



REGIONE PIEMONTE
Città Metropolitana di Torino
COMUNE DI CAPRIE

PIANO REGOLATORE GENERALE

Variante Parziale n. 3

Progetto Definitivo

Relazione Tecnica Urbanistica

Delibera C.C. n. del

Il Sindaco: Gian Andrea Torasso il Segretario Comunale: dott.sa Maria M. Lapaglia

Il responsabile del Procedimento: geom. Patrizia Volturo

Il tecnico incaricato: arch. Marta Colombo

Il geologo incaricato: dott. Dario Fontan

Sommario

Premessa.....	13
L'inquadramento territoriale	3
Il sistema normativo urbanistico vigente	3
I vincoli sovraordinati	5
I contenuti della Variante Parziale n. 3	5
La compatibilità con gli strumenti di pianificazione sovraordinati.....	14
Le osservazioni al progetto preliminare	29
I numeri della Variante parziale n. 3	40
Le modifiche normative della Variante parziale n. 3	45
Elaborati del Progetto Definitivo	56

ALLEGATI:

1. Schema grafico di raffronto
2. Schema grafico rete acquedotto
3. Schema grafico rete fognatura
Schema cartografico su carta di sintesi
[**Schema cartografico con Zone di insediamento Commerciale**](#)
4. Tabelle riassuntive variate
5. Scheda di approfondimento PPR
6. [**Pareri degli Enti e osservazioni.**](#)
7. [**Parere motivato OT C**](#)

Premessa

Con Delibera C.C. n. 44 del 27/11/2023 è stato adottato il Progetto Preliminare della Variante Parziale 3 al PRGC, che aveva come obiettivi principali:

1. ridurre il consumo di suolo con l'eliminazione di una vasta area, oggi utilizzata ad uso agricolo, destinata dal PRGC vigente ad attività produttive di nuovo impianto;
2. agevolare un'attività produttiva, già esistente e autorizzata all'interno dell'area di cava, di recupero di rifiuti speciali non pericolosi;
3. dare attuazione al Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari approvato con Del. C.C. n. 32 del 31/07/2023.

La variante prevedeva:

- l'eliminazione dell'area artigianale ed industriale di completamento DC2 prevista in un'area "verGINE" attualmente ad uso agricolo, ed il suo spostamento all'interno di un'area già compromessa, perimetrata da PRGC come Area di Cava e destinata al deposito ed alla lavorazione del materiale estratto,
- il cambio di destinazione urbanistica dell'area a servizi – parcheggio in progetto - n. 12 a Caprie (vedi immagini seguenti), prevalentemente di proprietà comunale (Fg. 18 - 476; 477; 478) e parzialmente già di proprietà privata (Fg 18 partt. 599 - parte-; 4 -parte-), al fine di poter procedere successivamente all'alienazione della porzione di proprietà comunale.

Con Atto n. DD 105 del 12/01/2024 il Dipartimento Pianificazione Territoriale, Urbanistica ed Edilizia della Città metropolitana di Torino emetteva un **Pronunciamento di incompatibilità** con il PTC2 ed alcune osservazioni nel merito della Variante Parziale.

Il pronunciamento di incompatibilità era dovuto al fatto che alcune delle modifiche introdotte dalla variante parziale interessavano aree a destinazione commerciale (DC2) e il PRGC in vigore **non risultava adeguato alla normativa vigente in materia di commercio**. Le modifiche quindi si ponevano in contrasto con le prescrizioni immediatamente vincolanti e cogenti di cui all'art. 33 comma 2 delle N.d.A. del PTC2 le quali prevedono che "I Comuni sono tenuti ad adeguare gli strumenti urbanistici generali alle disposizioni statali e regionali in materia di commercio e di urbanistica commerciale e i regolamenti di polizia locale ..." subordinando la compatibilità con il PTC2 di qualsiasi modifica che interessi aspetti di natura commerciale (cartografiche e/o normative) al preventivo adeguamento del PRG alla disciplina sul commercio (rif. Atto n. DD 105 del 12/01/2024).

In conseguenza al parere di incompatibilità della Città metropolitana, il Comune di Caprie ha provveduto all'aggiornamento dei CRITERI PER L'INSEDIAMENTO DEL COMMERCIO AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA, approvati con Delibera di C.C. n. 2 del 10/02/2025, ed ha avviato la redazione della **presente variante parziale n. 3 che comprende, oltre ai contenuti già adottati con la Delibera C.C. n. 44 del 27/11/2023, anche l'adeguamento del PRGC ai nuovi Criteri Commerciali**.

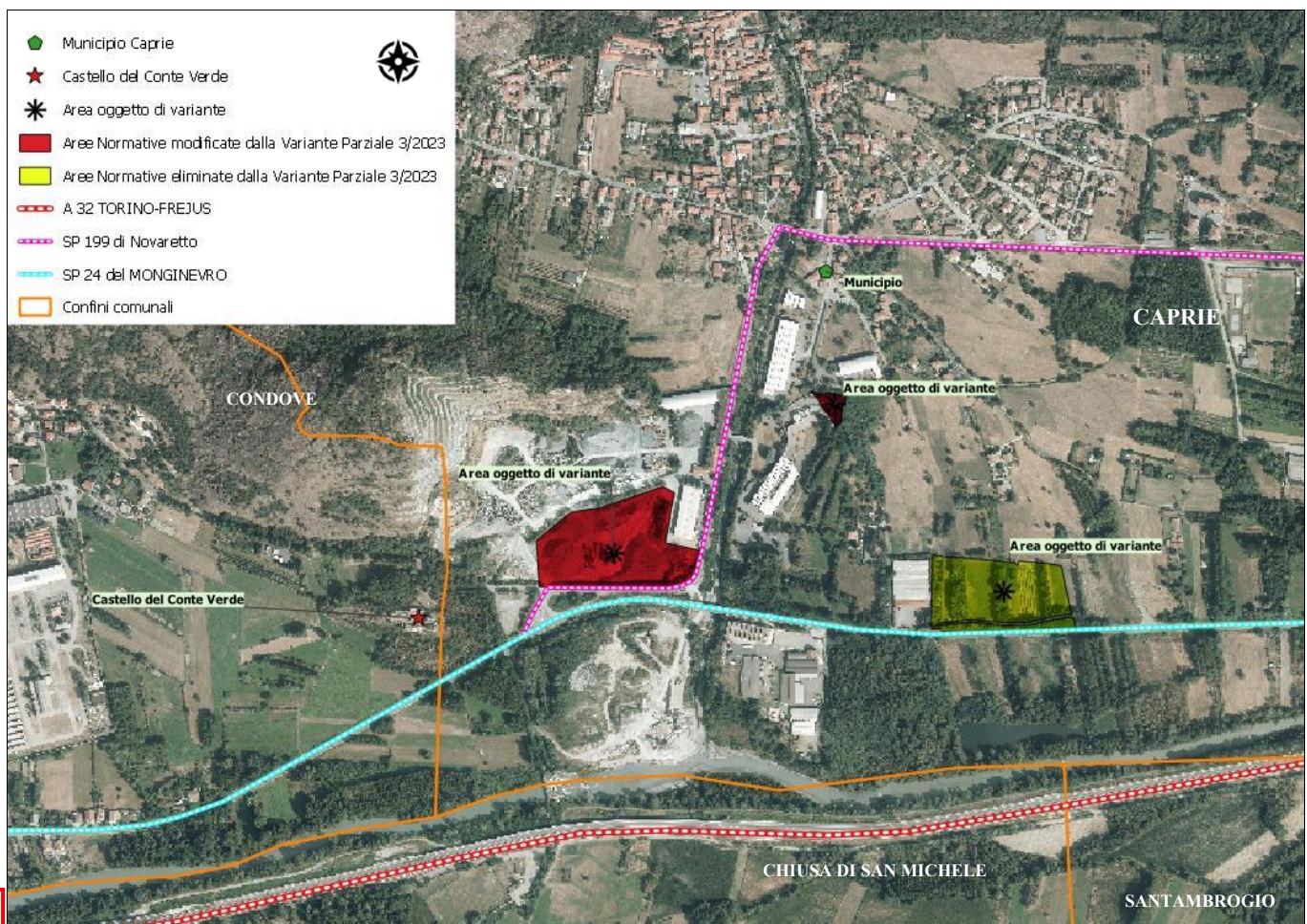
Nella tabella seguente si riportano le osservazioni con rilevanza urbanistica espresse dalla Città metropolitana di Torino, corredate da una nota in controdeduzione. Di tali osservazioni si è tenuto conto nella redazione del nuovo progetto preliminare di Variante parziale.

	OSSERVAZIONI	CONTRODEDUZIONI
a	<u>Modifiche ex ufficio</u> : si osserva che alcune delle variazioni normative introdotte all'art. 2.35 – sottoaree DC risultano esser state oggetto di modifiche ex ufficio introdotte in sede di approvazione della Variante con DGR 19-2252 del 27/02/2006. Dette modifiche si pongono in contrasto con l'art. 17 comma 5 lettera a) della LUR che definisce come parziali le varianti che “non modificano l'impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione;”. Si richiede quindi di mantenere le modifiche introdotte dalla citata Deliberazione di Giunta Regionale.	Le modifiche ex officio interessate dalla Variante Parziale riguardano alcune prescrizioni relative all'area DC2 che viene ELIMINATA dalla Variante parziale : <u>risulta quindi impossibile mantenere le modifiche introdotte dalla Deliberazione di Giunta Regionale poiché non esiste più l'oggetto delle suddette modifiche</u> . <u>Si sottolinea che l'eliminazione dell'area DC2, che costituisce l'azione principale della presente variante, è pienamente coerente con il citato art. 17 comma 5 lettera a) della LUR.</u>
b	<u>Occupazione temporanea</u> (per nastro trasportatore aereo) prevista dal Piano particolare di esproprio della nuova Linea Ferroviaria Torino-Lione: si richiede una consultazione preventiva con gli uffici competenti del Settore Infrastrutture Strategiche della Regione Piemonte e della Società TELT sas, anche al fine di verificare la sussistenza di un ulteriore motivo di incompatibilità per interferenza con un'infrastruttura strategica	Il problema è stato superato all'interno della conferenza dei servizi convocata in data 13/03/2024 da Città Metropolitana Torino ai sensi dell'art. 258 del DL 152/2006 e s.m.i., e con successiva Convenzione “in relazione alla realizzazione del nastro trasportatore di collegamento nel Sito di Deposito del materiale di scavo della NLTL nell'Area di Cava Truc Le Mura in località Caprie (TO) ai sensi delle Delibere CIPE 57/2011, 19/2015, 39/2018 e Delibera CIPE 67/2017 – Lotto Costruttivo 1” stipulata in data 5/07/2024 da TELT S.a.s. e ing. Vito Rotunno S.r.l.. Le NTA della Variante parziale richiamano i contenuti e gli elaborati della suddetta Convenzione all'ART. 2. 35- sottoaree DC.
c	<u>Preesistenza opere di urbanizzazione primaria</u> : si richiede di integrare gli elaborati al fine di dimostrare, per la nuova area DC3 collocata all'interno dell'attuale area di cava, quanto richiesto dall'art. 17 comma 6 della L.R. 56/77 ovvero che “... le previsioni insediative oggetto di variante parziale devono interessare aree interne o contigue a centri o nuclei abitati, comunque dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali o da infrastrutturare con sistemi alternativi funzionali e conformi alle disposizioni vigenti, ...”.	La nuova area DC3 è perimettrata all'interno dell'attuale “area di cava” dove si svolge ad oggi attività di recupero di rifiuti speciali non pericolosi con autorizzazione rilasciata dalla C.M. di Torino con D.D. 249-4876 del 16/11/2020, successivamente modificata con DD 191-4674 del 14/09/2022 e DD 324 del 23/01/2025 (Rep. di struttura DD-TA1 n.18) con contestuale variante “temporanea” al PRGC; quindi, è già dotata di tutte le urbanizzazioni primarie .
d	<u>Fascia di rispetto stradale</u> : si richiede di cartografare la fascia di rispetto stradale in corrispondenza dell'area DC2 vigente ed eliminata dalla variante parziale	È effettuato l'aggiornamento cartografico richiesto
e	<u>Verifica consumo di suolo</u> : si richiede di aggiornare la verifica sul rispetto di detto parametro ai sensi dell'art. 31 del PTR e della Deliberazione di G.R. n. 2-683 del 04/04/2023 “Piano territoriale regionale (Ptr) di cui alla D.C.R. n.122-29783 del 21 luglio 2011.	È aggiornata la verifica del consumo di suolo come richiesto.
f	<u>PTC2</u> : si ricorda che la verifica di coerenza della Variante con il	La relazione tecnica urbanistica è aggiornata come

	OSSERVAZIONI	CONTRODEDUZIONI
	PTC2 andrebbe inserita anche nella relazione illustrativa e non solo nella verifica di assoggettabilità a VAS	richiesto.

L'inquadramento territoriale

Il Comune di Caprie è compreso nella Unione Montana Valle Susa, ha un territorio di 16,35 Km² ed una popolazione di 2.091 ab; è situato sulla sinistra orografica del fiume Dora, tra i Comuni di Condove e Villardora. Nella figura precedente sono rappresentate le aree oggetto di variante all'interno del contesto territoriale, compresa la viabilità principale e i siti di maggiore interesse ai fini della presente relazione:



Il sistema normativo urbanistico vigente

Lo sviluppo urbanistico del Comune è stato regolato fin dai primi anni '70 del '900 con un PdF approvato con DPGR n. 293 del 14/07/1972.

- Con DPGR 332/22/950 del 27/09/1988, è stato approvato un PRGC formato ai sensi della L.R. 56/77.
- Con DCC n. 43 del 05/11/2004 è stato approvato il Piani di Classificazione Acustica.
- Con DGR n. 19-2252 del 27/02/2006 è stata approvata la 1° Variante Generale al PRGC.

Successivamente all'approvazione della 1° variante Generale, la Provincia di Torino ha trasmesso il progetto preliminare del "Progetto strategico rete stradale ex ANAS ex SS24 - Adeguamento funzionale tratto Caselette - Borgone Susa" che si poneva l'obiettivo di migliorare la viabilità e la sicurezza stradale nella tratta menzionata, anche mediante la realizzazione, in corrispondenza delle intersezioni con la SP 199, di due rotatorie stradali del diametro di oltre 40 metri, situate, la prima all'altezza dell'abitato di Novaretto, la seconda in corrispondenza dell'abitato di Caprie. Inoltre, nell'ambito della programmazione delle opere pubbliche d'iniziativa comunale, era sorta la necessità di allargare la sezione stradale di via Duca d'Aosta. Il PRGC è stato adeguato alle modifiche della rete stradale con la Variante parziale n. 1, redatta ai sensi dell'art. 17 comma 7 della L.R. 56/77 e s.m.i., approvata con deliberazione C.C. n° 35 del 27/09/2006.

- Nel 2013, con Del. C.C. n. 8 del 31/01/2013, è stata approvata la Variante parziale n. 2 ai sensi dell'art. 17 comma 7 della L.R. 56/77 e s.m.i., che riguardava principalmente il riordino delle aree a servizi di Novaretto e la modifica/integrazione di alcune prescrizioni relative alle aree agricole (limitatamente all'art. 2.37 delle NdA), al fine di agevolare l'attività degli imprenditori agricoli a titolo principale. Tale variante produceva le seguenti modifiche quantitative sulle aree normative:

+ 740 mq	aumento aree a servizi
+ 10 mq	aumento aree di interesse Storico-ambientale
+ 2.930 mq	incremento aree residenziali sature di recente edificazione
- 250 mq	diminuzione aree per attività ricreative private

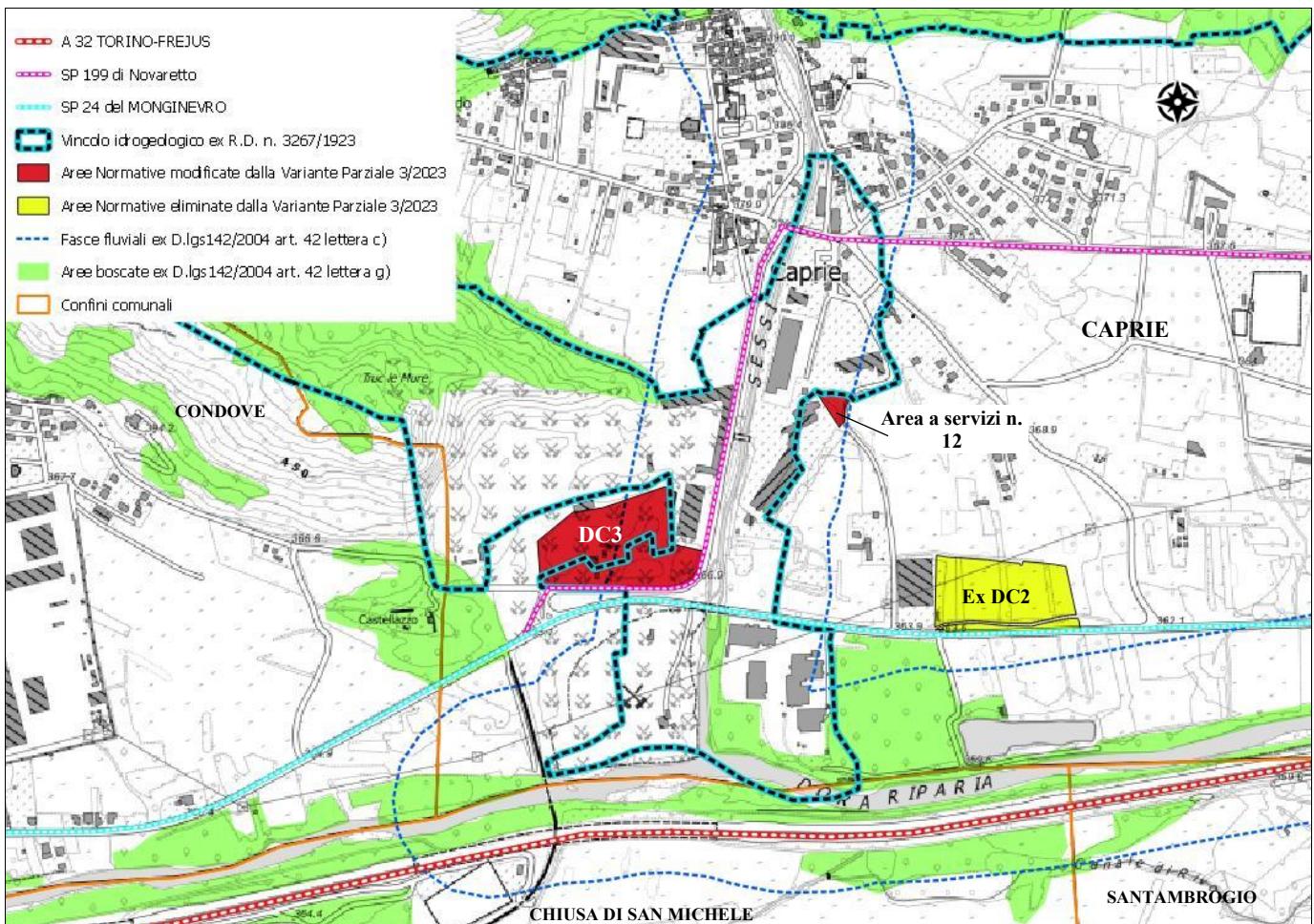
Nessuna variazione delle superfici e/o degli indici delle aree a destinazione produttiva-artigianale.

- Nel 2021, con Del. C.C. n 28 del 28/06/2021, è stata approvata la Variante strutturale di adeguamento al PAI, ai sensi dell'art. 17 comma 4 della LR 56/77 e s.m.i.

La suddetta Variante strutturale **riduceva** la superficie complessiva delle aree normative e della viabilità in progetto di mq. 59.453 e la capacità edificatoria residenziale di 2.679 mc, corrispondente a 22 abitanti teorici.

La CIR del PRGC vigente risulta quindi pari a 2.885 ab.

I vincoli sovraordinati



Nella figura precedente è rappresentato il sistema dei vincoli sovraordinati nell'area di interesse. Come si può vedere, 2 delle aree oggetto di variante sono interessate dalla fascia fluviale dei 150 ml (ex D.lgs142/2004 art. 42 lettera c)) e tra queste la nuova DC3, ritagliata nell'area di cava già esistente, ricade parzialmente nel vincolo idrogeologico.

Nessuna delle aree oggetto di variante è interessata dal vincolo delle aree boscate né sono presenti Usi Civici.

I contenuti della Variante Parziale n. 3

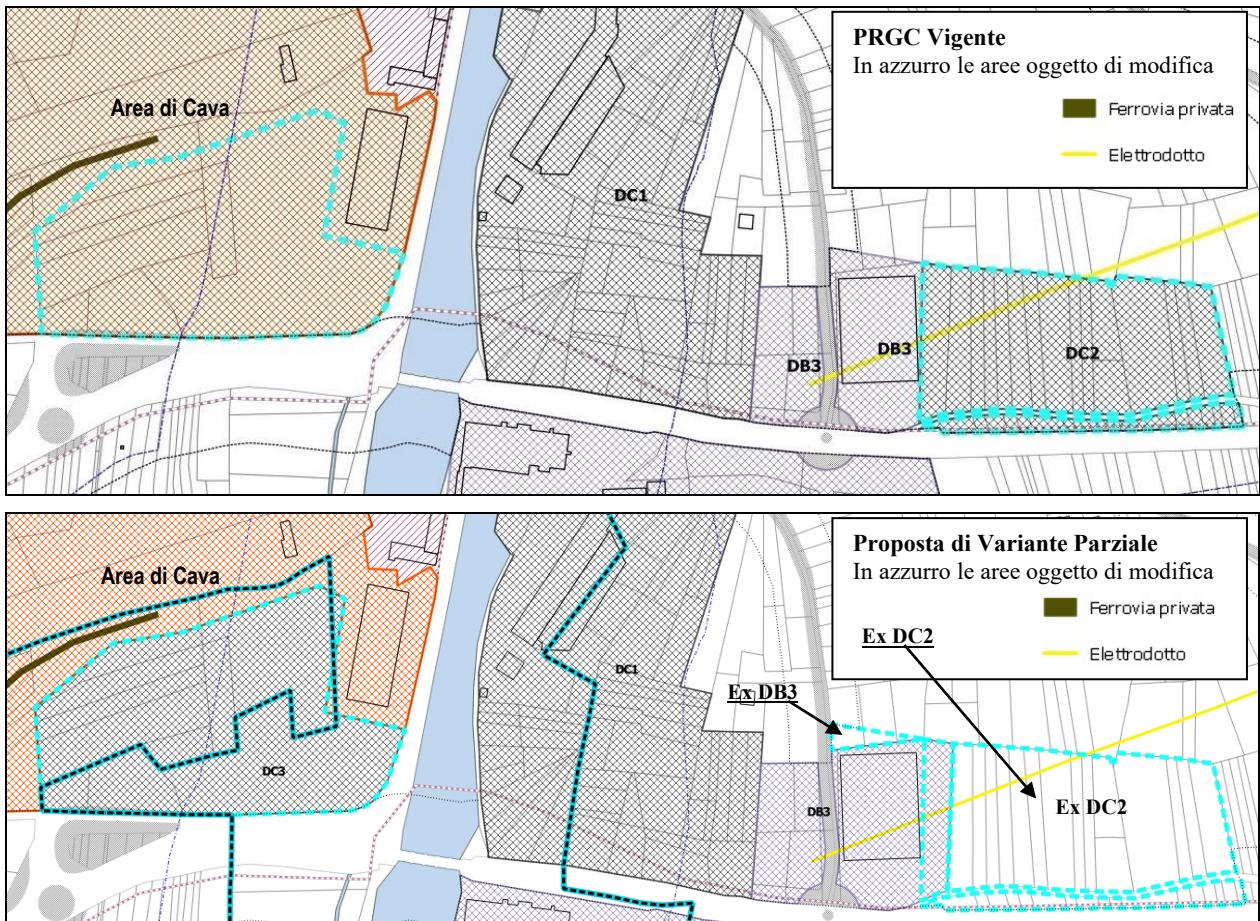
La presente Variante parziale propone alcune modifiche puntuali che riguardano 4 Aree Normative del PRGC vigente situate a Caprie capoluogo (vedi figura precedente): le aree a destinazione produttiva di completamento DC2 e di riordino DB3; l'area a servizi-parcheggio n.12; l'area di Cava.

Gli obiettivi principali della variante sono i seguenti:

1. ridurre il consumo di suolo con l'eliminazione di una vasta area, oggi utilizzata ad uso agricolo, destinata dal PRGC vigente ad attività produttive di nuovo impianto;
2. agevolare un'attività produttiva, già esistente e autorizzata all'interno dell'area di cava, di recupero di rifiuti speciali non pericolosi;

3. dare attuazione al Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari approvato con Del. C.C. n. 32 del 31/07/2023;
4. adeguare il PRGC alla nuova programmazione commerciale aggiornata con Delibera di C.C. n. 2 del 10/02/2025 di approvazione dei “Criteri per l’insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa”.

I primi 2 obiettivi sono perseguiti principalmente mediante l’eliminazione (ad eccezione di un lotto già afferente all’area DB3 ed erroneamente attribuito alla DC2) dell’area artigianale ed industriale di completamento DC2 prevista in un’area “verGINE” attualmente ad uso agricolo, ed il suo spostamento all’interno di un’area già compromessa, perimettrata da PRGC come Area di Cava e destinata al deposito ed alla lavorazione del materiale estratto ed al trattamento di rifiuti speciali non pericolosi:



Viene ridimensionata a nord anche l’area DB3, con l’eliminazione di una porzione inedificata attualmente utilizzata per la produzione agricola.



Come si vede nell'immagine seguente, la nuova DC3 perimetrà un'area già attualmente adibita alle attività di stoccaggio/lavorazione del materiale di cava e di recupero rifiuti speciali non pericolosi. L'attività della cava è cessata il 14/05/2019 allo scadere dell'autorizzazione concessa dal Comune di Caprie nel 2014 (prolungamento di quella originale concessa con Deliberazione di G.C. del 17/04/2008).

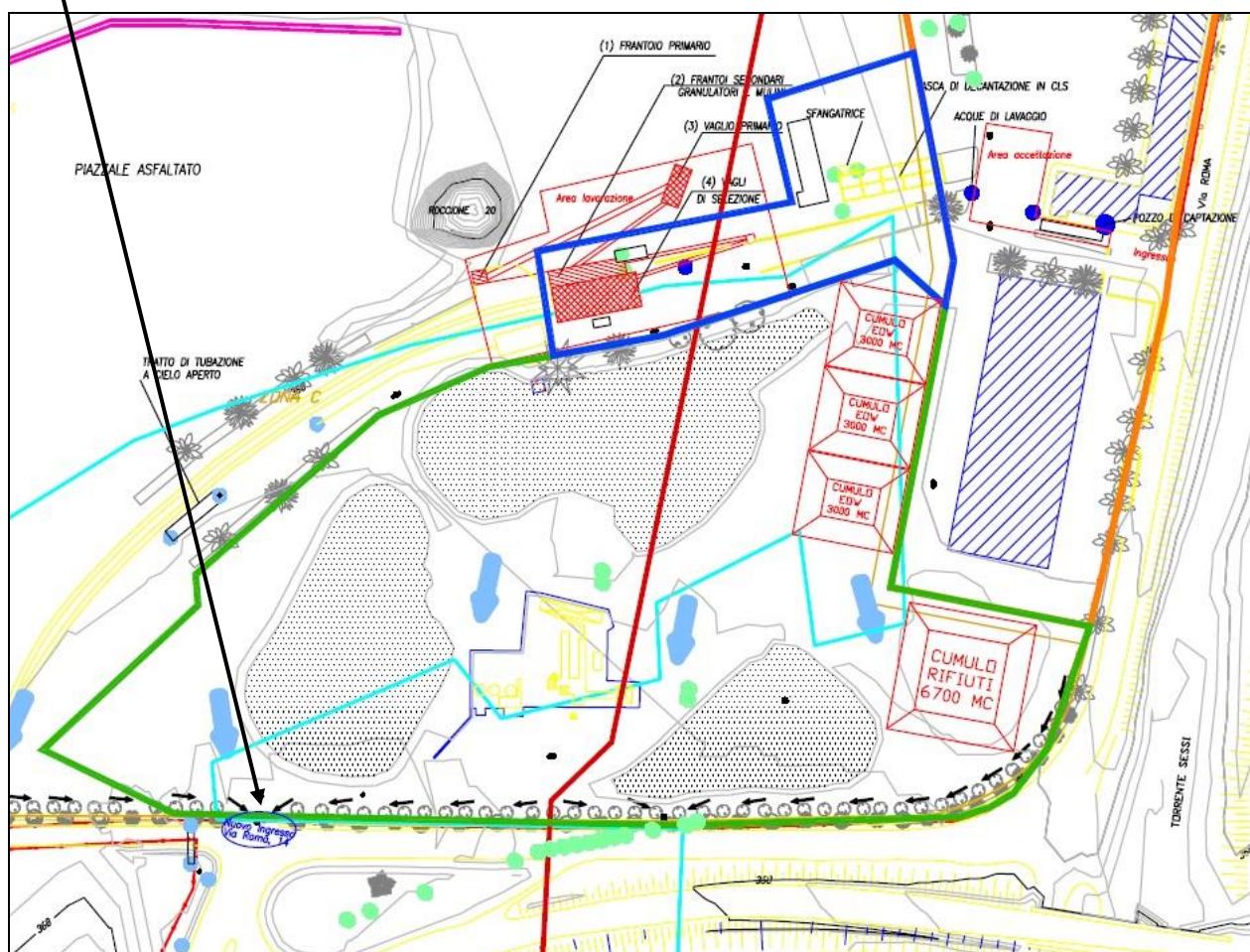


La ditta ING. VITO ROTUNNO S.R.L. è provvista di autorizzazione decennale “alla realizzazione ed esercizio di un impianto per il recupero [attività R5 di cui all'Allegato C, parte IV del D.Lgs 152/06 e s.m.i.] di rifiuti speciali non pericolosi,” rilasciata dalla Città Metropolitana di Torino con D.D. 249-4876 del 16/11/2020, successivamente modificata con DD 3254 del 30/6/2022

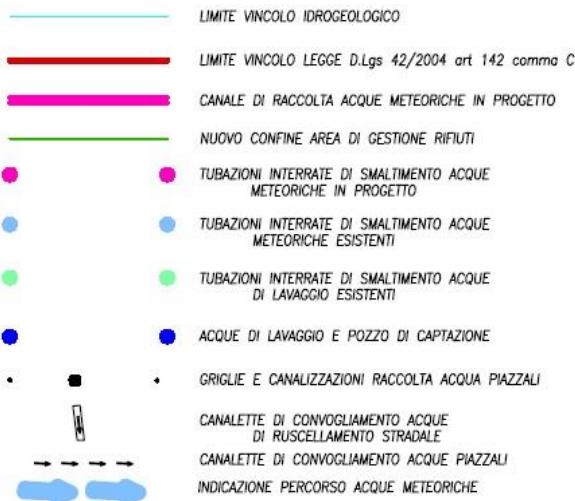
(esclusione della fase di Valutazione di Impatto Ambientale) e DD 191-4674 del 14/09/2022 (approvazione della modifica dell'autorizzazione). L'autorizzazione comprende una serie di specifiche tecniche che la Ditta è tenuta a rispettare per la realizzazione dell'impianto.

In data 05/03/2024 l'impresa ING. VITO ROTUNNO S.R.L. ha presentato alla Città Metropolitana di Torino - Direzione rifiuti, bonifiche e sicurezza siti produttivi - istanza di modifica sostanziale dell'Autorizzazione ai sensi dell'art. 208 del D.LGS. 152/2006 e s.m.i. rilasciata nel 2020. Tali modifiche, propedeutiche alla cessione del ramo d'azienda, prevedono, tra l'altro:

1. La riduzione della superficie utilizzata per la gestione dei rifiuti e contestuale adeguamento del layout (come da schema grafico sottostante);
2. Rinuncia ad alcune categorie merceologiche autorizzate;
3. Ridistribuzione delle quantità massime stoccabili ed annualmente movimentabili sull'unica categoria merceologica gestita rimanente;
4. Modifica porta di accesso al sito e conseguentemente di numero civico sull'autorizzazione.



Stralcio da "Planimetria Generale Impianto" (ing. Massimo Peluso – 24/11/2023)

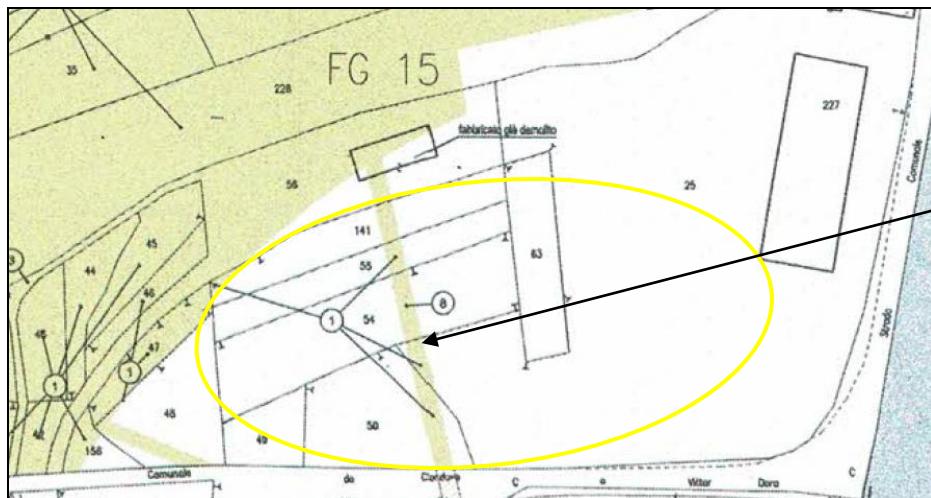


La modifica di accesso al sito di cui al punto 4 è ritenuta non ammissibile dal Comune di Caprie e dalla Città Metropolitana di Torino (rif. nota della Direzione Viabilità 2 – Prot. n. 00133448/2023 del 02/10/2023), per l'elevato rischio di interferenza con la SS 24.

La presente Variante, quindi, esclude esplicitamente la possibilità di accedere in ingresso alla nuova area produttiva DC3.

5. Rinuncia all'autorizzazione allo scarico delle acque di lavaggio e selezione inerti (codice scarico TO1428005), in quanto lavorazione non più eseguita;
6. Realizzazione opere edilizie a servizio dell'attività esistente di produzione di conglomerato bituminoso;
7. Variante Urbanistica "temporanea" inerente alle attività produttive già insediate sulle aree.

L'area è interessata da un vincolo di occupazione temporanea indicato sul "Piano Particellare di esproprio, asservimento e occupazione temporanea" allegato al progetto della nuova Linea Ferroviaria Torino-Lione (vedi figura successiva). Il vincolo è funzionale all'ipotesi di utilizzazione temporanea dell'area di cava per lo stoccaggio del materiale di scavo prodotto dalla costruzione dell'infrastruttura ferroviaria.



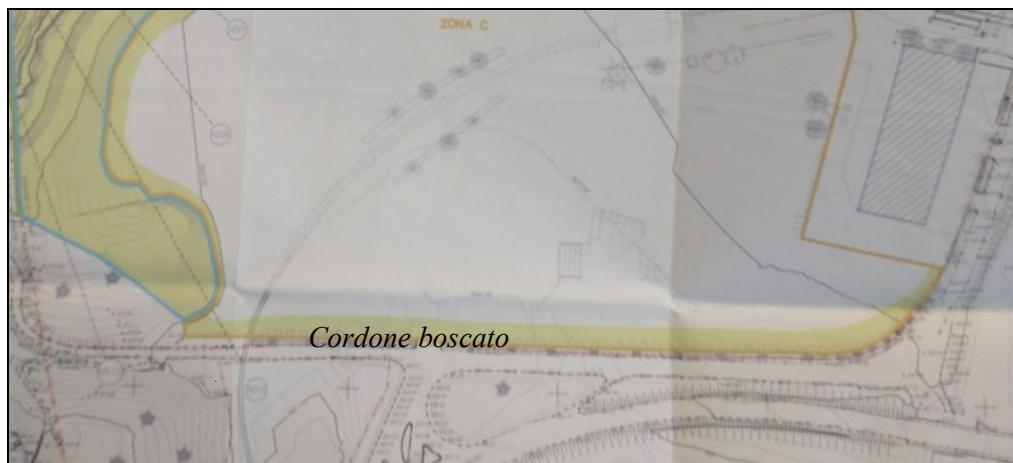
Nell'immagine a fianco sono indicate le aree soggette ad occupazione temporanea.

Stralcio dal Piano particellare di esproprio della linea Torino-Lione

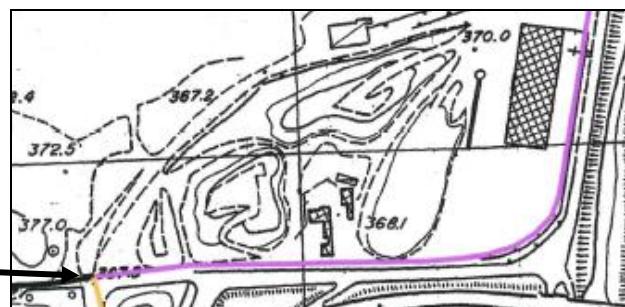
L'interferenza con il vincolo di occupazione temporanea è stata superata all'interno della conferenza dei servizi convocata in data 13/03/2024 da Città Metropolitana Torino ai sensi dell'art. 258 del DL 152/2006 e s.m.i., e con la successiva **Convenzione** "in relazione alla realizzazione del nastro trasportatore di collegamento nel Sito di Deposito del materiale di scavo della NLTL nell'Area di Cava Truc Le Mura in località Caprie (TO) ai sensi delle Delibere CIPE 57/2011, 19/2015, 39/2018 e Delibera CIPE 67/2017 – Lotto Costruttivo 1" stipulata in data 5/07/2024 da

TEL T S.a.s. e ing. Vito Rotunno S.r.l.. **Le NTA della Variante parziale richiamano i contenuti e gli elaborati della suddetta Convenzione all'ART. 2. 35- sotto aree DC.**

Inoltre, la porzione di area di cava interessata dalla presente variante parziale è compresa nel "Progetto per la messa in sicurezza del lato ovest della cava in località Truc le Mura - Interventi di recupero ambientale - 2007" che imponeva *"la formazione di un cordone boschato al piede dei fronti di estrazione nord e ovest e lungo il confine sud di proprietà. Lo scopo è di dare continuità al bosco esistente lungo la strada che separa la cava dal Castellazzo"* (vedi figura seguente).

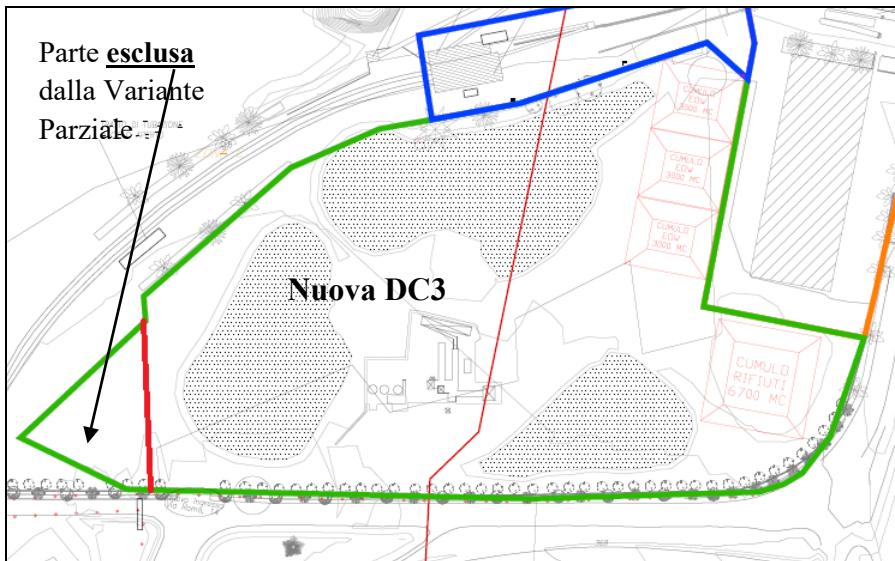


L'obbligo di completamento e mantenimento del cordone boschato lungo il confine sud è trasferito alla nuova area DC3 ed è integrato con la previsione del tracciato di pista ciclabile indicato nel PROGRAMMA delle PISTE CICLABILI approvato con DGC n. 73/2005.



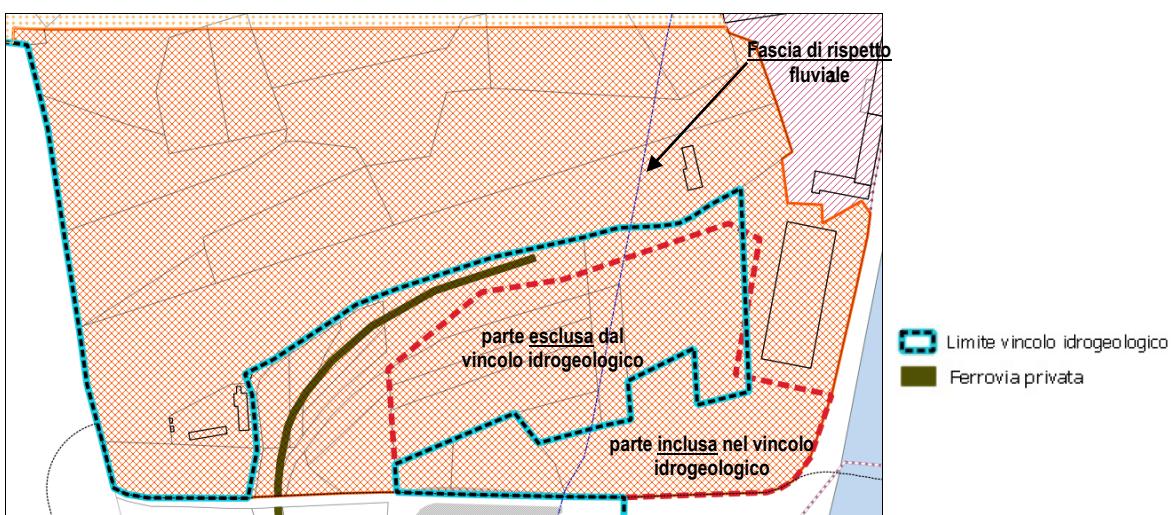
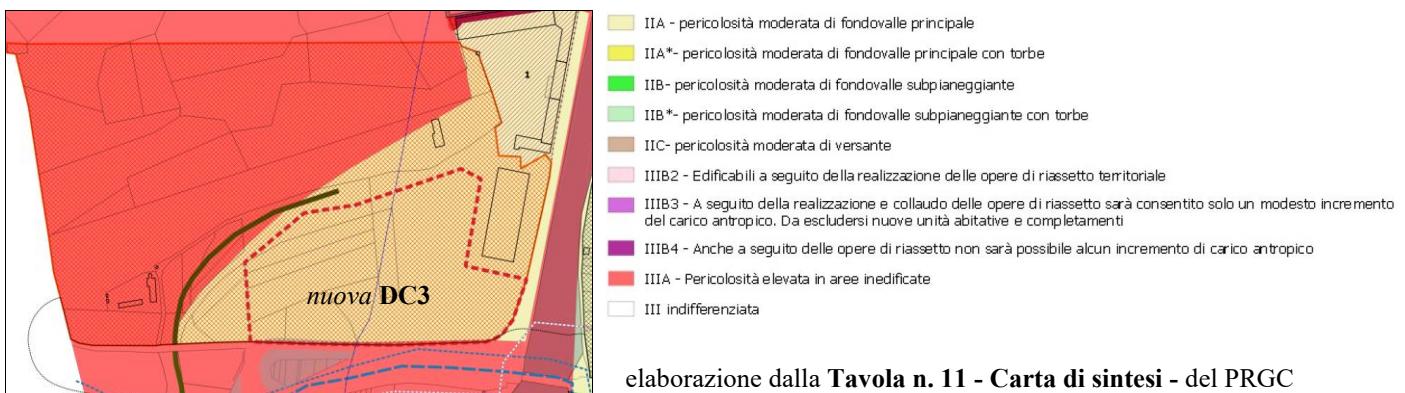
La nuova DC3 ha un RC pari a 1/3 SF e un indice di permeabilità (sup. permeabile/SF) pari al 55% della SF.

L'area normativa DC3 individuata dalla presente Variante Parziale non coincide con l'area perimetrata dalla Variante urbanistica ex art. 208 del D.LGS. 152/2006 che ha valenza temporanea legata all'attività di trattamento dei rifiuti, ed esclude un lotto situato ad est, nelle vicinanze dei ruderi del castello del Conte Verde:

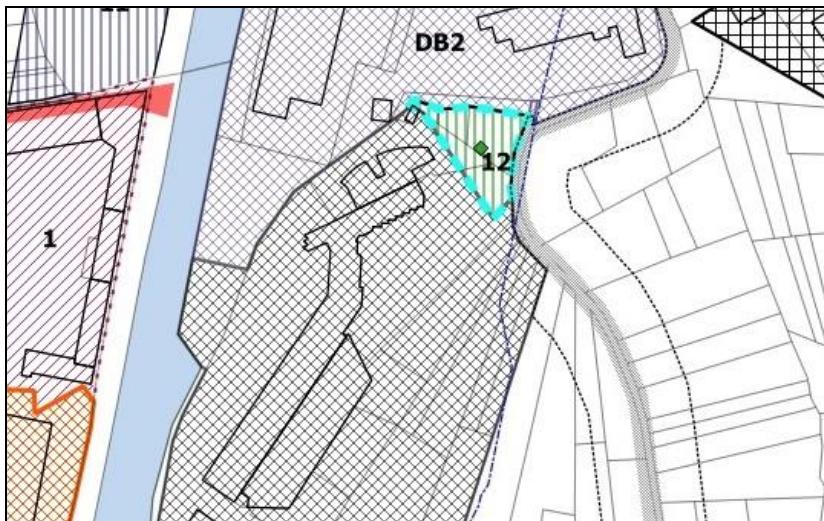


In verde il perimetro dell'area oggetto di variante temporanea ex art. 208 del D.LGS. 152/2006

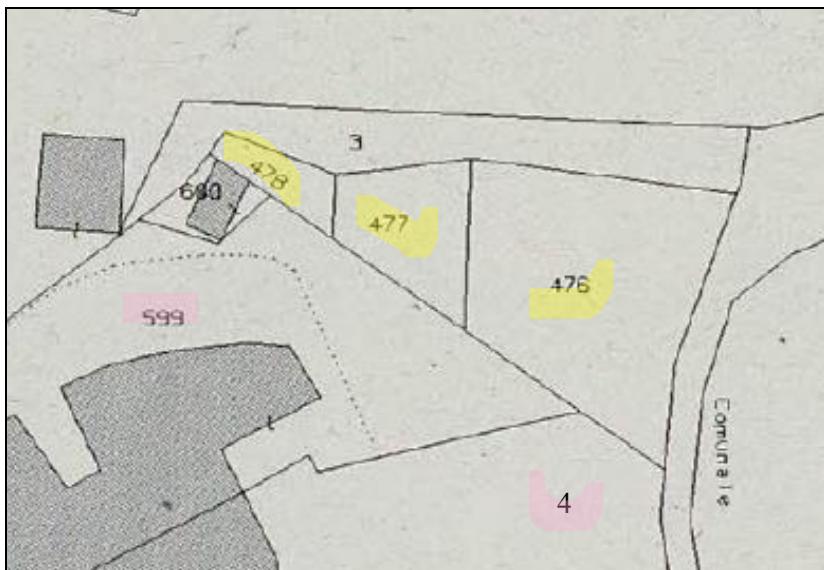
L'area è ricompresa in classe IIA di pericolosità geomorfologica, parzialmente assoggettata a vincolo idrogeologico (rif. LR 45/89) ed a vincolo paesaggistico ex art. 142, comma 1, lettera c del D.lgs 42/2004 (fascia di rispetto fluviale):



Il terzo obiettivo è perseguito mediante il cambio di destinazione urbanistica dell'area a servizi – parcheggio in progetto - n. 12 a Caprie (vedi immagini seguenti), prevalentemente di proprietà comunale (Fg. 18 - 476; 477; 478) e parzialmente già di proprietà privata (Fg 18 part. 599 -parte-; 4 -parte-), al fine di poter procedere successivamente all'alienazione della porzione di proprietà comunale.



stralcio dalla **Tavola n. 12-1**
del PRGC



stralcio da Catasto Terreni
foglio n. 18

I mappali in oggetto sono pervenuti a patrimonio comunale a seguito di atto notarile di cessione da parte della STILE BERTONE spa, all'interno di un PEC definitivamente chiuso nel 1983.

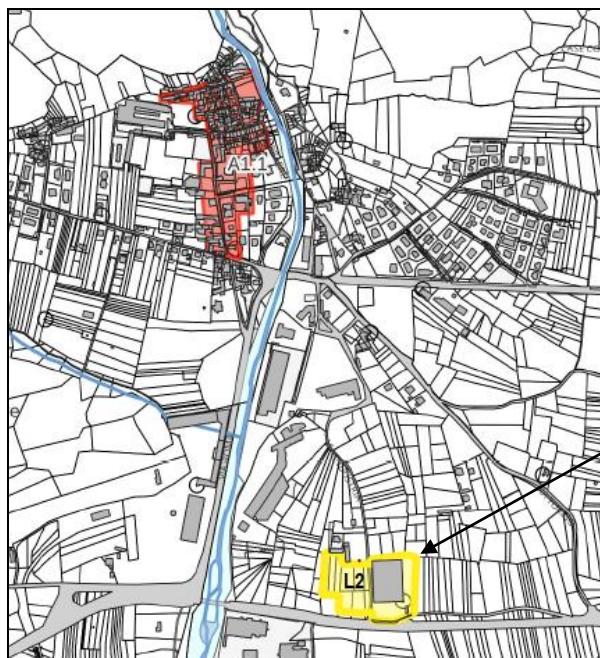
Come si vede nell'immagine seguente, l'area si trova sul “retro” di una zona industriale esistente, in adiacenza ad una strada comunale non asfaltata, in una posizione appartata non utile ai fini del servizio di standard assegnato ovvero il parcheggio pubblico.

Inoltre, il PRGC vigente individua lo standard a servizi ex art. 21 pari a 42 mq/ab (molto superiore a quello richiesto dalla LUR).



Il quarto obiettivo è perseguito mediante l'aggiornamento cartografico delle zone commerciali sulla base dei nuovi criteri approvati con Delibera di C.C. n. 2 del 10/02/2025, che prevede:

- la riconferma della perimetrazione attuale l'Addensamento storico rilevante di tipo A.1 di Caprie;
- l'eliminazione della perimetrazione dell'Addensamento urbano minore di tipo A.4 di Novaretto;
- la riconferma della Localizzazione urbano periferica di tipo L.2 "S.S.P. 24" con una perimetrazione ridotta (da c.a. 30.300 mq a c.a. 16.500 mq);
- la possibilità di auto riconoscimento di localizzazioni urbane non addensate di tipo L.1.



Stralcio dalla Relazione CRITERI PER L'INSEDIAMENTO DEL COMMERCIO AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA approvati con Delibera di C.C. n. 7 del 09/04/2014

Stralcio dalla Relazione CRITERI PER L'INSEDIAMENTO del COMMERCIO al DETTAGLIO IN SEDE FISSA approvati con Delibera di C.C. n. 2 del 10/02/2025

La compatibilità con gli strumenti di pianificazione sovraordinati

Di seguito viene esaminata la compatibilità delle azioni della variante con i seguenti piani e programmi:

- PPR Piano paesaggistico regionale - approvato con D.C.R. n. 233-35836 del 3 ottobre 2017;
- PTR Piano territoriale regionale - approvato con D.C.R. n. 122-29783 del 21 luglio 2011;
- PTC2 Piano territoriale di coordinamento della Città Metropolitana di Torino - Approvato con deliberazione Consiglio Regionale n. 121-29759 del 21 luglio 2011;
- [PRAE Piano regionale attività estrattive - adottato con D.G.R. n. 20-525 del 16/12/2024.](#)

Il PPR – Piano Paesaggistico Regionale

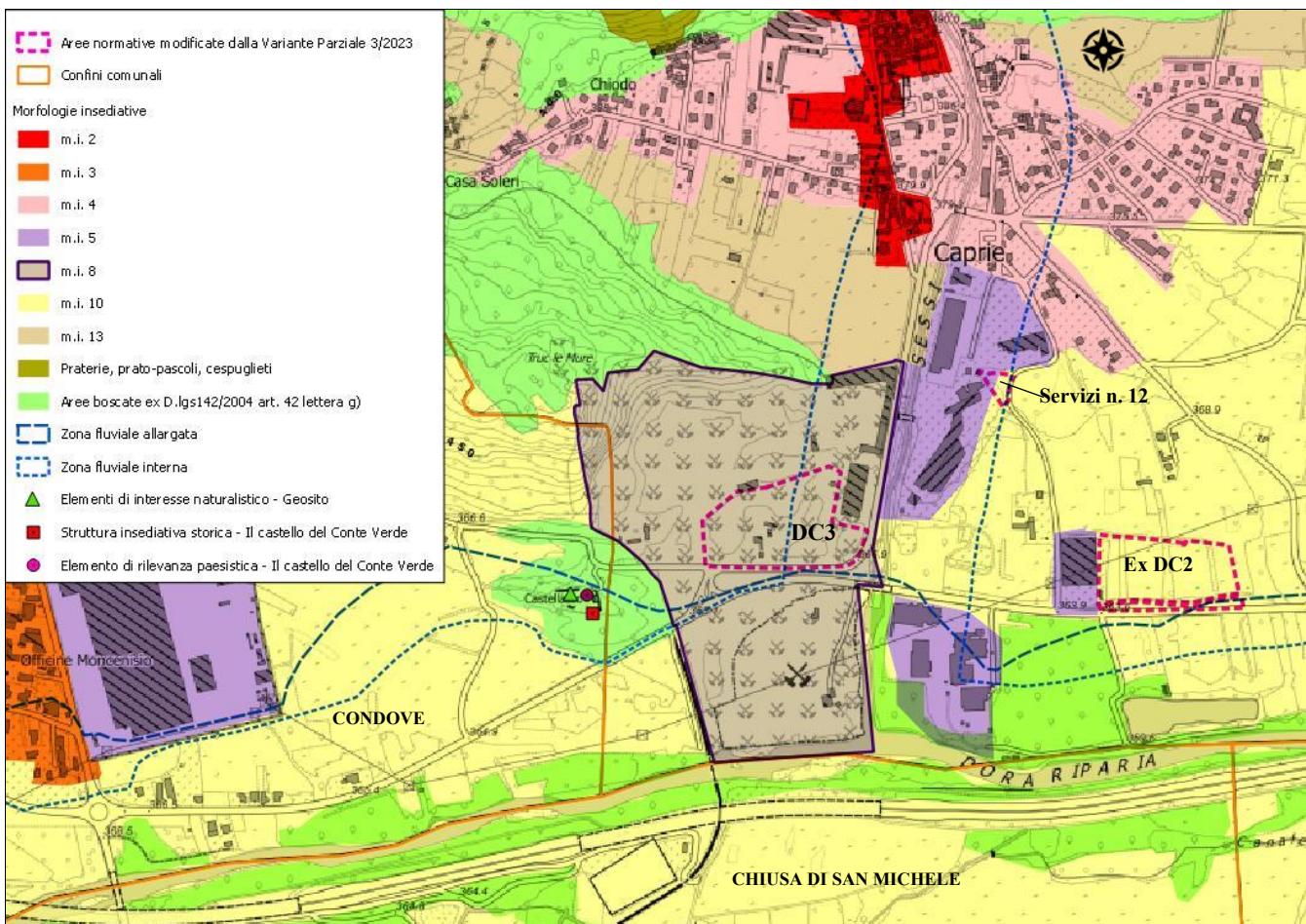
Il Piano paesaggistico regionale descrive il paesaggio piemontese nei suoi caratteri identitari, al fine di garantire che sia adeguatamente conosciuto, tutelato, valorizzato e regolato, riconoscendone i valori fondamentali e individuandone le principali criticità. Per assicurare il corretto equilibrio tra sviluppo delle comunità e salvaguardia dei principali ambiti di pregio paesaggistico, il PPR prevede misure di tutela che traducono i riconoscimenti di valore del paesaggio in disposizioni normative che incidono direttamente o indirettamente sui processi di trasformazione.

A tal fine il PPR costruisce un sistema di strategie ed obiettivi che costituisce il quadro di riferimento per le scelte di governo del territorio regionale ai diversi livelli territoriali. Sono individuati 76 ambiti di paesaggio sul territorio regionale per i quali sono descritte nel dettaglio (all'interno delle Schede degli Ambiti di paesaggio) le caratteristiche naturali, storico-culturali e insediative oltre che gli indirizzi e orientamenti strategici peculiari per ciascun territorio.

Come si può vedere, nei pressi (in direzione ovest) della porzione dell'area di cava che verrà convertita nella nuova DC3, sono presenti i resti del Castello del Conte Verde (Castrum Capriarum), già nel Comune di Condove, individuato nel PPR con una triplice attribuzione: come struttura insediativa storica di epoca medievale, elemento di rilevanza paesistica e nodo del sistema dei Castelli e delle Abbazie della Val di Susa. All'interno della cinta del castello è presente un geosito (masso erratico di Castellazzo). L'area di cava è indicata nel PPR come "criticità puntuale" in quanto segno territoriale di rilevante impatto paesaggistico.

La tavola P5 - Rete di connessione paesaggistica - del PPR comprende l'intero ambito territoriale interessato dalla variante parziale, tra le "aree agricole a connettività diffusa": la restituzione alla destinazione agricola della DC2 attualmente vigente conferma e rafforza tale indirizzo. Non sono presenti itinerari escursionistici o ciclovie di rilevanza sovracomunale.

Nella pagina seguente è riportato uno schema grafico che riassume le diverse componenti/caratteristiche che il PPR riconosce nella zona interessata dalla variante parziale.



Nella tabella seguente viene analizzata la coerenza della Variante Parziale 3 rispetto alle strategie ed agli obiettivi individuati dal PPR per l'ambito 38 – BASSA VAL SUSA, mettendo a confronto gli obiettivi di qualità paesaggistica pertinenti rispetto ai contenuti della variante, e le azioni della variante.

AMBITO 38 – BASSA VAL DI SUSA		
OBIETTIVI SPECIFICI DI QUALITÀ PAESAGGISTICA PER AMBITI DI PAESAGGIO		
1.2. SALVAGUARDIA E VALORIZZAZIONE DELLA BIODIVERSITÀ E DEL PATRIMONIO NATURALISTICO-AMBIENTALE		
Obiettivi	Linee di azione	Riscontro Variante Parziale 3
1.2.3. 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.	<i>Conservazione e recupero dei castagneti da frutto secolari, soprattutto nelle aree di tradizionale coltura di varietà locali. Valorizzazione delle specie spontanee rare.</i>	Nelle aree oggetto di variante non sono presenti castagneti da frutto né specie spontanee rare. Tuttavia, con l’eliminazione della previsione di area produttiva di nuovo impianto DC3 viene preservata un’ampia area agricola (21.500 mq) attualmente coltivata.
1.5. RIQUALIFICAZIONE DEL CONTESTO URBANO E PERIURBANO		

Obiettivi	Linee di azione	Riscontro Variante Parziale 3
1.5.1. Riqualificazione delle aree urbanizzate prive di identità e degli insediamenti di frangia.	<i>Contenimento dell'edificazione lungo direttive e circonvallazioni; riqualificazione degli spazi pubblici; ridefinizione dei margini urbani sfrangiati</i>	L'eliminazione della previsione dell'area produttiva di nuovo impianto DC2 collocata lungo la SS 24 consente di contenere significativamente l'edificazione (9.675 mq di SC) lungo la direttrice stradale, riducendo il consumo di suolo attualmente ad uso agricolo.
1.9. RECUPERO E RISANAMENTO DELLE AREE DEGRADATE, ABBANDONATE E DISMESSE		
1.9.3. Recupero e riqualificazione delle aree interessate da attività estrattive o da altri cantieri temporanei con azioni diversificate (dalla rinaturalizzazione alla creazione di nuovi paesaggi) in funzione dei caratteri e delle potenzialità ambientali dei siti.	<i>Regolamentazione delle cave attive in rapporto ai sistemi adiacenti di beni, mediante rinaturalizzazione e valorizzazione dei siti minerari storici.</i>	<p>La variante non modifica la normativa tecnica che regolamenta la trasformazione dell'area di cava, ma ne riduce considerevolmente la superficie territoriale (c.a. 30.000 mq) mediante l'individuazione al suo interno della nuova area produttiva di nuovo impianto DC3 (in sostituzione della DC2 stralciata).</p> <p>Nell'articolo 2.35 – <i>Sottoaree DC</i> delle NTA è stato rafforzato l'obbligo di schermature verdi lungo i confini ovest (verso Condove e il sito del castello del Conte Verde) e sud (verso la SS 24).</p>
4.5. PROMOZIONE DELLE RETI E DEI CIRCUITI TURISTICI		
4.5.1. Sviluppo di reti di integrazione e di attrezzature leggere per il turismo locale e diffuso, rispettoso e capace di valorizzare le specificità e le attività produttive locali.	<i>Tutela attiva e promozione della fruizione turistico escursionistica (Via Francigena), delle emergenze naturalistiche e delle borgate rurali antiche.</i>	La Variante introduce il riferimento al Piano Comunale delle piste Ciclabili, che va ad innestarsi nella rete dei percorsi di rilevanza sovracomunale.

Nelle more dell'adeguamento, previsto dall'articolo 46 comma 9, delle NdA del PPR, ogni variante apportata agli strumenti urbanistici deve essere coerente con le previsioni del PPR stesso, limitatamente alle aree interessate dalla variante.

Tutte le varianti devono comunque rispettare le disposizioni cogenti e immediatamente prevalenti del PPR contenute nelle NdA (articolo 3, comma 9, articolo 13, commi 11, 12 e 13, articolo 14, comma 11, articolo 15, commi 9 e 10, articolo 16, commi 11, 12 e 13, articolo 18, commi 7 e 8, articolo 23, commi 8 e 9, articolo 26, comma 4, articolo 33, commi 5, 6, 13 e 19, articolo 39, comma 9 e articolo 46, commi 6, 7, 8, 9) e nelle Schede del Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte, e al contempo essere coerenti con gli obiettivi, gli indirizzi e le direttive del PPR.

I. RAFFRONTO TRA LE PRESCRIZIONI CONTENUTE NELLE SCHEDE DEL CATALOGO PER I BENI EX ARTICOLI 136 E 157 DEL CODICE E LE PREVISIONI DELLA VARIANTE	
Prescrizioni specifiche	Riscontro
articolo 14, comma 11,	l'area normativa DC3 perimetrata all'interno dell'area di cava e l'area a servizi-parcheggio stralciata a favore della contigua area produttiva esistente ricadono, la prima parzialmente e la seconda totalmente, all'interno della fascia fluviali ex D.lgs142/2004 art. 42 lettera c)
articolo 16, commi 11, 12, 13	le aree oggetto di variante non ricadono in territori coperti da boschi e foreste
articolo 18, commi 7, 8	le aree oggetto di variante non ricadono in aree naturali protette di cui all'art. 18
articolo 23, commi 8, 9	le aree oggetto di variante non ricadono in zone di interesse archeologico
articolo 26, comma 4,	le aree oggetto di variante non sono comprese ville e giardini di cui all'art. 26
articolo 46, commi 6, 7, 8, 9	Si propone l'inserimento all'interno della disciplina generale delle NTA un nuovo articolo 1.22 – NORME TRANSITORIE che recita: <i>“Sugli immobili e nelle aree di cui all'articolo 134 del Codice Beni Culturali, le prescrizioni del Ppr prevalgono sulle disposizioni incompatibili contenute nella vigente strumentazione territoriale, urbanistica e settoriale. Dall'approvazione del Ppr le previsioni come definite all'articolo 2, comma 4 del PPR, relative ai Beni ed alle componenti paesaggistiche, sono immediatamente prevalenti sulle previsioni degli strumenti di pianificazione eventualmente difformi.”</i>

Per quanto riguarda la coerenza con gli indirizzi e le direttive che possono in qualche modo interessare l'oggetto di variante si veda la tabella seguente:

II. RAFFRONTO TRA LE NORME DI ATTUAZIONE DEL PPR E LE PREVISIONI DELLA VARIANTE	
Articolo 14. Sistema idrografico	
Indirizzi, direttive, prescrizioni	Riscontro
Indirizzi comma 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: 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	La nuova DC3 è collocata all'interno dell'attuale area di cava a comprendere i cortili e le attrezzature già utilizzati per la trasformazione del materiale cavato: si tratta quindi di una conferma dell'utilizzo in atto, sebbene con modifica della destinazione urbanistica della porzione individuata, da area di cava ad area produttiva. Come succede già oggi per l'area di cava, una parte dell'area normativa è compresa all'interno della zona fluviale interna (e fascia fluviale ex D.lgs142/2004 art. 42 lettera c)) del Torrente Sessi, separata da questo dal sedime della strada provinciale 199. Tale situazione già consolidata non è compatibile con interventi di ripristino di ecosistemi ripariali naturali. Anche l'area a servizi-parcheggio n. 12 (c.a. 1.500 mq) situata alle spalle di uno stabilimento produttivo

<ul style="list-style-type: none"> a. assetti vegetazionali; 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; 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; 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>esistente attivo, dalla parte opposta rispetto al torrente Sessi, è compresa all'interno della zona fluviale interna (e fascia fluviale ex D.lgs142/2004 art. 42 lettera c)). La variante propone il cambio di destinazione d'uso da servizio pubblico ad attività produttiva consolidata al fine di dare attuazione al Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari approvato con Del. C.C. n. 32 del 31/07/2023.</p> <p>Anche in questo caso la collocazione dell'area non è compatibile con interventi di ripristino di ecosistemi ripariali naturali.</p>
<p>Direttive comma 8</p> <p>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> <ul style="list-style-type: none"> a. (...) b. nelle zone fluviali "interne" prevedono: <ul style="list-style-type: none"> I. il ricorso prioritario a tecniche di ingegneria naturalistica per la realizzazione delle opere di protezione delle sponde; II. il ripristino della continuità ecologica e paesaggistica dell'ecosistema fluviale; III. azioni di restauro ambientale e paesaggistico mirate alla salvaguardia di aree a particolare fragilità ambientale e paesaggistica; IV. il recupero e la riqualificazione delle aree degradate o abbandonate; V. che, qualora le zone fluviali interne ricoprendano 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>Per l'area DC3, nell'articolo 2.35 – <i>Sottoaree DC</i> delle NTA è stato introdotto l'obbligo a privilegiare forme volumetriche articolate e materiali adatti a minimizzare l'impatto visivo e favorire la riqualificazione dell'area. Inoltre, è stato rafforzato l'obbligo di schermature verdi lungo i confini ovest e sud.</p>
<p>Prescrizioni comma 11</p> <p>All'interno delle zone fluviali "interne", ferme restando le prescrizioni del PAI, nonché le indicazioni derivanti dagli altri strumenti della pianificazione e programmazione di bacino per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, valgono le seguenti prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. le eventuali trasformazioni devono garantire la conservazione dei complessi vegetazionali naturali caratterizzanti il corso d'acqua, anche mediante misure mitigative e compensative atte alla ricostituzione della continuità ambientale del fiume e al miglioramento delle sue caratteristiche paesaggistiche e naturalistico-ecologiche, tenendo conto altresì degli indirizzi predisposti 	<p>Come succede già oggi per l'area di cava, una parte dell'area normativa è compresa all'interno della zona fluviale interna (e fascia fluviale ex D.lgs142/2004 art. 42 lettera c)) del Torrente Sessi, separata da questo dal sedime della strada provinciale 199. Tale situazione già consolidata non è compatibile con interventi di ripristino di ecosistemi ripariali naturali.</p>

<p>dall'Autorità di bacino del Po in attuazione del PAI e di quelli contenuti nella Direttiva Quadro Acque e nella Direttiva Alluvioni;</p> <p>b. la realizzazione degli impianti di produzione idroelettrica deve rispettare gli eventuali fattori caratterizzanti il corso d'acqua, quali cascate e salti di valore scenico, nonché l'eventuale presenza di contesti storico-architettonici di pregio ed essere coerente con i criteri localizzativi e gli indirizzi approvati dalla Giunta regionale</p>	
--	--

Articolo 17. Aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico

<p><u>Direttive</u></p> <p><i>comma 7</i></p> <p>Per i geositi e le singolarità geologiche di cui al comma 1 i piani locali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - salvaguardano i caratteri specifici e di leggibilità di ciascun sito con particolare riferimento a quelli di valore scientifico, segnalati da studi e piani di settore, per i quali sono da evitare alterazioni dei luoghi anche mediante restrizioni della fruizione; <p><i>comma 8</i></p> <p>Per le aree umide di cui al comma 1, lettera b., e le zone umide di cui al comma 4:</p> <p>b. i piani locali assicurano un adeguato regime di tutela e conservazione al fine della loro valorizzazione e fruizione sostenibile, anche mediante la predisposizione di fasce di rispetto;</p>	<p>Il PPR segnala un geosito (il masso erratico di Castellazzo) che si trova all'interno delle mura del Castello del Conte Verde (Castrum Capriarum), già nel Comune di Condove, ma nelle vicinanze dell'area di cava e quindi della nuova collocazione dell'area DC3.</p> <p>La variante parziale non modifica in alcun modo le condizioni di accessibilità al geosito e non ne compromette la leggibilità; tuttavia, l'attuazione delle previsioni di edificabilità della DC3 comporta la realizzazione di standard a parcheggio in una posizione strategica per la visita al sito del Castello.</p>
--	--

Articolo 18. Aree naturali protette e altre aree di conservazione della biodiversità

<p><u>Direttive</u></p> <p><i>comma 6</i></p> <p>Per le aree di cui al comma 2, lettera c. i piani locali disciplinano le modalità per perseguire gli obiettivi di cui al comma 3, in coerenza con le disposizioni di cui all'articolo 42 e nel rispetto di quanto previsto per tali ambiti dalla l.r. 19/2009</p>	
<p><u>Prescrizioni</u></p> <p><i>comma 7</i></p> <p>Fino alla verifica o all'adeguamento al Ppr di cui all'articolo 3, comma 9, nei parchi nazionali, regionali e provinciali dotati di piano d'area sono consentiti esclusivamente gli interventi conformi con i piani d'area vigenti, se non in contrasto con le prescrizioni del Ppr stesso.</p> <p><i>comma 8</i></p> <p>Nei parchi privi di piano d'area fino all'approvazione del piano d'area adeguato al Ppr sono cogenti le norme prescrittive di quest'ultimo e, per quanto non in contrasto, quelle contenute negli strumenti di governo del territorio vigenti alla data dell'approvazione del Ppr stesso, nel rispetto delle norme di tutela e di salvaguardia stabilite dalla legge istitutiva dell'area protetta e delle eventuali misure di conservazione della Rete Natura 2000.</p>	<p>La tavola P5 - Rete di connessione paesaggistica - del PPR comprende l'intero ambito territoriale interessato dalla variante parziale, tra le "aree agricole a connettività diffusa": la restituzione alla destinazione agricola della DC2 attualmente vigente conferma e rafforza tale indirizzo.</p>

Articolo 34. Disciplina generale delle componenti morfologico-insediativa

<p><u>Indirizzi</u></p> <p><i>comma 4</i></p> <p>Gli strumenti della pianificazione ai vari livelli stabiliscono, in accordo</p>	<p>Le previsioni della presente variante sono coerenti con le morfologie insediative</p>
--	--

<p>con le disposizioni contenute nel Piano territoriale regionale, indicazioni finalizzate a:</p> <ol style="list-style-type: none"> garantire la permanenza degli aspetti peculiari che contraddistinguono i diversi sistemi insediativi, con particolare riferimento agli aspetti di cui al comma 7; favorire la tutela, la salvaguardia e la valorizzazione dei contesti urbani consolidati; garantire la riqualificazione e il completamento delle attrezzature al servizio dei tessuti urbani discontinui, con particolare riferimento alla qualità degli spazi verdi e alla definizione dei bordi urbani; contrastare il fenomeno della dispersione insediativa, contenendo il consumo e l'impermeabilizzazione del suolo, favorendo il completamento dei tessuti urbani esistenti e inibendo la creazione di nuovi nuclei separati dai contesti già edificati; contenere, mitigare e compensare gli impatti sul paesaggio derivanti dalla realizzazione di infrastrutture e di strutture specialistiche al servizio della produzione e della distribuzione; garantire la tutela, la salvaguardia e la valorizzazione del paesaggio agrario caratterizzato dalla presenza di insediamenti rurali, nonché il recupero delle aree agricole in stato di abbandono e la valorizzazione delle aree agricole ancora vitali. <p><i>comma 5</i> I piani locali provvedono altresì negli ambiti già edificati caratterizzati da gravi situazioni di compromissione edilizia e urbanistica, con particolare riferimento alle aree di cui agli articoli 35, 36 e 37, a disciplinare eventuali processi di rigenerazione e trasformazione urbana finalizzati alla sostituzione, riuso e riqualificazione dell'ambiente costruito e degli spazi pubblici, in un'ottica di sostenibilità ambientale, di contenimento del consumo di suolo, di valorizzazione paesaggistica e architettonica del contesto, di innalzamento del potenziale ecologico-ambientale.</p>	<p>assegnate dal PPR alle aree interessate (m.i. 8, m.i. 10, m.i. 5).</p>
<p>Direttive <i>comma 6</i> I piani locali provvedono a rendere coerenti con i contenuti del Ppr le proprie previsioni e disposizioni normative relative alle diverse morfologie insediative.</p> <p><i>comma 7</i> I piani locali per gli interventi di completamento e di sviluppo urbanistico, salvo specifiche indicazioni inserite nell'Allegato B alle presenti norme:</p> <ol style="list-style-type: none"> analizzano l'evoluzione storica dell'urbanizzato, anche sulla base delle carte IGM a partire dalla serie 1881-1924 della Carta Topografica d'Italia, al fine di assicurare la coerenza con il modello insediativo storicamente consolidato ne disciplinano l'ammissibilità anche con riferimento ai seguenti aspetti, in particolare ove segnalati nella Tavola P4: <ol style="list-style-type: none"> le porte urbane, ambiti di ingresso alle parti compatte o centrali del tessuto urbano lungo assi di penetrazione, per le quali vanno valorizzati gli spazi e gli elementi esistenti (eventuali viali alberati, cortine edificate, ecc.) o formati nuovi spazi di filtro tra interno ed esterno, con una progettazione unitaria che metta in luce i caratteri delle preesistenze; i bordi urbani, intesi come elementi o fasce che definiscono i confini dell'edificato (fronti edificati, crinali, conche, conoidi, terrazzi, lungofiume, lungolago e pedemonte), da consolidare in relazione alle morfologie disciplinate agli articoli dal 35 al 38, 	<p>Le previsioni della presente variante sono coerenti con le morfologie insediative assegnate dal PPR alle aree interessate (m.i. 8, m.i. 10, m.i. 5).</p>

<p>attraverso un disegno del profilo urbano riconoscibile e congruente con gli aspetti storici, geomorfologici o naturali strutturanti l'insediamento;</p> <p>III.i varchi, intesi come spazi liberi tra aree edificate, per i quali devono essere evitati interventi che agevolino la formazione o il prolungamento di aggregazioni lineari lungo-strada, tali da saldare fra loro diverse morfologie insediative o, comunque, da ridurre i varchi tra aree edificate, soprattutto ove funzionali alla continuità ecosistemica e paesaggistica di cui all'articolo 42.</p>	
<p>Prescrizioni</p> <p><i>comma 7</i></p> <p>Fino alla verifica o all'adeguamento al Ppr di cui all'articolo 3, comma 9, nei parchi nazionali, regionali e provinciali dotati di piano d'area sono consentiti esclusivamente gli interventi conformi con i piani d'area vigenti, se non in contrasto con le prescrizioni del Ppr stesso.</p> <p><i>comma 8</i></p> <p>Nei parchi privi di piano d'area fino all'approvazione del piano d'area adeguato al Ppr sono cogenti le norme prescrittive di quest'ultimo e, per quanto non in contrasto, quelle contenute negli strumenti di governo del territorio vigenti alla data dell'approvazione del Ppr stesso, nel rispetto delle norme di tutela e di salvaguardia stabilite dalla legge istitutiva dell'area protetta e delle eventuali misure di conservazione della Rete Natura 2000.</p>	<p>La Variante non interessa Parchi nazionali, regionali o provinciali né aree comprese nella Rete Natura 2000</p>
<p>Articolo 37. Insediamenti specialistici organizzati (m.i. 5)</p>	
<p>Direttive</p> <p><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> <ul style="list-style-type: none"> - sono ammissibili interventi di riuso, completamento e ampliamento in misura non eccedente al 20% della superficie utile linda preesistente all'adozione del Ppr oppure, se in misura maggiore, subordinatamente alle seguenti condizioni: <ul style="list-style-type: none"> I. siano ricompresi in progetti estesi alla preesistenza e volti al perseguitamento degli obiettivi di cui al comma 2; 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; - 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: <ul style="list-style-type: none"> I. sia dimostrata l'impossibilità di provvedere al reperimento delle superfici necessarie attraverso il riordino, il completamento e la densificazione dell'esistente; 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; III. non determinino la necessità, se non marginale, di nuove infrastrutture o incrementi della frammentazione ecosistemica e 	<p>L'area a servizi n.12 per la quale la Variante Parziale prevede il cambio di destinazione d'uso in adeguamento al Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari approvato con Del. C.C. n. 32 del 31/07/2023, è compresa parzialmente nella m.i. 10 e parzialmente nella m.i. 5, come l'intera area produttiva adiacente, non oggetto di variante.</p> <p>Anche in virtù delle limitate dimensioni dell'area (c.a. 1.500 mq), si ritiene che la previsione della variante per l'area a servizi n. 12 non sia in contrasto con le morfologie insediative del PPR e non ne costituisca modifica.</p>

<p>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 articoli 34 comma 5.</p>	
--	--

Articolo 39. “Insule” specializzate e complessi infrastrutturali (m.i. 8, 9)

<p><u>Indirizzi</u></p> <p><i>comma 3</i></p> <p>Per le aree di cui al comma 1, i piani settoriali, i piani territoriali provinciali e i piani locali disciplinano gli interventi secondo le seguenti priorità:</p> <ol style="list-style-type: none"> limitare le interferenze dei nuovi insediamenti sui beni paesaggistici e sulle componenti di maggior pregio o sensibilità; privilegiare il recupero e il riuso delle strutture, delle infrastrutture, degli impianti, degli edifici e dei manufatti dismessi o sottoutilizzati; razionalizzare la localizzazione dei nuovi insediamenti necessari, in modo da consentire l'utilizzo comune di servizi e infrastrutture e l'attivazione di rapporti di complementarietà e di sinergia, nonché da limitare il frazionamento dei contesti rurali e l'interferenza con le attività agricole; definire i requisiti e le modalità attuative, con riferimento al contenimento del consumo di suolo, ai rapporti con il contesto paesaggistico e urbano, all'uso delle risorse idriche, al risparmio energetico, all'accessibilità con mezzi pubblici 	<p>La m.i. 8 comprende l'intera area di cava e quindi anche la nuova DC3 che la variante perimetra al suo interno.</p> <p>La previsione della variante non è in contrasto con la m.i. 8 e concorre alla riqualificazione dell'area.</p>
<p><u>Direttive</u></p> <p><i>comma 5</i></p> <p>In coerenza con quanto previsto al comma 3, eventuali ampliamenti o nuove aree per funzioni specializzate o lo sviluppo di nodi infrastrutturali di interesse regionale devono privilegiare:</p> <ol style="list-style-type: none"> localizzazioni nei contesti degradati, anche segnalati nel Ppr come aree di criticità, purché ricompresi all'interno di progetti di riqualificazione urbanistica ed edilizia dei siti; scelte localizzative finalizzate al conseguimento degli obiettivi di cui al comma 2 e subordinate alla realizzazione delle necessarie mitigazioni e compensazioni. <p><i>comma 6</i></p> <p>Al termine dell'attività di produzione di energia da fonti rinnovabili, le aree agricole sono restituite all'uso agricolo; gli enti locali disciplinano tale fattispecie all'interno dei propri strumenti di pianificazione.</p> <p><i>comma 7</i></p> <p>I piani settoriali e locali disciplinano il recupero delle aree estrattive e minerarie in modo tale da mitigare l'impatto prodotto dall'attività produttiva ripristinando, quando possibile, le condizioni originarie dell'area tramite interventi di rinaturalizzazione e ripristino morfologico e vegetativo.</p>	<p>La previsione della variante non è in contrasto con la m.i. 8 e concorre alla riqualificazione dell'area.</p>
<p><u>Prescrizioni</u></p>	<p>La previsione della variante non è in</p>

<i>comma 9</i> La realizzazione di nuovi impianti per la produzione di energia, compresi quelli da fonti rinnovabili, deve essere coerente, oltre che con le previsioni delle presenti norme, con i criteri localizzativi e qualitativi definiti a livello nazionale e regionale	contrasto con la m.i. 8 e concorre alla riqualificazione dell'area.
---	---

Articolo 40. Insediamenti rurali (m.i. 10, 11, 12, 13, 14, 15)

Direttive <i>comma 5</i> Entro le aree di cui al presente articolo la pianificazione settoriale (lettere b., e.), territoriale provinciale (lettere f., g., h.) e locale (lettere a., b., c., d., f., g., h.) stabilisce normative atte a: a. disciplinare gli interventi edilizi e infrastrutturali in modo da favorire il riuso e il recupero del patrimonio rurale esistente, con particolare riguardo per gli edifici, le infrastrutture e le sistemazioni di interesse storico, culturale, documentario; b. collegare gli interventi edilizi e infrastrutturali alla manutenzione o al ripristino dei manufatti e delle sistemazioni di valenza ecologica e/o paesaggistica (bacini di irrigazione, filari arborei, siepi, pergolati, ecc.); c. contenere gli interventi di ampliamento e nuova edificazione non finalizzati al soddisfacimento delle esigenze espresse dalle attività agricole e a quelle a esse connesse, tenuto conto delle possibilità di recupero o riuso del patrimonio edilizio esistente e con i limiti di cui alla lettera g; d. disciplinare gli interventi edilizi in modo da assicurare la coerenza paesaggistica e culturale con i caratteri tradizionali degli edifici e del contesto; e. disciplinare, favorendone lo sviluppo, le attività agrituristiche e l'ospitalità diffusa, l'escursionismo e le altre attività ricreative a basso impatto ambientale; f. definire criteri per il recupero dei fabbricati non più utilizzati per attività agro-silvo-pastorali, in coerenza con quanto previsto dalla l.r. 9/2003; g. consentire la previsione di interventi eccedenti i limiti di cui al punto f. qualora vi sia l'impossibilità di reperire spazi e volumi idonei attraverso interventi di riqualificazione degli ambiti già edificati o parzialmente edificati, affrontando organicamente il complesso delle implicazioni progettuali sui contesti investiti; in tali casi gli interventi dovranno comunque non costituire la creazione di nuovi aggregati, ma garantire la continuità con il tessuto edilizio esistente e prevedere adeguati criteri progettuali, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale; h. consentire la previsione di interventi infrastrutturali di rilevante interesse pubblico solo a seguito di procedure di tipo concertativo (accordi di programma, accordi tra amministrazioni, procedure di copianificazione), ovvero se previsti all'interno di strumenti di programmazione regionale o di pianificazione territoriale di livello regionale o provinciale, che definiscano adeguati criteri per la progettazione degli interventi e misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale.	La variante parziale restituisce all'uso agricolo una vasta area (21.500 mq) non compromessa che il PRGC vigente perimetra come area produttiva di nuovo impianto e il PPR assegna alla m.i. 10: la previsione della variante parziale è quindi del tutto coerente con le m.i. del PPR.
---	---

Art. 41. Aree caratterizzate da elementi critici e con detrazioni visive

Direttive	Il PPR segnala l'area di cava come elemento
-----------	---

<p><i>comma 5</i> Al fine di assicurare la riqualificazione delle aree in cui ricadono gli elementi di criticità di cui al presente articolo i piani locali, in caso di edifici o infrastrutture dismesse o da rimodernare, subordinano ogni intervento di riuso o trasformazione eccedente quanto previsto dal DPR n. 380/2001, articolo 3, comma 1, lettere a., b., c., alla previa rimozione, o alla massima possibile mitigazione delle situazioni di degrado, di rischio e di compromissione e ne disciplinano, in funzione delle diverse situazioni, le modalità per l'attuazione.</p> <p><i>comma 6</i> I piani settoriali e i piani locali, per quanto di rispettiva competenza, disciplinano le modalità di riqualificazione e riuso delle aree di cui al presente articolo, anche attraverso specifici progetti di riqualificazione, processi di rigenerazione urbana, misure, programmi e progetti unitari atti a consentire un riutilizzo appropriato del suolo impegnato dagli edifici e dalle infrastrutture dismesse, coerentemente con gli obiettivi di qualità paesaggistica di cui all'Allegato B delle presenti norme.</p>	<p>critico puntuale.</p> <p>La Variante parziale non interferisce con la normativa tecnica dell'area di cava, ma ne riduce le dimensioni.</p>
---	---

Art. 42. Rete di connessione paesaggistica

<p>Indirizzi</p> <p><i>comma 8</i> I piani provinciali e i piani locali considerano gli elementi della Rete, anche in relazione alle indicazioni del progetto della rete di valorizzazione ambientale di cui all'articolo 44, individuando le misure di tutela e di intervento per migliorarne il funzionamento, mediante appositi progetti, piani e programmi che ne approfondiscono e specifichino gli aspetti di interesse sub regionale e locale, in coerenza con le norme specifiche di tutela e conservazione delle aree naturali protette e dei Siti della Rete Natura 2000.</p> <p><i>comma 9</i> Gli enti locali assicurano l'accessibilità e la fruibilità della Rete con particolare riferimento agli elementi di cui ai commi 4 e 5 prevedendo, l'installazione di un'adeguata cartellonistica e di punti informativi.</p> <p><i>comma 11</i> Con riferimento alle indicazioni relative alla rete fruitiva, i piani settoriali, provinciali e i piani locali, per quanto di rispettiva competenza, definiscono azioni finalizzate a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - adottare orientamenti progettuali tali da aderire ai caratteri specifici dei contesti interessati, con particolare riferimento alle indicazioni di cui alla Parte III delle presenti norme; - prestare speciale attenzione agli aspetti panoramici e di intervisibilità, sia attivi (le infrastrutture come canali di fruizione visiva), sia passivi (le infrastrutture come oggetto di relazioni visive), con particolare riferimento a quelle considerate agli articoli 30 e 33; - prestare speciale attenzione all'uso della vegetazione (cortine verdi, viali d'accesso, arredo vegetale, barriere verdi anti-rumore, ecc.) nei progetti di infrastrutture; - adottare specifiche misure di mitigazione nei confronti delle criticità esistenti. 	<p>La tavola P5 - Rete di connessione paesaggistica - del PPR comprende l'intero ambito territoriale interessato dalla variante parziale, tra le "aree agricole a connettività diffusa": la restituzione alla destinazione agricola della DC2 attualmente vigente conferma e rafforza tale indirizzo.</p> <p>Nei pressi (in direzione ovest) della porzione dell'area di cava che verrà convertita nella nuova DC3, sono presenti i resti del Castello del Conte Verde, già nel Comune di Condove, individuato nel PPR con una triplex attribuzione: come struttura insediativa storica di epoca medievale, elemento di rilevanza paesistica e nodo del sistema dei Castelli e delle Abbazie della Val di Susa.</p> <p>Per la nuova perimetrazione dell'area DC3 la variante introduce nell'articolo 2.35 – <i>Sottoaree DC</i> delle NTA l'obbligo a privilegiare forme volumetriche articolate e materiali adatti a minimizzare l'impatto visivo e favorire la riqualificazione dell'area. Inoltre, è stato rafforzato l'obbligo di schermature verdi lungo i confini ovest e sud. Inoltre, l'attuazione delle previsioni di edificabilità della DC3 comporta la realizzazione di standard a parcheggio in una posizione strategica per la visita al sito del Castello.</p>
--	---

Il PTR – Piano territoriale Regionale

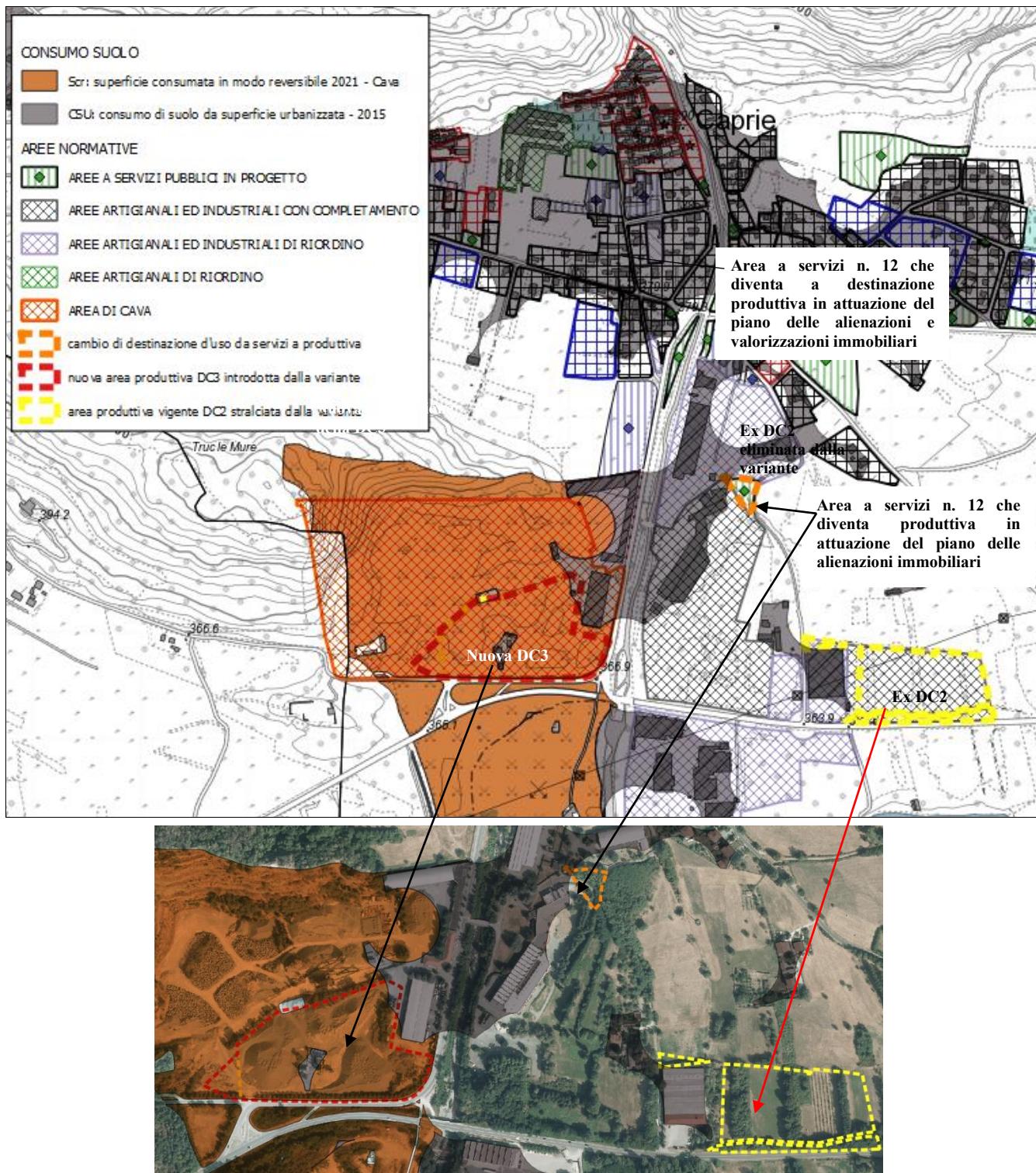
Il PTR della Regione Piemonte è stato approvato con DCR n. 122-297883 del 21 luglio 2011 e costituisce “atto di indirizzo per la pianificazione territoriale e settoriale di livello regionale, sub-regionale, provinciale e locale per un governo efficiente e sostenibile delle attività sul territorio della regione.” (art. 5)

Il PTR articola il territorio regionale in Ambiti di Integrazione Territoriale (AIT), e per ciascuno di essi descrive le linee d’azione prevalenti da prendere in considerazione per la definizione delle politiche per lo sviluppo locale. Il comune di Caprie rientra nello AIT n. 12 - SUSA; si riporta di seguito un estratto della scheda, relativo ai temi ed agli indirizzi che possono interessare il territorio di Caprie con riferimento all’area oggetto di variante:

AIT 12 - SUSA	
Tematiche	Indirizzi
Valorizzazione del territorio	Contenimento della dispersione insediativa, specie arteriale, con riqualificazione degli insediamenti esistenti e rifunzionalizzazione dell’offerta di aree produttive (APEA).

Inoltre, all’art. 31 il PTR fornisce le direttive alla pianificazione locale relativamente al contenimento del consumo di suolo: il comma [10] fissa la soglia di incremento massimo di consumo di suolo ad uso insediativo consentito ai comuni per ogni quinquennio, nel 3% della superficie urbanizzata esistente, ma il comma [8] demanda al PTCP la definizione delle “*soglie massime di consumo di suolo per categorie di comuni*”. Il PTC2 della Provincia di Torino attua la direttiva del PTR con il combinato disposto degli artt. 16 (“definizione delle aree” libere, dense e di transizione) e 21 (“fabbisogno residenziale”).

La variante NON produce consumo di suolo poiché NON prevede nuove aree all'estero delle perimetrazioni delle aree normative già esistenti sul PRGC vigente; non prevede nuovi insediamenti residenziali e neppure attrezzature turistico-ricettive con carattere di residenzialità, e soprattutto elimina la previsione di un'area produttiva di nuovo impianto (23.300 mq) su territorio “vergine” attualmente ad uso agricolo. La nuova area produttiva DC3 è collocata all’interno dell’area di cava, già ampiamente compromessa ai fini della attività di trasformazione del materiale cavato e ricompresa nell’impronta del suolo consumato in modo reversibile SCR rilevato nel 2021 dall’osservatorio regionale (vedi figura seguente).



Inoltre, la nuova DC3 è compresa nel perimetro dell'area oggetto di variante ex art. 152/2006 approvata contestualmente al rilascio dell'autorizzazione all'attività di trattamento dei rifiuti.

Il Comune di Caprie rientra in territorio montano (ex LR 16/9) ed il comma [6] lettera a) dell'art. 29 – I territori montani – prevede che la pianificazione locale: "[...] il contenimento di ulteriori sviluppi dei processi insediativi, con particolare riferimento a quelli di tipo lineare lungo la viabilità di

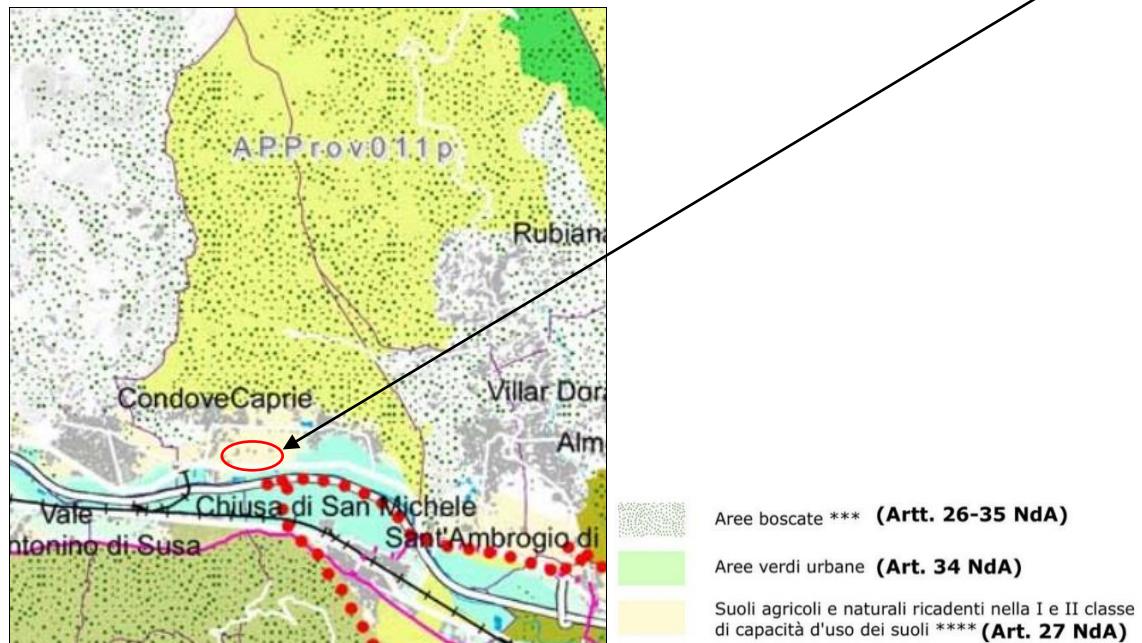
interesse nazionale, regionale e provinciale e dei sistemi insediativi dei fondovalle già densamente urbanizzati [...]"

La presente variante parziale, prevedendo l'eliminazione della previsione dell'area produttiva di nuovo impianto DC2 collocata lungo la SS 24, consente di contenere significativamente l'edificazione (9.675 mq di SC) lungo la direttrice stradale, riducendo il consumo di suolo attualmente ad uso agricolo.

PTC2 – Città Metropolitana di Torino

La Variante al Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Torino (PTC2), approvata con DCR n. 121-29759 in data 21/07/11, assume come obiettivo strategico il contenimento della crescita incrementale del suolo non urbanizzato. Pertanto, in attuazione delle direttive di cui all'Art. 31 del PTR: "Contenimento del consumo di suolo", il PTC2 dispone che gli strumenti urbanistici comunali generali e le relative varianti assumano *"l'obiettivo strategico e generale del contenimento del consumo di suolo e dello sprawling, e privilegiano pertanto, per rispondere al fabbisogno insediativo, gli interventi di riqualificazione e riordino del tessuto urbano esistente perseguiendo l'obiettivo di qualità edilizia ed urbanistica, nel rispetto degli standard urbanistici per servizi pubblici e verde."*

Inoltre, la Tavola 3.1 - *Sistema del verde e delle aree libere* -, comprende l'area della ex DC2 (ovvero l'area produttiva stralciata dalla presente variante parziale) all'interno dei "suoli agricoli e naturali ricadenti nella II classe di capacità d'uso dei suoli" (vedi immagine seguente).



L'art. 27 al comma 4 recita: *"(Direttiva) I suoli di I e II Classe di capacità d'uso devono essere adibiti, in via preferenziale, all'uso agricolo, ovvero ad usi naturalistici, purché ciò non implichii l'impermeabilizzazione o l'asportazione definitiva dei suoli tutelati, fatto salvo quanto previsto all'art. 25 della L.R. 56/77. [...]"*

La presente variante parziale prevedendo l'eliminazione della previsione dell'area produttiva di nuovo impianto DC2 collocata lungo la SS 24, consente di ridurre significativamente il consumo di suolo (21.500 mq di ST) agricolo di II classe ancora non compromessi, e l'impermeabilizzazione degli stessi.

PRAE – Piano Regionale delle Attività Estrattive

Il Piano Regionale delle Attività Estrattive (PRAE) della Regione Piemonte, adottato con D.G.R. n. 20-525 del 16/12/2024, costituisce il quadro di riferimento unitario delle attività estrattive di cava ai sensi della legge regionale n. 23 del 17 novembre 2016 ed è volto a perseguire il corretto equilibrio tra i valori territoriali, l'attività estrattiva e il mercato di riferimento.

L'area di Cava di Caprie in località Truc le Mura, è compresa tra le cave attive fuori polo appartenenti al primo comparto (aggregati per costruzioni e infrastrutture) e identificata con il Codice Cava S0003T:

REGIONE PIEMONTE		PRAE - Piano Regionale Attività Estrattive	
SCHEDA IDENTIFICAZIONE CAVA			
Codice cava	S0003T	Comparto	I – Aggregati per costruzioni e infrastrutture
Bacino di riferimento	DORA RIPARIA - 01034		
Provincia	TORINO		
Comune	CAPRIE		
Nome località	TRUC LE MURA		
Estensione	174.185 m ²		
Quota media m s.l.m.	370 m s.l.m.		
Riferimenti catastali	Caprie FOGLIO 15 Particelle: 8, 9, 12, 18, 21, 22, 23, 24, 25, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 54, 55, 56, 63, 141, 142, 156, 182, 188, 189, 190, 191, 192, 227, 228, 229		
Morfologia di cava	Cava di collina		
Litotipo	Materiale alluvionale		
Altezza di scavo (m)	143 m		
Quota falda p.c. (m)	-		
Volume estraibile ampliamenti (m ³)	-		
Volume estraibile decennio vigenza PRAE (m ³)	-		
Impianti minerari di trattamento presenti	NO		
Impianti di altra tipologia	NO		

Estratto da: PRAE – Primo e terzo comparto – SCHEDE CAVE ATTIVE FUORI POLO – ATO TORINO

Come si evince dalla scheda sopra riportata, **non sono previsti volumi estraibili nel decennio di vigenza PRAE né ampliamenti.**



Stralcio dalla TAVOLA 04_C_FPATO_TO – Carta delle Cave Attive Fuori Polo

“Le Cave fuori polo sono siti collocati all’interno del bacino, ma all’esterno di un polo. Le attività estrattive hanno carattere di interventi temporanei, sono prive di correlazioni funzionali stabili con strutture e impianti volti alla valorizzazione delle risorse minerarie, e in generale con tutte le attività di filiera produttiva. In particolare, sono cave fuori polo le cave nel cui perimetro, e neppure in aree contigue, non sono presenti impianti connessi o non connessi all’attività estrattiva, volti alla valorizzazione del materiale estratto.” (rif. PRAE – NTA – art. 3).

Come previsto all’art. 7 comma 2 della legge regionale 23/2016, il PRAE ha valore sovraordinato rispetto alla pianificazione urbanistica locale relativamente a:

- individuazioni e perimetrazioni dei poli estrattivi e dei loro sviluppi;
- previsioni riguardanti i siti estrattivi esistenti e i loro ampliamenti all’interno dei bacini estrattivi.

Premesso che la Variante Parziale interessa esclusivamente i piazzali al servizio del sito di cava esistente e considerando che tale sito non è individuato dal PRAE adottato quale “polo estrattivo”, bensì come “cava attiva fuori polo”, per la quale **non sono previsti volumi estraibili nel decennio di vigenza PRAE né ampliamenti**, si ritiene che NON sia assoggettato alle norme di salvaguardia.

Le osservazioni al progetto preliminare

Il progetto preliminare è stato adottato con delibera del CC n. 18 del 21/05/2025, insieme al documento per la verifica di assoggettabilità a VAS e pubblicato per le osservazioni secondo i termini di legge.

Nel periodo di pubblicazione sono pervenuti i pareri della Città Metropolitana, comprensivo del pronunciamento di compatibilità con il PTC2, dell'ARPA (contributo tecnico), della Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per la Città metropolitana di Torino e 1 osservazione da parte del geom. Giorgio Maffiodo; verranno inoltre in questa sede esaminate anche le osservazioni presentate dalla Società Ing. Vito Rotunno srl in data 12/01/2024

Tutte le osservazioni, con le relative controdeduzioni e l'indicazione delle eventuali modifiche apportate agli elaborati, sono riportate nelle tabelle alle pagine seguenti.

Con DD n. 3760 del 02/07/2025 - Rep. di struttura DD-UB0 N. 147 la Città Metropolitana di Torino ha emesso il pronunciamento di compatibilità con il vigente Piano Territoriale di Coordinamento e ha espresso alcune osservazioni meglio dettagliate nella tabella di cui sopra.

In particolare, la Città metropolitana esprime una osservazione, riportata in tabella al punto **3a**, determinante ai fini della classificazione della Variante, il cui accoglimento dovrà trovare riscontro puntuale nella delibera di approvazione del progetto definitivo.

Riguardo al procedimento di VAS:

1. il Dipartimento Ambiente e Sviluppo Sostenibile della Città Metropolitana ha espresso parere di NON assoggettabilità, "in quanto non paiono sussistere criticità tali da rendere necessaria l'attivazione della fase di valutazione della procedura di VAS, e non sono presumibili effetti e impatti ambientali significativi sulle componenti ambientali, con la richiesta di tenere in considerazione le raccomandazioni e le richieste di approfondimento contenute nel presente parere."
2. L'ARPA, con il contributo tecnico del 11/07/2025, esprime una serie di osservazioni (riportate e controdedotte nella tabella seguente), invitando l'OTC a tenerne conto in sede di espressione del parere motivato.
3. in data 4/07/2025 La Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per la Città metropolitana di Torino, ha emesso il parere di competenza ritenendo necessario l'assoggettamento alla Valutazione Ambientale Strategica affinché, con particolare riferimento alle previsioni all'interno dell'area perimetrata come "di cava", vengano opportunamente esplicitate e vagliate le possibili interferenze con i beni paesaggistici e culturali sopracitati nonché il rischio archeologico stimato sulla base di opportune ricognizioni territoriali ed eventuali sondaggi archeologici, così come l'adeguatezza delle misure mitigative e delle norme previste per la limitazione delle stesse."

In data 25/08/2025 l'OTC dott. Mauro Parisio, esprime parere di esclusione dalla procedura di VAS, ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 152/06 e ss.mm., fornendo allo stesso tempo alcune indicazioni normative da inserire nelle NTA, dettagliate e controdedotte nella tabella seguente.

Città Metropolitana di Torino – DD n. 3760 del 02/07/2025 - Rep. di struttura DD-UB0 N. 147 - PRONUNCIAMENTO DI COMPATIBILITA' ED OSSERVAZIONI		
	OSSERVAZIONI	CONTRODEDUZIONI
2	si ritiene necessario documentare l'assenza di interferenza tra l'area di variante DC3 e l'intera zona di occupazione temporanea. Pertanto, il Comune di Caprie dovrà provvedere a valutare la compatibilità con detto progetto sovracomunale approfondendo tale aspetto	Le interferenze tra l'area DC3 e la zona di occupazione temporanea, già trattate nella Relazione Tecnica Urbanistica e nella Verifica di assoggettabilità a VAS della Variante Parziale, si intendono superate con il rilascio della autorizzazione in variante al PRG ex art. 208 del Dlgs 152/2006 . Infatti, in sede di conferenza dei servizi, “TELT ha reso parere favorevole di compatibilità tecnica ai sensi dell'art. 165, comma 7, del D.lgs163/2006 dell'intervento di cui trattasi, [...]; l'accordo prevede che la ING. VITO ROTUNNO SRL si impegni, qualora trasferisse la titolarità o la disponibilità delle aree ad altri soggetti, a far assumere al soggetto ad essa subentrante nella titolarità o la disponibilità delle suddette aree, tutte le obbligazioni nascenti dalla Convenzione alla società subentrante” (D.D. Città Metropolitana di Torino n. 324 del 23/01/2025)
3a	<p>mantenere le prescrizioni ex officio per l'area DC2 contenute nella DGR 19-2252 del 27/02/2006 di approvazione del PRGC con riferimento al lotto a cui viene cambiata la destinazione urbanistica da DC2 a DB3.</p> <p>Trattandosi di osservazione in merito alla classificazione della Variante, la deliberazione di approvazione della variante deve dare atto del recepimento delle indicazioni espresse dalla Città metropolitana.</p>	<p>Osservazione accolta. Sono state estese all'area produttiva DB3 tutte le prescrizioni ex officio non strettamente connesse con l'attuazione dell'area DC2 eliminata dalla variante parziale ovvero:</p> <ol style="list-style-type: none"> il Comune è tenuto a verificare nelle adeguate sedi, prima del rilascio del titolo edilizio, che la progettazione dei manufatti produttivi e commerciali sia corretta sotto il profilo tipologico e dell'inserimento ambientale (uso di materiali e tipologie adatti alla riqualificazione dell'ambiente circostante, privilegiando forme volumetriche articolate, di contenuta altezza ed impatto visivo); dovranno inoltre essere previste adeguate quote di verde di arredo integrate nelle superfici a parcheggio pubblico e l'inserimento di alberate di pronto effetto, con funzione di mascheramento visivo parziale delle strutture edilizie; le aree per servizi pubblici afferenti sia la destinazione produttiva sia quella commerciale devono essere interamente reperite all'interno del perimetro del PEC escludendo la monetizzazione. <p>Dell'accoglimento di questa osservazione se ne darà atto nella delibera di approvazione della variante parziale.</p>
3b	si ritiene utile estendere le modifiche ex officio introdotte con la D.G.R. sopracitata all'intero ambito DB3.	Osservazione accolta. Si veda la controdeduzione alla precedente osservazione.
3c	per le aree DA, DB e DC la Variante modifica le destinazioni ammissibili e le limitazioni alle superfici commerciali, generando un fabbisogno di Standard potenzialmente diverso da quello del PRG vigente. Si osserva che le variazioni di superfici	Per quanto riguarda la segnalata modifica delle destinazioni d'uso ammissibili nelle aree DA, DB e DC, si precisa quanto segue: <ul style="list-style-type: none"> aree DA - nessuna variazione delle destinazioni ammesse: la destinazione C1 (esercizi di vicinato s.v.<150 mq), prima esplicitamente indicata nella tabella di area, era già ammessa e continua ad essere

	OSSERVAZIONI	CONTRODEDUZIONI
	<p>generate dalle modifiche introdotte vanno computate nella verifica sulla parzialità della Variante di cui alle lettere c) e d) comma 5 art. 17 LR 56/77, anche se non rappresentate cartograficamente. Occorre pertanto modificare gli elaborati aggiornando la verifica del rispetto dei limiti per le Varianti parziali in materia di servizi dimostrando il rispetto dei minimi relativi agli Standard nell'ipotesi più gravosa in termini di Servizi richiesti con le destinazioni introdotte</p>	<p>ammessa in tutte le aree normative esclusa quella agricola, in virtù della norma generale all'art. 2.26 bis delle NTA; inoltre è ripristinato il limite del 20% della ST della DA1;</p> <ul style="list-style-type: none"> - aree DB - nessuna variazione delle destinazioni ammesse: <ul style="list-style-type: none"> • la destinazione C1 (esercizi di vicinato s.v.<150 mq), prima esplicitamente indicata nella tabella di area, era già ammessa e continua ad essere ammessa in tutte le aree normative esclusa quella agricola, in virtù della norma generale all'art. 2.26 bis delle NTA; • le altre destinazioni C3 e C4 sono una definizione di maggior dettaglio della destinazione ammessa C (si veda l'art. 2.17 - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE delle NTA) già prima esplicitamente indicata nella tabella di area sul 100% della ST della DB3, che con la variante parziale è limitata alla porzione compresa nella L2 (ST 1.202 mq *1/2 = 601); - aree DC - nessuna variazione delle destinazioni ammesse: <ul style="list-style-type: none"> • la destinazione C1 (esercizi di vicinato s.v.<150 mq), prima esplicitamente indicata nella tabella di area, era già ammessa e continua ad essere ammessa in tutte le aree normative esclusa quella agricola, in virtù della norma generale all'art. 2.26 bis delle NTA; • le altre destinazioni C3 e C4 sono una definizione di maggior dettaglio della destinazione ammessa C (si veda l'art. 2.17 - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE delle NTA) già prima esplicitamente indicata nella tabella di area per la DC2 che era compresa nella L2; poichè la variante parziale ha eliminato la DC2 e modificato (<i>riducendolo di c.a. 14.000 mq e quindi eliminando la possibilità di realizzare [23.300*60%]/2 = 3.598 mq di superficie di vendita</i>) il perimetro della L2 a comprendere la DB3 e una piccola porzione della DC1, le destinazioni d'uso C3 e C4 sono ammesse nella DC1 per la parte compresa nella L2. <p>La tabella di verifica del rispetto dei limiti per le Varianti parziali in materia di servizi e dei minimi relativi agli Standard è stata ulteriormente dettagliata, confermando le quantità già indicate in sede di progetto preliminare.</p>
3d	<p>l'area normativa DC3 individuata dalla Variante Parziale non coincide con l'area perimettrata dalla Variante urbanistica ex art. 208 del D.LGS. 152/2006 (che ha valenza temporanea legata all'attività di trattamento dei rifiuti), escludendo un "lotto situato ad est, nelle vicinanze dei ruderi del castello del Conte Verde".</p>	<p>L'osservazione non è accolta perché la riduzione della superficie della DC3 rispetto a quella dell'area oggetto di Variante urbanistica – temporanea - ex art. 208 del D.LGS. 152/2006 risponde ad esigenze di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - riduzione della ST totale destinata alle aree produttive; - maggiore distanza tra l'area DC3 e il Bene Culturale costituito dai ruderi del Castello del Conte Verde

	OSSERVAZIONI	CONTRODEDUZIONI
	Si segnala che l'eventuale approvazione della Variante parziale in itinere andrebbe a retrocedere ad "area di Cava" la destinazione urbanistica approvata ai sensi dell'art. 208 del D.LGS. 152/2006 relativamente al già citato "lotto situato ad est"	nel comune di Condove.
3e	è necessario ottenere la presa d'atto del competente Settore Commercio e Terziario della Regione Piemonte dei criteri commerciali in modo da avere coerenza tra quanto approvato dalla Regione e quanto recepito dal PRG in fase di adeguamento	La presa d'atto di Regione Piemonte è pervenuta con firma digitale del 3/07/2025, non rileva alcuna osservazione e comunica l'avvenuta archiviazione della pratica.
3f	la tabella di compatibilità riportata nell'art. 2.26 bis, comma 4 delle N.T.A del PRGC vieta l'insediamento di medie strutture di vendita M-SAM1 con superficie compresa tra 151 e 250 mq, insediamento invece consentito dalla medesima tabella riportata all'art. 17 della D.C.R. 563-13414 del 29 ottobre 1999. Si suggerisce di valutare l'opportunità di inserire in norma un semplice riferimento alle tabelle vigenti	L'osservazione è accolta: si tratta di un refuso nella trasposizione della tabella dalle NTA dei "Criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa" alle NTA del PRGC.
3g	Occorre integrare la verifica con la pianificazione sovraordinata appurando se gli ambiti oggetto di Variante rientrano nei casi in cui trovano applicazione le norme in salvaguardia del PRAE ed il rispetto di dette disposizioni.	Osservazione accolta: è stata aggiunta in relazione la verifica con il PRAE e appurata la non applicabilità delle norme in salvaguardia.
3h	Occorre integrare gli elaborati progettuali introducendo un elaborato da cui si evinca la presenza delle opere di urbanizzazione o sistemi alternativi funzionali di cui è dotata l'area.	Osservazione accolta: sono stati aggiunti in allegato alla relazione gli schemi grafici relativi ai sottoservizi.
3i	Assodato che le Varianti urbanistiche devono operare in un contesto pianificatorio legittimo ed intervenire su uno stato dei luoghi conforme allo strumento urbanistico vigente, si invita l'Amministrazione a verificare la liceità urbanistico-edilizia di detti manufatti	L'osservazione non riguarda il progetto urbanistico della variante, bensì l'attività ordinaria dell'ufficio tecnico del Comune di Caprie.
3j	si rammenta a titolo collaborativo che l'eventuale modifica del piano di classificazione acustica deve essere svolta contestualmente alle procedure di approvazione della variante urbanistica	Si prende atto dell'indicazione.
4	la deliberazione di approvazione deve dare atto del recepimento delle indicazioni espresse dalla città metropolitana in merito alla classificazione della variante o al rispetto dei parametri di cui al comma 6 art 17 della LR 56/77	Accolta: si veda la controdeduzione all'osservazione 3a

Città Metropolitana di Torino – DIPARTIMENTO AMBIENTE E SVILUPPO SOSTENIBILE		
	OSSERVAZIONI	CONTRODEDUZIONI
	<p>in fase di progetto dovranno essere previsti interventi atti a garantire l'invarianza idraulica dell'area evitando interferenze con la falda superficiale o fenomeni di saturazione del terreno con conseguente ristagno idrico.</p>	Osservazione accolta: si veda la controdeduzione all'osservazione seguente.
	<p>introdurre nelle NTA misure di compensazione e di mitigazione riferite ai futuri interventi ammessi sulla DC3, per esempio:</p> <ol style="list-style-type: none"> Introdurre nelle NTA indicazioni di dettaglio per la realizzazione del "cordone boschato" sui lati sud ed ovest, come l'ampiezza e la tipologia di specie arboree e arbustive che devono essere finalizzate non solo a costituire una barriera visiva, ma anche a ricostruire la biodiversità delle aree e a offrire un riparo per la flora e la fauna. Sono vietate le specie esotiche invasive di cui all'elenco (Black List) approvato dalla Regione Piemonte e recentemente aggiornato con la D.G.R n. 14-85 del 02/08/2024; prescrivere in fase di progetto la previsione di interventi atti a garantire l'invarianza idraulica dell'area evitando interferenze con la falda superficiale o fenomeni di saturazione del terreno con conseguente ristagno idrico (verde in piena terra; pavimentazioni drenanti nelle aree a parcheggio; utilizzo di sistemi disperdenti). prescrivere in fase di progetto l'ottimizzazione dell'isolamento termico degli interni e la minimizzazione del fabbisogno energetico per la climatizzazione estiva ed invernale; prescrivere in fase di progetto soluzioni impiantistiche volte a perseguire il contenimento del consumo delle risorse; prescrivere in fase di progetto il ricorso a sistemi di razionalizzazione dei consumi energetici. 	<p>a. osservazione accolta: è stata introdotta specifica prescrizione nell'art. 2.35 delle NTA (sotto aree DC);</p> <p>b. osservazione accolta: è stata introdotta specifica prescrizione nell'art. 2.35 delle NTA (sotto aree DC);</p> <p>c. tali prescrizioni non attengono al progetto urbanistico e sono già oggetto di specifiche norme edilizie di carattere sovracomunale;</p> <p>d. tali prescrizioni non attengono al progetto urbanistico e sono già oggetto di specifiche norme edilizie di carattere sovracomunale;</p> <p>e. tali prescrizioni non attengono al progetto urbanistico e sono già oggetto di specifiche norme edilizie di carattere sovracomunale;</p>
	prescrivere le stesse misure di compensazione e mitigazione di cui ai punti precedenti, anche per l'area DC1	Osservazione accolta: le misure di mitigazione di cui ai punti a. e b. sono state estese a tutte le aree DC
	Si ritiene opportuno redigere una tavola con la sovrapposizione della nuova area DC3 al piano particolare di esproprio della nuova Linea Ferroviaria Torino-Lione al fine di	Le interferenze tra l'area DC3 e la zona di occupazione temporanea, già trattate nella Relazione Urbanistica e nella Verifica di VAS della Variante Parziale, si intendono

	OSSERVAZIONI	CONTRODEDUZIONI
	verificare che, oltre alla porzione dell'area per la quale è prevista l'occupazione temporanea per la realizzazione del nastro trasportatore, il resto della nuova area DC3 sia effettivamente libero dal predetto vincolo di occupazione temporanea.	superate con il rilascio della autorizzazione in variante al PRG ex art. 208 del Dlgs 152/2006. Infatti, in sede di conferenza dei servizi, "TELT ha reso parere favorevole di compatibilità tecnica ai sensi dell'art. 165, comma 7, del D.lgs163/2006 dell'intervento di cui trattasi, [...]; l'accordo prevede che la ING. VITO ROTUNNO SRL si impegni, qualora trasferisse la titolarità o la disponibilità delle aree ad altri soggetti, a far assumere al soggetto ad essa subentrante nella titolarità o la disponibilità delle suddette aree, tutte le obbligazioni nascenti dalla Convenzione alla società subentrante" (D.D. Città Metropolitana di Torino n. 324 del 23/01/2025)

MIBACT - SOPRINTENDENZA

	OSSERVAZIONI	CONTRODEDUZIONI
	<p>1.Questa Soprintendenza, per quanto di competenza, ritiene necessario l'assoggettamento alla VAS della Variante Parziale n. 3 al vigente PRGC, affinché, con particolare riferimento alle previsioni all'interno dell'area perimettrata come "di cava", vengano opportunamente esplicite e vagilate le possibili interferenze con i beni paesaggistici e culturali soprattutti nonché il rischio archeologico stimato sulla base di opportune ricognizioni territoriali ed eventuali sondaggi archeologici, così come l'adeguatezza delle misure mitigative e delle norme previste per la limitazione delle stesse.</p> <p>2.Si richiede inoltre di chiarire le interferenze e relazioni con il progetto</p>	<p>1. La Variante Parziale <u>non permette alcuna nuova "area di cava"</u>, bensì propone di trasferire le previsioni insediative a destinazione produttiva che attualmente interessano un'area libera (23.300 mq di green field), all'interno dell'area perimettrata dal PRGC vigente come "Area di cava" e precisamente nel luogo degli attuali piazzali (brown field) dove, con autorizzazione rilasciata dalla Città metropolitana di Torino con D.D. n. 249-4876/2020 del 16/11/2020 (modificata con DD n. 191 - 4674/2022 del 14/09/2022), è legittimamente esercitata un'attività di trattamento di rifiuti speciali non pericolosi.</p> <p>Con DD 324 del 23/01/2025 del Dipartimento ambiente e sviluppo sostenibile - Direzione rifiuti, bonifiche e sicurezza siti produttivi - della Città Metropolitana di Torino, è stata autorizzata una modifica sostanziale della suddetta autorizzazione vigente con i seguenti contenuti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - rinuncia alla gestione di tutte le categorie merceologiche di rifiuti fatta eccezione per il conglomerato bituminoso; - riduzione della superficie dell'impianto di gestione rifiuti e contestuale adeguamento del layout; - modifica della porta di accesso al sito e conseguentemente di numero civico sull'autorizzazione; - variante urbanistica da rilasciarsi nell'ambito dell'Autorizzazione Unica ex art. 208 di cui all'art. 17 bis comma 15 bis della L.R. 56/77 e alla Circolare del Presidente della Giunta regionale 8 novembre 2016, n.4/AM; - permesso di costruire per la realizzazione di opere edilizie a servizio dell'attività di produzione di conglomerato bituminoso; - rinuncia all'autorizzazione allo scarico delle acque di lavaggio e selezione inerti (codice scaricoTO1428005); - autorizzazione paesaggistica ex D.lgs. 42/2004 e s.m.i. e autorizzazione vincolo idrogeologico ex L.R.45/89 (compresa nell'Autorizzazione Unica ex art. 208 del D.lgs. 152/06 e s.m.i.);

OSSERVAZIONI	CONTRODEDUZIONI
della nuova Linea ferroviaria Torino–Lione relativamente all'uso dell'area e al ripristino dei luoghi.	<p>Come prescritto dall'17 bis comma 15 bis della L.R. 56/77, gli aspetti urbanistici e ambientali afferenti alla variante sono stati valutati nel suddetto procedimento autorizzativo ovvero all'interno della conferenza dei servizi.</p> <p>La presente Variante Parziale recepisce integralmente i contenuti della Variante urbanistica ex art. 208 del Dlgs 152/2006, con alcune modifiche nella direzione di una maggior tutela ambientale:</p> <ul style="list-style-type: none"> - incremento dell'indice di permeabilità dell'area (mq di terreno permeabile/mq di SF), peraltro introdotto con la Variante ex art. 208 del D.lgs. 152/06 e s.m.i., da 0,50 mq/mq a 0,55 mq/mq; - riduzione della superficie perimetrata dalla Variante urbanistica ex art. 208 del D.LGS. 152/2006 - che ha valenza temporanea legata all'attività di trattamento dei rifiuti -, escludendo un lotto di c.a. 1.500 mq situato ad est (nella direzione verso cui, oltre il confine comunale, si trovano i ruderi del castello del Conte Verde); <p>Riguardo alle interferenze con i beni paesaggistici si ribadisce quanto già indicato nella relazione di verifica di assoggettabilità a VAS ovvero che l'area DC3 oggetto di variante NON è direttamente interessata da beni culturali tutelati ai sensi della Parte II del Codice fatta eccezione per la fascia fluviale ex art. 42 lettera c) (già trattata nella AUA), ed inoltre ricade nella m.i. 8 - "Insule" specializzate di cui all'art. 39 del PPR.</p> <p>La Relazione di verifica di assoggettabilità a VAS da atto della vicinanza dei resti del Castello del Conte Verde (già nel Comune di Condove) e riporta le misure di attenzione adottate dalla Variante:</p> <ul style="list-style-type: none"> - riduzione della superficie perimetrata dalla Variante urbanistica ex art. 208 del D.LGS. 152/2006 - che ha valenza temporanea legata all'attività di trattamento dei rifiuti -, escludendo un lotto di c.a. 1.500 mq situato ad est (nella direzione verso cui, oltre il confine comunale, si trovano i ruderi del castello del Conte Verde); - obbligo di schermature verdi lungo i confini ovest (verso Condove e il sito del castello del Conte Verde) e sud (verso la SS 24); <p>In conclusione, pare evidente e consistente l'effetto migliorativo delle modifiche introdotte dalla Variante Parziale rispetto all'attuale assetto urbanistico-normativo che costituisce lo stato di diritto rispetto alle possibilità edificatorie e di trasformazione del territorio del Comune di Caprie.</p> <p>2. Le interferenze tra l'area DC3 e la zona di occupazione temporanea, già ampiamente trattate nella Relazione Tecnica Urbanistica e nella Verifica di assoggettabilità a VAS della Variante Parziale, si intendono superate con il rilascio della autorizzazione in variante al PRG ex art. 208 del Dlgs 152/2006. Infatti, in sede di conferenza dei servizi, "TELT ha reso parere favorevole di compatibilità tecnica ai sensi dell'art. 165, comma 7, del D.lgs.163/2006 dell'intervento di cui trattasi, [...]; l'accordo prevede che la ING. VITO ROTUNNO SRL si impegni, qualora trasferisse la titolarità o la disponibilità delle aree ad altri soggetti, a far assumere al soggetto ad essa subentrante nella titolarità o la disponibilità delle suddette aree, tutte le obbligazioni nascenti dalla Convenzione alla società subentrante" (D.D. Città Metropolitana di Torino n. 324 del 23/01/2025)</p>

ORGANO TECNICO COMUNALE PER LA VAS		
	OSSERVAZIONI	CONTRODEDUZIONI
	<p>1. Dovrà essere mantenuta la perfetta funzionalità idraulica della rete e di deflusso delle acque meteoriche. Tutti gli interventi che dovessero comportare interferenze con il reticolo irriguo dovranno essere preventivamente concordati con i soggetti gestori.</p> <p>2. L'impermeabilizzazione del suolo dovrà essere mitigata, in particolar modo nelle aree a parcheggio, dall'adozione di tecniche per la pavimentazione drenante.</p> <p>3. Dovrà essere prevista la realizzazione di fasce arboree, arbustive ed erbacee lungo i confini delle aree edificabili confinanti con aree agricole e produttive in modo da costituire schermo visivo ed acustico. Le fasce arboree devono essere progettate in modo da mantenere e potenziare la continuità degli elementi di connessione primaria e secondaria, anche attraverso il raccordo tra il disegno degli spazi aperti pubblici e delle aree di pertinenza dei manufatti e gli elementi della rete ecologica locale esistente in ambito urbano e in quello rurale (aree verdi, filari alberati, siepi, ecc). Le specie arboree, arbustive, prative devono essere di tipo autoctono per la tutela dell'identità dei luoghi, e per un miglior adattamento all'ambiente locale. La selezione delle essenze e la loro localizzazione devono avvenire secondo specifici criteri legati all'orientamento e alla natura dei terreni, alla rapidità di crescita, allo sviluppo della chioma, alla necessità di manutenzione ed al clima locale.</p> <p>4. In campo energetico occorrerà precisare l'impegno ad adottare le migliori tecniche disponibili, in particolare nell'isolamento termico degli edifici e nella climatizzazione estiva ed invernale, nella massimizzazione di utilizzo della luce naturale negli spazi interni, l'impiego di impianti solari termici o fotovoltaici.</p> <p>5. Per l'inquinamento luminoso occorrerà adottare opportune misure di contenimento (garantire la qualità dell'ambiente, distribuzione ed uniformità delle luminanze, utilizzo di corpi illuminanti che limitino l'irraggiamento verso l'alto, massimizzazione del risparmio energetico con utilizzo di LED o lampade al sodio ad alta pressione).</p> <p>6. Nelle varie fasi di eventuali cantieri (demolizioni ecc.) occorrerà attenzione, verificando le tipologie di materiali coinvolti al fine di individuare le modalità più corrette di gestione. Dovranno essere accuratamente trattati i materiali da costruzione contenenti amianto, garantendone la rimozione in condizioni di sicurezza e lo smaltimento totale.</p>	<p>1. osservazione accolta: è prescritta l'invarianza idraulica in tutte le sottoaree DC;</p> <p>2. osservazione accolta: già in sede di progetto preliminare, per la nuova area DC3 è stato ridotto il rapporto di copertura (da $\frac{1}{2}$ ST a $\frac{1}{3}$ SF) e introdotto un indice di permeabilità pari a 0,55 su SF;</p> <p>3. osservazione accolta: è prescritta la realizzazione di quinte verdi a protezione degli insediamenti con la doppia funzione di mascheramento visivo e incremento della biodiversità; sono vietate le specie esotiche invasive di cui alla Black List;</p> <p>Le osservazioni 4.,5. e 6. non attengono al progetto urbanistico e sono già oggetto di specifiche norme edilizie di carattere sovra comunale;</p>

	OSSERVAZIONI	CONTRODEDUZIONI
	7. Le compensazioni devono essere tali da recuperare i medesimi valori e le medesime funzioni ecologiche perse, privilegiando quelle che migliorano le condizioni di degrado del suolo in modo da generare un bilancio positivo o almeno paritario tra le funzioni perse nelle aree impattate e quelle riacquistate nelle aree recuperate.	L'osservazione 7. è accolta con l'introduzione di una specifica prescrizione per l'area DC3.

OSSERVAZIONI PRIVATI - Ing. Vito Rotunno srl – prot. 0000178 del 12/01/2024		
	OSSERVAZIONI	CONTRODEDUZIONI
	Nuova area DC3: si chiede l'inserimento delle destinazioni C3 e C4, in luogo della sola C1 attualmente prevista, con la eventuale limitazione alla tipologia M- SE1	Osservazione non accoglibile in quanto la DC3 non è compresa nelle zone commerciali
	sotto aree DC: si richiede che, per gli interventi di ampliamento, venga esplicitato che le dismissioni e/o monetizzazioni, necessarie per il soddisfacimento degli standard previsti dalle normative edilizie vigenti, siano limitate alla superficie fondiaria concorrente all'intervento di ampliamento e non all'intero lotto di proprietà	Osservazione non accoglibile: le dismissioni sono calcolate nelle tabelle riassuntive in rapporto alla ST residua
	si chiede il chiarimento delle modalità di intervento, dove al punto 2 della tabella si prevede il PEC o la convenzione sostitutiva ex art. 49 L.R. ed al punto 12 si indica il Piano esecutivo di L.I. come obbligatorio.	l'attuazione è subordinata a PEC di iniziativa privata o titolo edilizio convenzionato laddove sussistano le condizioni per l'applicazione dell'art. 28bis del DPR 380/2001 e s.m.i.
	Nuova area DC3: si chiede che la previsione del tracciato della pista ciclabile indicato nel programma delle piste ciclabili approvato con DGC n. 73/2005 sia chiaramente limitato all'area esterna alla recinzione esistente, come già indicato nelle Concessioni edilizie 72/1982 e 31/1989	La collocazione esatta della pista ciclabile verrà concordata con l'Amministrazione comunale in fase di strumento attuativo o convenzione edilizia.
	Nuova area DC3: si chiede che sia indicato che in sede di PEC o Convenzione sostitutiva ex art.49 L.R. potranno essere proposte altre soluzioni di accesso concordate con l'amministrazione comunale e con l'ente gestore dell'infrastruttura	Osservazione non accoglibile in quanto si tratta di prescrizione da parte di Città Metropolitana

<p>Nuova area DC3: si chiede di riferire l'indice alla superficie libera e non alla superficie fondiaria, in quanto sommando la superficie copribile pari al 0,33 della superficie fondiaria e la superficie permeabile 0,55 si rendono di difficile realizzazione le vie di transito ed i marciapiedi all'esterno dei fabbricati.</p>	<p>Osservazione non accoglibile: l'indice di permeabilità è misurato sulla superficie fondiaria.</p>
--	--

OSSERVAZIONI PRIVATI – Geom. Giorgio Maffiodo – prot. 0003300 del 05/07/2025

<p>La tavola N 12-1 Caprie Concentrico e le norme tecniche di attuazione, al punto 2.35, relative alla sottoaree DC non tengono conto che attualmente l'area DC3 è stata oggetto di variante semplificata ai sensi dell'art. 208 del D.Lgs 152/2006, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale di Caprie n.ro 39 del 16/09/2024. Tale deliberazione approva il cambio di destinazione di una superficie di area maggiore, ha introdotto modifiche alle N.T.A. che hanno permesso la costruzione di alcuni fabbricati ed impianti di cui la variante N.3 non tiene conto. Si chiede che le tavole e le N.T.A. della variante vengano modificate tenendo conto di quanto già approvato per la sottoarea DC3 con la delibera del Consiglio Comunale suddetta.</p>	<p>L'osservazione non è accolta perché la riduzione della superficie della DC3 rispetto a quella dell'area oggetto di Variante urbanistica – temporanea - ex art. 208 del D.LGS. 152/2006 risponde ad esigenze di:</p> <ul style="list-style-type: none"> • riduzione della ST totale destinata alle aree produttive; • maggiore distanza tra l'area DC3 e il Bene Culturale costituito dai ruderi del Castello del Conte Verde nel Comune di Condove
---	---

I numeri della Variante parziale n. 3

In ottemperanza a quanto prescritto dal comma 5 dell'art. 17 LR 56/77 e s.m.i. letto in combinato disposto con l'art. 76 bis nella Legge Regionale n. 13/2020, la presente variante parziale:

- a) non modifica l'impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione;
- b) non modifica in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale; la variante interessa u
- c) non riduce la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi di cui alla presente legge;
- d) non aumenta la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, oltre i valori minimi previsti dalla presente legge:

C.I.R. vigente: 2.885 ab		
	mq	mq/ab
Variazione ammessa con Variante Parziale	±1.443	± 0,5
superficie totale aree a servizi ex artt. 21 e 22 PRGC vigente	164.122	56,9
superficie totale aree a servizi ex artt. 21 e 22 PRGC variante	163.596	56,7
incremento superfici a servizi da Variante Parziale 2	+ 740	+ 0,26
riduzione superfici a servizi da Variante Parziale 3	- 526	- 0,18
incremento complessivo superfici a servizi da varianti parziali	+ 214	+ 0,07

- e) non incrementa la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente in misura superiore al 4 per cento: *la variante non riguarda aree a destinazione residenziale;*
- f) non incrementa le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, in misura superiore al 6 per cento (6% = 15.040 mq): *la variante incrementa di 9.740 mq (<15.040 mq) la superficie complessiva delle aree a destinazione produttiva pari al 4% < 6% e riduce la superficie ancora copribile (SC) di 114 mq;*
- g) non incide sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modifica la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente;
- h) non modifica gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.

Nelle tabelle seguenti sono rappresentate le modifiche quantitative indotte dalla presente variante parziale. Le verifiche dei parametri ex lege sopra riportati sono condotte con riferimento ai dati quantitativi del PRGC vigente.

Come descritto in premessa, dopo la Variante strutturale approvata con DGR n. 19-2252 del 27/02/2006, NON sono state approvate varianti parziali che hanno modificato le superfici o i parametri o gli indici delle aree a destinazione produttiva.

Poiché la Variante parziale n. 2/2013 ha incrementato la superficie delle aree a servizi ex art. 21 di 740 mq, la verifica del rispetto dei parametri ex comma 5 dell'art. 17 LR 56/77 lettere c) e d) è stata condotta tenendo conto di tale incremento.

TABELLA RIPILOGATIVA DI RAFFRONTO AREE NORMATIVE di Caprie capoluogo

VIGENTE			VARIANTE PARZIALE			differenza
CAPRIE			CAPRIE			
AREA DI INTERVENTO		superficie	AREA DI INTERVENTO		superficie	superficie
interesse storico ambientale		27.570	interesse storico ambientale		27.570	-
residenziali sature di recente edificazione		163.600	residenziali sature di recente edificazione		163.600	-
residenziali di ristrutturazione urbanistica		7.140	residenziali di ristrutturazione urbanistica		7.140	-
attività ricreative private		2.262	attività ricreative private		2.262	-
completamento con titolo semplice		13.070	completamento con titolo semplice		13.070	-
espansione con PECLI		33.980	espansione con PECLI		33.980	-
verde privato		5.400	verde privato		5.400	-
impianti produttivi	DA.1	10.470	impianti produttivi	DA.1	10.470	-
	DB.1	51.900		DB.1	51.900	-
	DB.2	31.250		DB.2	31.250	-
	DB.3	12.140		DB.3	13.700	1.560
	DC.1	54.000		DC.1	55.500	1.500
	DC.2	23.300		DC.2	-23.300	-23.300
				DC.3	29.980	29.980
cava		123.680	cava		93.700	-29.980
produttiva di ristrutturazione urbanistica		4.000	produttiva di ristrutturazione urbanistica		4.000	-
TOTALI	mq	563.762	TOTALI	mq	543.522	-20.240
						RIDUZIONE DI GREEN FIELD TRASFORMABILE

Come riportato nella tabella riepilogativa, considerando anche l'area di cava (assimilata alla destinazione produttiva, all'interno della quale viene perimetrata la nuova DC3), la variante produce **una riduzione della ST a destinazione produttiva (+ area di cava) pari a mq 20.240.**

La verifica ex art. 17 comma 5 lettera f) LR 56/77 e s.m.i. (in combinato disposto con l'art.76 bis nella LR 13/2020) è comunque condotta con riferimento alle sole aree normative a destinazione produttiva (esclusa l'area di cava) dell'intero comune di Caprie (compresa la frazione di Novaretto che non è interessata dalla variante) ed è riportata nella tabella seguente:

TAB. 3/2 -Variante parziale 3 - AREE PRODUTTIVE									
CAPRIE									
Area n.	S.T.	Sup. Edificata	R.C. mq/mq	Sup. fond. di pertinenza	S.T. residua	Servizi	S.F. Residua	S.C. residua	Superficie ancora copribile
DA1	10.470	3.072	1/2	6.144	4.326	433	3.893	1.947	1.947
DB1	51.900	8.960	1/2	17.920	33.980	3.398	30.582	15.291	15.291
DB2	31.250	5.145	1/2	10.290	20.960	2.096	18.864	9.432	9.432
DB3	12.140	4.080	1/2	8.160	3.980	398	3.582	1.791	1.791
DB3	13.700	4.080	1/2	8.160	5.540	554	4.986	2.493	2.493
DC1	54.000	6.027	1/2	12.054	41.946	5.400	36.546	18.273	18.273
DC1	55.500	6.027	1/2	12.054	43.446	5.550	37.896	18.948	18.948
DC2	23.300		1/2		23.300	2.330	20.970	10.485	10.485
DC3	29.980	0	1/3		29.980	2.998	26.982	8.994	8.994
area R.U.	4.000	1.260	1/2	2.520	1.480	148	1.332	666	666
TOTALI VARIANTE PARZIALE	196.800	28.544		57.088	139.712	15.177	124.535	57.771	57.771
TOTALI VIGENTE	187.060	28.544		57.088	129.972	14.203	115.769	57.885	57.885
DIFFERENZA	9.740	0		0	9.740	974	8.766	-114	-114

NOVARETTO									
Area n.	S.T.	Sup. Edificata	R.C. mq/mq	Sup. fond. di pertinenza	S.T. residua	Servizi	S.F. Residua	S.C. residua	Superficie ancora copribile
DB1	63.600	6.800	1/2	13.600	50.000	5.000	45.000	22.500	22.500
TOT.	63.600	6.800		13.600	50.000	5.000	45.000	22.500	22.500
TOTALE GENERALE	260.400	35.344		70.688	189.712	20.177	169.535	80.271	80.271
TOTALE GENERALE	250.660	35.344		70.688	179.972	19.203	160.769	80.385	80.385
differenza	9.740	0		0	9.740	974	8.766	-114	-114

VERIFICA										
ex LR 13/20 art 76bis						ex LR 56/77 art. 17				
8%	20.053	>	9.740	4%	< 8%	6%	15.040	>	9.740	4% < 6%

LEGENDA tabella

evidenziato in giallo	dati relativi alle aree normative vigenti poi modificate dalla variante parziale								
evidenziato in giallo con carattere barrato	dati relativi alle aree normative vigenti poi eliminate dalla variante parziale								
carattere rosso	dati relativi alle aree normative come modificate dalla variante parziale								
carattere azzurro	differenze quantitative tra PRG vigente e variante parziale								

A seguire è riportata la tabella riepilogativa delle aree a servizi con la verifica del rispetto dei parametri dell'art. 16 comma 5 lettere c) e d) della LR 56/77 e s.m.i., condotta tenendo conto della precedente Variante Parziale n. 2/2013.

VERIFICA aree a servizi con C.I.R. vigente pari a 2.885 abitanti:

	mq	mq	mq/ab	mq/ab
Variazione ammessa con Variante Parziale	1.443			
superficie aree a servizi Novaretto vigente	34.647			
superficie aree a servizi alla residenza Caprie vigente	96.385			
superficie aree a servizi attività produttive/commerciali Caprie vigente	14.203			
superficie totale aree a servizi Frazioni vigente	12.822			
superficie totale aree a servizi da PEC vigente	6.065			
superficie totale aree a servizi ex artt. 21 e 22 Vigente	164.122		56,9	
superficie aree a servizi Novaretto vigente	34.647			
superficie aree a servizi alla residenza Caprie vigente	94.885			
superficie aree a servizi attività produttive/commerciali Caprie vigente	15.177			
superficie totale aree a servizi Frazioni vigente	12.822			
superficie totale aree a servizi da PEC vigente	6.065			
superficie totale aree a servizi ex artt. 21 e 22 Variante Parziale	163.596		56,71	
incremento superfici a servizi da Variante Parziale 2	740		0,26	
riduzione superfici a servizi da Variante Parziale 3	- 526		- 0,18	
incremento complessivo superfici a servizi da varianti parziali	214	< 1.443	0,07	< 0,5

Le modifiche normative della Variante parziale n. 3

La variante parziale, che costituisce anche variante di adeguamento del PRGC alla normativa commerciale, modifica come segue gli articoli 2.26 BIS – NORME AGGIUNTIVE PER LE DESTINAZIONI COMMERCIALI e 2. 35 - AREE PER IMPIANTI PRODUTTIVI e delle NTA (in **carattere barrato ed evidenziato** le parti stralciate e **in carattere rosso evidenziato** le parti aggiunte in sede di progetto preliminare. In **carattere azzurro** le parti modificate in sede di progetto definitivo):

ART. 2.26 BIS - NORME AGGIUNTIVE PER LE DESTINAZIONI COMMERCIALI

1- In tutto il territorio comunale la trasformazione e l'insediamento delle attività commerciali in sede fissa sono disciplinati dalla normativa vigente ed in particolare si richiamano integralmente i disposti di:

- L.R. 28/99 e s.m.i. “Disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte in attuazione del D.Lgs 21/3/114”;
- DCR n.563-13414 del 29/10/99 “Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa in attuazione del D.Lgs 31/3/98 n.114” modificata e integrata dalla D.C.R. del 20 novembre 2012, n. 191 – 43016;
- **“CRITERI DI PROGRAMMAZIONE URBANISTICA PER L'INSEDIAMENTO DEL COMMERCIO AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA” del Comune di Caprie approvati con DCC n. 2 del 10.02.2025.**

~~Nel territorio del Comune di Caprie è individuato 1 addensamento di tipo A1, corrispondenti ai concentrici di Caprie e Novaretto ed una localizzazione di tipo L.2 lungo la SS.24 e si applicano le disposizioni sotto elencate. Dal punto di vista commerciale il territorio comunale viene suddiviso in quattro parti~~

2- Ai sensi dell'articolo 12 degli Indirizzi Regionali il Comune di Caprie riconosce nell'ambito del proprio territorio, ed individua nella tavola n. 12-1 Caprie Concentrico, le seguenti zone commerciali:

- a) I concentrici storici di Caprie e Novaretto, estesi ad alcune aree adiacenti di più recente insediamento, che vengono individuate come aree di localizzazione A.1;**
- b) Una striscia del territorio a monte della SS.24, individuata come L2, comprendente l'intera area urbanistica produttiva DB3, nella quale la destinazione commerciale è prevista fino al 100% della Superficie territoriale e l'intera area adiacente DC2, nella quale la destinazione commerciale è prevista fino al 60% della superficie territoriale complessiva;**
- c) Le restanti aree edificabili con destinazione residenziale o produttiva, escluse le aree a verde privato, le aree di ristrutturazione urbanistica per la parte a destinazione produttiva e le aree a servizi; entro questa zona è consentito solo l'insediamento di esercizi di vicinato con superficie di vendita inferiore a mq.150, di qualunque categoria merceologica, inclusi spacci aziendali ed artigianato di servizio.**

d) Il restante territorio comunale, che comprende le parti escluse al punto 3 e le aree agricole e montane, entro il quale non sono consentite localizzazioni di tipo commerciale.

In area agricola fanno eccezione gli esercizi commerciali di vicinato ammessi nell'ambito delle destinazioni di cui all'art.24, c.2, g) della L.R.56/77 e delle strutture agrituristiche.

In tutto il territorio comunale l'individuazione di altre aree di localizzazione di tipo L.1 o L.2 è ritenuta in contrasto in contrasto con le attuali previsioni di PRG.

- 1 – ADDENSAMENTO COMMERCIALE STORICO RILEVANTE: riconoscibile nell'area centrale corrispondente al Centro Storico di Caprie, ampliato a comprendere gli spazi pertinenziali all'area urbana;
- L.2 - localizzazione urbano periferica non addensata di tipo L.2, denominata “S.S.P. 24”, che comprende l'area normativa DB3 e parte dell'area normativa DC.1.

3- Non sono riconosciute localizzazioni urbane non addensate di tipo L.1. Tuttavia, le localizzazioni urbane L.1 potranno essere riconosciute nelle aree dove il P.R.G.C. ammette la destinazione commerciale (anche a seguito di contestuale cambio di destinazione di uso), all'interno del tessuto residenziale consolidato, quando siano rispettati i parametri di cui alla DCR 191-43016, riportati nella tabella seguente:

LOCALIZZAZIONI URBANE NON ADDENSATE L.1.	PARAMETRO	VALORE
Aampiezza del raggio del nucleo in cui calcolare i residenti (mt)	Y.1	500
Numerosità dei residenti nel cerchio	X.1	500
Distanza stradale max. della L.1 da un nucleo residenziale (mt)	J.1	500
Dimensione massima della L.1 (mq)	M.1	15.000

Le modalità di presentazione dell'istanza di riconoscimento della L.1 sono definite all'interno dei “CRITERI DI PROGRAMMAZIONE URBANISTICA PER L'INSEDIAMENTO DEL COMMERCIO AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA” di cui al comma 1.

4- Per ciascun addensamento e localizzazione commerciale sono definite le seguenti compatibilità tipologico funzionali:

Allo scopo di normare le possibilità d'insediamento commerciale nelle predette aree, le NdA richiamano integralmente sia l'art.17 dell'allegato A alla D.C.R. n. 347-42514 del 23/12/03, che la relativa tabella 6. Essa viene richiamata, limitatamente alle previsioni che interessano il territorio comunale

Comune di Caprie (comune minore)				
tipologia delle strutture distributive (1)	superficie di vendita (mq.)	addensamento A.1	localizzazione L.1	localizzazione L.2
VICINATO	fino a 150	SI	SI	SI
M-SAM1	151-250	SI	SI	NO
M-SAM2	251-900	SI	SI	SI
M-SAM3	901-1500	NO	SI	SI (2)
M-SE1	151-400	SI	SI	SI

tipologia delle strutture distributive (1)	superficie di vendita (mq.)	addensamento A.1	localizzazione L.1	localizzazione L.2
M-SE2	401-900	SI	SI	SI
M-SE3	901-1500	NO	SI	SI
M-CC	151-1500	SI	SI	SI
G-SE1	1501-3500	NO	NO	SI

Note.

(1) Si intende:

- esercizi di vicinato: fino a 150 mq. - tutti i tipi di offerta.
- M-SAM: medie strutture con dimensioni crescenti con il numero - offerta alimentare e/o mista.
- M-SE: medie strutture di vendita con dimensioni crescenti con il numero - offerta extralimentare.
- M-CC: medie strutture tipo centro commerciale (art.6 dell'all. citato) con dimensioni crescenti con il numero - offerta alimentare, extralimentare e/o mista.
- G-SE: grandi strutture di vendita con dimensioni crescenti con il numero.

(2) Solo nell'ambito di centri commerciali compatibili con la presente tabella.

5- L'approvazione, da parte del Comune di Caprie, del Progetto Unitario di Coordinamento (PUC) ai sensi dell'art. 14 dell'allegato A alla DCR 563-13414 del 1999 come modificata dalla DCR 191-43016 del 2012, è condizione pregiudiziale per l'insediamento di medie e grandi strutture di vendita e per l'acquisizione dei titoli edili. Il progetto unitario di coordinamento approvato può essere attuato per parti con strumenti urbanistici esecutivi (SUE), purché dotati di continuità territoriale ed estensione adeguata a risolvere le esigenze infrastrutturali e di organizzazione funzionale dell'area.

6- Gli esercizi di vicinato possono insediarsi su tutto il territorio comunale, fatta eccezione per le aree normative a destinazione agricola, nel rispetto dei parametri e delle prescrizioni di cui alle TABELLE RIASSUNTIVE DELLA PARTE SECONDA delle presenti NTA.

7- Le nuove aperture ed i trasferimenti di sede di esercizi di vicinato sono consentite previa S.C.I.A. (ex articolo 7 del D. Lgs. 114/98) e dimostrazione del rispetto degli standard urbanistici da destinare a parcheggio stabiliti dal P.R.G.C.

8- L'area relativa alla soddisfazione degli standard a parcheggio deve essere ricavata nell'area di pertinenza dell'edificio in cui è ubicata l'unità commerciale e comunque al di fuori della sede stradale.

Si precisa che nel territorio comunale non s'individuano attrezzature commerciali aventi caratteristiche storiche ai sensi dell'art.23 del citato allegato A.

In base alle proprie caratteristiche, ciaseun intervento può risultare subordinato:

- alla previsione di aree di sosta per il carico e scarico merci per le medie strutture situate in area A.1 e per tutte le strutture situate in area L.2 (art.26, c.1, 2, 3 dell'all. citato)
- alla valutazione d'impatto sulla viabilità e la verifica d'impatto ambientale per le strutture di tipo G-SE (art.26, c.3 bis e succ., art.27 dell'all. citato)

Secondo i principi e le norme dell'art.28 dell'allegato citato, nel caso di medie strutture di vendita i permessi di costruire e le DIA sono rilasciati secondo il principio della contestualità con le autorizzazioni commerciali, mentre per le grandi strutture di vendita, le due pratiche devono essere il più possibile correlate.

Dotazione di parcheggi

9- L'insediamento di attività commerciali al dettaglio, oltre alla verifica dell'osservanza dello standard urbanistico di cui all'articolo 21, comma 1, punto 3), della L.R. 56/77, dovrà verificare altresì la dotazione del fabbisogno ai sensi dell'articolo 21, comma 2 della stessa legge regionale, verificando l'esistenza sia del numero di posti auto che della rispettiva superficie.

10- Il fabbisogno totale dei posti a parcheggio è calcolato secondo i parametri della successiva tabella, mentre il fabbisogno totale di superficie da destinare a parcheggio si ottiene moltiplicando il numero di posti auto così determinati per il coefficiente di trasformazione in superficie di un posto parcheggio:

~~Ai fini della dotazione di servizi, si richama l'art.21 della L.R.56/77 come modificato dalla L.R.28/99 e l'art.25 del già citato allegato A al DCR 23/12/03.~~

~~Di conseguenza le dotazioni dei servizi vengono ad articolarsi secondo le seguenti previsioni:~~

~~a) attività commerciali con superficie di vendita minore di 400 mq., perciò comprendenti~~

esercizi di vicinato	fino a 150	art.21, c1, n3 della LR56/77
M-SAM 1	151-250	art.21, c1, n3 della LR56/77
M-SAM 2	250-399	art.21, c1, n3 della LR56/77
M-SE 1	151-399	art.21, c1, n3 della LR56/77

~~applicano la seguente:~~

Tabella delle relative superfici a parcheggio		
tipo d'intervento previsto	Superficie di parcheggio richiesta	pubblico %
intervento nei centri storici	80% della Slp	50%
interventi di ristrutt. urbanistica e completamento, inclusi ampliamenti limitatamente alla parte relativa	80% della Slp	50%
nuovo impianto	100% della Slp	50%

~~b) Superfici di vendita superiori a 400 mq.~~

~~È richiesto il maggiore tra i valori risultanti dall'applicazione del precedente art.21, c1, n3 della LR56/77 e l'applicazione della tabella seguente:~~

Tabella posti parcheggio

tipologie	superficie di vendita (S)	Posti auto (N)
M-SAM 2	400-900	N=35+0,05(S-400)
M-SAM 3	901-1500	N=60+0,10(S-900)
M-SE 2	401-900	N=0,045 x S
M-SE 3	901-1500	N=0,045 x S
M- CC	151-1500	NCC=N'+N''
G-SE 1	1501-3500	N=40+0,08(S-900)

Note alla tabella:

- Ncc è il numero dei posti auto ricavato dalla applicazione della formula
- N' è calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle medie e grandi strutture di vendita presenti nel centro commerciale
- N" è uguale a $0,12 \times S'$
- S' è il totale della superficie di vendita dei negozi con superficie di vendita inferiore a 400 mq

Il coefficiente di trasformazione in superficie (mq.) di ciascun posto parcheggio è pari a:

- a) 26 mq. comprensivi della viabilità interna e di accesso, qualora situati al piano di campagna;
- b) 28 mq. comprensivi della viabilità interna e di accesso, qualora situati nella struttura dell'edificio o in apposite strutture pluripiano.

11- In tutti i casi la parte a parcheggio pubblico deve essere non inferiore al 50% delle suddette dotazioni.

12- Le tabelle riassuntive relative a ciascuna area richiamano le norme sopra esposte e, per le aree produttive, quantificano la quantità massima di Slp che può essere destinata a S di vendita e a superficie espositiva coperta, definite secondo l'art.5 **dell'allegato A alla DCR 563-13414 del 1999 come modificata dalla DCR 191-43016 del 2012.**

Sistema stradale

13- **Le autorizzazioni per le nuove aperture, il trasferimento di sede, la variazione della superficie di vendita delle attività commerciali con superficie di vendita superiore ai 900 mq. su tutto il territorio comunale, sono soggette ad una verifica preventiva favorevole circa l'impatto sulla viabilità, ed alle eventuali soluzioni se sussistono problemi, effettuata dagli Uffici Tecnici comunali sulla base di una relazione da presentarsi in sede di domanda di autorizzazione. Nella generalità del territorio comunale le destinazioni commerciali dispongono della rete viaria prevista per le altre utilizzazioni del territorio.**

14- Nell'ambito della localizzazione commerciale L.2, le tavole di PRG prevedono la realizzazione **di una rotatoria** in corrispondenza dell'accesso all'area commerciale **strada principale di distribuzione interna, che si sviluppa parallelamente alla statale e s'immette sulla rete comunale che strada** dovrà essere compresa nel PEC. **mantenuta nella redazione del PEC ed è inoltre tassativamente vietato prevedere accessi diretti dalla statale;** Tra l'area produttiva-**commerciale** e la statale dovrà essere prevista una fascia di arretramento larga non meno di m.5,00 da destinare esclusivamente a sistemazioni verdi ed eventualmente a passaggio pedonale, opportunamente rialzata per renderla inaccessibile all'attraversamento e alla sosta dei mezzi a motore. Detta sistemazione potrà essere computata ai fini delle sistemazioni a verde di pertinenza delle aree produttive.

ART. 2. 35 - AREE PER IMPIANTI PRODUTTIVI

Definizione: Aree destinate alla costruzione di impianti artigianali ed industriali alle attività e servizi accessori, alle residenze di custodia.

Il PRGC individua i seguenti tipi di sotto aree per impianti produttivi:

DA) artigianali di riordino (destinate prevalentemente alle sole attività artigianali)

DB) artigianali e industriali di riordino (che si confermano nella loro posizione)

DC) artigianali e industriali con completamento

Sottoaree DA) - Aree per attività artigiane, escluse le lavorazioni insalubri di 1^a classe (art. 216 DM 15.11.81) e le attività industriali.

Attività commerciali con superficie di vendita < di 150 mq (art 26, c6, LR.56/77 e DCR347-42513 del 23/12/03, all. A)

	Manutenzione e trasformazione esistente	Ampliamenti dell'esistente e nuove costruzioni accessorie
1) Tipo di intervento consentito	Trasformazione esistente compatibilmente con 17)	Ampliamenti o nuove costruzioni compatibilmente con 17)
2) Modalità	Permesso di costruire o DIA	Permesso di costruire con eventuale convenzione sostitutiva ex art.49 L.R.56
3) Destinazioni	Come da indic. cartogr. o preesis.	D, T, A7, C1 C1 max 20% della superficie territoriale in area A1
4) Superficie coperta	Preesistente	<1/2 superf. fond. al netto dei servizi
5) Volume residenziale di servizio	Solo se vincolato alla custodia, compreso entro la Sc e minore di: 1,2mc/mq per i primi 300 mq di solaio produt. 0,7mc/mq per la sup. eccedente i primi 300mq di solaio prod., con il limite max. di 500 mc. per unità produttiva subordinato a convenzione se ricavato in ampliamento Le volumetrie residenziali destinate all'abitazione del custode, costituenti parte integrante dell'edificio principale, devono in ogni caso risultare comprese nelle volumetrie produttive.	
6) Altezze ammesse	Preesistente	max 10 metri
7) Numero dei piani	Preesistente	max 2 solai utili f.t. sovrapposti
8) Distanza da strade	<Preesistenti	minimo 10 m per tutti gli edifici minimo 20 m da strade statali
9) Distanza confini	<Preesistente	minimo 5 m per tutti gli edifici salvo bassi fabbricati fino a confine come da art.2.10
10) Distanza dai fabbricati	<Preesistente	minimo 10 m per tutti gli edifici oppure in aderenza
11) Condizioni edificabilità	Senza cambi destinazione: preesistente altrimenti come per ampliamenti	Tutte le primarie + OO.UU con condizioni previste art.2.25
12) Piani esecutivi di L.I.	Sempre consentiti su iniziativa dei Privati	
13) Tutela ambientale	ridurre al minimo impatto ambientale come da art. 2.17	
14) Parcheggio privato	D> 5% della superficie fondiaria, C ex art.2.26 bis	
14 bis) Parcheggio pubblico (dismesso o assogg. a uso pubblico con convenzione)	Solo pertinente ad ampliamento e cambi destinazione Destinazione D > 5% della superficie. fondiaria Destinazione C: ex art.2.26 bis Per le destinazioni C è prescritto il reperimento delle quote minime di servizi afferenti all'insediamento commerciale secondo i disposti del punto 3) dell'art.	

	21 della L.R. 56/77, interamente all'interno dell'area di trasformazione, privilegiando le quote a parcheggio ed integrandole con adeguati spazi verdi per una migliore qualità dell'insediamento. Per la destinazione D le quote minime di legge dovranno essere localizzate nelle aree di intervento, eventualmente anche accorpate ad ambiti comuni tra aree di intervento confinanti. Nelle aree di tipo DB e DC per entrambe le destinazioni è esclusa la monetizzazione delle quote per servizi.
15) Verde Privato	>5% della superficie fondiaria
15 bis) Verde pubblico	Solo pertinente ad ampliamento e cambi destinazione >5% della sup fond. anche in area a servizi
16) Condizioni particolari	Sul perimetro dell'area non si applica l'art.2,10 (bassi fabbricati a confine)
17) Classificazione del rischio geologico Le classi di rischio idrogeologico sono quelle indicate nella "Carta di Sintesi con la sovrapposizione delle previsioni urbanistiche" - scala 1:5.000.	Gli interventi edilizi e di trasformazione del suolo ammessi nelle rispettive classi sono indicati negli articoli 2.15 e 2.15bis delle presenti NTA e all'interno dello studio Geologico-Tecnico. Per gli interventi ammessi nelle classi IIIb ante e post realizzazione delle opere di ripristino territoriale, si veda la tabella A dell'art. 2.15bis delle presenti NTA

Sottoaree DB) - Aree per attività artigiane, industriali e commerciali di riordino: aree destinate alla costruzione di edifici ed impianti per l'esercizio delle predette attività e dei servizi accessori, incluse le residenze di custodia.

Attività commerciali con superficie di vendita <1500 mq (art.26 e6, LR.56/77 e DCR347-42513 del 23/12/03 all. A)

	Manutenzione e trasformazione esistente	Ampliamenti dell'esistente-nuove costruzioni accessorie
1) Tipo di intervento consentito	Trasformazione esistente compatibilmente con 17)	Ampliamenti o nuove costruzioni compatibilmente con 17)
2) Modalità	Permesso di costruire o DIA	Permesso di costruire con eventuale Convenz. sostitutiva ex art.49 L.R.56
3) Destinazioni	Come da indic. cartogr. o preesis.	D, T, A7 C1 max 10% della superficie territoriale in aree DB1 e DB2 C3 e C4 max 100% della superficie territoriale in area DB3 all'interno della L2 secondo tab.6 all.A DCR-347-42513
4) Superficie coperta	Preesistente	<1/2 superf. fond.. al netto dei servizi
5) Volume residenziale di servizio	Solo se vincolato alla custodia, entro i seguenti limiti: 1,2 mc/mq per i primi 300 mq di solaio produttivo 0,7 mc/mq per la sup. eccedente i primi 300mq di solaio prod., con il limite max. di 500 mc. per unità produttiva subordinato a convenzione se ricavato in ampliamento	
6) Altezze ammesse	<Preesistente	max 10 metri con più solai sovrapp. libera con solaio unico
7) Numero dei piani	Preesistente	max 3 solai utili f.t. sovrapposti
8) Distanza da strade	>Preesistenti	minimo 10 m per tutti gli edifici minimo 20 m da strade statali
9) Distanza confini	>Preesistente	minimo 5 m per tutti gli edifici salvo bassi fabbricati fino a confine come da art.2.10
10) Distanza dai fabbricati	>Preesistente	minimo 10 m per tutti gli edifici oppure in aderenza
11) Condizioni edificabilità	Senza cambi di destinazione: preesistente, altrimenti come per ampliamenti	Tutte le primarie + OO.UU con condizioni previste art.2.25

	Manutenzione e trasformazione esistente	Ampliamenti dell'esistente-nuove costruzioni accessorie
12) Piani esecutivi di L.I.	Sempre consentiti su iniziativa dei Privati	
13) Tutela ambientale	ridurre al minimo impatto ambientale come da art. 2.17	
14) Parcheggio privato	D> 5% della superficie fondiaria, C ex art.2.26 bis	
14 bis) Parcheggio pubblico (dismesso o assoggettato a uso pubblico con convenzione)	Solo pertinente ad ampliamento e cambi destinazione Destin. D > 5% della sup. fondiaria. Destin. C : ex art.2.26 bis Per le destinazioni D consentita dismissione in aree S produttivi adiacenti; monetizzabili purché lo standard venga soddisfatto sull'area di proprietà	
15) Verde Privato	>5% della superficie fondiaria	
15 bis) Verde pubblico	Solo pertinente ad ampliamento e cambi destinazione >5% della superficie fondiaria anche in area a servizi o monetizzabili	
16) Condizioni particolari	Sul perimetro dell'area non si applica l'art.2.10 (bassi fabbricati a confine)	
17) Classificazione del rischio geologico Le classi di rischio idrogeologico sono quelle indicate nella "Carta di Sintesi con la sovrapposizione delle previsioni urbanistiche" - scala 1:5.000.		Gli interventi edilizi e di trasformazione del suolo ammessi nelle rispettive classi sono indicati negli articoli 2.15 e 2.15bis delle presenti NTA e all'interno dello studio Geologico-Tecnico. Per gli interventi ammessi nelle classi IIIb ante e post realizzazione delle opere di ripristino territoriale, si veda la tabella A dell'art. 2.15bis delle presenti NTA

Prescrizioni specifiche:

1. **il mantenimento della localizzazione L2 ai sensi della L.R. 28/99 sull'area DB2 è subordinato a specifico parere favorevole della Direzione regionale competente in materia commerciale.**

1. L'area normativa DB.1 di Caprie è inedificabile nelle porzioni comprese in classe IIIA.
2. L'area normativa DB.1 di Novaretto è inedificabile nelle porzioni comprese in classe IIIA.

Prescrizioni specifiche per l'area DB.3 di Caprie:

3. **il Comune è tenuto a verificare nelle adeguate sedi, prima del rilascio del titolo edilizio, che la progettazione dei manufatti produttivi e commerciali sia corretta sotto il profilo tipologico e dell'inserimento ambientale (uso di materiali e tipologie adatti alla riqualificazione dell'ambiente circostante, privilegiando forme volumetriche articolate, di contenuta altezza ed impatto visivo); dovranno inoltre essere previste adeguate quote di verde di arredo integrate nelle superfici a parcheggio pubblico e l'inserimento di alberate di pronto effetto, con funzione di mascheramento visivo parziale delle strutture edilizie;**
4. **le aree per servizi pubblici afferenti sia la destinazione produttiva sia quella commerciale devono essere interamente reperite all'interno del perimetro del PEC escludendo la monetizzazione.**

Sottoaree DC): Aree per attività artigianali, industriali e commerciali con ampliamento: aree destinate alla costruzione di edifici ed impianti destinati alle predette attività e dei servizi accessori, incluse le residenze di custodia.

Attività commerciali con superficie di vendita < di 1500 mq (art.26, c6, LR.56/77 e DCR347-42513 23/12/03 all. A)

	Manutenzione e trasformazione esistente	Ampliamenti dell'esistente e nuove costruzioni
1) Tipo di intervento consentito	Trasformazione esistente compatibilmente con 17)	Ampliamenti o nuove costruzioni compatibilmente con 17)
2) Modalità	Permesso di costruire o DIA	Permesso di costruire previo PEC o Convenzione sostitutiva ex art.49 L.R. se individua OO.UU sull'intera area.
3) Destinazioni	Come da indicazioni cartografiche. o preesistente	D, T, A7, C4 C3 e C4 in area DC.1 nella parte in L.2 C max 60% della superficie territoriale in area C2, secondo tab.6 all.A DCR347-42513
4) Superficie coperta	Preesistente	dimensione <2/5 superficie territoriale verifica <1/2 superficie fondiaria <1/3 superficie fondiaria in DC.3
5) Volume residenziale di servizio	Solo se vincolato alla custodia, entro i seguenti limiti: 1,2 mc/mq per i primi 300 mq di solaio produttivo 0,7 mc/mq per la sup. eccedente i primi 300 mq di solaio prod., con il limite max. di 600 mc. per unità produttiva; <u>subordinato a convenzione se ricavato in ampliamento</u>	
6) Altezze ammesse	<Preesistente	max 10 metri con più solai sovrapposti libera con solaio unico
7) Numero dei piani	Preesistente	max 3 solai utili f.t. sovrapposti
8) Distanza da strade	>Preesistenti	minimo 10 m per tutti gli edifici minimo 20 m da strade statali Fatti salvi arretramenti maggiori prescritti dalle tavole del P.R.G.C.
9) Distanza confini	>Preesistente	minimo 5 m per tutti gli edifici salvo bassi fabbricati fino a confine come da art.2.10
10) Distanza dai fabbricati	>Preesistente	minimo 10 m per tutti gli edifici oppure in aderenza
11) Condizioni edificabilità	Senza cambi di destinazione: preesistente, altrimenti come per ampliamenti	Tutte le primarie + OO.UU con condizioni previste art.2.25
12) Piani esecutivi di L.I.	Non richiesto	Obbligatorio
13) Tutela ambientale	ridurre al minimo impatto ambientale come da art. 2.17	
14) Parcheggio privato	D> 5% della superficie fondiaria, C ex art.2.26 bis	
14 bis) Parcheggio pubblico (dismesso o assoggettato a uso pubblico con convenzione)	Solo pertinente ad ampliamento e cambi destinazione Destinazione D > 5% della sup. fondiaria Destinazione C: ex art. 2.26 bis Per le destinazioni D consentita dism. in aree S produttivi adiacenti; monetizzabili purché lo standard venga soddisfatto sull'area di proprietà	
15) Verde Privato	>5% della superficie territoriale del PEC	
15 bis) Verde pubblico	Solo pertinente ad ampliamento e cambi destinazione Destinazione D >5% della sup. fond.. anche in area a servizi o monetizzabili Destinazione C> 5% della sup. fond. anche in area a servizi o monetizzabili	
16) Condizioni particolari	Sul perimetro dell'area non si applica l'art.2.10 (bassi fabbricati a confine)	
17) Classificazione del rischio geologico	Gli interventi edilizi e di trasformazione del suolo ammessi nelle	
Le classi di rischio idrogeologico sono	rispettive classi sono indicati negli articoli 2.15 e 2.15bis delle presenti	

quelle indicate nella "Carta di Sintesi con la sovrapposizione delle previsioni urbanistiche" - scala 1:5.000.	NTA e all'interno dello studio Geologico-Tecnico. Per gli interventi ammessi nelle classi IIIb ante e post realizzazione delle opere di ripristino territoriale, si veda la tabella A dell'art. 2.15bis delle presenti NTA
--	--

Norme specifiche:

In sede di strumento attuativo o titolo edilizio convenzionato sono prescritte opere atte a garantire l'invarianza idraulica dell'area evitando interferenze con la falda superficiale o fenomeni di saturazione del terreno con conseguente ristagno idrico (es. verde in piena terra; pavimentazioni drenanti nelle aree a parcheggio; utilizzo di sistemi disperdenti);

Dovranno essere previste adeguate quinte verdi a protezione di nuovi insediamenti, con la doppia funzione di mascheramento visivo delle strutture edilizie esistenti/in progetto e di incremento della biodiversità delle aree. Sono vietate le specie esotiche invasive di cui all'elenco (Black List) approvato dalla Regione Piemonte e recentemente aggiornato con la D.G.R n. 14-85 del 02/08/2024;

Norme specifiche per l'area DC3:

- 1) ~~L'accessibilità del comparto produttivo deve avvenire solo dalla rotatoria e/o dalle viabilità minori esistenti, in coerenza con i disposti dell'art. 28 della L.R. 56/77, escludendo il collegamento diretto dalla strada statale n. 24. Il Comune dovrà ottenere, prima della fase esecutiva e della realizzazione degli edifici in progetto, parere favorevole da parte dell'Ente di gestione della viabilità principale, in ordine alla localizzazione, tipologia e dimensione degli accessi viari dell'area.~~
- 2) ~~La progettazione dell'ambito dovrà essere oggetto di uno studio unitario esteso all'intera area DC2, a cura dell'Amministrazione comunale; in mancanza di realizzazione ed occupazione unitaria dell'area mediante P.E.C., la realizzazione degli interventi potrà anche essere effettuata in due sub ambiti di estensione confrontabile, ognuno soggetto a piano esecutivo convenzionato; in tal caso l'utilizzo dell'ambito dovrà avvenire progressivamente, attivando gli interventi sul secondo comparto più esterno (lato est) solo ad avvenuta realizzazione di quelli del primo.~~
- 3) ~~Il Comune è tenuto inoltre a verificare nelle adeguate sedi, prima del rilascio del permesso di costruire, che la progettazione dei manufatti produttivi e commerciali sia corretta sotto il profilo tipologico e dell'inserimento ambientale (uso di materiali e tipologie adatti alla riqualificazione dell'ambiente circostante, privilegiando forme volumetriche articolate, di contenuta altezza ed impatto visivo); dovranno inoltre essere previste adeguate quote di verde di arredo integrate nelle superfici a parcheggio pubblico e l'inserimento di alberate di pronto effetto, con funzione di mascheramento visivo parziale delle strutture edilizie.~~
- 4) ~~Per l'area DC2 l'altezza massima è in ogni caso limitata a mt. 10,00 fuori terra, fatte salve unicamente maggiori esigenze per strutture tecniche, da valutarsi attentamente in sede di C.I.E.~~
- 5) ~~Le indicazioni cartografiche (tav. 12-1-a) relative al perimetro della superficie edificabile sono prescrittive.~~
- 6) ~~Le aree per servizi pubblici afferenti sia la destinazione produttiva sia quella commerciale devono essere interamente reperite all'interno del perimetro del PEC escludendo la monetizzazione.~~
- 7) ~~Il mantenimento della localizzazione L2 ai sensi della L.R.28/99 sull'area DC2 è subordinato a specifico parere favorevole della Direzione regionale competente in materia commerciale.~~

1. ~~Deve essere mantenuto e completato il "cordone boschato" lungo il confine sud come indicato nel "Progetto per la messa in sicurezza del lato ovest della cava in località Truc le Mura - Interventi di recupero ambientale - 2007". Sono vietate le specie esotiche invasive di cui all'elenco (Black List) approvato dalla Regione Piemonte e recentemente aggiornato con la D.G.R n. 14-85 del 02/08/2024;~~
2. ~~il SUE o la convenzione dovrà tenere conto della previsione del tracciato di pista ciclabile~~

indicato nel PROGRAMMA delle PISTE CICLABILI approvato con DGC n. 73/2005. L'esatta collocazione del tracciato verrà concordata con l'Amministrazione comunale in fase di strumento attuativo o convenzione edilizia;

3. gli interventi di nuova edificazione e di sistemazione delle aree esterne devono essere coerenti con i contenuti e gli elaborati della Convenzione - stipulata il 5/07/2024 tra TELT S.a.s. e ing. Vito Rotunno S.r.l. – “in relazione alla realizzazione del nastro trasportatore di collegamento nel Sito di Deposito del materiale di scavo della NLTL nell'Area di Cava Truc Le Mura in località Caprie (TO) ai sensi delle Delibere CIPE 57/2011, 19/2015, 39/2018 e Delibera CIPE 67/2017 – Lotto Costruttivo 1”
4. l'accesso all'area in ingresso non può avvenire dal numero civico 14 di via Roma, né in altra posizione limitrofa che possa interferire con la viabilità di accesso alla SS 24, e dovrà essere preventivamente autorizzato dall'Ente gestore dell'infrastruttura stradale;
5. l'altezza massima è limitata a mt. 10,00 fuori terra, fatte salve unicamente maggiori esigenze per strutture tecniche, da valutarsi attentamente in sede di C.I.E;
6. la progettazione dei manufatti deve privilegiare forme volumetriche articolate e materiali adatti a minimizzare l'impatto visivo e favorire la riqualificazione dell'area;
7. dovranno inoltre essere previste adeguate quinte verdi, in particolare lungo il confine ovest e sud dell'area, ad integrazione del "cordone boschato" di cui sopra, con la doppia funzione di mitigazione dell'impatto visivo delle strutture edilizie esistenti/in progetto e di compensazione delle funzioni ecologiche eventualmente perse con l'attuazione delle previsioni urbanistiche, da misurarsi in fase di SUE o titolo convenzionato, in termini di incremento della biodiversità dell'area;
8. è prescritto un indice di permeabilità dell'area (mq di terreno permeabile/mq di superficie fondiaria) pari a 0,55;
9. i canali di scolo esistenti dovranno essere conservati e mantenuti in efficienza. Si dovrà porre attenzione alla presenza delle torbe ed alla massima escursione della superficie piezometrica.

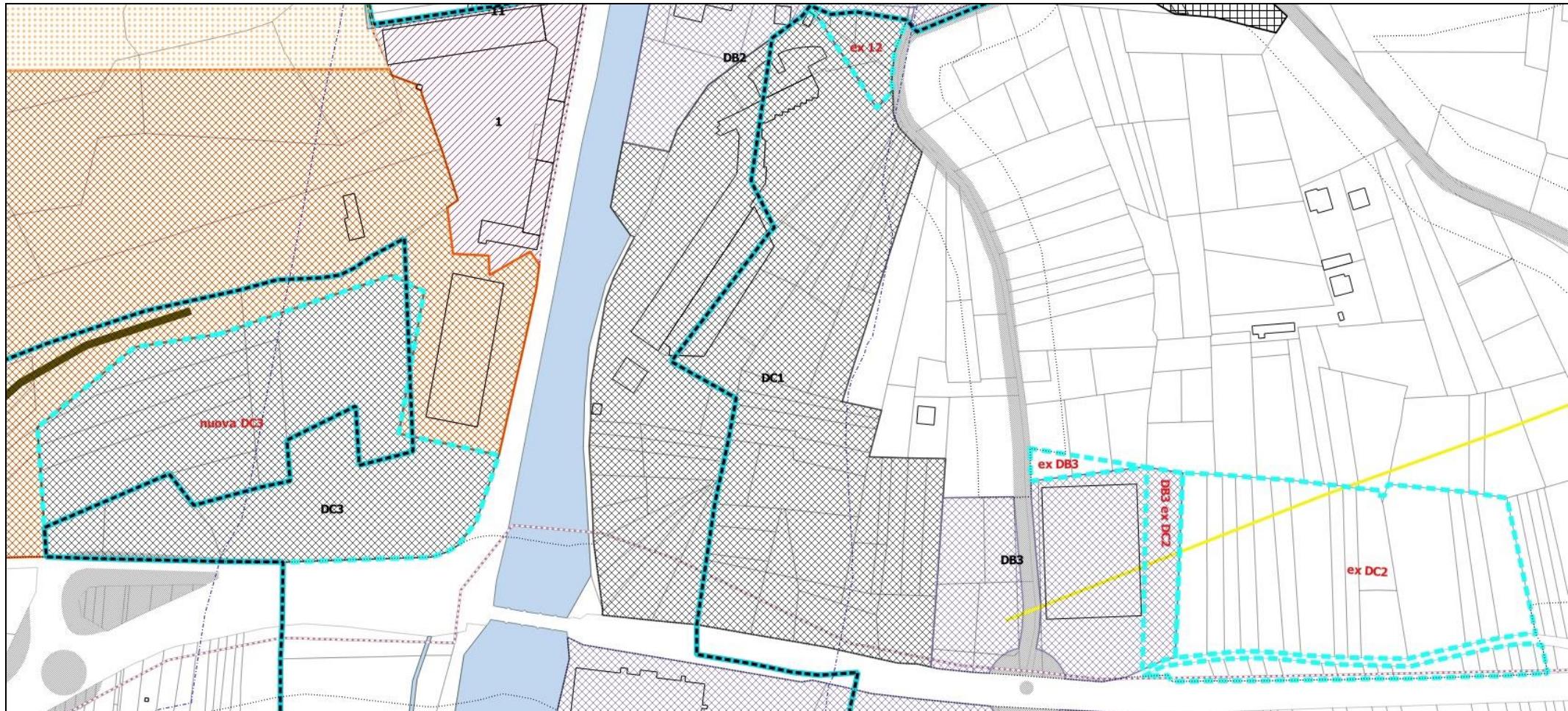
Infine, la Variante Parziale n. 3 introduce un nuovo articolo che norma la fase transitoria nelle more dell'adeguamento del PRGC al PPR:

ART. 1.22 – NORME TRANSITORIE

- 1- Sino all'adeguamento del PRGC al PPR, sugli immobili e nelle aree di cui all'articolo 134 del Codice Beni Culturali, le disposizioni cogenti e immediatamente prevalenti del Ppr prevalgono sulle disposizioni incompatibili contenute nella vigente strumentazione territoriale, urbanistica e settoriale.

Elaborati del Progetto Definitivo

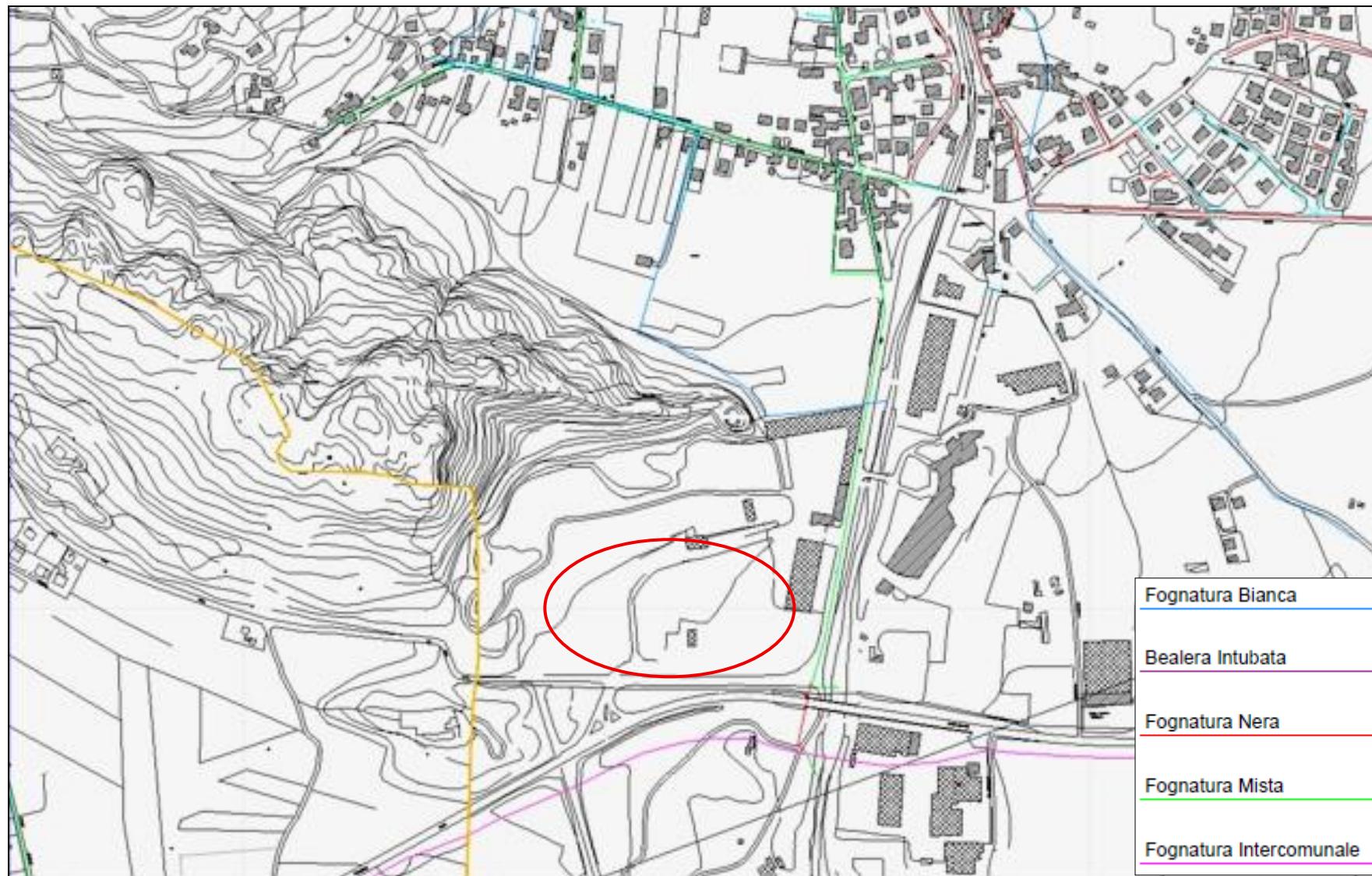
1. Tavola n. 10 – Previsioni del PRGC – Caprie sud
2. Tavola n. 11 – Carta di sintesi con la sovrapposizione delle previsioni urbanistiche – Caprie sud - scala 1:5.000;
3. Tavola n. 12-1 – Caprie concentrico - scala 1:2.000
4. Norme Tecniche di Attuazione con l'indicazione delle modifiche apportate
5. Relazione Tecnica Urbanistica con allegati (Schemi grafici di raffronto; Tabelle riassuntive variate; Scheda di approfondimento PPR; **Schemi grafici dei sottoservizi**)
6. Studio geologico tecnico relativo alle aree oggetto di modifica



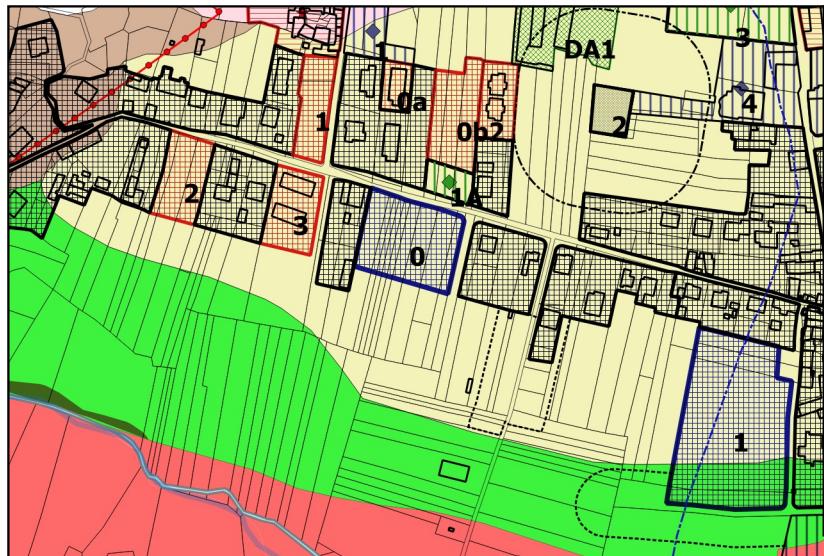
Stralcio dalla tavola 12-1 del Progetto Preliminare - scala 1:2.000 In tratteggio azzurro le aree normative oggetto di modifica



Dati di provenienza SMAT - In blu è indicata la rete dell'acquedotto – L'ovale rosso indica il sito della nuova area DC.3



Dati di provenienza SMAT – L'ovale rosso indica il sito della nuova area DC.3



FASCE DI RISPETTO

— Fascia di rispetto fluviale (art. 142, comma 1, lettera c) del D.Lgs. 42/2004)

— limite fascia di rispetto_lin_wgs84

— LIMITI FASCE DI RISPETTO STRADALI

— Fasce di rispetto cimiteriali

AREE NORMATIVE

Aree modificate

— cambio di destinazione d'uso da servizi a produttiva

— ex area produttiva DC2 e nuova area produttiva DC3

Delimitazioni del P.A.I.

— Limite esterno fascia A

— Limite esterno fascia B

— Limite esterno fascia C

— Aree interessate da fenomeni gravitativi (frane s.s.)

Classi di pericolosità

— IIA - pericolosità moderata di fondovalle principale

— IIA* - pericolosità moderata di fondovalle principale con torbe

— IIB - pericolosità moderata di fondovalle subpianeggiante

— IIC - pericolosità moderata di versante

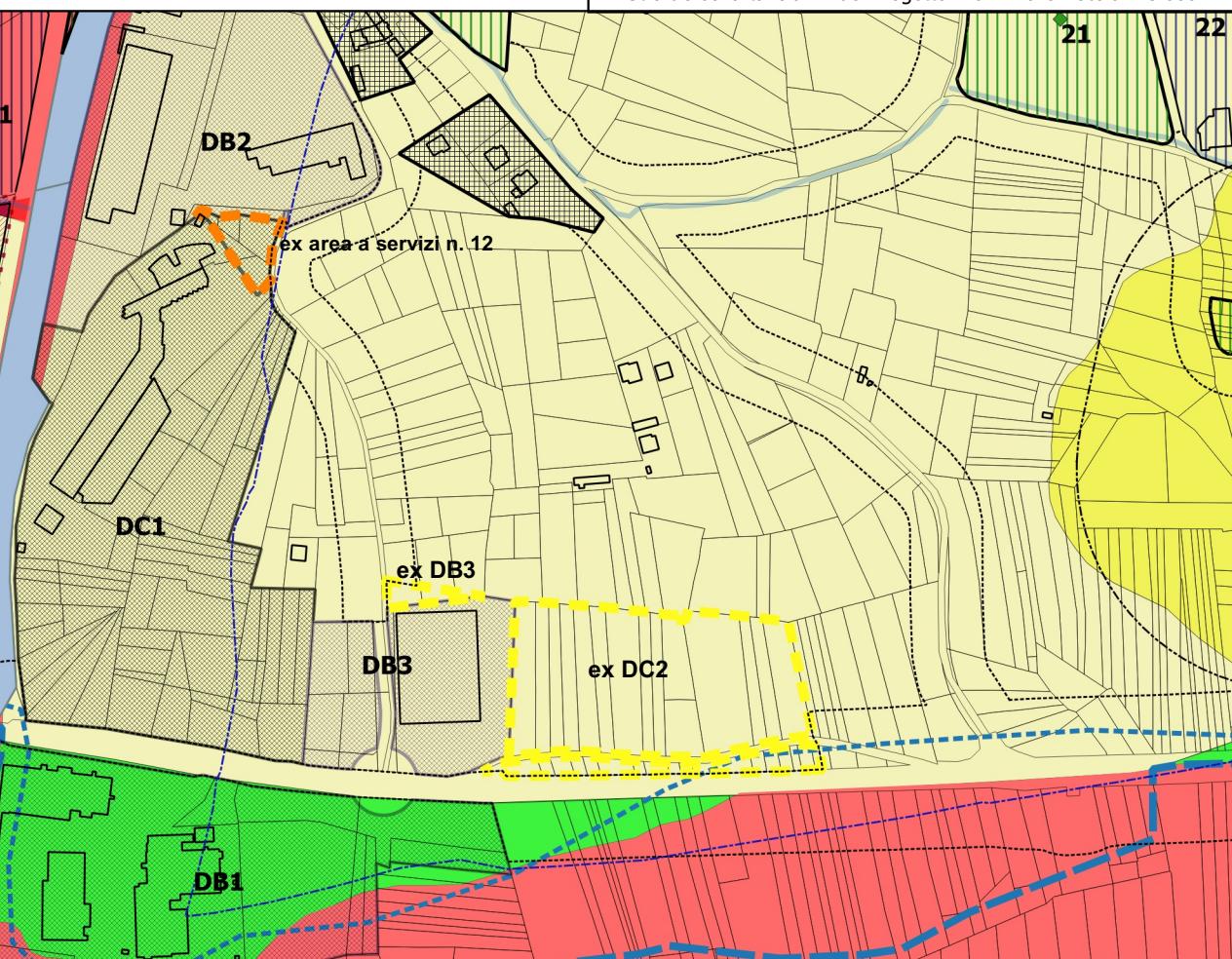
— IIIB2 - Edificabili a seguito della realizzazione delle opere di riassetto territoriale

— IIIB3 - A seguito della realizzazione e collaudo delle opere di riassetto sarà consentito solo un modesto incremento del carico antropico

— IIIB4 - Anche a seguito delle opere di riassetto non sarà possibile alcun incremento di carico antropico

— IIIA - Pericolosità elevata in aree inedificate

Stralcio dalla tavola 11 del Progetto Preliminare - scala 1:5.000



SCHEMA CARTOGRAFICO ZONE COMMERCIALI - scala 1:5.000

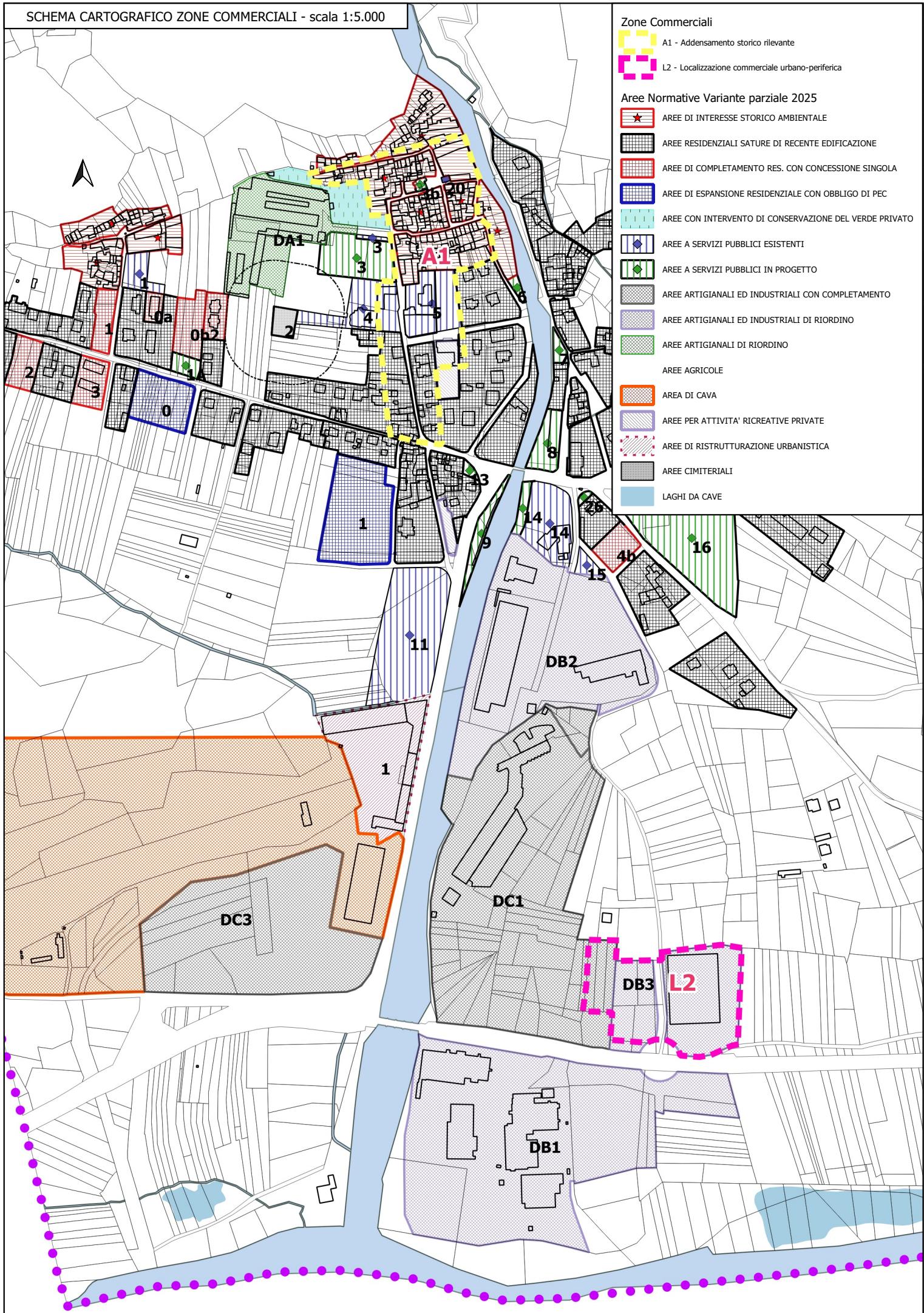
Zone Commerciali

 A1 - Addensamento storico rilevante

 L2 - Localizzazione commerciale urbano-periferica

Aree Normative Variante parziale 2025

-  AREE DI INTERESSE STORICO AMBIENTALE
-  AREE RESIDENZIALI SATURE DI RECENTE EDIFICAZIONE
-  AREE DI COMPLETAMENTO RES. CON CONCESSIONE SINGOLA
-  AREE DI ESPANSIONE RESIDENZIALE CON OBBLIGO DI PEC
-  AREE CON INTERVENTO DI CONSERVAZIONE DEL VERDE PRIVATO
-  AREE A SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI
-  AREE A SERVIZI PUBBLICI IN PROGETTO
-  AREE ARTIGIANALI ED INDUSTRIALI CON COMPLETAMENTO
-  AREE ARTIGIANALI ED INDUSTRIALI DI RIORDINO
-  AREE ARTIGIANALI DI RIORDINO
- AREE AGRICOLE
-  AREA DI CAVA
-  AREE PER ATTIVITA' RICREATIVE PRIVATE
-  AREE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA
-  AREE CIMITERIALI
-  LAGHI DA CAVE



VIGENTE			VARIANTE PARZIALE			differenza
CAPRIE			CAPRIE			
AREA DI INTERVENTO		superficie	AREA DI INTERVENTO		superficie	superficie
interesse storico ambientale		27.570	interesse storico ambientale		27.570	-
residenziali sature di recente edificazione		163.600	residenziali sature di recente edificazione		163.600	-
residenziali di ristrutturazione urbanistica		7.140	residenziali di ristrutturazione urbanistica		7.140	-
attività ricreative private		2.262	attività ricreative private		2.262	-
completamento con titolo semplice		13.070	completamento con titolo semplice		13.070	-
espansione con PECLI		33.980	espansione con PECLI		33.980	-
verde privato		5.400	verde privato		5.400	-
impianti produttivi	DA.1	10.470	impianti produttivi	DA.1	10.470	-
	DB.1	51.900		DB.1	51.900	-
	DB.2	31.250		DB.2	31.250	-
	DB.3	12.140		DB.3	13.700	1.560
	DC.1	54.000		DC.1	55.500	1.500
	DC.2	23.300		DC.2	-23.300	- 23.300
	DC.3	29.980		DC.3	29.980	29.980
cava		123.680	cava		93.700	- 29.980
produttiva di ristrutturazione urbanistica		4.000	produttiva di ristrutturazione urbanistica		4.000	-
TOTALI	mq	563.762	TOTALI	mq	543.522	- 20.240
RIDUZIONE DI GREEN FIELD TRASFORMABILE						

TAB.1 - Variante Parziale n. 3 -DATI RIASSUNTI PER AREA DI INTERVENTO

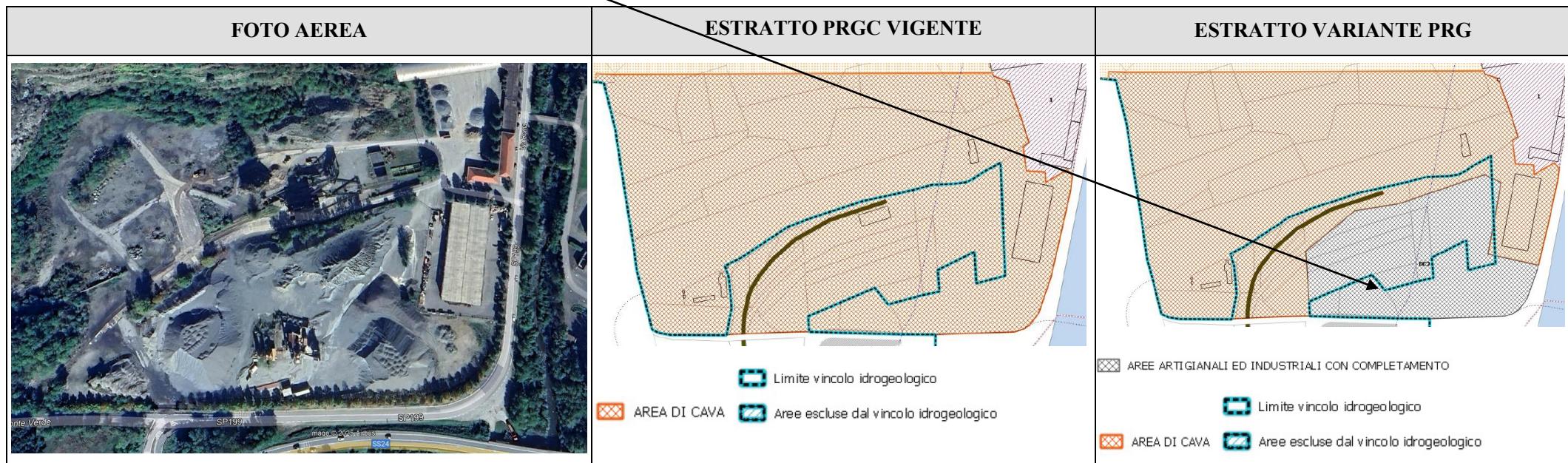
CAPRIE		AREE RESIDENZIALI			EDIFICI IN AREE PRODUTTIVE			
AREA DI INTERVENTO		SUPERFICIE	ABITANTI TEORICI INSEDIABILI	ABITANTI ATTUALI	SUPERFICIE EDIFICATA	SUPERFICIE DI PERTINENZA	SUPERFICIE FONDIARIA RESIDUA	SUPERFICIE ANCORA COPRIBILE
interesse storico ambientale		27.570	216	153				
Residenziali sature di recente edificazione		163.600	582	582				
Residenziali di Ristrutturazione Urbanistica		7.140	34	19	2.525			
Attività ricreative private		2.262	7	7				
completamento con titolo semplice		13.070	109					
Espansione con P.E.C.L.I.		33.980	246					
Verde privato		5.400						
Impianti produttivi	DA1	10.470			3.072	6.144	3.893	1.947
	DB1	51.900			8.960	17.920	30.582	15.291
	DB2	31.250			5.145	10.290	18.864	9.432
	DB3	13.700			4.080	8.160	4.986	2.493
	DC1	55.500			6.027	12.054	37.896	18.948
—	DC2	23.300				0	20.970	10.485
	DC3	29.980					26.982	8.994
Cava		93.700			3.071			
Produttive di Ristrutturazione Urbanistica		4.000			1.260	2520	1.332	666
TOTALI VARIANTE		543.522	1.194	761	34.140	57.088	124.535	57.771
TOTALI VIGENTE		563.762	1.194	761	32.805	53.008	115.769	57.885
DIFFERENZA		-20.240	0	0	1.335	4.080	8.766	-114

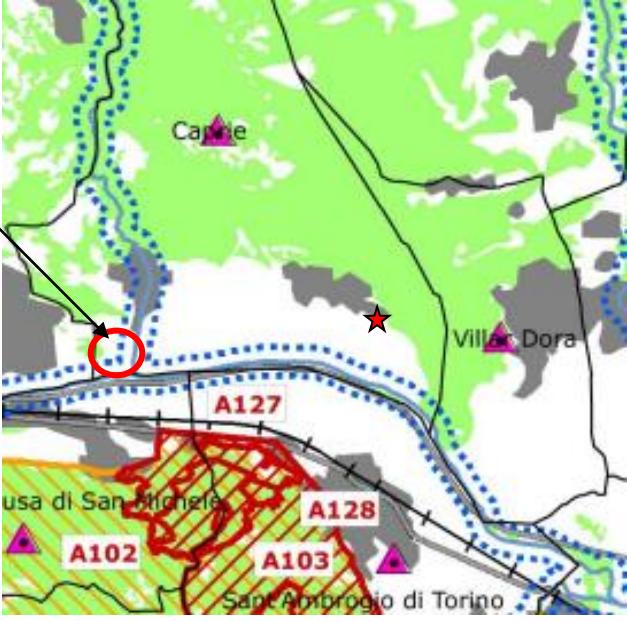
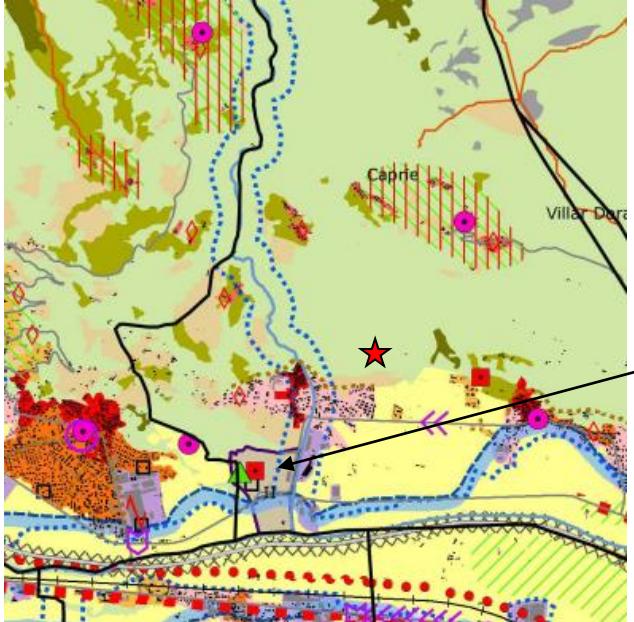
TAB. 2 Variante Parziale 3 - RIASSUNTO DEGLI USI PUBBLICI DEL TERRITORIO											
AREE E ATTREZZATURE E SERVIZI IN INSEDIAMENTI RESIDENZIALI											
CAPRIE	AREE PER L'ISTRUZIONE		AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE		AREE PER SPAZI PUBBLICI		AREE PARCHEGGIO		TOTALE vigente	AREE PER ATTREZZATURE AL SERVIZIO DI IMPIANTI PRODUTTIVI	
	n.	esistente	progetto	esistente	progetto	esistente	progetto	esistente	progetto	esistente	progetto
1							750		500	1.480	1.250
1A									650	600	650
2											
3						3.600	160			3.760	3.760
3a						90				85	90
3b						160				160	
4			3.710							3.810	3.710
5		3.700								3.654	3.700
6								250	180	250	
7								390	300	390	
8				1.700						1.500	1.700
9						1.125				1.125	1.160
11					9.800					9.983	9.800
12								1.500	1.500	1.500	
13						70		130	180	200	
14			3.906	594						4.150	4.500
15					500					400	500
16						10.450				7.800	10.450
17						3.080				1.857	3.080
18						1.200		430	1.500	1.630	
19								2.145	1.845	2.145	
20							52		3.200	50	
21						15.000		2.860	17.250	17.860	
22					16.000		7.150		18.050	23.150	
23			8.800								
25						4.050		480	4.400	4.530	
26								130	8.450	130	
27								40		40	
DA1											433
DB1											3.398
DB2											2.096
DB3											554
DC1											5.550
DC2											2.330
DC3											2.998
produttiva di ristrutturazione urbanistica RU											148
TOTALI VARIANTE	3.700	0	7.616	11.094	26.300	39.575	7.362	8.005	96.909	94.885	15.177
TOTALI VIGENTE	3.700	0	7.616	11.094	26.300	39.575	7.362	9.505	9.505	96.385	14.203
differenza variante	0	0	0	0	0	0	0	-1.500	87.404	-1.500	974

TAB. 3/2 -Variante parziale 3 - AREE PRODUTTIVE											
CAPRIE											
Area n.	S.T.	Sup. Edificata	R.C. mq/mq	Sup. fond. di pertinenza	S.T. residua	Servizi	S.F. Residua	S.C. residua	Superficie ancora copribile		
DA1	10.470	3.072	1/2	6.144	4.326	433	3.893	1.947	1.947		
DB1	51.900	8.960	1/2	17.920	33.980	3.398	30.582	15.291	15.291		
DB2	31.250	5.145	1/2	10.290	20.960	2.096	18.864	9.432	9.432		
DB3	12.140	4.080	1/2	8.160	3.980	398	3.582	1.791	1.791		
DB3	13.700	4.080	1/2	8.160	5.540	554	4.986	2.493	2.493		
DC1	54.000	6.027	1/2	12.054	41.946	5.400	36.546	18.273	18.273		
DC1	55.500	6.027	1/2	12.054	43.446	5.550	37.896	18.948	18.948		
DC2	23.300		1/2		23.300	2.330	20.970	10.485	10.485		
DC3	29.980	0	1/3		29.980	2.998	26.982	8.994	8.994		
area R.U.	4.000	1.260	1/2	2.520	1.480	148	1.332	666	666		
TOTALI VARIANTE PARZIALE	196.800	28.544		57.088	139.712	15.177	124.535	57.771	57.771		
TOTALI VIGENTE	187.060	28.544		57.088	129.972	14.203	115.769	57.885	57.885		
DIFFERENZA	9.740	0		0	9.740	974	8.766	-114	-114		
NOVARETTO											
Area n.	S.T.	Sup. Edificata	R.C. mq/mq	Sup. fond. di pertinenza	S.T. residua	Servizi	S.F. Residua	S.C. residua	Superficie ancora copribile		
DB1	63.600	6.800	1/2	13.600	50.000	5.000	45.000	22.500	22.500		
TOT.	63.600	6.800		13.600	50.000	5.000	45.000	22.500	22.500		
TOTALE GENERALE Variante parziale	260.400	35.344		70.688	189.712	20.177	169.535	80.271	80.271		
TOTALE GENERALE PRGC Vigente	250.660	35.344		70.688	179.972	19.203	160.769	80.385	80.385		
differenza	9.740	0		0	9.740	974	8.766	-114	-114		
VERIFICA											
ex LR 13/20 art 76bis						ex LR 56/77 art. 17					
8%	20.053	>	9.740	4%	< 8%	6%	15.040	>	9.740	4% < 6%	

AREA OGGETTO DI VARIANTE

Area normativa **DC3**: si tratta della perimetrazione di un'area a destinazione artigianale ed industriale di completamento all'interno di un'area già compromessa, perimetrata da PRGC come Area di Cava e destinata al deposito e lavorazione del materiale estratto ed al trattamento di rifiuti speciali non pericolosi. L'attività insediata è già provvista di autorizzazione dell'Autorizzazione ai sensi dell'art. 208 del D.LGS. 152/2006 e s.m.i. per il recupero di rifiuti speciali non pericolosi, comprensiva di variante urbanistica con valenza temporanea legata alla presenza dell'attività; la variante parziale consolida, con una riduzione della ST, tale disposizione temporanea.



ESTRATTO TAV. P2	ESTRATTO TAV. P4
	
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
Parzialmente interessata dalla fascia fluviale ex D.lgs 142/2004 e s.m.i. art. 42 lettera c)	m.i.8 –“Insule” specializzate (art. 39)
ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR	
	
<p>La variante parziale propone l'eliminazione dell'area artigianale ed industriale di completamento DC2 prevista in un'area “vergine” attualmente ad uso agricolo, ed il suo spostamento come DC3 all'interno di un'area già compromessa, perimetrata da PRGC come Area di Cava e dal PPR come “Insula” specializzata (m.i. 8). L'attività già insediata è provvista di Autorizzazione ai sensi dell'art. 208 del D.LGS. 152/2006 e s.m.i. per il recupero di rifiuti speciali non pericolosi, comprensiva di variante urbanistica con valenza temporanea legata alla presenza dell'attività. La variante parziale consolida, con una riduzione della ST, tale disposizione temporanea.</p>	
<p>Non risultano significati elementi di criticità.</p>	
CONCLUSIONI	
<p>Le modifiche introdotte dalla variante parziale sono coerenti con il dettato normativo del PPR, poiché riducono il consumo di suolo con l'eliminazione di una vasta area vergine DC2 (ST=23.300 mq), compresa nella m.i. 10 (aree rurali di collina), ma destinata dal PRGC vigente ad attività produttive di nuovo impianto e propone la collocazione della nuova area produttiva DC3 all'interno di una zona già compromessa compresa nella m.i. 8 (area di cava).</p>	