

Città di
CIRIÈ



Città Metropolitana di Torino

VARIANTE PARZIALE n.2 AL PRGC

ai sensi dell'art.17 comma 5° della L.R. 56/77

PROGETTO DEFINITIVO

L'ESTENSORE

Arch. Gian Carlo PAGLIA

IL DIRIGENTE DEL SETTORE SERVIZI TECNICI

Arch. Maria Teresa NOTO

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Arch. Isabella FARINA

IL SEGRETARIO COMUNALE

Dott. Paolo DEVECCHI

IL SINDACO

Dott.ssa Loredana DEVIETTI GOGGIA

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Ing. Alessandro PUGLIESI



**RELAZIONE
ILLUSTRATIVA**
COMPRENSIVA DI SCHEDE
ILLUSTRATIVE DELLE MODIFICHE
-
FEBBRAIO 2021

STUDIO ASSOCIATO ARCHITETTI PAGLIA

pianificazione e consulenza urbanistica

Arch. Gian Carlo Paglia - Arch. Maria Luisa Paglia - Arch. Valeria Santoro

Via Per Cuceglio 5, 10011 AGLIÈ (TO) - Via G. Gropello 4, 10138 TORINO

☎ 0124/330136 📧 studio@architettipaglia.it 📧 studiopaglia@pec.it

A cura di: Arch. Gian Carlo Paglia
con Arch. Anna Maria Donetti
e Arch. Pian. Ilaria Vittone



www.architettipaglia.it


INDICE

0. PREMESSA	p. 3
1. PRESUPPOSTI DELLA VARIANTE	p. 5
1.1 DALL'APPROVAZIONE DEL NUOVO PRG AD OGGI.....	p. 5
1.2 EFFETTI DELLA SENTENZA TAR 798/19 SUL SISTEMA VIABILISTICO.....	p. 7
1.3 BILANCIO DEL CONSUMO DI SUOLO PREVISTO.....	p. 11
2. INQUADRAMENTO DEL TERRITORIO COMUNALE	p. 13
2.1 SISTEMA INSEDIATIVO.....	p. 13
2.2 SISTEMA DELLA VIABILITÀ.....	p. 13
2.3 QUADRO DEL DISSESTO IDROGEOLOGICO.....	p. 14
2.4 CLASSIFICAZIONE ACUSTICA DEL TERRITORIO.....	p. 16
2.5 CAPACITÀ D'USO DEI SUOLI.....	p. 17
2.6 SISTEMA DEI VINCOLI PAESAGGISTICO-AMBIENTALI.....	p. 18
2.7 FUNZIONALITÀ ECOLOGICA DEL TERRITORIO.....	p. 19
2.8 RISCHIO INDUSTRIALE.....	p. 22
3. TERMINI DI ESCLUSIONE DAL PROCESSO DI VAS	p. 24
4. CONTENUTI DELLA VARIANTE	p. 45
SCHEDE ILLUSTRATIVE DELLE MODIFICHE:	
4.1 RETROCESSIONE ALLA DESTINAZIONE AGRICOLA O VERDE PRIVATO INEDIFICABILE.....	p. 47
4.2 MODIFICHE ATTUATIVE DI AREE GIÀ DESTINATE A USI URBANI DAL PRG.....	p. 57
4.3 NUOVI LOTTI DI COMPLETAMENTO.....	p. 73
4.4 RAZIONALIZZAZIONE DELLE AREE PER SERVIZI.....	p. 84
4.5 AMBITI OGGETTO DI ANNULLAMENTO GIURISDIZIONALE.....	p. 92
4.6 MODIFICHE NORMATIVE E CORREZIONE DI ERRORI MATERIALI.....	p. 109
5. VERIFICA DELLA NATURA PARZIALE DELLA VARIANTE	p. 112
5.1 PROSPETTO NUMERICO COMPRENSIVO DELLE PRECEDENTI VARIANTI PARZIALI.....	p. 117
5.2 VERIFICHE DIMENSIONALI RELATIVE ALLA PRESENTE VARIANTE.....	p. 118
6. VERIFICA DI COERENZA CON LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA	p. 140
6.1 PIANO TERRITORIALE REGIONALE (PTR).....	p. 140
6.2 PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE (PPR).....	p. 144
6.3 PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (PTC2).....	p. 145


appendice

VERIFICA DI COERENZA DELLA VARIANTE CON LA DISCIPLINA DI BENI E COMPONENTI DEL PPR	p. 157
---	---------------

0. PREMESSA

La Città di **Ciriè** è dotata di Piano Regolatore Generale Comunale approvato con DGR n.20-4013 del 03/10/2016 e recentemente modificato con due delibere di consiglio ai sensi dell'art.17, c.12 della LR 56/1977 (modifiche non costituenti variante) e con una Variante Parziale, redatta ai sensi dell'art.17, c.5 della LR 56/1977, approvata con DCC n.3 del 02/03/2020.

L'Amministrazione Comunale intende ora predisporre un'ulteriore **Variante Parziale** ai sensi dell'art.17, c.5 della LR 56/1977, finalizzata, in via principale, a ridefinire il rapporto tra previsioni infrastrutturali e insediative in alcuni ambiti territoriali di trasformazione, nell'ottica di renderne sostenibile l'attuazione contestuale, senza dover impegnare risorse pubbliche, limitando allo stretto indispensabile il relativo consumo di suolo e individuando le necessarie misure di compensazione e di riequilibrio ecologico, in sintonia con quelle già previste nella VAS del vigente PRG, approvato nel 2016.

Inoltre, a margine di tale principale obiettivo vengono introdotte nello strumento urbanistico alcune altre modifiche, per lo più relative allo stralcio di attuali previsioni edificatorie, a lievi e circoscritte estensioni dei tessuti urbani di completamento, all'introduzione di puntuali adeguamenti cartografici e normativi finalizzati a migliorare l'operatività del PRG, anche in considerazione dello stato di fatto, dell'evoluzione del quadro esigenziale e della legislazione sopravvenuta.

Nel seguito della presente relazione sono dettagliatamente illustrati i presupposti e i contenuti della Variante, avendo cura di dimostrarne sia la conformità ai disposti della L.R. 56/77, come innovata dalla L.R. 3/2013, dalla L.R. 17/2013 e dalla L.R. 3/2015, sia la compatibilità con la pianificazione sovraordinata, e in particolare con il PPR.

La Variante non concerne l'**apposizione di vincoli preordinati all'esproprio**, e pertanto non sconta le procedure partecipative di cui all'art.11 del DPR 327/01. A tal proposito si evidenzia che le modifiche apportate alle aree per servizi riguardano esclusivamente la ricognizione dell'effettivo stato di fatto di dismissioni già avvenute o il riconoscimento di proprietà comunali.

Per quanto riguarda le verifiche relative alla **compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica** e all'**idoneità idraulico-geologica** della trasformazione urbanistica, si rimanda agli elaborati allegati alla presente Relazione, redatti dai professionisti incaricati, rispettivamente Dott. Stefano Roletti e Dott. Geol. Daniele Chiuminatto.

In merito agli adempimenti necessari al fine di allineare la strumentazione urbanistica a normative e disposizioni di rango sovraordinato, per la Città di Ciriè si evidenziano i seguenti aspetti di carattere generale:

- ✓ il PRGC di Ciriè è adeguato al **Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI)**.

- ✓ nonostante che il territorio comunale di Ciriè sia parzialmente interessato dai vincoli derivanti dall'azienda "ENI S.p.A. – Refining & Marketing – Stabilimento Produzione Additivi", avente sede a Robassomero e classificata a rischio di incidente rilevante ai sensi della normativa vigente (**attività Seveso**), nessun ambito oggetto della presente Variante ricade all'interno delle delimitazioni delle aree di danno, di esclusione e di osservazione, così come definite nel "Documento Tecnico RIR", predisposto in sede di Nuovo PRG.
- ✓ con riferimento ai disposti dell'**articolo 16, comma 4, lettera d ter) del DPR 380/01** e alle relative istruzioni applicative impartite dalla Regione Piemonte con la **DGR 29 febbraio 2016, n. 22-2974** (*Determinazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso*), si precisa che per la maggior parte delle modifiche introdotte dalla Variante non ricorrono i presupposti per l'applicazione del contributo straordinario di urbanizzazione, in quanto non comportano incrementi delle rendite fondiari; per quanto riguarda invece le nuove previsioni insediative, saranno le convenzioni attuative degli interventi a determinare l'entità contributo straordinario di urbanizzazione, che il Comune destinerà a interventi di compensazione ambientale.

Il Progetto Preliminare della 2^a Variante Parziale al PRG è stato adottato con DCC n. 55 del 30/11/2020 e trasmesso in Città Metropolitana di Torino con nota prot. n.45568 del 02/12/2020.

La Direzione Territorio Trasporti del Dipartimento Territorio, Edilizia e Viabilità, con **Determinazione Dirigenziale n.33 dell'08/01/2021**, ha dichiarato che la variante non presenta incompatibilità con il PTC2 e contestualmente ha formulato alcune osservazioni, analizzate e controdedotte nell'elaborato *Controdeduzioni alle osservazioni al Progetto Preliminare*.

1.

PRESUPPOSTI DELLA VARIANTE

1.1

DALL'APPROVAZIONE DEL NUOVO PRG AD OGGI

Il Nuovo PRGC fu concepito nel 2006 e impostato nelle sue linee programmatiche nel 2007; ha concluso all'inizio del 2012 il suo iter formativo di competenza comunale, senza significative modifiche rispetto all'impostazione iniziale, nonostante la congiuntura recessiva che caratterizzò quell'arco temporale.

A seguito dell'approvazione del Nuovo PRG, avvenuta verso la fine del 2016, poco o nulla delle nuove previsioni urbanistiche ha trovato sinora esecuzione, né sono state avviate iniziative, anche solo progettuali, finalizzate ad attuare qualcuno dei numerosi interventi di trasformazione così come previsti e regolati dal PRG.

La "crisi dell'edilizia" è individuabile come principale e assorbente causa di questa perdurante inerzia, ma vi sono anche altre due non trascurabili ragioni, più direttamente riferite al progetto del Piano Regolatore: da un lato la grande estensione degli ambiti di trasformazione, comprensivi di numerose proprietà fondiarie e assoggettati a strumenti esecutivi unitari, dall'altro il peso dei costi urbanizzativi, legati alla realizzazione di interventi infrastrutturali troppo onerosi in rapporto alla redditività delle operazioni immobiliari.

L'Amministrazione Comunale, che già nel Documento Unico di Programmazione 2017/2019 aveva dichiarato la volontà di *"adeguare il nuovo Piano Regolatore Comunale a obiettivi e indirizzi più attinenti alla realtà di oggi conseguente la lunga crisi economica tuttora in essere"*, pubblicò nel giugno 2017 un avviso, con il quale, a dieci anni di distanza dall'adozione della delibera programmatica del nuovo PRG, e tenuto conto dei *"molti significativi cambiamenti del quadro normativo e della realtà socio-economica, non solo locale"* intervenuti in tale lasso temporale, esplicitò l'intenzione di *"aggiornare lo strumento urbanistico alle effettive esigenze del presente e alle più realistiche previsioni per il futuro prossimo"*, invitando a tal fine a presentare proposte partecipative di modifica del PRG.

Successivamente a tale indagine conoscitiva, con DGC n.60 del 13/03/2019, fu approvato un documento di indirizzo, nel quale furono programmate le diverse attività per preparare, redigere e approvare le varianti necessarie a modificare il PRG, anche in considerazione delle proposte ritenute in sintonia con gli obiettivi prefissati dall'Amministrazione Comunale.

Il 12 luglio 2019 fu pubblicata la sentenza n. 798/19 del TAR Piemonte, con la quale il tribunale amministrativo annullò le previsioni urbanistiche definite dal PRG per quattro aree di

trasformazione (ATrC1, ATrC2, ATi4 e ATi2), ristabilendo, all'interno di tali ambiti, quanto già disposto dal Piano Regolatore previgente.

Rispetto al cronoprogramma, presentato nel Documento di Indirizzo approvato, sono state finora svolte le seguenti attività:

1. Modifica non costituente variante al PRG ai sensi dell'art. 17 comma 12 della LR 56/77, finalizzata alla restituzione della cartografia progettuale del vigente PRGC (comprensiva della Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica) sulla Base Dati Territoriale di Riferimento degli Enti piemontesi (BDTRE) di cui all'articolo 5 del DPGR 2/R/2018, al recepimento di tutte le modifiche (cartografiche e normative) prescritte ex-officio dalla Regione Piemonte in sede di approvazione del Piano, come da Allegato A alla DGR n.20-4013 del 03/10/2016, e all'accoglimento di tutte le istanze e segnalazioni di rettifica o lieve adeguamento compatibili con tale disposto di legge e ritenute ammissibili dal Comune (*approvazione con DCC n.25 del 22/07/2019*);
2. Variante Parziale al PRG ai sensi dell'articolo 17, comma 5, della LR 56/77, finalizzata al recepimento di ulteriori modifiche in accoglimento di alcune delle proposte partecipative pervenute in esito al sondaggio del 2017 e alle esigenze espresse dall'Ufficio Tecnico Comunale. Inoltre, conseguentemente alla sentenza TAR Piemonte n.798 del 12/07/2019, il Comune ha dovuto adeguare il PRG al fine di eliminare dagli elaborati cartografici e normativi i riferimenti alle aree urbanistiche abrogate e rivedere alcune previsioni infrastrutturali, che, pur essendo esterne alle aree interessate dalla sentenza del TAR, erano funzionalmente connesse ad esse e avevano perso di significato a causa dello stralcio degli ambiti di trasformazione (*approvazione con DCC n.3 del 02/03/2020*);
3. Perimetrazione dei centri e nuclei abitati, ai sensi dell'articolo 12, comma 2, punto 5 bis della LR 56/77, secondo i disposti dell'articolo 81 della medesima LUR e del Comunicato regionale del 31/10/2013, necessaria per valutare l'ammissibilità di eventuali previsioni insediative contemplate da varianti parziali di PRG (*adozione con DCC n.18 del 29/06/2020; in corso di definizione*).

Di recente, nel maggio 2020, è stato pubblicato un ulteriore avviso per informare la cittadinanza dell'avvio delle necessarie attività per addivenire alla redazione della 2^ Variante Parziale al Piano Regolatore Generale, ai sensi dell'art. 17, comma 5, della LR 56/77, e invitava chiunque avesse interesse a presentare le proprie indicazioni consultive.

Le proposte pervenute, insieme ad altre presentate nella precedente indagine conoscitiva del 2017, hanno contribuito a strutturare i contenuti della presente 2^ Variante Parziale al PRG, finalizzata a:

- ridefinire alcuni ambiti di trasformazione, nell'ottica di confermare solo gli interventi (insediativi e infrastrutturali) che presentano una reale fattibilità e minori costi di soglia – eliminando dunque quelli che non è più interesse dei proprietari attuare o la cui attuazione risulta poco sostenibile per l'eccessiva incidenza delle dotazioni urbanizza-

tive – con una complessiva riduzione del suolo destinato dal PRG ad usi urbani e della frammentazione territoriale;

- riconoscere ad alcuni lotti ineditati l'effettiva funzione di verde di pertinenza (giardino, orto, frutteto) delle abitazioni adiacenti, senza alcuna possibilità edificatoria, o l'utilizzo agricolo in senso proprio;
- incentivare l'attuazione delle previsioni del PRG vigente attraverso puntuali modifiche alle modalità di attuazione, alla ripermetrazione degli ambiti di trasformazione e alla rimodulazione delle destinazioni d'uso ammesse, in ambiti già edificati o già destinati dal Piano a usi edificatori;
- promuovere la realizzazione del Parco urbano del Banna, avviando un processo che consenta al Comune di entrare nella disponibilità dei suoli gratuitamente e in tempi ragionevoli;
- soddisfare documentate esigenze insediative a carattere residenziale attraverso operazioni di densificazione e completamento dei tessuti urbani esistenti;
- aggiornare il sistema delle aree per servizi pubblici – nel rispetto delle condizioni di cui all'art.17, c.5, lettere c) e d) della LR 56/1977 – individuando nuove superfici (già di proprietà comunale) e stralciandone altre per le quali è venuto a mancare l'interesse;
- apportare puntuali precisazioni e chiarimenti all'interno delle Norme di Attuazione, allo scopo di incrementare l'efficacia applicativa del Piano e la rispondenza a esigenze manifeste del territorio.

1.2

EFFETTI DELLA SENTENZA TAR 798/19 SUL SISTEMA VIABILISTICO

Per quanto riguarda i quattro ambiti oggetto della sentenza TAR n.798/2019, che ha annullato le previsioni del PRG approvato ripristinando al loro interno quelle del Piano vigente, deve premettersi che tali aree, assieme ad altre, erano già state individuate dall'Amministrazione Comunale (ben prima della sentenza) come bisognose di una complessiva riprogettazione urbanistica, intesa a contenere il consumo di suolo, a ridurre il carico insediativo e a razionalizzare le previsioni infrastrutturali abbattendo i costi di soglia.

Al presente, dopo l'annullamento del Tribunale, lo scenario della ripianificazione che si intende affrontare con la 2^ variante parziale al PRG non è più quello di una riduzione delle previsioni insediative, ma piuttosto quello di una loro parziale riproposizione, commisurata alle effettive esigenze di completamento della rete infrastrutturale: infatti, gli ambiti oggetto di annullamento non contemplavano soltanto opportunità edificatorie, ma anche importanti previsioni viabilistiche funzionali all'intero sistema urbano. Il Comune pertanto deve farsi carico di "rammendare" le lacerazioni che si sono prodotte nel tessuto urbano pianificato, come effetti collaterali (non voluti ma inevitabili) della sentenza.

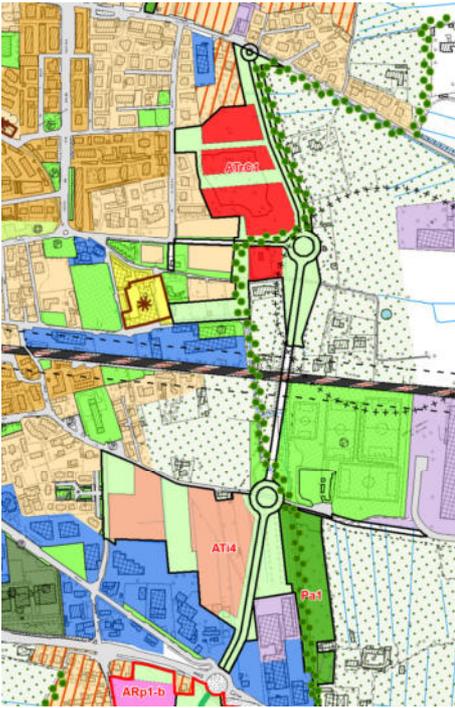
Nello stralcio cartografico del PRG (come approvato nel 2016), riportato alla pagina seguente, sono evidenziate in rosso le previsioni viabilistiche decadute per effetto della sentenza del 2019, in quanto interne agli ambiti oggetto di annullamento, e in giallo quelle stralciate con la 1ª Variante Parziale al fine di adeguare le previsioni infrastrutturali al nuovo assetto viario di Piano. È evidente che il venir meno di tali segmenti stradali compromette significativamente la funzionalità complessiva della rete viaria comunale.

Infatti, benché alcune nuove infrastrutture previste dal PRG del 2016 fossero già ritenute dall'attuale Amministrazione Comunale sovradimensionate e difficilmente realizzabili (ancor prima che risultassero smembrate per effetto dalla sentenza), restano tuttavia da risolvere alcune disfunzioni del sistema della viabilità urbana, soprattutto nella parte est dell'abitato dove è necessario prevedere la realizzazione di collegamenti trasversali tra le vie di penetrazione radiale, in modo da fluidificare e distribuire il traffico proveniente dall'esterno, evitando che si canalizzi verso il centro lungo percorsi sostanzialmente obbligati o si dirami su vie secondarie di sezione inadeguata.

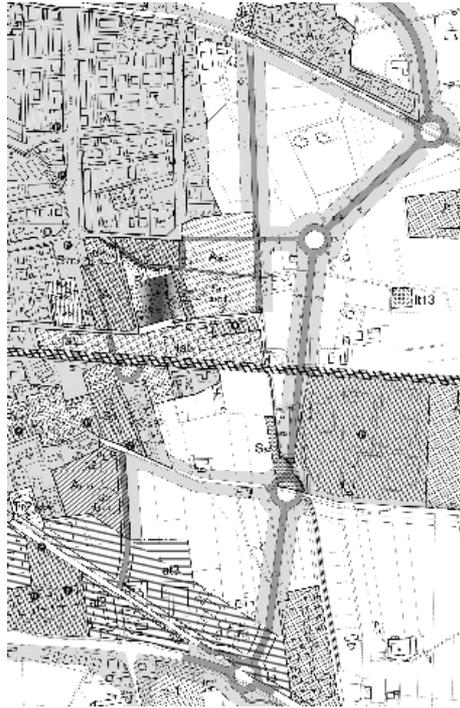


Estratto del PRG come approvato con DCC n.25 del 22/07/2019 [Modifica non costituente variante ex art.17 c.12 LR 56/77].

Come documentato dalle immagini qui sotto, tali previsioni viabilistiche erano peraltro già contemplate dal previgente PRG e quindi, sempre a seguito della sentenza TAR, sono tornate di nuovo in vigore all'interno degli ambiti territoriali nei quali è stato annullato il PRG 2016, ma sono di fatto inattuabili in quanto, non essendo comprese all'interno di strumenti urbanistici esecutivi che ne prevedano la realizzazione per iniziativa privata, restano a carico del Comune, che molto difficilmente potrà trovare le risorse necessarie alla loro realizzazione.



Estratto del PRG approvato nel 2016.

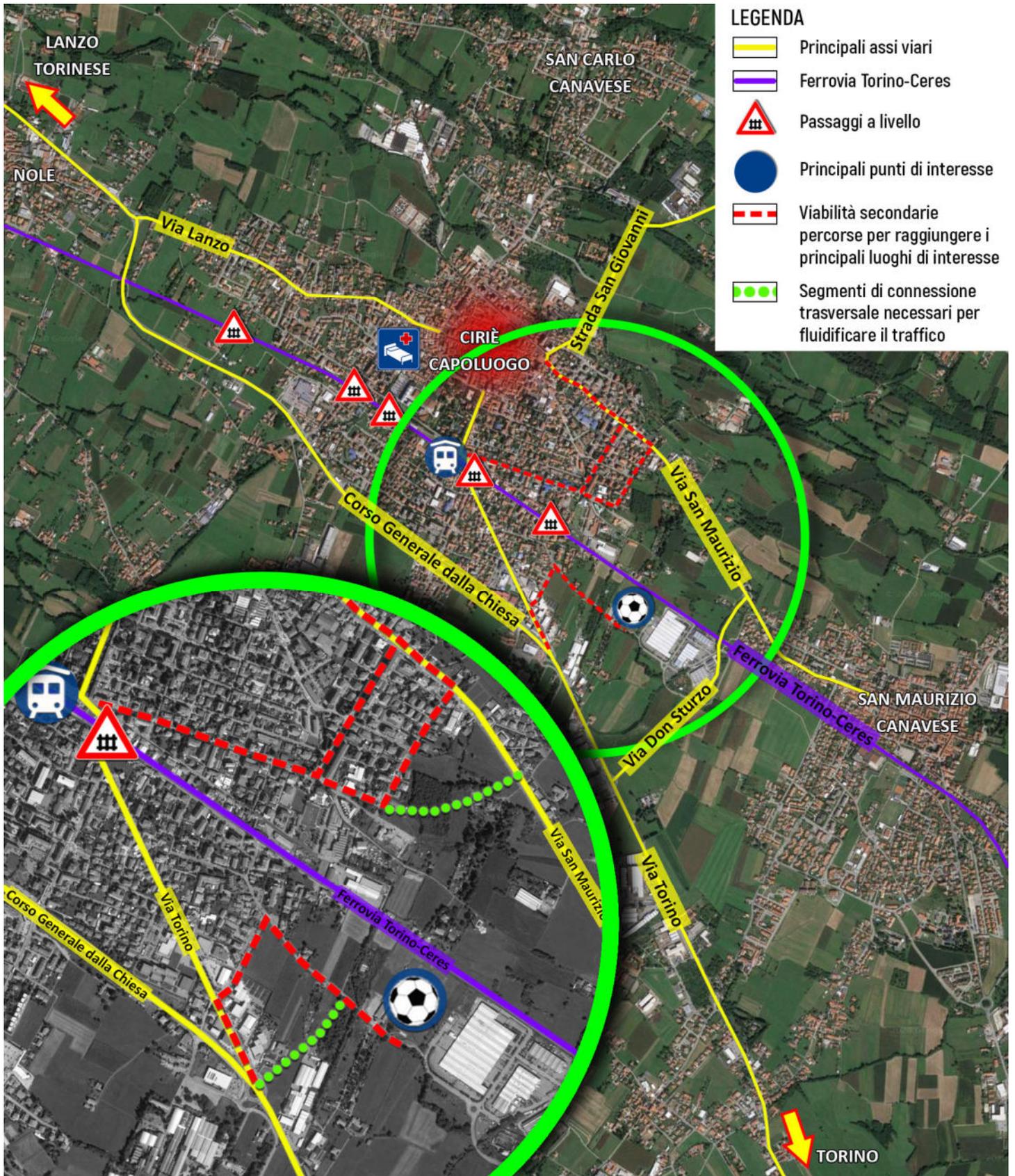


Estratto del PRG approvato nel 1983.



Estratto del PRG vigente.

Occorre pertanto definire nuovi assetti pianificatori che consentano di attuare senza oneri per il Comune almeno i segmenti stradali di connessione evidenziati nell'immagine successiva.



Ortofoto della Città di Ciriè con schematizzazione del sistema viario principale.

1.3

BILANCIO DEL CONSUMO DI SUOLO PREVISTO

Il PRG 2016 è stato sottoposto alla fase di Valutazione Ambientale Strategica, nell'ambito della quale sono state già definite tutte le necessarie azioni compensative degli impatti ambientali pianificati, con particolare riferimento alle previsioni di consumo di suolo.

La presente variante oltre a confermare tutte le misure di compensazione del PRG vigente e a incentivare l'attuazione del parco agricolo del Banna e la concretizzazione delle azioni previste dal Contratto di Fiume della Stura di Lanzo (cfr. [Scheda 5](#) del capitolo 4 della presente [Relazione Illustrativa](#)) della presente Relazione Illustrativa), quali elementi fondamentali di valore ecologico, prevede altresì una complessiva sostanziale riduzione delle previsioni di consumo di suolo, pari a circa 90.000 mq.

L'immagine riportata di seguito evidenzia in giallo le trasformazioni del suolo previste dal PRG vigente eliminate dalla presente variante (180.000 mq) e in rosso le nuove aree destinate dalla variante a interventi insediativi e infrastrutturali (90.000). Il saldo negativo (riduzione del consumo di suolo già pianificato) è pertanto pari a 90.000 mq.



2.

INQUADRAMENTO DEL TERRITORIO COMUNALE

La Città di Ciriè ha una popolazione di 18.639 abitanti, secondo i dati resi disponibili dall'ISTAT e riferiti al 1° gennaio 2018¹, e occupa una superficie di 17,73 kmq; è situata a circa 20 Km dal centro di Torino, all'imbocco delle Valli di Lanzo, e confina con San Carlo Canavese a Nord, San Maurizio Canavese a Est, Robassomero a Sud e Nole a Ovest.

Di seguito si esamina l'assetto territoriale sotto diversi aspetti, con allegare delle rappresentazioni tematiche; nei capitoli successivi verranno analizzati nel dettaglio i singoli ambiti oggetto di Variante.

2.1

SISTEMA INSEDIATIVO

È costituito dal capoluogo, situato in posizione baricentrica rispetto al settore Nord del territorio comunale, dalle frazioni Devesi – localizzata a Sud del concentrico – e Vastalla – ubicata al di là del Torrente Stura di Lanzo – e da numerose frazioni e cascine minori, disseminate nella piana che si estende verso la Stura (Balma, Barbetti, Bertolone Dei Prati, Borche, Carbone, Cascinetta, Colombari, Donit, Drovetti, Fusiera, Ghè, Maffei, Marietta, Marsaglia, Novero, Olivetti, Pich, Robaronzino, Tagna).

2.2

SISTEMA DELLA VIABILITÀ

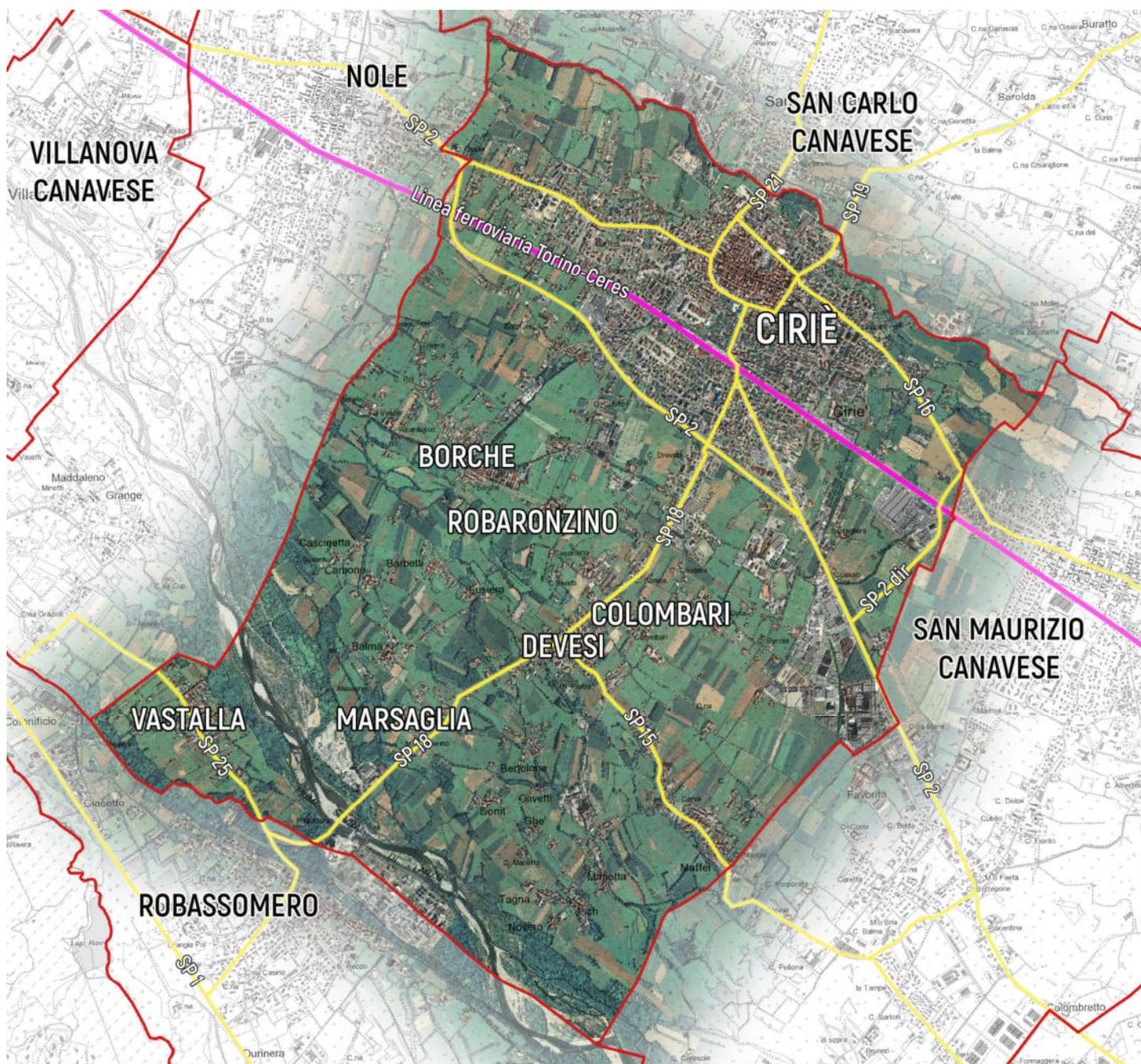
Il territorio comunale di Ciriè è attraversato da diverse viabilità di livello provinciale; la principale è la SP2, detta "di Germagnano", che, passando a Sud del centro abitato, attraversa il Comune da Est a Ovest, collegandolo con gli altri Comuni delle Valli di Lanzo.

Le altre strade provinciali che interessano il territorio sono:

- SP15 "di Ceretta Superiore";
- SP16 "di San Maurizio";
- SP18 "di Robassomero";
- SP19 "del Sedime";
- SP21 "di San Carlo";
- SP25 "di Grange di Nole".

Il Comune è inoltre interessato dalla linea ferroviaria Torino-Aeroporto-Ceres (SFM1) e dalla relativa stazione.

¹ Il dato è consultabile nel dettaglio sul sito <http://demo.istat.it/pop2018/index.html>



Ortofoto del territorio della Città di Ciriè con la sovrapposizione del sistema insediativo e della rete infrastrutturale stradale.

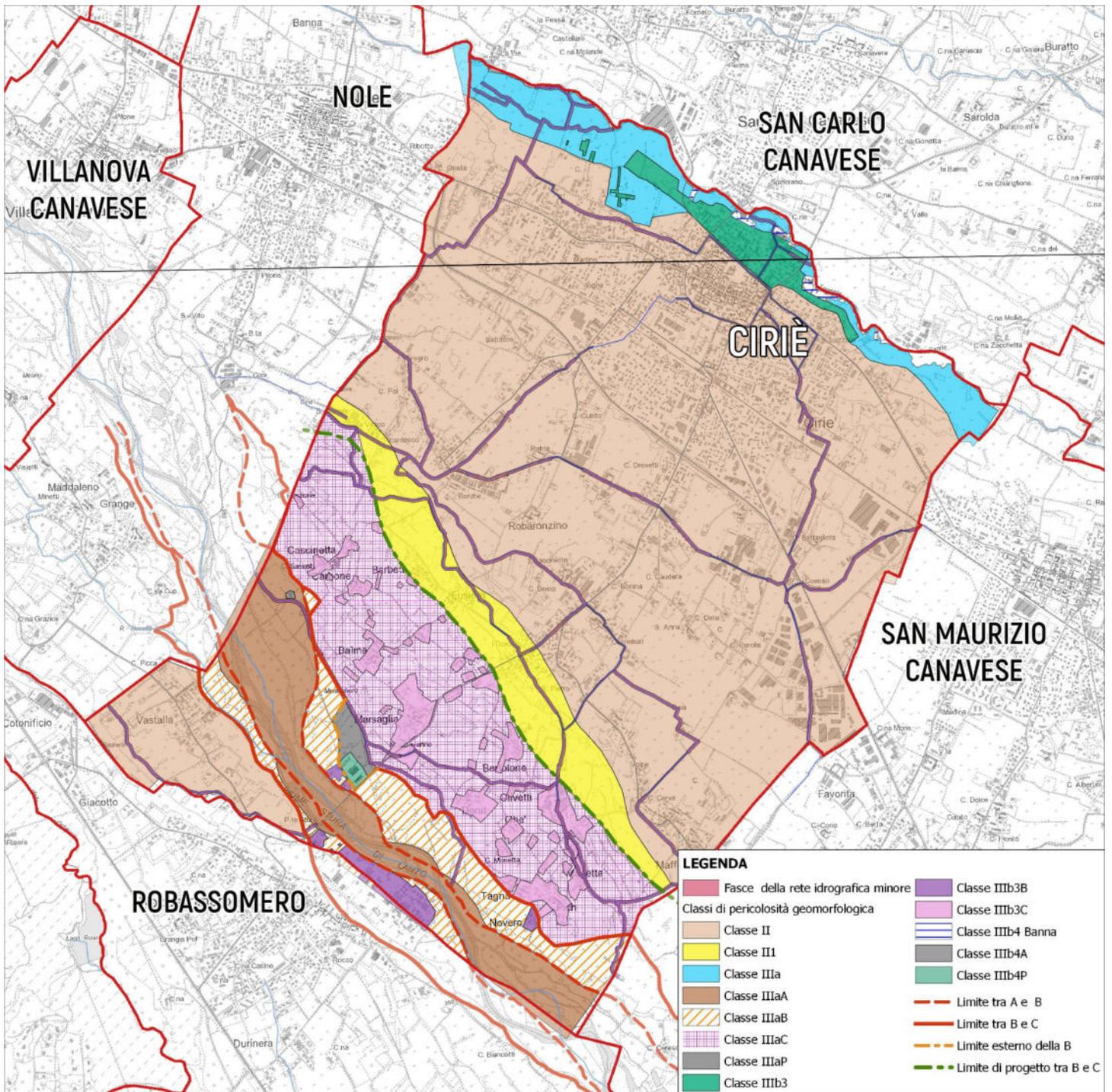
2.3

QUADRO DEL DISSESTO IDROGEOLOGICO

Ciriè ha adeguato la propria strumentazione urbanistica al Piano per l'Assetto Idrogeologico del Fiume Po in occasione del Nuovo PRG approvato con DGR n.20-4013 del 03/10/2016.

La "Carta di sintesi della pericolosità geologica e dell'idoneità all'uso urbanistico" evidenzia come la maggior parte dei tessuti edificati ricada in classe II, dove le condizioni di moderata pericolosità devono essere affrontate mediante studio geologico di dettaglio che illustri le caratteristiche geomorfologiche ed idrogeologiche e i processi di dissesto in atto e potenziale ed individui le soluzioni di mitigazione.

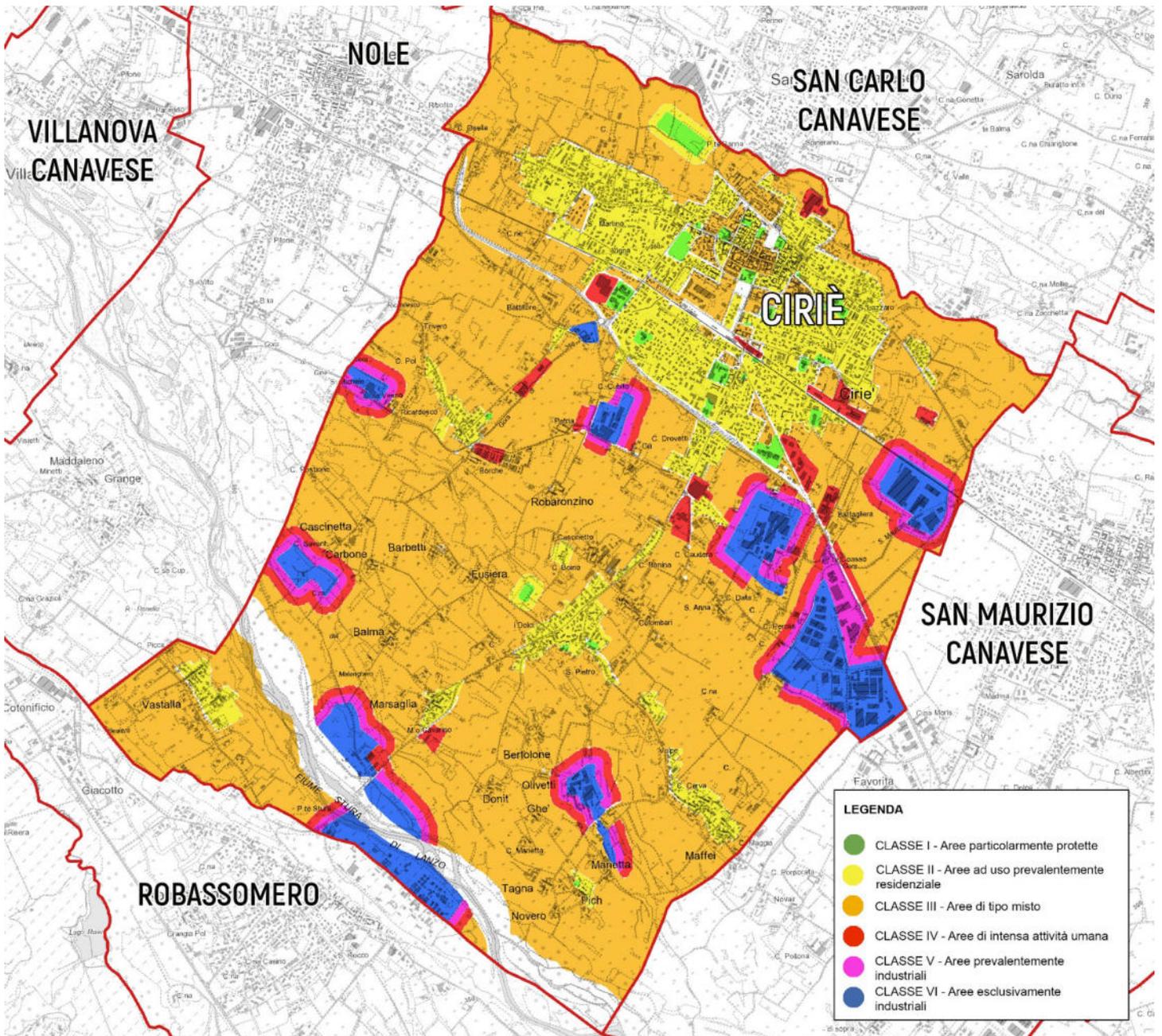
Situazioni in cui sussistono condizioni di pericolosità tali per cui sono escluse nuove unità abitative ma, a seguito di opere di sistemazione e/o della verifica della validità delle opere esistenti, è ammesso un modesto incremento del carico antropico (classe IIIb3) sono localizzate in corrispondenza della porzione meridionale del capoluogo, a ridosso del Torrente Banna, e nel settore Sud della piana, interno alla fascia C del Torrente Stura di Lanzo.



"Carta di sintesi della pericolosità geologica e dell'idoneità all'uso urbanistico" del territorio comunale di Ciriè.

2.4

CLASSIFICAZIONE ACUSTICA DEL TERRITORIO



Piano di Classificazione Acustica del territorio comunale di Ciriè (rielaborazione Studio Paglia).

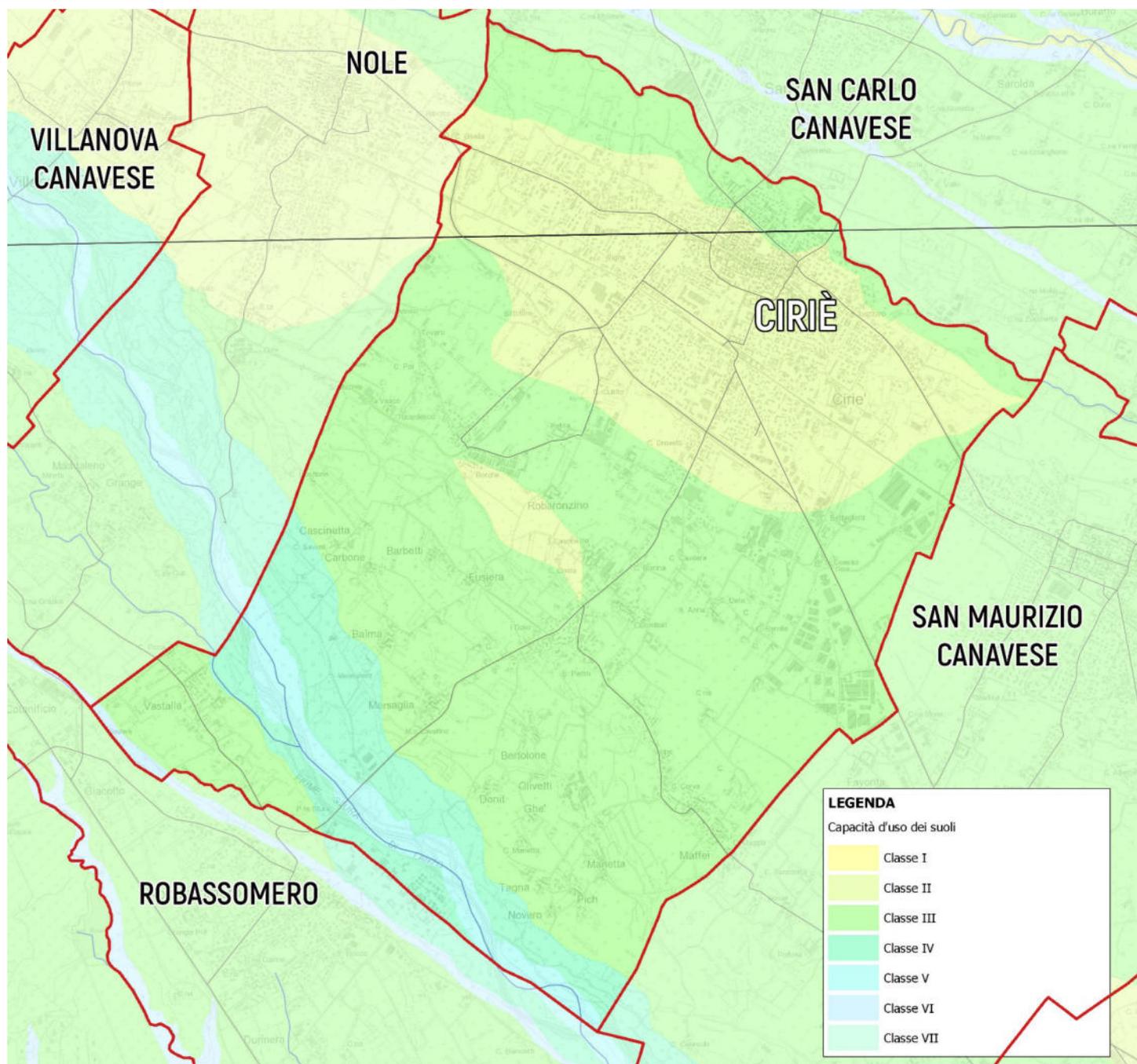
La Città di Ciriè ha provveduto alla suddivisione del territorio secondo le sei classi di destinazione d'uso definite nella Tabella A del DPCM 14/11/1997 "Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore", ai sensi dell'art.5, c.3 della LR 52/2000.

Il Piano di Classificazione Acustica è stato approvato con DCC n.8 del 02/04/2012.

La maggior parte del territorio ciriace è classificato in classe III "Aree di tipo misto: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici".

Ricadono invece in classe II “Aree prevalentemente residenziali” le porzioni più compatte dei centri abitati, con isole di classe I “Aree particolarmente protette” in corrispondenza dei maggiori ambiti per servizi. Emergono infine le “Aree esclusivamente industriali” di classe VI con relative fasce cuscinetto di V e IV a mitigare l'accostamento con le classi III agricole.

2.5

CAPACITÀ D'USO DEI SUOLI²

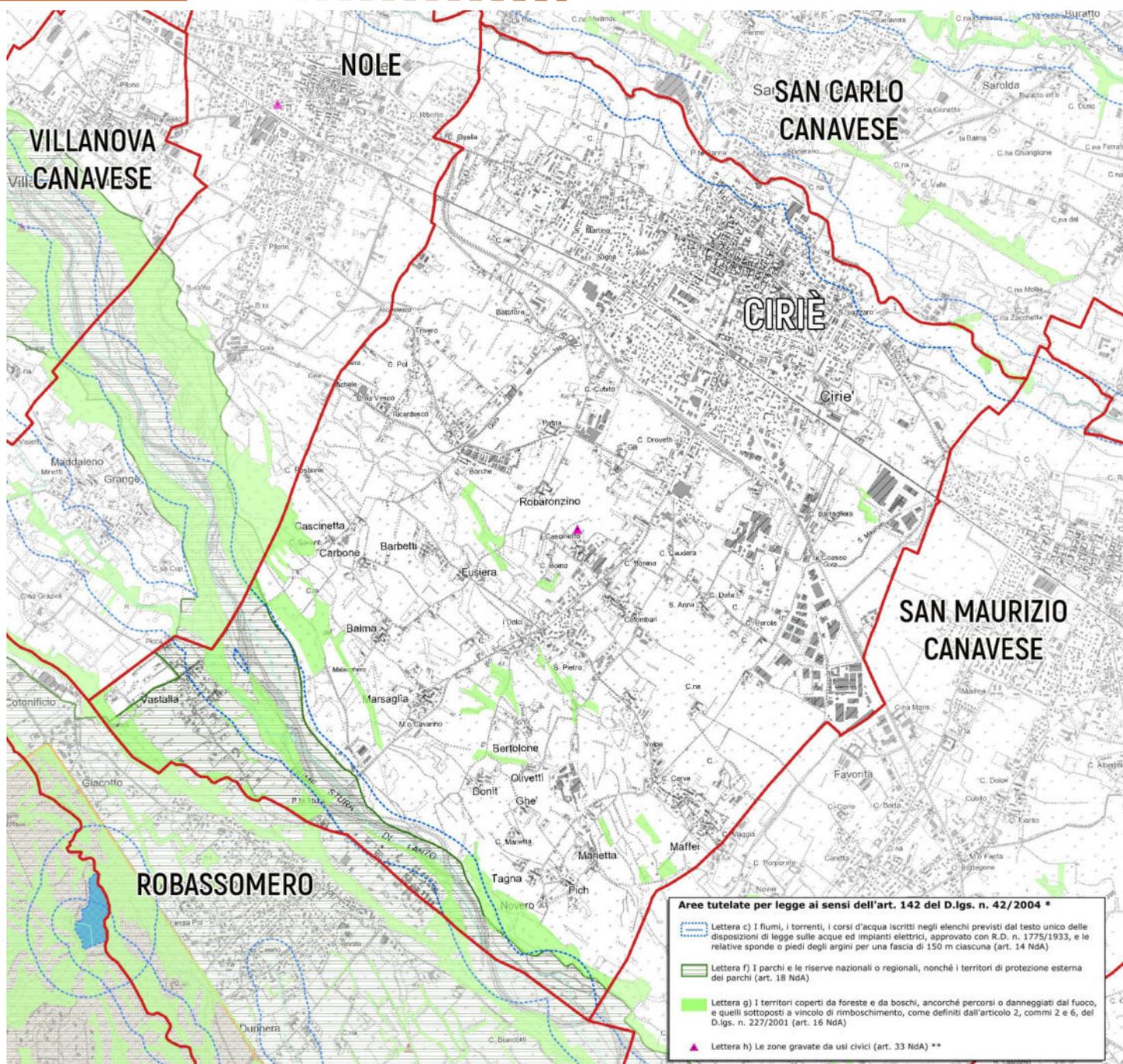
Classi di capacità d'uso dei suoli in territorio di Ciriè.

² Le cartografie sono consultabili on-line sul sito web della Regione Piemonte – Agricoltura e sviluppo rurale: http://www.regione.piemonte.it/agri/area_tecnico_scientifica/suoli/index.htm

Secondo la restituzione cartografica della capacità d'uso dei suoli redatta da IPLA Piemonte alla scala 1:50.000, i suoli più pregiati appartenenti alla classe II sono individuati in corrispondenza del territorio pianeggiante, occupato per la maggior parte dal centro abitato del capoluogo ciriace, mentre suoli a più scarsa potenzialità sono presenti lungo l'asta fluviale della Stura di Lanzo (classi IV e V). Tutto il territorio della piana tra il centro cittadino e il torrente è ricompreso in classe III di capacità d'uso dei suoli.

2.6

SISTEMA DEI VINCOLI PAESAGGISTICO-AMBIENTALI



Estratto della "Tavola P2.2: Beni paesaggistici. Eporediese - Basso Canavese" del Piano Paesaggistico Regionale (PPR) riferito al territorio di Ciriè.

Il territorio di Ciriè è interessato dalle seguenti aree tutelate ai sensi dell'art.142, c.1 del D.Lgs 42/2004:

- corsi d'acqua pubblici e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna: Torrenti Banna, Ronello e Stura di Lanzo (lett.c);
- parchi e riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi: Parco naturale La Mandria (lett. f);
- territori coperti da foreste e da boschi, localizzati nella piana a Sud del capoluogo e nelle pertinenze della Stura di Lanzo (lett.g);
- zone gravate da usi civici (lett.h).

2.7

FUNZIONALITÀ ECOLOGICA DEL TERRITORIO

Data la conformazione del territorio comunale prettamente pianeggiante, con aree a copertura boscata individuate quasi esclusivamente nelle pertinenze della Stura di Lanzo, si riscontrano i principali valori ambientali proprio in corrispondenza dell'estremità meridionale del Comune, lungo l'asse fluviale, come ben illustrato dalle carte riportate nelle pagine successive.

Le prime due, predisposte da ENEA nell'ambito del progetto "Il ridisegno della Rete Ecologica nell'Anfiteatro Morenico di Ivrea", portato avanti dalla Provincia di Torino nel 2014 in approfondimento della Rete Ecologica Provinciale (REP) definita in sede di PTC³, evidenziano:

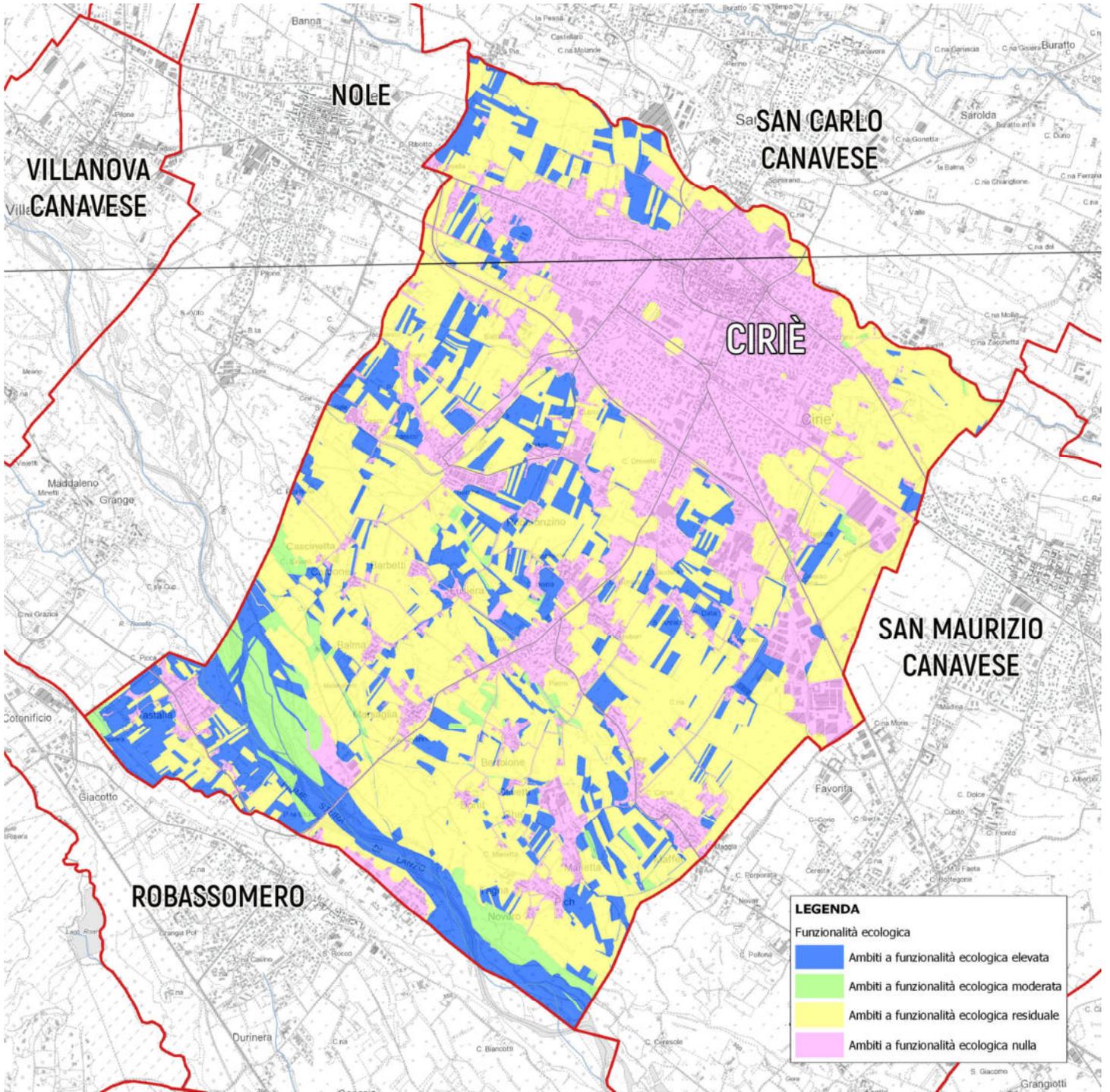
- la funzionalità ecologica, che zonizza il territorio sulla base delle condizioni di sviluppo per gli habitat e le specie;
- la struttura della rete, che discende dall'analisi precedente e definisce gli elementi strutturali della Rete ecologica e gli ambiti di possibile espansione della Rete.

La terza carta è la rappresentazione della rete ecologica di ARPA Piemonte⁴, composta da:

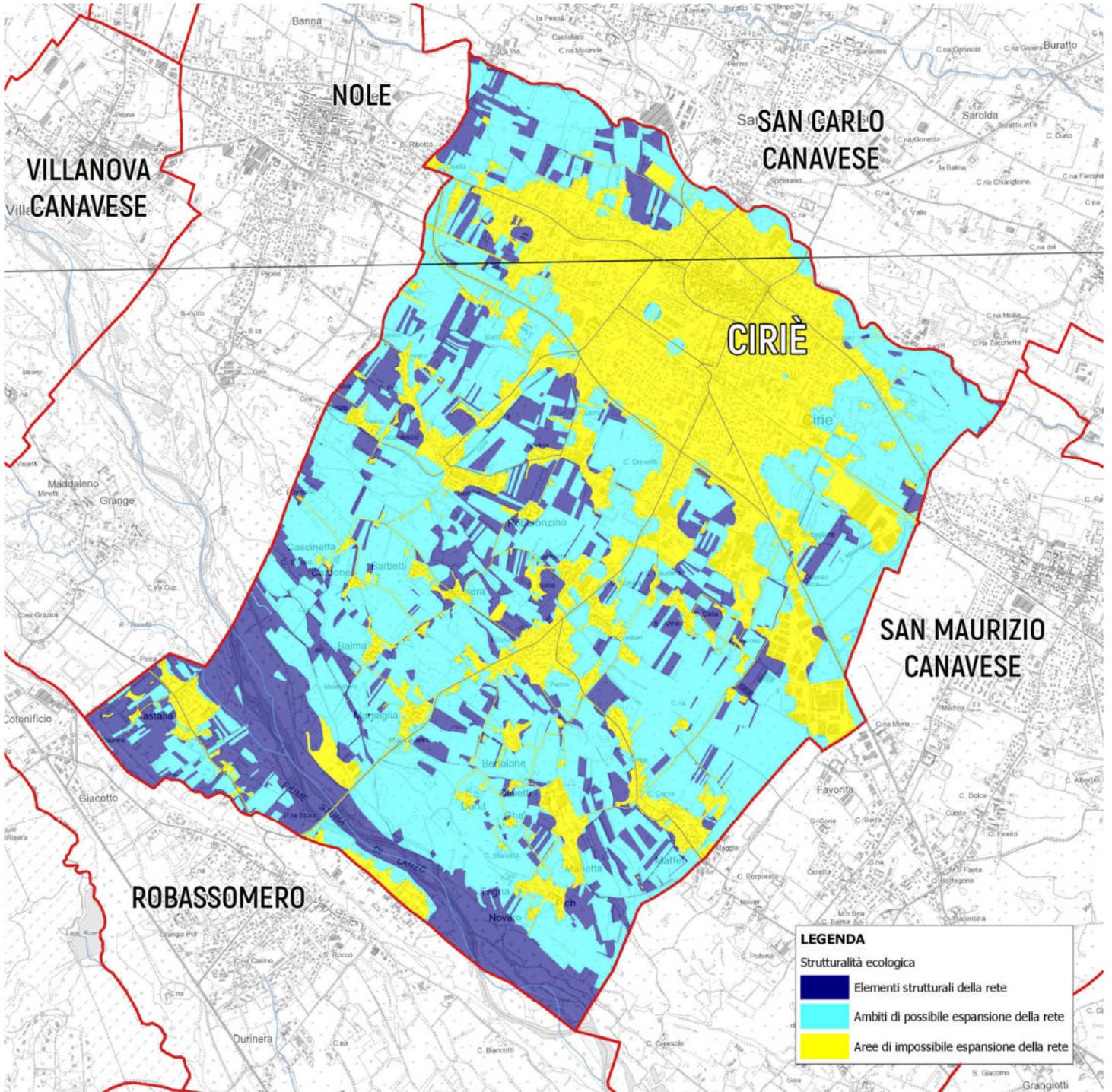
- *core areas*, aree a buona o elevata naturalità (generalmente identificate con le Aree Protette e i siti Rete Natura 2000);
- *buffer zones*, zone tampone per ridurre i fattori di minaccia alle precedenti aree;
- *stepping stones*, aree di piccola superficie che, per la posizione strategica o la composizione, rappresentano elementi importanti per sostenere specie in transito o per ospitare particolari microambienti in situazioni di habitat critici;
- corridoi ecologici, strutture lineari e continue del paesaggio che connettono tra di loro le aree ad alta naturalità consentendo lo spostamento delle specie e l'interscambio genetico.

³ Dal sito web della Città Metropolitana di Torino: <http://www.cittametropolitana.torino.it/cms/territorio-urbanistica/sistema-verde/sistema-verde-tavole>

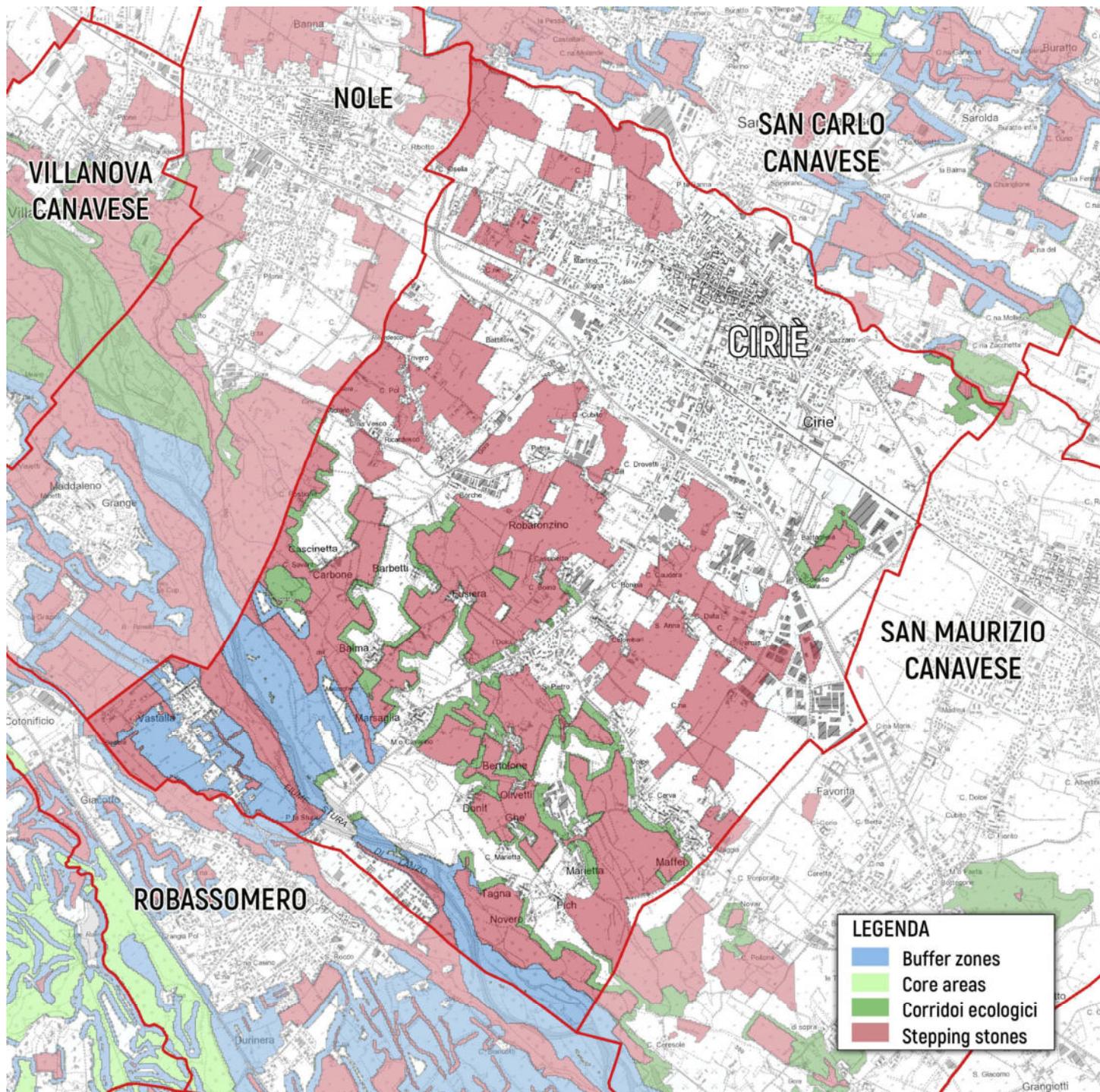
⁴ Dal sito web dell'ARPA Piemonte - Geoportale: <http://webgis.arpa.piemonte.it/flxview/GeoViewerArpa/>



Ortofoto del territorio di Ciriè con la sovrapposizione della funzionalità ecologica.



Ortofoto del territorio di Ciriè con la sovrapposizione della struttura della rete.



Elementi della rete ecologica in territorio di Ciriè.

2.8

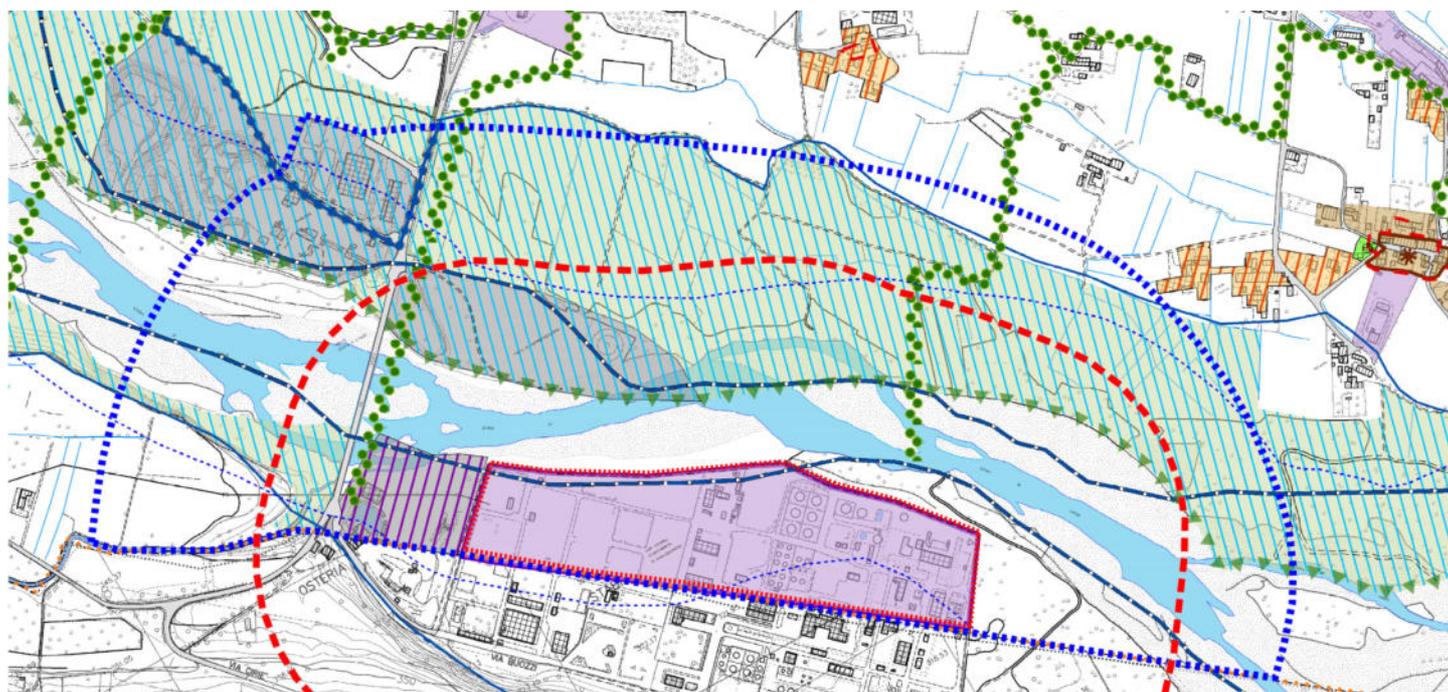
RISCHIO INDUSTRIALE

Il territorio comunale di Ciriè è parzialmente interessato, nell'estremo lembo meridionale, dall'azienda "ENI S.p.A. – Refining & Marketing – Stabilimento Produzione Additivi", avente sede a Robassomero e classificata a rischio di incidente rilevante ai sensi della normativa vigente (codice attività (08) Raffinerie petrolchimiche/di petrolio)⁵.

⁵ L'Inventario Nazionale degli Stabilimenti a Rischio di incidente Rilevante aggiornato al 31/12/2018 è consultabile sul sito web:

Con il Nuovo PRG è stato pertanto predisposto l'elaborato P8.1 "Documento Tecnico RIR" – ulteriormente affinato in sede di recepimento delle modifiche "ex officio" regionali – che definisce le aree di danno, di esclusione e di osservazione (queste ultime due sulla base dei criteri individuati nella Variante "Seveso" al Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Torino).

I suddetti areali sono perimetrati nell'elaborato P8.2 di PRG, sotto riportato per estratto. Si precisa che nessun ambito oggetto della presente Variante ricade all'interno di queste delimitazioni.



Perimetrazione dell'area di danno

Gli inviluppi delle aree di danno non interessano zone esterne allo stabilimento che ricadano nel territorio comunale di Ciriè.



Perimetrazione dell'area di esclusione



Perimetrazione dell'area di osservazione

Estratto del documento di Piano Regolatore P8.2 "Perimetrazione delle aree di danno, di esclusione e di osservazione definite dal Documento Tecnico RIR sull'estratto della tavola di assetto urbanistico".

3.

TERMINI DI ESCLUSIONE DAL PROCESSO DI VAS

Con l'introduzione dell'art.3 bis nel corpo normativo della LR 56/1977 sono stati definiti i principi generali relativi all'integrazione della Valutazione Ambientale Strategica nei procedimenti di pianificazione territoriale e urbanistica, delineando ruoli e competenze dei diversi soggetti coinvolti e gli elementi essenziali del procedimento.

Con DGR n.25-2977 del 29/02/2016 sono stati specificati gli indirizzi e i criteri per lo svolgimento integrato dei procedimenti di VAS per l'approvazione degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, come previsto al medesimo art.3 bis, c.8 della LR 56/1977, delle varianti agli strumenti urbanistici come previsto all'art.17, c.11 e degli strumenti urbanistici esecutivi come previsto all'art.40, c.8.

Con riferimento alle Varianti Parziali al PRG di cui all'art.17, c.5, sottoposte alla fase di verifica preventiva di assoggettabilità a VAS, la DGR propone due schemi procedurali alternativi:

- quello "contestuale" prevede l'integrazione dello svolgimento della fase di verifica di VAS, da espletare contemporaneamente alla fase di pubblicazione ai fini urbanistici, e consente una gestione ottimale dei tempi del processo di valutazione e approvazione;
- quello "in sequenza" prevede che il Comune espleti la fase di verifica di VAS prima della fase di pubblicazione ed è consigliabile nei casi di proposte di varianti dai risvolti ambientali più complessi.

Vista la natura dei contenuti della Variante Parziale n.2 al PRG di Ciriè, l'Amministrazione comunale ha deciso di intraprendere la procedura "in sequenza" e ha pertanto predisposto e adottato, precedentemente ai presenti elaborati urbanistici, il "Documento di verifica di assoggettabilità alla VAS (fase di screening)". Tale elaborato è stato trasmesso con nota prot. n. 27678 del 06/08/2020 ai soggetti con competenza ambientale ai fini dell'espressione dei pareri.

Trascorsi i 30 giorni previsti dalla legge per la consultazione degli enti, è pervenuto solamente il **contributo di Arpa Piemonte** (nota prot. n. 31586 del 10/09/2020), in cui vengono richieste alcune integrazioni al Documento di screening al fine di poter esprimere il proprio parere in merito alla necessità di assoggettare o meno la Variante Parziale n.2 alla procedura di VAS.

Con nota prot. n°35540 del 08/10/2020, il Comune ha presentato la documentazione integrativa richiesta, a seguito della quale Arpa ha potuto esprimere il suo parere conclusivo di esclusione dalla fase di Valutazione Ambientale Strategica (prot. n. 38432 del 26/10/2020).

In data 28/10/2020 l'**Organo Tecnico** per la valutazione ambientale del Comune ha espresso il proprio **parere di esclusione della Variante dalla procedura di VAS**, confermando quanto osservato da Arpa in merito alla necessità di adeguare il Piano di Classificazione Acustica alle modifiche apportate al PRG e di prevedere opere compensative a corredo degli interventi privati che comportano artificializzazione di suolo.

La Variante prevede pertanto a integrare la presente relazione illustrativa e l'apparato normativo di riferimento con le disposizioni ambientali previste nel Documento di Screening e nella documentazione integrativa richiesta da Arpa e ribadite dall'Organo Tecnico Comunale.

Come specificato dalla D.G.R. n. 12-8931 del 9/06/2008, con le precisazioni fornite dal presente paragrafo si intendono ottemperati i disposti dell'art. 20 della L.R. 40/98.

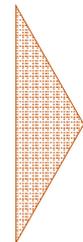
Nelle pagine seguenti si riportano i testi integrali di:

● **Contributi forniti dagli Enti consultati in fase di screening:**

ARPA Piemonte (nota prot. n. 31586 del 10/09/2020)

ARPA Piemonte (nota prot. n. 38432 del 26/10/2020)

● **Parere dell'Organo Tecnico Comunale** (prot del 28/10/2020).



ARPA Piemonte

(nota prot. n. 31586 del 10/09/2020)



DIPARTIMENTO TERRITORIALE PIEMONTE NORD OVEST
Struttura semplice "Attività di Produzione"

VARIANTE PARZIALE N° 2 al P.R.G.C. VIGENTE
(art. 17 c. 5 L.R. 56/77 e s.m.i.)

COMUNE DI CIRIÈ

FASE di Verifica di assoggettabilità a V.A.S.

CONSULTAZIONE DEI SOGGETTI CON COMPETENZE IN MATERIA AMBIENTALE

CODICE DOCUMENTO: F06_2020_03295_001

Redazione	Funzione: Tecnico SS Attività di Produzione	Data: 07/09/2020	Firma:
	Nome: Alessandra Penna		
Verifica e Approvazione	Funzione: Responsabile SS Attività di Produzione	Firmato digitalmente da: Carlo Paolo Bussi Motivo: Responsabile Struttura Semplice F06.02 Luogo: Torino Data: 09/09/2020 16:59:50	
	Nome: Carlo Bussi		

ARPA Piemonte

Codice Fiscale – Partita IVA 07176380017

Dipartimento territoriale Piemonte Nord Ovest**Struttura Semplice Attività di Produzione**

Tel 0111968351 - fax 01119681441

P.E.C.: dip.torino@pec.arpa.piemonte.it



Premessa

Oggetto della presente relazione è la valutazione del Documento Tecnico predisposto per la Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica della Variante parziale n°2 al P.R.G.C. vigente del Comune di Ciriè.

L'analisi del Documento tecnico è stata condotta prendendo come riferimento i criteri individuati nell'Allegato I, Parte Seconda, al D.lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e s.m.i.

Si evidenzia che, compito della valutazione ambientale, è la considerazione non solo degli impatti diretti, conseguenti all'attuazione della variante in oggetto, ma anche di quelli indiretti e cumulativi sulle diverse componenti ambientali.

Si rammenta inoltre che, nel presente parere, non verranno trattati gli aspetti riguardanti il rischio geologico, idrogeologico e sismico, né gli aspetti inerenti la stabilità dei fronti e gli aspetti geotecnici poiché con la D.G.R. n. 33-1063 del 24 novembre 2010 è stata fissata al 1° dicembre 2010 la data di decorrenza dell'esercizio delle funzioni in materia di prevenzione dei rischi geologici, che, ai sensi della legge regionale 27 gennaio 2009, n. 3, sono state trasferite da Arpa Piemonte a Regione Piemonte.

Nell'ambito della fase di consultazione Arpa Piemonte fornisce il proprio contributo in qualità di Soggetto con Competenze in materia Ambientale, come disciplinato dalla D.G.R. n. 25-2977 del 29 febbraio 2016.

A - Contenuti della Variante

Nella relazione di verifica di assoggettabilità si indica che le diverse modifiche contemplate dalla Variante, sono state accorpate in sei categorie omogenee, di seguito descritte

1. Retrocessione alla destinazione agricola o verde privato inedificabile.

Le modifiche incluse in questo primo gruppo discendono da richieste di eliminazione dell'edificabilità concessa dal PRG vigente a terreni liberi sui quali non è però intenzione dei proprietari costruire.

La Variante dispone per tali lotti la riclassificazione a verde privato privo di capacità edificatoria, nei contesti di maggiore interstitialità con l'urbanizzato e dove è evidente il loro stato di ambiti pertinenziali all'abitazione principale, o in area agricola, laddove si riscontra un effettivo uso in questo senso.

In totale le aree che tornano ad avere la destinazione agricola, o che comunque vengono preservate dall'utilizzo edificatorio, ammontano a 128.750 mq. (1a, 1b, 1c, 1d, 1e, 1f, 1g);

Nello specifico si tratta della:

Modifica 1.a – Ambito Pa4: "Ambiti di trasformazione per Parchi e servizi urbano-territoriali (art.22 Lur.56/1977) con ipotesi di concentrazione fondiaria": riconoscimento a verde privato;

Modifica 1.b – Ambito Pa4: "Ambiti di trasformazione per Parchi e servizi urbano-territoriali (art.22 Lur.56/1977) con ipotesi di concentrazione fondiaria": riconoscimento a verde privato;

Modifica 1.c – "Aree degli Ambiti di trasformazione da cedere per la Città pubblica "e l'ERS" relative all'ambito "AtrC4 – Ambiti di Trasformazione prevalentemente residenziale nel Concentrico o nelle Frazioni: stralcio della porzione nord dell'ambito e parziale riconoscimento in TC2;

Modifica 1.d – "Aree degli Ambiti di trasformazione da cedere per la Città pubblica e l'ERS" relative all'ambito "ATi5 – Ambiti di Trasformazione integrata polifunzionale": riconoscimento a Verde Privato o Agricolo periurbano;

Modifica 1.e – "ATi1 Ambiti di Trasformazione integrata polifunzionale e ipotesi di concentrazione fondiaria": viene stralciato l'intero ambito;



Modifica 1.f – “Arp1-b – Ambiti di Riuso e trasformazione produttivo-terziaria con ipotesi di concentrazione fondiaria”: stralcio dell'intero ambito ARp1b con riconoscimento dell'attività esistente in TC6;

Modifica 1.g - Ambito Pa1 Ambiti di trasformazione per Parchi e servizi urbano-territoriali (art.22 Lur.56/1977): cambio di destinazione in agricolo periurbano.

2. Modifiche attuative di aree già destinate a usi urbani dal PRG (2a, 2b, 2c,2d)

Modifica 2a: Ambito Pa5: cambio di destinazione in TC2, attuabile con intervento diretto.

Il lotto oggetto di modifica è un'area già edificabile di 850 mq, adiacente al tessuto urbano consolidato, ma inclusa in un ambito di trasformazione di 111.000 mq sottoposto a strumento urbanistico esecutivo (Pa5) che, per le ragioni già illustrate nei precedenti capitoli non ha alcuna possibilità di trovare attuazione e che pertanto, con la presente variante, viene limitato alla destinazione di parco urbano consentendo il trasferimento in altra sede dei diritti edificatori. A margine di tale complessiva riorganizzazione attuativa, pare comunque possibile soddisfare la richiesta del proprietario del piccolo lotto, che ha manifestato l'esigenza di poterlo edificare con intervento diretto per il soddisfacimento di esigenze insediative familiari, dichiarando altresì di disporre di adeguato accesso veicolare e di potersi allacciare senza difficoltà ai pubblici servizi.

Modifica 2b: Ambito Arp2: incremento delle quote di destinazione commerciale l'Ambito di Riuso e Trasformazione produttivo terziaria ARp2.

Coincide con il sito occupato dell'ex stabilimento FINAFF, localizzato in Via Ricardesco, in cui le finalità del PRG sono la riqualificazione e il riutilizzo dell'area, a fronte delle dovute operazioni di bonifica.

Le attuali previsioni di PRG prevedono la trasformazione all'80% per usi principalmente produttivo-terziari (ai quali sono associate le destinazioni commerciali al dettaglio e all'ingrosso ai sensi dell'art.24 comma 1 della DCR n.563-13414 del 1999) e per la restante parte per usi residenziali.

Considerati:

- gli andamenti del mercato, che registrano importanti riduzioni delle richieste di nuove abitazioni nella zona in cui si colloca l'ex FINAFF;
- l'importante opportunità di riutilizzo di un ambito dismesso e in crescente stato di abbandono, limitrofo al concentrico ciriacese;
- i risvolti positivi che un suo recupero comporterebbe anche dal punto di vista ambientale, consentendo di attivare le operazioni di bonifica;

L'Amministrazione Comunale ritiene opportuno assecondare la richiesta pervenuta, relativa all'aumento delle quote commerciali a discapito di quelle residenziali, mantenendo comunque invariati i parametri edilizio-urbanistici e quelli relativi alle quote della Città pubblica o di uso pubblico.

Modifica 2c: Ambito Pa1: ricomprendere tutta l'area di proprietà in TC6

L'ambito, localizzato a Sud-Est del Capoluogo, si estende per 12.140 mq ed è accessibile da Via Torino-SP2 che, scorrendo a Nord, delimita l'area. Sorge in adiacenza ad un'area produttiva-commerciale che si sviluppa a Sud-Est, lungo la viabilità provinciale.

Il PRG vigente classifica l'area in parte come “TC6 - Riconoscimenti di Tessuti edificati marginali produttivi” e in parte come “Pa1 - Ambiti di trasformazione per Parchi e servizi urbano territoriali (art.22 Lur. 56/1977)” individuando al suo interno l'ipotesi di concentrazione fondiaria.

Sull'ambito insiste parte di un corridoio ecologico programmato che attraversa l'area da Nord a Sud. Nell'intorno dell'area si osservano tessuti con attività produttive, terreni agricoli periurbani e ambiti di Servizi e attività pubbliche.



Con questa modifica, la Variante si limita a uniformare la classificazione urbanistica dell'area al fine di consentirne un'attuazione più organica che permetterebbe, inoltre, la realizzazione del corridoio ecologico ad oggi in progetto.

L'area si localizza in un contesto caratterizzato da un mix di destinazioni: a Nord, oltre la SP2, troviamo aree residenziali e per attività polifunzionali (autoconcessionari e vivaio), a Est un'estesa area artigianale-commerciale, a Sud un'area libera a prato e a Ovest aree a vocazione produttiva e a servizi di interesse pubblico (campi sportivi e piscina). Attualmente la parte a Ovest risulta libera e a prato, mentre la porzione orientale è utilizzata per scopi agricoli. Si specifica che per l'area, già classificata dal PRG vigente come trasformabile, la Variante non individua nuove previsioni insediative, ma si limita a incentivarne l'attuazione uniformando la destinazione urbanistica del lotto.

Modifica 2d: Ambito ATrF5: suddivisione in comparti di intervento.

La modifica interessa un ambito localizzato in Frazione Devesi, classificato come Ambito di Trasformazione prevalentemente residenziale ATrF5 da attuarsi tramite Strumento urbanistico esecutivo unitario. Nonostante la volontà di procedere con l'attuazione delle previsioni di Piano, sono state riscontrate delle difficoltà legate principalmente all'elevato numero di proprietari e alle dimensioni piuttosto elevate del PEC. La Variante procede quindi alla suddivisione dell'area in tre comparti, attuabili con SUE separati, uno prospiciente Via San Pietro, gli altri due interclusi al tessuto frazionale, con affaccio su Via Rivette.

Il Piano vigente classifica l'area come "ATrF5 – Ambito di Trasformazione prevalentemente residenziale nelle Frazioni", assoggettato a PEC unitario, con al suo interno ipotesi di concentrazioni fondiarie e aree dell'ambito di trasformazione da cedere per la Città pubblica e l'ERS.

Sull'ambito insiste una previsione viaria di collegamento tra la SP18 e Via delle Spine, viabilità comunale che scorre più a Est.

La modifica prevista dalla Variante si limita a prevedere una suddivisione dell'ambito di trasformazione in comparti in modo da poter consentire l'attuazione con modalità separate.

L'Agenzia segnala che, nella relazione acustica, è presente la **Modifica 2.e** riguardante gli Ambiti Pa5, AVa3, Pa4, Pa3, Pa2 riguardante l'introduzione di un sistema perequativo per il trasferimento di cubatura, finalizzato a consentire la realizzazione del Parco urbano lungo l'asta del Torrente Banna; modifica che non viene elencata e descritta con il necessario dettaglio nella relazione di assoggettabilità, sebbene essa venga accennata nel paragrafo 5.3.

3. Nuovi lotti di completamento

A fronte delle retrocessioni alla destinazione agricola effettuate con la 1^a Variante Parziale e previste con le modifiche della categoria 1 della presente variante, è possibile riassegnare i diritti edificatori, favorendo l'attuazione di aree già urbanizzate e contigue ai tessuti urbani esistenti, sulle quali insiste un reale interesse insediativo che, almeno per quanto riguarda i lotti di più piccole dimensioni, è volto a soddisfare esigenze legate alle dinamiche evolutive delle famiglie residenti.

La presente categoria riguarda quindi quattro aree intercluse o strettamente adiacenti ai tessuti esistenti e dotate di tutte le necessarie infrastrutture di rete, per le quali la variante opera puntuali riclassificazioni riconoscendole nei Tessuti urbani con tipologie insediative a densità medio-bassa TC2.

Modifica 3.a: cambio di destinazione in TC2;

la prima area è localizzata lungo Via Ricardesco, è interamente recintato e utilizzato come pertinenza privata del limitrofo edificio residenziale;

Modifica 3.b: cambio di destinazione in TC2;

il secondo lotto è situato a est di Via Robassomero, lungo la parallela Via Bossetto, viabilità secondaria a servizio dell'insediamento residenziale;

Dipartimento territoriale Piemonte Nord Ovest – S.S. Attività di Produzione

Variante parziale n. 2 al P.R.G.C. vigente - Comune di Ciriè - Procedura di VAS - Fase di verifica di assoggettabilità pag. 3 / 11



Modifica 3.c: cambio di destinazione in TC2; la terza area corrisponde a un piccolo lotto intercluso alla Località Rossignoli, prospiciente la SP15.

Modifica 3.d: nuovo lotto di completamento e ripermimetrazione dell'area TC2 al fine di ricomprendere gli edifici che ora sono in area agricola è localizzata a sud della ferrovia, accessibile dalla via a fondo cieco parallela ad essa (Via Biauone), contigua a tessuti residenziali esistenti.

4. Razionalizzazione delle aree per servizi

Modifica 4a. da area a "Standard previsto in Lotto di Completamento o SUA in TC3" a "TC3 – Tessuti di riqualificazione edilizia e ambientale": legate all' intervento di ristrutturazione urbanistica unitario delle aree in corrispondenza di alcuni fabbricati artigianali-commerciali localizzati nella zona di Via degli Ontani e Via delle Fontane; il Piano individua un'area per servizi, che il Comune intende stralciare: infatti, considerato che il Piano vincola l'attuazione dell'area a un intervento di ristrutturazione urbanistica unitario per l'intera area TC3, Tessuti di riqualificazione edilizia ambientale, e che tale zona urbanistica ricade interamente in classe di pericolosità geomorfologica IIIb3Banna (comprende le aree edificate limitrofe al Torrente Banna potenzialmente influenzate dalla dinamica del corso d'acqua, ove solo a seguito della realizzazione di opere di sistemazione idraulica a scala territoriale e di carattere pubblico, saranno possibili nuove edificazioni), non è possibile addivenire alla realizzazione dell'area in tempi ragionevoli e si preferisce concentrare le risorse pubbliche su progetti che possono trovare attuazione più a breve termine;

Modifica 4b. Ambito "Pa3 – Ambiti di trasformazione per Parchi e servizi urbano-territoriali (art.22 Lur.56/1977) con ipotesi di concentrazione fondiaria":

Individuazione di una nuova area per servizi in corrispondenza del piazzale sterrato, di proprietà comunale, lungo la SP19; ". un vasto ambito di proprietà comunale, lungo Strada San Giovanni, già utilizzato per finalità pubbliche (parcheggio a destra e verde attrezzato a sinistra della SP19) non è individuato come area per servizi pubblici sugli elaborati cartografici del PRG vigente ed è pertanto opportuno localizzarlo correttamente aggiornando le tavole di Piano;

Modifica 4c. Ambito Pa5 – "Ambiti di trasformazione per Parchi e servizi urbano-territoriali (art.22 Lur.56/1977) con ipotesi di concentrazione fondiaria":

Individuazione nuova area per servizi in corrispondenza dell'area di proprietà comunale in Via Monte Angiolino "l'Amministrazione Comunale ha in previsione la realizzazione di un parcheggio pubblico lungo Via Vaccarezza, posizione strategica per accedere sia al Centro Storico sia al parco lungo il Banna;

Modifica 4d. Ambito "Pa1 – Ambiti di trasformazione per Parchi e servizi urbano-territoriali (art.22 Lur.56/1977) con ipotesi di concentrazione fondiaria" e "Ase1 - Ambiti di Servizi e attività pubbliche e di interesse pubblico esistenti o programmati" per la porzione a Sud. :

Individuazione nuova area per servizi in corrispondenza dell'area di proprietà comunale in Via Monte Angiolino

Si ritiene opportuno ridisegnare la porzione sud dell'ambito di trasformazione Pa1 riconoscere il terreno di proprietà comunale come area a servizi di interesse generale e la viabilità pubblica già esistente che conduce al centro sportivo.

L'area si sviluppa a Sud-Est del Capoluogo, oltre la strada provinciale SP2 ed è attraversata da Nord a Sud da una diramazione viaria comunale che conduce al centro sportivo sito più a Sud. Sulla porzione occidentale dell'area insistono l'ecostazione e la piscina comunale con le loro pertinenze, mentre la porzione a Est risulta libera e incolta. A Est del sedime stradale è presente un'area alberata che, a fronte delle scelte operate lungo Via Torino, si prevede di rilocalizzare a confine con l'area 2c, precedentemente descritta, andando a prevedere un corridoio ecologico integrato con la rete in progetto.

5. Ripianificazione degli ambiti oggetto di annullamento giurisdizionale

Modifica 5a: A seguito dell'annullamento giurisdizionale, tutto l'ex ambito ATrC2 è tornato alla previgente destinazione agricola.

Dipartimento territoriale Piemonte Nord Ovest – S.S. Attività di Produzione

Variante parziale n. 2 al P.R.G.C. vigente - Comune di Ciriè - Procedura di VAS - Fase di verifica di assoggettabilità pag. 4/11



Modifica 5b: ex Ambito ATrC1: nuovo Ambito di Trasformazione per ridefinire il margine urbano verso est, con bretella di collegamento tra Via San Maurizio e Via De Gasperi;

Per quanto riguarda l'ex ambito ATrC1 è necessario prevedere una connessione tra la SP 16 e Via Vittorio Veneto per consentire ai veicoli provenienti da San Maurizio un più agevole percorso per raggiungere il centro cittadino, senza gravare ulteriormente le altre strade destinate al traffico interno di distribuzione.

Tale nuova bretella, che avrebbe uno sviluppo di circa 350 m, contro i 650 del tracciato stradale previsto all'interno dell'ambito ATrC1 dal PRG 2016 e i 600 previsti dal PRG 1983 (ritornato in vigore in tale ambito a seguito della sentenza del TAR), costituirebbe altresì un elemento di delimitazione del margine urbano, accompagnato, sull'esterno da una profonda fascia boscata, in parte esistente e in parte da piantumare. La strada e il bosco verrebbero realizzati dagli attori degli interventi edificatori, e quindi senza costi a carico del Comune.

La nuova fascia boscata compensativa prevista a Est della nuova viabilità, di estensione superficiale doppia a quella oggetto di trasformazione, fungerà da elemento di delimitazione del margine urbano e di mediazione con il contiguo territorio agricolo e sarà costituita da una selezionata varietà di essenze autoctone e di maggior valore ecosistemico rispetto a quelle attualmente esistenti.

Modifica 5c: ex Ambito ATi4: individuati due nuovi Ambiti di Trasformazione (uno, verso Via Giuseppe Enrici, prevalentemente residenziale (ATrC6), l'altro a destinazione produttiva – ATi4) per ridefinire l'area, con viabilità di collegamento tra Via Torino e Via Biaune;

Un'altra importante previsione viaria che si vuole rendere attuabile è quella relativa alla connessione tra la rotonda esistente all'innesto della circonvallazione (C.so Dalla Chiesa) su Via Torino e la Via Biaune, con allargamento di quest'ultima, per migliorare l'accessibilità degli impianti sportivi e dell'area industriale ad essi adiacente, consentendo una circolazione anulare attestata sulle due rotonde di Via Torino.

Anche tale collegamento viario, già previsto dal PRG del 1983, fu poi confermato (con tracciato pressoché identico) dal PRG 2016, che lo comprese all'interno dell'ambito ATi4.

A seguito dell'annullamento giurisdizionale, è tornata in vigore la previsione del PRG 1983.

Si propone di collocare una nuova area residenziale (ATrC6) in continuità con il tessuto residenziale e commerciale esistente, sottoponendola a PEC unitario con il compito di realizzare l'ampliamento di Via Biaune.

In prosecuzione, verso nord, dell'insediamento industriale esistente, viene invece prevista una nuova area produttiva, connessa alla realizzazione della bretella di collegamento tra Via Torino e Via Biaune. Tra le due nuove aree viene mantenuto un ampio spazio libero, sia per evitare accostamenti critici acustici, sia per garantire adeguati margini di protezione e di sviluppo all'azienda agricola esistente.

Modifica 5d: ex Ambito ATi2:

- ricondurre la destinazione produttivo-artigianale a quella normata dal PRG vigente, ovvero TC6;
- ricondurre la destinazione agricola a quella normata dal PRG vigente, che già prevede possibilità di riutilizzo dei fabbricati esistenti in area agricola;
- individuare un nuovo Ambito di Trasformazione in corrispondenza dell'area In1 del previgente piano, assegnando un mix funzionale che consenta di risolvere la frammentarietà della zona, anche dal punto di vista della classificazione acustica;

L'annullamento del PRG 2016 relativamente all'ambito ATi2 ha portato al ripristino delle destinazioni produttive previste dal PRG del 1983 che, tuttavia, non paiono compatibili con le aree residenziali adiacenti verso est.

Nel ripianificare l'ambito è quindi ipotizzabile mantenere come agricoli i terreni che sono tornati a tale destinazione per effetto della sentenza, confermare come produttivi quelli ubicati a maggior distanza dalle aree residenziali e riconvertire a destinazioni miste (residenziali, commerciali, terziarie, artigianali) quelli posizionati all'estremità orientale dell'ambito. In questo modo la variante parziale aspira a migliorare la compatibilità ambientale delle vigenti previsioni, individuando



destinazioni e modalità attuative maggiormente sostenibili rispetto alla frammentarietà del contesto esistente

6. Modifiche normative e correzioni di errori materiali.

B - Osservazioni tecniche

In merito alle aree proposte nella Variante parziale n°2, si evidenzia che sebbene con questa variante venga diminuito il consumo di suolo previsto nel P.R.G.C. 2016, viene comunque prevista l'artificializzazione di nuove aree, alcune in suolo agricolo in Classe II e III di Capacità di uso, che non parrebbero coerenti con le previsioni del P.P.R. e che necessitano di adeguate compensazioni. Si rileva infatti che alcune delle previsioni della Variante in esame risultano particolarmente critiche, come la modifica 3d e la modifica 4c, in quanto Aree di elevato interesse agronomico in base al P.P.R., così come le previsioni della modifica 5b e quelle della modifica 5c, che necessitano di ulteriori approfondimenti relativamente agli impatti e alle modalità compensative.

In merito alle compensazioni indicate nel documento di Verifica, occorre chiarire cosa venga previsto: non si ritiene sufficiente richiamare il P.R.G.C. 2016, in quanto non è noto all'Agenzia come gli elaborati del piano siano stati integrati/modificati, alla luce delle richieste espresse nel parere dell'O.T.R., di cui si tratterà in seguito, relativamente alla Valutazione Ambientale Strategica di tale piano.

La nuova viabilità proposta con la Variante deve essere inoltre maggiormente motivata ed inserita in un quadro complessivo: non risulta chiaro se i flussi veicolari della viabilità attualmente utilizzata necessitino effettivamente della realizzazione di interventi alternativi, in particolare quello nell'ambito che interessa l'area boscata (cfr. modifica 5b).

Deve essere inoltre verificata l'efficacia dei corridoi ecologici previsti nelle aree in variante, in base alle osservazioni espresse nel parere del O.T.R. relativo al P.R.G.C. 2016.

In merito ai contenuti del documento di Verifica, l'Agenzia evidenzia che, nel momento in cui si interviene modificando o aggiornando un Piano regolatore, che era stato sottoposto a Valutazione Ambientale Strategica ed oggetto di monitoraggio, si dovrebbe partire dai dati presenti in tale piano e dagli esiti del monitoraggio.

Il monitoraggio nella V.A.S., come noto, deve consentire di valutare gli effetti prodotti dal piano sull'ambiente e costituire un riferimento per gli aggiornamenti del piano, ma deve anche verificare:

- se le condizioni analizzate e valutate in fase di costruzione del piano abbiano subito evoluzioni significative;
- se le interazioni con l'ambiente stimate si siano verificate o meno;
- se le indicazioni fornite per ridurre e compensare gli effetti significativi siano state sufficienti a garantire un elevato livello di protezione ambientale.

Per definire gli interventi della Variante parziale, a parte la presa d'atto delle retrocessioni a seguito della sentenza del T.A.R., si sarebbe dovuto partire analizzando dettagliatamente lo stato d'attuazione del P.R.G.C. 2016 e riferire gli esiti del monitoraggio del Piano, non solo descrivere il quadro di riferimento ambientale, oltre che della pianificazione sovraordinata.

Il quadro conoscitivo avrebbe quindi dovuto descrivere in maniera più dettagliata cosa è stato attuato, dal 2016 ad ora, non limitandosi a motivare la variante in base a difficoltà di realizzazione, che non hanno motivazioni ambientali.

Occorreva indicare se sono state riscontrate criticità ambientali nella sua attuazione, quali difficoltà sono state rilevate nell'inserimento degli interventi mitigativi/compensativi proposti, ovviamente qualora siano stati attuati gli interventi previsti. Tutto questo in modo da riorientare e/o introdurre azioni nella Variante parziale, soprattutto nel caso in cui gli obiettivi non siano stati raggiunti e/o se

Dipartimento territoriale Piemonte Nord Ovest – S.S. Attività di Produzione

Variante parziale n. 2 al P.R.G.C. vigente - Comune di Ciriè - Procedura di VAS - Fase di verifica di assoggettabilità pag. 6 / 11



le misure di mitigazione/compensazioni degli impatti non siano state attuate, indicando le motivazioni per cui non lo sono state, ma anche se si sono riscontrati effetti negativi non preventivati, in fase di redazione del R.A. del P.R.G.C. 2016, che necessitano di ulteriori compensazioni/mitigazioni.

Le scelte della Variante parziale n°2, come già detto, non partono dagli esiti del monitoraggio, che si ricorda in base alla Delibera regionale di approvazione, dovevano essere inseriti in un report annuale, e gli interventi previsti oltre ad insistere sullo stesso territorio, consistono nelle revisione delle previsioni di molte delle aree del P.R.G.C. 2016: parrebbe che l'impianto stesso del piano venga modificato e/o che comunque necessiti di essere modificato in modo significativo.

Per quanto le singole modifiche siano limitate e magari anche consentite in una variante parziale, verifica che peraltro esula dai compiti dell'Agenzia, non si comprende, dalla documentazione presentata, in che misura gli elementi portanti del piano 2016 (Città Giardino lineare, il Parco del Banna) verranno realizzati. Anche gli interventi sulla viabilità, ridotti e parcellizzati, necessitano di una rivisitazione complessiva, esaminando alternative in base ad una minimizzazione degli impatti e ai flussi effettivi.

Le richieste dell'Agenzia di chiarimenti sono necessarie poiché è difficile esprimere considerazioni mancando un quadro complessivo, che risulta necessario in quanto, con la Variante parziale 2 e solo in minor misura con la Variante parziale 1, per varie motivazioni, alcuni elementi fondanti il Piano 2016, quali la "Città Giardino lineare" ed il cosiddetto "fuso viario", paiono essere stati "indeboliti" se non eliminati, ma anche la realizzazione del Parco del Banna, con il ripristino della destinazione previgente in alcune sue parti, non pare più realizzabile con le modalità previste dal Piano 2016¹.

L'Agenzia osserva comunque che la Variante n° 2 parrebbe comportare impatti sulle stesse componenti ambientali esaminate nel RA del Piano 2016 ed in parte sulle stesse aree, ma evidenzia che le modalità con cui si rendeva compatibile quel piano, mitigando/compensando gli impatti presumibili, già allora, erano state ritenute critiche: pertanto si ritiene pertinente riproporre alcune delle considerazioni presenti sia nel parere dell'Agenzia, sia nel parere dell'O.T.R. alla cui redazione l'Agenzia ha partecipato come supporto tecnico.

Relativamente a tali osservazioni si chiede un riscontro, non essendo noto, come già anticipato, come sia stato integrato il Piano a seguito delle osservazioni espresse dai Soggetti con Competenze ambientali e dall'O.T.R., ovviamente per quanto pertinente agli interventi in Variante.

In merito **alle compensazioni**, che, nel documento di verifica della Variante parziale n. 2 si indica che si intendono richiamate, sia per le vecchie aree modificate, sia per le aree di nuova introduzione, l'Agenzia osserva che quanto proposto nel Piano 2016, già non si riteneva adeguato.

Nei pareri allora espressi non si condivideva l'utilizzo dell'Indicatore B.T.C., in quanto non ritenuto sufficiente per la caratterizzazione ambientale delle aree interessate dagli interventi edificatori e non sufficientemente rappresentativo dell'effettiva funzionalità ecologica dei "neoeosistemi" realizzati.²

Tale indicatore nel P.R.G.C. 2016 è stato utilizzato per dimostrare che, nella maggior parte degli ambiti soggetti a trasformazione, il valore dell'indicatore post operam, simulato attraverso il progetto delle aree compensative e di riequilibrio ecologico, era di fatto superiore allo stato di fatto ante operam.

¹ ad esempio non è noto se alcuni elementi detrattori presenti, ad esempio gli edifici che si intendeva demolire, saranno eliminati.

² Esso infatti non prende in considerazione alcuni aspetti naturalistico-ambientali fondamentali nelle analisi di VAS ed espressamente richiesti anche dalla normativa vigente in materia quali, ad esempio, biodiversità e reti di connessione ecologica, consumo di suolo, reticolo idrografico superficiale e sotterraneo, aumento di fabbisogno idrico, incremento di emissioni inquinanti determinato dal previsto sviluppo urbano e dalla conseguente intensificazione di traffico veicolare, diminuzione di capacità di assorbimento del carbonio.



Per quanto riguarda i valori attribuiti ai "neoeosistemi", formazioni arboree e/o arbustive con estensione areale contenuta all'interno di aree più o meno densamente urbanizzate, si segnalava che occorreva prestare attenzione a non effettuare sovrastime, poiché su tali "neoeosistemi" era significativo il disturbo delle attività antropiche esistenti al contorno.

Si rilevava che le compensazioni non potevano essere limitate alla realizzazione di porzioni vegetate, a cui viene attribuito un valore peraltro di difficile controllo che è relativo all'assorbimento di radiazione solare, che anche se efficacemente realizzate, compenseranno solo parzialmente gli effetti ambientali e a medio lungo termine.

L'Agenzia coglie ora l'occasione per ribadire che le compensazioni per il consumo di suolo non possono essere costituite dalla piantumazione, in parte dell'area compromessa dalla nuova edificazione, di alberi/ arbusti e che queste possono essere considerate misure mitigative, mentre gli interventi compensativi possono essere costituiti da interventi di deimpermeabilizzazione, di bonifica dei suoli o il recupero di aree degradate.

Nei pareri si erano espresse perplessità anche in merito alla rete ecologica individuata, soprattutto per quanto riguarda l'individuazione di corridoi ecologici a margine della viabilità o in aree intercluse (ad esempio parte del corridoio limitrofo all'Area Asp1, rimarcando la necessità di perfezionare la rete ecologica prevista con interventi nelle aree agricole e nelle aree perfluviali del Torrente Stura.

Si rilevava che i "corridoi ecologici programmati" presentati nella documentazione di Piano, per come sono stati progettati e per l'ambito territoriale in cui sono previsti, risultano essere poco significativi per la pianificazione di una rete ecologica a scala locale sul territorio comunale di Ciriè, in quanto non rappresentano elementi strutturali della rete, soprattutto perché previsti lungo arterie viarie trafficate e in ambito urbano dove perdono la loro funzione di corridoio ecologico e mantengono solo un ruolo di alberatura stradale e di arredo urbano. ...

Come evidenziato per il PRGC 2016, in merito alla realizzazione del **Parco del Banna**³, si ritiene sicuramente auspicabile un intervento di riqualificazione dell'area perfluviale, in quanto il torrente presenta una funzionalità ecologica estremamente ridotta, sia per la esigua vegetazione spondale sia per gli interventi spondali e in alveo.

Si rilevava che gli interventi in progetto potrebbero portare ad un miglioramento delle condizioni ambientali, eliminando elementi di degrado e aumentando la fascia di vegetazione spondale, in modo che quest'ultima possa esercitare una funzione di filtro, ma l'esistenza di argini e muri che, presumibilmente, dovranno permanere per esigenze di protezione dal rischio di esondazione, non permetteranno un pieno recupero ambientale per quanto riguarda la sponda idrografica destra.

Per quanto riguarda la sponda sinistra, le condizioni al contorno permetterebbero invece una più efficace riqualificazione fluviale in quanto l'area è utilizzata a fini agricoli e non sono presenti interventi di artificializzazione delle sponde, ma, le previsioni di piano riguardanti tale sponda, sono minime e non continue.

In relazione alla Rete Ecologica Locale, pertanto si ritiene occorra definire meglio quali siano gli interventi ancora possibili/efficaci, alla luce delle modifiche approvate con la Variante parziale n°1 e di quelle previste dalla attuale Variante n°2, che si occupano di corridoi ecologici e del Parco del Banna.

C - Analisi di compatibilità con la zonizzazione acustica comunale

In relazione a gli aspetti acustici si formulano le osservazioni seguenti.

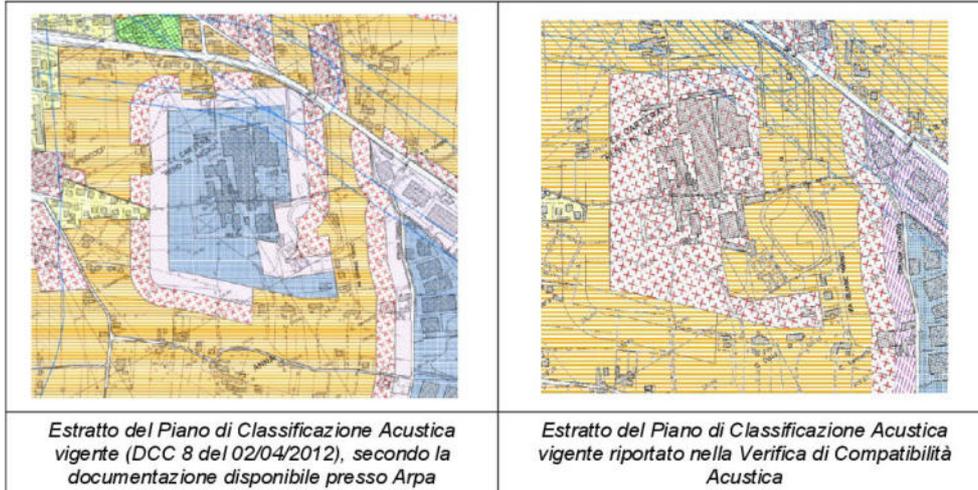
Modifica 1.f

L'area in cui insiste l'ex cartiera "Reno De Medici" è indicata in classe IV nel vigente Piano di Classificazione Acustica. Secondo la documentazione a nostra disposizione, relativa al PCA

³ Ambiti denominati Pa2, Pa3, ATi5, Pa4, Ava3, Pa5.

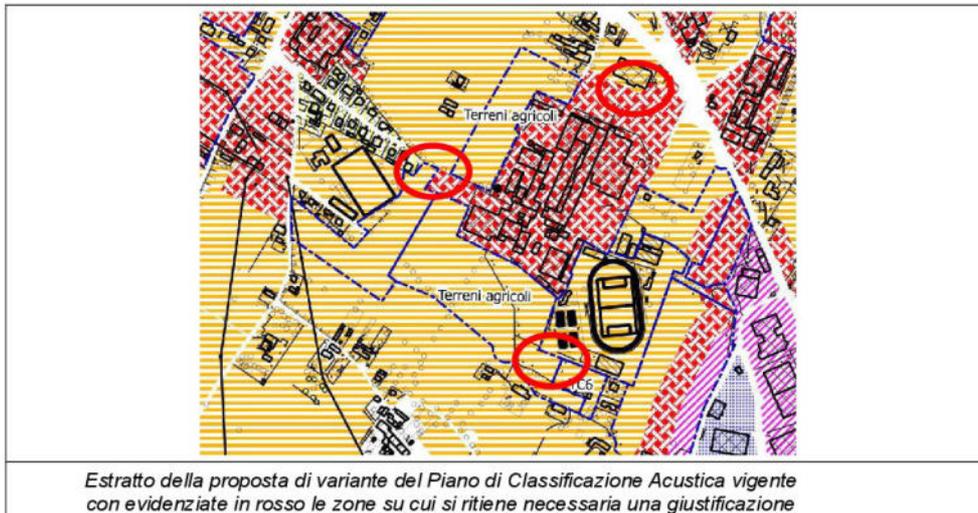


approvato in via definitiva con DCC n. 8 del 02/04/2012, tale area è invece posta in classe VI ed è in gran parte circondata da fasce di cuscinetto in classe V e IV, così come riportato nell'estratto di seguito riportato.



Risulta pertanto necessario chiarire tale difformità, prevedendo nel caso una revisione della verifica dell'analisi della compatibilità acustica della trasformazione prevista a confine della suddetta area.

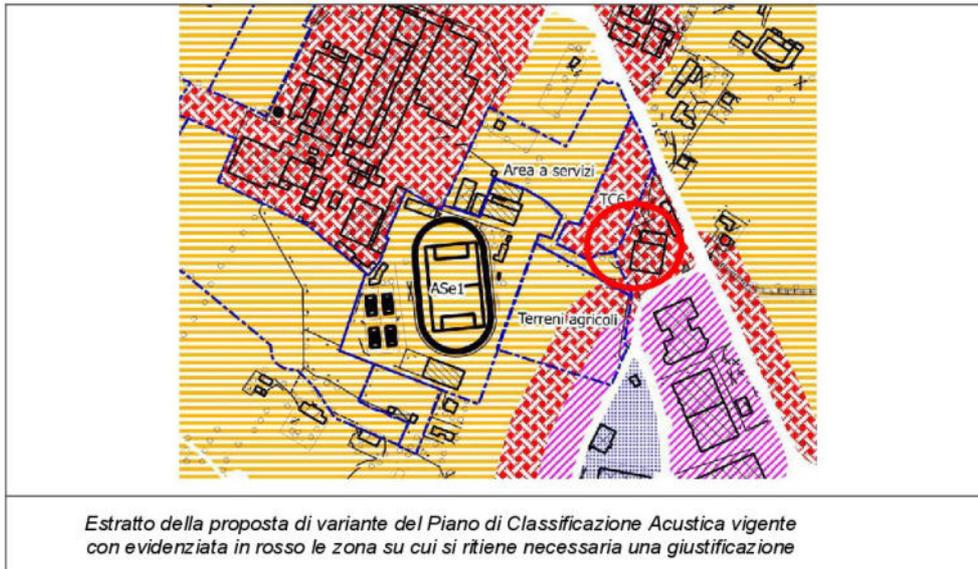
Fermo restando quanto sopra, nella proposta di variante del PCA dovrebbero altresì essere giustificati, secondo i criteri stabiliti dalle linee guida regionali sulla classificazione acustica del territorio, l'inserimento dell'area TC6 in classe III nonché l'ampliamento delle aree in classe IV ad ovest e a nord dell'ex cartiera (cfr. figura seguente).





Modifica 1.g

Dovrebbe essere giustificata, secondo i criteri stabiliti dalle linee guida regionali sulla classificazione acustica del territorio, la modifica della classificazione acustica dell'area posta a contatto con la zona TC6, da classe V a IV (cfr. figura seguente).



Modifica 5.b

Dovrebbe essere giustificata, secondo i criteri stabiliti dalle linee guida regionali sulla classificazione acustica del territorio, la modifica della classificazione acustica della porzione di territorio posta ad ovest della nuova area ATrC1, da classe II a III.

Modifica 3.d

L'art. 6 della L.R. 52/00 stabilisce che "è vietato assegnare ad aree contigue limiti di esposizione al rumore che si discostino in misura superiore a cinque decibel; la norma si applica anche nel caso di aree contigue appartenenti a comuni limitrofi. Qualora, nelle zone già urbanizzate, non sia possibile rispettare tale vincolo a causa di preesistenti destinazioni d'uso, il comune adotta apposito piano di risanamento".

Tale principio è ripreso nella DGR 6 agosto 2001, n. 85-3802 "Linee guida per la classificazione acustica del territorio".

Tenuto conto di ciò, si ritiene che l'ampliamento dell'area TC2 (in classe II) non sia conforme a quanto fissato dai suddetti disposti normativi, in quanto in accostamento critico con l'adiacente classe IV.

Non si ritiene infatti accettabile, secondo il sopracitato principio normativo, quanto riportato nella Verifica di Compatibilità Acustica, secondo cui la variazione prevista introduce esclusivamente una modifica della geometria di un accostamento critico esistente.

Infine, in merito alla **modifica 2b**, si evidenzia che quanto riportato nel documento di verifica di assoggettabilità è difforme da quanto presente nella relazione acustica, infatti in base alla prima



relazione, ma anche ai dati in possesso dell'Agenzia, l'area risulterebbe in Classe VI, mentre nella relazione acustica tale area appare in Classe IV.

Per tale area, in occasione dell'esame del progetto preliminare del P.R.G.C., l'Agenzia aveva osservato che:

E' comunque necessario, in riferimento all'area ARp2, dove è prevista la riqualificazione dello stabilimento "ex Finaf", porre le seguenti considerazioni.

Il redattore del piano di compatibilità acustica propone di riclassificare l'area dello stabilimento dall'attuale classe VI alla classe V, e di riclassificare il subambito "sud" (di nuovo ampliamento) da classe III a classe IV con l'interposizione di opportuna fascia cuscinetto di classe III a contatto con l'area residenziale presente ad ovest (vedi pag.20 e 21 della relazione acustica).

In considerazione della limitata dimensione dell'area occupata dallo stabilimento "ex Finaf", della necessità (già indicata dal tecnico acustico) di declassare l'area produttiva al fine di ridurre le criticità presenti, e soprattutto della contemporanea trasformazione prevista nell'area ATrC4 (con prevalenza residenziale) situata a contatto con tali aree, si ritiene che una riclassificazione dell'intera area ARp2 in classe IV sarebbe più adeguata.

In questo modo si indirizzerebbe la trasformazione della zona verso l'inserimento di attività a minor impatto acustico nei confronti delle aree residenziali insediate o di prossimo insediamento, permettendo contestualmente la risoluzione totale del contatto critico ancora presente ed evitando così la necessità di predisporre, da parte della amministrazione comunale, di un Piano di Risanamento Acustico ai sensi di quanto stabilito dall'art. 7 della L. 447/95.

Conclusioni

In base alle considerazioni contenute nella presente relazione, l'Agenzia non è in grado di esprimersi in merito alla assoggettabilità o meno della Variante parziale n°2 alla fase di valutazione della procedura di V.A.S.

ARPA Piemonte

(nota prot. n. 38423 del 10/09/2020)



Prot. n° 86390

Torino, il 26/10/2020

FASCICOLO B.B2.04-F06_2020_03295/ARPA
PRATICA F06_2020_03295

INVIATA MEDIANTE PEC

Spett.le
Comune di Ciriè
Servizio Urbanistica
Corso Martiri della Libertà, 33
10073 CIRIÈPEC: protocollociriè@cert.rupapiemonte.it

Riferimento Vs. prot. n°35540 del 08/10/2020; prot. Arpa n° 80761 del 08/10/2020.

**Oggetto: Variante parziale n. 2 al vigente P.R.G.C. del Comune di Ciriè.
Fase di Verifica di assoggettabilità a VAS. *Parere tecnico integrativo.***

A seguito dell'esame della documentazione integrativa pervenuta, redatta per rispondere alle richieste formulate da quest'Agenzia con nota prot 71263 del 10/09/2020, si osserva che:

- per quanto riguarda la componente acustica le revisioni alla Modifica 1.f e alla Modifica 3.d, risultano nella sostanza condivisibili e coerenti con le linee guida regionali sulla classificazione acustica.

Nel merito specifico della Modifica 1.f, si osserva che la nuova classificazione acustica dell'area in cui insiste l'ex cartiera "Reno De Medici" (classe IV), prevista nella verifica di compatibilità acustica connessa all'approvazione della Variante Parziale n.1 al PRGC ed assunta quale riferimento dello scenario attuale nella presente variante, doveva essere già recepita nel Piano di Classificazione Acustica vigente. Si ricorda infatti che, ai sensi dell'art. 7 c. 6-bis L.R. 52/00, la modifica o revisione della classificazione acustica, ove attuata in sede di predisposizione o modifica degli strumenti urbanistici secondo le procedure di cui alla L.R. 56/77, deve essere svolta contestualmente a tali procedure;

- si ritiene che gli interventi compensativi individuati nel documento integrativo siano coerenti con quanto indicato da Arpa, ma si precisa che dovranno essere previste compensazioni per tutte le aree in variante che comporteranno una maggiore artificializzazione del suolo rispetto allo stato attuale e quindi, non solo per gli interventi individuati ai punti 3 e 5 del documento di Variante, ma anche per l'area a servizi (parcheggio) individuata con la sigla 4c.

Alla luce delle considerazioni sopra formulate, ferma restando la competenza comunale relativa alla decisione in materia di assoggettabilità, si ritiene che la Variante in oggetto possa essere esclusa dalla fase di valutazione della Procedura di VAS.

Rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti, si porgono distinti saluti.

Dirigente responsabile della struttura
Attività di Produzione
Dott. Ivana BottazziFirmato digitalmente da: Ivana Bottazzi
Data: 26/10/2020 12:05:01Per eventuali comunicazioni/informazioni
rivolgersi alla dott. Alessandra Penna
tel 01119680427
e-mail a.penna@arpa.piemonte.it**ARPA Piemonte**

Codice Fiscale – Partita IVA 07176380017

Dipartimento territoriale Piemonte Nord Ovest - Struttura Semplice Attività di ProduzioneVia Pio VII n. 9 – 10135 Torino Tel. 011-19680111 – fax 011-19681441
P.E.C.: dip.torino@pec.arpa.piemonte.it

ORGANO TECNICO COMUNALE

(nota prot. del 28/10/2020)

**SETTORE SERVIZI TECNICI**

Servizio Urbanistica

Tel. 011 9218111

e-mail: urbanistica@comune.cirieto.it

ORGANO TECNICO COMUNALE**Variante Parziale n. 2 al PRG (art.17, c.5 LR 56/1977 e s.m.i.)****Verifica di Assoggettabilità a VAS (art.12 D.Lgs 152/2006 e s.m.i.)****PARERE TECNICO DI NON ASSOGGETTABILITÀ**

L'Organo Tecnico presso l'autorità competente per la Valutazione Ambientale Strategica, costituito con Deliberazione della Giunta Comunale n. 106 del 16/05/2018 modificato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 148 del 23/09/2020 nelle seguenti persone:

- o Arch. Maria Teresa Noto (Presidente e RUP)
- o Arch. Isabella Farina (Coordinatore)
- o Arch. Gianfranco Fiora (esperto in materia urbanistica)
- o Dott. agr. Renata Curti (esperto in materia ambientale)

riunitosi presso la sede municipale di Ciriè in data 28/10/2020 alle ore 15,00 per esprimere il parere di competenza in merito all'oggetto.

PREMESSO CHE

- La Città di Ciriè è dotata di Piano Regolatore Generale (PRG) approvato con modifiche ex officio con Deliberazione della Giunta Regionale del 3/10/2016 n. 20-4013, pubblicata sul B.U.R. n. 41 del 13/10/2016.
- il succitato Piano Regolatore Generale (PRG) è stato oggetto di 1^ Variante Parziale ai sensi dell'art. 17, comma 5, della L.R. 56/77 e s.m. e i., approvata con deliberazione di Consiglio Comunale N. 3 del 02/03/2020;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 29/06/2020 è stata adottata la perimetrazione dei centri e dei nuclei abitati, ai sensi dell'art 12, comma 2 n. 5 bis, della L.R. 56/77 e s.m. e i..
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 72 del 06/05/2020 si disponeva in merito alla redazione della 2^ Variante Parziale al PRG vigente.

Comune di Ciriè

Corso Martiri della Libertà 33 – CAP 10073
 protocollo.cirieto@cert.ruparpiemonte.it
 tel: 011 921 81 11 – fax: 011 921 86 00

Via A. D'Oria 14/7
 sportellodelcittadino@comune.cirieto.it



- In sintesi, la Variante provvede a:
- ridefinire alcuni ambiti di trasformazione, nell'ottica di confermare solo gli interventi (insediativi e infrastrutturali) che presentano una reale fattibilità e minori costi di soglia – eliminando quelli per cui non ricorre l'interesse dei proprietari o la cui attuazione risulta poco sostenibile per l'eccessiva incidenza delle dotazioni urbanizzative – con una complessiva riduzione dell'uso di suolo;
 - riconoscere ad alcuni lotti ineditati l'effettiva funzione di verde di pertinenza (giardino, orto, frutteto) delle abitazioni adiacenti, senza alcuna possibilità edificatoria, o l'utilizzo agricolo in senso proprio;
 - incentivare l'attuazione delle previsioni del PRG vigente attraverso puntuali modifiche alle modalità di attuazione, alla ripermetrazione degli ambiti di trasformazione e alla rimodulazione delle destinazioni d'uso ammesse, in ambiti già edificati o già destinati dal Piano a usi edificatori;
 - soddisfare documentate esigenze insediative a carattere residenziale attraverso operazioni di densificazione e completamento dei tessuti urbani esistenti;
 - aggiornare il sistema delle aree per servizi pubblici – nel rispetto delle condizioni di cui all'art.17, c.5, lettere c) e d) della LR 56/1977 – individuando le superfici già di proprietà comunale utilizzate per tali funzioni, in luogo di alcune per le quali non sussistono le condizioni;
 - apportare puntuali specificazioni all'interno delle Norme di Attuazione, allo scopo della loro migliore e lineare attuazione, nonché di incrementare l'efficacia applicativa del Piano rispetto alle reali esigenze del territorio

apportando le occorrenti modifiche, suddivise nelle seguenti 6 categorie:

- retrocessione alla destinazione agricola o verde privato ineditabile;
- introduzione di misure per incentivare l'attuazione del Piano;
- previsione di alcuni lotti di completamento;

Comune di Ciriè
Corso Martiri della Libertà 33 – CAP 10073
protocollo.cirie@cert.ruparpiemonte.it
tel: 011 921 81 11 – fax: 011 921 86 00

incontr@cirie
Via A. D'Oria 14/7
sportellodelcittadino@comune.cirie.to.it



- razionalizzazione delle aree per servizi;
- ridisegno organico degli ambiti oggetto di annullamento giurisdizionale (sentenza TAR Piemonte Luglio 2019);
- introduzione di specificazioni normative e correzioni di errori materiali.

ACCERTATO CHE

- Il D.Lgs 152/2006 "Codice dell'ambiente" e s.m.i. dispone che siano sottoposti alla verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (fase di *screening* del procedimento di VAS) i piani e i programmi concernenti la pianificazione territoriale che determinano l'uso di piccole aree a livello locale (art.6 c.3, art.12).
- L'art.3bis della LR 56/1977 disciplina l'integrazione della Valutazione Ambientale Strategica con la pianificazione urbanistica e all'art.17, c.8 dispone che le Varianti Parziali ai PRG siano sottoposte a verifica preventiva di assoggettabilità a VAS.
- Ai sensi della DGR n.25-2977 del 29/02/2016 relativa alle disposizioni per l'integrazione tra le procedure urbanistica e di VAS, l'Amministrazione ha deciso di avviare la modalità "in sequenza" (come da Allegato 1, capitolo 2, schema j.2 della suddetta DGR).

DATO ATTO CHE

- Ai prott. nn. 27054 in data 30/07/2020 e 27483 del 04/08/2020 è stato assunto il "Documento di Verifica di Assoggettabilità alla VAS" relativo alla 2^ Variante Parziale al PRG, redatto dall'Arch. Gian Carlo Paglia, allo scopo incaricato.
- Al prot. n. 27065 in data 30/07/2020 è stato assunto l'allegato a corredo del suddetto documento, costituito dalla "Verifica di compatibilità acustica", a firma del Dott. Stefano Roletti, allo scopo incaricato.
- I predetti documenti sono stati adottati dalla Giunta Comunale con deliberazione n.121 del 05/08/2020.
- In adempimento ai disposti dell'art.12 del D.Lgs 152/2006, dell'art.3bis della LR 56/1977 e della DGR n.25-2977 del 29/02/2016, in data 06/08/2020 prot. 27678 si è proceduto alla trasmissione

Comune di Cirié

Corso Martiri della Libertà 33 – CAP 10073
 protocollo.cirie@cert.ruparpiemonte.it
 tel: 011 921 81 11 – fax: 011 921 86 00

incontr@cirie

Via A. D'Oria 14/7
 sportellodelcittadino@comune.cirie.to.it



Città di Ciriè

SETTORE SERVIZI TECNICI
 Servizio Urbanistica
 Tel. 011 9218111
 e-mail: urbanistica@comune.cirie.to.it

a mezzo PEC dei predetti Documenti, per la prevista fase di consultazione, ai seguenti Soggetti competenti in materia ambientale:

- o Dipartimento Ambiente e vigilanza ambientale della Città Metropolitana di Torino – Funzione specializzata Valutazioni Ambientali;
- o ARPA Piemonte – Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale – Dipartimento Piemonte Nord Ovest (Torino);
- o Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la Città Metropolitana di Torino;
- o ASL TO4 – Azienda Sanitaria Locale di Ciriè, Chivasso e Ivrea – Servizio Igiene e Sanità Pubblica;
- o Società Metropolitana Acque Torino S.P.A.;
- o Consorzio Intercomunale di Servizi per l'Ambiente - CISA Ciriè;
- o Gruppo Carabinieri Forestale di Torino;
- o Comune di Nole;
- o Comune di Robassomero;
- o Comune di San Carlo Canavese;
- o Comune di San Maurizio Canavese.

CONSIDERATO CHE

- Successivamente al previsto termine di trenta giorni, in data 10/09/2020, è pervenuta nota con la quale ARPA Piemonte formulava una serie di richieste (prot. n. 31586/20), non esprimendo ancora parere in merito alla assoggettabilità o meno della Variante Parziale n. 2 alla procedura di VAS, necessitando di alcune specifiche.
- In data 08/10/2020 con prot. 35540 è stato inviato a ARPA Piemonte un fascicolo denominato "Nota di ARPA Piemonte in relazione al documento di verifica di assoggettabilità a VAS – SPECIFICHE";
- In data 26/10/2020 è pervenuto parere tecnico finale da parte di ARPA Piemonte che - pur proponendo alcune osservazioni - conclude che la "Variante in oggetto possa essere esclusa dalla fase di valutazione della Procedura di VAS".

VALUTATO CHE

- In merito all'osservazione di Arpa formulata sulla componente acustica:

Comune di Ciriè
 Corso Martiri della Libertà 33 – CAP 10073
 protocollo.cirie@cert.ruparpiemonte.it
 tel: 011 921 81 11 – fax: 011 921 86 00

incontr@ci*ri*è
 Via A. D'Oria 14/7
 sportellodelcittadino@comune.cirie.to.it



Città di Cirié

SETTORE SERVIZI TECNICI

Servizio Urbanistica

Tel. 011 9218111

e-mail: urbanistica@comune.cirie.to.it

- o si condivide la necessità che il Comune provveda all'adeguamento Piano di Classificazione Acustica, nell'ambito di futura variante strutturale al PRG.
- In merito agli interventi compensativi:
 - o Si condivide quanto espresso, ovvero che tutte le aree in variante che comportano maggiore artificializzazione devono prevedere gli interventi compensativi; Gli interventi compensativi individuati devono essere pertanto previsti per tutti gli interventi - realizzati dai privati - che comportino una maggiore artificializzazione del suolo rispetto allo stato attuale.
 - o I sopra citati interventi compensativi comporteranno una corresponsione a titolo di contributo straordinario che, accantonata dal Comune in apposito capitolo di bilancio vincolato, andrà a finanziare azioni previste dal Contratto di Fiume Stura. Conseguentemente gli interventi compensativi non potranno essere attuati per la realizzazione di aree a servizi già di proprietà comunale.

VISTI

- l'art.107 del T.U. delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali (D.Lgs 267/2000);
- la parte II del D.Lgs 152/2006 e s.m.i.;
- la LR 56/1977 e s.m.i.;
- la LR 40/1998 e s.m.i.;
- la DGR n.25-2977 del 29/02/2016;
- la L.241/1990 e s.m.i.;
- la tipologia dello strumento urbanistico in oggetto.

A seguito di approfondito esame del "Documento di Verifica di Assoggettabilità alla VAS" della 2^a Variante Parziale al PRG, della relativa "Verifica di Compatibilità acustica" e tenuto conto dei contributi pervenuti da parte di Arpa, Ente con competenza in materia ambientale,

ESPRIME

parere di esclusione dalla Valutazione Ambientale Strategica, nel rispetto delle considerazioni espresse in narrativa.

Comune di Cirié

Corso Martiri della Libertà 33 – CAP 10073
protocollo.cirie@cert.ruparpiemonte.it
 tel: 011 921 81 11 – fax: 011 921 86 00

Via A. D'Oria 14/7
sportellodelcittadino@comune.cirie.to.it

**Città di Ciriè****SETTORE SERVIZI TECNICI**

Servizio Urbanistica

Tel. 011 9218111

e-mail: urbanistica@comune.cirie.to.it

Si dà atto che il presente provvedimento verrà reso pubblico ai sensi dell'art.12, c.5 del D.Lgs 152/2006 e s.m.i. tramite pubblicazione all'Albo Pretorio comunale.

Ciriè, 28/10/2020

Il Presidente dell'OTC e
Responsabile del Procedimento

Arch. Maria Teresa Noto

Il Coordinatore dell'OTC

Arch. Isabella Farina

I Componenti esterni

Arch. Gianfranco Fiora

Dott. agr. Renata Curti

Allegati:

- Parere ARPA Piemonte (nota prot. n. 38432 del 26/10/2020)

Comune di CirièCorso Martiri della Libertà 33 – CAP 10073
protocollo.cirie@cert.ruparpiemonte.it
tel: 011 921 81 11 – fax: 011 921 86 00incontr@ci*ri*èVia A. D'Oria 14/7
sportellodelcittadino@comune.cirie.to.it

4.

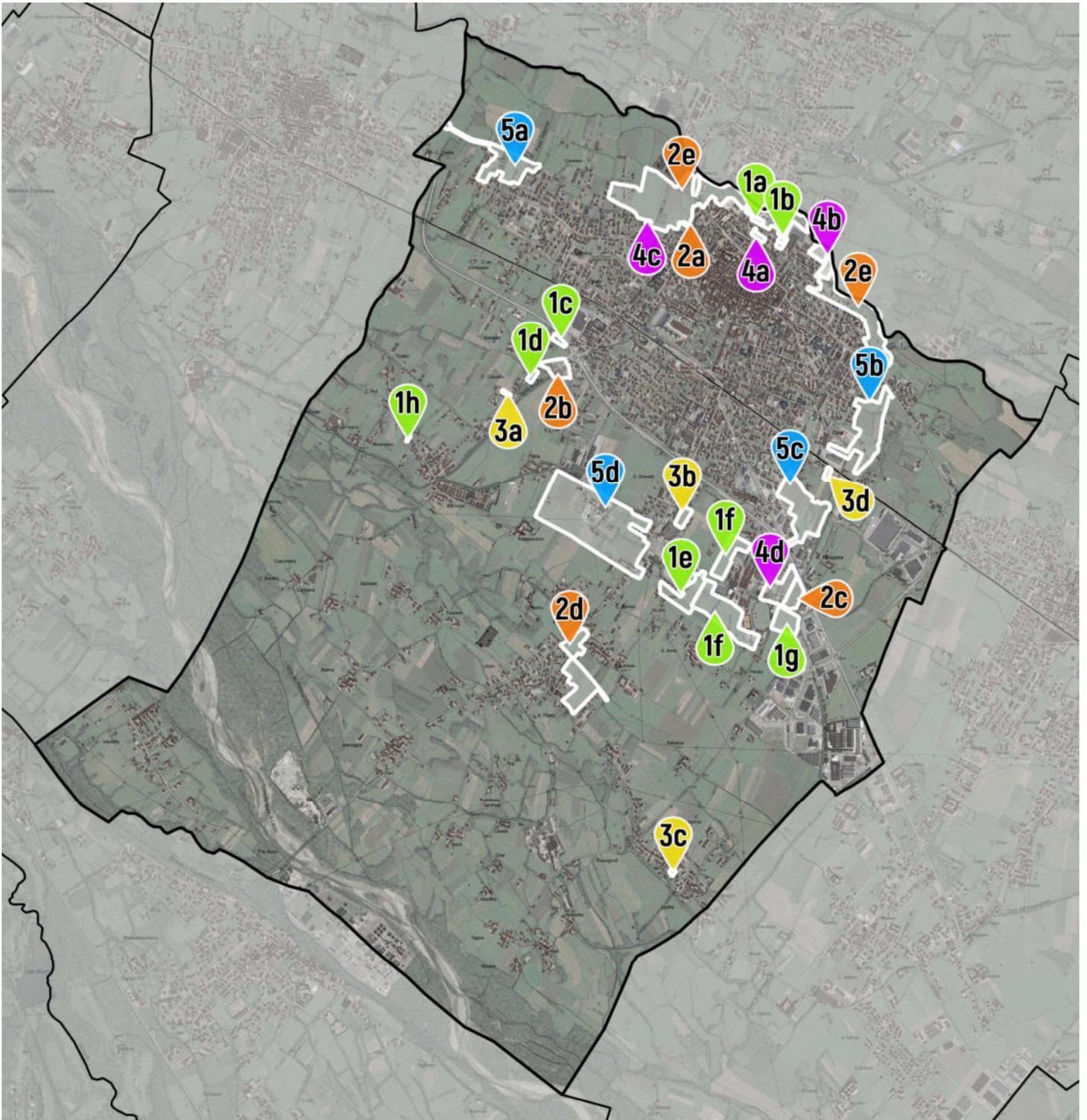
CONTENUTI DELLA VARIANTE

Trattandosi, come detto, di una Variante avente per oggetto diverse modifiche di varia natura, nel presente documento sono inserite schede sintetiche che facilitano la lettura delle caratteristiche delle aree interessate, degli interventi previsti e le modifiche apportate al PRG.

Nello specifico, i contenuti della Variante si possono riassumere come segue:

- modifica 1 →** Retrocessione alla destinazione agricola o verde privato inedificabile
- modifica 2 →** Modifiche attuative di aree già destinate a usi urbani dal PRG
- modifica 3 →** Nuovi lotti di completamento
- modifica 4 →** Razionalizzazione delle aree per servizi
- modifica 5 →** Ripianificazione degli ambiti oggetto di annullamento giurisdizionale
- modifica 6 →** Modifiche normative e correzioni di errori materiali

Nella figura riportata alla pagina successiva sono localizzati gli ambiti interessati dalle prime 5 categorie.



Ortofoto del Comune di Ciriè con la localizzazione delle modifiche.

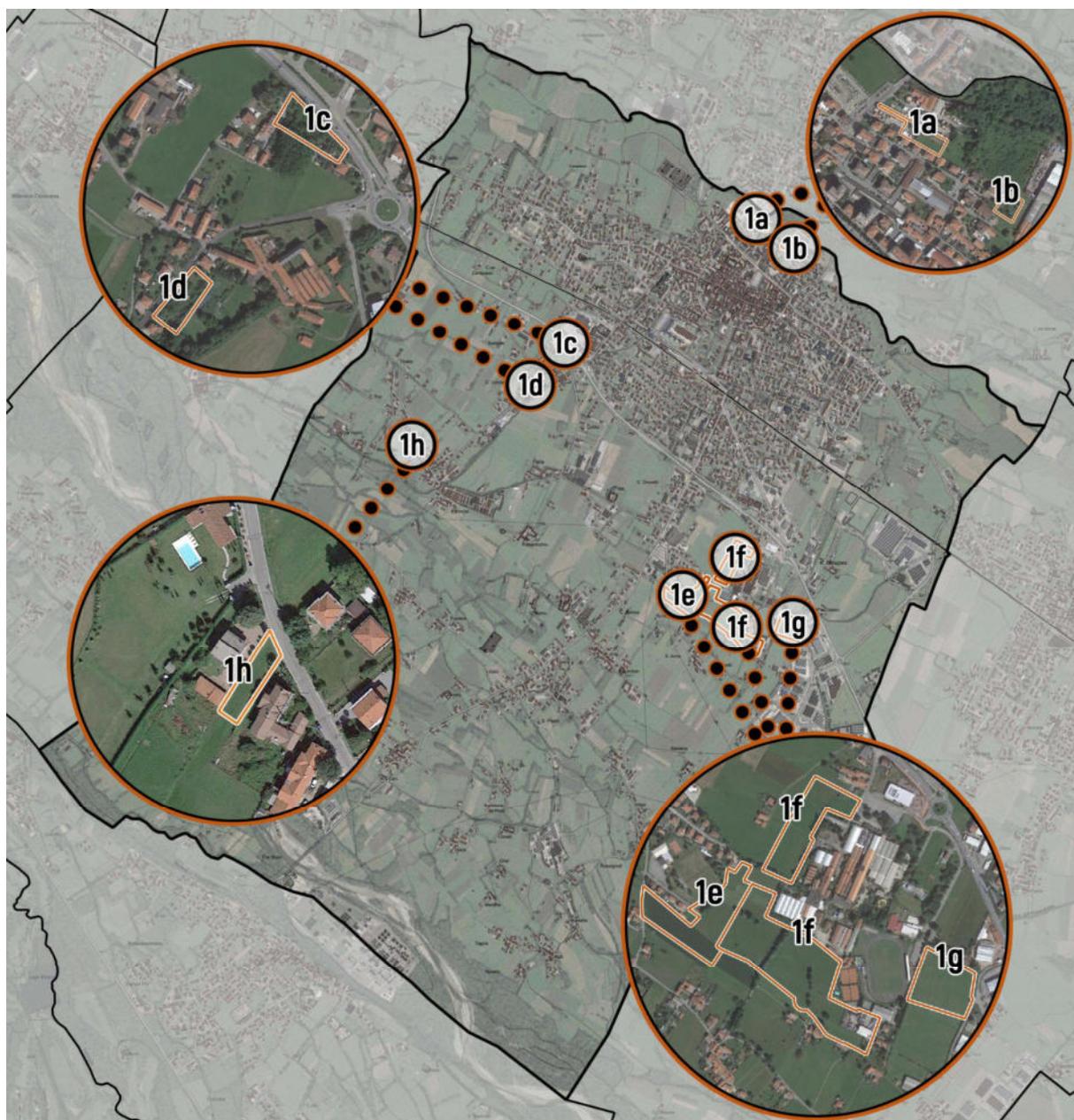
MODIFICA 1

Retrocessione alla destinazione agricola o verde privato inedificabile

👉 OBIETTIVI

Le modifiche incluse in questo primo gruppo discendono da richieste di eliminazione dell'edificabilità concessa dal PRG vigente a terreni liberi sui quali non è però intenzione dei proprietari costruire. La Variante dispone per tali lotti la riclassificazione a verde privato privo di capacità edificatoria, nei contesti di maggiore interstizialità con l'urbanizzato e dove è evidente il loro stato di ambiti pertinenziali all'abitazione principale, o in area agricola, laddove si riscontra un effettivo uso in questo senso.

In totale le **aree** che tornano ad avere la destinazione agricola, o che comunque vengono **preservate dall'utilizzo edificatorio**, ammontano a **128.750 mq.**

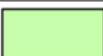


Ortofoto del Comune di Ciriè con la localizzazione delle modifiche appartenenti alla categoria 1.

Per quanto riguarda la destinazione urbanistica, il PRG vigente identifica le aree oggetto di variante come:

- a. "Pa4 - Ambiti di trasformazione per Parchi e servizi urbano-territoriali (art.22 Lur.56/1977) con ipotesi di concentrazione fondiaria";
- b. "Pa4 - Ambiti di trasformazione per Parchi e servizi urbano-territoriali (art.22 Lur.56/1977) con ipotesi di concentrazione fondiaria";
- c. "Aree degli Ambiti di trasformazione da cedere per la Città pubblica e l'ERS" relative all'ambito "AtrC4 - Ambiti di Trasformazione prevalentemente residenziale nel Concentrico o nelle Frazioni";
- d. "Aree degli Ambiti di trasformazione da cedere per la Città pubblica e l'ERS" relative all'ambito "ATi5 - Ambiti di Trasformazione integrata polifunzionale";
- e. "ATi1 - Ambiti di Trasformazione integrata polifunzionale e ipotesi di concentrazione fondiaria";
- f. "Arp1-b - Ambiti di Riuso e trasformazione produttivo-terziaria con ipotesi di concentrazione fondiaria";
- g. "Pa1 - Ambiti di trasformazione per Parchi e servizi urbano-territoriali (art.22 Lur.56/1977)";
- h. "TC4a - Tessuti delle frazioni ed unità insediative rurali".



	Ambiti di Riuso e trasformazione produttivo-terziaria - ipotesi di concentrazione fondiaria
	Ambiti di Trasformazione integrata polifunzionale - ipotesi di concentrazione fondiaria
	Ambiti di Trasformazione prevalentemente residenziale nel Concentrico o nelle Frazioni - ipotesi di concentrazione fondiaria
	Ambiti di trasformazione per Parchi e servizi urbano-territoriali (art.22 Lur. 56/1977) con ipotesi di concentrazione fondiaria
	Aree degli Ambiti di trasformazione da cedere per la Città pubblica e l'ERS

Estratto della "Tavola P2 Assetto urbanistico" del PRG con la sovrapposizione delle aree di modifica.

In generale, le modifiche appartenenti a questa categoria operano in un'ottica di riduzione del consumo di suolo prenotato, eliminando previsioni per le quali non è più presente l'interesse all'edificazione da parte dei proprietari e riconoscendo l'attuale stato di fatto dei terreni, ovvero:

- a. L'area si configura come pertinenza privata a giardino degli edifici residenziali posti più a Ovest; recintata lungo tutti i lati, si estende fino alla viabilità provinciale dalla quale si accede.
- b. Il lotto consiste nella pertinenza privata dell'adiacente abitazione sita a Ovest; attualmente si presenta recintato su tre lati e destinato in parte a prato e in parte a orto.
- c. L'ambito, che si attesta su Corso Generale dalla Chiesa-SP2, risulta attualmente occupato da un'alberatura a medio-alto fusto e, in particolare lungo la viabilità, da cespugli.
- d. L'area, che si sviluppa parallelamente alla viabilità comunale, costituisce l'area di pertinenza privata dell'abitazione residenziale sita più a Nord. Risulta recintata su quattro lati ed è utilizzata come orto e frutteto.
- e. L'area, sita ai margini dell'urbanizzato che si sviluppa a partire dalla viabilità comunale che conduce alla frazione Devesi, risulta libera e, ad eccezione della porzione meridionale sfruttata a scopi agricoli, lasciata a prato.
- f. L'area in esame, costituita da due ambiti distinti, si presenta complessivamente libera e a destinazione prativa ad eccezione di una piccola porzione posta a Est dell'ambito meridionale, interessata da una piccola attività produttiva che la Variante si limita a riconoscere urbanisticamente come *Tesuto con attività produttive* (TC6).
- g. Il lotto, libero e a prato, risulta delimitato, ad eccezione del lato meridionale, da un muro di cinta ed è stretto a Est da aree produttive a Ovest da aree a servizi destinate ad attività sportive.
- h. L'area, di appena 10 m di larghezza, è libera da fabbricati, lasciata a prato e circondata da recinzioni delle pertinenze private dei limitrofi edifici residenziali.

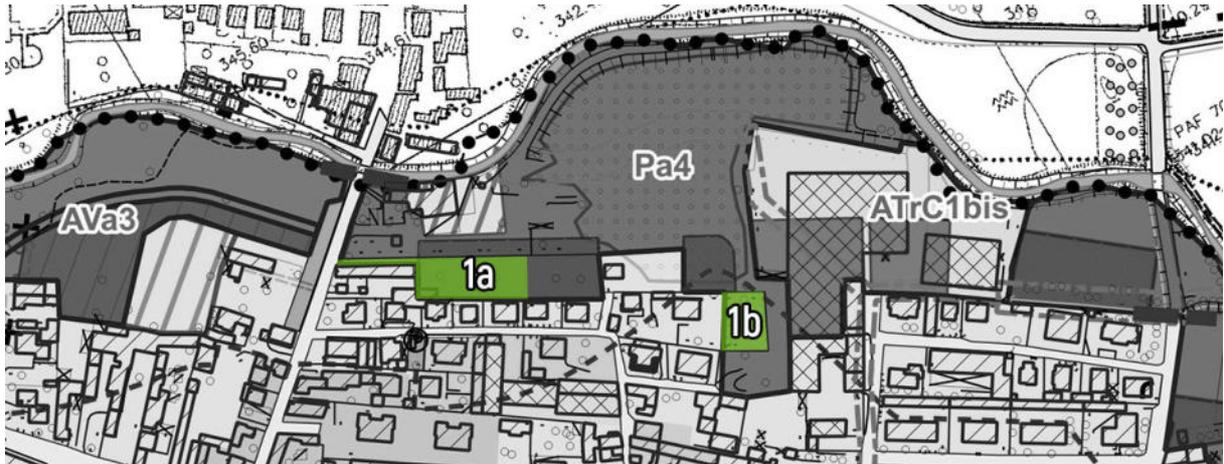


Ortofoto del territorio della Città di Ciriè con individuazione delle aree di modifica.

CONTENUTI

A livello cartografico – elaborati P2 “Assetto urbanistico” (scala 1:5.000) e P3.n (scala 1:2.000) – le aree oggetto di modifica vengono riconfigurate come segue:

- a. modifica della destinazione urbanistica da *Ambito di trasformazione per Parchi e servizi urbani e territoriali* Pa4 a *Verde privato inedificabile*;
- b. modifica della destinazione urbanistica da *Ambito di trasformazione per Parchi e servizi urbani e territoriali* Pa4 a *Verde privato inedificabile*;



Estratto della Tavola P2 con individuazione degli ambiti oggetto delle modifiche 1a e 1b.

- c. stralcio della porzione nord dell'*Ambito di Trasformazione prevalentemente residenziale nel Concentrico* ATrC4, e riclassificazione in *Terreni agricoli*; si coglie inoltre l'occasione per correggere la perimetrazione dell'area TC2 localizzata a sud-ovest, ricomprendendo interamente le pertinenze recintate dei fabbricati esistenti;
- d. modifica della destinazione dell'area da *Ambito di Trasformazione integrata polifunzionale* ATi5 a *Terreni agricoli periurbani*;



Estratto della Tavola P2 con individuazione degli ambiti oggetto delle modifiche 1c e 1d.

- e. stralcio integrale dell'*Ambito di Trasformazione integrata polifunzionale* ATi1, riportando i lotti alla destinazione di *Terreni agricoli*;

- f. stralcio quasi integrale dell'*Ambito di Riuso e trasformazione produttivo-terziaria* ARp1-b, mantenendo soltanto il lotto a sud della rotatoria di Via Torino/ Corso Generale Dalla Chiesa. Tutti i lotti verranno quindi ricondotti alla destinazione agricola, in parte come *Terreni agricoli* e in parte come *Terreni agricoli periurbani*, fatta eccezione per l'area occupata dall'esistente attività di rottamazione metalli, che verrà riconosciuta nei *Tessuti per attività produttive* TC6;
- g. esclusione dall'*Ambito di trasformazione per Parchi e servizi urbani e territoriali* Pa1 del mappale oggetto di modifica, che viene ricondotto alla destinazione di *Terreno agricolo periurbano*, come la cascina di cui costituisce pertinenza;



Estratto della Tavola P2 con individuazione degli ambiti oggetto delle modifiche 1c e 1d.

- h. modifica della destinazione urbanistica da *Tessuti delle frazioni ed unità insediative rurali - TC4a* a *Verde privato inedificabile*.



Estratto della Tavola P2 con individuazione degli ambiti oggetto della modifiche 1h.

A livello normativo/prescrittivo, si aggiornano gli elaborati P1 "Norme di Attuazione" e G2 "Guida progettuale per gli interventi nella Città e nel territorio della trasformazione", rispettivamente negli articoli e nelle schede che riguardano gli ambiti interessati dalle modifiche.

La titolarità della capacità edificatoria stralciata dai suoli riclassificati entra a far parte delle disponibilità comunali affinché, attraverso successive varianti al PRG, l'ente pubblico possa consentirne l'atterraggio su aree già edificate o edificabili, attuando interventi sostenibili di densificazione insediativa. Viene pertanto aggiornato il saldo relativo al residuo di capacità edificatoria riportato nell'articolo 13bis delle Norme di Attuazione.

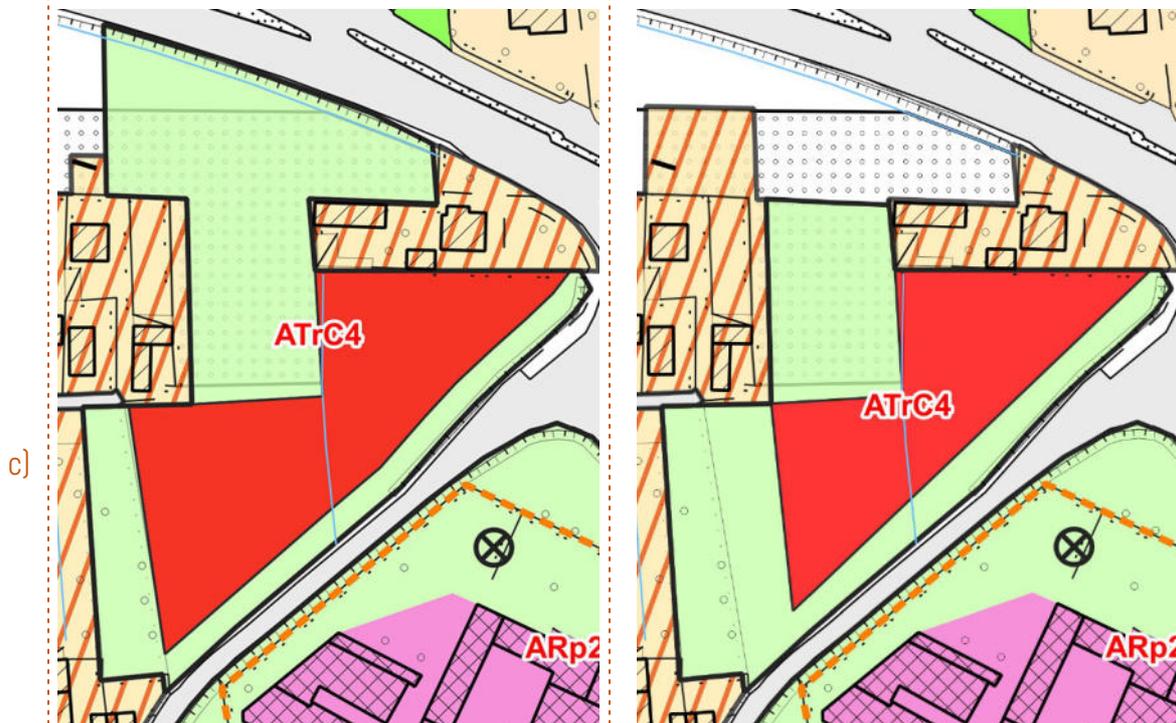
Le modifiche appartenenti alla presente categoria non comportano quindi nuove previsioni insediative e pertanto non necessitano di opere di mitigazione e/o compensazione annesse: in totale le **aree** che tornano ad avere la destinazione agricola, o che comunque vengono **preservate dall'utilizzo edificatorio**, ammontano a **128.750 mq.**

➤ ELABORATI MODIFICATI CON LA VARIANTE

Elaborati cartografici, Norme di Attuazione e Guida progettuale degli interventi



- Tabella riassuntiva riportata in cosa al Capo IV *Città e territorio della trasformazione* del Titolo II *Sistema insediativo* dell'Elaborato P1 - Norme di Attuazione
- Scheda 2.3 dell'Elaborato G2 - Guida progettuale per gli interventi nella Città e nel territorio della trasformazione



- Tabella riassuntiva riportata in cosa al Capo IV *Città e territorio della trasformazione* del Titolo II *Sistema insediativo* dell'Elaborato P1 - Norme di Attuazione
- Scheda 4.4 dell'Elaborato G2 - Guida progettuale per gli interventi nella Città e nel territorio della trasformazione



- Tabella riassuntiva riportata in cosa al Capo IV *Città e territorio della trasformazione* del Titolo II *Sistema insediativo* dell'Elaborato P1 - Norme di Attuazione
- Scheda 4.6 dell'Elaborato G2 - Guida progettuale per gli interventi nella Città e nel territorio della trasformazione



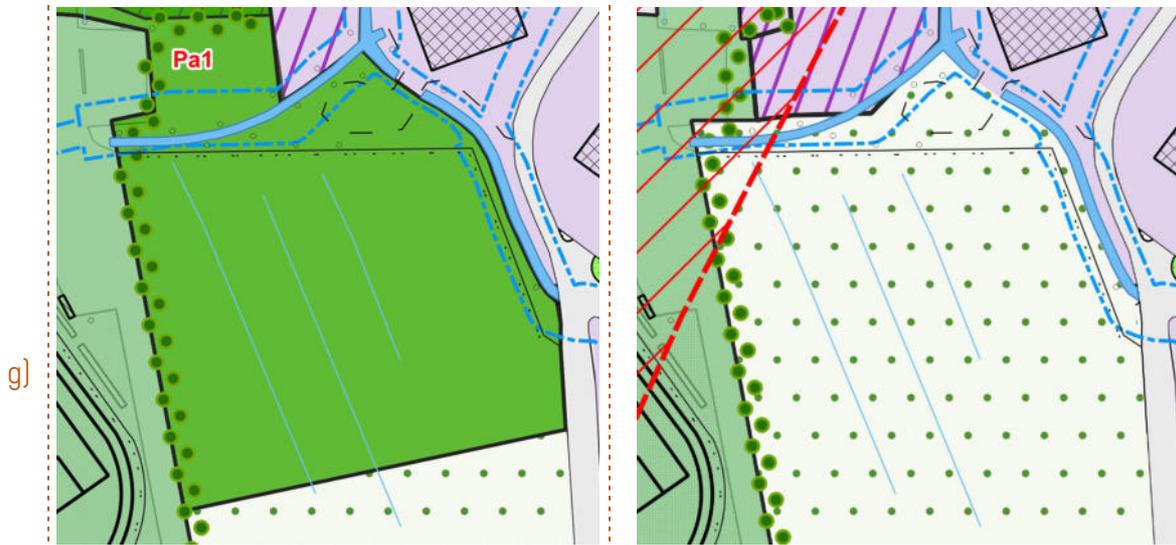
- Art. 32 - *Ambiti di Trasformazione integrata polifunzionale* (ATi) dell'Elaborato P1 - Norme di Attuazione
- Tabella riassuntiva riportata in cosa al Capo IV *Città e territorio della trasformazione* del Titolo II *Sistema insediativo* dell'Elaborato P1 - Norme di Attuazione
- Scheda 3.5 dell'Elaborato G2 - Guida progettuale per gli interventi nella Città e nel territorio della trasformazione



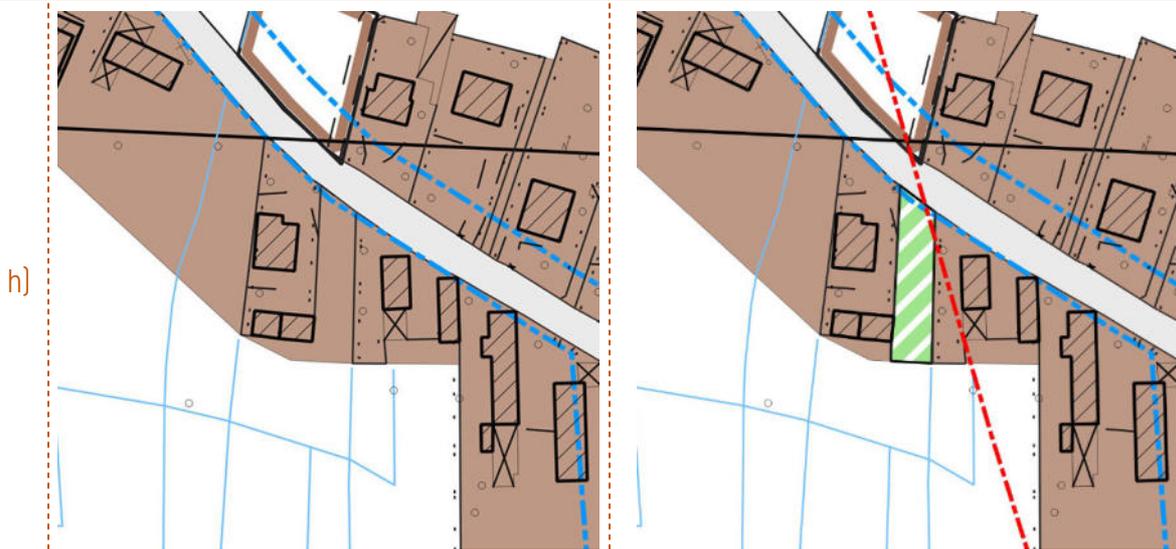
- Tabella riassuntiva riportata in cosa al Capo IV *Città e territorio della trasformazione* del Titolo II *S-*

stema insediativo dell'Elaborato P1 – Norme di Attuazione

- Scheda 3.6 dell'Elaborato G2 - Guida progettuale per gli interventi nella Città e nel territorio della trasformazione



- Tabella riassuntiva riportata in coda al Capo IV Città e territorio della trasformazione del Titolo II Sistema insediativo dell'Elaborato P1 – Norme di Attuazione
- Scheda 3.7 dell'Elaborato G2 - Guida progettuale per gli interventi nella Città e nel territorio della trasformazione

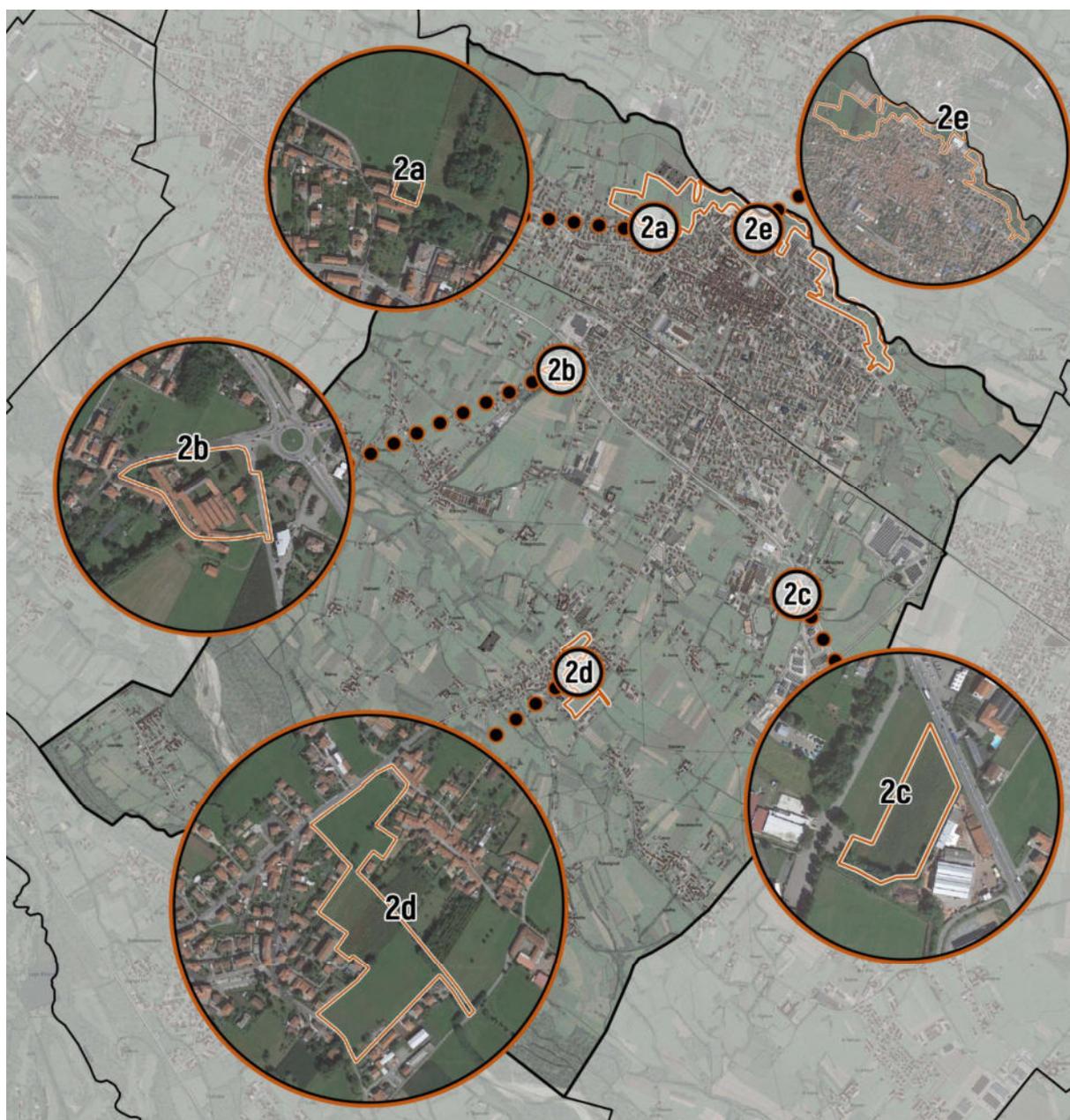


Aggiornamento dell'articolo 13 bis, relativo al *Residuo di Piano*, nell'Elaborato P1 – Norme di Attuazione.

MODIFICA 2

Modifiche attuative di aree già destinate a usi urbani dal PRG

➤ OBIETTIVI



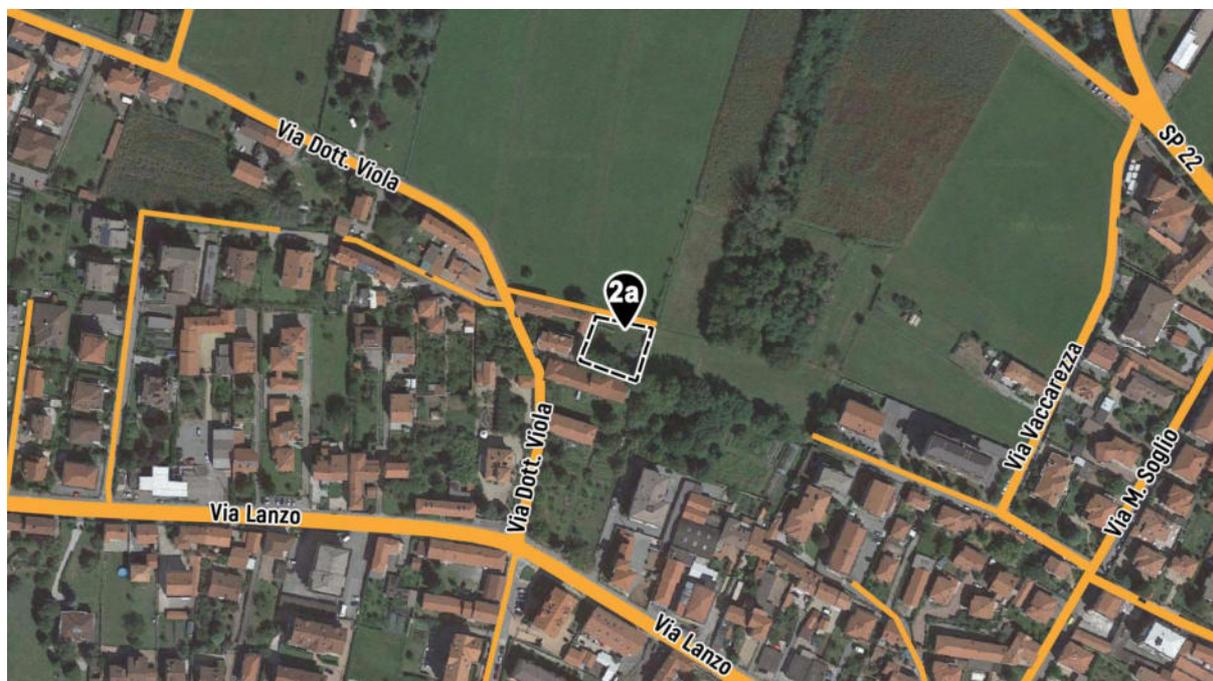
Ortofoto del Comune di Ciriè con la localizzazione delle modifiche appartenenti alla categoria 2.

Trattasi di specifici correttivi apportati alla disciplina di aree che il PRG destina a edificazione o trasformazione, al fine di agevolare l'uso insediativo in accordo con le proposte dei potenziali attori, attraverso puntuali modifiche alle modalità di attuazione, alla ripermimetrazione degli ambiti di trasformazione e alla rimodulazione delle destinazioni d'uso ammesse, in ambiti già edificati o già destinati dal Piano a usi edificatori.

MODIFICA 2a

Il lotto in oggetto, localizzato nella porzione occidentale del capoluogo, è un'area già edificabile di 850 mq, adiacente al tessuto urbano consolidato ma inclusa in un ambito di trasformazione di 111.000 mq sottoposto a strumento urbanistico esecutivo (Pa5) che, per le ragioni già illustrate nei precedenti capitoli non ha alcuna possibilità di trovare attuazione e che pertanto, con la presente variante, viene limitato alla destinazione di parco urbano consentendo il trasferimento in altra sede dei diritti edificatori.

A margine di tale complessiva riorganizzazione attuativa, pare comunque possibile soddisfare la richiesta del proprietario del piccolo lotto, che ha manifestato l'esigenza di poterlo edificare con intervento diretto per il soddisfacimento di esigenze insediative familiari, dichiarando altresì di disporre di adeguato accesso veicolare da Via Viola e di potersi allacciare senza difficoltà ai pubblici servizi, che interessano la stessa Via Dott. Viola e che raggiungono gli edifici limitrofi.



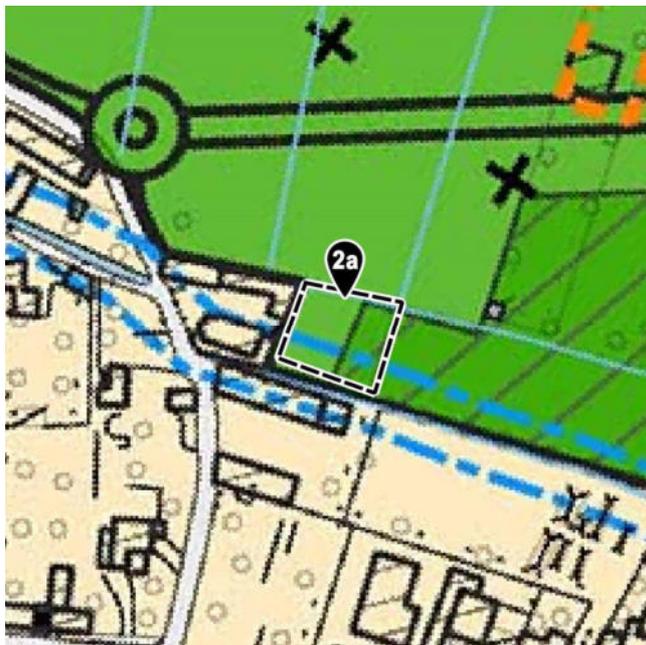
Ortofoto del territorio della città di Ciriè con la sovrapposizione dell'area di modifica.



Ortofoto del territorio della Citta di Ciriè con individuazione dell'area di modifica.

In particolare, l'ambito si localizza in adiacenza ad aree residenziali ed è utilizzato come area verde privata, delimitata su tre lati da una recinzione metallica.

Come anticipato, il PRG vigente classifica l'area come "Pa5 - *Ambiti di trasformazione per Parchi e servizi urbano-territoriali (art.22 Lur. 56/1977)*", con una parte ricadente nell'areale riconosciuto come di *ipotesi di concentrazione fondiaria*. A Sud del lotto insiste, inoltre, una fascia di rispetto relativa alla rete idrografica minore.



Pa Ambiti di trasformazione per Parchi e servizi urbano-territoriali (art.22 Lur. 56/1977) con ipotesi di concentrazione fondiaria



TC 2 Tessuti urbani con tipologie insediative a densità medio-bassa (TC2)



Fasce di salvaguardia della rete idrografica minore

Estratto della "Tavola P2 Assetto urbanistico" del PRG con la sovrapposizione dell'area di modifica.

MODIFICA 2b

L'Ambito di Riuso e Trasformazione produttivo terziaria ARp2 coincide con il sito occupato dell'ex stabilimento FINAFF, localizzato in Via Ricardesco, in cui le finalità del PRG sono la riqualificazione e il riutilizzo dell'area, a fronte delle dovute operazioni di bonifica. Le attuali previsioni di PRG prevedono la trasformazione all'80% per usi principalmente produttivo-terziari (ai quali sono associate le destinazioni commerciali al dettaglio e all'ingrosso ai sensi dell'art.24 comma 1 della DCR n.563-13414 del 1999) e per la restante parte per usi residenziali.

Considerati:

- gli andamenti del mercato, che registrano importanti riduzioni delle richieste di nuove abitazioni nella zona in cui si colloca l'ex FINAFF;
- l'importante opportunità di riutilizzo di un ambito dismesso e in crescente stato di abbandono, limotrofo al concentrico ciriace;
- i risvolti positivi che un suo recupero comporterebbe anche dal punto di vista ambientale, consentendo di attivare le operazioni di bonifica;

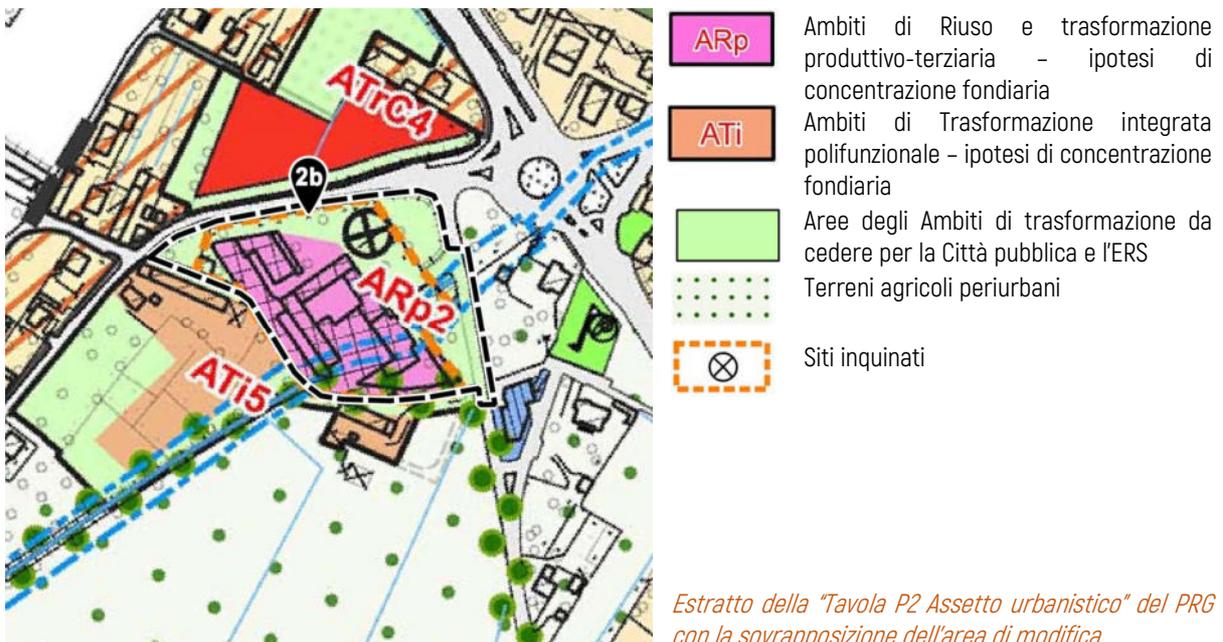
l'Amministrazione Comunale ritiene opportuno assecondare la richiesta pervenuta, relativa all'aumento delle quote commerciali a discapito di quelle residenziali, mantenendo comunque invariati i parametri edilizio-urbanistici e quelli relativi alle quote della Città pubblica o di uso pubblico.

Nel dettaglio, l'area in esame, di 13.445 mq, si sviluppa a Sud-Ovest del Capoluogo tra Via Ricardesco e la viabilità comunale che conduce alla Località Robaronzino. Risulta ben collegato alla rete viaria principale data la vicinanza a Corso Generale dalla Chiesa-SP2 che attraversa il territorio comunale da Est a Ovest.

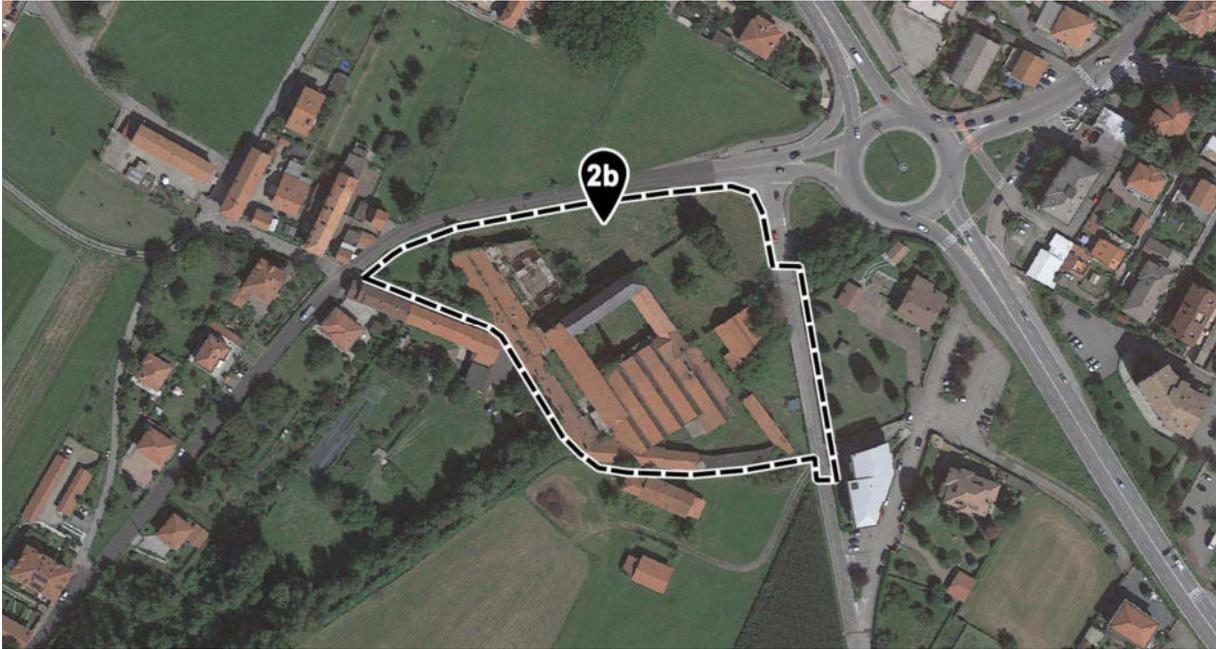


Ortofoto del territorio della città di Ciriè con la sovrapposizione delle aree di modifica.

L'ambito è identificato dal PRG vigente come "Arp2 - Ambiti di riuso e trasformazione produttivo terziaria", andando ad individuare al suo interno l'*ipotesi di concentrazione fondiaria*. Inoltre il Piano individua un *sito inquinato* coincidente con la sede dell'ex industria FINAFF inserita nell'anagrafe dei siti da bonificare.



Estratto della "Tavola P2 Assetto urbanistico" del PRG con la sovrapposizione dell'area di modifica.



Ortofoto del territorio della Città di Ciriè con individuazione dell'area di modifica.

L'area è occupata dallo stabilimento, ad oggi in disuso, della FINAFF, fabbrica che produceva componenti meccaniche. Essendo inserita nell'anagrafe regionale dei siti da bonificare, gli interventi di trasformazione dovranno essere preceduti da accertamenti ed eventuali bonifiche volte a tutelare la pubblica incolumità. Osservando l'ortofoto si notano i fabbricati produttivi ormai dismessi e alcune porzioni adiacenti a prato; un muro di cinta, invece, delimita i confini dell'area.

Obiettivo della Variante è pertanto quello di incentivare il recupero e la riqualificazione dell'area andando a prevedere, a fronte di esigenze espresse dalla proprietà, un incremento delle quote di SLP a destinazione commerciale ad oggi già previste per l'ambito, a discapito di quelle residenziali.

MODIFICA 2c

La presente modifica riguarda un ambito lungo Via Torino, intercluso ai tessuti commerciali e artigianali esistenti, già ricompreso nella pianificazione urbanistica vigente: infatti, è in parte ricompreso all'interno dell'Ambito di trasformazione Pa1 e in parte classificato dal PRG vigente come *Tessuto per attività produttive* TC6. La proprietà dell'area ha presentato una proposta di intervento proponendo di uniformare la destinazione urbanistica del lotto, ricomprendendolo interamente in TC6, al fine di consentire l'attuazione per destinazioni affini al contesto di appartenenza.

Considerato che le dimensioni dell'attuale porzione in TC6 non consentirebbero un'organica attuazione dell'area e che la sua estensione, fino a ricomprendere la parte in Pa1, permetterebbe anche di realizzare il corridoio ecologico in progetto, l'Amministrazione Comunale ritiene condivisibile la nuova configurazione planimetrica proposta.

L'ambito, localizzato a Sud-Est del Capoluogo, si estende per 12.140 mq ed è accessibile da Via Torino-SP2 che, scorrendo a Nord, delimita l'area. Sorge in adiacenza ad un'area produttiva-commerciale che si sviluppa a Sud-Est, lungo la viabilità provinciale.



Ortofoto del territorio della città di Ciriè con la sovrapposizione dell'area di modifica.

Il PRG vigente classifica l'area in parte come "TC6 - Riconoscimenti di Tessuti edificati marginali produttivi" e in parte come "Pa1 - Ambiti di trasformazione per Parchi e servizi urbano-territoriali [art.22 Lur. 56/1977]" individuando al suo interno l'ipotesi di concentrazione fondiaria. Sull'ambito insiste parte di un *corridoio ecologico programmato* che attraversa l'area da Nord a Sud. Nell'intorno dell'area si osservano *tessuti con attività produttive, terreni agricoli periurbani e ambiti di Servizi e attività pubbliche*.

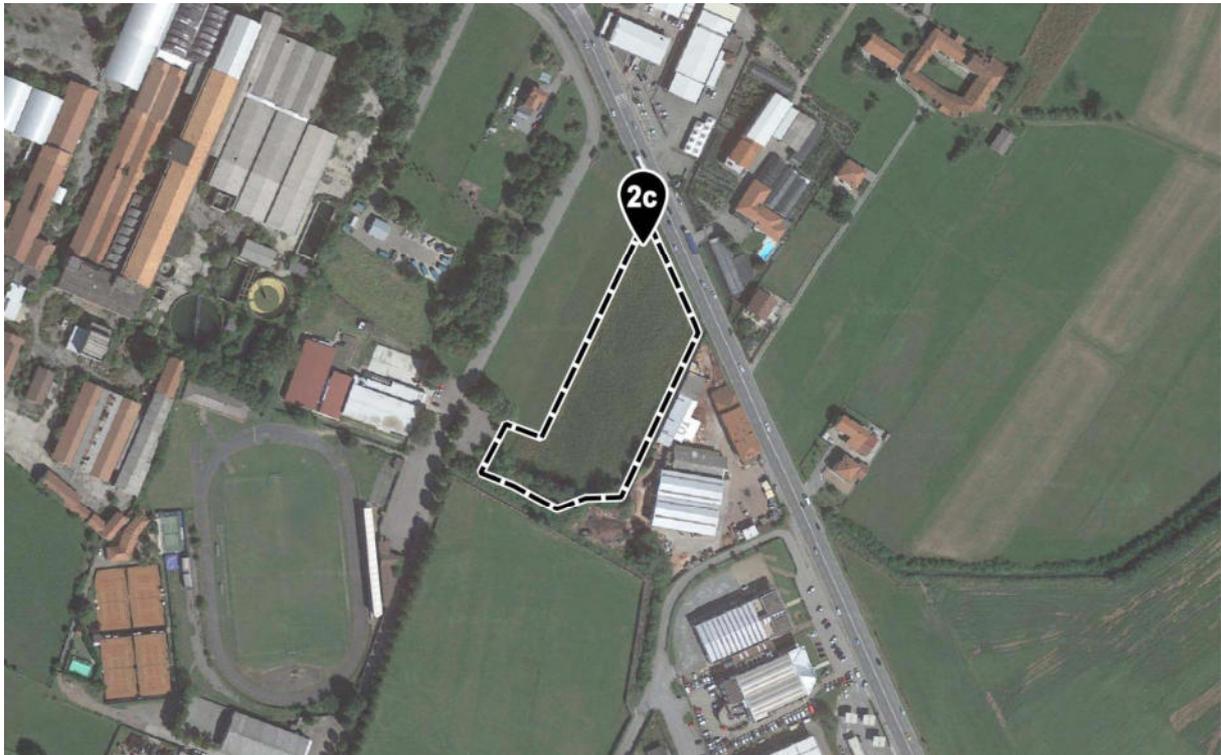


-  Pa Ambiti di trasformazione per Parchi e servizi urbano-territoriali (art.22 Lur. 56/1977) con ipotesi di concentrazione fondiaria
-  TC6 Tessuti con attività produttive
-  Riconoscimento di Tessuti edificati marginali produttivi (TC6)
-  Ambiti di Servizi e attività pubbliche e di interesse pubblico esistenti o programmati
-  Terreni agricoli periurbani
-  Corridoi ecologici programmati

Estratto della "Tavola P2 Assetto urbanistico" del PRG con la sovrapposizione dell'area di modifica.

L'area si localizza in un contesto caratterizzato da un mix di destinazioni: a Nord, oltre la SP2, troviamo aree residenziali e per attività polifunzionali (autoconcessionari e vivaio), a Est un'estesa area artigianale-commerciale, a Sud un'area libera a prato e a Ovest aree a vocazione produttiva e a servizi di interesse pubblico (campi sportivi e piscina). Attualmente la parte a Ovest risulta libera e a prato,

mentre la porzione orientale è utilizzata per scopi agricoli. Si specifica che per l'area, già classificata dal PRG vigente come trasformabile, la Variante non individua nuove previsioni insediative, ma si limita a incentivarne l'attuazione uniformando la destinazione urbanistica del lotto.



Ortofoto del territorio della Città di Ciriè con individuazione dell'area di modifica.

Con questa modifica, la Variante si limita a uniformare la classificazione urbanistica dell'area al fine di consentirne un'attuazione più organica che permetterebbe, inoltre, la realizzazione del corridoio ecologico ad oggi in progetto.

MODIFICA 2d

La quarta modifica interessa un ambito localizzato in Frazione Devesi, classificato come *Ambito di Trasformazione prevalentemente residenziale* ATrF5 da attuarsi tramite Strumento urbanistico esecutivo unitario. Nonostante la volontà di procedere con l'attuazione delle previsioni di Piano, sono state riscontrate delle difficoltà legate principalmente all'elevato numero di proprietari e alle dimensioni piuttosto elevate del PEC. La Variante procede quindi alla suddivisione dell'area in tre comparti, attuabili con SUE separati, uno prospiciente Via San Pietro, gli altri due interclusi al tessuto frazionale, con affaccio su Via Rivette.

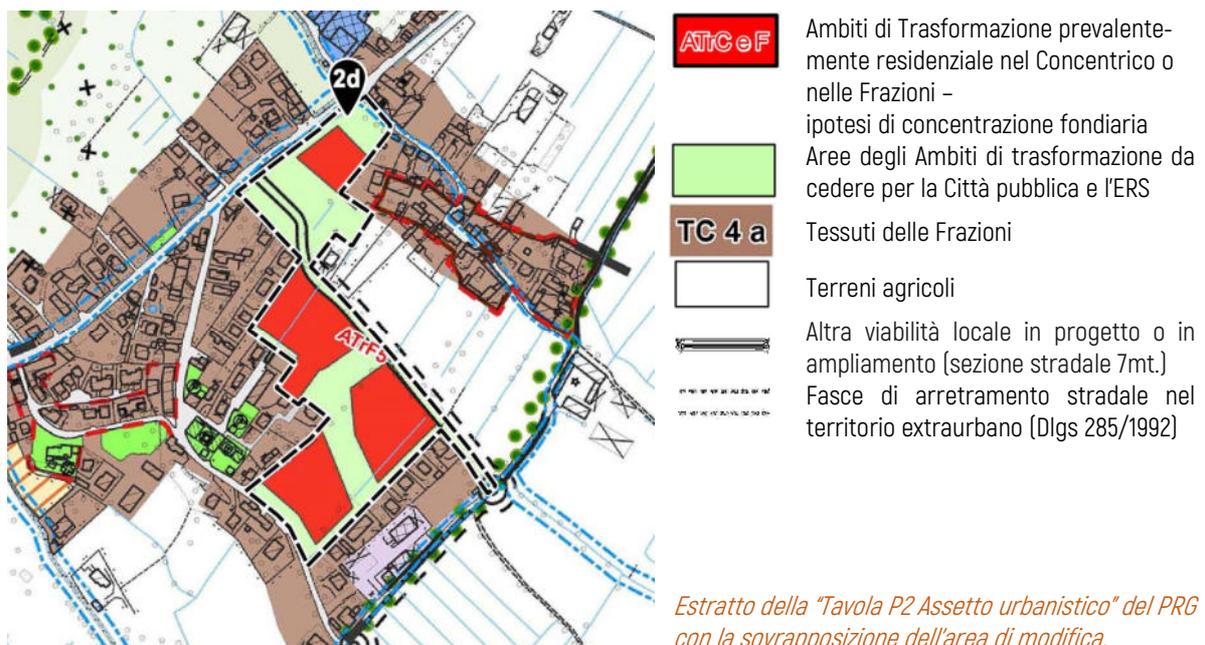
L'ambito, con una dimensione complessiva di 49.610 mq, sorge a Sud del Capoluogo nei pressi della Frazione Devesi. Si sviluppa, a Nord, lungo la strada provinciale SP 18 in adiacenza alle aree residenziali della Località Colombari, fino ad arrivare, a Sud, alla SP15, viabilità che collega le frazioni principali site a Sud-Est del territorio comunale.



Ortofoto del territorio della città di Ciriè con la sovrapposizione dell'area di modifica.

Il Piano vigente classifica l'area come "AtrF5 – Ambito di Trasformazione prevalentemente residenziale nelle Frazioni", assoggettato a PEC unitario, con al suo interno ipotesi di concentrazioni fondiaria e aree dell'ambito di trasformazione da cedere per la Città pubblica e l'ERS.

Sull'ambito insiste una previsione viaria di collegamento tra la SP18 e Via delle Spine, viabilità comunale che scorre più a Est. La modifica prevista dalla Variante si limita a prevedere una suddivisione dell'ambito di trasformazione in comparti in modo da poter consentire l'attuazione con modalità separate.





Ortofoto del territorio della Città di Ciriè con individuazione dell'area di modifica.

L'area si localizza in un contesto di transizione tra l'abitato della Frazione Devesi a Ovest e della Località Colombari a Nord-Est. Parzialmente interclusa tra le aree urbanizzate, si presenta libera e, per una piccola parte, utilizzata a scopi agricoli produttivi.

Fine della modifica introdotta dalla Variante è quello di consentire la trasformazione dell'area, già individuata dal PRG vigente, attraverso la suddivisione in tre comparti di intervento attuabili separatamente.

MODIFICA 2e

Il Nuovo PRG attribuisce un'importanza strategica all' "*ecosistema ambientale e paesaggistico*", per il quale "*mira ad operare contemporaneamente su più livelli*:"

- *ridisegnare un nuovo rapporto culturale tra gli abitanti di un territorio e il paesaggio nel quale l'insieme del territorio urbanizzato, semiurbanizzato, naturale, seminaturale, viene interpretato come oggetto di valorizzazione;*
- *pianificare il territorio in modo tale che possa ospitare un sistema paesaggistico armonizzato con i nuovi progetti insediativi e funzionali;*
- *integrare e relazionare il sistema infrastrutturale, insediativo, architettonico, ambientale e agricolo in modo tale che gli abitanti possano ricostruire una visione ed un uso della città, godendone delle risorse;*
- *individuare e progettare dei luoghi di qualità per proporre al cittadino una nuova esperienza della città, quel "vivere gentile" che sottende una cultura ed una politica della pianificazione del territorio fondate anche su di un' "estetica della vita quotidiana";*
- *ricostruire una stratificazione storica del paesaggio laddove a Ciriè il paesaggio storico è il prodotto storico di un'economia di sussistenza incentrata sulle altene, sulla coltivazione della canapa (vestiario), dei gelsi per l'allevamento del baco da seta, dei noci (combustibile e alimentare), caratte-*

rizzata da un terreno di relativamente bassa qualità; ciò per coglierne le caratteristiche attuali (allevamento e foraggi) e per prospettarne un possibile evoluzione in direzione, tra l'altro, del vivaismo e della realizzazione di un "parco culturale".⁶

I due principali ambiti in cui le previsioni insediative del Nuovo PRG (2016) sono connesse alla riqualificazione paesaggistica ambientale del contesto, sono la Città Giardino Lineare, localizzata a sud del capoluogo, tra i due siti industriali dismessi della Cartiera De Medici e dell'IPCA, e il Parco urbano del Banna, a ridosso del concentrico, lungo le sponde dell'omonimo torrente.

Considerati gli effetti che le osservazioni ex officio della Regione Piemonte, la sentenza del TAR e le volontà di retrocessione alla destinazione agricola dei singoli proprietari dei terreni hanno prodotto sul disegno originario della Città Giardino, essa risulta ad oggi del tutto irrealizzabile, non solo come previsione insediativa, ma anche rispetto alle funzioni di qualificazione ambientale e connessione ecologica conferite dal progetto del PRG 2016.

Permane intatto il progetto del Parco Urbano lungo il Torrente Banna, elemento strutturale della rete ecologica locale, individuato come corridoio est-ovest, da cui si diramano le direttrici minori nord-sud (la maggior parte in progetto), di collegamento tra il Banna e la Stura. Nel corridoio ecologico, che interessa aree urbane ed extraurbane, libere o parzialmente urbanizzate, *"saranno preservati i livelli di permeabilità superficiale e profonda, saranno definite azioni di arricchimento e diversificazione vegetale, saranno individuati eventuali percorsi per la fruizione e l'accessibilità".⁷*

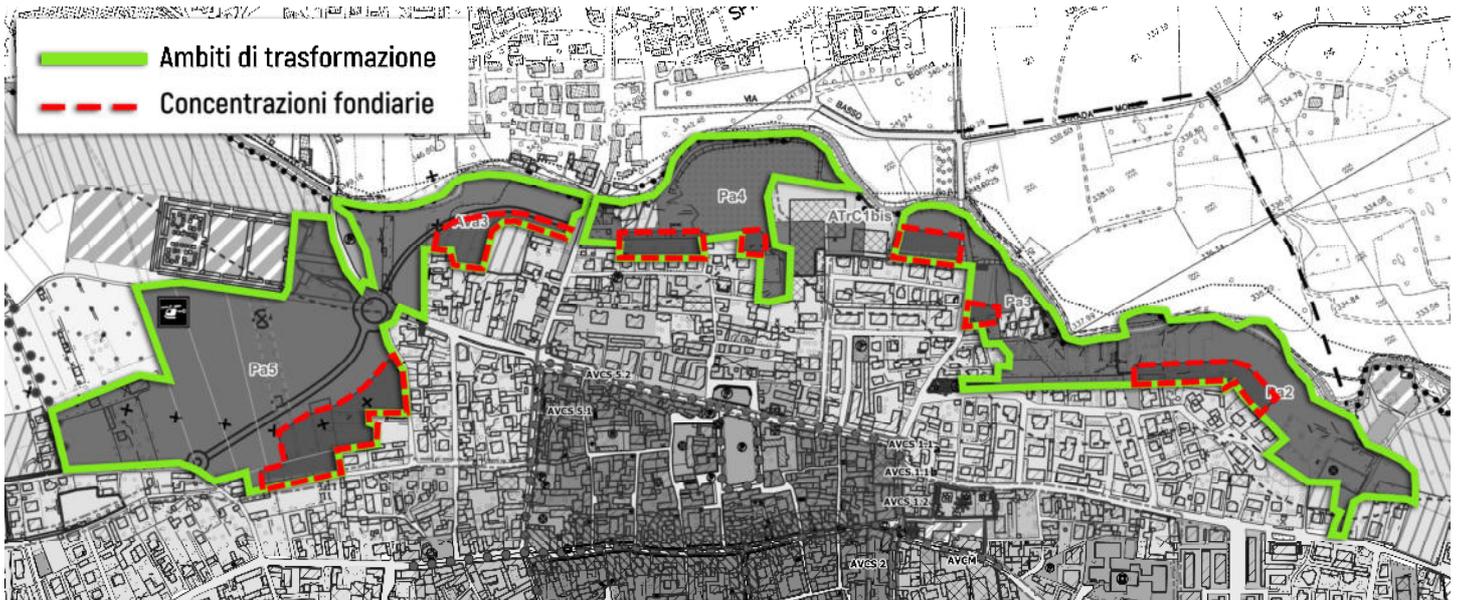
L'attuazione del Parco del Banna si fonda sul meccanismo perequativo applicato a cinque Ambiti di Trasformazione, soggetti (ciascuno) a Strumento Urbanistico Esecutivo unitario, nei quali, a fronte della cessione al Comune delle aree destinate effettivamente a parco (complessivamente circa 280.000 mq), è possibile utilizzare a scopo edificatorio una fascia di terreni adiacenti al margine settentrionale dell'abitato per una superficie di circa mq 40.000 (corrispondenti a una previsione di consumo di suolo attualmente agricolo). L'attuazione di tale importante progetto è tuttavia ben lontana dal concretizzarsi. Infatti:

- tutti gli ambiti hanno **estensioni territoriali piuttosto elevate** e comprendono al loro interno terreni di **svariate proprietà**, talvolta occupati da fabbricati esistenti o utilizzati come pertinenze private di residenze o attività;
- hanno **indici di edificabilità molto bassa** (0,10 mq/mq per l'Ava3 e 0,05 mq/mq per i Pa) a fronte di **dismissioni** per la "Città Pubblica" e per gli standard **elevatissime** (80% della St per l'Ava3 e 85% della St per i Pa);
- la maggior parte di essi (tutti tranne l'ambito Pa5) ricade in una **classe di pericolosità geomorfologica inidonea all'edificazione**, ovvero la IIIb3Banna corrispondente ad *"ambiti edificati in aree limitrofe al Torrente Banna dove a seguito delle opere di sistemazione idraulica saranno possibili nuove edificazioni volte alla riqualificazione del bordo urbano, comportanti un modesto incremento del carico antropico. È preclusa la realizzazione di piani interrati in assenza di specifici interventi tecnici atti a superare le limitazioni esistenti"*⁸.

⁶ Cfr. capitolo 3.2.1 "Ecosistema ambientale e paesaggio" dell'Elaborato I1 del Nuovo PRG "Relazione Illustrativa del Piano".

⁷ Cfr. capitolo 4.2.3 "Verde urbano e corridoi ecologici" dell'Elaborato I1 del Nuovo PRG "Relazione Illustrativa del Piano".

⁸ Cfr. legenda dell'Elaborato P4.7 del Nuovo PRG "Carta di sintesi della pericolosità geologica e dell'idoneità all'uso urbanistico sovrapposta alla carta di piano".



Estratto del PRG in toni di grigio, con evidenziati gli Ambiti di Trasformazione connessi all'attuazione del Parco del Banna.

Tutto ciò premesso e considerato, l'Amministrazione Comunale intende, da un lato, promuovere la realizzazione del Parco urbano del Banna, avviando un processo che consenta al Comune di entrare nella disponibilità dei suoli gratuitamente e in tempi ragionevoli, dall'altro, preso atto della sostanziale impossibilità di attuare le potenzialità edificatorie dell'ambito sui suoli individuati dal PRG, ritiene opportuno eliminare tali previsioni insediative, conglobando i relativi terreni nell'area del parco.

In tale prospettiva, si è ipotizzato di apportare la seguente modifica al meccanismo perequativo previsto dal PRG per la realizzazione del parco: la capacità edificatoria assegnata alla fascia lungo il Banna (che in totale ammonta a poco più di 14.000 mq di Sul) non è più attuabile all'interno di tale ambito, ma può essere trasferita sulle aree già riconosciute dal PRG vigente come edificabili (Tessuti della città consolidata e Ambiti di trasformazione) incrementandone la densità insediativa entro limiti ragionevoli, da stabilirsi in relazione alle caratteristiche delle singole aree (comunque non superiori al 20%). I terreni di decollo, svuotati dei diritti edificatori, resteranno inedificabili a tutti gli effetti e, pur continuando ad essere coltivati dai proprietari (onde sgravare il Comune da pesanti oneri manutentivi), saranno asserviti all'uso pubblico per essere utilizzati nella contestuale riprogettazione delle sponde fluviali e dei margini dell'abitato, concorrendo alla formazione di un parco verde fruibile ma poco o nulla artificializzato, concepito come spazio verde di mediazione e transizione tra il tessuto urbano, il territorio agricolo e quello perifluviale.

Si tenta così, semplicemente attraverso una modifica delle modalità attuative, di pervenire alla realizzazione di un progetto qualificante e strategico del PRG, peraltro del tutto rispondente ai disposti della **Legge n. 10 del 14 gennaio 2013** ("*Norme per lo sviluppo degli spazi verdi urbani*"), che, all'articolo 6 "*Promozione di iniziative locali per lo sviluppo degli spazi verdi urbani*", assegna ai Comuni il compito di incentivare "*l'incremento degli spazi verdi urbani, di «cinture verdi» intorno alle conurbazioni per delimitare gli spazi urbani, [...] con particolare riferimento: [...] alla previsione e alla realizzazione di grandi aree verdi pubbliche nell'ambito della pianificazione urbanistica, con particolare riferimento alle zone a maggior densità edilizia*". Inoltre "*ai fini del risparmio del suolo e della salvaguardia delle aree comunali non urbanizzate, i comuni possono [...] prevedere opportuni stru-*

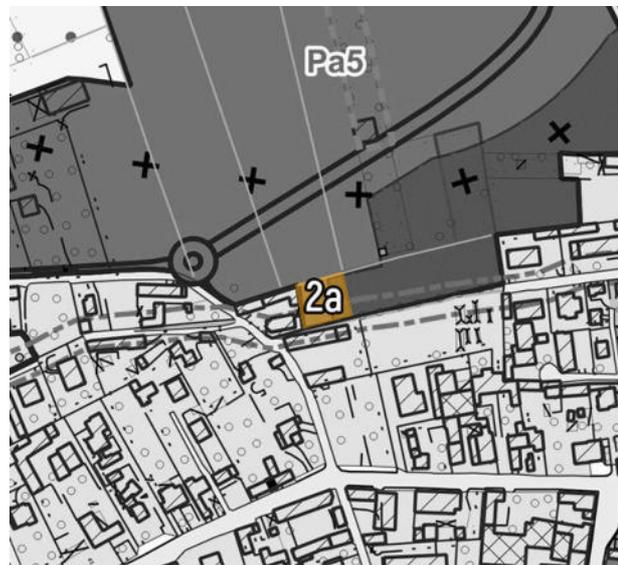
menti e interventi per la conservazione e il ripristino del paesaggio rurale o forestale non urbanizzato di competenza dell'amministrazione comunale.

Tale operazione avrà la duplice finalità di contribuire ad una più rapida attuazione delle opere compensative previste dal PRG e contestualmente di favorire interventi di densificazione dei tessuti edificati esistenti, a discapito di interventi che prevedano nuovo consumo di suolo. In totale le **aree** che vengono **preservate dall'edificazione** (attuali concentrazioni fondiari degli ambiti di trasformazione interni al Parco del Banna) misurano circa **40.000 mq**, mentre la capacità edificatoria che verrebbero distribuita su aree già destinate ad usi antropici ammonta ad appena 14.000 mq.

CONTENUTI

Vengono apportate le seguenti modifiche agli elaborati di Piano:

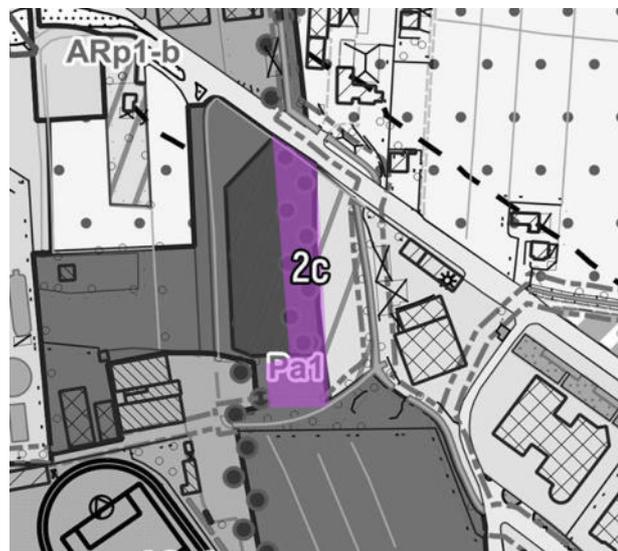
- a. A livello cartografico, il lotto in oggetto viene escluso dall'*Ambito di trasformazione per Parchi e servizi urbani e territoriali Pa5* e riclassificato come appartenente ai *Tessuti urbani con tipologie insediative a densità medio-bassa TC2*. Inoltre, all'articolo 24 delle NdA, si inserisce una prescrizione specifica al fine di definire i parametri urbanistico-edilizi e disciplinare le necessarie verifiche, con particolare riguardo all'accessibilità del lotto;



Estratto della Tavola P2 con individuazione degli ambiti oggetto della modifica 2a.

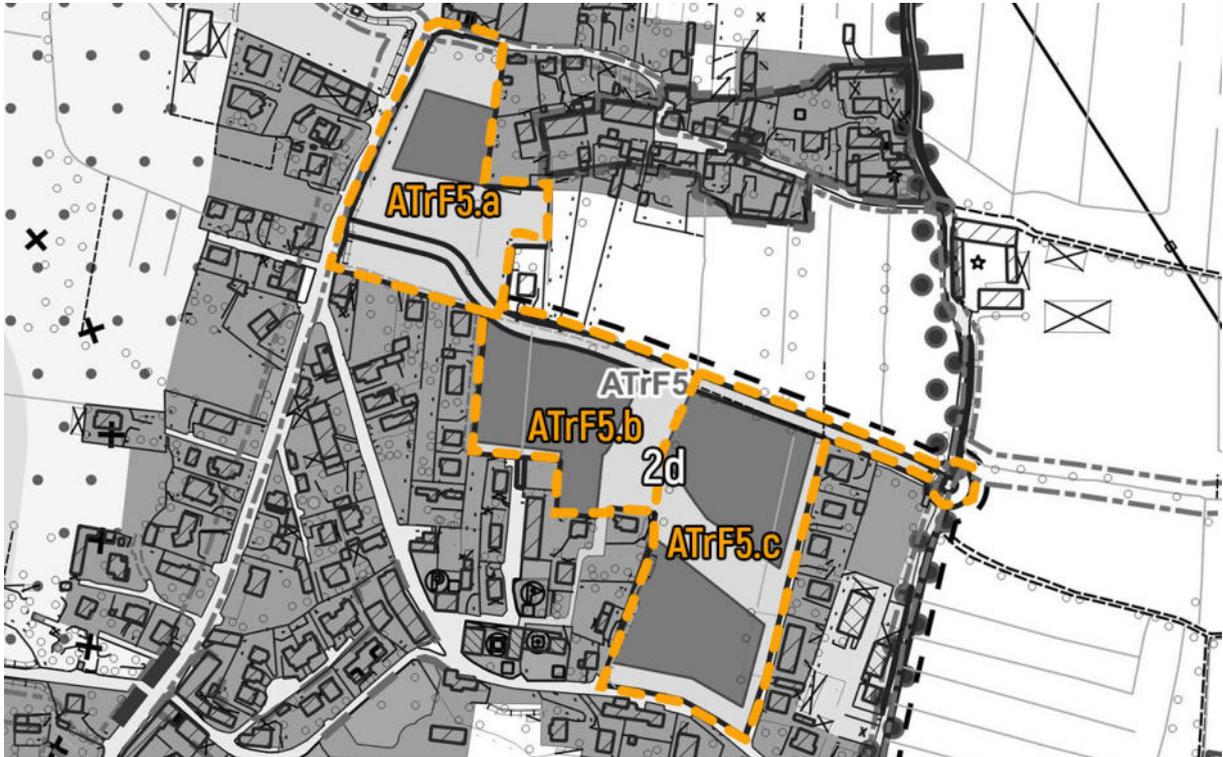
- b. La presente modifica non comporta variazioni agli elaborati cartografici di Piano, ma esclusivamente all'articolo 34 delle NdA, dove vengono modificate le quote percentuali delle destinazioni d'uso ammissibili nell'area ARp2;

- c. L'intero ambito in oggetto viene ricondotto ad un'unica destinazione urbanistica, riclassificando la porzione interna all'*Ambito di trasformazione per Parchi e servizi urbani e territoriali Pa1* in *Tessuti per attività produttive TC6*. Inoltre, all'articolo 28 delle NdA si inserisce una prescrizione specifica, al fine di normare nel dettaglio le condizioni all'attuazione dell'intervento, con particolare riferimento alle destinazioni d'uso dell'insediamento, all'accessibilità e alla realizzazione del corridoio ecologico lungo il confine ovest del lotto;



Estratto della Tavola P2 con individuazione degli ambiti oggetto della modifica 2c.

- d. Per quanto riguarda l'*Ambito di Trasformazione prevalentemente residenziale nelle Frazioni* ATrF5, la Variante si occupa esclusivamente della sua suddivisione in tre comparti, senza comportare variazioni alla destinazione d'uso. Le norme di attuazione vengono integrate all'articolo 33 con disposizioni puntuali riferite alle opere di urbanizzazione e alla viabilità che dovranno essere realizzate a carico degli ambiti di PEC.



Estratto della Tavola P2 con individuazione degli ambiti oggetto della modifica 2d.

- e. Per quanto riguarda il Parco Urbano del Banna, la Variante si propone di incentivare la sua attuazione introducendo un meccanismo perequativo che consenta al Comune di entrare nella disponibilità dei suoli a costo zero e poter quindi concretizzare le previsioni del Piano in tempi ristretti. Verrà infatti ammesso il trasferimento della capacità edificatoria espressa dagli ambiti di trasformazione connessi alla realizzazione del Parco del Banna, ovvero Pa2, Pa3, Pa4, Pa5 e Ava3, su aree urbanistiche già edificabili; i terreni di decollo, svuotati dei diritti edificatori, resteranno inedificabili a tutti gli effetti e, pur continuando ad essere coltivati dai proprietari (onde sgravare il Comune da pesanti oneri manutentivi), saranno asserviti all'uso pubblico per essere utilizzati nella contestuale riprogettazione delle sponde fluviali e dei margini dell'abitato, concorrendo alla formazione di un parco fruibile come spazio verde di mediazione e transizione tra il tessuto urbano, il territorio agricolo e quello perfluviale.
- La variante quindi elimina le superfici fondiarie previste dal PRG vigente all'interno dell'ambito del Parco del Banna, attuali sedi dell'atterraggio delle quote di capacità edificatoria perequativa, e inserisce una specifica disposizione normativa per disciplinare le possibilità di atterraggio di tali diritti edificatori su aree già individuate dal PRG come urbanizzate o urbanizzande (tessuti della città consolidata e ambiti di trasformazione) incrementando fino a un massimo del 20% la Slp esistente o realizzabile.



Estratto della Tavola P2 con individuazione degli ambiti oggetto della modifica 2e.

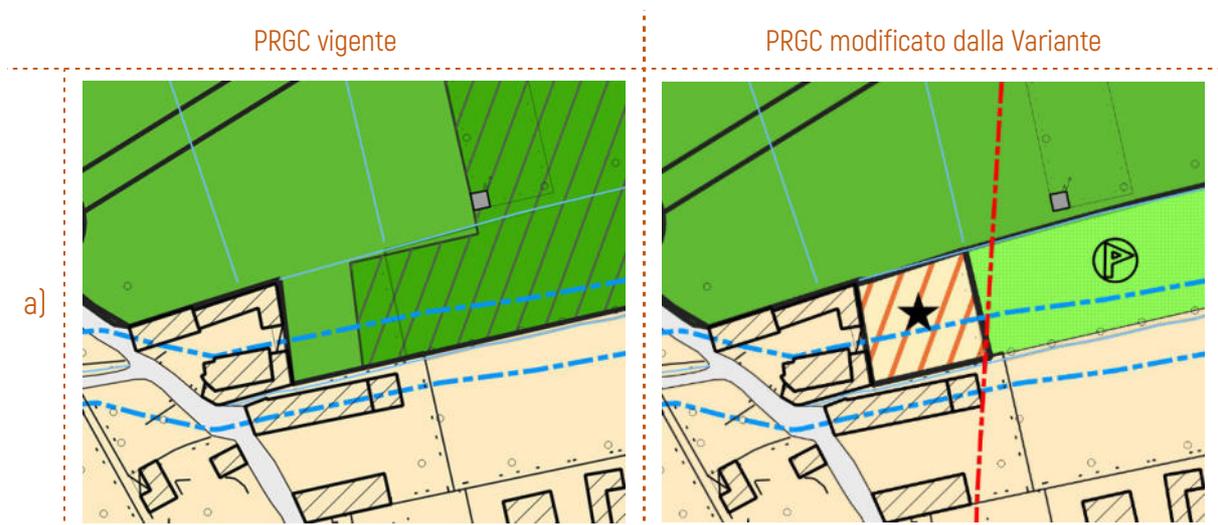
Si evidenzia che le quote aggiuntive di capacità edificatoria a destinazione residenziale ed economica assegnate agli ambiti oggetto di modifica vengono attinte dal residuo di Piano in capo alla Città di Ciriè, di cui all'articolo 13bis delle Norme di Attuazione (cfr. **Verifiche dimensionali** riportate al **capitolo 5.2** della presente Relazione Illustrativa).

Infine, trattandosi di ambiti già destinati dal PRG vigente a utilizzi antropici, per i quali la Variante si limita ad apportare lievi correttivi alle modalità di attuazione e alle destinazioni d'uso ammesse, la compatibilità ambientale degli interventi è già stata valutata in occasione della procedura di VAS a corredo del Nuovo PRG, di cui si confermano le misure compensative a corredo degli interventi attuativi.

Ad ogni modo il contributo straordinario di urbanizzazione, dovuto ai sensi dell'articolo 16, comma 4, lettera d ter) del DPR 380/01 e delle relative istruzioni applicative impartite dalla Regione Piemonte con la DGR 29 febbraio 2016, n. 22-2974 (*Determinazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso*), e relativo all'incremento di capacità edificatoria conseguente alla modifica apportata dalla Variante, verrà utilizzato per finanziare interventi di compensazione ambientale, riconducibili alle azioni previste dal Contratto di Fiume della Stura di Lanzo - *Riqualficazione delle sponde e dei territori fluviali e mitigazione del rischio idraulico* (cfr. successiva **Scheda 5**).

ELABORATI MODIFICATI CON LA VARIANTE

Elaborati cartografici, Norme di Attuazione e Guida progettuale degli interventi

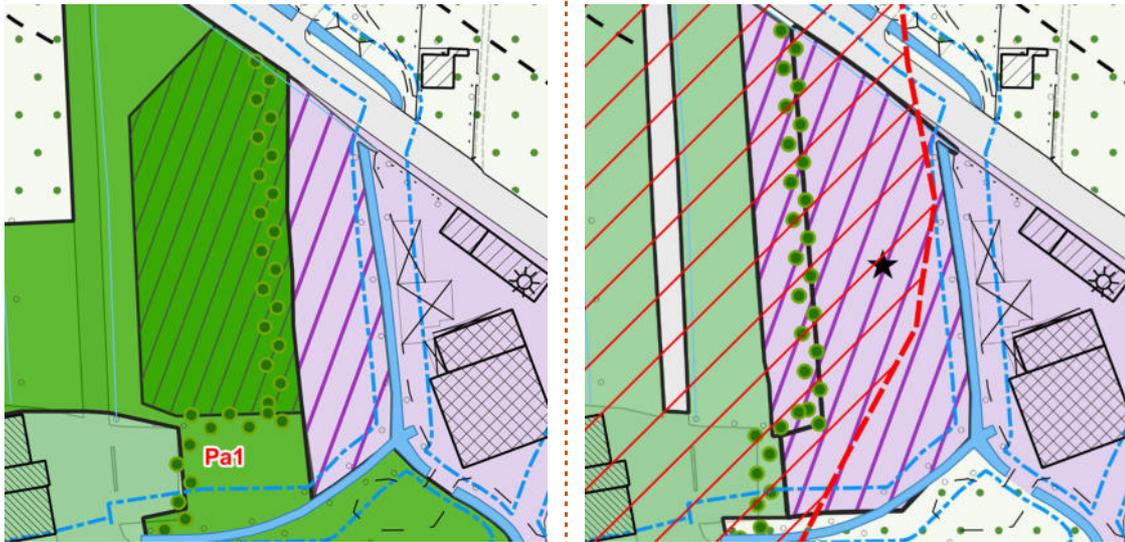


- Art. 24 - *Tessuti urbani con tipologie insediative a densità medio-bassa* (TC2) dell'Elaborato P1 - **Norme di Attuazione**
- Tabella riassuntiva riportata in cosa al Capo IV *Città e territorio della trasformazione* del Titolo II *Sistema insediativo* dell'Elaborato P1 - **Norme di Attuazione**
- Scheda 2.1 dell'Elaborato G2 - **Guida progettuale per gli interventi nella Città e nel territorio della trasformazione**

b)

- Art. 34 *Ambiti di Riuso e trasformazione produttivo-terziaria* (Arp) dell'Elaborato P1 - **Norme di Attuazione**
- Scheda 4.5 dell'Elaborato G2 - **Guida progettuale per gli interventi nella Città e nel territorio della trasformazione**

c)



- Art. 28 - *Tessuti per attività produttive* (TC6) dell'Elaborato P1 - **Norme di Attuazione**
- Tabella riassuntiva riportata in cosa al Capo IV *Città e territorio della trasformazione* del Titolo II *Sistema insediativo* dell'Elaborato P1 - **Norme di Attuazione**
- Scheda 3.7 dell'Elaborato G2 - **Guida progettuale per gli interventi nella Città e nel territorio della trasformazione**

d)



- Art. 33 *Ambiti di Trasformazione prevalentemente residenziale nel Concentrico (ATrC) e nelle Frazioni (ATrF)* dell'Elaborato P1 - Norme di Attuazione
- Tabella riassuntiva riportata in cosa al Capo IV *Città e territorio della trasformazione* del Titolo II *Sistema insediativo* dell'Elaborato P1 - Norme di Attuazione
- Scheda 5.1 dell'Elaborato G2 - Guida progettuale per gli interventi nella Città e nel territorio della trasformazione



e)



- Art. 36 *Ambiti di Valorizzazione ambientale e di trasformazione (AVa)* dell'Elaborato P1 - Norme di Attuazione
- Art. 36 *Ambiti di trasformazione per Parchi e servizi urbani e territoriali (Pa)* dell'Elaborato P1 - Norme di Attuazione
- Tabella riassuntiva riportata in cosa al Capo IV *Città e territorio della trasformazione* del Titolo II *Sistema insediativo* dell'Elaborato P1 - Norme di Attuazione
- Schede 2.1, 2.2, 2.3, 2.5 e 2.6 dell'Elaborato G2 - Guida progettuale per gli interventi nella Città e nel territorio della trasformazione

Aggiornamento dell'articolo 13 bis, relativo al *Residuo di Piano*, nell'Elaborato P1 - Norme di Attuazione.

MODIFICA 3

Nuovi lotti di completamento

➤ OBIETTIVI

A fronte delle retrocessioni alla destinazione agricola effettuate con la 1^a Variante Parziale e previste con le modifiche della categoria 1 della presente variante, è possibile riassegnare i diritti edificatori, favorendo l'attuazione di aree già urbanizzate e contigue ai tessuti urbani esistenti, sulle quali insiste un reale interesse insediativo che, almeno per quanto riguarda i lotti di più piccole dimensioni, è volto a soddisfare esigenze legate alle dinamiche evolutive delle famiglie residenti.



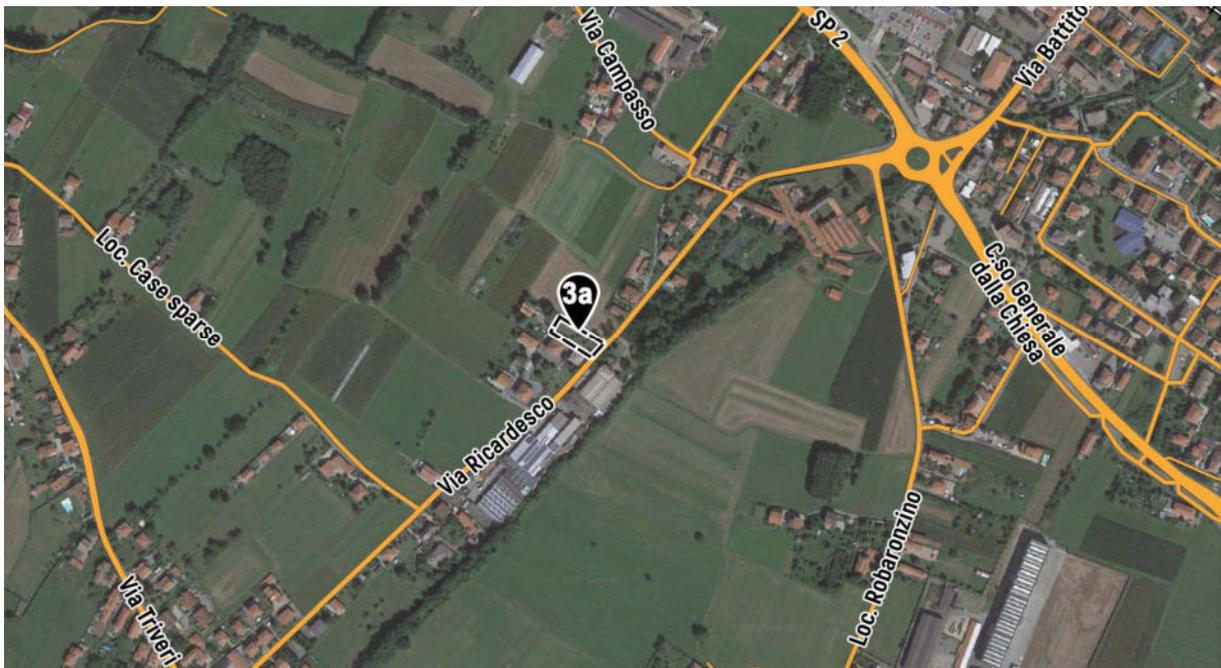
Ortofoto del Comune di Ciriè con la localizzazione delle modifiche appartenenti alla categoria 3.

La presente categoria riguarda quindi quattro aree intercluse o strettamente adiacenti ai tessuti esistenti e dotate di tutte le necessarie infrastrutture di rete, per le quali la variante opera puntuali riclassificazioni riconoscendole nei *Tessuti urbani con tipologie insediative a densità medio-bassa TC2*:

- la prima area è localizzata lungo Via Ricardesco, è interamente recintato e utilizzato come pertinenza privata del limitrofo edificio residenziale;
- il secondo lotto è situato a est di Via Robassomero, lungo la parallela Via Bossetto, viabilità secondaria a servizio dell'insediamento residenziale;
- la terza area corrisponde a un piccolo lotto intercluso alla Località Rossignoli, prospiciente la SP15.
- la quarta, infine, è localizzata a sud della ferrovia, accessibile dalla via a fondo cieco parallela ad essa (Via Biaune), contigua a tessuti residenziali esistenti.

MODIFICA 3a

L'area, con un'estensione di 955 mq, è localizzata a Sud-Ovest del Capoluogo lungo Via Ricardesco, viabilità comunale che collega l'abitato principale con l'omonima Località. L'accessibilità avviene attraverso una diramazione privata che diparte da Via Ricardesco e che conduce all'abitazione sita a Ovest del lotto.



Ortofoto del territorio della città di Ciriè con la sovrapposizione dell'area di modifica.

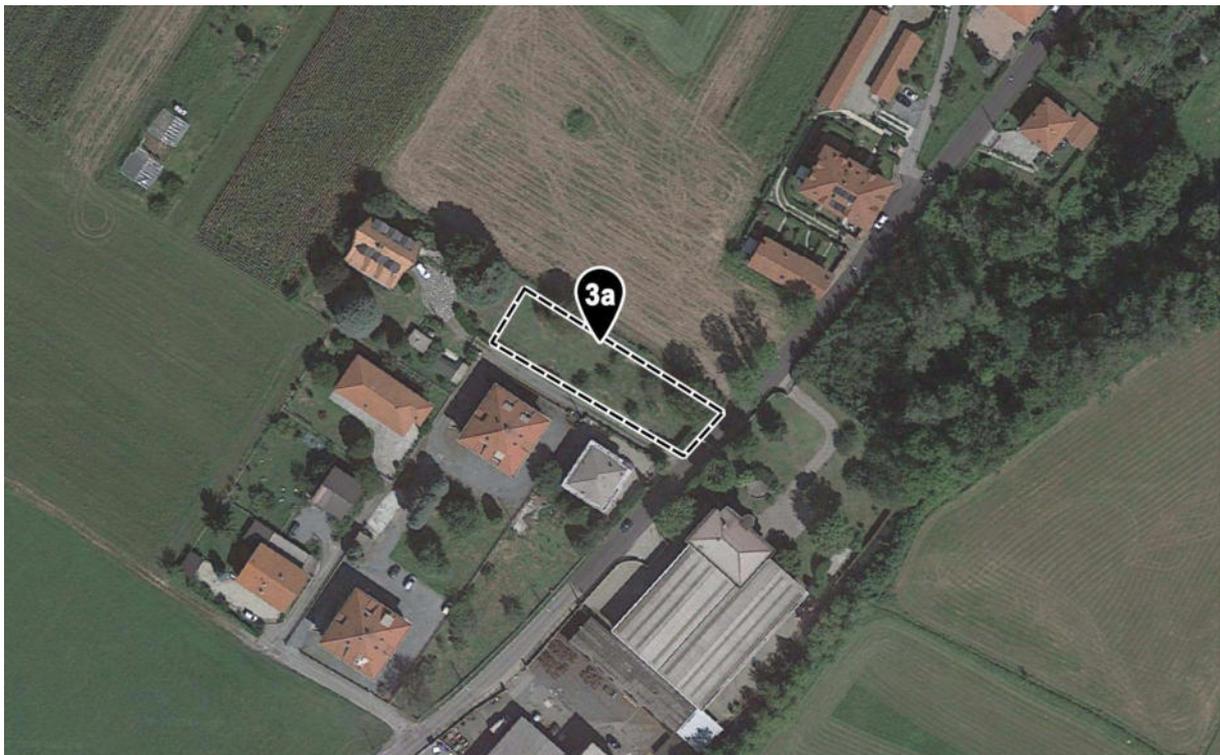
Il PRG vigente classifica l'area come "Terreni agricoli", posta in adiacenza a lotti identificati come "TC2 - Riconoscimento di tessuti edificati marginali residenziali" caratterizzati da una densità abitativa medio-bassa. La Variante, proponendo la riclassificazione in area TC2, permetterebbe di soddisfare le esigenze abitative espresse dalla proprietà andando a completare il tassello mancante del tessuto edificato esistente.



-  Riconoscimento di tessuti edificati marginali residenziali (TC2)
-  TC6 Tessuti con attività produttive
-  Riconoscimento di TC4a successivi a rilocalizzazione di azienda agricola
-  Terreni agricoli

Estratto della "Tavola P2 Assetto urbanistico" del PRG con la sovrapposizione dell'area di modifica.

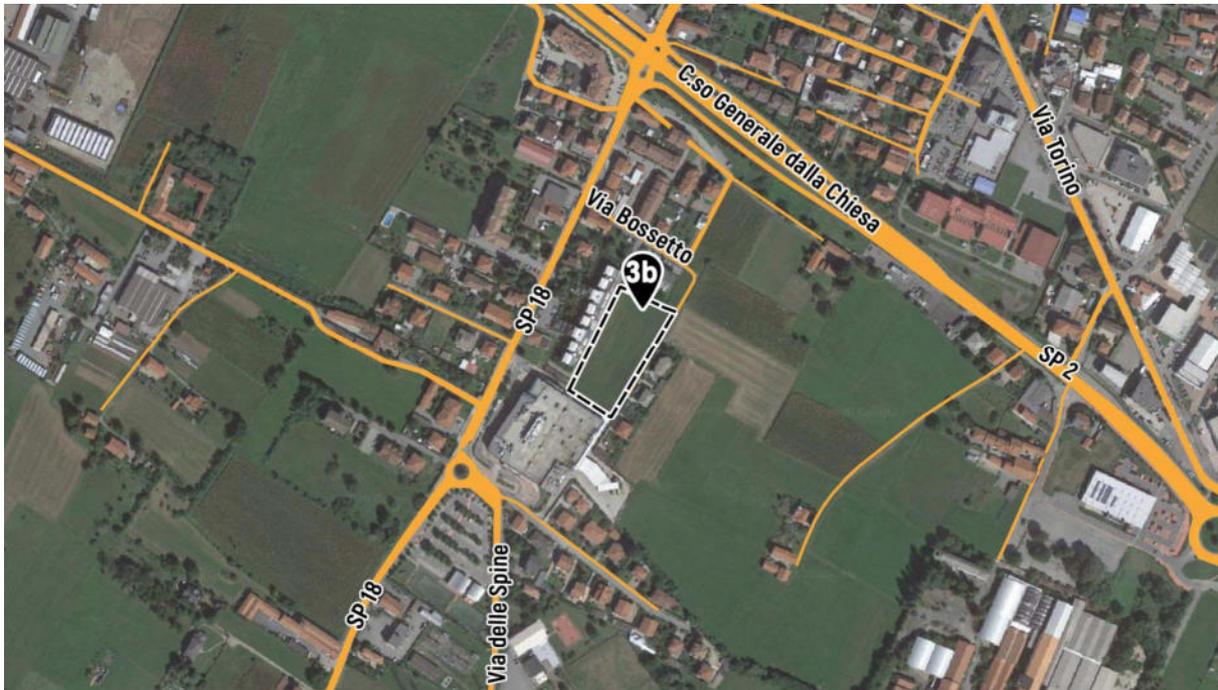
L'area, localizzata lungo la viabilità comunale, costituisce la pertinenza privata dell'abitazione sita più a Ovest; attualmente risulta libera, a prato e interamente recintata. Facilmente allacciabile alle infrastrutture di rete che servono gli edifici limitrofi, la Variante consentirebbe di soddisfare effettive esigenze abitative intervenendo su un'area senza particolari valenze agricole o ambientali.



Ortofoto del territorio della Città di Ciriè con individuazione dell'area di modifica.

MODIFICA 3b

L'area è localizzata a Sud del Capoluogo, oltre Corso Generale della Chiesa e si estende per 6.460 mq. Accessibile da Via Bossetto, viabilità comunale che si dirama dalla provinciale SP 18, il lotto si sviluppa intercluso tra l'edificato esistente che si sviluppa in prossimità del tratto viario che collega l'abitato principale con la Frazione Devesi.



Ortofoto del territorio della città di Ciriè con la sovrapposizione dell'area di modifica.

Per quanto riguarda la destinazione urbanistica, il Piano vigente classifica l'area come "Terreni agricoli periurbani" in quanto posto in continuità ad aree urbanizzate identificate come "TC1 - Tessuti urbani con tipologie insediative a densità medio-alta" e come "Riconoscimento di tessuti edificati marginali residenziali". A Sud dell'ambito il PRG individua un'area destinata ad attività prevalentemente commerciali.



TC 1	Tessuti urbani con tipologie insediative a densità medio-alta (TC1)
	Riconoscimento di tessuti edificati marginali residenziali (TC2)
TC5 c	Tessuti per attività prevalentemente commerciali (TC5 c)
	Terreni agricoli periurbani

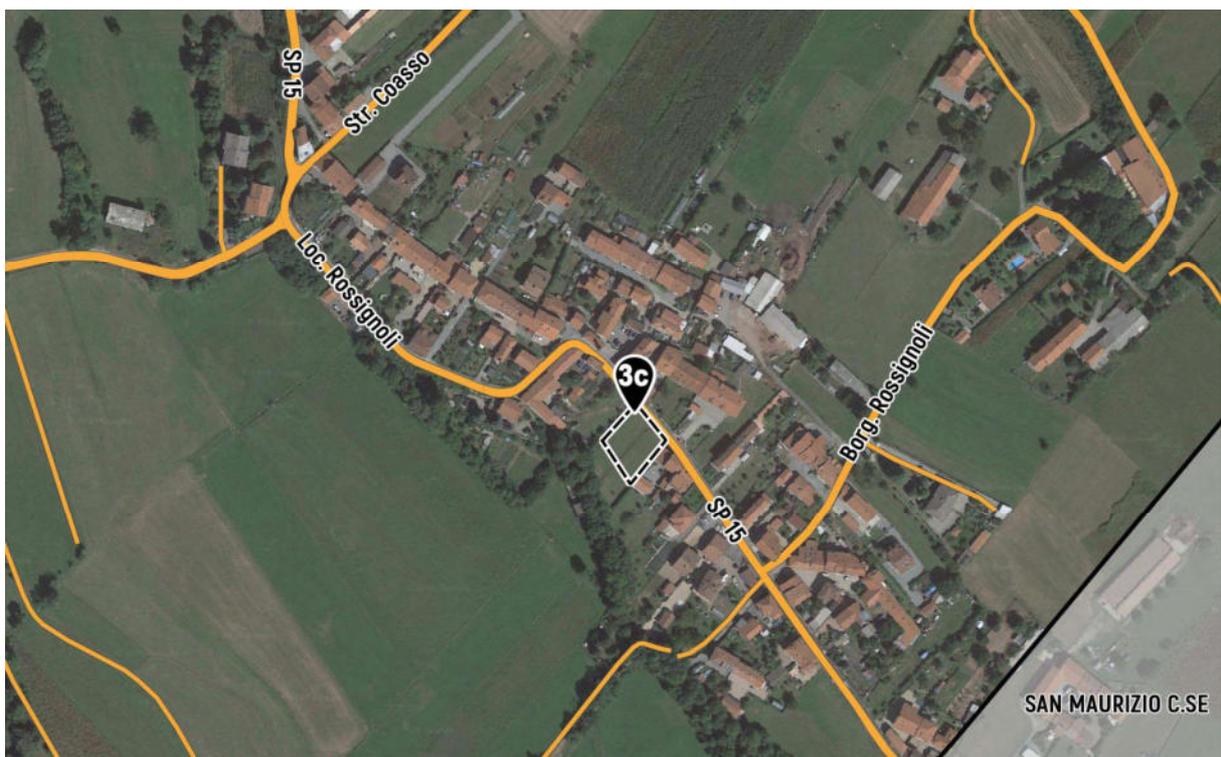
Estratto della "Tavola P2 Assetto urbanistico" del PRG con la sovrapposizione dell'area di modifica.



Ortofoto del territorio della Città di Ciriè con individuazione dell'area di modifica.

L'area, attualmente libera e a destinazione prativa, sorge in un contesto mediamente denso, caratterizzato da differenti tipologie edilizie. Facilmente collegabile alla rete di sottoservizi che raggiunge le aree adiacenti, il lotto si configura come tassello naturale di completamento dell'urbanizzato, anche al fine di definire un margine edificato maggiormente compatto.

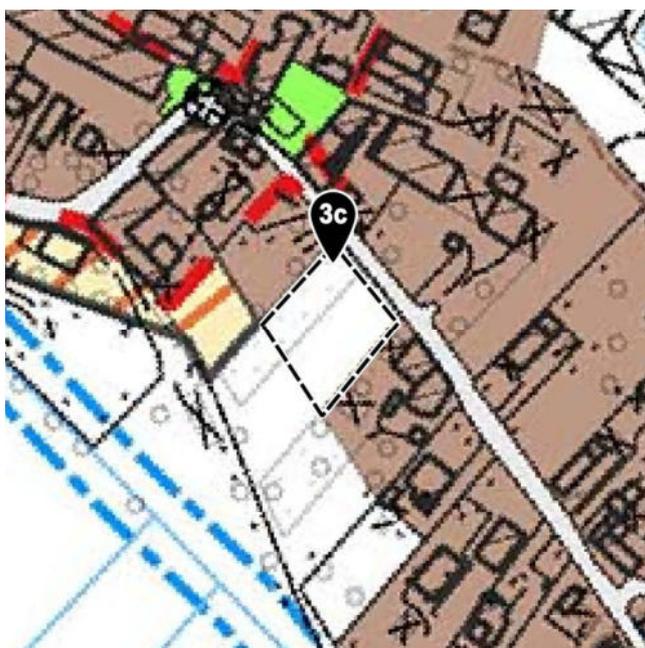
MODIFICA 3c



Ortofoto del territorio della città di Ciriè con la sovrapposizione dell'area di modifica.

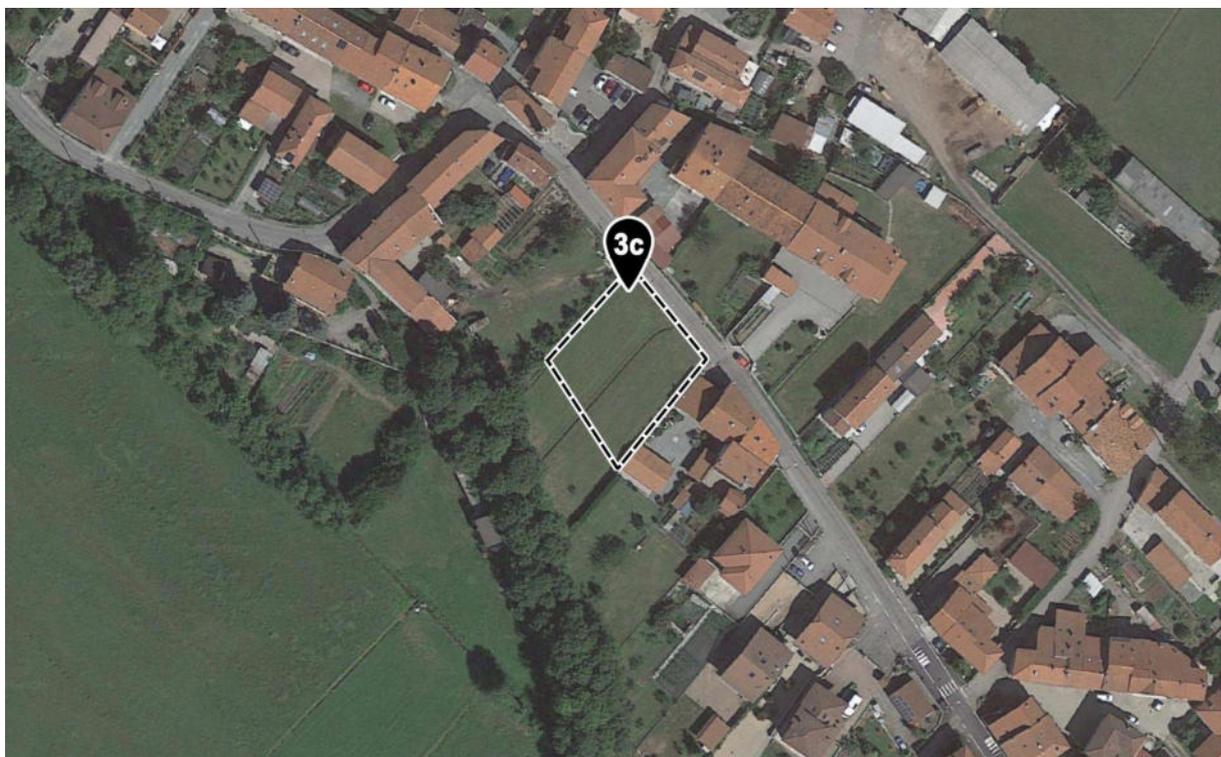
Il lotto in esame è localizzato nella porzione Sud-Est del territorio comunale, nei pressi del confine con San Maurizio Canavese e si estende per circa 1.115 mq. Prospiciente alla viabilità provinciale SP15, sorge in Località Rossignoli intercluso tra tessuto edificato.

Il PRG vigente classifica l'area come "Terreni agricoli" ricompresa tra le aree della Località Rossignoli identificate come "TC4a -Tessuti delle Frazioni". Una parte delle aree confinanti a Ovest rientra tra i "Riconoscimenti di tessuti edificati marginali residenziali (TC2)", mentre quelle a Sud nei "Terreni agricoli".



-  Riconoscimento di tessuti edificati marginali residenziali (TC2)
-  **TC 4 a** Tessuti delle Frazioni
-  Terreni agricoli

Estratto della "Tavola P2 Assetto urbanistico" del PRG con la sovrapposizione dell'area di modifica.



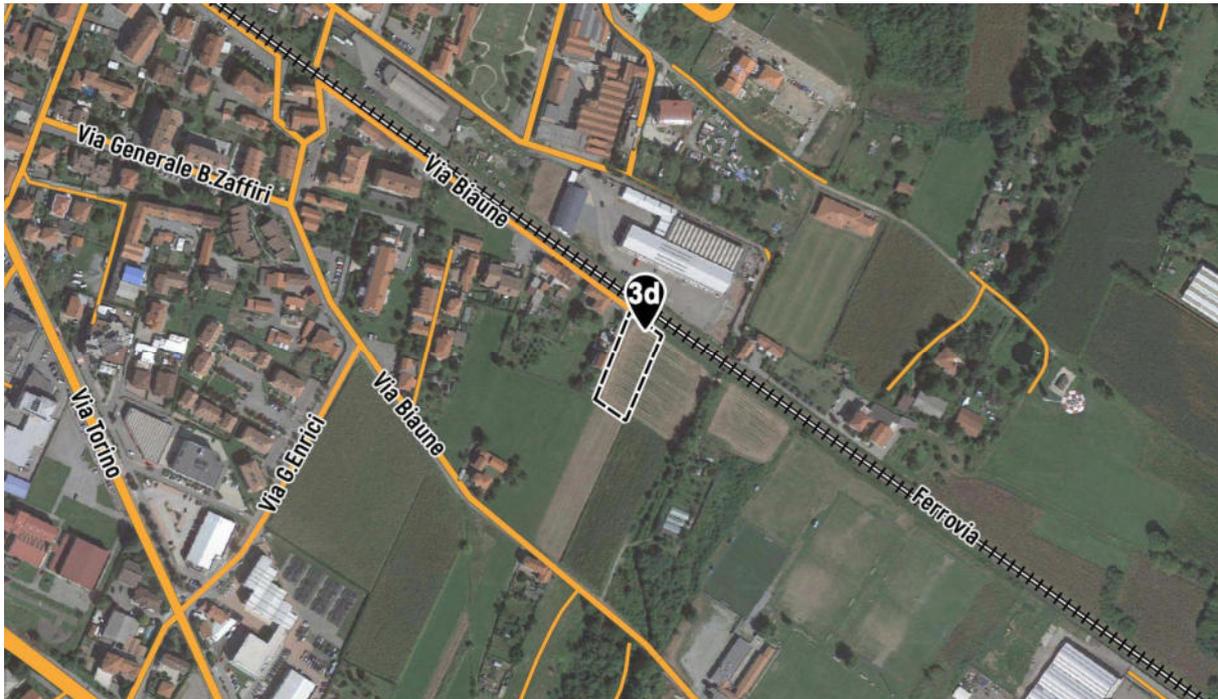
Ortofoto del territorio della Citta di Ciriè con individuazione dell'area di modifica.

Come precedentemente descritto, l'ambito sorge in posizione interclusa all'abitato della Località Rossignoli, caratterizzato dalla presenza diffusa di edifici residenziali e prospiciente alla viabilità co-

munale. Attualmente si presenta a prato e confinante a Nord-Ovest con una recinzione che delimita la proprietà adiacente e a Sud-Est con il muro di cinta dell'abitazione limitrofa. Data la sua localizzazione e la facilità di collegamento alle infrastrutture di rete, si configura come lotto preferenziale per il completamento del tessuto residenziale della frazione.

MODIFICA 3d

L'area è localizzata a Sud-Est del Capoluogo, oltre il tracciato della ferrovia Torino-Ceres e si estende per 2.213 mq. Adiacente ad aree edificate a destinazione residenziale, il lotto è accessibile da Via Biaune, ramo di viabilità comunale che, superando il sedime ferroviario, conduce al centro abitato principale.



Ortofoto del territorio della città di Ciriè con la sovrapposizione dell'area di modifica.



TC 2	Tessuti urbani con tipologie insediative a densità medio-bassa (TC2)
TC5	Tessuti per attività polifunzionali (TC5)
•••••	Terreni agricoli periurbani
▨▨▨▨▨	Sistema Ferroviario Metropolitano (SFM2)
- - - - -	Fasce di arretramento ferroviario (30 mt)

Estratto della "Tavola P2 Assetto urbanistico" del PRG con la sovrapposizione dell'area di modifica.

Il PRG vigente classifica l'area come "*Terreni agricoli periurbani*" così come le aree a Sud, Sud-Ovest e Est che si sviluppano a contorno delle aree edificate presenti. Data la presenza della ferrovia che scorre a Nord, il lotto è interessato dalla fascia di 30mt di pertinenza della stessa. Si specifica che la riclassificazione in tessuto con densità medio-bassa (TC2) non risulta incompatibile con la suddetta fascia dato che il lotto si estende ben oltre l'arretramento previsto.

A Ovest si osserva un'area identificata come "*TC2 - Tessuti urbani con tipologie insediative a densità medio-bassa*" che, cogliendo l'occasione della Variante, viene ripermetrata al fine di comprendere gli edifici residenziali ad oggi ricadenti in area agricola.



Ortofoto del territorio della Città di Ciriè con individuazione dell'area di modifica.

Il lotto si sviluppa in adiacenza al tessuto residenziale posto a Sud del tracciato ferroviario. Parte di una più ampia area che si estende verso Est, ad oggi sfruttata a fini agricoli, risulta facilmente collegabile alle reti di sottoservizi e si configura come lotto preferenziale per il completamento del tessuto residenziale esistente che si sviluppa in adiacenza a Ovest.

CONTENUTI

Le aree oggetto della presente categoria vengono riclassificate da *Terreni agricoli/ Terreni agricoli periurbani* a *Tessuti urbani con tipologie insediative a densità medio-bassa TC2*; la loro attuazione è vincolata al rispetto delle disposizioni dell'articolo 24 delle NdA, che definisce sia i parametri urbanistico-edilizi da rispettare (modalità attuative e indici di edificabilità), sia quelli ambientali, ovvero l'indice di permeabilità del 40%, la densità arborea e quella arbustiva da verificare a livello di singolo lotto edificatorio.

Si richiamano inoltre le "*Misure e prescrizioni di compatibilità ambientale*" di cui all'articolo 3 delle stesse norme di attuazione, che hanno carattere vincolante per l'attuazione delle previsioni di PRG.

Si ricorda che i diritti edificatori che vengono assegnati ai lotti di completamento derivano dal residuo di capacità edificatoria in capo alla Città di Ciriè, accantonato in seguito agli stralci di aree edificabili effettuati con la 1ª Variante Parziale e con le modifiche della categoria 1 della presente variante (cfr. art. 13bis delle Nda).

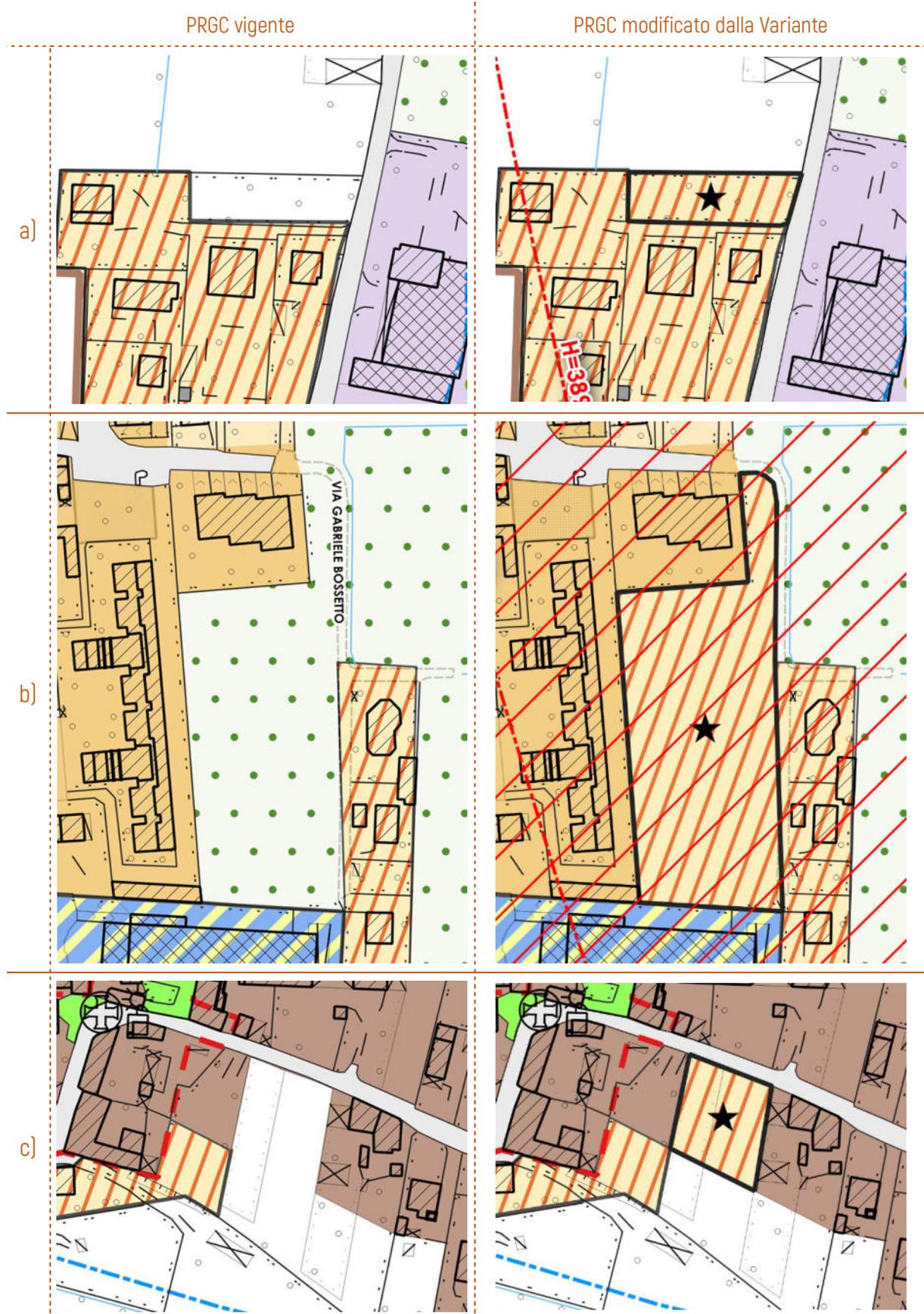


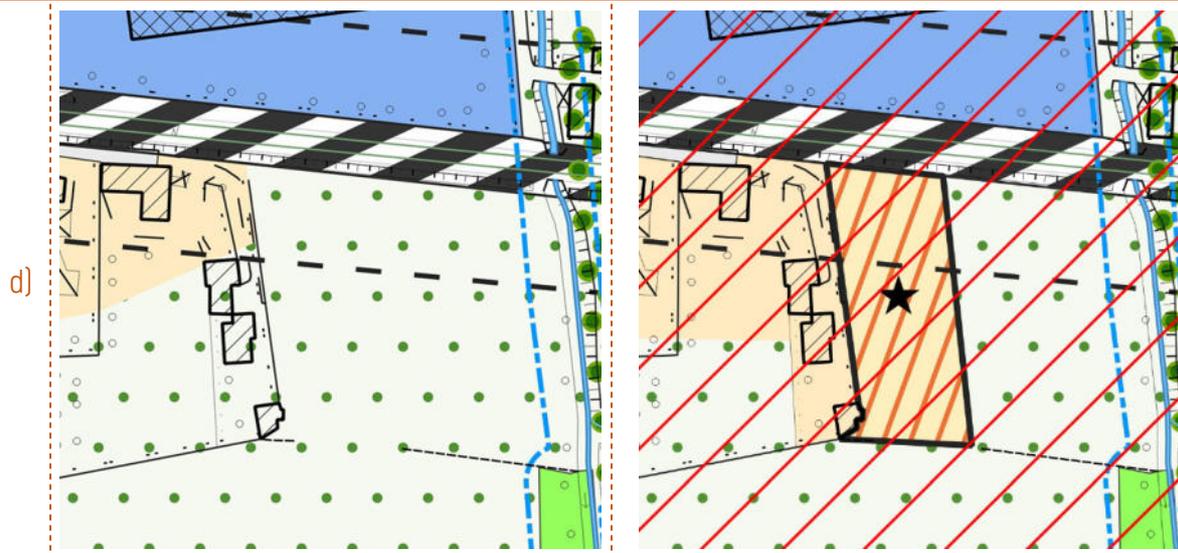
Estratto delle Tavole P2 con individuazione degli ambiti oggetto delle modifiche 3.

Ad ogni modo il contributo straordinario di urbanizzazione, dovuto ai sensi dell'articolo 16, comma 4, lettera d ter) del DPR 380/01 e delle relative istruzioni applicative impartite dalla Regione Piemonte con la DGR 29 febbraio 2016, n. 22-2974 (*Determinazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso*), e relativo all'incremento di capacità edificatoria conseguente alla modifica apportata dalla Variante, verrà utilizzato per finanziare interventi di compensazione ambientale, riconducibili alle azioni previste dal Contratto di Fiume della Stura di Lanzo - *Riqualficazione delle sponde e dei territori fluviali e mitigazione del rischio idraulico* (cfr. successiva [Scheda 5](#)).

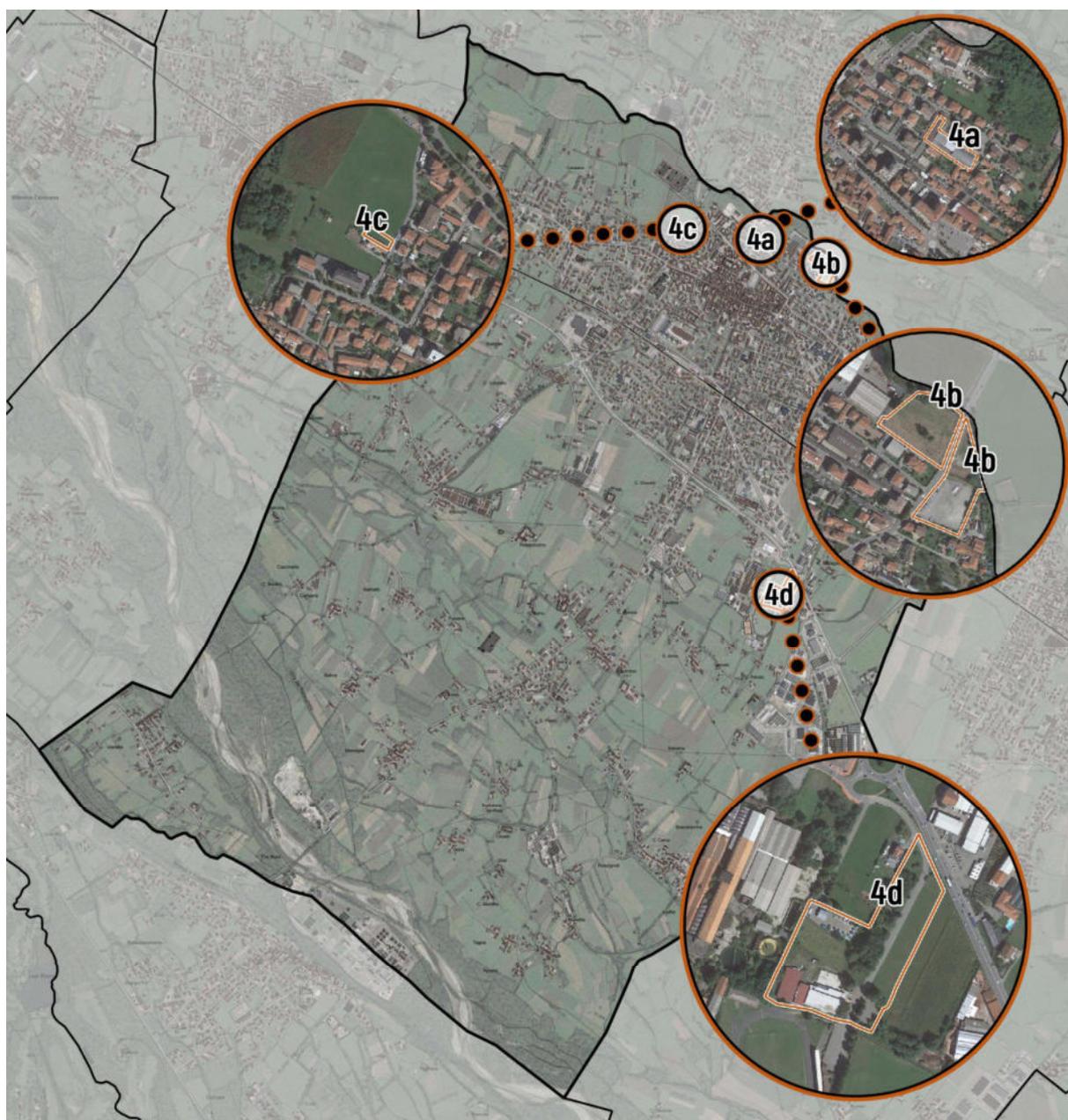
ELABORATI MODIFICATI CON LA VARIANTE

Elaborati cartografici, Norme di Attuazione





- Art. 24 - *Tessuti urbani con tipologie insediative a densità medio-bassa* (TC2) dell'Elaborato P1 - **Norme di Attuazione**
- Aggiornamento dell'articolo 13 bis, relativo al *Residuo di Piano*, nell'Elaborato P1 - **Norme di Attuazione**.

MODIFICA 4**Razionalizzazione delle aree per servizi****➤ OBIETTIVI**

Ortofoto del Comune di Ciriè con la localizzazione delle modifiche appartenenti alla categoria 4.

Con la presente categoria di modifiche si affronta in modo specifico il tema delle aree a servizi: infatti, è stata effettuata una ricognizione preliminare delle aree per standard, valutandone lo stato attuale e l'utilità rispetto al contesto di riferimento. È emerso che:

Mod 4a: in corrispondenza di alcuni fabbricati artigianali-commerciali localizzati nella zona di Via degli Ontani e Via delle Fontane, il Piano individua un'area per servizi, che il Comune intende stralciare: infatti, considerato che il Piano vincola l'attuazione dell'area a un intervento di ristrutturazione urbanistica unitario per l'intera area TC3, *Tessuti di riqualificazione edilizia*

ambientale, e che tale zona urbanistica ricade interamente in classe di pericolosità geomorfologica IIIb3Banna (comprende le aree edificate limitrofe al Torrente Banna potenzialmente influenzate dalla dinamica del corso d'acqua, ove solo a seguito della realizzazione di opere di sistemazione idraulica a scala territoriale e di carattere pubblico, saranno possibili nuove edificazioni), non è possibile addvenire alla realizzazione dell'area in tempi ragionevoli e si preferisce concentrare le risorse pubbliche su progetti che possono trovare attuazione più a breve termine;

- Mod 4b:** un vasto ambito di proprietà comunale, lungo Strada San Giovanni, già utilizzato per finalità pubbliche (parcheggio a destra e verde attrezzato a sinistra della SP19) non è individuato come area per servizi pubblici sugli elaborati cartografici del PRG vigente ed è pertanto opportuno localizzarlo correttamente aggiornando le tavole di Piano;
- Mod 4c:** l'Amministrazione Comunale ha in previsione la realizzazione di un parcheggio pubblico lungo Via Vaccarezza, posizione strategica per accedere sia al Centro Storico sia al parco lungo il Banna;
- Mod 4d:** infine, considerate le scelte pianificatorie operate in Via Torino con la modifica 2c descritta in precedenza, si ritiene opportuno ridisegnare la porzione sud dell'ambito di trasformazione Pa1 e riconoscere il terreno di proprietà comunale come area a servizi di interesse generale e la viabilità pubblica già esistente che conduce al centro sportivo.

Di seguito è indicata la localizzazione degli ambiti oggetto della presente categoria:

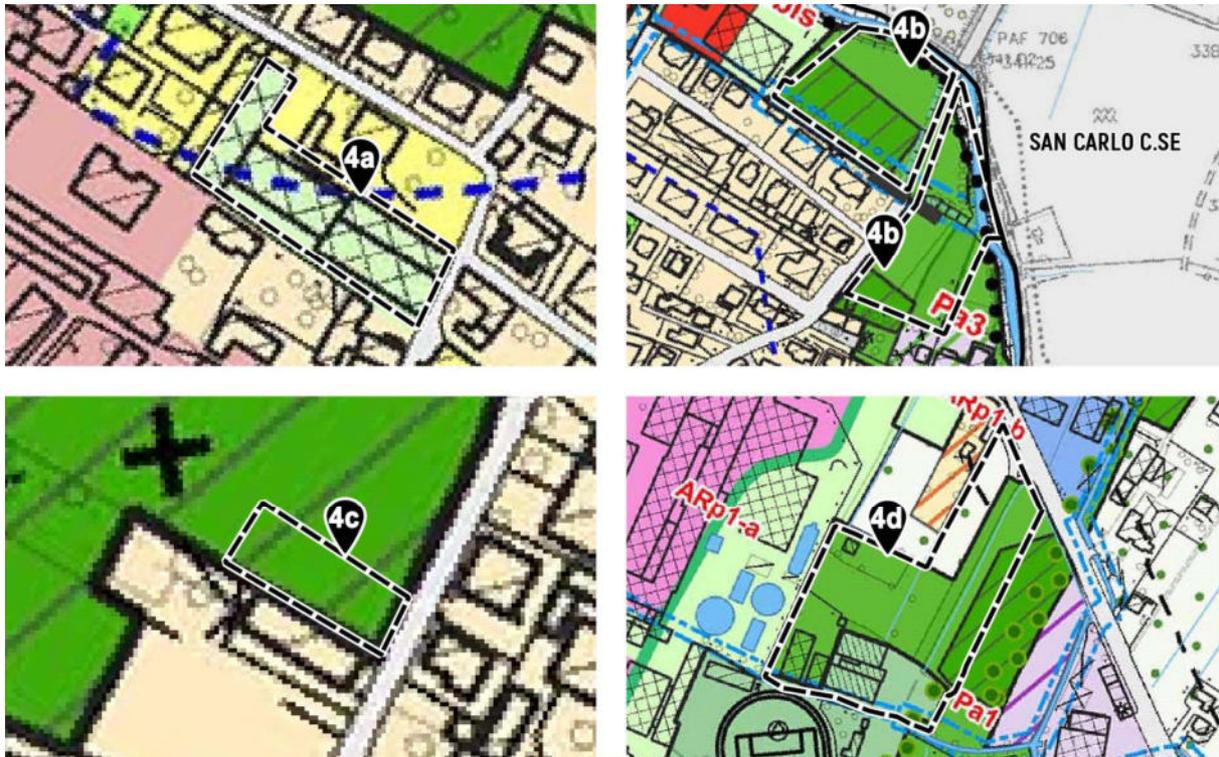


Ortofoto del territorio della città di Ciriè con la sovrapposizione delle aree di modifica.

- a.** L'area sorge nella porzione settentrionale del Capoluogo con un'estensione di 2.590 mq. Interclusa nell'urbanizzato, è accessibile dalla viabilità comunale che serve la zona e che delimita l'ambito a Est e Nord.

- b. L'area, formata da due ambiti separati dalla viabilità che prosegue verso San Carlo Canavese e che ne consente l'accessibilità, misura complessivamente 14.045 mq e si sviluppa nei pressi del confine comunale a Nord del Capoluogo.
- c. Il lotto, con una superficie di 465 mq, è localizzato a Nord-Ovest del concentrico principale lungo Via Vaccarezza, viabilità comunale che conduce a Corso Nazioni Unite.
- d. L'ambito si sviluppa per 23.670 mq e si attesta lungo Corso Generale dalla Chiesa-SP2 a Sud-Est del Capoluogo. Accessibile dalla viabilità provinciale è, inoltre, servito da una diramazione comunale, Via Grande Torino che, attraversando l'area, prosegue fino al centro sportivo sito più a Sud.

Per quanto riguarda la destinazione urbanistica, il PRG vigente classifica le aree oggetto di variante come:

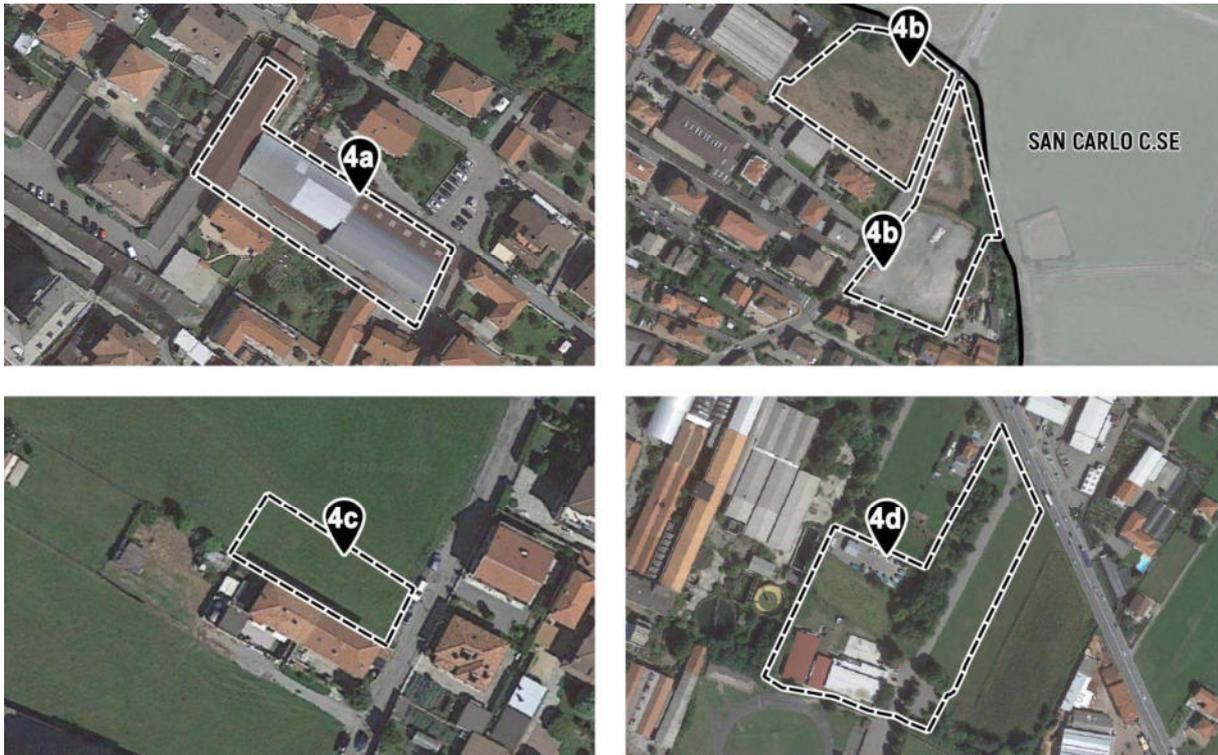


ARp	Ambiti di Riuso e trasformazione produttivo-terziaria - ipotesi di concentrazione fondiaria
Pa	Ambiti di trasformazione per Parchi e servizi urbano-territoriali (art.22 Lur. 56/1977) con ipotesi di concentrazione fondiaria
ASe	Ambiti di Servizi e attività pubbliche e di interesse pubblico esistenti o programmati
TC 2	Tessuti urbani con tipologie insediative a densità medio-bassa (TC2)
TC 3	Tessuti di riqualificazione edilizia e ambientale (TC3)
TCSm1	Tessuto dell'espansione novecentesca del centro urbano
	Standard previsto in Lotto di Completamento o SUA in TC3
	Terreni agricoli periurbani

Estratto della "Tavola P2 Assetto urbanistico" del PRG con la sovrapposizione delle aree di modifica.

- a. "Standard previsto in Lotto di Completamento o SUA in TC3" legate all' intervento di ristrutturazione urbanistica unitario delle aree "TC3 - Tessuti di riqualificazione edilizia e ambientale".

- b. "Pa3 – Ambiti di trasformazione per Parchi e servizi urbano-territoriali (art.22 Lur.56/1977) con ipotesi di concentrazione fondiaria".
- c. "Pa5 – Ambiti di trasformazione per Parchi e servizi urbano-territoriali (art.22 Lur.56/1977) con ipotesi di concentrazione fondiaria".
- d. "Pa1 – Ambiti di trasformazione per Parchi e servizi urbano-territoriali (art.22 Lur.56/1977) con ipotesi di concentrazione fondiaria" e "Ase1 – Ambiti di Servizi e attività pubbliche e di interesse pubblico esistenti o programmati" per la porzione a Sud.



Ortofoto del territorio della Città di Ciriè con individuazione delle aree di modifica.

- a. Sull'area, interclusa al tessuto urbanizzato del Capoluogo, insistono alcuni bassi fabbricati ad uso artigianale e commerciale. Il contesto circostante è caratterizzato dalla presenza di edifici a due e tre piani principalmente a destinazione residenziale.
- b. Sita a confine con il Comune di San Carlo Canavese, l'area, di proprietà comunale, è attraversata dalla viabilità SP19 che conduce al concentrico. La porzione a Est è destinata a parcheggio pubblico sterrato, mentre la porzione a Ovest a verde pubblico parzialmente attrezzato.
- c. L'ambito, prospiciente alla viabilità comunale, sorge limitrofo alle aree residenziali a Nord-Ovest del Capoluogo e in posizione strategica per accedere sia al Centro Storico sia al parco lungo il Banna.
- d. L'area si sviluppa a Sud-Est del Capoluogo, oltre la strada provinciale SP2 ed è attraversata da Nord a Sud da una diramazione viaria comunale che conduce al centro sportivo sito più a Sud. Sulla porzione occidentale dell'area insistono l'ecostazione e la piscina comunale con le loro pertinenze, mentre la porzione a Est risulta libera e incolta. A Est del sedime stradale è presente un'area alberata che, a fronte delle scelte operate lungo Via Torino, si prevede di rilocalizzare a confine con l'area 2c, precedentemente descritta, andando a prevedere un corridoio ecologico integrato con la rete in progetto.

CONTENUTI

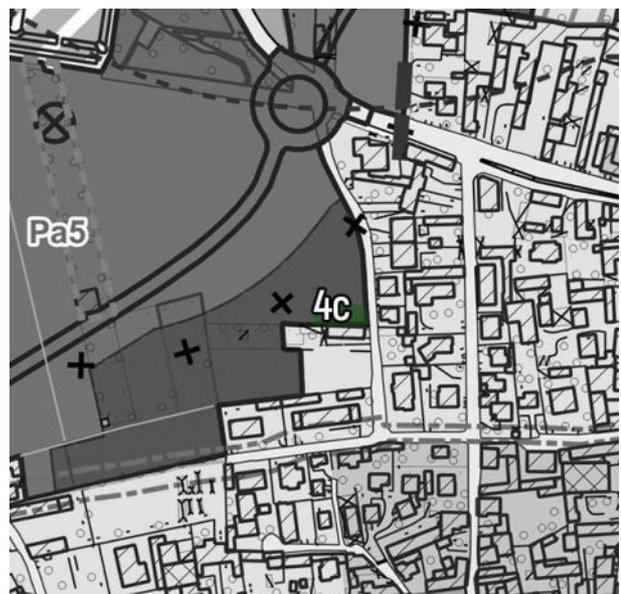
La Variante apporta le seguenti riclassificazioni:

- a. da *Standard previsto in lotto di completamento o SUA in TC3 a Tessuti di riqualificazione edilizia ambientale TC3*;
- b. da *"Ambito di trasformazione per Parchi e servizi urbani e territoriali Pa3 a Standard urbanistici a Parcheggio e a Parco*, sulla base dell'effettiva estensione dell'area di proprietà comunale in parte già realizzata;



Estratto della Tavola P2 con individuazione degli ambiti oggetto delle modifiche 4a e 4b.

- c. da *"Ambito di trasformazione per Parchi e servizi urbani e territoriali Pa5 a Standard urbanistici a Parcheggio*, sulla base dell'effettiva estensione dell'area di proprietà comunale;



Estratto della Tavola P2 con individuazione degli ambiti oggetto della modifica 4c.

- d. da "Ambito di trasformazione per Parchi e servizi urbani e territoriali Pa1 e Terreni agricoli periurbani a Standard urbanistici - Standard da destinare o altro spazio pubblica, sulla base dell'effettiva estensione dell'area di proprietà comunale; verrà inoltre allargato l'Ambito per Servizi, impianti e attività pubbliche e di interesse pubblico Ase1, al fine di ricomprendere l'intero palazzetto occupato dalle strutture sportive comunali.

Si evidenzia inoltre che, conseguentemente alla presente modifica e a quella descritta in precedenza e contraddistinta con l'identificativo **2c**, dell'ambito Pa1 a sud della provinciale rimarrebbe soltanto una striscia di terreno, pizzicata tra la nuova area a servizi e l'estensione della TC6. È pertanto opportuno modificare la destinazione urbanistica del suddetto lotto, uniformandola a quella del contesto (*Tessuti per attività produttive TC6*).

A livello normativo/prescrittivo, si aggiornano gli elaborati P1 "Norme di Attuazione" e G2 "Guida progettuale per gli interventi nella Città e nel territorio della trasformazione", rispettivamente negli articoli e nelle schede che riguardano gli ambiti interessati dalle modifiche.

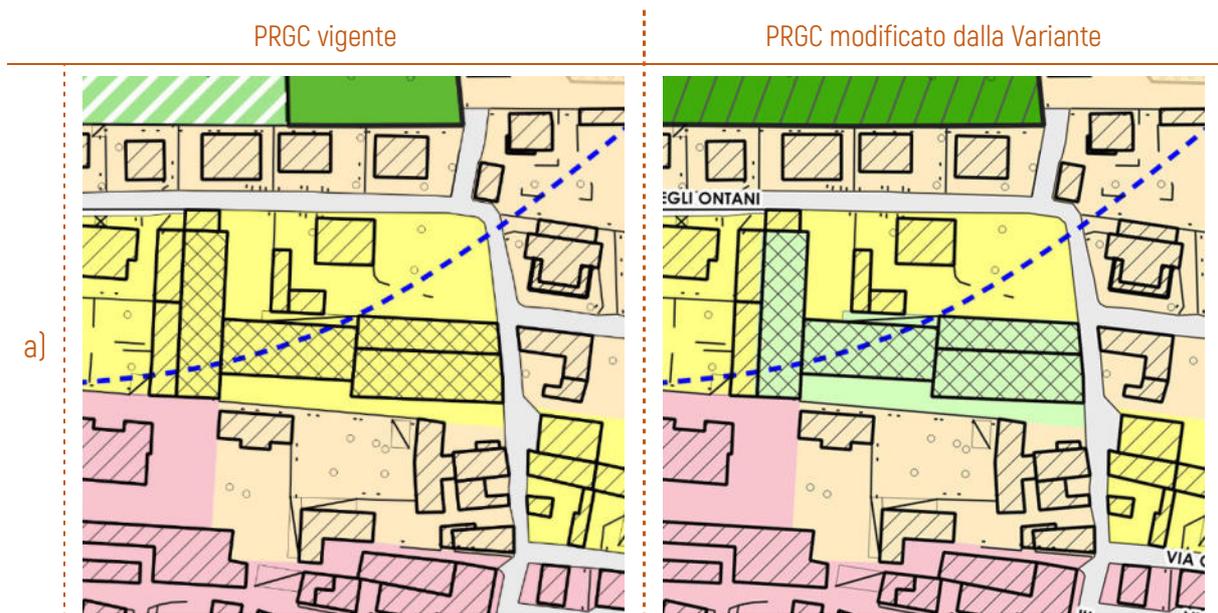
Per quanto riguarda gli ambiti Pa3 e Pa5, si rimanda alla modifica **2e**.



Estratto della Tavola P2 con individuazione degli ambiti oggetto della modifica 4d.

ELABORATI MODIFICATI CON LA VARIANTE

Elaborati cartografici, Norme di Attuazione e Guida progettuale degli interventi





b)



c)





- Art. 36 *Ambiti di trasformazione per Parchi e servizi urbani e territoriali* (Pa) dell'Elaborato P1 - **Norme di Attuazione**
- Tabella riassuntiva riportata in cosa al Capo IV *Città e territorio della trasformazione* del Titolo II *Sistema insediativo* dell'Elaborato P1 - **Norme di Attuazione**
- Scheda 3.7 dell'Elaborato G2 - *Guida progettuale per gli interventi nella Città e nel territorio della trasformazione*

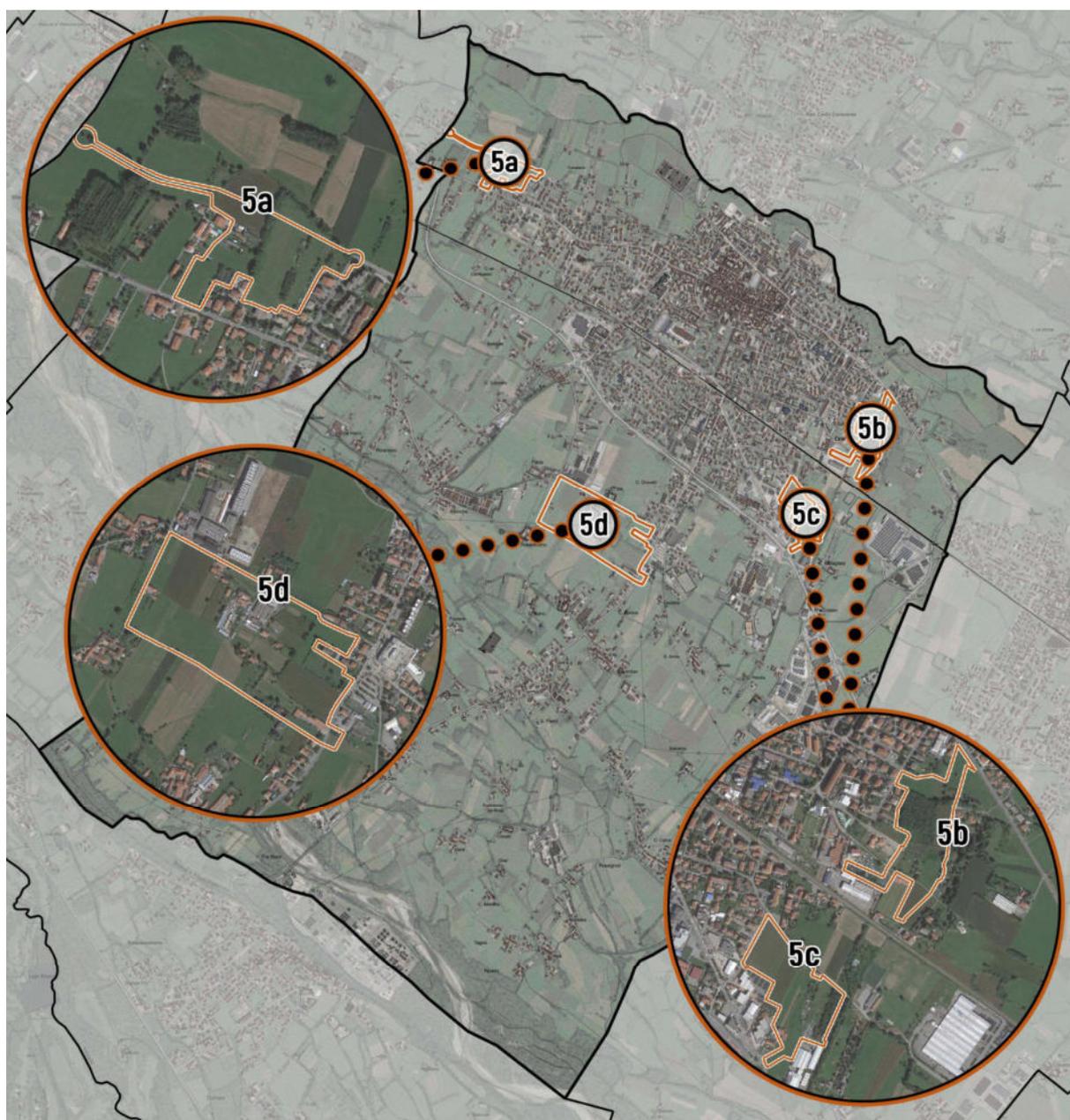
Aggiornamento dell'articolo 13 bis, relativo al *Residuo di Piano*, nell'Elaborato P1 - **Norme di Attuazione**.

MODIFICA 5

Ripianificazione degli ambiti oggetto di annullamento giurisdizionale

👉 OBIETTIVI

Nella presente categoria sono state raggruppate le modifiche che riguardano gli ambiti oggetto di annullamento giurisdizionale, nei quali, come spiegato nei capitoli precedenti, è necessario ricondurre le destinazioni urbanistiche a quelle disciplinate nel Nuovo PRG, riprogettando le previsioni infrastrutturali e insediative al fine di "colmare i vuoti" lasciati dalla sentenza del TAR.

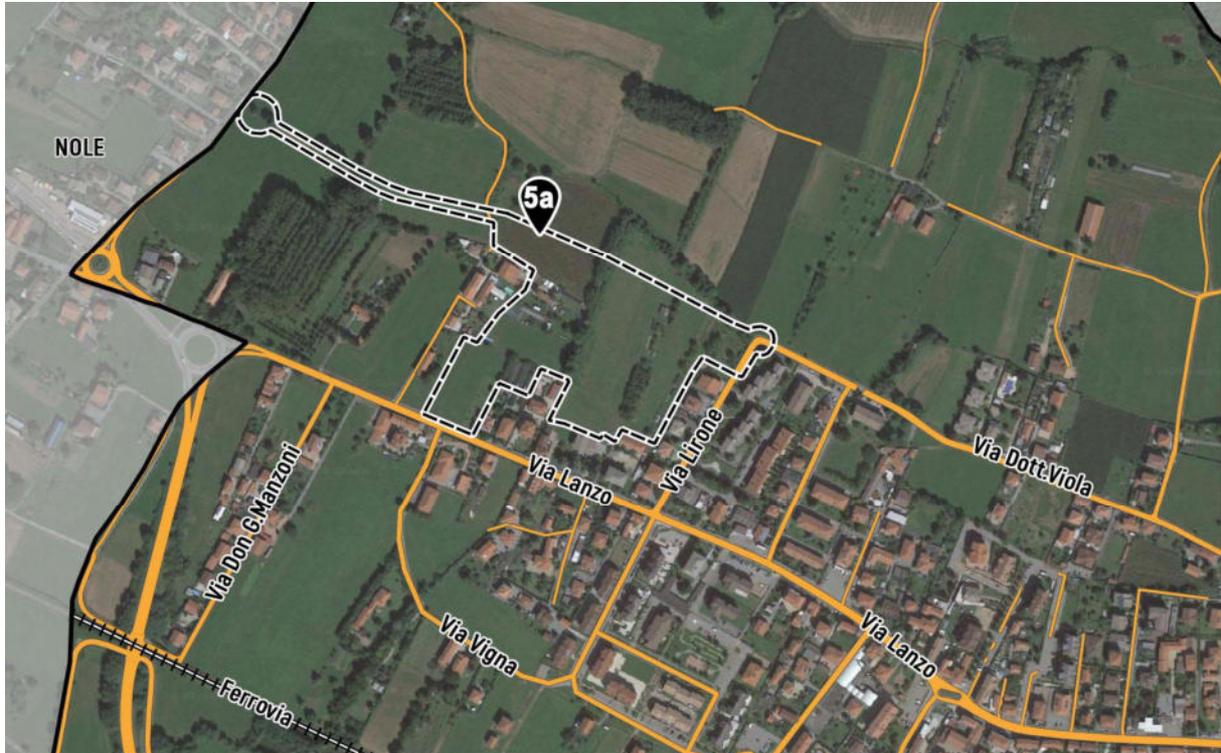


Ortofoto del Comune di Ciriè con la localizzazione delle modifiche appartenenti alla categoria 5.

In particolare:

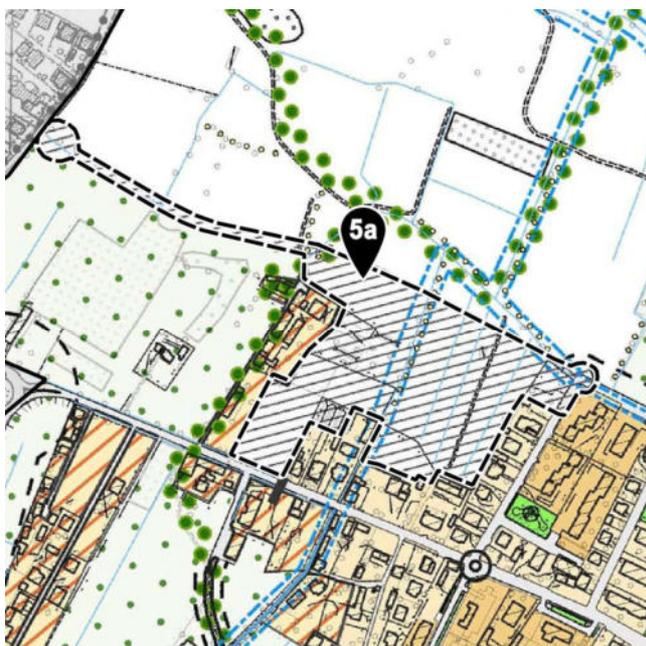
MODIFICA 5a

L'ambito si sviluppa per 46.610 mq a Ovest del Capoluogo, estendendosi fino al confine con Nole e in continuità con le aree edificate che sorgono in prossimità alla viabilità comunale. L'accessibilità avviene da Via Lanzo che delimita l'area a Sud.



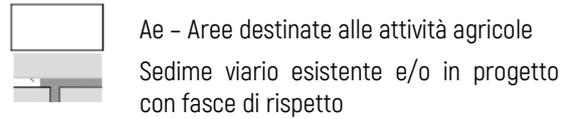
Ortofoto del territorio della città di Ciriè con la sovrapposizione dell'area di modifica.

Il PRG vigente, a seguito della sentenza del TAR, classifica l'area come "Ambiti di annullamento giurisdizionale". Il provvedimento, annullando le previsioni di trasformazione dell'area, ha disposto il ritorno alla destinazione prevista dal Piano prima della rielaborazione nel 2006 che consisteva in "Ae - Aree destinate ad attività agricole".



	Ambiti di annullamento giurisdizionale
TC 2	Tessuti urbani con tipologie insediative a densità medio-bassa (TC2)
	Riconoscimento di tessuti edificati marginali residenziali (TC2)
	Terreni agricoli
	Terreni agricoli periurbani

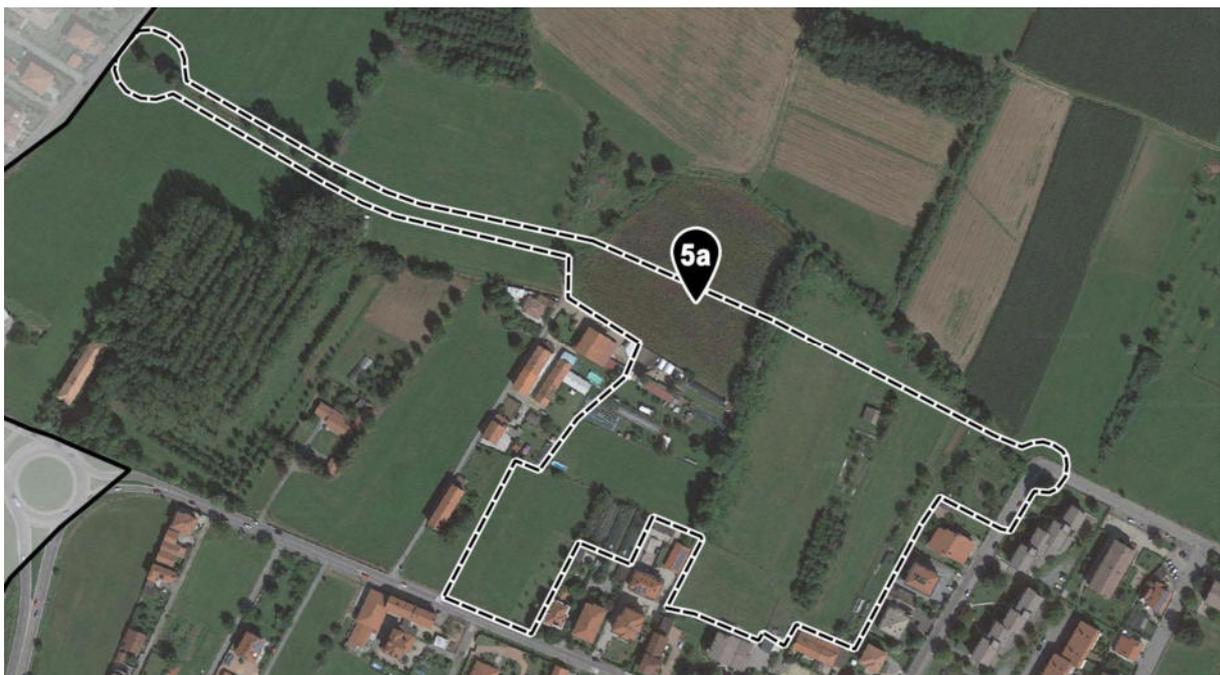
Estratto della "Tavola P2 Assetto urbanistico" del PRG con la sovrapposizione dell'area di modifica.



Estratto della sovrapposizione della "Tavola 2b1 Viabilità e zonizzazione Nord" del PRG previgente con la "Tavola P2 Assetto urbanistico" del PRG vigente e l'individuazione dell'area di modifica

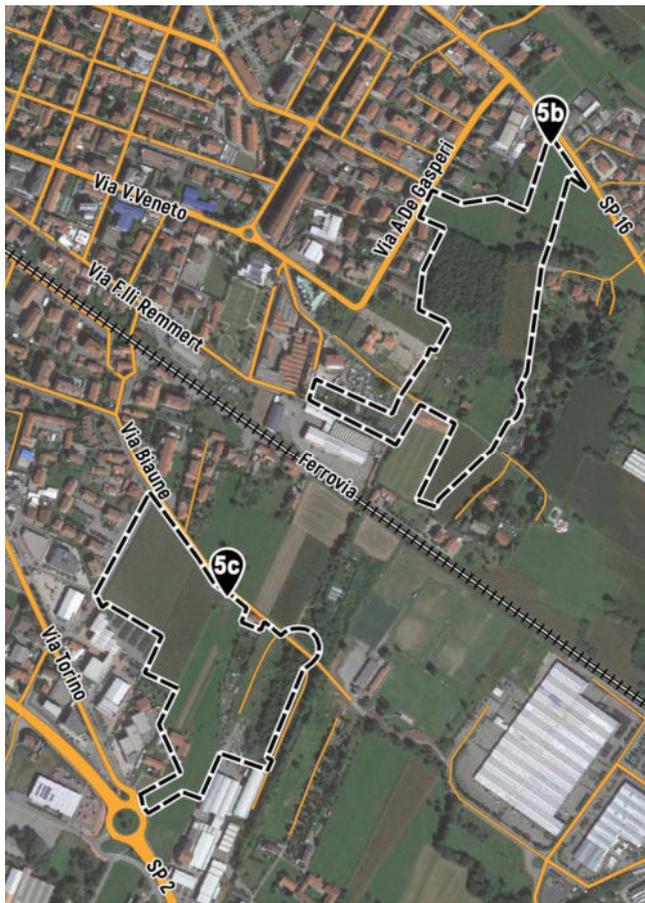
L'ambito, particolarmente esteso, si sviluppa a completamento delle aree edificate periferiche al centro abitato principale, ricomprendendo principalmente aree libere attualmente a prato o destinate ad attività agricole. Solo una porzione a Ovest, in continuità alle aree edificate, risulta interessata dalle pertinenze private delle abitazioni site oltre il limite dell'area.

Tenuto conto che l'attuazione della nuova previsione insediativa, secondo quanto stabilito dal PRG 2016, era legata alla realizzazione di una viabilità di arroccamento a nord di Via Lanzo e che tale infrastruttura non riveste un ruolo strategico nella rifunzionalizzazione del sistema viario urbano, si ritiene opportuno confermare la destinazione agricola dei terreni ricompresi all'interno dell'ex ambito ATrC2. In particolare, considerata la loro posizione contigua ai tessuti residenziali esistenti, tali terreni sono identificabili come "agricoli periurbani", in continuità con la classificazione attribuita dal vigente PRG alle aree libere adiacenti.



Ortofoto del territorio della Citta di Ciriè con individuazione dell'area di modifica.

MODIFICHE 5b e 5c



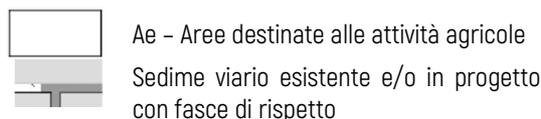
I due ambiti 5b e 5c sorgono ad Est del Capoluogo e si estendono rispettivamente per 62.735 mq e 57.720 mq. Il primo si sviluppa a partire dalla viabilità provinciale SP16 costeggiando le aree edificate fino ad arrivare nei pressi del tracciato della linea ferroviaria Torino-Ceres. Il secondo, invece, a partire da Via Biaune prosegue verso Sud ricomprendendo le aree tra la suddetta viabilità comunale e gli ambiti edificati a destinazione residenziale e produttiva-commerciale.

Ortofoto del territorio della città di Ciriè con la sovrapposizione delle aree di modifica.



-  Ambiti di annullamento giurisdizionale
-  **TC 2** Tessuti urbani con tipologie insediative a densità medio-bassa (TC2)
-  Riconoscimento di tessuti edificati marginali residenziali (TC2)
-  **Pa** Ambiti di trasformazione per Parchi e servizi urbano-territoriali (art.22 Lur. 56/1977) con ipotesi di concentrazione fondiaria
-  **TC5** Tessuti per attività polifunzionali (TC5)
-  **SFM2** Sistema Ferroviario Metropolitano (SFM2)
-  Terreni agricoli periurbani

Estratto della "Tavola P2 Assetto urbanistico" del PRG con la sovrapposizione dell'area di modifica.



Estratto della sovrapposizione della "Tavola 2b1 Viabilità e zonizzazione Nord" del PRG previgente con la "Tavola P2 Assetto urbanistico" del PRG vigente e l'individuazione dell'area di modifica

In base alla sentenza del TAR che ha annullato le previsioni del PRG per gli ambiti in esame, il Piano vigente classifica l'area **5b** e **5c** come "Ambiti di annullamento giurisdizionale". Il Piano antecedente alla rielaborazione del 2006 assegnava alle aree la destinazione "Ae - Aree destinate ad attività agricole" sulle quali insistevano delle previsioni viarie di collegamento esterne all'urbanizzato.

L'area **5b** si sviluppa a contorno del margine orientale del Capoluogo, ricomprendendo terreni liberi a prato e con alberature e delimitati, in alcuni tratti, dalle recinzioni delle proprietà adiacenti.

L'ambito **5c** risulta adiacente ai tessuti edificati localizzati oltre la linea ferroviaria, a Est del territorio comunale. Si presenta in parte libero e in parte occupato dalle pertinenze dei fabbricati produttivi-commerciali che si sviluppano più a Sud, lungo Via Torino-SP2 e dell'abitazione sita a Nord, oltre i limiti dell'ambito.

Con le modifiche proposte dalla Variante si intende ripianificare questi ambiti al fine di soddisfare le esigenze di completamento della rete infrastrutturale che, a seguito della sentenza, risulta frammentata e non funzionale per il territorio. In particolare:



Ortofoto del settore nord-est del territorio comunale di Ciriè con schematizzazione del sistema viario in progetto.

Mod 5b: Per quanto riguarda l'ex ambito ATrC1 è necessario prevedere una connessione tra la SP 16 e Via Vittorio Veneto per consentire ai veicoli provenienti da San Maurizio un più agevole percorso per raggiungere il centro cittadino, senza gravare ulteriormente le altre strade destinate al traffico interno di distribuzione.

Tale nuova bretella, che avrebbe uno sviluppo di circa 350 m, contro i 650 del tracciato stradale previsto all'interno dell'ambito ATrC1 dal PRG 2016 e i 600 previsti dal PRG 1983 (ritornato in vigore in tale ambito a seguito della sentenza del TAR), costituirebbe altresì un elemento di delimitazione del margine urbano, accompagnato, sull'esterno da una profonda fascia boscata, in parte esistente e in parte da piantumare. La strada e il bosco verrebbero realizzati dagli attuatori degli interventi edificatori, e quindi senza costi a carico del Comune.



Ortofoto dell'ambito oggetto di modifica 5b: STATO DI FATTO.



PROPOSTA DI VARIANTE.

Mod 5c: Un'altra importante previsione viaria che si vuole rendere attuabile è quella relativa alla connessione tra la rotonda esistente all'innesto della circonvallazione (C.so Dalla Chiesa) su Via Torino e la Via Biaune, con allargamento di quest'ultima, per migliorare l'accessibilità degli impianti sportivi e dell'area industriale ad essi adiacente, consentendo una circolazione anulare attestata sulle due rotonde di Via Torino.

Anche tale collegamento viario, già previsto dal PRG del 1983, fu poi confermato (con tracciato pressoché identico) dal PRG 2016, che lo comprese all'interno dell'**ambito ATi4**. A seguito dell'annullamento giurisdizionale, è tornata in vigore la previsione del PRG 1983.

Si propone di collocare una nuova area residenziale (ATrC6) in continuità con il tessuto residenziale e commerciale esistente, sottoponendola a PEC unitario con il compito di realizzare l'ampliamento di Via Biaune. In prosecuzione, verso nord, dell'insediamento industriale esistente, viene invece prevista una nuova area produttiva, connessa alla realizzazione della bretella di collegamento tra Via Torino e Via Biaune. Tra le due nuove aree viene mantenuto un ampio spazio libero, sia per evitare accostamenti critici acustici, sia per garantire adeguati margini di protezione e di sviluppo all'azienda agricola esistente.

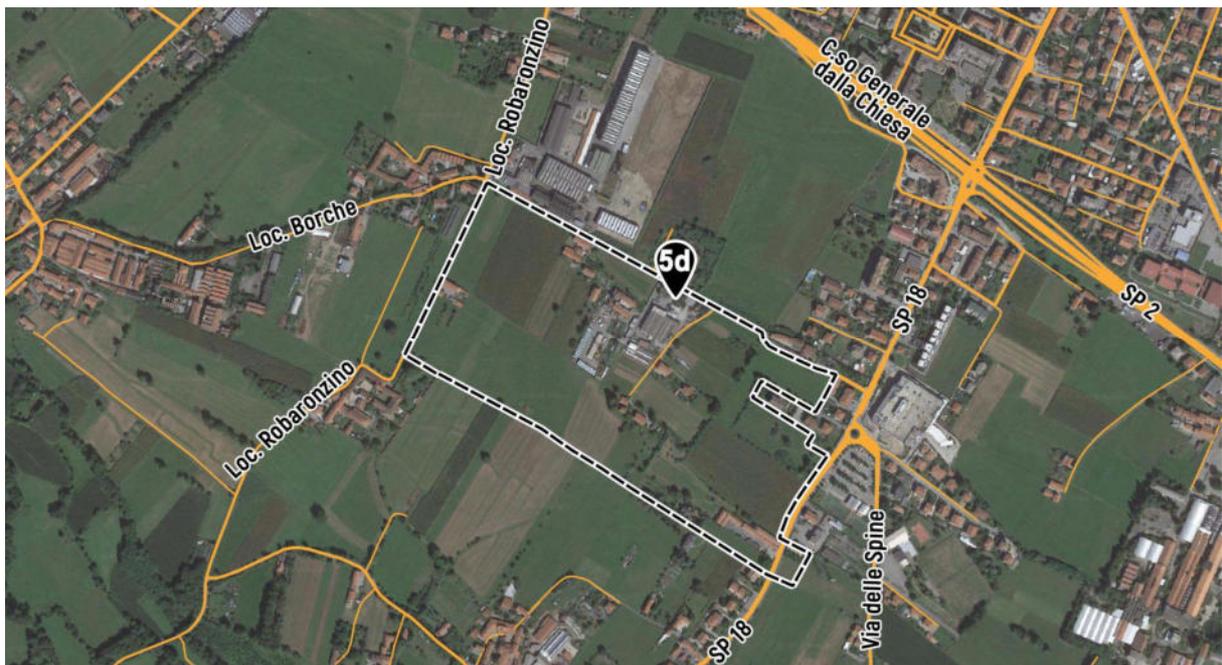


Ortofoto dell'ambito oggetto di modifica 5b: STATO DI FATTO.



PROPOSTA DI VARIANTE.

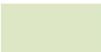
MODIFICA 5d



Ortofoto del territorio della città di Ciriè con la sovrapposizione dell'area di modifica.

L'ambito, di notevoli dimensioni, si sviluppa per 202.395 mq a Sud del Capoluogo oltre Corso Generale dalla Chiesa, estendendosi a partire dalla strada provinciale SP18 fino alla viabilità comunale che dal centro abitato principale conduce alla Località Robaronzino.



-  Ambiti di annullamento giurisdizionale
-  Tessuti con attività produttive
-  Riconoscimento di Tessuti edificati marginali produttivi (TC6)
-  Beni culturali e ambientali PRG vigente
-  Terreni agricoli a valenza ambientale e paesaggistica
-  Terreni agricoli periurbani

Estratto della "Tavola P2 Assetto urbanistico" del PRG con la sovrapposizione dell'area di modifica.

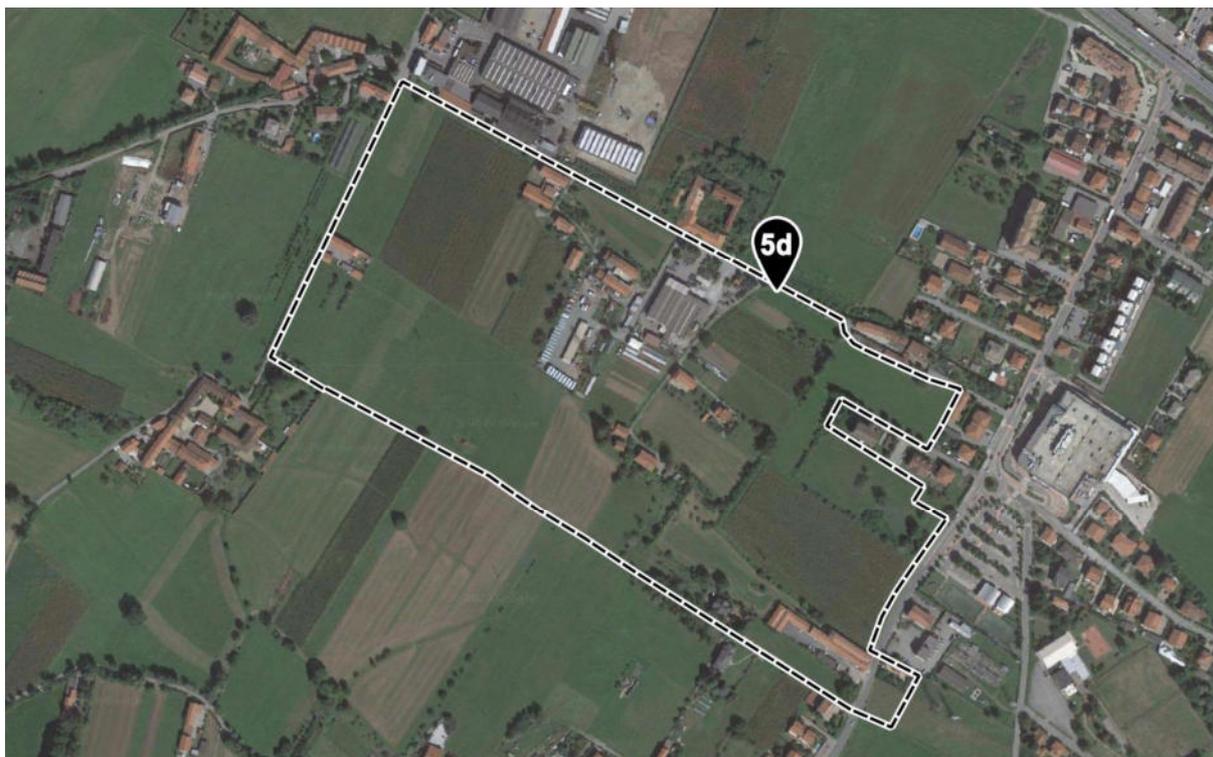


-  Ae - Aree destinate alle attività agricole
-  li - Aree di nuovo impianto riservate alla piccola industria
-  In - Aree di nuovo impianto riservate all'artigianato da rilocalizzare

Estratto della sovrapposizione della "Tavola 2b1 Viabilità e zonizzazione Nord" del PRG previgente con la "Tavola P2 Assetto urbanistico" del PRG vigente e l'individuazione dell'area di modifica

Il PRG vigente, a seguito della sentenza del TAR, classifica l'area come "Ambiti di annullamento giurisdizionale". Il provvedimento, annullando le previsioni di trasformazione dell'area, ha disposto il ritorno alla destinazione prevista dal Piano prima della rielaborazione nel 2006 che consisteva in "Ae - Aree destinate ad attività agricole", "li - Aree di nuovo impianto riservate alla piccola industria" a Ovest e "In - Aree di nuovo impianto riservate all'artigianato da rilocalizzare" a Est.

L'ambito, di notevole estensione, risulta particolarmente diversificato dal punto di vista degli usi del suolo essendo formato da aree libere e a destinazione agricola propria, da aree residenziali con le relative pertinenze e da aree a vocazione produttiva-artigianale.



Ortofoto del territorio della Città di Ciriè con individuazione dell'area di modifica.

Obiettivo della Variante è quello di ridurre questa frammentarietà migliorando la compatibilità ambientale delle previsioni di Piano. Infatti, l'annullamento del PRG 2016 relativamente all'ambito ATi2 ha portato al ripristino delle destinazioni produttive previste dal PRG del 1983 che, tuttavia, non paiono compatibili con le aree residenziali adiacenti verso est.

Nel ripianificare l'ambito è quindi ipotizzabile mantenere come agricoli i terreni che sono tornati a tale destinazione per effetto della sentenza, confermare come produttivi quelli ubicati a maggior distanza dalle aree residenziali e riconvertire a destinazioni miste (residenziali, commerciali, terziarie, artigianali) quelli posizionati all'estremità orientale dell'ambito.

➔ CONTENUTI

La Variante apporta le seguenti riclassificazioni:

- a) Per tutto l'ex **ambito ATrC2** viene confermata la destinazione agricola, classificandolo come *Terreni agricoli periurbani*.



Estratto della Tavola P2 con individuazione degli ambiti oggetto della modifica 5a.

b) Per quanto riguarda l'**ex ambito ATrC1**, la Variante modifica l'attuale previsione viabilistica, ereditata dal PRG del 1983, tracciando un collegamento tra Via Vittorio Veneto e la SP 16, dove l'intersezione deve essere risolta con una rotatoria. Tale nuova bretella è accompagnata verso est da una profonda fascia boscata, che funge da limite del margine urbano. A est della nuova viabilità è invece individuato il nuovo ambito di trasformazione ATrC1, con destinazione prevalentemente residenziale.

L'apparato normativo viene integrato all'articolo 33, dove sono inserite specifiche disposizioni che disciplinano l'attuazione unitaria dell'ambito, i parametri edilizio-urbanistici di riferimento e gli obblighi a carico degli attuatori, tra cui la realizzazione della strada e la piantumazione della fascia boscata.



Estratto della Tavola P2 con individuazione degli ambiti oggetto della modifica 5b.

c) In corrispondenza dell'**ex Ambito ATi4** viene confermata la previsione viaria relativa alla connessione tra la rotatoria esistente all'innesto di Corso Generale Dalla Chiesa su Via Torino e la Via Biaune, e viene inserito l'allargamento della stessa Via Biaune fino all'accesso degli impianti sportivi e dell'area industriale ad essi adiacente.

La realizzazione del collegamento viario è a carico del nuovo ambito ATi4, a esclusiva destinazione artigianale-produttiva, da individuare in prosecuzione verso nord dell'insediamento industriale esistente, mentre l'ampliamento della viabilità è sarà di competenza di un nuovo ambito di trasforma-

zione a prevalente destinazione residenziale, localizzato in continuità con il tessuto residenziale e commerciale esistente.

Tra le due nuove aree viene mantenuta una fascia libera destinata a *Terreni agricoli periurbani*. Anche in questo caso, l'apparato normativo è integrato con specifiche disposizioni che disciplinano l'attuazione unitaria dei due ambiti, i parametri edilizio-urbanistici di riferimento e gli obblighi a carico degli attuatori.



Estratto della Tavola P2 con individuazione degli ambiti oggetto della modifica 5c.

- d) In corrispondenza dell'ex ambito ATi2 viene confermata la destinazione agricola (*Terreni agricoli a valenza ambientale e paesaggistica*) per quei terreni che sono tornati a tale destinazione per effetto della sentenza, e quella produttiva (*Tessuti per attività produttive TC6*) per quelli ubicati a ovest, in corrispondenza dell'area urbanistica li1 del PRG del 1983. Per il settore est, invece, è riconosciuta l'attività artigianale esistente in TC6 e individuato un nuovo ambito di trasformazione che ricalca la vigente area produttiva In1, ma con differenti destinazioni (residenziali, commerciali, terziarie, artigianali), più consone al contesto in cui si colloca l'area. L'ambito ATi è normato all'articolo 32 delle Nda, che ne disciplina l'attuazione unitaria, i parametri edilizio-urbanistici di riferimento e gli obblighi a carico degli attuatori, tra cui la realizzazione del corridoio ecologico lungo il confine ovest.



Estratto della Tavola P2 con individuazione degli ambiti oggetto della modifica 5d.

Le previsioni insediative descritte nella presente scheda, così come tutte le altre contemplate dalla Variante, dovranno contribuire al reperimento delle risorse necessarie all'attuazione di **interventi di compensazione ambientale**. In particolare, il contributo straordinario di urbanizzazione, dovuto ai sensi dell'articolo 16, comma 4, lettera d ter) del DPR 380/01 e delle relative istruzioni applicative impartite dalla Regione Piemonte con la DGR 29 febbraio 2016, n. 22-2974 (*Determinazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso*), verrà utilizzato per finanziare interventi di compensativi riconducibili alle azioni previste dal Contratto di Fiume della Stura di Lanzo - *Riquilificazione delle sponde e dei territori fluviali e mitigazione del rischio idraulico*.

Infatti, la Città di Ciriè è uno dei soggetti pubblici coinvolti nel **Contratto di Fiume del Bacino del Torrente Stura di Lanzo**, il cui scopo è quello di attivare progetti di riquilificazione ambientale condivisi, che siano definiti attraverso un percorso di concertazione e condivisione e che godano del consenso di tutti gli attori e i cittadini coinvolti.

Sono stati individuati tre ambiti di intervento:

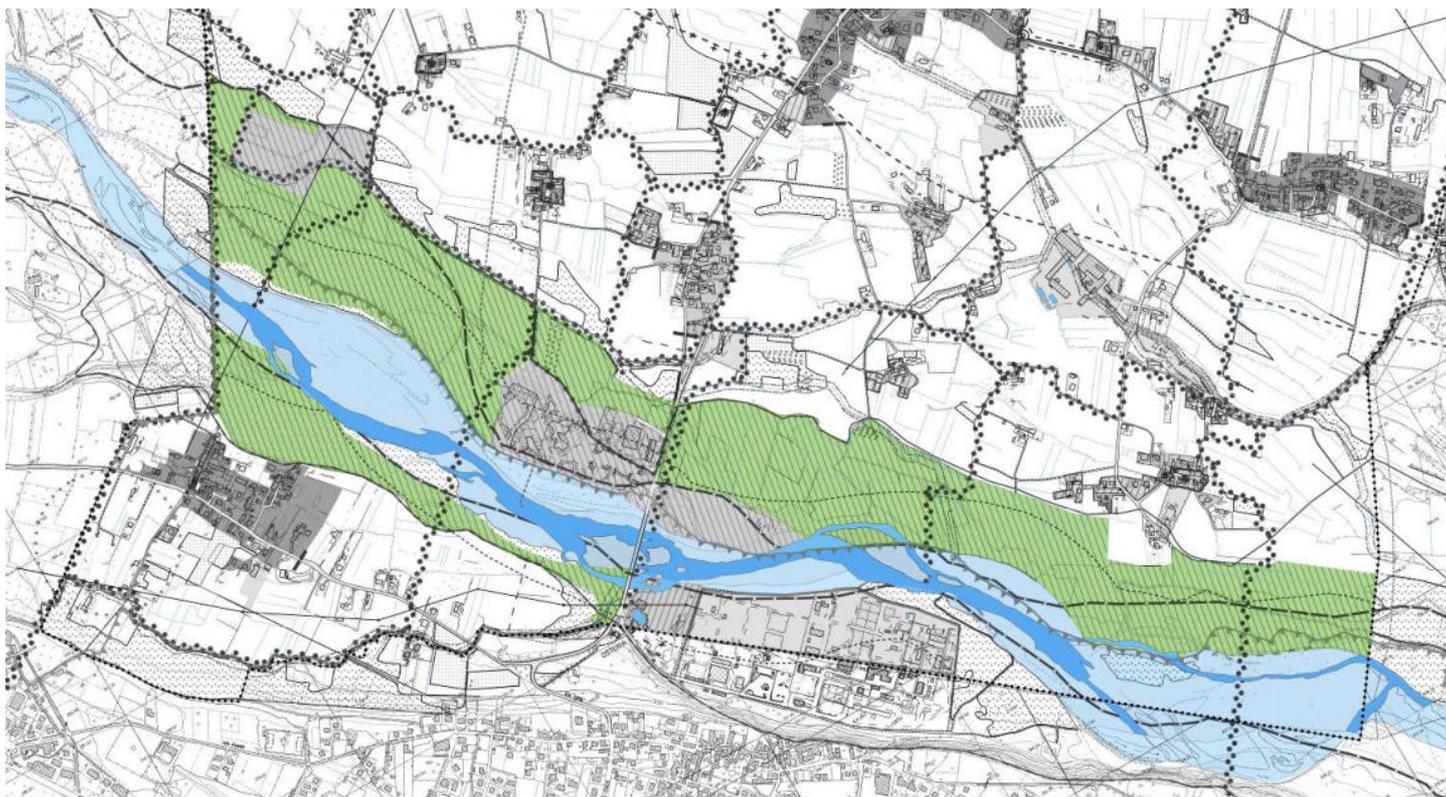
1. *Riquilificazione delle sponde e dei territori fluviali e mitigazione del rischio idraulico*
2. *Tutela della qualità e della quantità delle acque*
3. *Promozione dello sviluppo locale sostenibile*

Per ciascun ambito sono stati individuati gli obiettivi generali e specifici e, nell'ambito delle prime attività di concertazione con i portatori di interesse, sono state proposte ulteriori azioni per il recupero del territorio.

Dalla consultazione dell'abaco delle azioni⁹ relativo al primo ambito di intervento (*Riqualificazione delle sponde e dei territori fluviali e mitigazione del rischio idraulico*), allegato al Rapporto Ambientale, sono state individuate le azioni di competenza comunale e quelle più calzanti al territorio ciriace. In particolare:

- obiettivo specifico A.1, *Migliorare la qualità paesaggistica e ambientale del territorio*:
 - sottoazione A.1.1.2 *Individuare siti nelle aree perifluviali dove realizzare interventi di compensazione ambientale e forestale*;
 - sottoazione A.1.1.5 *Realizzare e/o ripristinare corridoi ecologici*;
 - sottoazione A.1.1.6 *Individuare aree critiche per la presenza di specie vegetali esotiche/alloctone nelle aree perifluviali*;
- obiettivo specifico C.1, *Limitare l'apporto solido dai versanti*:
 - azione C.1.2 *Implementare/favorire la vegetazione riparia allo scopo di intercettare i materiali provenienti dai versanti*.

Così come ipotizzato nello stesso Rapporto Ambientale del Contratto di Fiume, **tali azioni possono essere finanziate dalle compensazioni ambientali a corredo delle previsioni insediative** proposte dalla presente Variante.



Estratto del PRG vigente in toni di grigio, con evidenziati i Terreni agricoli fluviali del Parco fluviale e agricolo della Stura.

Il PRG vigente di Ciriè identifica i terreni limitrofi al Torrente Stura come *Terreni agricoli fluviali*, normati all'articolo 62 delle NTA; in particolare, il comma 3 definisce il *Parco fluviale e agricolo della Stura*, "costituito dai terreni con la presenza di attività di coltivazione con i relativi insediamenti e infrastrutture, aree naturalistiche, banchi e isole alluvionali, zone boscate, vegetazione ripariale, la zona

⁹ http://www.cittametropolitana.torino.it/cms/risorse/ambiente/dwd/risidriche/pdf/stura/abaco_azioni_riqualificazione_rischio.pdf

della "foresta fossile", che riguardano aree agricole e naturali poste lungo il corso della Stura e caratterizzate da significativi elementi ambientali, paesaggistici e culturali."

Con la presente variante viene integrato il suddetto articolo con specifiche disposizioni finalizzate a disciplinare l'attuazione delle azioni definite nel Contratto di Fiume del Bacino del Torrente Stura di Lanzo, che dovranno essere coordinate con un progetto generale e finanziate con i proventi dei contributi straordinari prescritti dalle norme di attuazione specifiche di singoli ambiti edificabili. Tali risorse finanziarie dovranno essere accantonate dal Comune su apposito capitolo di bilancio vincolato e applicate annualmente alla realizzazione di uno stralcio funzionale del progetto generale.

ELABORATI MODIFICATI CON LA VARIANTE

Elaborati cartografici, Norme di Attuazione

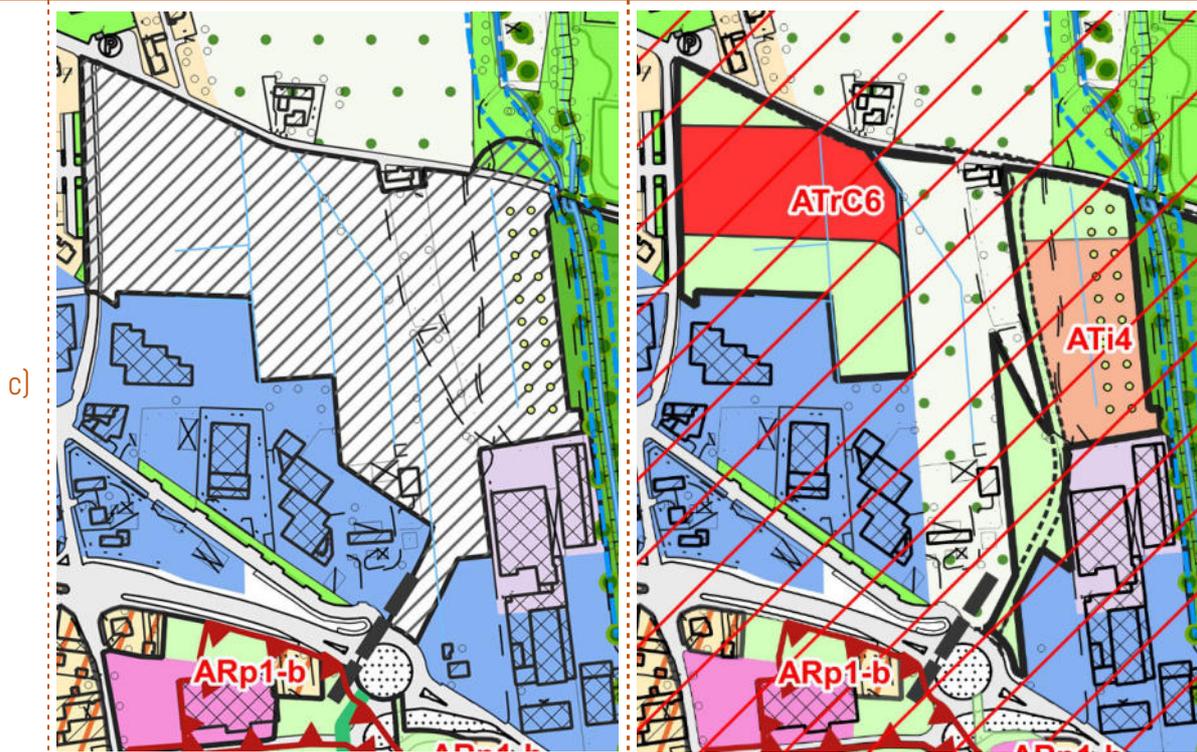
PRGC vigente

PRGC modificato dalla Variante

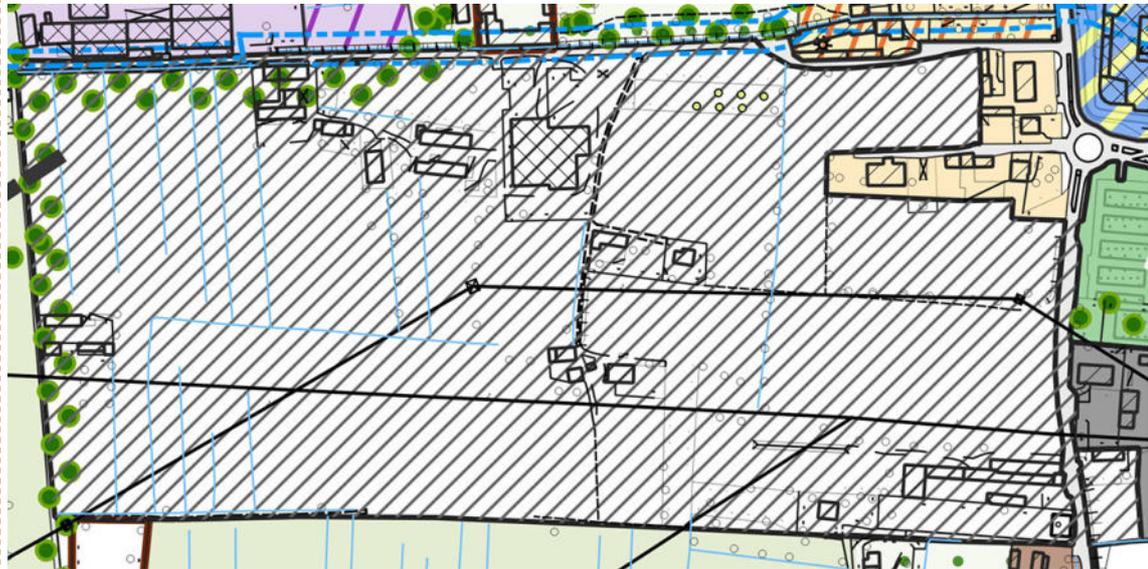




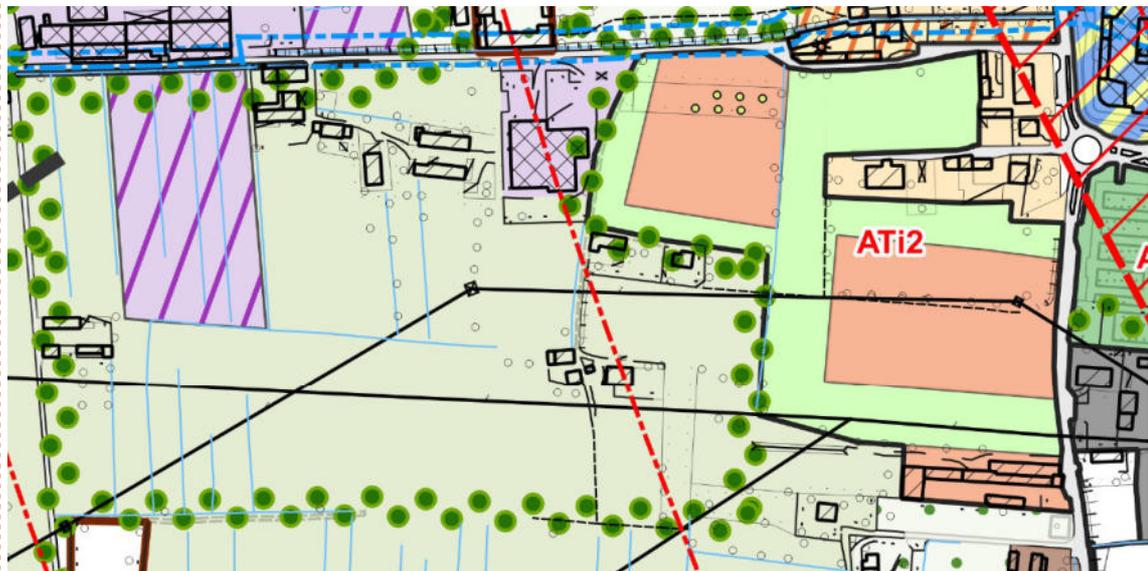
- Art. 33 *Ambiti di Trasformazione prevalentemente residenziale nel Concentrico (ATrC) e nelle Frazioni (ATrF)* dell'Elaborato P1 - Norme di Attuazione
- Tabella riassuntiva riportata in coda al Capo IV Città e territorio della trasformazione del Titolo II Sistema insediativo dell'Elaborato P1 - Norme di Attuazione



- Art. 32 *Ambiti di Trasformazione Integrata polifunzionale (ATi)* dell'Elaborato P1 – Norme di Attuazione
- Art. 33 *Ambiti di Trasformazione prevalentemente residenziale nel Concentrico (ATrC) e nelle Frazioni (ATrF)* dell'Elaborato P1 – Norme di Attuazione
- Tabella riassuntiva riportata in coda al Capo IV Città e territorio della trasformazione del Titolo II Sistema insediativo dell'Elaborato P1 – Norme di Attuazione



d)



- Art. 32 *Ambiti di Trasformazione Integrata polifunzionale (ATi)* dell'Elaborato P1 – Norme di Attuazione
- Tabella riassuntiva riportata in coda al Capo IV Città e territorio della trasformazione del Titolo II Sistema insediativo dell'Elaborato P1 – Norme di Attuazione

Aggiornamento dell'articolo 13 bis, relativo al *Residuo di Piano*, nell'Elaborato P1 – Norme di Attuazione.
Integrazione dell'articolo 62 comma 3 *Terreni agricoli fluviali – Parco fluviale e agricolo della Stura*, nell'Elaborato P1 – Norme di Attuazione.

MODIFICA 6

Modifiche normative e correzione di errori materiali

➤ PRESUPPOSTI E CONTENUTI

La presente Variante è anche finalizzata ad apportare alcuni limitati correttivi richiesti dai cittadini e dall'ufficio tecnico all'apparato normativo di Piano, volti all'introduzione di accorgimenti utili a migliorare l'operatività attuativa del PRG, ad aggiornare gli elaborati di Piano sulla base di modifiche approvate dal Consiglio Comunale e a correggere alcuni errori materiali riscontrati sulle tavole cartografiche.

In particolare:

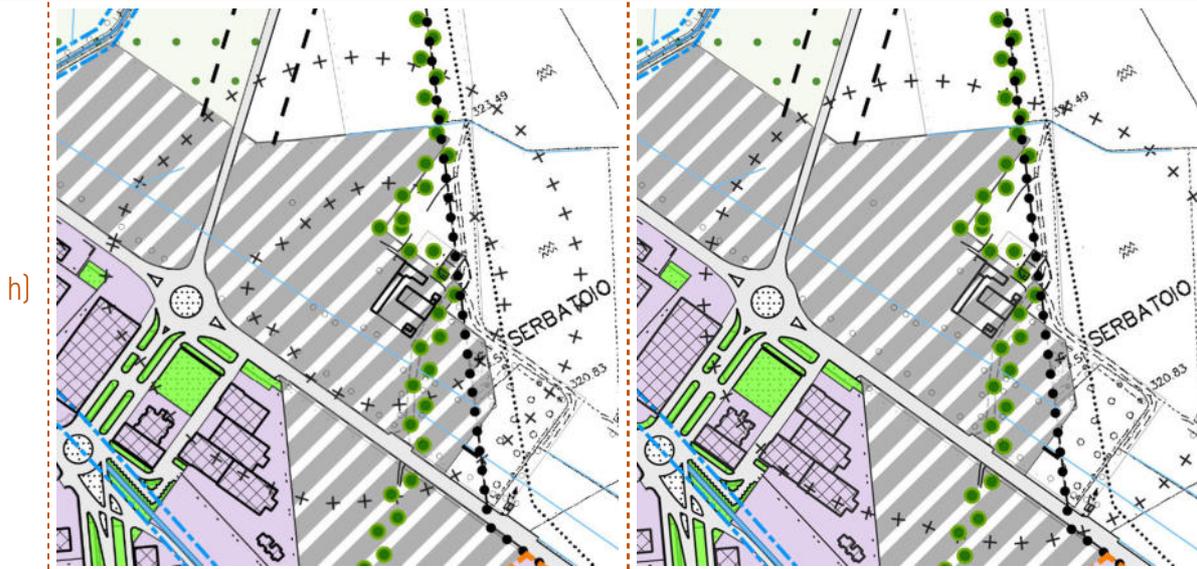
- a) l'Ufficio Tecnico ha sollevato la necessità di estendere la possibilità di realizzare bassi fabbricati, di cui all'articolo 6bis delle NdA, ai *Tessuti della Città storica moderna* disciplinati all'articolo 19, pur evidenziando che i progetti dei fabbricati accessori dovranno documentare la coerenza con gli edifici principali ai quali sono asserviti, sia per quanto riguarda i caratteri tipologico-formali, sia in relazione al posizionamento nel lotto;
- b) la definizione di *manutenzione straordinaria* riportata al comma 5 dell'articolo 7 *Tipologie di intervento edilizio e urbanistico* deve essere ricondotta a quella disciplinata all'articolo 3 del DPR 380/01;
- c) all'articolo 12 comma 2, è opportuno precisare che in caso di Permesso di Costruire Convenzionato che non comporti l'assunzione di obblighi nei confronti del Comune né la cessione di aree, ma semplicemente la corresponsione di contributi monetari, la convenzione non è ritenuta necessaria;
- d) è necessario aggiungere una precisazione relativa all'applicazione dell'indice di permeabilità I_p nei *Tessuti per attività produttive TC6*, disciplinati all'articolo 28: infatti, è opportuno specificare che in caso di documentata impossibilità al soddisfacimento del parametro $I_p = 20\%$, il progetto dovrà essere corredato da una relazione idraulica che dimostri il conseguimento del requisito di permeabilità attraverso il ricorso a soluzioni tecniche alternative ed equivalenti;
- e) ai commi 6 e 7 dell'articolo 42, *Attrezzature per l'Istruzione superiore all'obbligo* e *Attrezzature sociali, sanitarie, ospedaliere*, è opportuno specificare che il rispetto degli indici urbanistico-ambientali è richiesto solo per le aree di nuova realizzazione;
- f) il PRG deve essere aggiornato alla legge regionale 23/2016, *"Disciplina delle attività estrattive: disposizioni in materia di cave"*; in particolare, si introducono i dovuti riferimenti al comma 4 dell'articolo 62, *Terreni agricoli fluviali - Sub ambiti di recupero ambientale*, e al comma 5 dell'articolo 28, *Tessuti per attività produttive TC6 - Attività estrattiva e lavorazione inerti*, in cui è inoltre necessario chiarire che il limite del rapporto di copertura del 2% della superficie fondiaria, deve essere rispettato anche per i fabbricati relativi agli impianti per il recupero di rifiuti inerti, attività connesse a quella estrattiva insediata sul territorio ciriacese;
- g) devono essere coordinati gli elaborati cartografici di Piano con due modifiche approvate dal Consiglio Comunale; in particolare:

- DCC n. 16 del 29/06/2020 "*Variante ai sensi del comma 15bis dell'art. 17bis della LR 56/77 e s.m.i. per intervento di dismissione dell'impianto di depurazione di Nole in Strada San Michele e conseguente collettamento dei reflui verso depuratore nel Comune di San Maurizio Canavese*"
 - DCC n. 17 del 29/06/2020 "*Area urbanistica Arp1b del PRG Vigente - Modificazione Non Costituyente Variante ai sensi del comma 12 dell'art. 17 della L. R. 56/77 e s.m.i.*"
- h) è necessario aggiornare la fascia di rispetto dal pozzo limitrofo alla SP2, al confine con il Comune di Caselle Torinese, sulla base della rideterminazione effettuata da SMAT;
- i) è necessario riportare sulla cartografia di PRG le mappe di vincolo aeroportuale redatte da ENAC. In particolare, devono essere indicati l'involuppo delle aree in cui il terreno attraversa i piani di limitazione degli ostacoli e le isoipse della superficie conica (cfr. Art. 707 commi 1, 2, 3, 4 del Codice della Navigazione);
- j) sono stati segnalati due errori relativi alla rappresentazione degli standard nella zona artigianale-produttiva di Via Raineri: è necessario correggere l'estensione delle aree per servizi facendola coincidere con quella approvata negli strumenti urbanistici esecutivi di attuazione degli interventi;
- k) è stato riscontrato un errore derivante dalla Modifica non costituente variante al PRG, redatta ai sensi del comma 12 dell'articolo 17 della LR 56/77 e approvata con DCC n.25 del 22/07/2019: infatti, in merito alla modifica relativa alla suddivisione in comparti di un ambito sottoposto a PdR, era stata presa come base di riferimento la Tavola P3.1 del Progetto Preliminare del PRG e non quella approvata in via definitiva dalla Regione. È pertanto necessario rimediare all'imprecisione e sostituire la cartografia di PRG.

ELABORATI MODIFICATI CON LA VARIANTE

Elaborati cartografici, Norme di Attuazione

	PRGC vigente	PRGC modificato dalla Variante
a)	Articolo 6bis <i>Bassi fabbricati</i>	
b)	Comma 5 dell'articolo 7 <i>Tipologie di intervento edilizio e urbanistico.</i>	
c)	Comma 2 dell'articolo 12 <i>Modalità di attuazione e perequazione urbanistica</i>	
d)	Comma 2 dell'articolo 28 <i>Tessuti per attività produttive (TC6 e TC6r)</i>	
e)	Commi 6 e7 dell'articolo 42 <i>Attrezzature di interesse generale</i>	
f)	Comma 2 dell'articolo 28 <i>Tessuti per attività produttive (TC6 e TC6r) - Attività estrattiva e lavorazione inerti</i> Comma 4 dell'articolo 62 <i>Terreni agricoli fluviali - Sub ambiti di recupero ambientale</i>	
g)	<i>cfr. elaborati cartografici P2 (scala 1:5.000) e P3.3 (scala 1:2.000) del PRG come modificati dalle DCC nn. 16 e 17 del 29/06/2020</i>	



i) cfr. elaborati cartografici P2 (scala 1:5.000) e P3.3 (scala 1:2.000) del PRG



k) cfr. elaborato cartografico P3.1 (scala 1:1.000) del PRG

5. VERIFICA DELLA NATURA PARZIALE DELLA VARIANTE

I contenuti della presente Variante, come prospettati nei capitoli precedenti, risultano conformi all'art. 17 comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i. per quanto concerne i limiti posti alle Varianti Parziali.

La tabella seguente, con riferimento al comma 5 e alla sua ripartizione in lettere, evidenzia gli elementi che concorrono a definire la natura "parziale" delle modifiche introdotte dalla Variante stessa:

Sono varianti parziali al PRG le modifiche che soddisfano tutte le seguenti condizioni:

a)	<p><i>"Non modificano l'impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione."</i></p> <p>I contenuti della presente Variante non incidono sull'impianto strutturale del PRGC vigente (i cui obiettivi strategici sono desumibili dalla Relazione Illustrativa di Piano), né sono riferibili alle modifiche introdotte con l'approvazione dello strumento urbanistico generale.</p> <p>Per quanto riguarda le modifiche descritte nella categoria 5, esse riguardano i quattro ambiti di trasformazione annullati dalla sentenza TAR Piemonte n. 798 del 12/07/2019, nei quali è necessario ricondurre le destinazioni urbanistiche a quelle disciplinate nel Nuovo PRG, riprogettando le previsioni infrastrutturali e insediative al fine di "colmare i vuoti" lasciati dalla sentenza del TAR.</p> <p>Le altre modifiche contemplate dalla Variante riguardano lo stralcio di attuali previsioni edificatorie, lievi e circoscritte estensioni dei tessuti urbani di completamento, l'introduzione di puntuali adeguamenti cartografici e normativi finalizzati a migliorare l'operatività del PRG.</p>
b)	<p><i>"Non modificano in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale."</i></p> <p>Le modifiche effettuate nell'ambito della presente Variante Parziale non sono riferibili ad infrastrutture di rilevanza sovracomunale.</p> <p>In particolare le modifiche 5b e 5c sono una conseguenza della sentenza TAR Piemonte n. 798 del 12/07/2019, che, annullando le disposizioni urbanistiche di quattro ambiti di trasformazione, ha vanificato la funzionalità delle previsioni viarie ad essi connesse.</p> <p>La Variante quindi risolve le carenze venute a crearsi nel sistema previsionale della viabilità urbana, definendo nuovi assetti pianificatori che consentano di attuare senza oneri per il Comune i segmenti stradali necessari a fluidificare il traffico di penetrazione verso il centro cittadino.</p> <p>Si ricorda che tali previsioni viabilistiche erano peraltro già contemplate dal previgente PRG e quindi, sempre a seguito della sentenza TAR, sono tornate di nuovo in vigore all'interno degli ambiti territoriali nei quali è stato annullato il PRG 2016.</p>

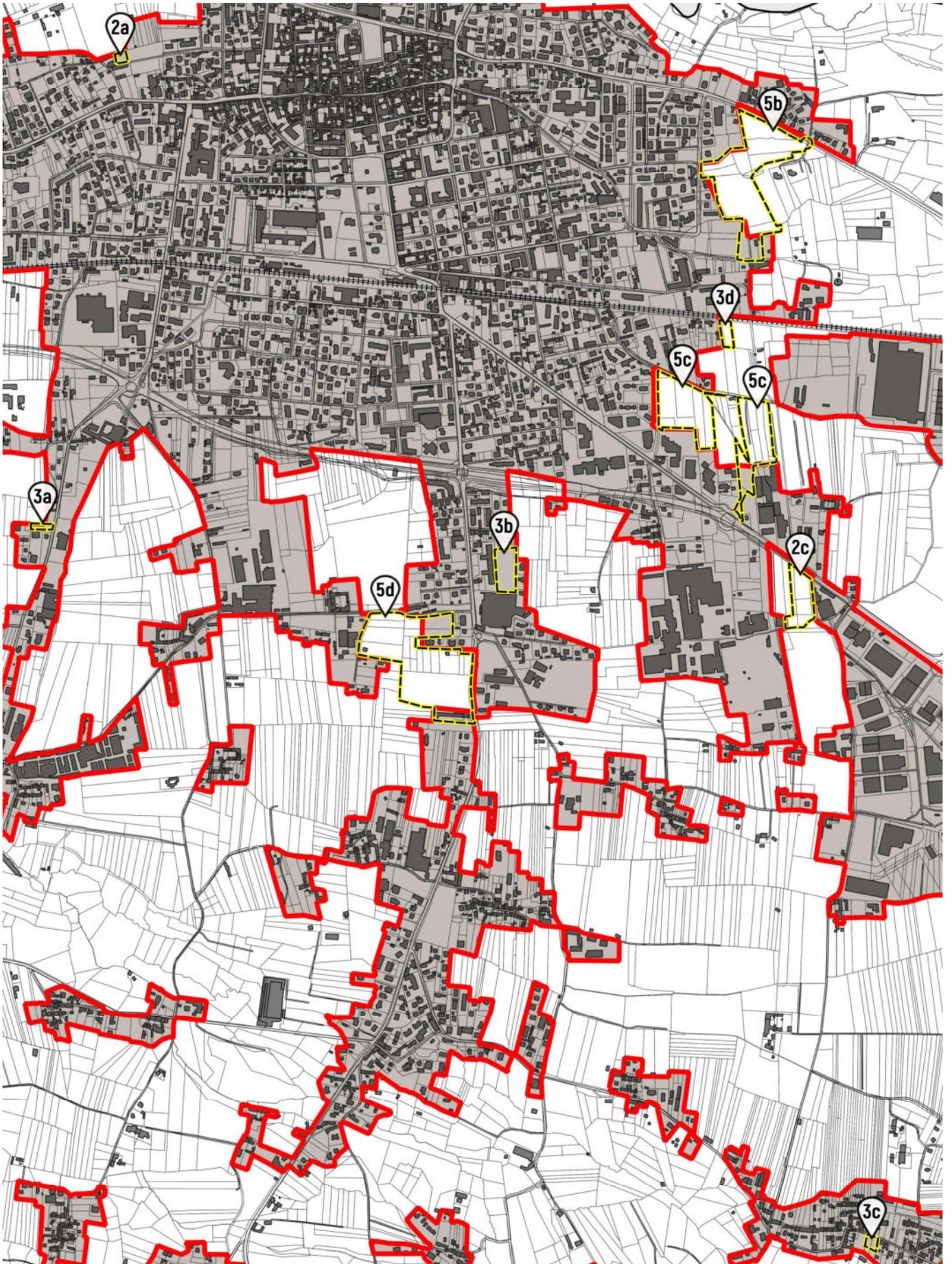
c)	<i>"Non riducono la quantità globale delle aree per servizi di cui all'art. 21 e 22 per più di 0,5 mq/ab, nel rispetto dei valori minimi di cui alla presente legge."</i>
cfr. Verifiche dimensionali	<p>La Variante, pur riguardando la ridefinizione di alcune aree per servizi pubblici, non riduce la quantità globale delle aree a standard di cui agli artt. 21 e 22 della L.R. 56/77 oltre i limiti dimensionali pro-capite fissati per le Varianti Parziali.</p> <p>Le tabelle delle verifiche dimensionali allegata di seguito riportano infatti le quantità stralciate, dimostrando come la globale variazione non superi lo 0,5 mq/ab.</p>
d)	<i>"Non aumentano la quantità globale delle aree per servizi di cui all'art. 21 e 22 per più di 0,5 mq/ab, oltre i valori minimi di cui alla presente legge."</i>
cfr. Verifiche dimensionali	<p>La Variante, pur riguardando la ridefinizione di alcune aree per servizi, non aumenta la quantità globale delle aree a standard di cui agli artt. 21 e 22 della L.R. 56/77 oltre i limiti dimensionali pro-capite fissati per le Varianti Parziali.</p> <p>Le tabelle delle verifiche dimensionali allegata di seguito riportano infatti le quantità aggiunte, dimostrando come la globale variazione non superi lo 0,5 mq/ab.</p>
e)	<i>"Non incrementano la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente nei comuni la cui popolazione residente supera i 10.000 abitanti [...]"</i>
cfr. Verifiche dimensionali	<p>La Variante Parziale n.2 non incrementa la capacità insediativa residenziale del Piano Regolatore vigente: infatti, i nuovi lotti di completamento di cui alle modifiche 3 e gli ambiti di trasformazione ripristinati con le modifiche 5 usufruiscono della SLP stralciata con la presente Variante (cfr. mod. 1, 2 e 4) e di quella relativa al residuo di Piano in capo al Comune, di cui all'art.13bis delle NTA.</p>
f)	<i>"Non incrementano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, in misura superiore [...] al 4%¹⁰ nei comuni con popolazione residente compresa tra i 10.000 e i 20.000 abitanti."</i>
cfr. Verifiche dimensionali	<p>La presente Variante non configura alcun incremento di superfici e volumetrie a destinazione produttiva, direzionale, commerciale o turistico-ricettiva, a livello comunale.</p> <p>Infatti, il nuovo lotto di completamento di cui alla modifica 2c e l'ambito di trasformazione AT14, individuato con la modifica 5c, usufruiscono della SLP stralciata con la presente Variante (cfr. mod. 1, 2 e 4) e di quella relativa al residuo di Piano in capo al Comune, di cui all'art.13bis delle NTA.</p> <p>Si evidenzia che non vengono attribuite ulteriori SLP e ST all'ambito ATi2 (cfr.mod. 5d), in quanto esso è stato riconosciuto in corrispondenza della area produttiva In1, tornata vigente per effetto della sentenza TAR, quindi di fatto già destinato ad attività economiche.</p>

¹⁰ Articolo 62, comma 1 della LR 13/2020: "I limiti di incremento delle superfici territoriali o degli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, oggetto di variante parziale di cui all' articolo 17 comma 5, lettera f), della legge regionale 56/1977, sono fissati rispettivamente in misura non superiore all'8 per cento nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, al 4 per cento nei comuni con popolazione residente compresa tra i diecimila e i ventimila abitanti, al 3 per cento nei comuni con popolazione residente superiore a ventimila abitanti"

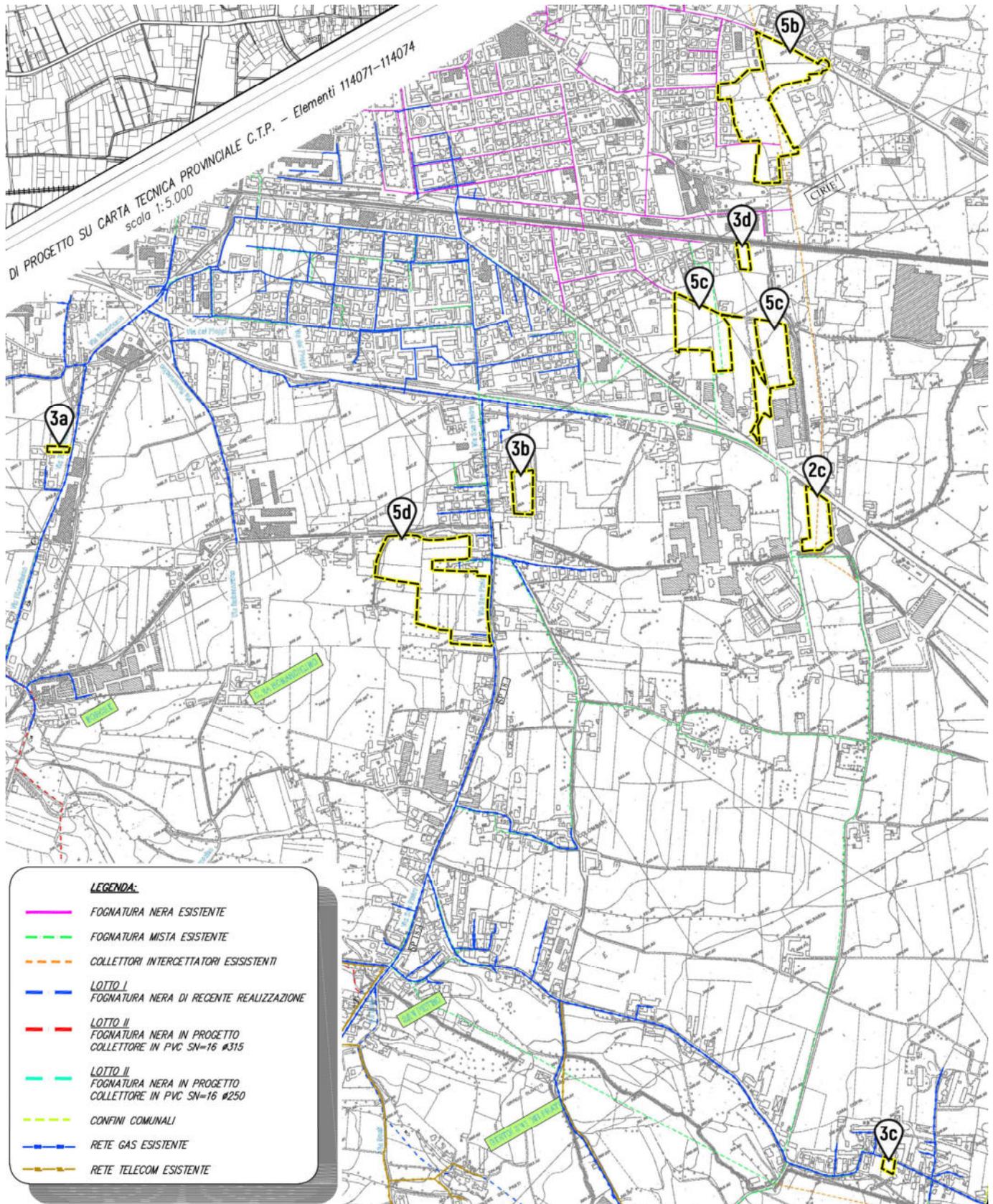
g)	<p><i>"Non incidono sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificano la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente."</i></p> <p>La Variante riguarda modifiche che non comportano ricadute significative sotto il profilo geologico, e prevede trasformazioni coerenti con il quadro del dissesto e con la zonizzazione di sintesi, come dimostrato nelle Relazione di compatibilità idraulico-geologica, a corredo della presente Variante.</p>
h)	<p><i>"Non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'art.24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti."</i></p> <p>La Variante non si riferisce a beni culturali e paesaggistici o ambiti individuati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77, né comporta modifiche alle norme di tutela e salvaguardia dei medesimi.</p>

Il comma 6 del medesimo art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i. dispone inoltre che *"[...] le previsioni insediative oggetto di variante parziale devono interessare aree interne o contigue a nuclei edificati, comunque dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali o aree edificate dismesse o degradate o da riqualificare anch'esse dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali. A tal fine gli elaborati della variante comprendono una tavola schematica delle urbanizzazioni primarie esistenti negli ambiti oggetto di variante"*.

Come dimostrato nelle immagini riportate di seguito, tutte le previsioni insediative contemplate dalla presente Variante riguardano aree già collegate alla rete di urbanizzazione primaria, o facilmente allacciabili ad essa, e sono interne o contigue alla *"Perimetrazione dei centri e dei nuclei abitati"*, già rivista in base al parere di Regione Piemonte.



Estratto della perimetrazione dei centri e dei nuclei abitati con la localizzazione degli ambiti oggetto di nuove previsioni insediative.



Tracciato delle reti dei sottoservizi, esistenti e in progetto, sul territorio comunale di Ciriè, con la localizzazione degli ambiti oggetto di nuove previsioni insediative.

5.1

**PROSPETTO NUMERICO COMPRENSIVO
DELLE PRECEDENTI VARIANTI PARZIALI**

Con riferimento ai disposti del comma 7 dell'art. 17 della L.R. 56/77 come modificata dalle L.R. 3/2013 e 17/2013, di seguito si riporta *"[...] un prospetto numerico dal quale emerge la capacità insediativa residenziale del PRG vigente, nonché il rispetto dei parametri di cui al comma 5, lettere c), d), e) e f), riferiti al complesso delle varianti parziali precedentemente approvate e a eventuali aumenti di volumetrie o di superfici assentite in deroga."*

CAPACITÀ INSEDIATIVA RESIDENZIALE del Nuovo PRG:

(in seguito alla sentenza TAR Piemonte n.798 del 12/07/2019)

= 24.102 abitanti

SUPERFICI A SERVIZI del Nuovo PRG:

(in seguito alla sentenza TAR Piemonte n.798 del 12/07/2019)

Variazioni massime concesse con VP +/- 0,5 mq/ab

= +/- 12.051 mq

SUPERFICI TERRITORIALI RELATIVE AD ATTIVITÀ ECONOMICHE del Nuovo PRG:

Totale delle SLP per attività economiche

in seguito alla sentenza TAR Piemonte n.798 del 12/07/2019

1.078.173 mq¹¹ - 36.071,76 mq

= 1.042.101,24 mq

Incremento massimo concesso con VP pari al 4%:

4% di 1.042.101,24 mq

= 41.684,04 mq

**PROSPETTO NUMERICO DELLE VARIANTI PARZIALI
(PRECEDENTI E PRESENTE)**

N. VARIANTE	ESTREMI DI APPROVAZIONE	PARAMETRI ART.17, C.5 LR 56/1977			
		LETT. C)	LETT. D)	LETT. E)	LETT. F)
VP 1	DCC n.3 del 02/03/2020	- 4.908,83 mq	---	---	---
VP 2	PRESENTE VARIANTE	- 75.587,69 mq	+ 68.956,22 mq	---	---
TOTALI		- 80.496,52 mq	+ 68.956,22 mq	---	---
		- 11.540,30 mq			

¹¹ Il valore complessivo delle SLP destinate ad attività economiche nel PRG approvato con DGR n.20-4013 del 03/10/2016, è stato desunto dall'Elaborato I1 - Relazione Illustrativa del Piano e dall'Elaborato P1 - Norme di Attuazione.

5.2

VERIFICHE DIMENSIONALI RELATIVE ALLA PRESENTE VARIANTE

Il PRG di Ciriè prevede per tutti gli ambiti del territorio della trasformazione considerevoli quote di superficie territoriale da cedere per la Città pubblica, indicate negli elaborati di Piano con la sigla **VS**, ma soltanto parte di queste dismissioni corrisponde alla quota di standard dovuti ai sensi degli articoli 21 e 22 della LR 56/77.

Infatti, il **comma 6 dell'articolo 30 delle NdA** definisce queste aree come destinate "a Verde, servizi, attrezzature, parcheggi, pubblici e d'interesse ed uso pubblico (standard urbanistici ex artt. 21 e 22 della Lur 56/77), alla viabilità pubblica, all'ERS, nonché ad altro verde ecologico e ambientale da cedere interamente e gratuitamente al Comune mediante convenzione od atto assimilabile (il VS costituisce così parte della "Città pubblica" o di uso pubblico di Ciriè e ne garantisce la dotazione e lo sviluppo)".

Ciò è ulteriormente confermato dalla **Scheda quantitativa dei dati urbani** del PRG, in cui il valore complessivo delle aree a standard ex art. 21 è dato dall'applicazione della dotazione minima di legge, ovvero 25 mq/ab definiti dalla LR 56/77:

$$641.000 \text{ mq} / 25.674 \text{ ab (capacità insediativa di Piano)} = 24,97 \text{ mq/ab} \rightarrow 25 \text{ mq/ab}$$

Per quanto riguarda i servizi ex art. 22, è possibile determinare la quota da reperire per ciascun ambito, desumendo il valore capitaro dalla superficie complessiva delle aree indicata nella Scheda quantitativa, ovvero:

$$291.000 \text{ mq} / 25.674 \text{ ab (capacità insediativa di Piano)} = 11,34 \text{ mq/ab} \rightarrow 12 \text{ mq/ab}$$

Pertanto, per ciascun ambito di trasformazione oggetto di ridefinizione nella presente Variante è stato necessario ricavare, dalle dismissioni per la Città pubblica (VS), la quota in riduzione relativa agli standard, applicando le dotazioni minime utilizzate nella redazione del Nuovo PRG.

L'unica eccezione è costituita dall'ambito Pa1, *Ambito di trasformazione per Parchi e servizi urbani e territoriali*, espressamente volto all'espansione del contiguo Polo sportivo di Ciriè-Ase1 (art. 37 comma 1 delle NTA), e pertanto di fatto già destinato ad area per servizi pubblici.

Nel presente capitolo sono riportate le tabelle schematiche relative a ciascun ambito di trasformazione oggetto di Variante, in cui sono esplicitati i conteggi effettuati per ricavare le quantità di superficie a servizi, SLP a destinazione residenziale e SLP per attività economiche stralciate o incrementate con le modifiche descritte in precedenza.

Seguono le verifiche dimensionali relative ai parametri di cui alle lettere:

c), d) **Superfici a Servizi**

e) **Capacità edificatoria a destinazione residenziale**

f) **Capacità edificatoria per attività economiche**

dell'articolo 17 comma 5 della LR 56/77, accompagnate dagli estratti del PRG modificato in toni di grigio, con la sovrapposizione delle superfici stralciate (evidenziate in giallo) e di quelle aggiunte (evidenziate in rosso).

TABELLE SCHEMATICHE RELATIVE A CIASCUN AMBITO DI TRASFORMAZIONE

PA4 >>> mod. 1a e 1b

ST stralciata		=	3.505 mq
SLP	ST x 0,05 mq/mq	=	175,25 mq
DESTINAZIONI D'USO	90% della SLP Residenziale	=	157,72 mq
	10% della SLP Terziario	=	17,52 mq
STANDARD	Destinazione d'uso Residenziale: (SLP / 37 ¹² mq/ab) x 37 mq/ab [ex art. 21 + ex art. 22 LR 56/77]	=	157,72 mq
	Destinazione d'uso Terziaria: ex art. 21: 100% SLP	=	17,52 mq
	Totale	=	175,20 mq



- Superficie per servizi pubblici afferente l'ambito Pa4 stralciata con le modifiche 1a e 1b = **175,20 mq**
- SLP a destinazione residenziale accantonata con le modifiche 1a e 1b = **157,72 mq**
- SLP per attività economiche accantonata con le modifiche 1a e 1b = **17,52 mq**
- ST destinata ad attività economiche stralciata con le modifiche 1a e 1b [10% ST totale] = **350,50 mq**

ATRC4 >>> mod. 1c

ST stralciata		=	3.185 mq
SLP	ST x 0,25 mq/mq	=	796,25 mq
DESTINAZIONI D'USO	90% della SLP Residenziale	=	716,62 mq
	10% della SLP Terziario	=	79,62 mq
STANDARD	Destinazione d'uso Residenziale: (SLP / 37 mq/ab) x 37 mq/ab [ex art. 21 + ex art. 22 LR 56/77]	=	716,62mq
	Destinazione d'uso Terziaria: ex art. 21: 100% SLP	=	79,62 mq
	Totale	=	796,24 mq



- Superficie per servizi pubblici afferente l'ambito ATRC4 stralciata con la modifica 1c = **796,24 mq**
- SLP a destinazione residenziale accantonata con la modifica 1c = **716,62 mq**
- SLP per attività economiche accantonata con la modifica 1c = **79,62 mq**
- ST destinata ad attività economiche stralciata con la modifica 1c [10% ST totale] = **318,50 mq**

¹² Indice capitaro desunto dalla Relazione Illustrativa del Nuovo PRG = 111 mc/ab → 37 mq/ab

ATI5 >>> mod. 1d

ST stralciata		=	2.490 mq
SLP	ST x 0,25 mq/mq	=	622,50 mq
DESTINAZIONI D'USO	50% della SLP Residenziale	=	311,25 mq
	20% della SLP Terziario	=	124,50 mq
	30% della SLP Produttivo	=	186,75 mq
STANDARD	Destinazione d'uso Residenziale: (SLP / 37 mq/ab) x 37 mq/ab [ex art. 21 + ex art. 22 LR 56/77]	=	311,25 mq
	Destinazione d'uso Terziaria: ex art. 21: 100% SLP	=	124,50 mq
	Destinazione d'uso Produttiva: ex art. 21: 20% (30% ST)	=	149,40
	Totale	=	585,15 mq



- Superficie per servizi pubblici afferente l'ambito ATI5 stralciata con la modifica 1d = **585,15 mq**
- SLP a destinazione residenziale accantonata con la modifica 1d = **311,25 mq**
- SLP per attività economiche accantonata con la modifica 1d = **311,25 mq**
- ST destinata ad attività economiche stralciata con la modifica 1d [50% ST totale] = **1.245 mq**

ATI1 >>> mod. 1e

ST stralciata		=	26.132 mq
SLP	ST x 0,25 mq/mq	=	6.533 mq
DESTINAZIONI D'USO	50% della SLP Residenziale	=	3.266,50 mq
	20% della SLP Terziario	=	1.306,60 mq
	30% della SLP Produttivo	=	1.959,90 mq
STANDARD	Destinazione d'uso Residenziale: (SLP / 37 mq/ab) x 37 mq/ab [ex art. 21 + ex art. 22 LR 56/77]	=	3.266,50 mq
	Destinazione d'uso Terziaria: ex art. 21: 100% SLP	=	1.306,60 mq
	Destinazione d'uso Produttiva: ex art. 21: 20% (30% ST)	=	1.567,92 mq
	Totale	=	6.141,02 mq



- Superficie per servizi pubblici afferente l'ambito ATI1 stralciata con la modifica 1e = **6.141,02 mq**
- SLP a destinazione residenziale accantonata con la modifica 1e = **3.266,50 mq**
- SLP per attività economiche accantonata con la modifica 1e = **3.266,50 mq**
- ST destinata ad attività economiche stralciata con la modifica 1e [50% ST totale] = **13.066 mq**

ARP1-B >>> mod. 1f

ST stralciata		=	76.795 mq
SLP	ST x 0,40 mq/mq	=	30.718 mq
DESTINAZIONI D'USO	35% della SLP Terziario	=	10.751,30 mq
	65% della SLP Produttivo	=	19.966,70mq
STANDARD	Destinazione d'uso Terziaria: ex art. 21: 100% SLP	=	10.751,30 mq
	Destinazione d'uso Produttiva: ex art. 21: 20% [65% ST]	=	9.983,35 mq
	Totale	=	20.734,65 mq



- Superficie per servizi pubblici afferente l'ambito ARP1-b stralciata con la modifica 1f = **20.734,65 mq**
- SLP per attività economiche accantonata con la modifica 1f = **30.718 mq**
- ST destinata ad attività economiche stralciata con la modifica 1f [100% ST totale] = **76.795 mq**

PA1 >>> mod. 1g, 2c e 4d

ST stralciata		=	43.840 mq
SLP	ST x 0,05 mq/mq	=	2.192 mq
DESTINAZIONI D'USO	90% della SLP Residenziale	=	1.972,80 mq
	10% della SLP Terziario	=	219,20 mq



- Superficie per servizi pubblici afferente l'ambito Pa1 stralciata con le mod. 1g, 2c e 4d = **43.840 mq¹³**
- SLP a destinazione residenziale accantonata con le mod. 1g, 2c e 4d = **1.972,80 mq**
- SLP per attività economiche accantonata con le mod. 1g, 2c e 4d = **219,20 mq**

¹³ L'ambito Pa1, *Ambito di trasformazione per Parchi e servizi urbani e territoriali*, è espressamente volto all'espansione del contiguo Polo sportivo di Ciriè-Ase1 [art. 37 comma 1 delle NTA], e pertanto interamente destinato ad area per servizi pubblici.

ARP2 >>> mod. 2b

PRG vigente			
ST		=	13.407 mq
SLP	ST x 0,45 mq/mq	=	6.033,15 mq
DESTINAZIONI D'USO	20% della SLP Residenziale	=	1.206,63 mq
	45% della SLP Terziario	=	2.714,91 mq
	35% della SLP Produttivo	=	2.111,60 mq
STANDARD	Destinazione d'uso Residenziale: (SLP / 37 mq/ab) x 37 mq/ab [ex art. 21 + ex art. 22 LR 56/77]	=	1.206,63 mq
	Destinazione d'uso Terziaria: ex art. 21: 100% SLP	=	2.714,91 mq
	Destinazione d'uso Produttiva: ex art. 21: 20% (35% ST)	=	938,49 mq
	Totale	=	4.860,03 mq
PRG in variante			
ST		=	13.407 mq
SLP	ST x 0,45 mq/mq	=	6.033,15 mq
DESTINAZIONI D'USO	100% della SLP Terziario e Produttivo	=	6.033,15 mq
STANDARD	Destinazione d'uso Terziaria - Commerciale: ex art. 21: 100% SLP	=	6.033,15 mq
	Totale	=	6.033,15 mq



- ≥ Superficie per servizi pubblici afferente l'ambito ARp2 incrementata con la modifica 2b:
6.033,15 - 4.860,03 = **1.173,12 mq**
- ≥ SLP a destinazione residenziale accantonata con la modifica 2b = **1.206,63 mq**
- ≥ SLP per attività economiche assegnata con la modifica 2b = **1.206,63 mq**

PA3 >>> mod. 4b

ST stralciata		=	14.045 mq
SLP	ST x 0,05 mq/mq	=	702,25 mq
DESTINAZIONI D'USO	90% della SLP Residenziale	=	632,02 mq
	10% della SLP Terziario	=	70,22 mq
STANDARD	Destinazione d'uso Residenziale: (SLP / 37 mq/ab) x 37 mq/ab [ex art. 21 + ex art. 22 LR 56/77]	=	632,02 mq
	Destinazione d'uso Terziaria: ex art. 21: 100% SLP	=	70,22 mq
	Totale	=	702,18mq



- ≥ Superficie per servizi pubblici afferente l'ambito Pa1 stralciata con la modifica 4b = **702,18 mq**
- ≥ SLP a destinazione residenziale accantonata con la modifica 4b = **632,02 mq**
- ≥ SLP per attività economiche accantonata con la modifica 4b = **70,22 mq**
- ≥ ST destinata ad attività economiche stralciata con la modifica 4b [10% ST totale] = **1.404,50 mq**

PA5 >>> mod. 4c

ST stralciata		=	465 mq
SLP	ST x 0,05 mq/mq	=	23,25 mq
DESTINAZIONI D'USO	90% della SLP Residenziale	=	20,92 mq
	10% della SLP Terziario	=	2,32 mq
STANDARD	Destinazione d'uso Residenziale: (SLP / 37 mq/ab) x 37 mq/ab [ex art. 21 + ex art. 22 LR 56/77]	=	20,92 mq
	Destinazione d'uso Terziaria: ex art. 21: 100% SLP	=	2,32 mq
	Totale	=	23,25 mq



- ≥ Superficie per servizi pubblici afferente l'ambito Pa5 stralciata con la modifica 4c = **23,25 mq**
- ≥ SLP a destinazione residenziale accantonata con la modifica 4c = **20,92 mq**
- ≥ SLP per attività economiche accantonata con la modifica 4c = **2,32 mq**
- ≥ ST destinata ad attività economiche stralciata con la modifica 4c [10% ST totale] = **46,50 mq**

ATrC1 >>> mod. 5b

ST		=	47.414 mq
SLP	ST x 0,20 mq/mq	=	9.482,80 mq
STANDARD	Destinazione d'uso Residenziale: (SLP / 37 mq/ab) x 37 mq/ab [ex art. 21 + ex art. 22 LR 56/77]	=	9.482,80 mq
	Totale	=	9.482,80 mq



- ≥ Superficie per servizi pubblici afferente l'ambito ATrC1 individuato con la modifica 5b= **9.482,80 mq**
- ≥ SLP a destinazione residenziale assegnata con la modifica 5b = **9.482,80 mq**

ATrC6 >>> mod. 5c

ST		=	20.980 mq
SLP	ST x 0,20 mq/mq	=	4.196 mq
STANDARD	Destinazione d'uso Residenziale: (SLP / 37 mq/ab) x 37 mq/ab [ex art. 21 + ex art. 22 LR 56/77]	=	4.196 mq
	Totale	=	4.196 mq



- ≥ Superficie per servizi pubblici afferente l'ambito ATrC6 individuato con la modifica 5c = **4.196 mq**
- ≥ SLP a destinazione residenziale assegnata con la modifica 5c = **4.196 mq**

ATi4 >>> mod. 5b

ST		=	18.796 mq
SLP	ST x 0,25 mq/mq	=	4.699 mq
STANDARD	Destinazione d'uso Produttiva: ex art. 21: 20% ST	=	3.759,20 mq
	Totale	=	3.759,20 mq



- ≥ Superficie per servizi pubblici afferente l'ambito ATi4 individuato con la modifica 5c = **3.759,20 mq**
- ≥ SLP a destinazione per attività economiche assegnata con la modifica 5b = **4.699 mq**
- ≥ ST destinata ad attività economiche assegnata con la modifica 5c [100% ST totale] = **18.796 mq**

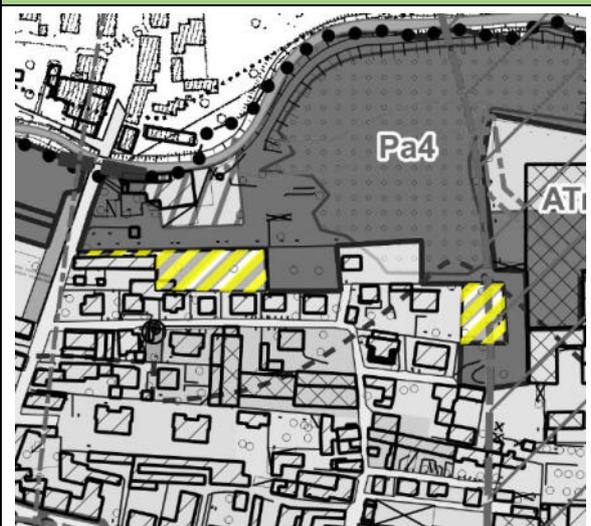
ATi2 >>> mod. 5d

ST		=	57.142 mq
SLP	ST x 0,25 mq/mq	=	14.285,50 mq
DESTINAZIONI D'USO	20% della SLP Residenziale	=	2.857,10 mq
	80% della SLP Terziario e Produttivo	=	11.428,40 mq
STANDARD	Destinazione d'uso Residenziale: (SLP / 37 mq/ab) x 37 mq/ab [ex art. 21 + ex art. 22 LR 56/77]	=	2.857,10 mq
	Destinazione d'uso Terziaria: ex art. 21: 100% SLP	=	11.428,40 mq
	Totale	=	14.285,50 mq



- Superficie per servizi pubblici afferente l'ambito ATi2 individuato con la modifica 5d = **14.285,50 mq**
- SLP a destinazione residenziale assegnata all'ambito AT12 con la modifica 5d = **2.857,10 mq**
- SLP a destinazione per attività economiche assegnata con la modifica 5d = **0 mq¹⁴**
- ST destinata ad attività economiche assegnata con la modifica 5d [100% ST totale] = **0 mq¹⁴**

Superfici a Servizi

ESTRATTI DEL PRGC COME MODIFICATO DALLA VARIANTE	STRALCI	INCREMENTI
	MODIFICHE n.1a e 1b RIDUZIONE DELL'AMBITO Pa4	
	- 175,20 mq	---

¹⁴ La presente Variante non attribuisce ulteriori SLP e ST per attività economiche all'ambito ATi2, in quanto esso è stato riconosciuto in corrispondenza della area produttiva In1, tornata vigente per effetto della sentenza TAR, quindi è già destinato ad attività economiche.

**MODIFICA n.1c**

RIDUZIONE DELL'AMBITO ATrC4

- 796,24 mq

MODIFICA n.1d

RIDUZIONE DELL'AMBITO ATi5

- 585,15 mq

MODIFICA n.2b

RIDUZIONE DELL'AMBITO ATi5

+ 1.173,12 mq

**MODIFICA n.1e**

STRALCIO DELL'AMBITO ATi1

- 6.141,02 mq

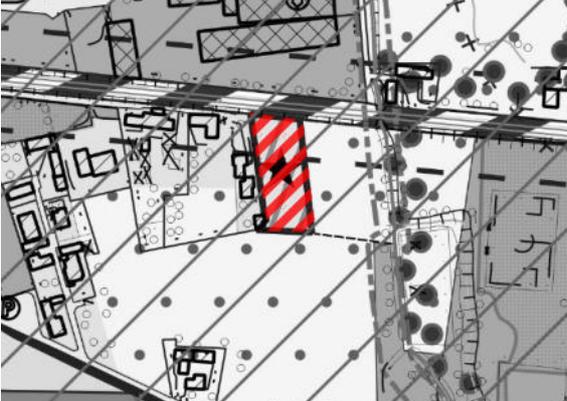
**MODIFICA n.1f**

RIDEFINIZIONE DELL'AMBITO ARp1-b

- 20.734,65 mq

	MODIFICHE n.1g, 2c e 4d RIDEFINIZIONE DELL'AMBITO Pa1	
	- 43.840 mq	+ 19.401 mq
	MODIFICA n.3a¹⁵ NUOVO LOTTO DI COMPLETAMENTO	
	---	+ 191 mq
	MODIFICA n.3b¹² NUOVO LOTTO DI COMPLETAMENTO	
	---	+ 1.292 mq

¹⁵ Le aree a standard relative ai nuovi lotti di completamento sono state dimensionate in 25 mq/ab per le aree ex art.21 della LR 56/77 e 12 mq/ab per quelle ex art.22, prendendo sempre come riferimento l'indice capitario desunto dalla Relazione Illustrativa del Nuovo PRG pari a 111 mc/ab → 37 mq/ab.

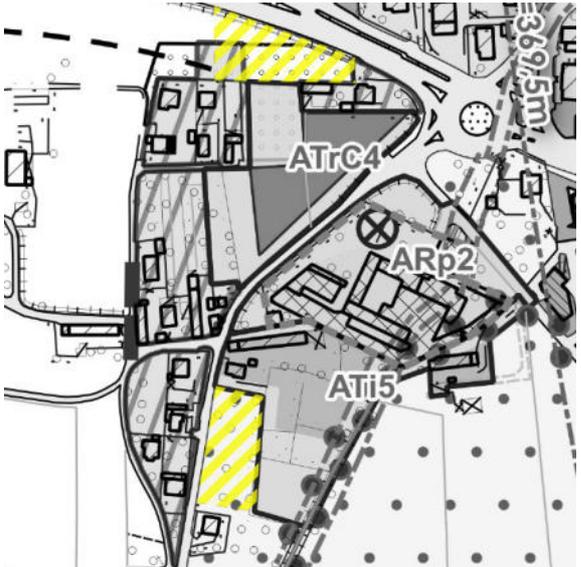
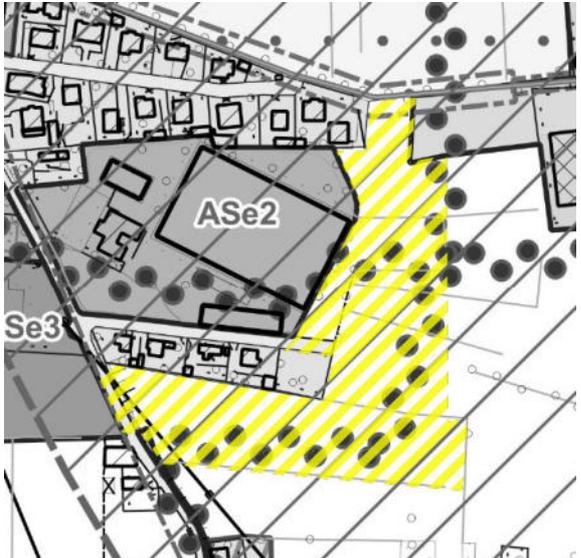
	MODIFICA n.3c¹² NUOVO LOTTO DI COMPLETAMENTO	
	MODIFICA n.3d¹² NUOVO LOTTO DI COMPLETAMENTO	
 <p>AVCS 5:2 5:1</p>	MODIFICA n.4a STRALCIO DI AREA PER SERVIZI	
 <p>1bis PAF 706 Pa3</p>	MODIFICA n.4b RICONOSCIMENTO NUOVE AREE PER SERVIZI	
	---	+ 223 mq
	---	+ 442,60 mq
	- 2.590 mq	---
	- 702,18 mq	+ 14.045 mq

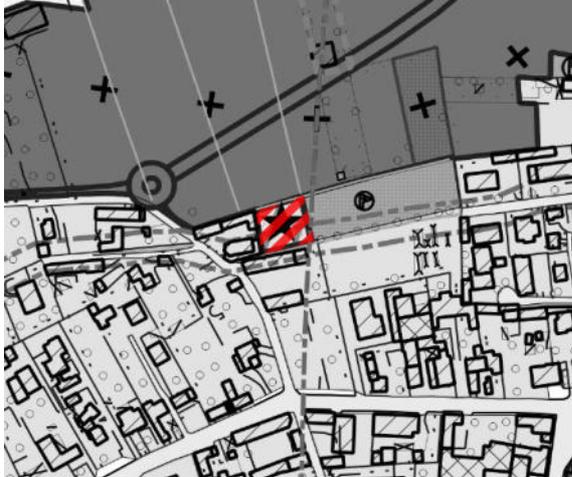
	MODIFICA n.4c RICONOSCIMENTO NUOVE AREE PER SERVIZI	
	- 23,25 mq	+ 465 mq
	MODIFICA n.5b NUOVO AMBITO ATrC1	
	---	+ 9.482,80 mq
	MODIFICA n.5c NUOVO AMBITO ATrC6	
	---	+ 4.196 mq
	NUOVO AMBITO ATi4	
	---	+ 3.759,20 mq

	MODIFICA n.5d NUOVO AMBITO ATI2	
	---	+ 14.285,50 mq
	STRALCI - 75.587,69 mq	INCREMENTI + 68.956,22 mq
STRALCIO DI AREE PER SERVIZI EFFETTUATO CON LA PRESENTE VARIANTE:		- 6.631,47 mq

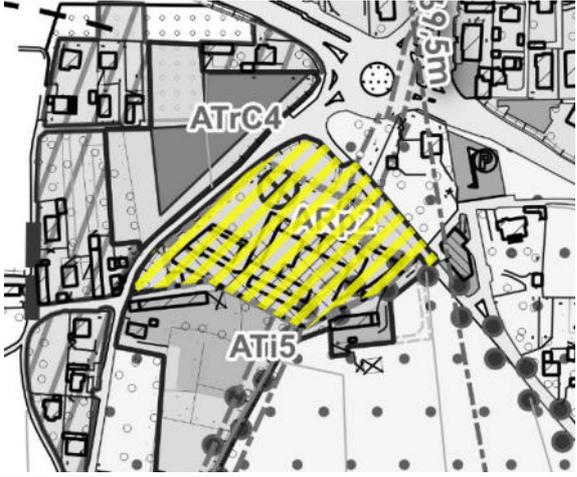
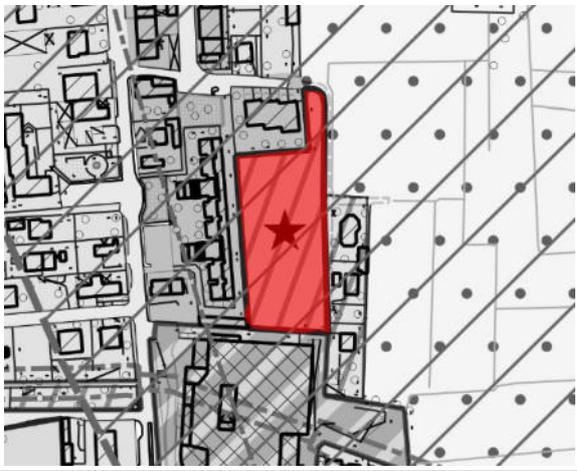
capacità insediativa massima di PRG	24.102 abitanti
superficie per servizi in incremento o diminuzione consentita con Variante Parziale (+/- 0,5 mq/ab)	+/- 12.051 mq
saldo superficie per servizi pubblici ridotta in occasione di precedenti Varianti Parziali	- 4.908,83 mq
superficie per servizi pubblici ridotta con la presente Variante Parziale	- 6.631,47 mq
saldo finale di superficie per servizi pubblici ridotta con Varianti Parziali	- 11.540,30 mq
verifica standard: 11.540,30 mq < 12.051 mq - 0,47 mq/ab	

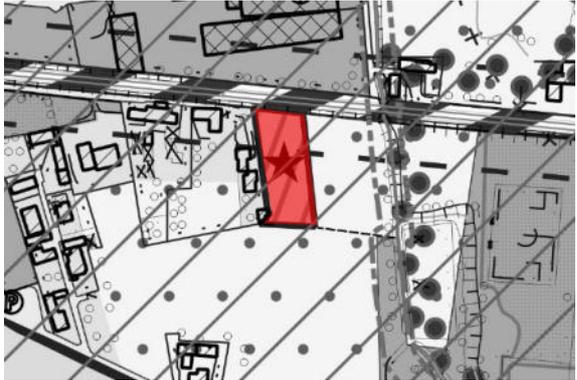
Residuo di Capacità Edificatoria a destinazione residenziale

ESTRATTI DEL PRGC COME MODIFICATO DALLA VARIANTE	STRALCI	INCREMENTI
	MODIFICHE n.1a e 1b RIDUZIONE DELL'AMBITO Pa4	
	- 157,72 mq	---
	MODIFICA n.1c RIDUZIONE DELL'AMBITO ATrC4	
	- 716,62 mq	
	MODIFICA n.1d RIDUZIONE DELL'AMBITO ATi5	
	- 311,25 mq	
	MODIFICA n.1e STRALCIO DELL'AMBITO ATi1	
	- 3.266,50 mq	

	MODIFICHE n.1g, 2c e 4d RIDEFINIZIONE DELL'AMBITO Pa1	
	- 1.972,80 mq	
	MODIFICA 1h STRALCIO DI UN LOTTO TC4	
	- 135 mq	
	MODIFICHE n.2a¹⁶ INDIVIDUAZIONE LOTTO DI COMPLETAMENTO	
		+ 131,75 mq

¹⁶ Il PRG vigente già assegna all'ambito oggetto della modifica 2a una capacità edificatoria residenziale, pertanto con la Variante Parziale n.2 viene attribuita esclusivamente la SLP mancante per raggiungere la massima concentrazione edificatoria ammessa, data dall'applicazione dell'IT 0,20 mq/mq.

	MODIFICHE n.2b MODIFICA DELLE DESTINAZIONI D'USO DELL'AMBITO ARp2	
	- 1.206,63 mq	
	MODIFICA n.3a NUOVO LOTTO DI COMPLETAMENTO	
		+ 191 mq
	MODIFICA n.3b NUOVO LOTTO DI COMPLETAMENTO	
		+ 1.292 mq
	MODIFICA n.3c NUOVO LOTTO DI COMPLETAMENTO	
		+ 223 mq

	MODIFICA n.3d NUOVO LOTTO DI COMPLETAMENTO	
	MODIFICA n.4b RICONOSCIMENTO NUOVE AREE PER SERVIZI	
	MODIFICA n.4c RICONOSCIMENTO NUOVE AREE PER SERVIZI	
	MODIFICA n.5b NUOVO AMBITO ATrC1	
		+ 442,60 mq
	- 632,02 mq	
	- 20,92 mq	
		+ 9.482,80 mq

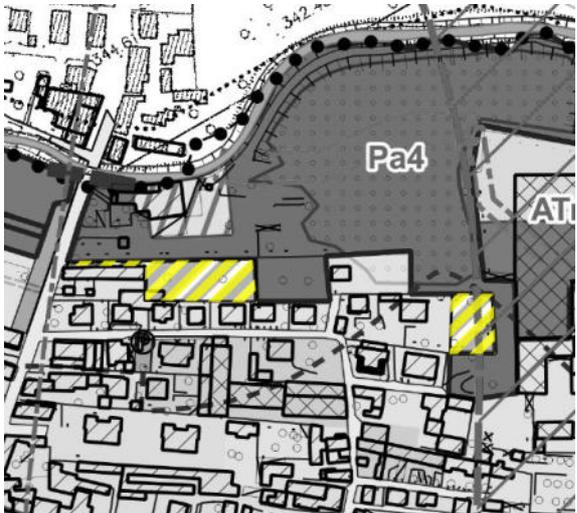
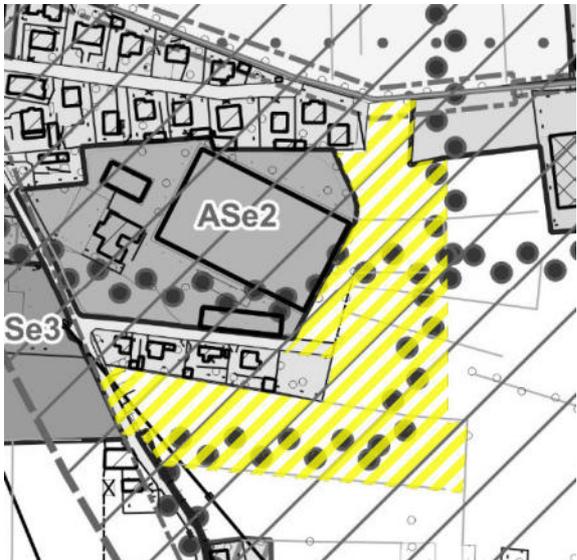
	MODIFICA n.5c NUOVO AMBITO ATrC6	
	MODIFICA n.5d NUOVO AMBITO ATi2	
	STRALCI - 8.419,46 mq	INCREMENTI + 18.816,25 mq
INCREMENTO DI CAPACITÀ EDIFICATORIA A DESTINAZIONE RESIDENZIALE EFFETTUATO CON LA PRESENTE VARIANTE:		+ 10.396,79 mq

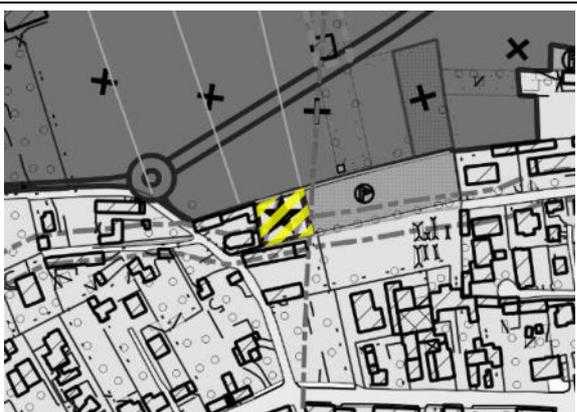
Attuale residuo di capacità edificatoria a destinazione residenziale in capo alla Città di Ciriè: [articolo 13 bis delle NTA] 10.438,75 mq

Capacità edificatoria assegnata a destinazione residenziale con la 2^ Variante Parziale 10.396,79 mq

Ammontare complessivo del residuo di capacità edificatoria a destinazione residenziale in capo alla Città di Ciriè: [articolo 13 bis delle NTA] **41,96 mq**

Residuo di Capacità Edificatoria per attività economiche

ESTRATTI DEL PRGC COME MODIFICATO DALLA VARIANTE	STRALCI	INCREMENTI
	MODIFICHE n.1a e 1b RIDUZIONE DELL'AMBITO Pa4 SLP = - 17,52 mq ST = - 350,50 mq	
	MODIFICA n.1c RIDUZIONE DELL'AMBITO ATrC4 SLP = - 79,62 mq ST = - 318,50 mq MODIFICA n.1d RIDUZIONE DELL'AMBITO ATi5 SLP = - 311,25 mq ST = - 1.245 mq	
	MODIFICA n.1e STRALCIO DELL'AMBITO ATi1 SLP = - 3.266,50 mq ST = - 13.066 mq	

	MODIFICA n.1f STRALCIO DELL'AMBITO ARp1-b	
	SLP = - 30.718 mq ST = - 76.795 mq	
	MODIFICHE n.1g, 2c e 4d RIDEFINIZIONE DELL'AMBITO Pa1 E INDIVIDUAZIONE LOTTO DI COMPLEMENTAMENTO TC6	
	SLP = - 219,20 mq	SLP = + 8.096 mq ST = + 8.096 mq
	MODIFICHE n.2a INDIVIDUAZIONE LOTTO DI COMPLEMENTAMENTO	
	SLP = - 4,25 mq	

	MODIFICHE n.2b MODIFICA DELLE DESTINAZIONI D'USO DELL'AMBITO ARp2	
	MODIFICA n.4b RICONOSCIMENTO NUOVE AREE PER SERVIZI	
	MODIFICA n.4c RICONOSCIMENTO NUOVE AREE PER SERVIZI	
	MODIFICA n.5c NUOVO AMBITO ATi4	
	STRALCI SLP = - 34.688,88 mq ST = - 93.226 mq	INCREMENTI SLP = + 14.001,63 mq ST = + 26.892 mq

DECREMENTO DI <u>CAPACITÀ EDIFICATORIA</u> PER ATTIVITÀ ECONOMICHE EFFETTUATO CON LA PRESENTE VARIANTE:	- 20.687,25 mq
DECREMENTO DI <u>SUPERFICIE TERRITORIALE</u> PER ATTIVITÀ ECONOMICHE EFFETTUATO CON LA PRESENTE VARIANTE:	- 66.334,00 mq

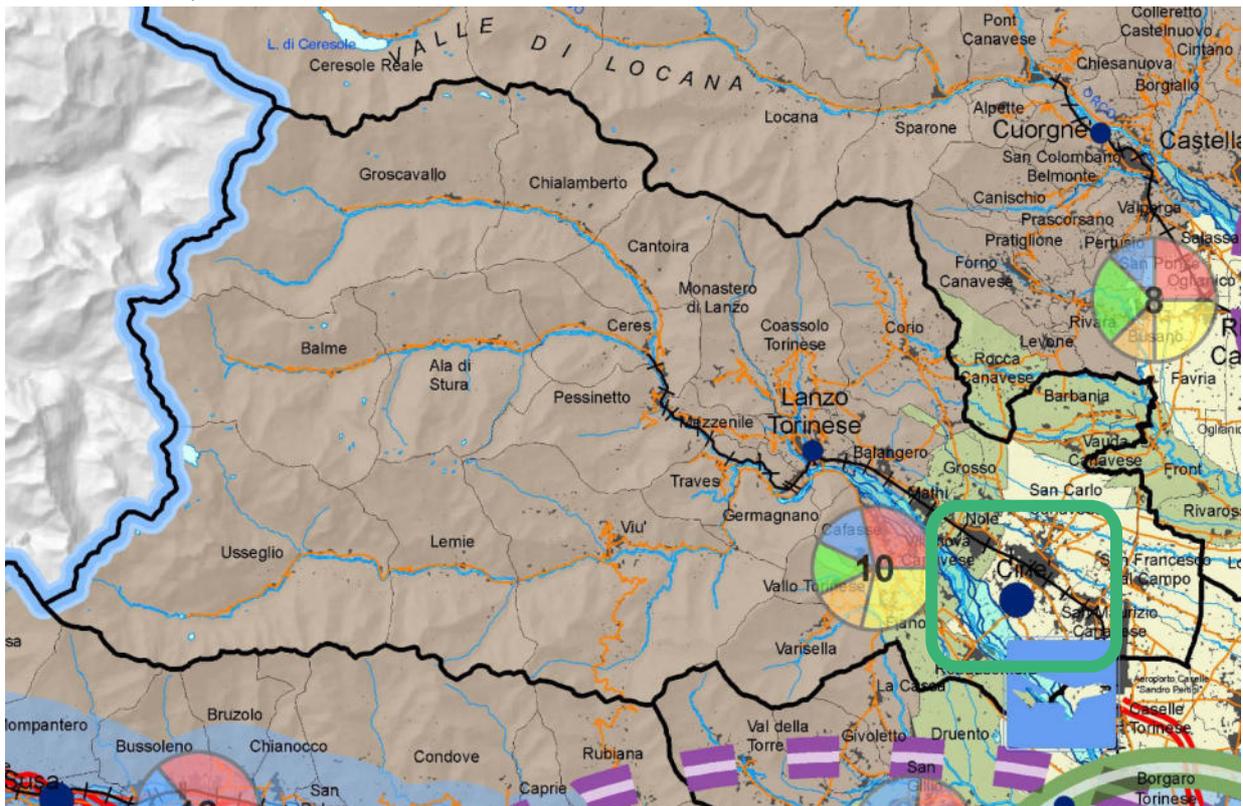
Attuale residuo di capacità edificatoria per attività economiche in capo alla Città di Ciriè: (articolo 13 bis delle NTA)	2.769,65 mq
Capacità edificatoria per attività economiche accantonata con la 2^ Variante Parziale	20.687,25 mq
Ammontare complessivo del residuo di capacità edificatoria per attività economiche in capo alla Città di Ciriè: (articolo 13 bis delle NTA)	23.456,90 mq
Ammontare complessivo del residuo di superficie territoriale per attività economiche in capo alla Città di Ciriè: (articolo 13 bis delle NTA)	66.334,00 mq

6. VERIFICA DI COERENZA CON LA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

I contenuti della Variante Parziale n.2 al PRGC di Ciriè risultano coerenti con obiettivi, linee strategiche e direttive delle strumentazioni territoriali di livello sovraordinato, come si argomenta in seguito.

6.1 PIANO TERRITORIALE REGIONALE (PTR)

Il PTR (approvato con DCR n.122-29783 del 21/07/2011) struttura la lettura del territorio piemontese in 33 Ambiti di Integrazione Territoriale (AIT), sistemi funzionali costituenti aggregazioni ottimali al fine di costruire processi e strategie di sviluppo condivisi. Ciriè è ricompreso nell'omonimo AIT 10.



Estratto della "Tavola di Progetto" del PTR.

Seppure il diretto confronto tra gli indirizzi del PTR relativi all'intero AIT 10 e le azioni della Variante in oggetto non risulti così agevole, data la diversa scala di riferimento, si può comunque affermare che le modifiche apportate allo strumento urbanistico comunale agevolano interventi di riorganizzazione funzionale a sostegno del ruolo di Ciriè come sub-polo esterno all'area metropolitana torinese in contiguità con la Corona Verde.

Chiari elementi di compatibilità derivano dalla lettura dell'articolato normativo del PTR.

ART.16 "RIQUALIFICAZIONE TERRITORIALE, TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO"

Nell'ottica di promuovere una crescita equilibrata del sistema locale, la Variante opera per contenere l'edificato frammentato e disperso in territorio agricolo, eliminando/riducendo alcuni ambiti di trasformazione ubicati in posizione di frangia urbana, e prediligendo lo sviluppo di aree contigue o intercluse ai tessuti edificati, necessarie alla realizzazione di viabilità strategiche per il Comune e alla definizione di margini urbani sfrangiati e da valorizzare.

Promuove inoltre l'attuazione del Parco Urbano del Banna, opera compensativa connessa a interventi insediativi, riguardante una fascia pizzicata tra l'ambiente fluviale e i tessuti edificati del capoluogo, bisognosa di una riqualificazione paesaggistica unitaria che le conferisca il ruolo di legante tra i due differenti sistemi territoriali (naturale e antropico).

ART.18 "LA RIQUALIFICAZIONE DELL'AMBIENTE URBANO"

Il PTR sostiene che *"la qualità ambientale, con riferimento alle aree urbane, è costituita da un insieme di dotazioni ecologico-ambientali: opere e interventi che concorrono, con il sistema infrastrutturale, le attrezzature e gli spazi collettivi, a migliorare la qualità dell'ambiente urbano nella prospettiva di uno sviluppo sostenibile"*.

La presente Variante, nella ridefinizione di previsioni insediative già contemplate dal Nuovo PRG, si attiene alle indicazioni fissate in sede di valutazione ambientale, dove erano state quantificate le dotazioni ecologico-ambientali esistenti nel territorio comunale e definiti gli obiettivi qualitativi da raggiungere nei diversi ambiti urbani con l'attuazione del piano.

ART.20 "LE AREE URBANE ESTERNE AI CENTRI STORICI"

In linea con gli indirizzi e le direttive della Regione per le aree urbanizzate all'esterno dei centri storici, la Variante si occupa di completare l'infrastrutturazione di circoscritti ambiti in cui sono stati riscontrati problemi viabilistici, di valorizzarne la qualità paesaggistico-ambientale (mod. **5b**, **5c** e **5d**) e di sostenere attività economiche esistenti o insediabili sul territorio, attraverso puntuali modifiche a previsioni insediative già contemplate dal Piano vigente (mod. **2b** e **2c**).

In particolare, le aree esterne ai centri storici, in cui si collocano tutti i lotti di completamento (mod. **3**) e tutti gli ambiti da ripianificare in seguito all'annullamento giurisdizionale (mod. **5**) sono il luogo privilegiato per:

- *"la nuova edificazione, tramite azioni di riordino, completamento, compattamento e densificazione dell'edificato,*
- *la qualificazione ambientale, mediante interventi di riassetto funzionale, valorizzazione della scena urbana, riuso del patrimonio edilizio"*.

Lo stesso Parco Urbano del Banna, per cui la Variante introduce disposizioni specifiche finalizzate a incentivarne l'attuazione, è localizzato a ridosso del centro storico del capo-

luogo e costituisce occasione per la riqualificazione del margine urbano oltre che per la salvaguardia e la valorizzazione dell'ambiente naturale.

La 2ª Variante Parziale pertanto concorre a definire azioni volte a:

- a) *"promuovere la stabilizzazione dei limiti urbani preesistenti privilegiando azioni di rioridino, qualificazione formale e funzionale dei margini e delle aree di frangia urbana"*: contenimento dell'edificato frammentato e disperso in territorio agricolo (mod. 1), incentivazione all'attuazione delle previsioni del PRG vigente (mod. 2), previsione di piccoli lotti di completamento interclusi o strettamente adiacenti al tessuto edificato esistente (mod. 3), ridefinizione di alcuni ambiti di trasformazione, con contestuale ridefinizione e valorizzazione dei margini urbani (mod. 5b e 5c);
- b) *"programmare interventi tesi a qualificare e rafforzare la struttura urbana e la dotazione di servizi e di attrezzature"*: ricognizione delle aree per servizi di proprietà comunale con contestuale modifica della destinazione d'uso in base al loro effettivo utilizzo (mod. 4), modifica di due previsioni viarie al fine superare riscontrati problemi di viabilità in corrispondenza di due ambiti di trasformazione da ripianificare (mod. 5b e 5c);
- e) *"frenare la tendenza alla dispersione indifferenziata degli insediamenti sul territorio privilegiando la riqualificazione fisica e funzionale dei sistemi insediativi"*: contenimento dell'edificato frammentato e disperso in territorio agricolo (mod. 1, 5a e 5d);
- g) *"garantire la qualità architettonica degli interventi interni all'edificato e nelle aree di espansione anche con la predisposizione di adeguati apparati normativi"*: la Variante conferma le disposizioni previste dal PRG vigente per garantire la sostenibilità ambientale e il corretto inserimento paesaggistico degli interventi;
- h) *"tutelare e valorizzare le aree agricole che si incuneano nel sistema insediativo e che rivestono particolare importanza per gli equilibri ecologici degli ambiti interessati e quali elementi di connessione del territorio (reti ecologiche)"*: tutte le nuove previsioni insediative inserite con la presente Variante contribuiranno alla concretizzazione degli interventi compensativi individuati dal Nuovo PRG, ovvero al rafforzamento della rete ecologica locale, con particolare riferimento al corridoio ecologico ovest-est, coincidente con l'asta fluviale del torrente Banna, e a quello nord-sud localizzato lungo il confine orientale dell'ex ambito ATrC1.

ART.21 "GLI INSEDIAMENTI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE"

Il PTR definisce politiche e azioni volte a valorizzare gli insediamenti produttivi preesistenti e ad attrarre imprese innovative, mettendo in evidenza le aree da privilegiare – anche per la loro collocazione e dotazione infrastrutturale – in termini di servizi, infrastrutture, info-strutture e dotazioni ambientali.

A livello locale, la Variante interviene su alcune zone artigianali-industriali esistenti sul territorio ciriace:

- per quanto riguarda la mod. 2b, si tratta di un sito industriale dismesso e inutilizzato, per il quale si aumenta la quota percentuale riferita alla destinazione commerciale, al

fine di incentivare il riuso dell'area per utilizzi più coerenti con l'attuale contesto principalmente abitativo di Via Ricardesco;

- la mod. **2c** coordina la destinazione di un'area appartenente alla stessa proprietà, su cui vi sono proposte di attuazione per destinazioni commerciali-artigianali;
- all'interno della riprogettazione dell'ex ambito Ati4 (mod. **5b**), si prevede un ambito a esclusiva destinazione artigianale-produttiva specificatamente individuato per consentire l'ampliamento dell'azienda esistente nell'adiacente ambito TC6.

ART.24 "LE AREE AGRICOLE", ART.27 "LE AREE RURALI PERIURBANE"

Nelle aree destinate ad attività agricole sono obiettivi prioritari del PTR la valorizzazione e il recupero del patrimonio agricolo e la tutela delle unità produttive. In particolare nelle aree rurali periurbane, i piani locali devono migliorare la qualità ambientale attraverso la realizzazione di dotazioni ecologiche e di servizi ambientali, il mantenimento e il potenziamento dei corridoi ecologici esistenti.

La Variante punta a favorire la permanenza dell'attività agricola nelle aree più idonee a tali utilizzi (mod. **1, 5a e 5d**), a valorizzare il ruolo dei corridoi ecologici e a favorirne il compimento (mod. **5b e Parco del Banna**), a ridefinire il confine tra l'edificato continuo e le altre parti del territorio, attraverso operazioni di densificazione dei tessuti edificati (mod. **3**) e di riqualificazione dei margini urbani (mod. **5b**).

In merito alle previsioni insediative ricadenti in classe II di capacità d'uso dei suoli, secondo la restituzione cartografica redatta da IPLA Piemonte alla scala 1:50.000 (che ricomprende interamente in classe II la porzione nord del territorio comunale, nonostante sia occupata dal centro storico e dai tessuti edificati ad esso esterni), si evidenzia che, per quanto riguarda le modifiche della categoria **3**, si tratta di ambiti di ridotte dimensioni, interclusi o strettamente adiacenti ai tessuti edificati esistenti, mentre gli ex ambiti ATrC1 e Ati4 (mod. **5b e 5c**) vengono riproposti, in considerazione del ruolo strategico giocato dalle previsioni viarie contenute al loro interno, ma considerevolmente ridimensionati, sia per quanto riguarda i tracciati viari previsti, sia nell'estensione territoriale degli ambiti di trasformazione.

ART.30 "LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE", ART.31 "CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO"

Il Piano regionale "*riconosce la valenza strategica della risorsa suolo in quanto bene non riproducibile*" e assume come "*obiettivo strategico la riduzione e il miglioramento qualitativo dell'occupazione di suolo in ragione delle esigenze ecologiche, sociali ed economiche dei diversi territori*", in modo da promuoverne lo sviluppo sostenibile.

Complessivamente la Variante preserva dall'edificazione oltre 180.000 mq di terreno, comprensivi sia degli stralci di aree edificabili, sia delle ripianificazioni degli ambiti oggetto di annullamento giurisdizionale, sia della scelta di trasferire la capacità edificatoria delle aree interne al Parco del Banna.

Al contrario le nuove previsioni insediative interessano circa 90.000 mq di terreni, corrispondenti alla metà di quelli salvaguardati dall'utilizzo edificatorio, e ricadono solo parzial-

mente in classe II di capacità d'uso dei suoli (ex ambiti ATrC1 e ATi4): nonostante ciò, il rilevante interesse pubblico rappresentato dalle due previsioni viarie (il collegamento tra la SP16 e Via V. Veneto e quello tra la rotatoria di Via Torino e Via Biaune) e le opere di mitigazione e compensazione a corredo degli interventi, fanno sì che si ritenga comunque ammissibile la proposta di variante.

6.2

PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE (PPR)

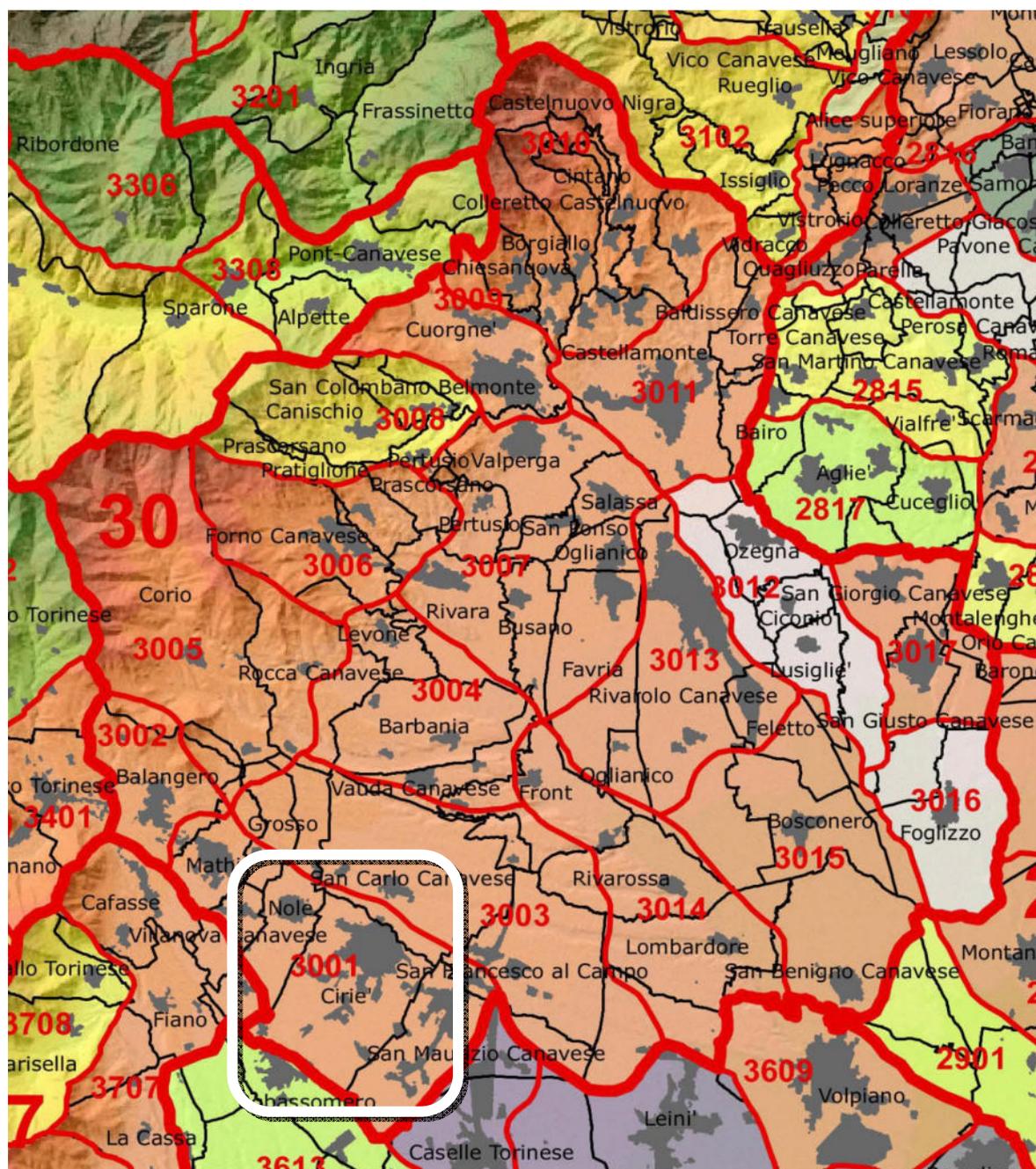
Il PPR (approvato con m) articola il territorio amministrativo piemontese in 76 complessi integrati di paesaggi locali differenti, denominati Ambiti di Paesaggio (AP). Ciriè ricade nell'AP 30 "Basso Canavese".

Tra le linee d'azione finalizzate al conseguimento di obiettivi specifici di qualità paesaggistica all'interno del suddetto AP figurano:

- la ricucitura di margini sfrangiati, soprattutto in corrispondenza degli insediamenti maggiori, e la valorizzazione delle aree di porta urbana;
- la tutela delle aree agricole ancora vitali, con limitazione di ulteriori espansioni insediative che possano portare alla perdita definitiva e irreversibile della risorsa suolo e dei residui caratteri rurali;
- la promozione di buone pratiche per il completamento o il nuovo insediamento produttivo in aree di porta o di bordo urbano.

La Variante comporta una revisione in diminuzione delle previsioni edificatorie del vigente PRG, prediligendo previsioni insediative funzionali al completamento della rete infrastrutturale esistente e alla ridefinizione dei margini edificati di porta urbana, piuttosto che ambiti dispersi nel territorio agricolo, lontani dalla rete dei sottoservizi e con caratteristiche ambientali ed ecologiche più meritevoli; incentiva inoltre l'attuazione del PRG e razionalizza il sistema delle aree a standard, individuando quelle già di proprietà comunale.

Per l'illustrazione dettagliata della coerenza tra Indirizzi, Direttive e Prescrizioni del Piano Paesaggistico Regionale e modifiche apportate al PRG vigente dalla Variante Parziale n.2, si rimanda all'**Appendice** della presente relazione, *[Verifica di coerenza della Variante con la disciplina di beni e componenti del PPR.](#)*



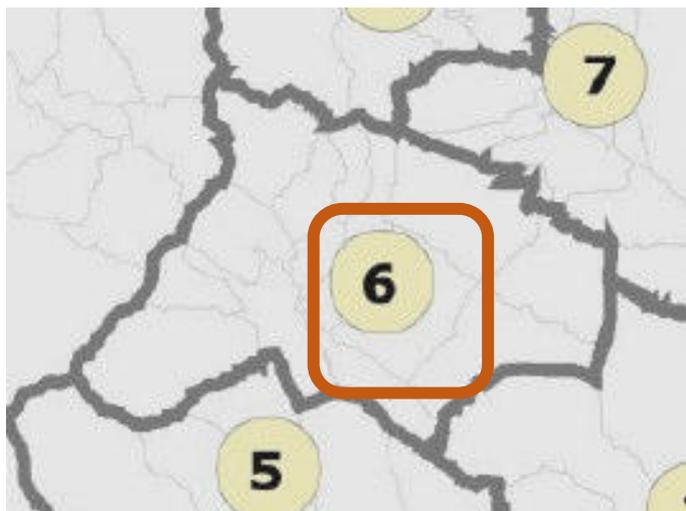
Estratto della "Tavola P3. Ambiti e unità di paesaggio" del PPR.

6.3

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (PTC2)

Il PTC2 (approvato con DCR n.121-29759 del 21/07/2011) individua 26 Ambiti di Approfondimento Sovracomunale (AAS), che costituiscono una prima articolazione del territorio provinciale per il coordinamento delle politiche territoriali a scala sovracomunale.

Ciriè è ricompreso nell'AAS 6 denominato "Ciriacese".



Estratto dalla "Relazione illustrativa" del PTC2 (fig.29 a pag.65).

Tra gli obiettivi principali del Piano provinciale (art.14 delle NTA) figurano il contenimento del consumo di suolo, la riduzione delle pressioni ambientali e la tutela, valorizzazione ed incremento della rete ecologica.

Nonostante la diversa scala territoriale di riferimento dei due strumenti, anche la Variante n.2 al PRG della Città di Ciriè opera in coerenza con tali finalità, riducendo o eliminando lotti edificabili, creando migliori condizioni per l'attuazione sostenibile, sia da un punto di vista economico che sul versante ambientale, di aree già previste dal Piano approvato, promuovendo l'attuazione di interventi rafforzativi della rete ecologica locale, già programmati dal PRG (corridoi ecologici e Parco Urbano del Banna), a corredo di previsioni insediative necessarie a perfezionare il sistema viabilistico locale.

Ulteriori elementi di coerenza si possono riscontrare nell'articolato normativo e nelle cartografie del PTC2.

ART.13 "MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI (DIRETTIVA)"

Il PTC2 dispone che *"gli impatti negativi, conseguenti alla realizzazione di insediamenti, opere, manufatti, infrastrutture, dovranno essere prioritariamente mitigati"*, mentre *"gli impatti residuali, che non è possibile evitare e mitigare, dovranno essere oggetto di opportune compensazioni ambientali, culturali e sociali"*.

Si è detto che molte delle modifiche introdotte dalla Variante (mod. 1, 2 e 4) non comportano la necessità di compensazioni del consumo di suolo, in quanto diminuiscono i suoli che il vigente PRG destina ad utilizzi extra-agricoli e non introducono nuove possibilità di edificazione, ma si limitano a intervenire su modalità di attuazione o destinazioni d'uso di aree già ricomprese nella pianificazione urbanistica del PRG vigente.

Per quanto riguarda le nuove previsioni insediative, esse non determinano un assetto urbanistico peggiorativo rispetto a quello fotografato dal Nuovo PRG approvato con DGR n.20-4013 del 03/10/2016: si tratta, infatti, di piccoli lotti di completamento interclusi al cen-

tro abitato e già dotati di tutte le necessarie opere di urbanizzazione primaria (mod. 3), e di ambiti addossati ai tessuti edificati, che erano già stati oggetto di Valutazione Ambientale Strategica (mod. 5b, 5c e 5d), in cui era stata dimostrata la compatibilità ambientale degli interventi ed erano state individuate le corrispettive azioni mitigative e compensative da realizzare.

In particolare:

- per quanto riguarda le modifiche appartenenti alla categoria n. 3, le modalità attuative dei lotti di completamento verranno mutate da analoghe aree già individuate dal PRG e pertanto dovranno essere rispettati tutti i parametri ambientali fissati per i tessuti TC2 (*Indice di permeabilità Ip, Densità arboree A e arbustive AR*) e conseguiti elevati livelli di qualità ambientale ed edilizia, facendo riferimento agli indirizzi contenuti nell'Elaborato G1. Inoltre la variante prevedrà che il contributo straordinario di urbanizzazione dovuto ai sensi dell'articolo 16, comma 4, lettera d ter) del DPR 380/01 venga utilizzato per finanziare la realizzazione del Parco Urbano sul Banna, corridoio ecologico ovest-est individuato dal PRG come elemento strutturale della rete ecologica;
- la modifica 5b contiene già al suo interno le dovute misure compensative: infatti, la previsione del tracciato viario fungerà da nuovo margine dei tessuti costruiti, costituendo opportunità di riqualificazione paesaggistica della porta urbana di Via San Maurizio e di rafforzamento del corridoio ecologico nord-sud, tangente l'ambito lungo il confine est, individuato dal PRG come elemento strutturale della rete ecologica;

Inoltre, verranno confermate tutte le disposizioni di carattere ambientale, prescritte dal PRG per gli ambiti di trasformazione (*Densità arboree A e arbustive AR, Area di concentrazione edilizia Ace, la superficie a Verde privato con valenza ecologica, Verde privato permeabile VPP*).

- anche per le modifiche 5c e 5d la variante confermerà che tutte le prescrizioni di carattere ambientale previste dal PRG vigente per gli ambiti di trasformazione, assicurando pertanto la compatibilità ambientale degli interventi, e prevedrà che il contributo straordinario di urbanizzazione dovuto ai sensi dell'articolo 16, comma 4, lettera d ter) del DPR 380/01 venga utilizzato per finanziare la realizzazione del Parco Urbano sul Banna.

TITOLO II, CAPO I "REGOLE GENERALI PER LIMITARE IL CONSUMO DI SUOLO LIBERO"

Il Piano provinciale attribuisce agli strumenti urbanistici generali e relative varianti *"l'obiettivo strategico del contenimento del consumo di suolo e dello sprawling"*, privilegiando, *"per rispondere al fabbisogno insediativo, gli interventi di riqualificazione e riordino del tessuto urbano esistente perseguendo l'obiettivo di qualità edilizia e urbanistica, nel rispetto degli standard urbanistici per servizi pubblici e verde"*.

Pertanto, promuove il recupero e la riqualificazione, individuando – ove occorra – i mutamenti più idonei della destinazione d'uso, delle aree produttive dismesse, interventi di

rafforzamento della struttura urbana e la realizzazione di forme compatte degli insediamenti, un'adeguata qualità architettonica, prestazionale e funzionale degli edifici e del tessuto urbano.

La Variante n.2 contribuisce a concretizzare queste azioni a livello locale, dal momento che incentiva l'attuazione di ambiti urbanistici già previsti dal Nuovo PRG e la riqualificazione di un sito industriale dismesso e degradato, individua nuovi spazi a disposizione della collettività, elimina previsioni insediative in aree connotate da usi o assetti prevalentemente rurali e favorisce la stabilizzazione dei margini urbani e il rafforzamento delle dotazioni ecologico-ambientali del Comune.

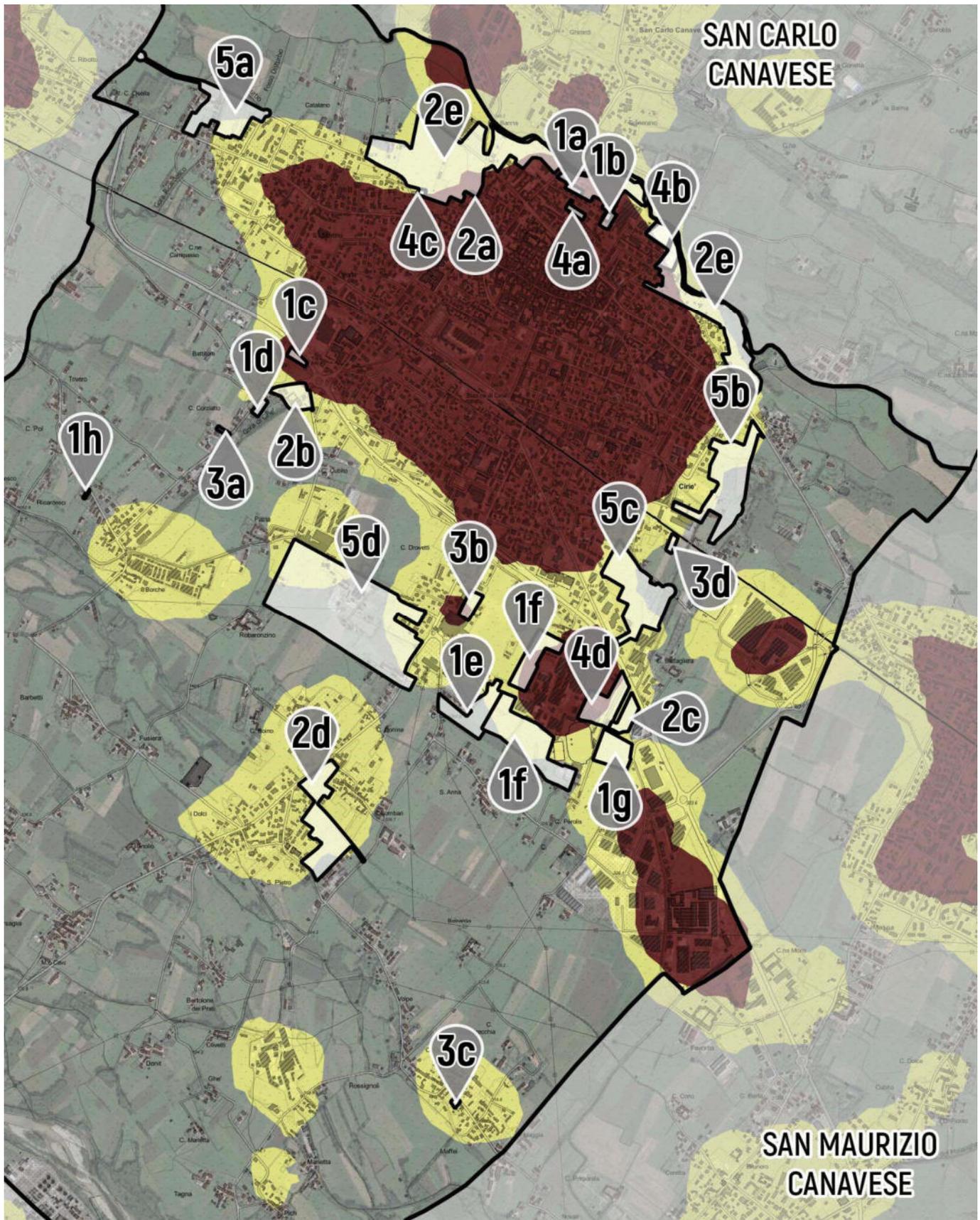
ART.16 "DEFINIZIONE DELLE AREE"

ART.17 "AZIONI DI TUTELA DELLE AREE"

Rispetto alla suddivisione del territorio provinciale ai sensi dell'art.16 delle NdA:

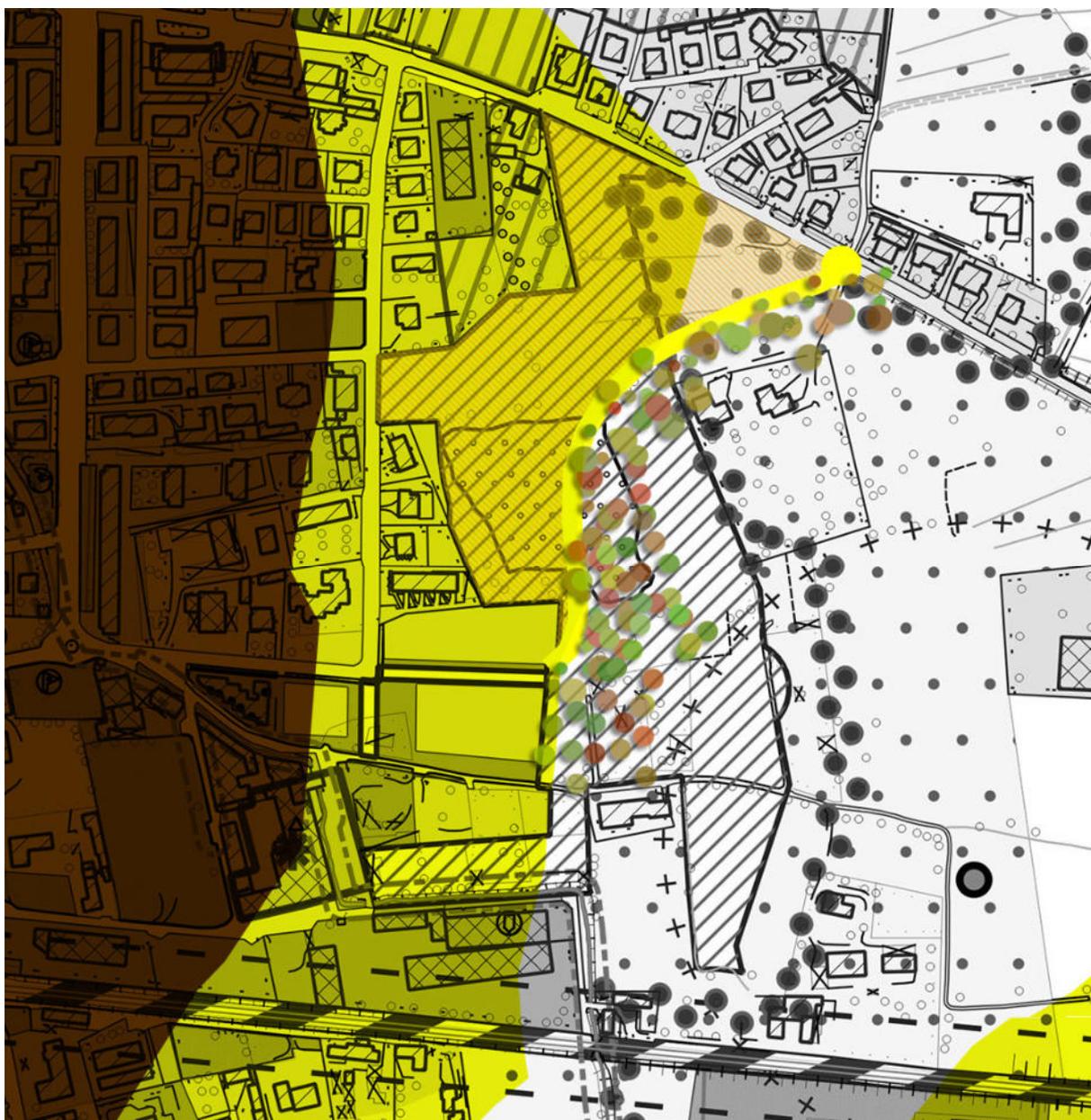
- mod. 1: la maggior parte delle modifiche che riguardano stralci di aree edificabili coinvolgono aree di transizione, vale a dire *"porzioni di territorio poste ai margini degli ambiti urbanizzati, caratterizzate dalla limitata estensione e dalla possibile presenza delle infrastrutture primarie"*. I riconoscimenti di aree pertinenti a edifici residenziali esistenti ricadono invece nelle aree dense, *"porzioni di territorio urbanizzato, anche poste in prossimità del Centro Storico (o dei nuclei storici), aventi un impianto urbanistico significativo, caratterizzate dalla presenza di un tessuto edilizio consolidato e dalle funzioni di servizio qualificato per la collettività"*. La Variante provvede a ridefinire le previsioni vigenti a loro carico, nella direzione di migliorarne l'inserimento nell'ambiente urbano e naturale e di ridurre il suolo complessivo prenotato per usi insediativi;
- mod. 2: le modifiche attuative di aree già destinate a usi urbani dal PRG riguardano aree già ricomprese nella programmazione urbanistica del PRG vigente, principalmente ricadenti nelle aree di transizione fatta eccezione per l'intervento 2a, relativo alla modifica delle modalità di attuazione di un lotto residenziale già ricompreso all'interno di ambito di trasformazione;
- mod. 3: la quasi totalità dei lotti di completamento ricade all'interno delle aree dense e di transizione, in cui sono congruenti processi di trasformazione, riuso e aumento della capacità insediativa, e anche nuovi processi insediativi. L'area oggetto della modifica 3a ricade invece nelle aree libere, definite come *"porzioni di territorio esterne al tessuto urbano consolidato o ai nuclei edificati, caratterizzate dalla prevalente funzione agricola e forestale anche in presenza di insediamenti minori o sparsi, quali elementi identitari e distintivi del paesaggio che si intende preservare"*. Nei capitoli precedenti è stata dimostrata la contiguità ai tessuti edificati esistenti e l'utilizzo a pertinenza privata, interamente recintata, del lotto, avente dimensioni contenute (950 mq) e necessario a soddisfare le esigenze insediative del nucleo familiare;

- mod. 4: tutte le aree della presente categoria appartengono alle "zone costruite", in parte dense e in parte di transizione;



Aree dense e di transizione individuate dal PTC2 sul territorio di Ciriè.

- mod. 5: tutti i quattro gli ambiti appartenenti alla quinta categoria di collocano ai margini delle aree di transizione, a cavallo con il territorio libero. A questo proposito si evidenzia quanto segue:
- la modifica 5a è finalizzata a confermare la destinazione agricola sull'intero ex ambito ATrC2, stralciando il reliquato di previsione viaria interamente ricadente in area libera;
 - la modifica 5b, considerata l'importanza di individuare un collegamento viario tra Via Vittorio Veneto e la SP 16, alternativo alle strade secondarie interne al tessuto edificato del capoluogo, ripianifica l'ex ambito ATrC1 tracciando un percorso viario che costituisca demarcazione fisica tra il tessuto edificato/edificabile e il territorio libero che, come si evince dall'immagine riportata di seguito, corrisponde al limite tra le aree di transizione e quelle libere;



Estratto del PRG vigente, con schematizzazione delle modifiche apportate dalla variante all'ambito 5b e sovrapposizione delle Aree dense e di transizione individuate dal PTC2.

- anche la modifica **5c** muove dalla necessità di confermare il tracciato viario di collegamento tra la rotatoria su Via Torino e Via Biaune, per consentire un più rapido accesso all'area sportiva comunale e alla limitrofa area industriale. Dalla sovrapposizione delle previsioni della variante e la perimetrazione delle aree dense e di transizione riportata di seguito emerge come soltanto una porzione del nuovo ambito di trasformazione ricada in area libera, ovvero quella coincidente con l'area necessaria all'ampliamento dell'attività insediata nei fabbricati a sud, dalla cui attuazione dipende la stessa realizzazione della bretella viaria;



Estratto del PRG vigente, con schematizzazione delle modifiche apportate dalla variante all'ambito 5c e sovrapposizione delle Aree dense e di transizione individuate dal PTC2.

- la modifica **5d** conferma esclusivamente le previsioni del PRG del 1983, tornate vigenti in seguito alla sentenza TAR, apportando lievi ripermetrazioni al fine di ridurre l'estensione dell'area I11 (da riclassificare in TC6) e di riconoscere un'attività esistente attualmente ricompresa nell'ambito In1. Ad ogni modo, fatta eccezione per quest'ultima area, solo piccole porzioni del nuovo ambito di trasformazione (che ricalca fedelmente l'area In1), ricadono in area libera.



Estratto del PRG vigente, con schematizzazione delle modifiche apportate dalla variante all'ambito 5d e sovrapposizione delle Aree dense e di transizione individuate dal PTC2.

Infine si evidenzia che gli ex ambiti ATRc1 e ATi4 (modifiche **5b** e **5c**) ricadono in classe II di capacità d'uso dei suoli: nonostante ciò, il rilevante interesse pubblico rappresentato dalle due previsioni viarie (il collegamento tra la SP16 e Via V. Veneto e quello tra la rotatoria di Via Torino e Via Biaune), fa sì che si ritenga ammissibile il loro parziale reinserimento nel sistema insediativo di PRG. Inoltre, la Variante propone opere di compensazione a corredo di tali interventi, finalizzate al rafforzamento della rete ecologica locale progettata in sede di Valutazione Ambientale Strategica del Nuovo PRG.

ART.21 "FABBISOGNO RESIDENZIALE"

Il PTC2 stabilisce che "gli strumenti urbanistici generali dei Comuni e le relative varianti configurano le aree urbanizzate esistenti, esterne ai centri storici, come il luogo nel quale di norma si localizza la nuova edificazione mediante i vari tipi di intervento edilizio a tal fine utilizzabili; gli strumenti e le varianti predetti individuano, nell'ambito di tali aree, quelle che risultano degradate, nonché quelle che richiedono comunque la riqualificazione dell'assetto urbanistico, funzionale o architettonico, o misure di contenimento o riduzione di pressioni sull'ambiente; recano le prescrizioni idonee, in ciascuna area, a perseguire la riqualificazione urbanistica, funzionale, architettonica o ambientale anzidetta.

Inoltre, "gli strumenti urbanistici generali e le relative varianti escludono nuove edificazioni, che non siano costituite da interventi di completamento idonei a compattare e riqualificare l'assetto urbanistico esistente, nelle aree edificate a sviluppo lineare e nelle aree in cui l'edificazione e l'urbanizzazione risultano sfrangiate o connotate da frammistione tipologica o funzionale".

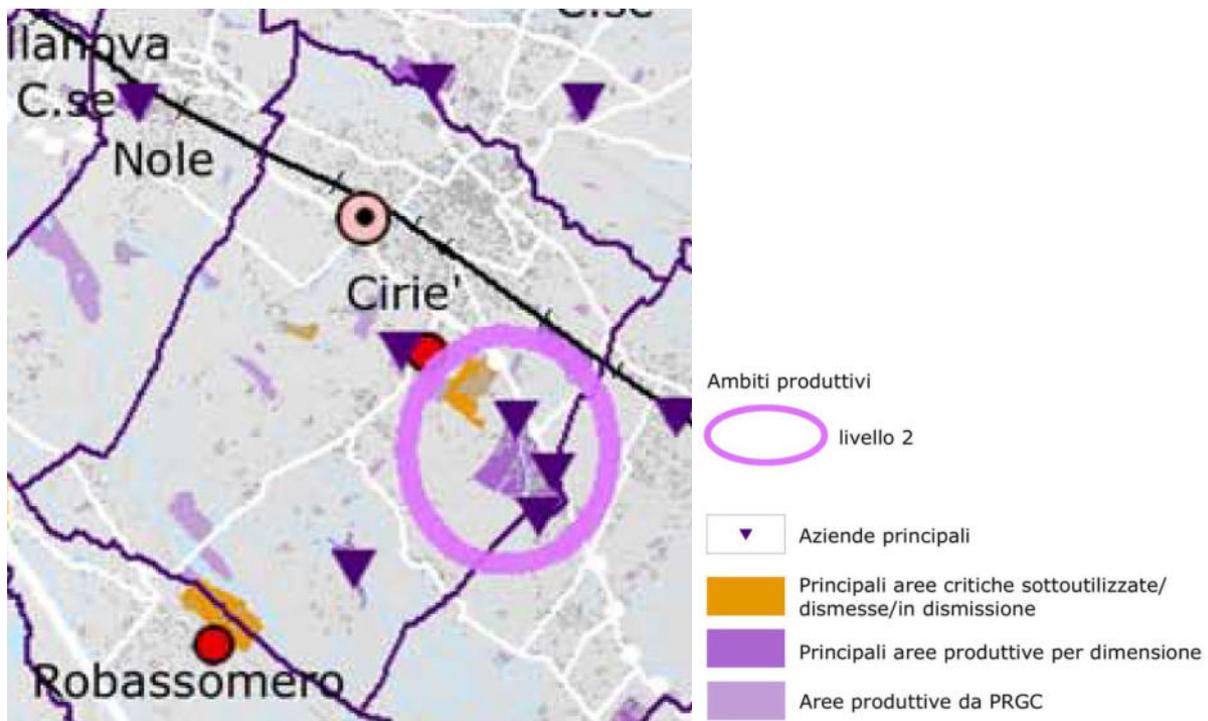
Come spiegato nei capitoli precedenti, le nuove previsioni aggiunte con la presente Variante sono dettate da esigenze di integrazione del sistema viario, e si configurano come interventi di completamento urbanistico, finalizzati sia a compattare i tessuti edificati esistenti, sia a riqualificare i margini del costruito attraverso il rafforzamento delle dotazioni ambientali ed ecologiche.

Si precisa inoltre che la Variante n.2 non comporta incremento della capacità insediativa di PRG, in quanto utilizza il residuo di SLP accantonato con la precedente Variante Parziale n.1 e con le modifiche appartenenti alla prima categoria, riconosciuto e disciplinato all'articolo 13bis delle NdA del Piano.

ART.24 "SETTORE PRODUTTIVO ARTIGIANALE E INDUSTRIALE"

Le aree artigianali-produttive di Via Torino sono riconosciuta dal PTC2 come ambito produttivo di II livello, caratterizzato cioè da *"presenze produttive significative o che rappresentano forme di presidio, in aree a vocazione ancora manifatturiera e industriale ma su cui è complesso, per ragioni territoriali, economiche, ambientali e sociali, favorire ulteriori processi di crescita e concentrazione"*. Al loro interno si confermano e tutelano le destinazioni produttive, anche con la riorganizzazione funzionale degli spazi, e sono ammessi limitati ampliamenti.

In queste zone la Variante sostiene l'ampliamento di un'attività produttiva esistente, prevedendo in continuità con essa un nuovo ambito di trasformazione (mod. 5c) e favorisce l'attuazione del PRG, attraverso circoscritte modifiche alle vigenti disposizioni cartografiche e normative (mod. 2c).

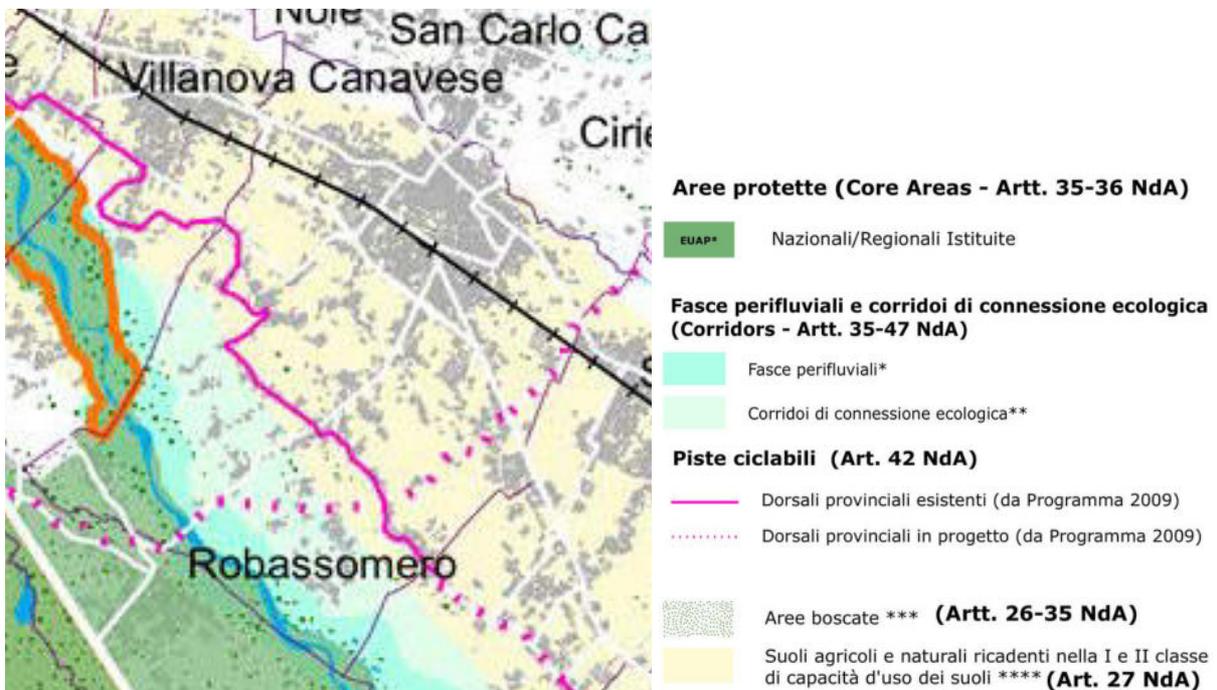


Estratto della "Tavola 2.2. Sistema insediativo: attività economico-produttive" del PTC2.

**ART.27 "AREE AD ELEVATA VOCAZIONE E POTENZIALITÀ AGRICOLA",
ART.35 "RETE ECOLOGICA PROVINCIALE"**

Pressoché l'intero Comune presenta suoli di elevata capacità d'uso, che la Variante valorizza stralciando previsioni edificatorie, confermando l'utilizzo agricoli di vaste aree esterne ai tessuti edificati e incentivando la saturazione di aree già compromesse o ricomprese nella pianificazione urbanistica di PRG.

Per quanto riguarda le previsioni insediative che ricadono in classe II di capacità d'uso dei suoli (modifiche **5b** e **5c**), si fa rilevare quanto già sostenuto in precedenza, ovvero che il rilevante interesse pubblico rappresentato dalle due previsioni viarie (il collegamento tra la SP16 e Via V. Veneto e quello tra la rotatoria di Via Torino e Via Biaune) e dalle opere di compensazione a corredo degli interventi edilizi, fa sì che si ritenga ammissibile l'utilizzo antropico di tali terreni, la cui estensione complessiva ammonta a circa 90.000 mq (a fronte degli oltre 180.000 preservati dall'utilizzo edificatorio).



Estratto della "Tavola 3.1. Sistema del verde e delle aree libere" del PTC2.

ART.34 "AREE PERIURBANE E AREE VERDI URBANE"

In linea con gli obiettivi di qualificazione delle aree periurbane del PTC2, la Variante in esame concretizza a livello comunale azioni di contenimento dell'erosione e dello sfrangiamento lungo i margini tra urbano e non urbano, di riduzione della frammentazione paesaggistica, di mantenimento e potenziamento dei corridoi ecologici e di mitigazione dell'impatto prodotto dai margini edificati o dai "retri".

Considerata la complessità della presente 2^ Variante Parziale e l'osservazione avanzata dalla Città Metropolitana di Torino in occasione del pronunciamento di compatibilità con il PTC2 (Determinazione Dirigenziale n.33 dell'08/01/2021), si ritiene utile schematizzare la relazione tra le modifiche introdotte e la principali politiche individuate dal Piano provinciale, ottemperando ai disposti del **comma 4 dell'articolo 10 delle Nda del PTC2** (*"l'adeguamento o la verifica di compatibilità dei PRGC ai contenuti del PTC2 dovrà essere evidenziato in modo espreso nell'ambito della relazione illustrativa esplicitando i criteri delle scelte adottati dal Piano per attuare le politiche individuate dal Piano territoriale in relazione allo specifico contesto comunale"*).

In particolare, nella tabella di seguito riportata sono contrassegnate con il segno **X** le modifiche che concorrono ad attuare gli obiettivi principali del PTC2, elencati al comma 1 dell'articolo 14 delle Nda.

MODIFICHE INTRODOTTE DALLA VP2 →	MOD. 1	MOD. 2a	MOD. 2b	MOD. 2c	MOD. 2d	MOD. 2e	MOD. 3	MOD. 4	MOD. 5a	MOD. 5b	MOD. 5c	MOD. 5d
OBIETTIVI PRINCIPALI DEL PTC2 (ex art. 14 delle Nda) ↓												
Contenimento del consumo di suolo e dell'utilizzo delle risorse naturali	X		X			X			X			X
Sviluppo socio-economico e policentrismo			X	X				X			X	X
Riduzione delle pressioni ambientali e miglioramento della qualità della vita	X					X			X			
Tutela, valorizzazione e incremento della rete ecologica, del patrimonio naturalistico e della biodiversità	X	X		X		X	X		X	X	X	X
Completamento e innovazione del sistema delle connessioni materiali e immateriali					X					X	X	



APPENDICE

VERIFICA DI COERENZA DELLA VARIANTE CON LA DISCIPLINA DI BENI E COMPONENTI DEL PPR

PREMESSA

Questo documento è stato predisposto in ottemperanza all'art.46, c.9 delle Norme di Attuazione del PPR e agli artt.11 e 12 e allegato B del relativo Regolamento attuativo approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n.4/R del 22/03/2019.

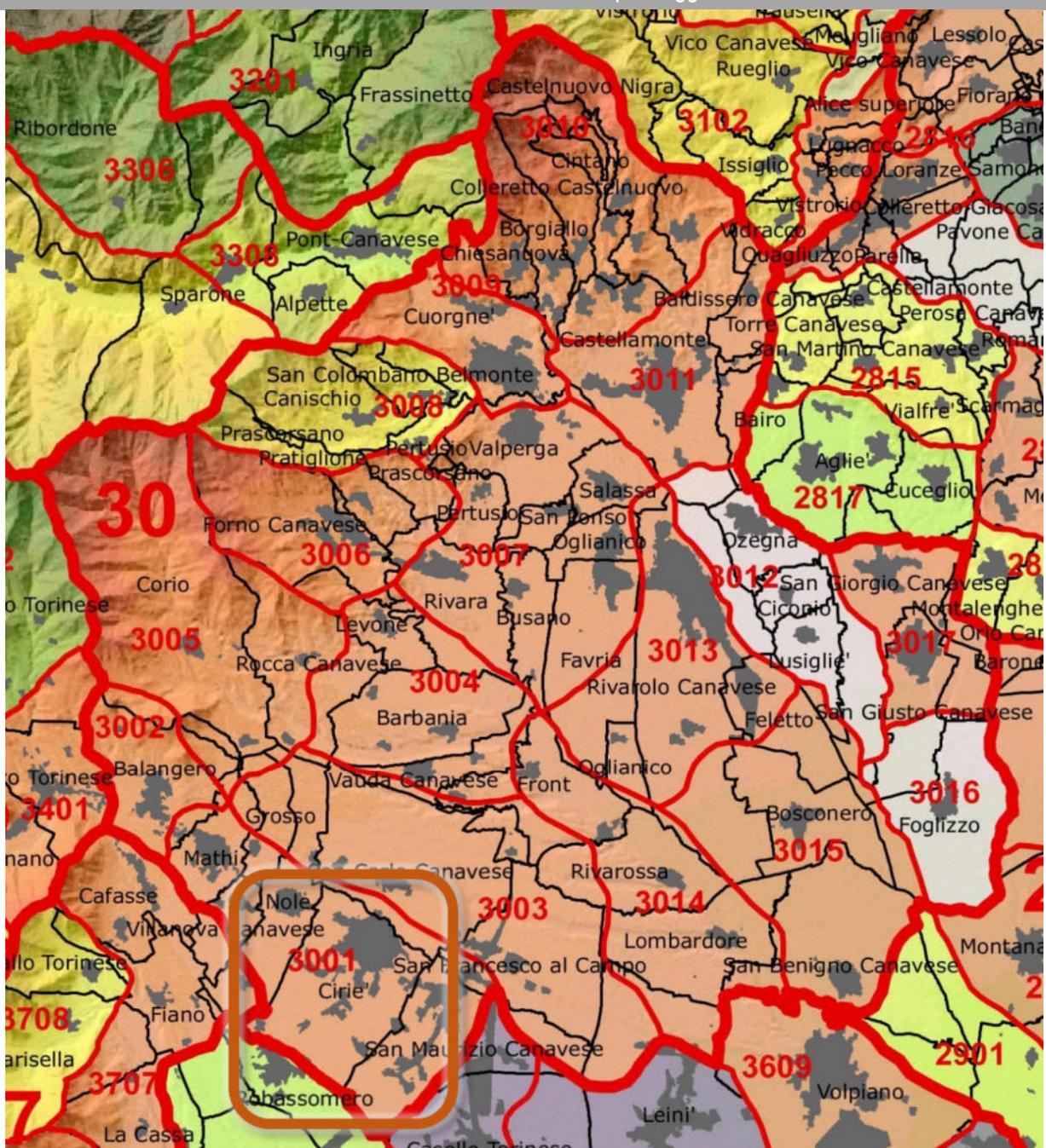
Si ricorda che la presente Variante non costituisce adeguamento al PPR.

PARTE PRIMA

Il Piano Paesaggistico Regionale articola il territorio amministrativo piemontese in 76 complessi integrati di paesaggi locali differenti, denominati Ambiti di Paesaggi (AP).

La Città di **CIRIÈ** fa parte dell'AP 30 denominato "*Basso Canavese*".

Tavola P3 - Ambiti e unità di paesaggio



Di seguito si riporta una sintesi dei principali elementi di analisi e di orientamento strategico desumibili dalle schede relative agli ambiti di paesaggio in questione, e i relativi schemi "obiettivi - linee di azione" (allegato B delle Norme di Attuazione del PPR).

AP 30 - scheda descrittiva

[...]

Dinamiche in atto

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

Condizioni

Caratteri di unicità sono riscontrabili nella zona pedemontana di Valperga e nel paesaggio della Vauda.

La stabilità degli ambienti è media, e dipende dalla maggiore o minore accelerazione dei processi di abbandono agricolo del territorio rurale. Scarso finora è l'impatto delle infrastrutture viarie e industriali.

Una notevole difformità nella gestione del territorio contraddistingue l'area del corso alto dell'Orco rispetto al corso più basso e allo sbocco sulla piana, con caratteristiche che si riflettono anche sulla struttura dell'insediamento. La densa urbanizzazione degli insediamenti principali si associa ad ampie aree sfrangiate, a deposito o commerciali, non sempre compatibili con una idonea gestione del paesaggio. Il comprensorio della residenza sabauda di Agliè e del suo parco si configura come polo di assoluto pregio, ma sganciato dalle logiche dell'intera area, che meriterebbe una più estesa campagna di valorizzazione. Alcuni spazi archeologici di rilievo, ma anche tracce antiche della colonizzazione del territorio (centuriazione) o della più recente organizzazione produttiva, dovrebbero essere messi a sistema. Fondamentali le aree di cerniera verso l'ambito dell'Eporediese, con il rapporto di scavalco della collina morenica, e verso il Chivassese, caratterizzato dal paesaggio di pianura.

Si manifestano fenomeni preoccupanti perché indicatori di vulnerabilità o specifiche situazioni critiche:

- fenomeni di scarsa manutenzione all'interno dei nuclei storici hanno compromesso in alcuni casi la leggibilità dell'impianto originario, mentre in vari punti il patrimonio edilizio storico cosiddetto "minore", individuabile in non poche borgate anche di media quota, risulta in precarie condizioni;
- sporadici interventi di evidenziazione di singole emergenze, anche con ambiziosi progetti di riuso funzionale (manifattura di Cuorgnè) o enfaticizzazione di un aspetto rilevante (museo della ceramica di Castellamonte), o ancora di restauro-musealizzazione (scavi archeologici all'abbazia di Fruttuaria) non permettono l'inserimento dell'emergenze stesse all'interno di una logica di struttura storica del territorio e di comprensione delle logiche territoriali;

- ampie aree agricole (seppure segnate da coltivazioni molto disomogenee) sono in fase di consistente riduzione e in molti casi di completo abbandono, e al loro posto trovano spazio nuovi contenitori commerciali o di deposito, anche in aree paesaggisticamente di rilievo, con relativi impatti sul contesto;
- degrado e disconnessione degli elementi della rete ecologica: aree di interesse naturalistico, superfici forestali di maggiore interesse, corsi e specchi d'acqua e formazioni legnose lineari, soprattutto in ambito pianiziale;
- perdita di valenze paesaggistiche di pregio legate alla tradizionale presenza antropica nella fascia pedemontana e sui terrazzi antichi, anticamente ben armonizzata con la natura dei luoghi;
- degrado di castagneti per fattori diversi, quali incendio, collasso colturale o più semplicemente per abbandono;
- taglio dei cedui invecchiati e in generale utilizzazioni irrazionali con degrado della qualità paesaggistica ed ecologica del bosco; in particolare tagli a scelta commerciale con prelievo indiscriminato dei grandi alberi, soprattutto delle riserve di querce a fustaia, con utilizzazioni fatte da personale non specializzato;
- disseccamento degli alvei fluviali in estate e condizioni di stress idrico per le zone a bosco ripario, dovute all'abbassamento generalizzato delle falde e conseguenti diffuse morie di vegetazione arborea, causate da prelievi eccessivi per usi irrigui e contemporanei deficit di precipitazioni.

Indirizzi e orientamenti strategici

Per gli aspetti di valorizzazione naturalistica e del patrimonio rurale sono da seguire indirizzi di:

- promozione della gestione attiva di presidio del paesaggio rurale delle Vaude e pedemontano;
- gestione unitaria multifunzionale delle fasce fluviali dell'Orco e del Malone, soprattutto in zone a rischio di asportazione di massa, mantenendo popolamenti forestali giovani, che possano fungere da strutture rallentanti il flusso d'acqua in casse di espansione e che nel contempo, in caso di fluitazione, non formino sbarramenti contro infrastrutture di attraversamento;
- incentivo alla creazione di nuovi boschi paranaturali e di impianti di arboricoltura da legno con specie idonee nelle aree con indici di boscosità inferiori alla media, con priorità per le terre a seminativi, in particolare a contatto con boschi relitti, aree protette e Siti Natura 2000 per ridurre l'insularizzazione, e su terre a debole capacità di protezione della falda, a ridotta capacità d'uso, golenali in corsi d'acqua compresi o meno nel PAI;
- promozione della gestione attiva e sostenibile delle superfici forestali, il più possibile secondo metodologie che valorizzino la multifunzionalità del bosco.

In particolare, per quanto riguarda i boschi:

- perseguire una corretta gestione selvicolturale delle superfici forestali;
- negli interventi selvicolturali di qualsiasi tipo (tagli intercalari, di maturità/rinnovazione), devono essere valorizzate le specie spontanee rare, sporadiche o localmente poco frequenti, conservandone i portaseme e mettendone in luce il novellame, per il loro ruolo di diversificazione del paesaggio e dell'ecosistema;
- negli interventi selvicolturali di qualsiasi tipo bisogna prevenire l'ulteriore diffusione di robinia e altre specie esotiche; in particolare nei boschi a prevalenza di specie spontanee, la gestione deve contenere lo sviluppo della robinia e tendere a eliminare gli altri elementi esotici, soprattutto se diffusivi, o le specie comunque inserite fuori areale;
- occorre valorizzare gli alberi monumentali o comunque a portamento maestoso all'interno del bosco, oltre al mantenimento di una quantità sufficiente di alberi maturi, deperenti e morti in piedi e al suolo, in misura adeguata per la tutela della biodiversità.

Per gli aspetti di valorizzazione del sistema di testimonianze storico-culturali sono da seguire indirizzi di:

- conservazione più diffusa del rapporto storicamente definito tra insediamenti e contesto ambientale e soprattutto degli originali rapporti insediamento/corsi d'acqua, insediamento/vie di comunicazione e connessione, insediamento/sfruttamento delle risorse naturali;
- valorizzazione culturale delle caratteristiche originarie dell'ambito (non limitate alle sole manifatture);
- ricucitura di margini sfrangiati soprattutto in corrispondenza degli insediamenti maggiori (aree commerciali, di deposito, interstiziali, argini dei corsi d'acqua);
- controllo delle espansioni urbane e soprattutto dell'edificazione di grandi contenitori a uso commerciale/artigianale/produttivo, privilegiando interventi di recupero e riqualificazione delle aree esistenti e/o dismesse;
- potenziamento della connessione tra il polo della Reggia di Agliè e altri poli non meno rilevanti sul territorio (residenze minori, castelli, abbazie, edifici di pregio).

AP 30 - schema Obiettivi / Linee di azione

	Obiettivi	Linee di azione
1.1.1	Riconoscimento della strutturazione del territorio regionale in paesaggi diversificati.	Valorizzazione culturale delle caratteristiche originarie dell'ambito.
1.2.1	Salvaguardia delle aree protette, delle aree sensibili e degli habitat originari residui, che definiscono le componenti del sistema paesaggistico dotate di maggior naturalità e storicamente poco intaccate dal disturbo antropico.	Formazione di nuovi boschi e di impianti di arboricoltura da legno con specie idonee nelle aree con indici di boscosità inferiori alla media e su terre a debole capacità di protezione della falda.
1.2.3	Conservazione a 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.	Valorizzazione delle specie spontanee rare.
1.5.1	Riqualficazione delle aree urbanizzate prive di identità e degli insediamenti di frangia.	Ricucitura di margini sfrangiati soprattutto in corrispondenza degli insediamenti maggiori.
1.5.3	Qualificazione paesistica delle aree agricole interstiziali e periurbane con contenimento della loro erosione da parte dei sistemi insediativi e nuova definizione dei bordi urbani e dello spazio verde periurbano	Recupero delle aree agricole in stato di abbandono, valorizzazione delle aree agricole ancora vitali, limitazione di ulteriori espansioni insediative che portino alla perdita definitiva e irreversibile della risorsa suolo e dei residui caratteri rurali.
1.6.1	Sviluppo e integrazione nelle economie locali degli aspetti culturali, tradizionali o innovativi, che valorizzano le risorse locali e le specificità naturalistiche e culturali dei paesaggi collinari, pedemontani e montani, che assicurano la manutenzione del territorio e degli assetti idrogeologici e paesaggistici consolidati.	Promozione di una gestione attiva per il presidio del paesaggio rurale delle Vaude e di quello pedemontano.
1.6.2	Contenimento e mitigazione delle proliferazioni insediative nelle aree rurali, con particolare attenzione a quelle di pregio paesaggistico o produttivo.	Tutela delle aree di fondovalle con contenimento delle espansioni nelle aree agricole in riduzione o abbandono.
1.8.2	Potenziamento della caratterizzazione del paesaggio costruito con particolare attenzione agli aspetti localizzativi tradizionali (crinale, costa, pedemonte, terrazzo) e alle modalità evolutive dei nuovi sviluppi urbanizzativi.	Promozione di misure per preservare i varchi non costruiti e il rapporto tra insediamenti e contesto ambientale (soprattutto nei nuclei di Prascorsano, Pratiiglione e Forno Canavese e nelle frazioni pedemontane) e valorizzazione delle aree di porta urbana.
2.4.1	Salvaguardia del patrimonio forestale.	Valorizzazione degli alberi a portamento maestoso e mantenimento di alberi maturi, in misura adeguata a tutelare la biodiversità.
2.4.2	Incremento della qualità del patrimonio forestale secondo i più opportuni indirizzi funzionali da verificare caso per caso (protezione, habitat naturalistico, produzione).	Previsione di interventi selvicolturali finalizzati a prevenire l'ulteriore diffusione di specie esotiche, soprattutto nei boschi a prevalenza di specie spontanee.
2.6.1	Contenimento dei rischi idraulici, sismici, idrogeologici mediante la prevenzione dell'instabilità, la naturalizzazione, la gestione assidua dei versanti e delle fasce fluviali, la consapevolezza delle modalità insediative o infrastrutturali.	Gestione unitaria e multifunzionale delle fasce fluviali dell'Orco e del Malone, mantenendo popolamenti forestali giovani, per il rallentamento dei flussi d'acqua e per evitare lo sbarramento in caso di fluitazione.
4.1.1	Integrazione paesaggistico-ambientale delle aree per le produzioni innovative, da considerare a partire	Promozione di buone pratiche per il completamento o il nuovo insediamento produttivo in aree di porta o

	dalle loro caratteristiche progettuali (localizzative, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell'intorno).	di bordo urbano (insediamenti lineari di Cuorné, Castellamonte, Rivarolo, Valperga e verso la piana Felletto, S.Giorgio, S.Giusto e S. Benigno).
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.	Potenziamento delle connessioni tra il polo della Reggia di Aglié e gli altri poli rilevanti sul territorio.

Gli AP sono ulteriormente suddivisi in Unità di Paesaggio (UP), sub-ambiti caratterizzati da peculiari sistemi di relazioni fra elementi eterogenei chiamati a dialogare fra loro e a restituire un complessivo e riconoscibile senso identitario.

Il territorio della Città di Ciriè ricade nell'UP 3001 denominata *"Ciriè, San Maurizio, Nole e Mathi"*, di tipologia normativa 7 *"Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e integrità: Compresenza e consolidata interazione tra sistemi insediativi tradizionali, rurali o microurban, in parte alterati dalla realizzazione, relativamente recente, di infrastrutture e insediamenti abitativi o produttivi sparsi"*.

Rispetto ai succitati **"Indirizzi e orientamenti strategici"** definiti per l'Ambito di Paesaggio 30, la Variante al PRG di Ciriè sostiene azioni di tutela del rapporto storicamente definito tra insediamenti – nello specifico rurali – e contesto ambientale, di ricucitura e stabilizzazione di margini sfrangiati – soprattutto in corrispondenza degli insediamenti maggiori – e di controllo generale delle espansioni urbane, attraverso lo stralcio di aree di nuovo impianto in ambiti rurali o marginali.

Analogamente, promuove gli **"Obiettivi specifici di qualità paesaggistica"** volti alla conservazione del mosaico paesaggistico delle matrici rurali tradizionali, al contenimento dell'erosione delle aree agricole periurbane da parte dei sistemi insediativi e alla nuova definizione dei bordi urbani e dello spazio verde periurbano. Infatti, elimina potenziali proliferazioni insediative nelle aree rurali e valorizza i suoli ancora vitali dal punto di vista agricolo.

Infine, la **tipologia normativa** assegnata all'UP 3001 identifica un ampio ambito – prevalentemente montano o collinare – non particolarmente caratterizzato ma comunque sede di una consolidata relazione tra sistemi naturali e sistemi insediati rurali tradizionali, in cui tuttavia sono presenti modificazioni diffuse indotte da nuove infrastrutture, residenze disperse e/o attrezzature per attività produttive, in alcuni casi accompagnate da diffusi processi di abbandono soprattutto – ma non solo – delle attività rurali. La Variante comporta una revisione in diminuzione delle previsioni edificatorie del vigente PRG, prediligendo previsioni insediative funzionali al completamento della rete infrastrutturale esistente volte alla ridefinizione dei margini edificati e al contenimento di ulteriori episodi di frammentazione territoriale e di erosione del suolo

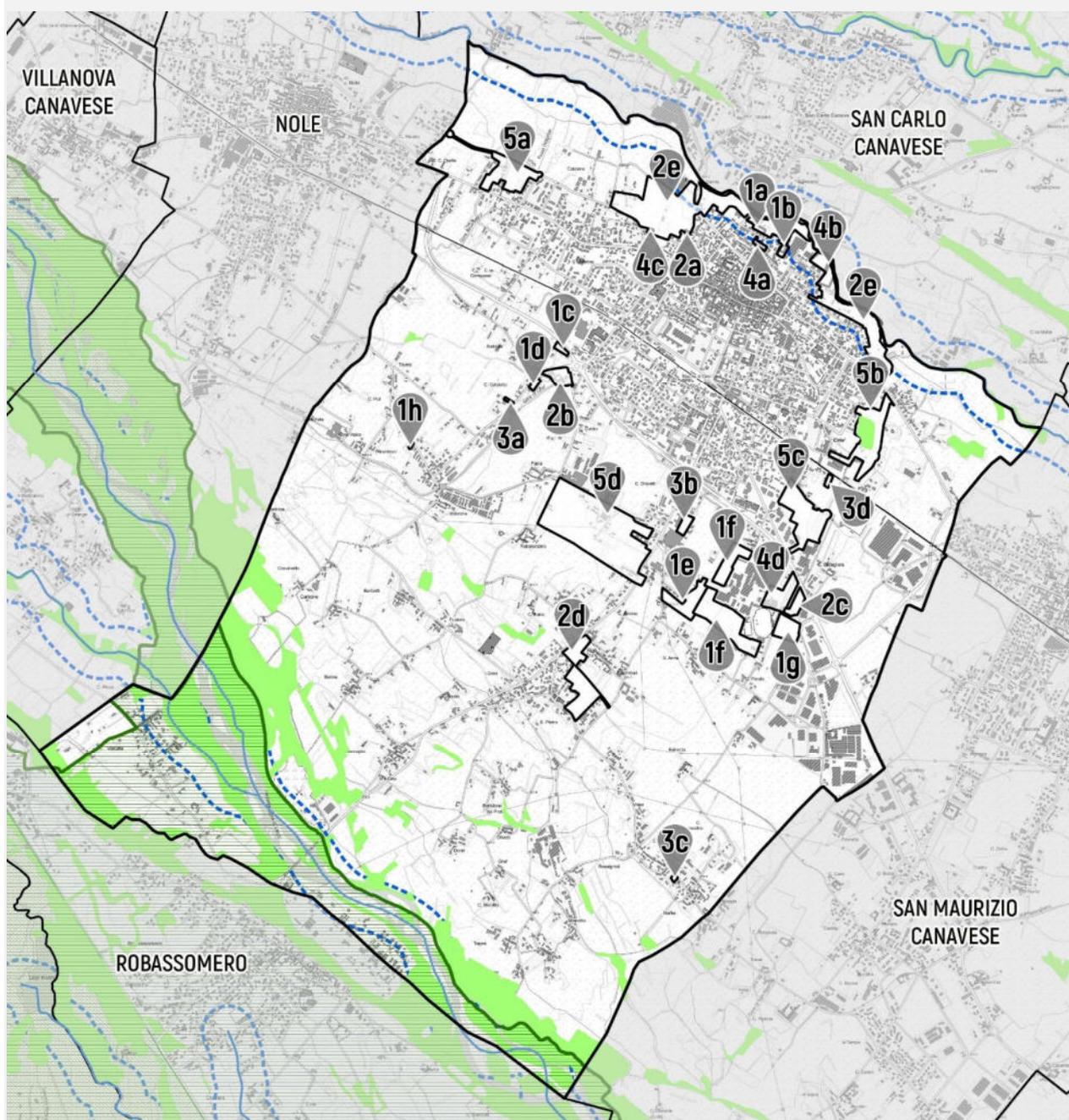
PARTE SECONDA

La Variante non riguarda immobili o aree individuati ex artt. 136 e 157 del D.Lgs 42/2004 e disciplinati dal "Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte – Prima Parte" del PPR.

Di seguito si riportano:

- gli stralci delle tavole P2.2 "Beni paesaggistici: Eporediese – Basso Canavese e Valli laterali", P4.10 "Componenti paesaggistiche: Torinese" e P5 "Rete di connessione paesaggistica";
- la verifica di coerenza dei contenuti della Variante rispetto a indirizzi, direttive e prescrizioni degli articoli normativi che disciplinano beni e componenti interessati.

Tavola P2.2 · Beni paesaggistici



AREE TUTELATE PER LEGGE AI SENSI DELL'ART.142, C.1 DEL D.LGS 42/2004

Lettera c) I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal T.U. delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. n. 1775/1933, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna [art.14]:



- *Torrente Banna*
- *Torrente Ronello*
- *Torrente Stura di Lanzo*



Lettera f) I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi:
- *Parco naturale La Mandria*

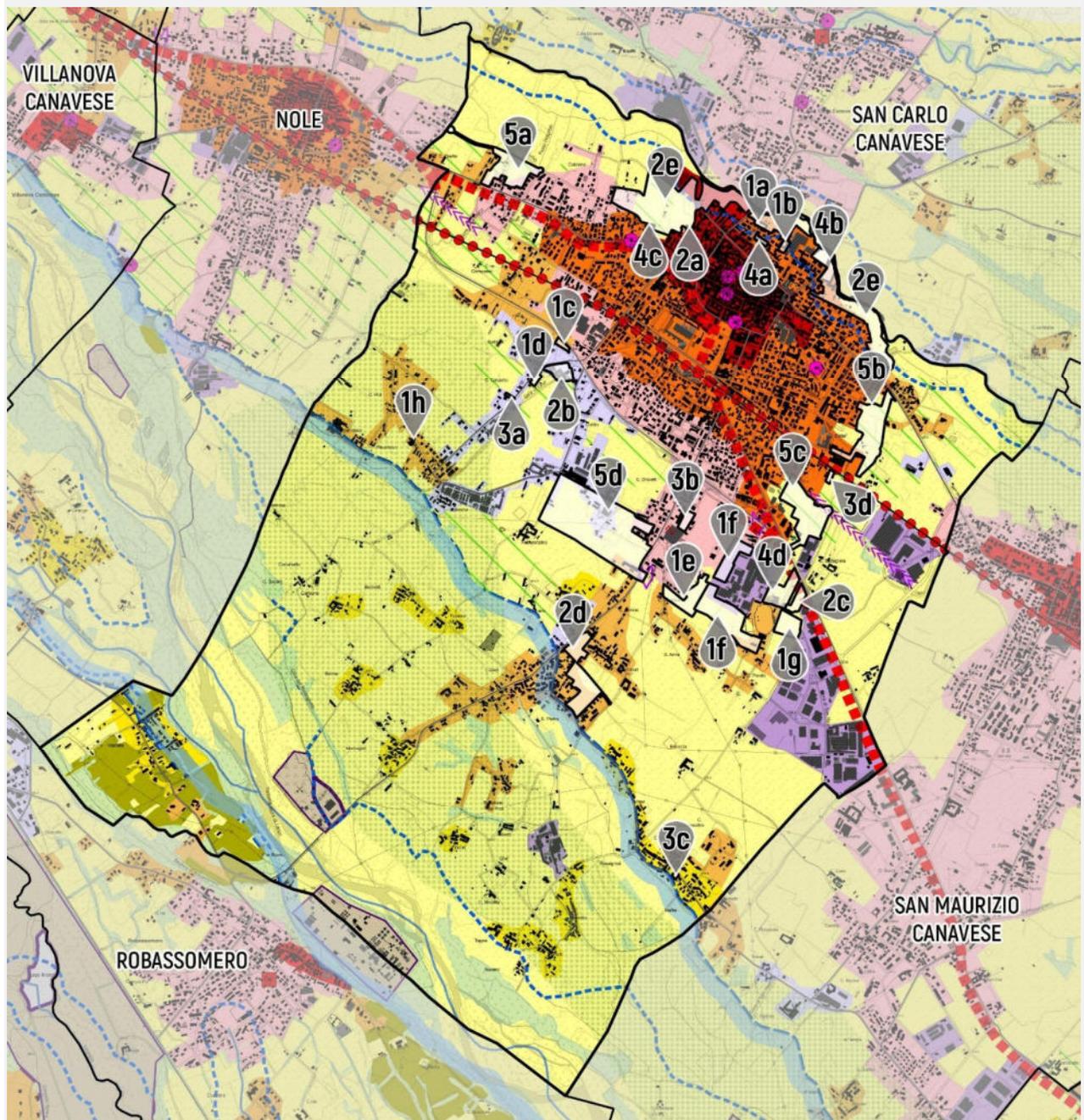


Lettera g) I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento [art.2, c. 2 e 6, del D.Lgs. n. 227/2001] [art.16]



Lettera h) Le zone gravate da usi civici [art.33]

Tavola P4.10 · Componenti paesaggistiche

**COMPONENTI NATURALISTICO - AMBIENTALI**

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

COMPONENTI STORICO - CULTURALI**Viabilità storica e patrimonio ferroviario (art.22):**

-  Rete viaria di età moderna e contemporanea:
- *Torino-Lanzo Torinese*

- Rete ferroviaria storica:
 - *Torino-Ciriè*
-  Centri di II rango (art.24)
 - Struttura insediativa storica di centri con forte identità morfologica (art.24):
 -  - *Permanenza archeologica di fondazioni romane e protostoriche*
 - *Insedimenti di nuova fondazione di età medievale (villenove, ricetti).*
 - Sistemi di testimonianze storiche del territorio rurale (art.25):
 -  - *Aree con nuclei rurali esito di riorganizzazione di età moderna*
 - *Aree di rilevante valenza storico-ambientale territoriale caratterizzate da colture e nuclei rurali esito di riorganizzazione di età contemporanea (XIX-XX sec.)*
 -  Aree e impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico (art.27):
 - *Industria cartaria, opifici*

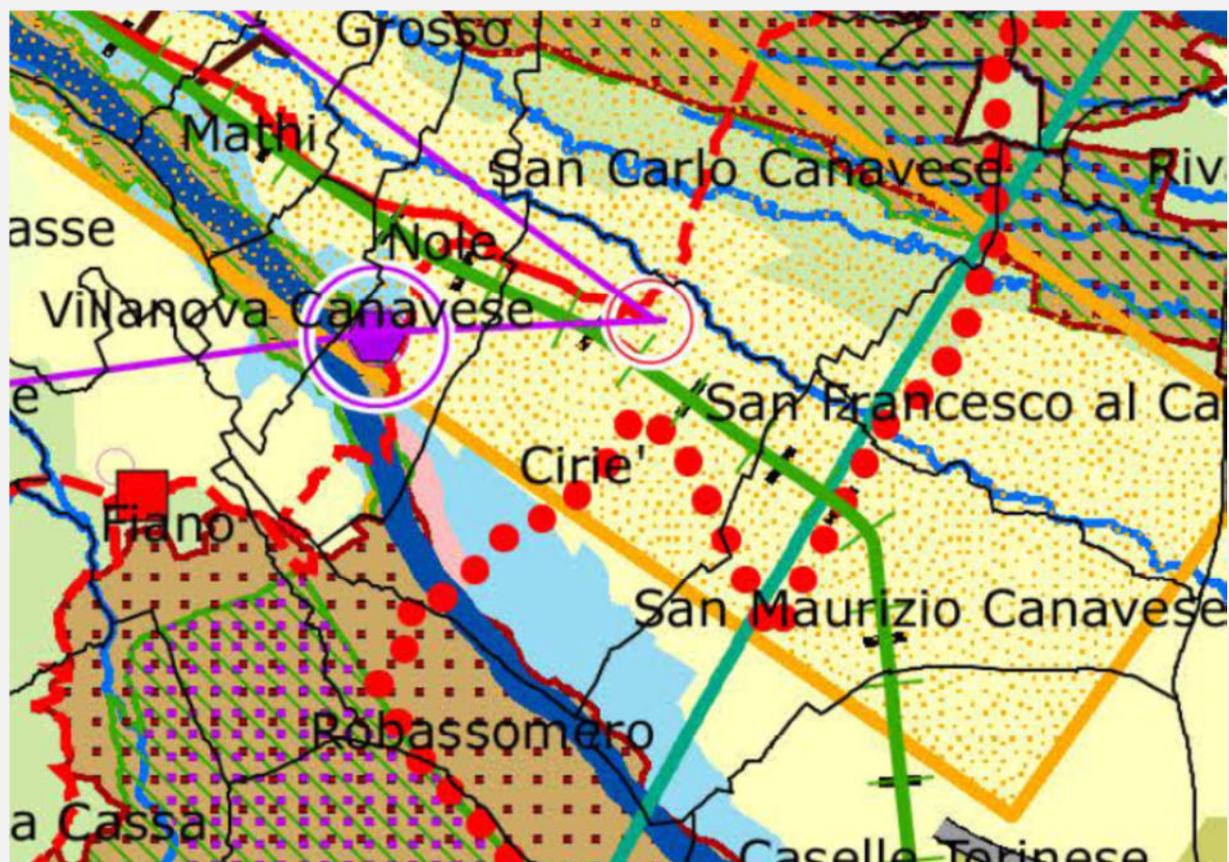
COMPONENTI PERCETTIVO - IDENTITARIE

-  Fulcri del costruito (art.30):
 - *San Martino di Liramo*
 - *Santo Stefano*
- Elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica (art.30):
 - *Centro storico*
 - *Confraternita del San Sudario*
 -  - *Duomo*
 - *Palazzo Doria e resti fortificazione e lacerti di edifici tardomedievali*
 - *Parrocchiale di San Giuseppe*
 - *Pieve di San Martino di Liramo*

COMPONENTI MORFOLOGICO - INSEDIATIVE

-  Porte urbane (art.34):
 - *Porta critica*
-  Urbane consolidate dei centri maggiori (art.35) m.i.1
-  Tessuti urbani esterni ai centri (art.35) m.i.3
-  Tessuti discontinui suburbani (art.36) m.i.4
-  Insediamenti specialistici organizzati (art.37) m.i.5
-  Area a dispersione insediativa prevalentemente residenziale (art.38) m.i.6
-  Aree a dispersione insediativa prevalentemente specialistica (art.38) m.i.7
-  **I** "Insule" specializzate (art.39, c.1, lett. A, punti II, V) m.i.8
-  Aree rurali di pianura o collina (art.40) m.i.10
-  Sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna (art.40) m.i.11

Tavola P5 · Rete di connessione paesaggistica



ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA

Nodi (core areas)

 Aree protette

 Nodi principali

Connessioni ecologiche

 Corridoi su rete idrografica da mantenere

Aree di progetto

 Aree tampone (buffer zones)

 Contesti fluviali

Aree di riqualificazione ambientale

 Contesti periurbani di rilevanza locale

 Aree agricole su cui ricreare connettività diffusa

RETE STORICO-CULTURALE

 Mete di fruizione di interesse naturale/culturale

RETE DI FRUIZIONE

 Ferrovie "verdi"

 Greenways regionali

 Circuiti di interesse fruitivo

 Rete sentieristica

SISTEMA IDROGRAFICO [articolo 14]

Aree tutelate per legge ai sensi dell'art.142, c.1 del D.Lgs 42/2004

Tav. P2.2		Lettera c) I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal T.U. delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. n. 1775/1933, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna
Tav. P4.10		Zona fluviale interna

Testo normativo del PPR

Elementi di coerenza della Variante

Modifiche **1a**, **2e** e **4b**

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:

- limitare gli interventi trasformativi (ivi compresi gli interventi di installazione di impianti di produzione energetica, di estrazione di sabbie e ghiaie, anche sulla base delle disposizioni della Giunta regionale in materia, di sistemazione agraria, di edificazione di fabbricati o impianti anche a scopo agricolo) che possano danneggiare eventuali fattori caratterizzanti il corso d'acqua, quali cascate e salti di valore scenico, e interferire con le dinamiche evolutive del corso d'acqua e dei connessi assetti vegetazionali;
- 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;
- 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;
- 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.

Direttive

comma 8

All'interno delle zone fluviali, ferme restando, per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, le prescrizioni del PAI nonché le indicazioni derivanti dagli altri strumenti della pianificazione e programmazione di bacino, i comuni in accordo con le altre autorità competenti:

- [...];
- nelle zone fluviali "interne" prevedono:
 - il ricorso prioritario a tecniche di ingegneria naturalistica per la realizzazione delle opere di protezione delle sponde;
 - il ripristino della continuità ecologica e paesaggistica dell'ecosistema fluviale;

Le modifiche **1a** (da ambito di concentrazione edificatoria a verde privato inedificabile), **2e** (rimozione delle superfici fondiarie previste) e **4b** (riconoscimento di area per servizi pubblici esistente) ricadono nella fascia di 150 m dalla sponda del Torrente Banna che scorre lungo il confine settentrionale del Comune.

La prima e la seconda, eliminando le previsioni edificatorie del PRG vigente, contribuiscono a contenere le artificializzazioni dell'ambito perfluviale.

La seconda, invece, limitandosi a riconoscere l'effettivo stato dei luoghi non prevede nuove future trasformazioni sull'area.

Per le aree **1a** e **2e** si ribadisce che la Variante è indirettamente funzionale al mantenimento delle valenze ecosistemiche del torrente, mentre l'area **4b** non comporta nuove edificazioni né impermeabilizzazione dei suoli.

- 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 ricomprendano aree già urbanizzate, gli interventi edilizi siano realizzati secondo criteri progettuali tali da garantire un corretto inserimento paesaggistico; in caso di presenza di tessuti edificati storicamente consolidati o di manufatti di interesse storico, tali interventi dovranno essere rivolti alla conservazione e valorizzazione dei manufatti stessi, nonché alla continuità delle cortine edilizie poste lungo fiume;

c) [...].

Prescrizioni

comma 11

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:

- 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 dall'Autorità di bacino del Po in attuazione del PAI e di quelli contenuti nella Direttiva Quadro Acque e nella Direttiva Alluvioni;
- 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.

Le modifiche ricadono nella zona fluviale interna del Torrente Banna per le quali la Variante non contempla trasformazioni in grado di alterare lo stato dei luoghi.

TERRITORI COPERTI DA FORESTE E BOSCHI [articolo 16]

Tav. P2.2 Aree tutelate per legge ai sensi dell'art.142, c.1 del D.Lgs 42/2004

Lettera g) I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento [art.2, c. 2 e 6, del D.Lgs. n. 227/2001]

Testo normativo del PPR

Elementi di coerenza della Variante

Modifica 5b

Indirizzi

comma 6

Per i territori di cui ai commi 1 e 2 i piani locali in coerenza con la normativa forestale vigente provvedono a:

- a) accrescere l'efficacia protettiva dei boschi, come presidio degli insediamenti e delle infrastrutture da valanghe, cadute massi, dissesto idrogeologico;
- b) promuovere la gestione forestale sostenibile finalizzata alla tutela degli ecosistemi forestali di valore paesaggistico e naturalistico, con particolare riferimento ai siti di interesse comunitario e ai nodi della rete ecologica riconosciuti dal Ppr;
- c) conservare e accrescere le superfici boscate, in aree di pianura o collinari con forte presenza di colture agrarie intensive o pressione insediativa;
- d) salvaguardare la qualità e la naturalità degli ambienti forestali e la permanenza dei valori paesaggistici e storico-documentari;
- e) tutelare e conservare gli elementi forestali periurbani, definire i bordi urbani e riqualificare le zone degradate;
- f) disciplinare gli interventi di riqualificazione e recupero delle aree agricole, dei terrazzamenti e dei paesaggi agrari e pastorali di interesse storico, oggetto di invasione vegetazionale, previa individuazione delle aree interessate.

comma 7

Il Ppr promuove la salvaguardia di:

- a) castagneti da frutto che, pur non essendo bosco ai sensi della normativa statale e regionale vigente, costituiscono elementi qualificanti del paesaggio rurale, con particolare riferimento ai soggetti di maggiori dimensioni;
- b) prati stabili, prato-pascoli, aree agricole di montagna e collina, aree umide, brughiere, aree di crinale intervvisibili, anche limitando il rimboscimento, l'imboschimento e gli impianti di arboricoltura da legno.

Prescrizioni

comma 11

I boschi identificati come habitat d'interesse comunitario ai sensi della Direttiva 92/43/CEE e che sono ubicati all'interno dei confini dei siti che fanno parte della Rete Natura 2000 costituiscono ambiti di particolare interesse e rilievo paesaggistico; all'interno di tali ambiti fino all'approvazione dei piani di gestione o delle misure di conservazione sito-specifiche si applicano le disposizioni di cui alle "Misure di conservazione per la tutela dei siti della Rete Natura 2000 in Piemonte" deliberate dalla Giunta regionale.

L'area su cui ricade la modifica 5b (riplanificazione dell'ex ambito ATrC1) risulta interessata da una superficie boscata costituita da robinieti, specie esotica invasiva inserita nell'elenco redatto dalla Regione Piemonte (DGR 33-5174 del 12/06/2017), di scarso interesse floristico e paesaggistico.

Volta a risolvere le problematiche infrastrutturali riscontrate nel settore Nord-Est del Capoluogo, la previsione di Piano contiene le dovute misure compensative e costituisce occasione di riqualificazione paesaggistica del margine orientale dei tessuti costruiti.

La nuova fascia boscata compensativa prevista a Est della nuova viabilità, di estensione superficiale doppia a quella oggetto di trasformazione, fungerà da elemento di delimitazione del margine urbano e di mediazione con il contiguo territorio agricolo e sarà costituita da una selezionata varietà di essenze autoctone e di maggior valore ecosistemico rispetto a quelle attualmente esistenti.

Sull'area non insistono boschi identificati come habitat di interesse comunitario.

comma 12

Nei territori di cui al comma 1 gli interventi che comportino la trasformazione delle superfici boscate devono privilegiare soluzioni che consentano un basso impatto visivo sull'immagine complessiva del paesaggio e la conservazione dei valori storico-culturali ed estetico-percettivi del contesto, tenendo conto anche della funzione di intervallo fra le colture agrarie e di contrasto all'omogeneizzazione del paesaggio rurale di pianura e di collina.

comma 13

Nei territori di cui al comma 1, fatto salvo quanto previsto al comma 11 del presente articolo, per la gestione delle superfici forestali si applicano le disposizioni e gli strumenti di pianificazione di cui alla l.r. 4/2009 e i relativi provvedimenti attuativi.

AREE RURALI DI ELEVATA BIOPERMEABILITÀ [articolo 19]

Tav.
P4.10

Componenti naturalistico - ambientali



Aree non montane a diffusa presenza di siepi e filari

Testo normativo del PPR

Elementi di coerenza della Variante

Modifica **1h**

Direttive

comma 10

Nelle aree di cui al comma 1, lettere a., b., c. i piani locali possono prevedere nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali solo quando sia dimostrata l'inesistenza di alternative basate sul riuso e la riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti; in particolare è da dimostrarsi l'effettiva domanda, previa valutazione del patrimonio edilizio esistente e non utilizzato, di quello sotto-utilizzato e di quello da recuperare. Nelle aree di cui al comma 1, lettera d. deve essere garantita la conservazione degli aspetti peculiari del paesaggio caratterizzato dalla presenza delle formazioni lineari di campo esistenti.

L'area **1h** ricade nel territorio rurale che si estende a Sud del capoluogo ciriace, connotato da un mosaico paesaggistico di valore. La Variante si limita a riclassificare a verde privato inedificabile le pertinenze private dell'edificio residenziale adiacente, senza intaccare nessuna delle formazioni di campo presenti nei dintorni.

AREE DI ELEVATO INTERESSE AGRONOMICO [articolo 20]

Tav.
P4.8

Componenti naturalistico – ambientali



Aree di elevato interesse agronomico

Testo normativo del PPR

Elementi di coerenza della Variante

Indirizzi

comma 4

Nelle aree di elevato interesse agronomico i piani locali prevedono che le eventuali nuove edificazioni siano finalizzate alla promozione delle attività agricole e alle funzioni ad esse connesse; la realizzazione di nuove edificazioni è subordinata alla dimostrazione del rispetto dei caratteri paesaggistici della zona interessata.

Direttive

comma 8

Nelle aree di interesse agronomico come delimitate ai sensi del comma 5 e della lettera a. del comma 7, in coerenza con quanto disciplinato al comma 4, i piani locali possono prevedere eventuali nuovi impegni di suolo a fini edificatori diversi da quelli agricoli solo quando sia dimostrata l'inesistenza di alternative di riuso e di riorganizzazione delle attività esistenti; per le attività estrattive, qualora siano dimostrati i presupposti sopra citati, i relativi piani di settore definiscono i criteri e la disciplina delle modalità di intervento per rendere compatibili, anche attraverso la realizzazione di opere di mitigazione, recupero e compensazione, gli insediamenti estrattivi con la qualificazione ambientale e paesaggistica, al fine di ridurre l'impatto sul suolo e di evitare estesi interventi di sistemazione fondiaria, con asportazione di materiali inerti, che possono alterare in modo significativo l'assetto morfologico e il paesaggio.

Modifica **1d** (parte Est), **2e** (parte Ovest), **3d**, **4c** (parte Ovest), **5a**, **5b** e **5c**

Con la modifica **1d**, la Variante si limita a riclassificare a verde privato inedificabile le pertinenze private dell'edificio residenziale adiacente.

Nell'ambito **2e**, la Variante stralcia le previsioni edificatorie contenute nel Piano vigente, salvaguardando gli esistenti terreni agricoli, a carattere produttivo da future trasformazioni.

Sull'area **5a**, la Variante conferma la vocazione agricola dei terreni, identificandola come ambito agricolo periurbano salvaguardandola da future trasformazioni.

Entrambe le modifiche, quindi, riconoscono lo stato di fatto dei luoghi e non prevedono nuove edificazioni.

Con la modifica **4c**, la Variante opera su un'area con limitate potenzialità agricole, data l'adiacenza alla viabilità e ad aree edificate, al fine di soddisfare la necessità di un parcheggio pubblico sito in posizione strategica per l'accesso al Centro Storico.

Le previsioni di Variante per l'area **3d**, contigua al tessuto urbano e alla ferrovia, sono volte a soddisfare dimostrate esigenze abitative e prevedono misure mitigative e compensative vincolanti per l'attuazione dell'area.

Nella ripianificazione delle aree **5b** e **5c**, già previste dal PRG 2016 come vasti ambiti di trasformazione e successivamente riportati dalla sentenza del TAR alla previgente regolamentazione urbanistica, la Variante riduce sensibilmente le originarie previsioni di consumo di suolo e di pressione insediativa, limitandosi a confermare l'individuazione dei nuovi segmenti stradali di connessione (indispensabili e non altrimenti localizzabili) includendoli all'interno di strumenti urbanistici esecutivi che ne garantiscano l'attuazione contestualmente a quella delle previsioni edificatorie private.

Con riferimento ai disposti dell'articolo 2, comma 3, delle Norme di Attuazione del PPR, si evidenzia che la trasformazione prevista dalla Variante, oltre a rispondere a prioritarie esigenze pubbliche di riordino viabilistico, incide su porzioni di territorio agricolo già frammentato e parzialmente compromesso da interventi di artificializzazione che ne hanno sensibilmente ridotto le prestazioni

agronomiche ed ecosistemiche. Inoltre, nelle norme attuative degli ambiti di SUE, vengono impartite precise disposizioni in ordine alle opere di mitigazione e compensazione necessarie per garantire la sostenibilità ambientale e la compatibilità paesaggistica degli interventi.

AREE URBANE CONSOLIDATE [articolo 35]	
Tav. P4.10	Componenti morfologico - insediative
	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 20px; height: 20px; background-color: red; margin-right: 5px;"></div> <div style="margin-right: 20px;">Urbane consolidate dei centri maggiori (m.i.1)</div> </div> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 20px; height: 20px; background-color: orange; margin-right: 5px;"></div> <div>Tessuti urbani esterni ai centri (m.i.3)</div> </div>
Testo normativo del PPR	Elementi di coerenza della Variante
<p>I indirizzi</p> <p><i>comma 3</i></p> <p>I piani locali garantiscono, anche in coerenza con l'articolo 24, comma 5:</p> <p>a) il potenziamento degli spazi a verde e delle loro connessioni con elementi vegetali esistenti, nonché il miglioramento della fruizione anche attraverso sistemi di mobilità sostenibile e di regolazione dell'accessibilità;</p> <p>b) il potenziamento della rete degli spazi pubblici, a partire da quelli riconosciuti storicamente, anche con la riorganizzazione del sistema dei servizi, delle funzioni centrali e dei luoghi destinati all'incontro, con il coinvolgimento delle aree verdi, la formazione di fronti e di segni di rilevanza urbana.</p> <p><i>comma 4</i></p> <p>I piani locali disciplinano, con riferimento ai tessuti urbani esterni ai centri (m.i. 3), eventuali processi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 34 comma 5.</p>	<p>Modifiche 1a, 1b, 2a, 2e (parte meridionale), 4a, 4b (parte meridionale dell'ambito Est)</p> <p>Le aree 1a e 1b, esterne al tessuto urbano consolidato, si configurano come una retrocessione a verde privato inedificabile senza prevedere, quindi, nuovi sviluppi insediativi.</p> <p>Con l'eliminazione delle previsioni insediative che interessano l'ambito 2e e la promozione della realizzazione del Parco urbano del Banna, la Variante agisce in accordo ai disposti del PPR, potenziando la dotazione di spazi verdi pubblici.</p> <p>Con la modifica 2a, la Variante agevola l'attuazione di un lotto di esigue dimensioni già dotato di capacità edificatoria, riclassificandolo in modo da consentirne l'intervento diretto.</p> <p>Attraverso la modifica 4a, la Variante stralcia un ambito a servizi vincolato all'attuazione unitaria dell'area di ristrutturazione urbanista in cui ricade che, data la localizzazione in classe IIIb3-Banna, risulta di difficile realizzazione in tempi ragionevoli.</p> <p>La modifica 4b è finalizzata a individuare con esattezza le aree comunali adibite a servizi pubblici e non cartografate dal Piano vigente.</p> <p>Solo sull'area 4a sono già presenti bassi fabbricati ad uso artigianale che, a seguito della riclassificazione in TC3, rientrerebbero in un'area più ampia destinata dal PRG alla riqualificazione edilizia e ambientale.</p> <p>Sulle altre aree di modifica non sono presenti fabbricati sui quali attivare interventi edilizi.</p>
<p>Direttive</p> <p><i>comma 5</i></p> <p>I piani locali garantiscono il mantenimento e la valorizzazione del disegno originario d'impianto e degli elementi edilizi caratterizzanti, con particolare riferimento alle parti di città precedenti al 1950 connotate da trasformazioni urbanistiche a progetto unitario. [...]</p>	<p>Per quanto riguarda le modifiche 1a e 1b, la Variante opera esclusivamente il riconoscimento di uno stato di fatto, senza introdurre nuove previsioni.</p> <p>L'attuazione dell'area 2a, localizzata ai margini del tessuto urbano consolidato, consentirà il soddisfacimento di dimostrate esigenze abitative favorendo il completamento del tessuto urbano esistente.</p> <p>La modifica 4b, limitandosi a riconoscere l'area a servizi esistente, non introduce nuove previsioni.</p>

TESSUTI DISCONTINUI SUBURBANI [articolo 36]

Tav.
P4.10

Componenti morfologico - insediative

Tessuti discontinui suburbani (m.i.4)

Testo normativo del PPR

Elementi di coerenza della Variante

Modifica **3b**

Indirizzi

comma 3

I piani locali garantiscono:

- a) la definizione e il rafforzamento dei bordi dell'insediamento con potenziamento dell'identità urbana attraverso il disegno di insieme del fronte costruito e delle eventuali infrastrutture adiacenti;
- b) il potenziamento della riconoscibilità e dell'identità di immagine dei fronti urbani, con particolare riferimento a quelli di maggiore fruibilità dagli assi di ingresso, con piani di riqualificazione e progetti riferiti alle "porte urbane" segnalate e alla sistemazione delle aree di margine interessate dalle nuove circoscrizioni e tangenziali, attraverso il ridisegno dei "retri urbani" messi in luce dai nuovi tracciati viari;
- c) l'integrazione e la qualificazione dello spazio pubblico, da connettere in sistema continuo fruibile, anche con piste ciclo-pedonali, al sistema del verde.

Direttive

comma 5

Nelle aree di cui al comma 1 i piani locali stabiliscono disposizioni atte a conseguire:

- a) il completamento dei tessuti discontinui con formazione di isolati compiuti, concentrando in tali aree gli sviluppi insediativi necessari per soddisfare il fabbisogno di nuova residenza, compatibilmente con i caratteri distintivi dei luoghi (geomorfologici e vegetazionali), evitando il consumo di suolo in aree aperte e rurali, potenziando l'integrazione con gli ambiti urbani consolidati;
- b) la configurazione di sistemi di aree fruibili, a verde alberato, con funzione anche di connettività ambientale nei confronti dei parchi urbani, da ricreare mantenendo la maggior parte delle aree libere residuali inglobate nelle aree costruite;
- c) il mantenimento delle tracce dell'insediamento storico, soprattutto nel caso di impianti produttivi, agricoli o industriali, e delle relative infrastrutture;
- d) la ricucitura del tessuto edilizio esistente, prevedendo adeguati criteri per la progettazione degli interventi, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale;
- e) la valorizzazione dei sistemi di ville di cui all'articolo 26 presenti all'interno dell'area;
- f) eventuali processi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 34, comma 5.

La modifica rientra in una più ampia area a Sud del Capoluogo, caratterizzata da un assetto urbano frammentato e frammisto ad aree libere interstiziali. Attraverso le previsioni di completamento introdotte con la Variante, l'area **3b**, configurandosi come tassello mancante nell'urbanizzato, permetterebbe la definizione di un fronte costruito maggiormente compatto.

Le previsioni a carattere residenziale sono quelle più funzionali al completamento e alla ricucitura degli insediamenti esistenti, in quanto interessano un terreno intercluso tra i tessuti consolidati che svolge un forte ruolo nella costruzione di un margine urbano netto.

AREE DI DISPERSIONE INSEDIATIVA [articolo 38]	
Componenti morfologico - insediative	
Tav. P4.10	 Aree a dispersione insediativa prevalentemente residenziale (m.i.6)  Aree a dispersione insediativa prevalentemente specialistica (m.i.7)
Testo normativo del PPR	Elementi di coerenza della Variante
<p>Direttive</p> <p><i>comma 3</i></p> <p>I piani locali, in relazione alle specificità dei territori interessati, verificano e precisano la delimitazione delle morfologie di cui al comma 1, al fine di mantenerne e promuoverne la destinazione agricola prevalente; all'interno di queste individuano altresì le aree marginali irreversibilmente compromesse, per le quali i caratteri ambientali e paesaggistici siano stati strutturalmente modificati rispetto a quelli della preesistente matrice rurale.</p> <p><i>comma 4</i></p> <p>Entro le aree di cui al comma 1 i piani locali definiscono previsioni e normative finalizzate a garantire che:</p> <ol style="list-style-type: none"> eventuali interventi insediativi, a eccezione di quelli connessi allo svolgimento delle attività agricole, non interessino le aree caratterizzate da elevata produttività e pregio agronomico di cui all'articolo 20, biopermeabilità di cui all'articolo 19 e valenza percettivo-identitaria, paesaggistica o culturale di cui agli articoli 30, 32 e 33, ovvero le aree libere residue interessanti ai fini della realizzazione della rete ecologica di cui all'articolo 42, e si concentrino nelle aree irreversibilmente compromesse di cui al comma 3; possano essere ammessi, oltre a interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, solo i completamenti realizzabili nelle aree interstiziali all'interno o a margine di contesti già edificati, se finalizzati alla definizione di margini e bordi di separazione tra aree libere e aree costruite; gli interventi consentiti mirino alla riqualificazione del contesto, privilegiando allineamenti finalizzati al riordino degli insediamenti e l'uso di caratteri tipologici coerenti con l'ambiente e il paesaggio circostante, nonché alla conservazione e valorizzazione dei sistemi di ville di cui all'articolo 26; la progettazione sia urbanistica sia edilizia deve inoltre tenere conto di quanto indicato dagli specifici indirizzi per la qualità paesaggistica predisposti dalla Giunta regionale; 	<p>Modifiche 1c, 1d (parte Ovest), 1f (parte Sud-Est dell'ambito Sud), 1h, 2b, 2d, 3a e 5d (parte Nord)</p> <p>La Variante agisce in accordo con lo stato di fatto dei luoghi interessati da dispersione insediativa a bassa densità a destinazione residenziale (1c, parte della 1f, 1h e 2d) e specialistica (parte della 1d, 2b, 3a e parte della 5d).</p> <p>Nel caso delle modifiche 1c, 1d, 1f, 1h e 5d vengono riconosciuti gli usi attuali andando a riclassificare le aree in agricolo o verde privato o in tessuto produttivo (parte Nord mod.5d).</p> <p>Con la modifica 2d, invece, la Variante agevola l'attuazione del Piano andando a suddividere in comparti l'area di trasformazione già individuata dal Piano vigente.</p> <p>L'area 3a, infine, oggetto di riclassificazione in tessuto marginale edificato, consiste in un'area attualmente destinata a pertinenza privata dell'abitazione adiacente, interamente recintata e necessaria a soddisfare le esigenze insediative del nucleo familiare.</p> <p>La modifica 2b opera in un'ottica di recupero di patrimonio edilizio esistente, puntando alla riqualificazione e al riutilizzo dell'area.</p>

d) siano favoriti gli interventi di riconversione verso utilizzi agricoli di aree ed edifici con diversa destinazione d'uso.

INSEDIAMENTI SPECIALISTICI ORGANIZZATI [articolo 37]

Tav.
P4.8

Componenti morfologico – insediative

Insediamenti specialistici organizzati (m.i.5)

Testo normativo del PPR

Elementi di coerenza della Variante

Modifica 1f (ambito Nord)

Direttive

comma 4

Per le aree di cui al comma 1 i piani territoriali provinciali e i piani locali stabiliscono disposizioni, tenendo conto dei seguenti criteri:

a) sono ammissibili interventi di riuso, completamento e ampliamento in misura non eccedente al 20% della superficie utile lorda preesistente all'adozione del Ppr oppure, se in misura maggiore, subordinatamente alle seguenti condizioni:

- I. siano ricompresi in progetti estesi alla preesistenza e volti al perseguimento 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;

b) eventuali nuove aree per insediamenti specialistici possono essere previste dai piani territoriali provinciali e dai piani locali, in funzione dell'area di influenza, localizzate prioritariamente all'esterno dei beni paesaggistici e in modo da non pregiudicare la salvaguardia delle componenti tutelate ai sensi delle presenti norme, e tali da rispettare le seguenti condizioni:

- 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 paesaggistica;
- 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.

comma 5

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.

comma 6

I piani locali possono prevedere la riconversione degli insediamenti specialistico organizzati mediante i processi di rigenerazione urbana di cui agli articoli 34 comma 5.

L'ambito Nord della modifica 1f, ad oggi libero e a prato, ricade in una più ampia area individuata dal PPR come sede di insediamenti specialistici esterni all'insediamento urbano.

La Variante, andando a retrocedere la classificazione urbanistica in area agricola periurbana, non prevede l'occupazione di questi suoli liberi, riconoscendo l'effettivo stato dei terreni, anche a fronte della mancata volontà all'edificazione da parte dei proprietari.

INSEDIAMENTI RURALI [articolo 40]

Componenti morfologico - insediative

Tav.
P4.10

Aree rurali di pianura o collina (m.i.10)

Sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna (m.i.11)

Testo normativo del PPR

Elementi di coerenza della Variante

Modifiche **1d** (parte Est), **1e, 1f** (ambito Sud), **1g, 2c, 2e** (parte a Nord e a Ovest), **3c, 3d, 4b** (ambito Ovest e parte Nord dell'ambito Est), **4c, 4d, 5a, 5b, 5c e 5d**

Direttive

comma 5

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 pro-

Per quanto riguarda le modifiche **1d** (parte Est), **1e, 1f** (ambito Sud), **1g e 2e** (parte a Nord e a Ovest), ricadenti in aree rurali, la Variante elimina le possibilità edificatorie ammesse, andando a riconoscere l'effettivo stato dei luoghi e salvaguardando i caratteri agricoli ove presenti.

La modifica **2c** agisce su un'area già ricompresa nella pianificazione urbanistica vigente e con scarse valenze agricole data l'interclusione tra le aree edificate a destinazione artigianale-produttiva e la viabilità.

L'area **3c**, individuata a completamento del nucleo rurale della Località Rossignoli, data la sua interclusione su tre lati e le ridotte dimensioni, non presenta particolari valenze agricole e si configura come lotto preferenziale per il completamento del tessuto residenziale della frazione.

Per la modifica **3d** si rimanda a quanto già detto in relazione alla conformità con l'articolo 20. In ogni caso, per l'attuazione degli interventi previsti dalle modifiche della categoria n. 3 su nuovi lotti di completamento di dimensioni medio-piccole, devono essere osservate le prescrizioni di compatibilità ambientale e paesaggistica già dettata dalle Norme di attuazione del PRG, relative alla permeabilità dei suoli e all'impianto di vegetazione arborea e quella arbustiva.

In area **4b**, la Variante si limita a riportare in cartografia l'effettivo uso delle aree comunali site a Nord del Capoluogo, classificandoli come servizi pubblici.

Le modifiche **4c e 4d**, invece, prevedono l'individuazione di due aree a servizi, in parte già esistenti (mod. **4d**) che non ricadono su suoli ad uso agricolo o in contesti rurali.

In area **5a** viene confermata la destinazione agricola, senza prevedere future trasformazioni.

Le modifiche **5b e 5c** agiscono al fine di ripianificare le aree oggetto di annullamento giurisdizionale, in modo da riconnettere il tessuto urbano e, in particolare, il sistema viabilistico. Si rimanda a quanto già argomentato in riferimento alla conformità con le direttive dell'articolo 20 e alle ragioni tecniche che giustificano un parziale scostamento, ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della NdA del PPR.

In area **5d**, la Variante conferma le destinazioni contenute nel piano antecedente alla rielaborazione del 2006, tornato vigente a seguito della sentenza del TAR.

vinciale, che definiscano adeguati criteri per la progettazione degli interventi e misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale.

Per quest'ultima categoria di modifiche, gli interventi previsti saranno accompagnati da misure mitigative e compensative, dettagliate nelle NdA, al fine di garantirne la compatibilità ambientale.

RETE DI CONNESSIONE PAESAGGISTICA [articolo 42]

Testo normativo del PPR

Elementi di coerenza della Variante

Indirizzi*comma 8*

I piani territoriali 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 approfondiscano e specificino 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.

comma 9

Gli enti locali assicurano l'accessibilità e la fruibilità della Rete con particolare riferimento agli elementi di cui ai commi 4 e 5 prevedendo, dove necessario, l'installazione di un'adeguata cartellonistica e di punti informativi.

comma 11

Con riferimento alle indicazioni relative alla rete fruitiva, i piani settoriali, territoriali provinciali e i piani locali, per quanto di rispettiva competenza, definiscono azioni finalizzate a:

- a) 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;
- b) 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;
- c) prestare speciale attenzione all'uso della vegetazione (cortine verdi, viali d'accesso, arredo vegetale, barriere verdi anti-rumore, ecc.) nei progetti di infrastrutture;
- d) adottare specifiche misure di mitigazione nei confronti delle criticità esistenti.

In generale, la Variante sostiene la formazione della rete ecologica locale, confermando e rafforzando le previsioni contenute nel Piano Vigente con particolare attenzione all'attuazione del Parco del Banna, elemento strutturale della rete ecologica locale, e delle porzioni di corridoi ecologici a margini delle nuove previsioni insediative. Inoltre tutte le previsioni insediative introdotte dalla Variante dovranno contribuire al reperimento delle risorse necessarie all'attuazione di interventi di compensazione ambientale. In particolare, il contributo straordinario di urbanizzazione, dovuto ai sensi dell'articolo 16, comma 4, lettera d ter) del DPR 380/01, verrà utilizzato per finanziare interventi di compensativi riconducibili alle azioni previste dal Contratto di Fiume della Stura di Lanzo - *Riqualificazione delle sponde e dei territori fluviali e mitigazione del rischio idraulico.*

La Variante non incide sull'accessibilità alla rete storico-culturale e di fruizione.

La Variante non introduce elementi di disturbo percettivo.

Alla luce di quanto sopra esposto, si dichiara che la Variante Parziale n.2 al vigente PRG della Città di Ciriè è coerente e rispetta le norme del PPR.