



Città di Cirié

Regione Piemonte – Città metropolitana di Torino

Nuovo PRG *Laboratoriomobile*

Progetto Definitivo

Art. 15, comma 7, Lur 56/1977 e smi

(Modificato a dicembre 2015 per Controdeduzioni alle Osservazioni della Regione Piemonte)

Novembre 2011 - Dicembre 2015

Progettista

Prof. Arch. Carlo Alberto Barbieri

con

Arch. Carolina Giaimo

Consulenti

Prof. Graziella Fornengo

Aspetti socio-economici e scenari di sviluppo locale

Arch. Guido Laganà

Progetto urbano, tessuti storici e beni culturali ed ambientali

Dott. Geol. Renata De Vecchi Pellati

Analisi geologico-tecnica

Arch. Paesagg. Ennio Matassi

Valutazione Ambientale Strategica

Arch. Cristiano Picco

Indirizzi progettuali per la trasformazione urbana

Sindaco

Francesco Brizio

Assessore all'Urbanistica

Luca Capasso

Segretario comunale

Dott. Maurizio Ferro Bosone

Responsabile del procedimento

Ing. Alberto Siletto

Responsabile del procedimento VAS

Dott. Piero Bergamasco

Servizio Urbanistica e

Ufficio Territorio ed Edilizia privata

Ing. Alberto Siletto

Arch. Isabella Farina

Geom. Paola Magnetti

Servizio Ambiente

Dott. Piero Bergamasco

RELAZIONE di CONTRODEDUZIONE alle OSSERVAZIONI della REGIONE PIEMONTE

L'originale del presente documento, sottoscritto con firma digitale, è stato predisposto e viene conservato dal Comune di Cirié in conformità al disposto degli artt. 3bis e 40, nonché alle regole tecniche di cui all'art. 71, del Codice dell'Amministrazione Digitale (D.Lgs. 82/2005 e s.m.i.)

INDICE

0. Premessa

1. Osservazioni della Regione Piemonte al Progetto urbanistico del Nuovo PRG accolte

2. Il Nuovo PRG, il fabbisogno di Standard urbanistici e il dimensionamento residenziale

3. Il Consumo di suolo

4. Ambiti di trasformazione urbanistica e Controdeduzioni alle Osservazioni della Regione

Allegato: STRALCIO delle NORME DI ATTUAZIONE del NUOVO PRGC che hanno subito modifiche a seguito dell'accoglimento delle Osservazioni della Regione Piemonte

TABELLE della RELAZIONE ILLUSTRATIVA del NUOVO PRGC che hanno subito modifiche a seguito dell'accoglimento delle Osservazioni della Regione Piemonte

0. Premessa

L'ambito ed il limite nel quale il Comune di Ciriè ha inteso formulare le proprie Controdeduzioni alle Osservazioni della Regione Piemonte al Progetto urbanistico del Nuovo PRG ed evidenziate nella Relazione d'esame della Regione del 29.9.2015 n. 31769, è incentrato su due criteri di fondo.

Il primo criterio riguarda la necessità di apportare modifiche al Nuovo PRG che fossero certamente riconducibili alla disciplina del comma 13 dell'art. 15 della Lur 56/1977 e smi, dunque senza dover far ricorso alla ripubblicazione parziale del Nuovo PRG.

Il secondo criterio concerne la necessità di mantenere integro l'impianto strutturale del Nuovo PRG ed il complesso insieme di obiettivi, nessi e relazioni urbanistiche, normative, operative, funzionali e di fattibilità economica, concepiti, studiati e poi definiti e prescritti dal Progetto definitivo del Nuovo PRG (nel corso del lungo tempo e procedure della formazione del Piano).

1. Osservazioni della Regione Piemonte al Progetto urbanistico del Nuovo PRG accolte

Di seguito si evidenzia la Sintesi delle Osservazioni della Regione Piemonte al Progetto urbanistico del Nuovo PRG che in sede di Controdeduzioni, **il Comune ritiene di accogliere.**

- Stralcio dell' **Ambito ASp1** della *Citta della trasformazione*.
- Stralcio dell' **Ambito ATrF7** della *Citta della trasformazione*.
- Stralcio dei *riconoscimenti di Tessuto* nella Frazione **Vastalla** (in Area di pre-Parco) in quanto non già considerati dal Piano d'area del Parco della Mandria.
- Stralcio del tratto in Ciriè della *Pedemontana*, in quanto il tracciato previsto dal Nuovo PRG (pur essendo quello del PTC1 e riportato nel vigente PRGC di Nole), non è quello del PTC2 della Provincia di Torino e pertanto dello stesso PTR (entrambi in vigore dal 2011).
- Ridefinizione dell'arco ovest del *Fuso viabile* del Nuovo PRG (in considerazione dello stralcio del tracciato della *Pedemontana*, con l'attribuzione a via Ricardesco di costituire arco ovest del Fuso fino alla Tangenziale, insieme alla funzione complementare svolgibile da via Robaronzino, dall'incrocio con via Fucine alla Tangenziale stessa) ed eliminazione dell'ultimo tratto dell'arco nord-est del *Fuso* e dell'indicazione del suo possibile prolungamento in territorio di San Carlo Canavese.
- Riduzione della dimensione del *Viale insediativo della Città Giardino Lineare* (da 16 a 13mt di sezione trasversale).
- **Riconfigurazione delle superfici fondiari** e delle relative aree edificabili in particolare nel *Macro ambito* della *Città Giardino lineare* (escludendone la collocazione a sud del Viale insediativo e verso il territorio agricolo a sud della CGL), ma anche in tutti gli altri Ambiti oggetto di Osservazioni della Regione e che il Comune intende comunque confermare (riconfigurazioni fondiari corrispondenti alle **puntuali verifiche degli Ambiti**, ai sensi del **Rapporto ambientale-VAS** e della **Guida G2**, compiuta in sede di Controdeduzioni ed a cui si rimanda).

- Verifica approfondita dell'Elaborato prescrittivo P5 del Nuovo PRGC - **Rapporto ambientale-VAS** (vedasi le puntuali Controdeduzioni alle Osservazioni contenute nella Relazione dall'Organo tecnico regionale ed esplicitamente richiamate dalla Relazione d'esame della Regione del 29.9.2015 n. 31769).
- Riduzione del **Consumo di suolo**, verifica e ricalcolo del Consumo di suolo alla luce delle Controdeduzioni e delle relative modifiche e stralci operati.
- Modifica delle **fasce cimiteriali** portandole da 150 a 200mt, ai sensi della normativa legislativa vigente (e conseguente modifica della dislocazione e forma delle superfici fondiarie degli Ambiti Pa5 e AVa3).
- Modifica-integrazione degli **artt. 5¹, 27, 30², 33, 34³, 35, 36⁴, 37⁵, 43 e 53** delle NTA del Nuovo PRG.
- Integrazioni alla **Relazione geologica** (Elaborato prescrittivo P4) del Nuovo PRG, per quanto è stato recepito e modificato e integrato nelle specifiche Controdeduzioni del Comune (ed a cui si rimanda integralmente) alle Osservazioni della Regione ed al parere del Settore Prevenzione territoriale del rischio geologico della Regione Piemonte, e conseguenti modifiche di tutti gli Elaborati interessati e della dislocazione e forma della superficie fondiaria dell'**Ambito Pa5**.
- Eliminazione di un **errore materiale** evidenziato dalla Relazione d'esame della Regione.

Le **modifiche**, conseguenti alle **Controdeduzioni** del Comune di Ciriè, sono state **riportate** sugli **Elaborati prescrittivi** (e gestionali per quanto concerne la **Guida G2**) del Nuovo PRGC interessati da tali modifiche: NTA, Tavole **P2, P3, P6**, Elaborati **P4 e P5**.

2. Il Nuovo PRG, il fabbisogno di Standard urbanistici e il dimensionamento residenziale

Il metodo utilizzato ed i calcoli per il dimensionamento del Nuovo PRG sono contenuti nella sua Relazione Illustrativa al Cap 4.5, Par 4.51. Al valore della previsione abitativa quindicennale (lì stimata in **4.987 nuovi vani o abitanti teorici** che, aggiunti ai **19.003 abitanti residenti al 2011**, porterebbero ad una popolazione al **2026**, stimata in **23.990 abitanti**), per il rispetto degli articoli 21 e 22 della Lur 56/1977, dovrebbero corrispondere:

- almeno **599.750 mq di standard** (minimo di 25 mq per 23.990 abitanti) di cui **123.625 mq** sono relativi a nuovi standard di zona **per i 4.987 nuovi vani o abitanti teorici**;
- almeno **419.825 mq** per standard urbano-territoriali (17,5 mq per abitante, obbligatori per i Comuni con popolazione prevista dai Piani Regolatori superiore a 20.000 abitanti), di cui **87.272 mq** sono relativi ai **nuovi 4.987 abitanti teorici**.

In realtà tale **calcolo teorico** deve, più correttamente, essere riferito al **dato certo** dell'effettivo **dimensionamento della SIp residenziale** progettata dal Nuovo PRG (progetto definitivo), così

¹ Conseguentemente ad accoglimenti di Osservazioni della Regione e delle relative modifiche apportate.

² Conseguentemente ad accoglimenti di Osservazioni della Regione e delle relative modifiche apportate.

³ Conseguentemente ad accoglimenti di Osservazioni della Regione e delle relative modifiche apportate.

⁴ Conseguentemente ad accoglimenti di Osservazioni della Regione e delle relative modifiche apportate.

⁵ Conseguentemente ad accoglimenti di Osservazioni della Regione e delle relative modifiche apportate al Rapporto ambientale.

come normato e disegnato rispettivamente nelle NTA e nelle Tavole di Progetto P2 (1:5.000) e P3 (1:2.000):

- Slp in progetto a destinazione residenziale nella *Città della trasformazione* = 134.874 mq, pari (134.874 mq slp: 37mq/stanza) a 3.645 stanze/abitanti;
- Slp in progetto per ERS obbligatoria nella *Città della trasformazione* = 31.934 mq, pari (31.934 mq slp: 30mq/stanza) a 1.064 stanze/ab;
- Totale Slp residenziale = 166.808mq, pari a 4.709 stanze/abitanti (di cui 1.064 di ERS), che, se aggiunti ai 19.003 abitanti residenti del 2011, porterebbero ad una popolazione al **2026**, stimabile in **23.712** abitanti teorici.

Il Nuovo PRG ha ritenuto necessario che il dimensionamento dello sviluppo edilizio-abitativo del nuovo PRG non solo dovesse essere in equilibrio rispetto alla dotazione di servizi indotta da tale sviluppo, ma debba contribuire anche a recuperare totalmente il deficit quantitativo pregresso degli standard urbanistici e/o migliorarne il livello qualitativo e prestazionale.

Sotto questo profilo:

- gli standard ex art.21 della Lur 56/1977 di Ciriè, fra esistenti o programmati mediante SUE vigenti o approvandi, che sono stati considerati dal Progetto preliminare del nuovo PRG, ammontavano a **376.681 mq** che, se rapportati ai 18.903 abitanti residenti al 30 settembre 2009 (data del Progetto preliminare), costituivano una dotazione di 19.93 mq/ab con un **deficit pregresso di 95.894 mq** di aree per servizi pubblici (5,1mq/abitante) da sommare ai **117.725 mq** necessari per il suddetto fabbisogno aggiuntivo, per un totale di **213.619 mq** che il nuovo **PRG deve reperire** complessivamente per il rispetto dell'art.21 della Lur 56/1977;
- gli standard ex art.22 della Lur 56/1977 di Ciriè, che sono stati considerati esistenti dal Progetto preliminare del nuovo PRG, ammontavano soltanto a **57.075 mq** che, se rapportati ai 18.903 abitanti residenti del 30 settembre 2009, costituivano una dotazione di appena 3,2 mq/ab (rispetto ai 17,5 mq/ab della Lur 56/77) con un **deficit pregresso di ben 273.734 mq** di aree per servizi pubblici (14,3mq/abitante) da aggiungersi agli **82.407 mq** necessari per il fabbisogno aggiuntivo, per un totale di **356.141 mq** che il nuovo **PRG deve reperire** complessivamente per il rispetto dell'art. 22 della Lur 56/1977.
- Dunque il **fabbisogno complessivo** (art 21 ed art 22 Lur 56/77 e smi) che il Nuovo PRG **deve soddisfare** è pari a **569.760 mq** (di cui **369.628 mq** come fabbisogno pregresso⁶ e **200.132 mq** di fabbisogno aggiuntivo).

Ebbene, il Nuovo PRG prescrive, mediante la normativa della **perequazione urbanistica** applicata a tutta la *Città della trasformazione* (dunque senza dover ricorrere ad espropri ed incorrere nella decadenza quinquennale dei relativi vincoli), la cessione gratuita obbligatoria al Comune di **790.597 mq** (comprensivi anche di nuova viabilità pubblica ed ERS, oltre che naturalmente per gli standard).

Se si deduce da tale imponente superficie ceduta al Comune, sia quella relativa all'ERS (35.131 mq), sia quella della viabilità di progetto inclusa negli Ambiti della *Città della trasformazione* (calcolata per eccesso in circa 101.000 mq)⁷, la superficie per gli standard (art 21 ed art 22 Lur

⁶ La consistente carenza di **standard urbanistici (369.628 mq)**, non deve sorprendere in quanto essa è prevalentemente costituita dalla mancata attuazione (e conseguente decadimento dei vincoli relativi) delle vaste aree per attrezzature di interesse generale ex art 22 della Lur 56/77 del PRG vigente (oltre che, in misura più limitata da standard ex art 21 Lur 56/77). E' in questa prospettiva che il nuovo PRG si è posto seriamente il problema e lo ha affrontato (è un contenuto strutturale dl nuovo PRG) con il ricorso alla perequazione urbanistica in tutta la *Città della trasformazione*, non solo per gli standard ex art 21 Lur 56/77, ma anche per gli standard ex art 22 della Lur 56/77 (17,5 mq/abitante).

⁷ Tutta la **viabilità in progetto del Nuovo PRG** complessivamente è pari a **138.000 mq**; se si deduce da tale valore: la viabilità pedemontana in Ciriè (21.896 mq), gli ampliamenti di strade esistenti (9.558 mq) ed

56/77 e smi) assomma a **654.466 mq**, cioè un valore di **84.706 mq** superiore⁸ ai **569.760 mq** necessari.

Per effetto dell'**accoglimento delle Osservazioni della Regione** (vedi il successivo cap.5) volte allo **stralcio** degli Ambiti di trasformazione urbanistica **ATrF7** (residenziale a Rossignoli pari a meno 215 nuovi vani, senza considerare l'eventuale ERS di ulteriori 55 abitanti) ed **ASp1** (produttivo-terziario), il dimensionamento residenziale del Nuovo PRG scende a **4.494 nuovi vani/abitanti** determinando una dotazione aggiuntiva di relativi standard (art 21 ed art 22 Lur 56/77 e smi) pari a **190.995 mq** che, aggiunti ai **369.628 mq pregressi**, determinano un **totale da soddisfare** di **560.623 mq**.

La cessione gratuita obbligatoria al Comune di **790.597 mq** (per gli standard, per viabilità pubblica, e per ERS) prescritta dal Nuovo PRG, si riduce di **32.790 mq** (16.093 mq di ASp1 e 16.697 mq di ATrF7 entrambi stralciati) per un **valore finale** pari a **757.807 mq**.

Infine se si deduce dalla superficie ceduta in perequazione al Comune per standard, al netto dell'Ers e della viabilità, che assommava a **654.466 mq**, i non più ceduti **12.497 mq** dell' **ATrF7** e i **12.000 mq** dell' **ASp1**, si ottiene una superficie complessiva per gli standard (art 21 ed art 22 Lur 56/77 e smi) pianificata dal Nuovo PRG che assomma a **629.969 mq**, cioè un valore di **69.346 mq**, ancora una volta superiore ai **560.623 mq** necessari per effetto delle Controdeduzioni.

3. Il Consumo di suolo

Con riferimento alla *Città della Trasformazione* così come pianificata dal nuovo PRG, solo parte del territorio ad essa appartenente costituisce una trasformazione insediativa di aree della Zona agricola, variamente denominate, del PRG vigente.

Infatti, come si può constatare dalle analisi svolte e dalle Tavole AT4. 1, *Stato di diritto. Zonizzazione, insediamenti e servizi del PRG vigente* (scala 1:5.000) e AT4. 2, *Residuo di Piano. Insediamenti e servizi* (scala 1:5.000) del Progetto preliminare:

- per quanto riguarda gli Ambiti costituenti la *Città Giardino lineare*, solo parte di essi (ATi 2- parte, ARp1-b parte, AVa 1 e 2) e cioè **25 ha** rispetto ai **68 ha** della superficie territoriale dell'intero Macroambito, sono da considerare un nuovo sviluppo urbanistico e relativo consumo di suolo agricolo aggiuntivo;

- per quanto riguarda il restante territorio della *Città della Trasformazione* sono da considerare come un nuovo sviluppo urbanistico di terreni facenti parte della Zona agricola del PRG vigente, gli Ambiti di trasformazione: ASp1; ATi3 (al 50%); ATi4; ATi5; ATrC1, 2, 3, 4; ATrF6 e 7; Pa 5 (al 50%) per una superficie territoriale totale di **35,5 ha**.

Dunque dei **139,3 ha** costituenti la Città della trasformazione, **60,5 ha** (43,4% rispetto al totale) sono da considerare come un nuovo sviluppo urbanistico su aree appartenenti alle zone agricole del PRG vigente.

Ma se si escludono le aree a verde ambientale-agricolo ed a verde e parchi pubblici o di uso pubblico previste (con cessione gratuita al Comune, mediante la perequazione urbanistica) dal Nuovo PRG negli Ambiti di trasformazione, l'**effettivo consumo di suolo** a fini edificatori, si realizzerà nelle **Superfici fondiarie** degli Ambiti di trasformazione (49,2 ha di cui il Nuovo PRG prescrive però che solo il 50% sia copribile ed almeno il 30% sia suolo permeabile) o per **le infrastrutture e l'ERS** (nelle aree cedute per la "Città pubblica"); i **60,5 ha** sopra evidenziati possono allora essere considerati **ridotti del 50%** circa e pertanto ad una superficie di **30,25 ha**.

almeno il 50% delle rotonde riportate nelle tavole di progetto (5.330 mq), sono attribuibili alla Città della trasformazione 101.100 mq da reperire nelle aree cedute con la perequazione urbanistica.

⁸ Tale valore permette il rispetto degli standard per le destinazioni non residenziali (produttivo e terziario del Nuovo PRG).

Ne deriva dunque che l'edificazione prevista dal Nuovo PRG determina un **consumo di suolo**, precedentemente a **destinazione agricola secondo il PRG vigente**, pari a circa **30,25 ha**; un' entità questa che rappresenta il **2,6%** dei circa **1.130 ha** che costituiscono il territorio agricolo e naturale del territorio comunale di Ciriè (**1.779 ha** in totale), ovvero il **5,17%** se considerata rispetto ai **584,2 ha** costituenti il **Sistema insediativo-infrastrutturale esistente** (505,3 ha)⁹ o già pianificato ma non attuato dal PRG vigente (78,9 ha) ed incluso nel Nuovo PRG¹⁰.

Per quanto concerne la *Città consolidata*, il nuovo PRG riconosce come Tessuti edilizi (residenziali o produttivi) alcune aree edificate (o parzialmente edificate) comunque contigue ai Tessuti urbanistico edilizi esistenti, ma appartenenti impropriamente alla Zona agricola, variamente denominata, del PRG vigente. Tali riconoscimenti, corrispondenti a **28 ha**, non sono stati considerati dal Nuovo PRG ai fini di una stima del consumo di suolo in quanto si è trattato di riconoscimenti di edificati già esistenti precedentemente all'entrata in vigore del PRG (nel 1983).

Per quanto riguarda le *nuove infrastrutture viabili*, le previsioni del Nuovo PRG superano di poco (per circa 10 ha) la viabilità di progetto del PRG vigente ma non attuata che il Nuovo Piano annulla. Più in particolare, se si considerano i dati quantitativi di sintesi della Viabilità, esposti al punto 4.6.2.2 della Relazione illustrativa del Progetto definitivo, emerge come il Nuovo PRG:

- annulli **38.142 mq** di viabilità in progetto e non attuata del PRG vigente;
- preveda **48.306 mq** di nuova viabilità
- confermi **53.682 mq** di viabilità in progetto del PRG vigente ma da esso non attuata.

Per stimare quanto **consumo di suolo** aggiuntivo sia determinato dalle *nuove infrastrutture viabili*, è necessario considerare che, complessivamente, tutta la viabilità in progetto del Nuovo PRG assomma a **138.027 mq**; di tale entità **53.682 mq** sono di viabilità in progetto del PRG vigente (ma da esso non attuata) confermata dal Nuovo PRG; **21.869 mq** (15,8%) sono relativi al tratto di *Pedemontana* in territorio di Ciriè; **10.660 mq** (7,7%) sono riferiti a tutte le *nuove rotonde* ipotizzate (ma da verificarne la reale necessità in sede di progettazione delle opere) e **9.558 mq** (6,9%) sono relativi ad *ampliamenti di strade esistenti*.

Se dal suddetto valore complessivo di **138.027 mq** si deduce la viabilità di progetto (che è peraltro prevalentemente inclusa negli Ambiti della *Città della trasformazione*) costituita dalla viabilità già prevista dal PRG vigente (ma da esso non attuata) e confermata dal Nuovo PRG (pari a **53.682 mq**), **il consumo di suolo** determinato dalla **nuova viabilità** è stimabile, per eccesso, in **8,4 ha**.

In conclusione, aggiungendo il consumo di suolo per viabilità (8,4 ha) a quello per edificazione (30,25 ha), si ha un valore totale di **38,65 ha** che, rapportato ai **584,2 ha** costituenti il **Sistema insediativo-infrastrutturale esistente o già pianificato ma non attuato dal PRG vigente**, determinerebbe un **consumo di suolo complessivo** pari al **6,6%**.

Si tratterebbe cioè di un **valore compatibile con l'art 31 delle NTA del vigente PTR** della Regione Piemonte (con riferimento ad un dimensionamento decennale) più volte richiamato dalle Osservazioni della Regione al Nuovo PRG di Ciriè (Piano regolatore che, peraltro, è concepito, progettato e dimensionato per un riferimento programmatico temporale di almeno 15 anni).

Tuttavia, i calcoli e le stime fin qui evidenziati, secondo la metodologia adottata nel Nuovo PRG, **non sono del tutto corrispondenti** a quanto calcolato, con propria metodologia, dalla **Regione** ed evidenziato nelle sue Osservazioni.

In particolare, la Regione (vedi pag. 12 della Relazione d'esame del 29.9.2015 n. 31769) arriva a poter stimare il consumo di suolo del Nuovo PRG di Ciriè (al netto delle previsioni inattuate

⁹ Città storica (51,45 ha), Città consolidata (319,2 ha), TC6r (0,64 ha), Altro (134 ha).

¹⁰ Il valore di 584,2 ha è comprensivo di 78,9 ha già pianificati ma non attuati dal PRG vigente ed inclusi nel Nuovo PRG, ma non comprende l'edificato in zona agricola del PRG vigente e non riconosciuto come Tessuto (TC2) dal Nuovo PRG.

del PRG in vigore e delle aree cedute a parco o parco agricolo da parte degli Ambiti AVa e Pa della *Città della trasformazione*) in **58 ha** che, rapportati alla superficie urbanizzata esistente di Ciriè (che la Regione stima essere di **515,5 ha**), determinano un consumo pari all' **11,25%**, superiore dunque alla soglia del 6% decennale indicato dal citato art 31 del vigente PTR della Regione Piemonte.

L' accoglimento da parte del Comune di Ciriè delle Osservazioni della Regione volte:

- ..a) allo **stralcio** (o riduzione) di tratti di **viabilità in progetto** e nello specifico,
- a1) il tratto in Ciriè della *Pedemontana* (in quanto il tracciato previsto dal Nuovo PRG non è quello del PTC2 della Provincia di Torino in vigore dal 2011) per una, minor superficie di circa **14.000 mq**;
 - a2) il tratto di collegamento con San Carlo Canavese dell'arco est del *Fuso viabile* pianificato dal Nuovo PRG (per una minor superficie di **2.040 mq**);
 - a3) la riduzione da 16 a 13 mt della sezione trasversale del *Viale insediativo* della Città Giardino lineare (CGL) del Nuovo PRG (con l'eliminazione del controviaie lato aree agricole a sud della CGL) per una minor superficie di **4.680 mq**;
- b) allo **stralcio** degli Ambiti di trasformazione urbanistica **ATrF7** (prevalentemente residenziale a Rossignoli pari a 33.393 mq di St) ed **ASp1** (produttivo-terziario pari a 40.232 mq di St), conseguono, per effetto di tali stralci accolti, una **riduzione di aree insediative** (per 73.625 mq) e per **infrastrutture viabili** (per 20.720 mq) che **assommano a 94.519 mq di minor consumo di suolo**.

Se si deducono i **9,45 ha** di minor consumo di suolo, appena calcolati ed evidenziati, dai **58 ha** stimati dalla Regione e si rapportano i residui **48,5 ha** alla superficie urbanizzata esistente di Ciriè stimata dalla Regione (515,5 ha), si avrebbe un consumo apprezzabilmente inferiore e pari al **9,4%**, (anche se ancora superiore alla soglia del **6%** decennale indicato dal citato art 31 del vigente PTR).

Tuttavia oltre a considerare valida, da parte del Comune di Ciriè, la programmazione quindicennale del Nuovo PRG (per la sua strategia e struttura), che porterebbe il consumo, ammissibile dall'art 31 PTR, al 9%), se si rapportasse il consumo di suolo di **48,5 ha** conseguente alle Controdeduzioni del Comune, al Sistema insediativo-infrastrutturale esistente o già pianificato ma non attuato dal PRG vigente, calcolato dal Nuovo PRG (vedi le note 4 e 5 a piè di pagina) in **584,2 ha** (di poco superiore ai **515,5 ha** stimati dalla Regione), il consumo di suolo risulterebbe del **8,3%**; un valore questo che il Comune di Ciriè considera che possa essere ritenuto compatibile dalla Regione Piemonte.

4. Ambiti di trasformazione urbanistica e Controdeduzioni alle Osservazioni della Regione

Va innanzitutto evidenziato e ricordato che la struttura e lo sviluppo operativo del Nuovo PRG di Ciriè sono fortemente incardinati alla *Città della trasformazione*, così come da esso pianificata e progettata, per il raggiungimento dei seguenti finalità-obiettivi principali e fra di loro interconnessi:

- 1) Completo assolvimento del fabbisogno pregresso ed aggiuntivo degli standard (sia ex art. 21 che ex art. 22 della Lur 56/77 e smi).
- 2) Realizzazione della quasi totalità del sistema della viabilità del Nuovo PRG, in particolare del *Fuso viabile* e del *Viale insediativo* della Città Giardino Lineare.
- 3) Realizzazione di un'adeguata dotazione di Edilizia residenziale sociale (ERS) in rapporto al fabbisogno abitativo decennale (ai sensi della Ln 10/1977), da realizzarsi sulle aree cedute

gratuitamente alla piena disponibilità del Comune mediante la perequazione urbanistica (nel caso di ERS sovvenzionata od a qualunque titolo agevolata da finanziamenti pubblici, mentre l'edilizia convenzionata ex artt 17 e 18 del DPR 380/2001 è prevista nell'ambito delle superfici fondiarie degli Ambiti), per consentirgli un'efficace politica della casa.

4) Perseguimento di un progetto di forma urbana basato: sul recupero, riqualificazione e rifunzionalizzazione delle aree produttive dismesse; su completamenti dei tessuti urbanizzati esistenti con la realizzazione di bordi urbani certi e riconoscibili; su sistemi insediativi innovativi per struttura, equilibrio ecologico e mix funzionale; sul valore strutturale ed ambientale del *Parco del Banna* e del *Giardino lineare* del Macro ambito della "Città giardino".

5) Sostenibilità economica e fattibilità urbanistica delle trasformazioni urbanistiche pianificate negli Ambiti per la fattibilità della perequazione urbanistica su cui è basato lo sviluppo operativo del Piano ed il raggiungimento degli obiettivi fin qui sintetizzati.

Considerando tali finalità ed obiettivi come di valenza strutturale e comunque molto importanti per le interrelazioni e le conseguenze urbanistiche pianificate con il Nuovo PRG:

E' accoglibile la richiesta della Regione di **stralcio** dell' **Ambito ASp1** della *Città della trasformazione*, in quanto la finalità urbanistica di esso (sia quella di offrire una prospettiva di eventuale espansione all'esistente ed edificata ampia zona per attività produttive con aziende in funzione, sia di completare e uniformare la via Biauone) solo limitatamente, nel caso della viabilità (obiettivo di cui al punto 2) ed in parte della dotazione di standard (obiettivo di cui al punto 1), sono riconducibili all'insieme integrato degli obiettivi del Nuovo PRG incardinati alla *Città della trasformazione*.

Inoltre le sopra richiamate finalità urbanistiche di ASp1 potranno essere parimenti assolte: in un caso, mediante ricorso a procedure di SUAP, in presenza di effettive esigenze di sviluppo delle attività in essere; nell'altro, mediante un intervento di ampliamento e limitato prolungamento viabile come progetto di opera pubblica del Comune di Ciriè.

E' accoglibile la richiesta della Regione di **stralcio** dell' **Ambito ATrF7** della *Città della trasformazione*, in quanto la sua principale finalità urbanistica era quella di permettere la realizzazione di una limitata variante alla viabilità locale (obiettivo riconducibile marginalmente a quello di cui al punto 2) che attraversa la Frazione Rossignoli (mediante perequazione urbanistica e realizzazione, come opera di urbanizzazione, nell'attuazione, peraltro di difficile fattibilità economico-operativa nel medio periodo, dell'Ambito), piuttosto che una secondaria finalità di sviluppo residenziale e di aggiuntiva dotazione di consistenti aree a verde pubblico e servizi (obiettivo di cui al punto 1) per la Frazione (resta comunque la piccola edificabilità abitativa basata sul *riconoscimento di Tessuto* operato dal Nuovo PRG a Rossignoli).

Un puntuale intervento di miglioramento viabile potrà comunque essere preso in considerazione dal Comune come specifico progetto di opera pubblica.

Non è accoglibile la richiesta della Regione di **stralcio** integrale dell'**Ambito ATi4**¹¹ della *Città della trasformazione*; ciò in quanto le finalità urbanistiche di esso sono molteplici e riconducibili agli obiettivi di cui ai punti 1, 2 (con particolare riferimento al concorso alla realizzazione di una parte significativa dell'arco est del *Fuso viabile*), 3, 4 (per la parte relativa al completamento di tessuti urbanizzati esistenti realizzando bordi urbani certi e riconoscibili ed allo sviluppo di funzioni abitative e per servizi, terziarie e produttive), nonché al punto 5.

Si tratta di obiettivi di cui il Comune conferma l'importanza strutturale e gli esiti attesi dallo sviluppo operativo dell'Ambito ATi4

¹¹ Peraltro non si condivide la preoccupazione dell'Osservazione della Regione circa il rischio di "apertura di un nuovo fronte di urbanizzazione"; ciò in quanto ATi4 conclude la forma urbana esistente e ben ne fissa il margine con la viabilità in progetto del *Fuso* e della esistente via Biauone.

Non è accoglibile la richiesta della Regione di stralcio dell' **Ambito ATrC1**¹² della *Città della trasformazione*; ciò in quanto le finalità urbanistiche di esso sono molteplici e riconducibili agli obiettivi di cui ai punti 1, 2 (con particolare riferimento al concorso alla realizzazione di una parte significativa dell'arco est del *Fuso viabile*), 3, 4 (per la parte relativa al completamento di tessuti urbanizzati esistenti realizzando bordi urbani certi e riconoscibili ed allo sviluppo di funzioni abitative e per servizi) e punto 5.

Si tratta di obiettivi di cui il Comune conferma sia l'importanza che gli esiti attesi dallo sviluppo operativo dell'Ambito ATrC1.

Non è accoglibile la richiesta della Regione di **stralcio** dell' **Ambito ATrC2**¹³ della *Città della trasformazione*; ciò in quanto le finalità urbanistiche di esso sono molteplici e riconducibili agli obiettivi di cui ai punti 1, 2 (con particolare riferimento al concorso alla realizzazione di una parte significativa dell'arco nord del *Fuso viabile*), 3, 4 (per la parte relativa al completamento di tessuti urbanizzati esistenti realizzando bordi urbani certi e riconoscibili ed allo sviluppo di funzioni abitative, per servizi,) ed al punto 5.

Si tratta di obiettivi di cui il Comune conferma l'importanza e gli esiti attesi dallo sviluppo operativo dell'Ambito ATrC2.

Non è accoglibile la richiesta della Regione di **stralcio parziale** di aree appartenenti all' **Ambito ATi2** della *Città della trasformazione*, nonché della verifica di un suo ridimensionamento complessivo; ciò in quanto le finalità urbanistiche di questo Ambito, strategico per il progetto urbanistico del Piano e soprattutto della *Città Giardino Lineare* stessa e dei suoi specifici obiettivi, sono molteplici e riconducibili in modo particolarmente integrato e strutturale agli obiettivi strategici di cui ai punti 1 (in particolare), 2 (con particolare riferimento alla realizzazione di una parte essenziale dell'intero arco sud del *Fuso viabile*), 3 (è l'Ambito dove è più consistente la possibilità di attuare una politica di *social housing* di tipo pubblico), 4 (per la parte relativa alla pianificazione di sistemi insediativi innovativi per struttura, equilibrio ecologico e mix funzionale, per il valore strutturale ed ambientale del *Giardino lineare* del Macro ambito della Città giardino e per lo sviluppo di nuove e sostenibili funzioni economiche, abitative e servizi) ed al punto 5 (in ATi2 è particolarmente importante la sostenibilità economica delle trasformazioni urbanistiche, per la fattibilità della perequazione urbanistica su cui è basato lo sviluppo operativo del Piano ed il raggiungimento degli obiettivi fin qui richiamati).

Si tratta di obiettivi di cui il Comune conferma sia l'importanza che gli esiti attesi dallo sviluppo operativo dell'Ambito ATi2.

Sono invece accoglibili parte delle richieste della Regione mediante la **riconfigurazione delle superfici fondiarie** e delle relative aree edificabili dell'**Ambito ATi2** (operata con le Controdeduzioni) escludendone, in particolare, la collocazione a sud del *Viale insediativo* e verso il territorio agricolo a sud della CGL.

Sono peraltro tutte riconfigurazioni fondiarie corrispondenti alla puntuale riverifica ambientale ed ecologico-paesaggistica, ai sensi del Rapporto ambientale-VAS del Nuovo PRG, compiuta in sede di Controdeduzione alle Osservazioni contenute nella Relazione dall'Organo tecnico regionale

¹² Anche in questo caso, non si condivide la preoccupazione dell'Osservazione della Regione circa il rischio di "apertura di un nuovo fronte di urbanizzazione"; ciò in quanto ATrC1 è pianificato per concludere la forma urbana esistente e ben fissarne il margine con la viabilità in progetto del *Fuso*, proprio ad evitare la "tendenza all'avvicinamento dell'edificato verso San Maurizio" temuto dall'Osservazione.

¹³ Anche l'Ambito ATrC2 (pur interessante terreni di II classe, che però risultano interclusi dalla viabilità in progetto del *Fuso* e confinanti con l'attuale edificato urbano), conclude la forma urbana esistente e ben ne fissa il margine a nord, con la viabilità in progetto del *Fuso* e verso il Comune di Nole con il *corridoio ecologico*, con il *riconosciuto Tessuto Tc2* e con il *Terreno agricolo periurbano*.

(esplicitamente richiamate dalla Relazione d'esame della Regione del 29.9.2015 n. 31769 ed a cui si rimanda).

Non è accoglibile la richiesta della Regione di eliminazione dell'edificabilità dell' **Ambito AVa1** della *Città della trasformazione* e di una sua riconfigurazione come Ambito con finalità agricola e di valenza ambientale e paesaggistica; ciò in quanto le finalità urbanistiche di questo Ambito, importante per il progetto urbanistico della Città Giardino Lineare stessa e dei suoi specifici obiettivi (in particolare la riqualificazione e rifunzionalizzazione della stessa confinante ex IPCA), sono molteplici e riconducibili in modo integrato e strutturale agli obiettivi strategici di cui ai punti 1 (in particolare, per l'elevata cessione gratuita al Comune, mediante la perequazione urbanistica, dell'80% della superficie territoriale dell'Ambito per standard ed aree di verde ambientale ed anche ad un uso agricolo coerente con le finalità di AVa1), 2 (con particolare riferimento alla realizzazione di una parte dell' arco sud del *Fuso viabile*), 4 (in particolare, per il concorso al recupero, riqualificazione e rifunzionalizzazione delle aree produttive dimesse), nonché al punto 5.

E' invece possibile tener parzialmente conto delle Osservazioni della Regione, mediante la **riconfigurazione delle superfici fondiari** e delle relative aree edificabili dell'Ambito **AVa1** (operata con le Controdeduzioni), concentrandole solo in fregio al lato nord del *Viale insediativo*; una modificata configurazioni fondiaria corrispondente alla puntuale verifica ambientale ed ecologico-paesaggistica, ai sensi del Rapporto ambientale-VAS del Nuovo PRG, compiuta in sede di Controdeduzione alle Osservazioni contenute nella Relazione dall'Organo tecnico regionale (esplicitamente richiamate dalla Relazione d'esame della Regione del 29.9.2015 n. 31769 ed a cui si rimanda).

**STRALCIO DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL NUOVO PRGC
che hanno subito modifiche a seguito dell'accoglimento delle Osservazioni della
Regione Piemonte**

Le modifiche sono opportunamente segnalate, inserendo in grassetto di colore rosso le integrazioni ed evidenziando le parti stralciate in **barrate**

Omissis

Art. 5

Parametri urbanistici e ambientali

- 1 *Indice di edificabilità territoriale It*: rappresenta la *Superficie lorda di pavimento Slp* massima realizzabile per ogni metro quadro di *Superficie territoriale St*. Il rapporto è espresso in **mq/mq**.
- 2 *Indice di edificabilità fondiaria If*: rappresenta la *Superficie lorda di pavimento Slp* massima realizzabile per ogni metro quadro di *Superficie fondiaria SF*. Il rapporto è espresso in **mq/mq**.
- 3 *Rapporto di copertura Rc*: Il rapporto di copertura è il quoziente, espresso in percentuale, tra la superficie coperta dalle costruzioni edificate e/o edificabili e la superficie fondiaria (Rcf) o territoriale (Rct) pertinente; esso rappresenta la percentuale di superficie coperta edificata e/o edificabile rispetto alla Sf o St ($Rcf = Sc/Sf$; $Rct = Sc/St$)
- 4 *Indice di permeabilità Ip*: esprime il rapporto % minimo ammissibile tra la *Superficie permeabile Sp* e la *Superficie territoriale St* o la *Superficie fondiaria Sf* (nel caso dei permessi di costruire convenzionati, nei Tessuti della Città consolidata la Sf è da considerare comprensiva delle eventuali cessioni di aree per standard o viabilità), come specificato negli articoli che seguono.
- 5 *Densità arborea A* e *arbustiva Ar*: esprimono rispettivamente il numero di alberi di alto fusto e il numero di arbusti da mettere a dimora per ogni mq. di superficie di riferimento (Sf per gli interventi diretti e St per gli strumenti attuativi).
Per gli impianti arborei di cui sopra si fa riferimento **(per quantità e qualità)** alle indicazioni dell'Elaborato P5 relativo alla VAS **(Cap. 5, punto 5.10 "Sistemi di impianto vegetativo" della Vas come modificato e integrato in sede controdeduttiva alla Regione Piemonte)**, oltre che ai disposti dell' Art.892 del Codice Civile

Art. 27

Tessuti per attività polifunzionali e commerciali (TC5)

- 1 Tessuti misti destinati a funzioni prevalentemente terziarie, di servizio alle imprese e alle persone **(TC5)** o a destinazione commerciale **(TC5c)**, evidenziati nelle Tavole di *Assetto urbanistico* del Progetto Definitivo di PRG, con tipologie prevalentemente a padiglioni e capannoni di medie e piccole dimensioni e caratterizzati da una media e bassa permeabilità del suolo.
- 2 *Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi*
- Nuova edificazione e completamento edilizio su lotto di completamento:
 $If = 1,00$ mq/mq
 $Hmax = 2-3$ piani o metri 12,00

Rc = 50%

Ip = 20%

A = 1 albero/200 mq di Sf potenziando i filari sui bordi interni dei lotti e lungo l'affaccio su via;
Ar = 1 arbusto/100 mq di Sf

I Lotti di completamento eventualmente soggetti a permesso di costruire convenzionato, coerentemente con il disegno di PRG, devono cedere le aree per urbanizzazioni relative a strade, parcheggi e verde.

Lo standard di aree per servizi dovrà essere equivalente all'80% della SIp delle destinazioni terziarie o al 10% della superficie fondiaria delle destinazioni produttive; tali standard devono essere reperiti all'interno della superficie fondiaria (non influenzando tuttavia sull'applicazione dei parametri fondiari sopra riportati), ovvero all'esterno di questa, se così previsto con specifica indicazione della localizzazione dal PRG.

Per gli edifici residenziali esistenti eventualmente ricompresi all'interno del tessuto che non risultino collegati alle attività polifunzionali, è consentito il mantenimento dell'uso residenziale (U1/1), con un ampliamento del 20% della SIp esistente, con un massimo di 50 mq. di SIp; sono comunque sempre consentiti 25 mq. di Su.

3 *Disciplina degli Usi:*

- Usi previsti: U2/1, U2/2, U2/3, U3/1, U3/2, U3/3, U3/4, U3/5, U3/7, U3/8, U4/1, U4/2, U5/1, U5/2, U5/3, C3 e C7 (art 10 comma 9)
- Usi regolati: U1/1 e U1/2 = max 20% della SIp, e comunque un alloggio per un massimo di 150 mq di SIp per ogni attività economica.

4 **Il rilascio di autorizzazioni commerciali è subordinato al rispetto del DC n. 23 del 23/6/2008 di Criteri commerciali e della DCR n. 563-13414 del 29/10/99 come modificata dalla DCR n. 191-43016 del 20/11/2012.**

Omissis

Art. 30

Ambiti di trasformazione urbanistica. Norme generali

- 1 Negli Ambiti, di cui al comma 3 dell'articolo 29, il PRG prevede trasformazioni urbanistiche disciplinate dalle presenti norme, relative ad interventi di ristrutturazione urbanistica e rifunzionalizzazione urbana, a nuovi insediamenti, a nuovi servizi ed infrastrutture.
- 2 Tutti gli Ambiti di trasformazione sono soggetti a Strumento urbanistico esecutivo (SUE) convenzionato, di iniziativa privata o pubblica, che utilizza le modalità di attuazione e la perequazione urbanistica di cui al precedente articolo 12.
Nelle Tavole i *Aspetto urbanistico* (in scala 1:5.000 e 1:2.000) sono altresì indicati gli Ambiti di trasformazione coordinati, costituiti da Ambiti contigui o collegati funzionalmente oppure eventualmente interessati dal trasferimento di Superficie lorda di pavimento (Slp) generata dalle utilizzazioni edificatorie di altri Ambiti di trasformazione o da Ambiti per i quali siano disciplinati specificamente tali trasferimenti.
- 1 Per gli Ambiti di trasformazione ATi, ATrC, ATrF5, Pa5 ed eventualmente per gli altri ATrF e per gli Ambiti AVa, Pa1, di cui ai successivi articoli, è disciplinata, anche per il rispetto delle proporzioni di cui all'art. 2 della Legge nazionale 10/77, una quota di edificabilità per Edilizia residenziale sociale-ERS (edilizia sovvenzionata e convenzionata

agevolata, o altre forme di *social housing* individuate dalla legislazione vigente e dalla normativa e programmazione regionale) aggiuntiva rispetto all'edificabilità privata complessivamente assegnata dal PRG all'Ambito, unitamente alla corrispondente Superficie fondiaria, da individuare all'interno delle aree di cessione al Comune mediante il metodo della Perequazione urbanistica e ferma restando l'adeguata soluzione della relativa dotazione di standard urbanistici all'interno dell'Ambito di trasformazione.

Negli Ambiti di trasformazione dove il PRG assegna l'edificabilità aggiuntiva per l'ERS, è il Comune di Ciriè a deciderne l'utilizzo e la relativa assegnazione in attuazione delle politiche per la casa messe in atto.

Il soggetto attuatore della quota ERS dovrà partecipare proporzionalmente alle spese di progettazione ed urbanizzazione dell'Ambito (se necessario, aderendo al Consorzio dei proprietari dell'Ambito di trasformazione).

Qualora esistano soggetti attuatori di ERS agevolata fra le proprietà cedenti al Comune le aree soprarichiamate (in applicazione della perequazione urbanistica), essi possono realizzare direttamente tali interventi di ERS nelle aree cedute.

Il corrispettivo economico che i soggetti attuatori dell'ERS verseranno al Comune, a seguito dell'assegnazione dei lotti di intervento, dovrà essere utilizzato quale risorsa concorrente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli standard previsti dal nuovo PRG e dal SUE, nelle aree dell'Ambito di trasformazione cedute per verde, servizi e infrastrutture (VS) al Comune.

In tutti gli Ambiti di trasformazione di cui al presente comma, è altresì prevista una quota di edificabilità per edilizia privata convenzionata (EC) di cui agli Art.17 e 18 del DPR 380/01, fino al 10% del fabbisogno decennale di edilizia residenziale del Comune, al fine del dimensionamento dell'ERS ai sensi dell'Art. 34, 2° comma della Lur 56/1977, da localizzare nelle Aree di concentrazione edilizia (ACe, di cui al comma 6) dell'Ambito di trasformazione.

- 4 Al fine di migliorare l'utilizzo e la funzionalità dei lotti ERS è consentito l'eventuale accorpamento degli stessi anche se previsti su distinti Ambiti di trasformazione mediante deliberazione del Consiglio Comunale.
- 5 In tutti gli Ambiti di trasformazione il PRG garantisce la compresenza di funzioni urbane e usi diversi, regolata da percentuali per ciascun tipo di Ambito.
- 6 La superficie degli Ambiti di trasformazione viene così ripartita:
 - un'area nella quale deve essere concentrata l'edificazione, definita come *Area di concentrazione edilizia (ACe)*;
 - un'area destinata a *Verde privato con valenza ecologica ed altri spazi privati (Ve)*, di cui una quota deve essere Verde privato permeabile (VPP) e la restante parte può essere destinata ad altro verde e spazi privati (Sp);
 - un'area (VS) destinata 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);
 - **ACe + Ve** costituiscono la *Superficie fondiaria (Sf)* di cui al precedente art.4
 - **ACe + Ve e VS** costituiscono la *Superficie territoriale (St)* di cui al precedente art.4
- 7 La viabilità d'accesso agli insediamenti, che, ove sia privata, è da assoggettare eventualmente a servitù di uso pubblico, le piazze e i parcheggi privati, oltre che all'interno

dell'ACe potranno essere localizzati all'interno della zona Ve, occupandone, se non diversamente oggettivamente motivato, al massimo il 15% della superficie.

- 8 Negli articoli successivi viene specificata, per ogni tipologia di Ambito di trasformazione, la quantità percentuale rispetto alla *Superficie territoriale* (St) della ripartizione funzionale tra Sf e VS. Tale ripartizione è quantitativamente obbligatoria.
L'Elaborato G2 *Guida progettuale per gli interventi nella Città e nel territorio della trasformazione*, concorre alla definizione progettuale della ripartizione e della progettazione della trasformazione, in termini di indirizzi e direttive di cui gli Strumenti urbanistici attuativi convenzionati (SUE) dovranno tenere conto.
- 9 In sede di SUE motivate modifiche del disegno e della localizzazione del VS e della Sf ove evidenziati negli Elaborati di PRG (od indicate nella Guida G2), possono essere consentite (o richieste dall'Amministrazione Comunale) per esigenze oggettive o qualora migliorative del progetto di trasformazione urbanistica, nel rispetto del principio dell'accorpamento degli standard, della loro funzionalità e fruibilità e dei contenuti prestazionali e qualitativi delle presenti norme e delle Tavole di *Assetto urbanistico* del PRG.
- 10 Qualora l'Amministrazione comunale, anticipatamente rispetto all'attuazione mediante SUE e perequazione urbanistica, intendesse procedere all'acquisizione e realizzazione di aree comprese nella parte VS di un Ambito di trasformazione (per l'attuazione urgente, in alternativa all'esproprio, di previsioni relative al verde, ai servizi, alla viabilità ed agli insediamenti ERS, ove essi siano definite nelle Tavole di *Assetto urbanistico* del PRG), i proprietari che metteranno a disposizione del Comune tali aree, con la relativa cessione gratuita (o equivalente forma giuridica), rimarranno comunque titolari dei diritti edificatori, da utilizzare nella successiva attuazione perequativa degli interventi. Tale titolarità viene invece conseguentemente meno, nel caso dell'impiego dell'alternativo procedimento di esproprio, a fronte della indisponibilità dei proprietari, venendo a cessare la disciplina attuativa della perequazione urbanistica in quanto la proprietà interessata viene sottoposta ad un vincolo (la cui durata non potrà essere superiore a 5 anni, ai sensi della normativa nazionale vigente).
In particolare per l'ERS, resta comunque applicabile, se necessario, l'art. 51 della Legge 865/71 o la formazione di un Peep ai sensi dell'art. 41 della Lur 56/77.
- 11 Eccezion fatta per gli Ambiti ARp1 e 2 (dove l'indice di edificabilità tiene già conto dei fabbricati dismessi) le proprietà, incluse in un Ambito di Trasformazione, su cui insistono edifici esistenti, incrementano del 100% la SIp esistente fino a 200 mq, del 50% da 201 a 400 mq di SIp e del 30% oltre i 400 mq di SIp, l'applicazione alle suddette proprietà dell'indice di edificabilità territoriale; se il SUE (o i SUE) attuativo dell'Ambito ne progettasse il mantenimento, gli interventi su tali edifici esistenti saranno disciplinati dal SUE stesso (o dai SUE).
Gli edifici esistenti interni agli Ambiti di trasformazione possono essere stralciati dagli Strumenti urbanistici esecutivi e sottoposti ad intervento diretto alle seguenti condizioni:
a) lo stralcio deve riguardare l'area di effettiva pertinenza dell'edificio, come risulta dalla situazione catastale e di fatto;
b) gli edifici stralciati possono essere demoliti e ricostruiti, senza incremento di SIp e coerentemente con il contesto dell'Ambito da cui sono stati stralciati o sottoposti ad interventi sugli edifici esistenti di cui all'art 7 comma 1 lettera a) delle NdA, con esclusione di CE ed RU;
c) le eventuali modifiche alle destinazioni d'uso in atto devono essere compatibili con le destinazioni d'uso dell'Ambito interessato.

Fino all'entrata in vigore dei SUE attuativi degli Ambiti di trasformazione, per gli edifici esistenti interni ad essi e non stralciati, sono ammessi interventi di MO, MS, RE, DsR (nonché quelli necessari o richiesti dalla normativa vigente in materia energetica, ambientale, tecnologica, igienico-sanitaria e di messa in sicurezza).

- 12 Lo SUE dovrà di norma interessare l'intero Ambito di trasformazione, unitario o coordinato. Per motivate esigenze operative ed attuative dell'Ambito, all'interno di esso, ove non già indicate dal Progetto definitivo del PRG o dalla Guida G2, possono essere individuate *Unità minime di intervento* (UmI) purché congrue ai fini della realizzazione delle opere di urbanizzazione, degli standard, della viabilità e dell'ERS previsti nell'Ambito.
- 13 Al fine di conseguire un disegno urbanistico ed architettonico coordinato ed un'efficacia operativa e funzionale, l'Amministrazione comunale, tenendo conto della Guida G2, può dotarsi di un *Coordinamento progettuale* dell'Ambito. Esso costituisce una proposta progettuale generale non avente valore di SUE e può essere predisposto dal Comune oppure da uno o più proprietari (o aventi diritto) rappresentanti almeno il 50,01% dell'edificabilità complessiva ammessa per tale Ambito. Dovrà, in questo caso, essere garantito il rispetto, anche per la minoranza della proprietà non proponente degli indici, parametri e oneri previsti per l'intero Ambito.
Qualora il l'Amministrazione comunale faccia proprio con specifico atto tale *Coordinamento progettuale*, esso reso pubblico e comunicato agli interessati, diventa cogente nei confronti della successiva elaborazione dei SUE e delle relative convenzioni. I tempi per l'elaborazione e l'approvazione dei SUE relativi alle singole Unità minime d'intervento, dopo l'assunzione da parte del Comune dei documenti relativi al *Coordinamento progettuale*, possono essere diversi e separati.
- 14 Le fasce di rispetto per le nuove costruzioni sono fissate in m 20,00 dalle *strade urbane di scorrimento* e di norma in m 10,00 dalle altre strade, fatto salvo diverse distanze evidenziate nelle Tavole di *Assetto urbanistico* del nuovo PRG.
Le nuove costruzioni dovranno rispettare il distacco dai confini e dalle aree a servizi esistenti e in progetto del PRG (Dc), fra costruzioni (De) e dalle strade (Ds) previste per ogni Ambito.
- 15 Tutti gli interventi consentiti dal presente articolo dovranno comunque essere compatibili con le prescrizioni tecniche e attuative del *Piano di zonizzazione acustica*.
- 16 Tutti gli interventi consentiti dal presente articolo dovranno comunque essere compatibili con le **indicazioni e** prescrizioni tecniche ed attuative **degli** Elaborati: P4 *Relazione geologico-tecnica* del nuovo PRG; **P5 Rapporto Ambientale-VAS e relativi elaborati**, che prevalgono sui disposti del presente articolo.

Omissis

Art. 33

Ambiti di Trasformazione prevalentemente residenziale nel Concentrico (ATrC) e nelle Frazioni (ATrF)

- 1 Riguardano aree nel Concentrico e nelle Frazioni, già a destinazione prevalentemente residenziale nel PRG vigente ma inattuata (ATrF5) o a destinazione agricola (ATrC1 e 1 bis, 2, 3, 4 e ATrF6-e7).

Gli ATr sono Ambiti volti sia a definire i margini urbani del sistema insediativo di Ciriè (soprattutto del Concentrico -AtrC 1, 2, 3, 4- ma anche di alcune Frazioni -AtrF 5, 6, ~~7~~ -), sia a completarlo e svilupparlo, sia a consentire la strutturazione e riqualificazione nel bordo urbano prospettante il Banna (AtrC1bis) e la realizzazione del Parco omonimo (mediante la rilocalizzazione di attività produttive).

Gli ATr sono quasi tutti interessati anche da previsioni di viabilità necessarie ad un'organizzata e razionale accessibilità del sistema insediativo di Ciriè e di attraversamento delle Frazioni.

2 Parametri urbanistici ed ecologici

AtrC (nel territorio del Concentrico)

-It: 0,25 mq di Slp/ mq della St

-“Città pubblica” o di uso pubblico da cedere mediante perequazione urbanistica (VS):
min. 60% della St

-Sf: 40% della St

-ACe: 50% della Sf

-VPp: 30% della Sf

-altri Spazi privati (Sp): 20% della Sf

-ERS: It aggiuntivo di 0,05 mq di Slp /mq della St da localizzare nel 10% del VS (che costituirà la Sf dell'ERS)

-EC: 20% della edificabilità residenziale attribuita dal PRG (mediante l'It di 0,25 mq/mq) e da realizzare all'interno della Sf.

-Du: Residenza (max 90%);Terziario di servizio alle imprese e alle persone (min 10%); Servizi pubblici o di interesse pubblico (in VS)

- A = 60 alberi/ha di St; AR =80 arbusti/ha di St

AtrC1bis (Banna)

-It: 0,25 mq di Slp/ mq della St (incrementato del 30% della Slp esistente)

-“Città pubblica” o di uso pubblico da cedere mediante perequazione urbanistica (VS):
min 60% della St

-Sf: 40% della St

-ACe: 50% della Sf

-VPp: 30% della Sf

-altri Spazi privati (Sp): 20% della Sf

-ERS: It aggiuntivo di 0,05 mq di Slp /mq della St da localizzare nel 10% del VS (che costituirà la Sf dell'ERS)

-EC: 20% della edificabilità residenziale attribuita dal PRG (mediante l'It) e da realizzare all'interno della Sf.

-Du: Residenza (fino al 100%);Terziario di servizio alle persone ed alle imprese (fino al 20%); Servizi pubblici o di interesse pubblico (in VS)

- A = 60 alberi/ha di St; AR =80 arbusti/ha di St

AtrF (nel territorio delle Frazioni)

-It: 0,25 mq di Slp/ mq della St

-“Città pubblica” o di uso pubblico da cedere mediante perequazione urbanistica (VS):
min. 50% della St

-Sf: 50% della St

-ACe: 50% della Sf

-VPp: 30% della Sf

-altri Spazi privati (Sp): 20% della Sf

ERS¹⁴: It aggiuntivo di 0,05 mq di Slp /mq St da localizzare nel 10% del VS (che costituirà la Sf dell'ERS)

¹⁴ Obbligatoria in ATrF5 e facoltativa negli altri ATr delle Frazioni (ATrF6,7)

- EC: 20% della edificabilità residenziale attribuita dal PRG (mediante l'It di 0,25 mq/mq) e da realizzare all'interno della Sf.
- Du: Residenza (max 95%); Terziario di servizio alle persone o alle imprese (min 5 %); Servizi pubblici o di interesse pubblico (in VS)
- A = 40 alberi/ha di St; AR =60 arbusti/ha di St

3 *Parametri edilizi*

- Ds = 10,00 m
- Dc e da aree a servizi = 5,00 m
- De = 10,00 m

Art. 34

Ambiti di Riuso e trasformazione produttivo-terziaria (ARp)

- 1 Sono Ambiti che riguardano insediamenti industriali recentemente o da più tempo dimessi (e le relative zone industriali del PRG vigente) e che sono costituiti:
dall' **ARp1-a e b**, parte del macro ambito della *Città Giardino lineare* (CG) e riguardante l'area della ex Cartiera DE MEDICI (ARp1-a) e il resto dell'ex zona Ir1 del PRG vigente (ARp1-b), nonché dall' **ARp2**, riguardante l'area dell'ex FINAFF (zona I11 del PRG vigente).

Tali Ambiti costituiscono parti di territorio dove possono trovare prioritaria applicazione le "Linee guida per le Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate (APEA)", di cui alla DGR Regione Piemonte 30-11858 del 28.7.2009.

2 *Parametri urbanistici ed ecologici*

ARp1-a¹⁵; ARp2

-Indice di edificabilità territoriale (It): 0,45 mq di SIp/mq di Sup territoriale (St)
 -"Città pubblica o di uso pubblico" da cedere mediante perequazione urbanistica (VS): 50% della St (oltre che per gli standard urbanistici e la viabilità pubblica, per **ARp1-a** il VS è da destinare ~~anche alla realizzazione, a carico dell'intervento di trasformazione urbanistica, di un Palazzetto dello sport; è inoltre da destinare~~ alla rilocalizzazione dell'Azienda produttiva esistente "Eredi Palumbo." in ATrC1bis, **nonchè alla rilocalizzazione, in alternativa a ARp1-b, dell' Azienda produttiva esistente in TC6r di via Bessanese**; per **ARp2**, il VS è da destinare anche alla rilocalizzazione di parte delle attività esistenti in TC6r dell'Ambito Pa3).

- Superficie fondiaria (Sf): 50% della St
- Rapporto di copertura fondiario max (RCf): 60% della Sf
- Area di concentrazione edilizia (ACe): 60% della Sf
- Verde privato permeabile (VPP): 20% della Sf
- altri Spazi privati (Sp): 20% della Sf
- Du: Produttivo (35%), Terziario di servizio alle imprese e alle persone (45%), Residenza (20%), altri Servizi pubblici o di interesse pubblico (in VS)
- A = 60 alberi/ha di St; AR =80 arbusti/ha di St

ARp1-b

- Indice di edificabilità territoriale (It): 0,40 mq di SIp/mq di Sup territoriale (St)
- "Città pubblica o di uso pubblico" da cedere mediante perequazione urbanistica (VS):

¹⁵ **E'a carico dell'intervento di trasformazione urbanistica dell'Ambito ARp1-a, la realizzazione, di un Palazzetto dello sport di livello locale, da disciplinare nella Convenzione urbanistica col Comune. Tale realizzazione si localizzerà su aree VS dell'Ambito PA1 cedute al Comune nell'attuazione di tale Ambito.**

40% della St (oltre che per gli standard urbanistici e la viabilità pubblica, il VS è da destinare anche alla rilocalizzazione della Azienda produttiva esistente in TC6r dell' Ambito Pa4, **nonchè alla rilocalizzazione, in alternativa a ARp1-a, dell' Azienda produttiva esistente in TC6r di via Bessanese**)

- Superficie fondiaria (Sf): 60% della St
 - Rapporto di copertura fondiario max (RCf): 60% della Sf
 - Area di concentrazione edilizia (ACe): 60% della Sf
 - Verde privato permeabile (VPP): 20% della Sf
 - altri Spazi privati (Sp): 20% della Sf
 - Du: Produttivo (65%), Terziario di servizio alle imprese e alle persone (35%), altri Servizi pubblici o di interesse pubblico (in VS)
- A = 60 alberi/ha di St; AR = 80 arbusti/ha di St

3 *Parametri edilizi*

- Ds = 10,00 m
- Dc e da aree a servizi = 5,00 m
- De = 10,00 m

4 Per ARp1-a “ ex De Medici”, gli interventi di trasformazione o recupero del complesso produttivo dismesso dovranno essere preceduti dagli accertamenti di legge ed eventuali bonifiche, con le conseguenti compatibili destinazioni d'uso. Per ARp2“ex Finaff”, censita nell'anagrafe regionale dei siti da bonificare, gli interventi di trasformazione o recupero del complesso produttivo dismesso dovranno essere preceduti dagli accertamenti di legge d ed eventuali bonifiche necessarie a tutelare la pubblica incolumità dai rischi della presenza di asbesto, con le conseguenti compatibili destinazioni d'uso.

Art. 35

Ambito di Sviluppo del sistema produttivo esistente (ASp)

~~1 E' un unico Ambito (ASp1) che riguarda aree libere a destinazione agricola nel PRG vigente, contigue alla zona produttiva esistente e confermata ex CONTITECH (zona I-8 del PRG vigente), servite dalla nuova viabilità provinciale Ciriè-S. Maurizio (costituente parte della Direttrice Pedemontana). In questo Ambito possono trovare prioritaria applicazione le Linee guida per le Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate (APEA), di cui alla DGR Regione Piemonte 30-11858 del 28.7.2009.~~

~~2 *Parametri urbanistici ed ecologici*~~

- ~~-It: 0,40 mq di Slp/ mq della St~~
- ~~“Città pubblica” o di uso pubblico da cedere mediante perequazione urbanistica (VS):~~
- ~~40% della St (oltre che per gli standard urbanistici e la viabilità pubblica, il VS è da destinare anche alla rilocalizzazione della Azienda produttiva esistente in TC6r di via Bessanese).~~
- ~~-Rapporto di copertura fondiario max (RCf): 60% della Sf~~
- ~~-Area di concentrazione edilizia (ACe): 60% della Sf~~
- ~~-Verde privato permeabile (VPP): 20% della Sf~~
- ~~-altri Spazi privati (Sp): 20% della Sf~~
- ~~-Du: Produttivo (min 75%), Terziario di servizio alle imprese e alle persone (max 25%), altri Servizi pubblici o di interesse pubblico (in VS)~~
- ~~-A = 60 alberi/ha di St; AR = 80 arbusti/ha di St~~

~~3~~ ~~Parametri edilizi~~

~~-Ds = 10,00 m~~

~~-Dc e da aree a servizi = 5,00 m~~

~~-De = 10,00 m~~

Art. 36

Ambiti di Valorizzazione ambientale e di trasformazione (AVa)

- 1 Ambiti che riguardano aree prevalentemente libere attualmente a destinazione agricola e facenti parte del Macro ambito della *Città Giardino lineare* (CG), o a destinazione prevalentemente residenziale nel PRG vigente ma inattuale (AVa3) e sono rispettivamente costituiti:
dall' **AVa1 e AVa1bis** (aree comprese fra l'ex IPCA e la via Robaronzino) e
dall' **AVa2** (parte privata dell'ex IPCA ed area compresa fra il lato nord di essa, la via Battitore e il nuovo asse viabile della CG);
dall' **AVa3** (area a nord del Centro Storico nei pressi del Torrente Banna –ex zona Asr5 del PRG vigente-).

- 2 *Parametri urbanistici ed ecologici*
-It: 0,10 mq di Slp/ mq della St
-“Città pubblica” o di uso pubblico da cedere mediante perequazione urbanistica (VS):
80% St (**per AVa 1 e 2, in VS, sono ammesse eventuali attività agricole specializzate e/o florovivaistiche compatibili, nei settori individuati e definiti dagli elaborati VAS “Giardino naturalistico” -orticole, mediante intesa con il Comune o su iniziativa comunale, non ammesse nel settore di AVa 2 definito dai medesimi elaborati “Macchia di alberi”**)
-Sf: 20% della St
-ACe: 50% della Sf
-VPP: 30% della Sf
-altri Spazi privati (Sp): 20% della Sf
-eventuale ERS¹⁶: It aggiuntivo di 0,05 mq di Slp /mq St da localizzare nel 7% del VS (che costituirà la Sf dell'ERS)
-Du: Servizi e spazi pubblici o di uso pubblico ed eventuale ERS (in VS); Produttivo (compatibile con le altre destinazioni terziarie d'uso dell'Ambito) e Terziario di servizio alle imprese e alle persone (50%); residenza (50%)¹⁷
-A = 80 alberi/ha di St; AR = 100 arbusti/ha di St
- “Giardino naturalistico”: densità arborea di riferimento > 200 alberi/ha e arbustiva > a 400 esemplari/ha, fatte salve le caratteristiche di impianto di eventuali produzioni agricole specializzate e/o florovivaistiche private.
- “Macchia di alberi”: densità arborea di riferimento > 260 alberi/ha e arbustiva > a 400 esemplari/ha.

- 3 *Parametri edilizi*
- Ds = 10,00 m
- Dc e da aree a servizi = 5,00 m
- De = 10,00 m

¹⁶ L'Ers è facoltativa negli AVa

¹⁷ Nell'Ambito AVa3, le destinazioni d'uso sono 65% residenza e 35% terziario di servizio alle persone ed alle imprese.

- 4 Per AVa2, in cui è presente l'ex Ipca, gli interventi di trasformazione del complesso produttivo dismesso dovranno, ai sensi del Dlgs 152/2006, essere preceduti da opportune bonifiche, coerenti con le risultanze delle indagini di caratterizzazione già effettuate, con le conseguenti compatibili destinazioni d'uso.

Art. 37

Ambiti di trasformazione per Parchi e servizi urbani e territoriali (Pa)

- 1 Sono Ambiti comprendenti vaste parti di territorio libere, destinate a standard ex art.21 o art.22 della Lur 56/77 dal PRG vigente (ma inattuata e decaduta essendo trascorsi più di 5 anni dall'imposizione del vincolo) o, in parte modesta, a destinazione agricola nel PRG vigente.

Il nuovo PRG dota gli Ambiti Pa di una marginale edificabilità e prevede la cessione al Comune del 85% della superficie territoriale mediante perequazione urbanistica:

Pa1 (volto all'espansione del contiguo Polo sportivo di Ciriè-ASel della *Città Giardino lineare*);

Pa2, 3, 4, 5 (volti alla realizzazione del Parco urbano e fluviale del Banna ed alla definizione e riqualificazione del margine settentrionale dei Tessuti consolidati del Concentrico, a seguito della messa in sicurezza del torrente Banna).

- 2 *Parametri urbanistici*

-It: 0,05 mq di SIp/ mq della St

-Parco pubblico o di uso pubblico e standard da cedere al Comune mediante perequazione urbanistica (VS): 85 % della St (**in Pa1 trova localizzazione il Palazzetto dello sport di livello locale la cui realizzazione è a carico dell'attuazione dell'Ambito ARp1-a, ai sensi dell'art 34, nota a piè pagina**)

-Sf: 15% della St

-ACe: 50% della Sf

-VPP: 30% della Sf

-altri Spazi privati (Sp): 20% della Sf

-ERS¹⁸: It aggiuntivo di 0,03 mq di SIp /mq St da localizzare nel 5% dell'area ceduta VS (che costituirà la Sf dell'ERS)

-Du: Residenza (90%);Terziario di servizio alle imprese e alle persone (10%); Servizi pubblici o di interesse pubblico ed eventuale ERS (in VS)

- A = 80 alberi/ha di St; AR =100 arbusti/ha di St

- 3 *Parametri edilizi*

- Ds = 10,00 m

- Dc e da aree a servizi = 5,00 m

- De = 10,00

Omissis

Art. 43

Aree sottoposte al vincolo di ~~pre-pa~~ **del Parco naturale della Mandria**

- 1 Il "Parco **naturale** della Mandria", **così ridenominato ai sensi della Lr 19/2009** (già

¹⁸ Obbligatoria nell'Ambito Pa5 e facoltativa nell'Ambito Pa1, non prevista negli altri Pa.

istituito con L.R. 54/78), ~~non prevede più una zona pre-Parco, è dotato e per il quale è stato redatto~~ di un Piano d'area ~~e successive varianti, determina una zona di pre-parco~~ che estende la sua efficacia normativa in Comune di Ciriè. ~~riportata nella cartografia del PRG.~~

- 2 Nelle aree boscate, così come delimitate in cartografia, valgono le indicazioni di cui al Piano d'area del Parco ~~naturale Regionale~~ della Mandria, approvato con ~~DCR n. 60-3606 del 28/2/2000 L.L.RR. 12/90 e 36/92.~~
- 3 In caso di sostanziali discordanze fra le presenti NdA. e la normativa ~~della zona pre-parco, del Piano d'Area~~, quest'ultima è prevalente.

Omissis

Art. 53

Reti e sistemi del servizio idrico

- 1 Nei nuovi insediamenti abitativi, commerciali e produttivi ad attuazione mediante SUE, il sistema di approvvigionamento idrico (evidenziato nell'elaborato AT7.1, Infrastrutture ed impianti tecnologici in scala 1:5.000) deve essere realizzato con una doppia rete di distribuzione, una per le acque potabili e una per acque non potabili, a meno che, sulla base di un parere dell'Ente gestore del servizio idrico ai sensi della L 36/94, non si dimostri impraticabile la realizzazione di reti separate. In caso di rete unica dovrà essere preventivamente acquisito il parere del servizio comunale competente in materia di ambiente.
- 2 Per ottimizzare la gestione dei sistemi di depurazione e ridurre la circolazione artificiale delle acque di pioggia, la rete fognaria deve essere di norma separata dalla rete delle acque meteoriche, a meno che motivazioni tecniche o economiche rendano impraticabile la realizzazione di reti separate. La realizzazione di reti miste dovrà essere preventivamente approvata dal servizio competente in materia di ambiente. La rete delle acque meteoriche deve essere la più breve possibile, in modo da restituire le acque alla circolazione naturale e, in corrispondenza del punto di restituzione, deve essere realizzato un bacino di detenzione o stagno di ritenzione delle acque, progettati in modo da consentire il trattamento delle acque di prima pioggia.
- 3 A decorrere dall'approvazione del PRG, gli interventi edilizi di completamento e di nuova costruzione, sono subordinati, ovunque possibile, alla predisposizione di specifiche misure tecniche finalizzate ad escludere il recapito finale delle acque bianche entro la fognatura comunale; le misure da adottare (a titolo esemplificativo: convogliamento nel reticolo idrografico superficiale previa pretrattamento delle acque di prima pioggia, tetti e pareti verdi, realizzazione di bacini di raccolta temporanea, riutilizzo per irrigazione di aree verdi, impianti e sistemi di lagunaggio e fitodepurazione, ecc.), dovranno essere descritte in apposita relazione tecnica. Gli Uffici comunali e pubblici competenti dovranno di concerto accertare il sistema tecnico più idoneo in rapporto con le caratteristiche del sistema idrografico superficiale e sotterraneo.
- 4 *Pozzi acquedottistici*
Nella Tavola AT7.1 (scala 1:5.000) è indicata la localizzazione dei pozzi che alimentano la rete acquedottistica comunale. Nel raggio di 10 m dal posizionamento del pozzo non è

consentita alcuna trasformazione urbanistica ai sensi dell'Art.5 del DPR 236 del 24 maggio 1988, ma solo una sistemazione a verde del suolo e di ambientazione dell'impianto.

L'ambito così definito è quello di stretta pertinenza del Pozzo.

La zona di rispetto, in assenza di apposita perimetrazione approvata secondo i disposti normativi regionali, ha un raggio di mt. 200.

In particolare vale la definizione dell'area di salvaguardia del Pozzo "Battandero", di cui al Provvedimento emanato con Determinazione n. 453 del 3/11/2013-Regolamento regionale 15/R/2006.

Tab. 1 - Tabella quantitativa degli Ambiti di trasformazione urbanistica

Tipo di Ambito	Totale Superficie Territoriale (ST) mq	Ambiti n.	ST		Superficie Fondiaria (SF)		Superficie da cedere città pubblica (VS)			Indice Territoriale Ambito (IT) + IT Ers	Superficie Lorda di Pavimento (SLP) mq		Macroambito o Territorio di riferimento	
			% di ST	mq	% di ST	mq	% di ST	mq	% di VS		di cui Ers	in SF		Ers (in VS)
ARP	194.657	ARP 1-a	50	93.467	50	46.734	50	46.734	1	0,45	42.060	1	Città giardino lineare	
		ARP 1-b	60	87.783	40	35.113	1	35.113	1	0,4	35.113	1	Città giardino lineare	
		ARP 2	50	13.407	50	6.704	1	6.704	1	0,45	6.033	1	Concentrico	
ASP	40-232	ASP 1	60	0	40	0	0	1	0,4	0	1	Concentrice		
ATI	340.990	ATI 1	50	26.132	50	13.066	10	13.066	10	0,25 + 0,05	6.533	1.307	Città giardino lineare	
		ATI 2	50	206.903	50	103.452	10	103.452	10	0,25 + 0,05	51.726	10.345	Città giardino lineare	
		ATI 3	50	34.670	50	17.335	10	17.335	10	0,25 + 0,05	8.668	1.734	Frazioni	
		ATI 4	50	59.585	50	29.793	10	29.793	10	0,25 + 0,05	14.896	2.979	Concentrico	
		ATI 5	50	13.700	50	6.850	10	6.850	10	0,25 + 0,05	3.425	685	Concentrico	
ATR	242.527	ATR C 1	40	63.080	60	25.232	10	37.848	10	0,25 + 0,05	15.770	3.154	Concentrico	
		ATR C 1-bis	40	16.981	60	6.792	10	10.189	10	0,25 + 0,05	4.245	849	Concentrico	
		ATR C 2	40	47.350	60	18.940	10	28.410	10	0,25 + 0,05	11.838	2.368	Concentrico	
		ATR C 3	40	40.874	60	16.350	10	24.524	10	0,25 + 0,05	10.219	2.044	Concentrico	
		ATR C 4	40	12.531	60	5.012	10	7.519	10	0,25 + 0,05	3.133	627	Concentrico	
		ATR F 5	50	50.186	50	25.093	10	25.093	10	0,25 + 0,05	12.547	2.509	Frazioni	
AVa	141.117	ATR F 6	50	11.525	50	5.763	10	5.763	10	0,25 (+ 0,05)	2.881	eventuale	Frazioni	
		ATR F 7	50	0	50	0	10	0	10	0,25 (+ 0,05)	0	eventuale	Frazioni	
		AVa 1	20	60.806	80	12.161	7	48.645	7	0,1 (+ 0,05)	6.081	eventuale	Città giardino lineare	
		AVa 2	20	50.813	80	10.163	7	40.650	7	0,1 (+ 0,05)	5.081	eventuale	Città giardino lineare	
		AVa 3	20	29.498	80	5.900	7	23.598	7	0,1 (+ 0,05)	2.950	eventuale	Concentrico	
		Pa 1	15	61.552	85	9.233	5	52.319	5	0,05 (+ 0,03)	3.078	eventuale	Cgl e Concentrico	
		Pa 2	15	43.846	85	6.577	1	37.269	1	0,05	2.192	1	Concentrico	
Pa	290.028	Pa 3	15	33.999	85	5.100	1	28.899	1	0,05	1.700	1	Concentrico	
		Pa 4	15	39.489	85	5.923	1	33.566	1	0,05	1.974	1	Concentrico	
		Pa 5	15	111.142	85	16.671	5	94.471	5	0,05 + 0,03	5.557	3.334	Concentrico	
		ASE 1	1	42.593	1	1	1	1	1	1	1	1	Città giardino lineare	
		ASE 2	1	32.023	1	1	1	1	1	1	1	1	Città giardino lineare	
ASE	111.053	ASE 3	1	15.906	1	1	1	1	1	1	1	Città giardino lineare		
		ASE 4	1	20.531	1	1	1	1	1	1	1	Città giardino lineare		
TOTALE AMBITI				1.320.372		451.511		757.808			35.131	257.699	31.934	(+ 12.321)
														(+ 9.425)

**TABELLE della RELAZIONE ILLUSTRATIVA del NUOVO PRGC
che hanno subito modifiche a seguito dell'accoglimento delle Osservazioni della
Regione Piemonte**

TAB. 12 - Dati quantitativi del Sistema insediativo

	Tessuti, Zone, Ambiti	Superficie		Sup. da cedere in perequazione		Indice Territoriale	Indice Fondiario	SLP prevista e funzioni				
		mq	%	mq	mqSLP/mq ST	mqSLP/mqSF	Totale	di cui Residen.	di cui ERS in VS	di cui Terziario	di cui Produttivo	
Città storica(a)	Centro storico	123.598										
	TSf1	60.146										
	TSr1	48.367										
	TCsM1	282.402				0,8	(b)					
	Totale	514.513										
Città consolidate	TC 1	192.475				0,8	(b)	si				
	TC 2	1.061.693				0,25	(b)	si				
	Riconoscimento di TC 2	268.857				0,25	(b)	si				
	TC 3	127.757				0,4	(b)	si				
	TC 4a	352.193				0,3	(b)	si				
	TC 4b	105.002				0,3	(b)	si				
	TC 5	126.735				1	(b)			si		
	TC 5c	31.729				1	(b)			si		
	TC 6	634.703				1	(b)				si	
	TC 6 r	(c)				(c)	(b)				si	
	Riconoscimento di TC 6	13.623				1	(b)				si	
	Impianto ENI	118.071										
	Impianti tecnologici	159.491										
	Totale	3.192.329										
Altro	Viabilità esistente (d)	868.762										
	Aree Ferrovia	96.837										
	Standard art.21 Lr 56	318.709										
	Standard art.22 Lr 56	55.850										
	Totale	1.340.158										
Città della trasformazione	ARp 1a	93.467	50	46.734	0,45		42.060	8.412	0	18.927	14.721	
	ARp 1b	87.783	40	35.113	0,4		35.113	0	0	12.290	22.824	
	ARp 2	13.407	50	6.704	0,45		6.033	1.207	0	2.715	2.112	
	ASp 1	0	40	0	0,4		0	0	0	0	0	
	ATi 1	26.132	50	13.066	0,25 + 0,05		7.840	3.267	1.307	1.633	1.633	
	ATi 2	206.903	50	103.452	0,25 + 0,05		62.071	25.863	10.345	12.931	12.931	
	ATi 3	34.670	50	17.335	0,25 + 0,05		10.401	4.334	1.734	2.167	2.167	
	ATi 4	59.585	50	29.793	0,25 + 0,05		17.876	7.448	2.979	3.724	3.724	
	ATi 5	13.700	50	6.850	0,25 + 0,05		4.110	1.713	685	856	856	
	ATrC 1	63.080	60	37.848	0,25 + 0,05		18.924	14.193	3.154	1.577	0	
	ATrC 1bis	16.981	60	10.189	0,25 + 0,05		5.094	3.821	849	425		
	ATrC 2	47.350	60	28.410	0,25 + 0,05		14.205	10.654	2.368	1.184	0	
	ATrC 3	40.874	60	24.524	0,25 + 0,05		12.262	9.197	2.044	1.022	0	
	ATrC 4	12.531	60	7.519	0,25 + 0,05		3.759	2.819	627	313	0	
	ATrF 5	50.186	50	25.093	0,25 + 0,05		15.056	11.292	2.509	1.255	0	
	ATrF 6	11.525	50	5.763	0,25 (+ 0,05)		2.881	2.593	eventuale	288	0	
	ATrF 7	0	50	0	0,25 (+ 0,05)		0	0	eventuale	0	0	
	AVa 1	60.806	80	48.645	0,1 (+ 0,05)		6.081	3.040	eventuale	1.520	1.520	
	AVa 2	50.813	80	40.650	0,1 (+ 0,05)		5.081	2.541	eventuale	1.270	1.270	
	AVa 3	29.498	80	23.598	0,1 (+ 0,05)		2.950	1.917	eventuale	1.032	0	
	Pa 1	61.552	85	52.319	0,05 (+ 0,03)		3.078	2.770	eventuale	308	0	
	Pa 2	43.846	85	37.269	0,05		2.192	1.973		219	0	
	Pa 3	33.999	85	28.899	0,05		1.700	1.530		170	0	
	Pa 4	39.489	85	33.566	0,05		1.974	1.777		197	0	
	Pa 5	111.142	85	94.471	0,05 + 0,03		8.891	5.001	3.334	556	0	
	ASe 1	42.593										
	ASe 2	32.023										
	ASe 3	15.906										
	ASe 4	20.531										
	Totale	1.320.372		757.808			289.633	127.361	31.934	66.580	63.759	
Totale Sistema insediativo	6.367.372		757.808			289.633	127.361	31.934 (e)	66.580	63.759		

(a) Appartengono alla Città Storica anche alcuni Beni culturali localizzati, parte nel Sistema insediativo (pari a mq 90.568) e parte nel Sistema agricolo e ambientale (pari a mq 46.185) ed in essi già computati. Sono inclusi nella superficie della Città storica antica i 5 Ambiti di valorizzazione - AVCS pari a 32.633 mq; è incluso nella superficie del Tessuto della Città storica moderna l'Ambito di valorizzazione - AVCM pari a 26.237 mq.

(b) L'applicazione dell'Indice fondiario e la relativa SLP edificabile riguardano solo i Lotti di completamento individuati nelle Tavv. di Assetto urbanistico in scala 1:2.000 o che saranno eventualmente individuati in sede di attuazione del nuovo PRG (art. 4, comma 7 delle NdA).

(c) Per i tre TC6 r del nuovo PRG, è da considerare la SLP in atto, incrementata fino al 35% nel sito di rilocalizzazione (art. 28, comma 3 delle NdA); le tre aree TC6 r (6.471 mq) sono computate in due casi come parte degli Ambiti Pa3 e Pa4 ed in un caso come parte del TC3.

(d) Il dato (riferito alla Città consolidate ed ad altro territorio esterno agli Ambiti di trasformazione) è comprensivo di marciapiedi, spartitraffico e piazzali pertinenti alla viabilità esistente, ecc.

(e) Qualora in sede di attuazione del nuovo PRG venisse considerata tutta l'ERS "eventuale", si aggiungerebbero altri ~~12.376~~ **12.321** mq di SLP

TAB. 13 - Dati quantitativi del Sistema agricolo e ambientale

Componente (a)	Superficie	
	mq	%
Terreni agricoli periurbani	1.461.695	12,9
Terreni agricoli (b)	7.741.941	68,1
Terreni agricoli a valenza ambientale e paesaggistica	516.350	4,5
Terreni agricoli fluviali	1.448.846	12,7
Subambiti di recupero ambientale	204.507	1,8
Totale	11.373.339	100

(a) La Tabella non evidenzia la superficie delle aree dei Beni culturali del nuovo PRG (46.185mq) localizzati nei Territori del Sistema agricolo e ambientale ma che è computata nelle superfici delle varie Componenti della presente Tabella

(b) La superficie dei Terreni agricoli è qui calcolata al netto delle strade esistenti (che sono state computate ed evidenziate nella Tab. 12 relativa al Sistema insediativo) **ed a quelle di progetto esterne al Sistema insediativo** .

NB: ai *Terreni agricoli* sono stati aggiunti i **14.000 mq** del tracciato della *Pedemontana* stralciato a seguito delle Controdeduzioni, facendo loro assumere un valore di **7.741.941 mq**, per un nuovo totale dell'intero Sistema di **11.373.393 mq**.