tematiche oggetto di maggiore attenzione da parte del P.T.C.P.2.

## **4. I contenuti della Variante Parziale n. 8**

Come anticipato al capitolo 1 la presente Variante Parziale interessa due specifiche aree urbanistiche, di cui si procede di seguito ad illustrare le modifiche proposte.

Al successivo Allegato A della presente Relazione illustrativa di Variante si riportano gli stralci delle Tavole 1 e 2.1, relativamente alle aree oggetto di Variante.

### **Intervento 1**

#### **Impianti, attrezzature e servizi d'interesse generale pubblici e privati – Area AC 5**

L'area in oggetto è situata a sud dell'abitato di Candiolo, in prossimità dei campi sportivi all'interno di un complesso di aree a servizi localizzate attorno al cimitero comunale. L'ambito di circa 5.000 mq è individuato dal piano regolatore quale attrezzatura di interesse generale art. 22, con destinazione specifica quale attrezzatura sociale e sanitaria per la localizzazione di una residenza sanitaria assistenziale.

Pur essendo ubicata in posizione centrale sul territorio comunale l'area non ha negli anni trovato attuazione, poiché giudicata dagli operatori di settore troppo piccola per la localizzazione di una RSA (la previsione di piano risulta relativa a 60 ospiti).

L'Amministrazione comunale ritiene pertanto che un'eventuale residenza sanitaria assistenziale dovrà trovare una nuova ubicazione sul territorio comunale e propone un cambio di destinazione d'uso specifico per l'area, individuandola sempre come art. 22 della LR 56/77 ma per attrezzature sociali e/o sportive.

In particolare si prevede di localizzare un fabbricato a due piani fuori terra dove verrà localizzato un centro diurno e una sala polifunzionale. Tale modifica ha comportato anche una riduzione della capacità edificatoria localizzabile sull'ambito passando da 2.500 mq a 600 mq di SLP e garantendo quindi una minor impermeabilizzazione del suolo. Sull'area si ammette inoltre la possibilità di ubicare attrezzature sportive che risulteranno funzionalmente connesse agli impianti pubblici esistenti ubicati sulla limitrofa area a servizi S4b.



Figura 4.1 - Individuazione dell'ambito AC 5 su foto satellitare

## **Intervento 2**

### **Zone Produttive- Area I6**

L'area in oggetto è posta al limite occidentale della grande area produttiva di piano regolatore I6, ad oggi parzialmente attuata. Tale porzione, di circa 23.000 mq, risulta parzialmente coperta da alberature, e posta in prossimità del Torrente Chisola.

La proprietà dell'ambito in oggetto risulta quasi tutta comunale, ad eccezione dei due mappali posti a nord lungo la ferrovia.

Ciò premesso, l'Amministrazione Comunale, ritiene non più conforme la previsione su tali terreni, sia per la stretta vicinanza al corso d'acqua, elemento fragile per il quale è necessaria una maggior tutela, sia perché l'area produttiva I6 non ha negli anni trovato completa attuazione e ad oggi risulta inattuato circa un terzo dell'ambito. Per tale motivo si propone un cambio di destinazione d'uso della porzione posta ad ovest riconducendo la stessa a destinazione agricola.

La modifica introdotta riduce la quantità di superficie territoriale produttiva complessiva del piano regolatore, ma non modifica la quantità delle aree a servizi, in quanto tale quantità non viene modificata all'interno della specifica tabella normativa.

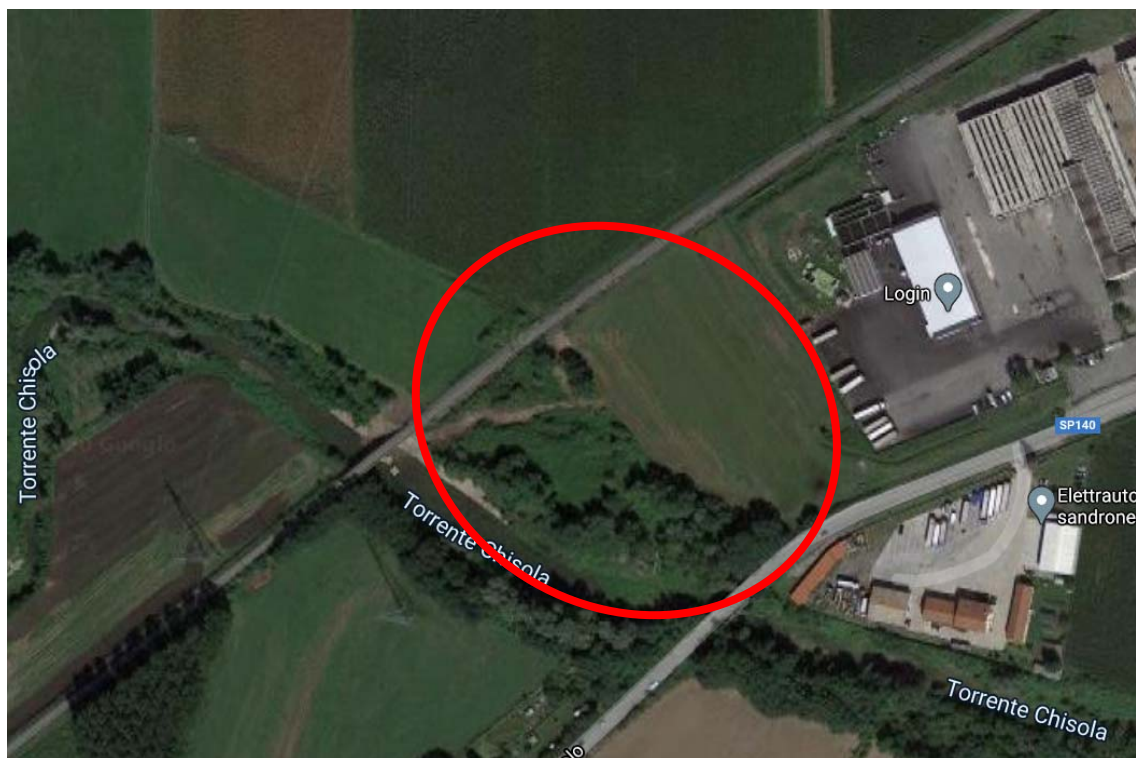


Figura 4.2 - Individuazione dell'ambito su foto satellitare

## 5. L'applicazione dell'art. 17, comma 7 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Al fine di verificare la possibilità di classificare la presente Variante 8 come Parziale, di seguito si procede ad analizzare, in relazione alle modifiche apportate dalla Variante stessa, i requisiti richiesti dall'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i.

- a) L'impianto strutturale del P.R.G. vigente non è stato modificato in quanto le modifiche normative apportate risultano conformi alla struttura del piano regolatore e integrate nel quadro normativo esistente.
- b) L'oggetto della Variante non modifica in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale e non genera situazioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale, non ricade all'interno di vincoli nazionali e regionali posti a tutela di emergenze storiche, artistiche, paesaggistiche, ambientali e idrogeologiche, e di conseguenza non sono state apportate variazioni ai suddetti strumenti urbanistico-ambientali.
- c) La Variante 8 non riduce la quantità globale delle aree a servizi di cui all'articolo 21 e 22, che risultano pari a quelle previste dal PRGC vigente.
- d) La Variante 8 non aumenta la quantità globale delle aree a servizi di cui all'articolo 21 e 22, che risultano pari a quelle previste dal PRGC vigente.
- e) La Variante 8 non interviene sulla capacità insediativa residenziale prevista dal P.R.G.C. vigente, pertanto non si apportano modifiche alla CIRT di piano regolatore.
- f) La Variante 8 riduce l'area a destinazione produttiva I6, pertanto non incrementa né le superfici territoriali delle aree a destinazione produttiva, direzionale, commerciale, turistico-ricettiva né gli indici ad asse afferenti previsti dal P.R.G.C. vigente.
- g) La Variante 8 non incide sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modifica la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal P.R.G.C. vigente.
- h) La Variante 8 non modifica gli ambiti individuati ai sensi dell'art. 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.

Inoltre come richiesto all'art 17 comma 6 della L.R.56/77 s.m.i. la Variante 8 non prevede l'introduzione di previsioni insediative.

In merito a quanto prescritto all'art. 17 della L.R. 56/77, si può affermare dunque che la modifica apportata dalla Variante 8 rientra nelle indicazioni di cui al comma 7. Inoltre per la sua limitatezza, essa ha rilevanza esclusivamente circoscritta al territorio comunale: ne consegue una compatibilità della Variante con i piani sovracomunali vigenti, come esplicitato nell'analisi del capitolo 3 della presente Relazione Illustrativa.

## 6. I dati finali di P.R.G.C.

### 6.1 Capacità insediativa residenziale teorica (c.i.r.t.)

La CIRT vigente del piano regolatore, comprensiva delle modifiche apportate dalle Varianti Strutturali e Parziali approvate, risulta essere pari a **7.719 abitanti**<sup>1</sup>. La presente Variante non apporta variazioni alla capacità insediativa di piano regolatore.

### 6.2 Ambiti produttivi

La ST degli ambiti produttivi del piano regolatore vigente risulta essere pari a 535.100 mq<sup>2</sup>. La presente Variante riduce di **23.201 mq** l'area produttiva I6, pertanto la nuova quantità produttiva risulta essere pari a:

$$535.100 \text{ mq} - 23.201 \text{ mq} = \mathbf{511.899 \text{ mq}}$$

### 6.3 Aree a servizi

La presente Variante non modifica le quantità a servizi previste dal piano regolatore vigente, la cui dotazione risulta essere:

- Standard residenziali 264.308 mq;
- Standard produttivi 121.857 mq.

### 6.4 Verifica bilancio fabbisogno/offerta dei servizi del piano regolatore

La Variante riducendo la quantità delle aree produttive opera una riduzione del fabbisogno delle aree a servizi. In particolare:

- Residenza: 7.719 ab x 25 mq/ab = 192.975 mq;
- Produttivo: 90.899 mq

---

<sup>1</sup> Dato desunto dalla Relazione illustrativa della Variante Strutturale n. 3.

<sup>2</sup> Dato desunto dalla Relazione illustrativa della Variante Parziale n. 6.

Pertanto complessivamente il bilancio tra il fabbisogno e l'offerta di aree a servizi del PRGC risulta essere:

$$(264.308 + 121.857) - (192.975 + 90.899) = 386.165 - 283.874 = \mathbf{+102.291 \text{ mq}}$$

#### **6.5 Aree a standard ex art. 22 della l.r. 56/77 e s.m.i.**

La presente Variante non apporta modifiche dimensionali alle superfici territoriali afferenti ad aree individuate quali standard art. 22 della legge urbanistica regionale, ma si limita a confermare le quantità di Piano vigente.

## **7. Applicazione delle procedure ambientali, verifica di compatibilità al Piano di Zonizzazione Acustica e analisi della pericolosità geomorfologica.**

### **7.1 Analisi di compatibilità ambientale: Valutazione Ambientale Strategica (VAS)**

La presente Variante Parziale è sottoposta a Verifica di Assoggettabilità a VAS. Per l'analisi puntuale degli aspetti relativi alla compatibilità ambientale della presente Variante si rimanda integralmente a quanto analizzato nel “Documento di Verifica di Assoggettabilità a procedura di VAS”.

L'Amministrazione comunale ha individuato come Enti competenti in materia ambientale per il procedimento i seguenti:

- Città metropolitana di Torino. Area Sviluppo Sostenibile e pianificazione ambientale – Servizio Tutela e Valutazioni Ambientali;
- A.R.P.A. Piemonte;
- A.S.L. TO5.

### **7.2 Verifica di compatibilità al Piano di Zonizzazione Acustica**

Il Comune di Candiolo ha approvato il Piano di zonizzazione acustica con DCC n. 58 del 22/10/2004, che ha attribuito specifici limiti per l'inquinamento acustico ad ogni porzione del territorio comunale, con riferimento alle classi definite nella Tabella A del DPCM 14/11/97 “*Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore*”.

Le modifiche normative introdotte dalla Variante proposta appaiono compatibili e coerenti con la classificazione acustica del PDZ vigente.

### **7.3 Verifica della pericolosità geomorfologica**

Per quanto attiene il rischio idrogeologico si rammenta come con la definitiva approvazione della Variante strutturale n° 3, la Regione ha altresì condiviso ed approvato l'aggiornamento del quadro del dissesto idro-geologico sull'intero territorio comunale ed aggiornato le relative prescrizioni mediante l'adeguamento della carta di sintesi e delle prescrizioni ad essa correlate.

Tenuto conto che la Variante 8 apporta limitate modifiche e non prevede nuove edificazioni in ambiti ricadenti in classe III di pericolosità geomorfologica, si ritiene di poter rimandare direttamente alle disposizioni in campo geologico-idraulico vigenti.

## **8. Elaborati della Variante Parziale n. 8 al PRGC vigente**

### **8.1 Elaborati di PRGC modificati a seguito della Variante Parziale n. 8**

A seguito della presente Variante Parziale hanno subito modifiche i seguenti elaborati del Piano Regolatore Generale:

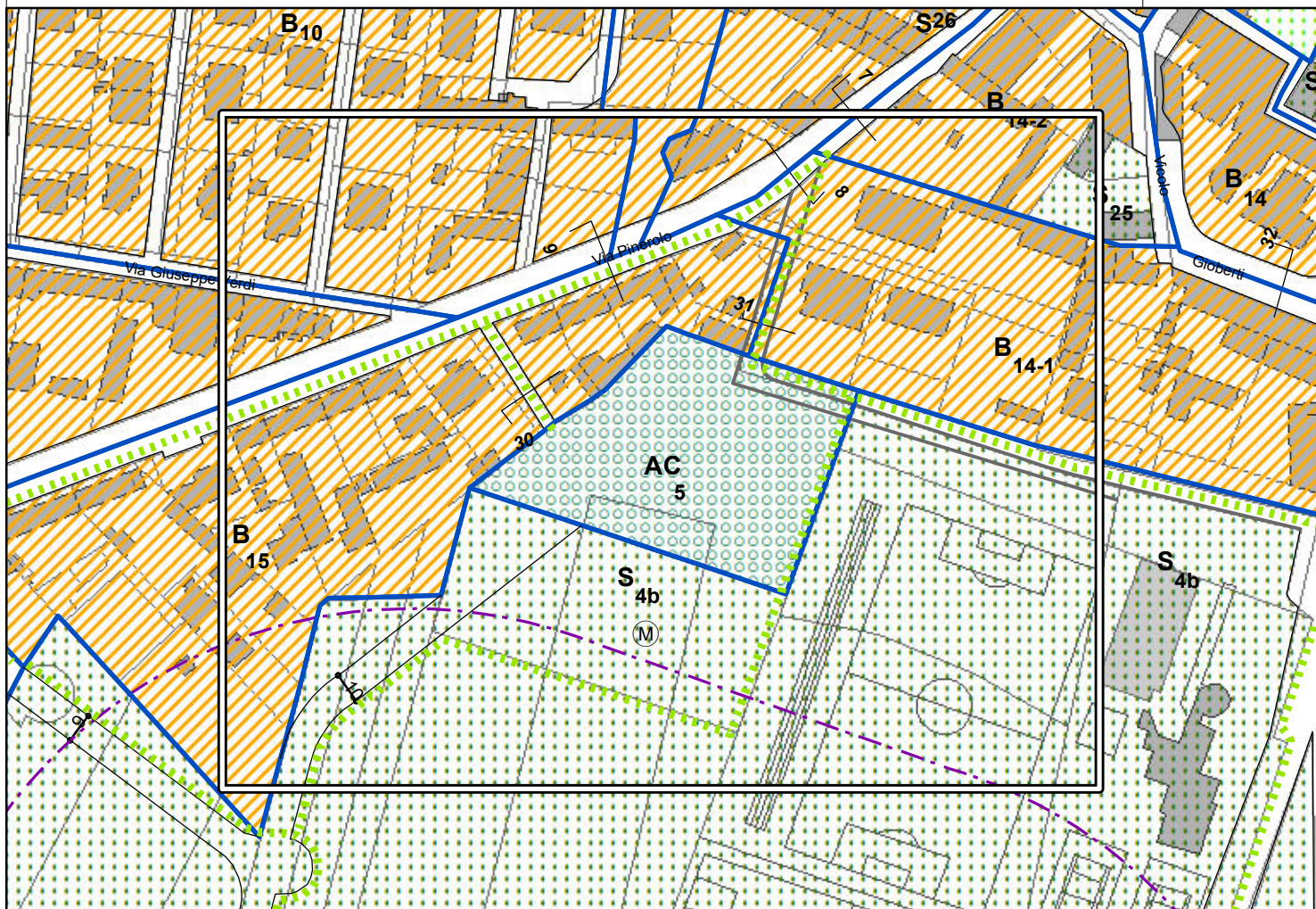
- **Tavola 1 – Tavola 2.1:** per le modifiche apportate si rimanda al successivo Allegato A, contenente gli stralci delle tavole modificate.
- **Norme tecniche di attuazione:** art. 26; tabelle di zona n. 57 e 69.

### **8.2 Elenco degli elaborati costituenti la Variante Parziale n. 8**

La Variante Parziale n. 8 è costituita dai seguenti elaborati:

- Elaborato 1 - Relazione Illustrativa della Variante Parziale n. 8;
- Elaborato 2 - Norme tecniche di attuazione - Documento coordinato del P.R.G.C. vigente con le modifiche inserite con la Variante Parziale n. 8 (stralcio);
- Tavola 1- Assetto urbanistico e azzonamento del territorio comunale - scala 1:5.000;
- Tavola 2.1- Assetto urbanistico - Azzonamento (centro abitato) - scala 1:2.000;
- Documento tecnico di Verifica di Assoggettabilità a VAS.

**ALLEGATO A -  
STRALCIO DELLE MODIFICHE APPORTATE ALLE TAVOLE 1 E 2.1**



Proposta di modifica Variante Parziale n. 8 - Tav. 2.1  
Area urbanistica: AC 5

Scala 1:2000

