



**Città di Ciriè**

**Regione Piemonte - Provincia di Torino**

---

# Nuovo PRG

## Laboratoriomobile

**COPIA CONFORME**

dell'**Allegato n. 1** alla Deliberazione del Consiglio Comunale n. **8** del **01/02/2010**

IL DIRIGENTE DEL SETTORE SERVIZI TECNICI

ing. Alberto Siletto

N.B. Nei documenti generati dal sistema elettronico documentale del Comune di Ciriè la firma autografa è sostituita dall'indicazione a stampa del nominativo del/della responsabile, ai sensi dell'art. 3 comma 2 del D.Lgs. 39 del 12.02.1993. L'originale in forma cartacea del presente atto, con sottoscrizione autografa, è conservato presso l'Ufficio Territorio ed Edilizia Privata, a disposizione degli interessati che ne volessero prendere visione.

---

# Progetto Preliminare

Art. 15, comma 3, Lur 56/1977 e smi

**Novembre 2009**

---

**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. Paes. Ennio Matassi

*Valutazione Ambientale Strategica*

Arch. Cristiano Picco

*Indirizzi progettuali per la trasformazione urbana*

**Sindaco**

Dott. Francesco Brizio

**Assessore all'Urbanistica**

Arch. Maria Margherita Perogio Carus

**Segretario comunale**

Dott. Domenico Paschero

**Responsabile del procedimento**

Ing. Alberto Siletto

**Ufficio Territorio ed Edilizia Privata**

Ing. Alberto Siletto

Arch. Isabella Farina

Geom. Paola Magnetti

---

# P1 – Norme di attuazione

---

## **Indice**

### **TITOLO I**

#### **DISPOSIZIONI GENERALI, ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PIANO**

##### **Capo I- Generalità**

- Art. 1 Principi e riferimenti legislativi
- Art. 2 Elaborati del Piano
- Art. 3 Caratteri ed efficacia degli Elaborati

##### **Capo II - Parametri e Classificazioni**

- Art. 4 Grandezze urbanistiche, ambientali ed edilizie
- Art. 5 Parametri urbanistici e ambientali

##### **Capo III - Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi**

- Art. 6 Norme generali
- Art. 6bis Bassi fabbricati
- Art. 7 Tipologie d'intervento edilizio ed urbanistico
- Art. 8 Qualità architettonica e ambientale degli interventi
- Art. 9 Tutela e sviluppo del verde urbano

##### **Capo IV - Usi del territorio**

- Art. 10 Funzioni e destinazioni d'uso
- Art. 11 Mutamento della destinazione d'uso

##### **Capo V - Attuazione e gestione del PRG**

- Art. 12 Modalità di attuazione e perequazione urbanistica
- Art. 13 Strumenti urbanistici esecutivi

### **TITOLO II**

#### **SISTEMA INSEDIATIVO**

##### **Capo I - Componenti del Sistema insediativo**

- Art. 14 Articolazione del Sistema insediativo

##### **Capo II - Città storica antica e moderna**

- Art. 15 Componenti della Città storica antica e moderna, finalità degli interventi e norme generali
- Art. 16 Tessuti, Edifici, Ville e giardini della Città storica antica
- Art. 17 Beni culturali e ambientali di Ciriè
- Art. 18 Tessuti dei nuclei storici frazionali e dei nuclei rurali di impianto storico, Edifici e Cascine nel territorio rurale

- Art. 19 Tessuti, Edifici, Ville e giardini della Città storica moderna  
Art. 20 Ambiti di Valorizzazione della Città storica antica e moderna

### **Capo III - Città consolidata**

- Art. 21 Componenti della Città consolidata e finalità degli interventi  
Art. 22 Tessuti della Città consolidata. Norme generali  
Art. 23 Tessuti urbani con tipologie insediative a densità medio-alta (TC1)  
Art. 24 Tessuti urbani con tipologie insediative a densità medio-bassa (TC2)  
Art. 25 Tessuti di riqualificazione edilizia ed ambientale (TC3)  
Art. 26 Tessuti delle Frazioni e delle unità insediative rurali (TC4)  
Art. 27 Tessuti per attività polifunzionali e commerciali (TC5)  
Art. 28 Tessuti per attività produttive (TC6)

### **Capo IV - Città e territorio della trasformazione**

- Art. 29 Obiettivi e componenti della Città e del territorio della trasformazione  
Art. 30 Ambiti di Trasformazione urbanistica. Norme generali  
Art. 31 Macro ambito della Città Giardino lineare (CG)  
Art. 32 Ambiti di Trasformazione integrata polifunzionale (ATi)  
Art. 33 Ambiti di Trasformazione prevalentemente residenziale nel Concentrico (ATrC)  
e nelle Frazioni (ATrF)  
Art. 34 Ambiti di Riuso e riqualificazione prevalentemente produttiva (ARp)  
Art. 35 Ambito di Sviluppo del sistema produttivo esistente (ASp)  
Art. 36 Ambiti di Valorizzazione ambientale e di trasformazione (AVa)  
Art. 37 Ambiti di Trasformazione per Parchi urbani e territoriali (Pa)  
Art. 38 Ambiti per Servizi e attività pubbliche e di interesse pubblico (ASe)  
Art. 39 Ambiti di intervento già definiti

## **TITOLO III**

### **SISTEMA DEL VERDE, DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE**

#### **Capo I - Verde e servizi pubblici o di uso pubblico**

- Art. 40 Verde e servizi pubblici o di uso pubblico. Norme generali  
Art. 41 Verde, servizi, parcheggi ed attrezzature a livello comunale(art.21 Lur 56/1977)  
Art. 42 Attrezzature d'interesse generale (art.22 Lur 56/1977)  
Art. 43 Aree sottoposte al vincolo pre-parco della Mandria  
Art. 44 Altre attrezzature d'interesse generale

#### **Capo II - Servizi e verde privati**

- Art. 45 Attrezzature e servizi privati  
Art. 46 Verde privato

#### **Capo IV - Infrastrutture per la mobilità**

- Art. 47 Infrastrutture ferroviarie  
Art. 48 Infrastrutture viabilistiche e fasce di rispetto  
Art. 49 Fasce di ambientazione stradale e ferroviaria

Art. 49bis Viabilità urbana da riqualificare  
Art. 50 Impianti ed attrezzature per la mobilità  
Art. 51 Piste ciclabili

#### **Capo V - Aree e impianti tecnologici a rete**

Art. 52 Reti energetiche  
Art. 53 Reti e sistemi del servizio idrico  
Art. 54 Impianti radiotelevisivi e di telefonia mobile  
Art. 55 Impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati  
Art. 56 Impianti ed attrezzature per la gestione del ciclo dei rifiuti

### **TITOLO IV SISTEMA AGRICOLO E AMBIENTALE**

#### **Capo I - Componenti del sistema agricolo e ambientale**

Art. 57 Componenti e norme generali  
Art. 58 Territorio agricolo. Norme generali  
Art. 59 Terreni agricoli  
Art. 60 Terreni agricoli periurbani  
Art. 61 Terreni agricoli a valenza ambientale e paesaggistica  
Art. 62 Terreni agricoli fluviali  
Art. 63 Corridoi ecologici  
Art. 64 Reticolo idrografico e relative fasce di rispetto

#### **Capo II - Edifici esistenti nel Sistema agricolo e ambientale**

Art. 65 Recupero degli edifici esistenti nel Territorio agricolo

# TITOLO I

## DISPOSIZIONI GENERALI, ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PIANO

### Capo I

#### Generalità

#### Art. 1

##### Principi e riferimenti legislativi

- 1 La disciplina urbanistica del nuovo PRG di Ciriè si ispira:
  - al principio di *sussidiarietà*, che comporta il preciso riconoscimento delle responsabilità e degli oggetti che competono al livello della pianificazione comunale, per ruolo ed autonomia amministrativa;
  - al principio della *copianificazione*, che influenza il carattere processuale e orizzontale della pianificazione e la natura cooperativa delle relazioni con le Istituzioni competenti nella pianificazione del territorio e di settore.
  - al principio della *perequazione urbanistica* che si traduce in criteri e forme di equità di trattamento urbanistico in relazione ai vantaggi e agli oneri pubblici e privati che il piano configura e conseguentemente determina.
  - ai principi d'*imparzialità, economicità, efficacia e pubblicità* dell'azione amministrativa, affermati nell'Art. 97 della Costituzione e nell'Art.1 della L 241/90, nonché al principio di *semplificazione amministrativa* nel rispetto delle esigenze pubbliche di disciplina degli usi e delle trasformazioni del territorio comunale.
- 2 Le presenti norme dettano la disciplina urbanistica per l'attuazione del PRG del Comune di Ciriè, ai sensi della Lur 56/77 del Piemonte e successive modifiche e integrazioni, nel rispetto delle altre norme legislative vigenti, statali e regionali

#### Art. 2

##### Elaborati del Piano

1. Il Progetto Preliminare del nuovo PRG di Ciriè è costituito dai seguenti ***Elaborati prescrittivi (P)***
  - **P1, Norme di Attuazione**
  - **P2, Assetto urbanistico (scala 1:5.000)**
  - **P3.1, Assetto della Città storica antica (scala 1:1.000)**
  - **P3.2a, Assetto degli insediamenti storici frazionali (scala 1:2.000)**
  - **P3.2b, Assetto degli insediamenti storici rurali (scala 1:2.000)**
  - **P4, Elaborati geologici e Relazione geologico-tecnica e relativi elaborati**
  - **P5, Valutazione Ambientale Strategica e relativi elaborati**
  - **P6, Assetto urbanistico commerciale (scala 1:5.000)**
  - **P7, Relazione tecnica di compatibilità con il Piano di classificazione acustica**
- 2 Il Progetto Preliminare è costituito dai seguenti ***Elaborati illustrativi (I), programmatici (Pr) e gestionali (G)***:
  - I1, Relazione illustrativa del Piano**
  - I2, Inquadramento territoriale-Assetto urbanistico rappresentativo anche dei Comuni contermini (scala 1:25.000)**

**I3, Inquadramento territorial -Assetto infrastrutturale (scala 1:25.000)**

**I4, Infrastrutture della mobilità esistenti e previste (scala 1:10.000)**

**Pr1, Carta per la qualità del territorio (scala 1:5.000)**

**Elaborato G1, Guida progettuale per gli interventi nella Città storica e nei Tessuti consolidati.**

**Elaborato G2, Guida progettuale per gli interventi nella Città e nel territorio della trasformazione**

- 3 Gli *Allegati Tecnici* (AT) del Progetto Preliminare del PRG sono:
- **Delibera Programmatica (DP) del Nuovo PRG** (allegata alla Del. CC n.39 del 26/6/07) depositata presso il Comune di Ciriè
  - **AT1, Schema Strutturale con Localizzazione delle Osservazioni alla Delibera Programmatica (scala 1:10.000) e relativa Tabella**
  - **AT2, Indagini socio economiche per il PRG** (evoluzione della DP)
  - **AT3.1, Vincoli limitazioni e valori: ambientali, paesaggistici, culturali e agricoli (scala 1:10.000)**
  - **AT3.2, Vincoli limitazioni e valori: Vincoli idrogeologici e Fasce di rispetto (scala 1:10.000)**
  - **AT4.1, Stato di diritto. Zonizzazione, insediamenti e servizi del PRG vigente (scala 1:5.000)**
  - **AT4.2, Residuo di Piano. Insediamenti e servizi (scala 1:5.000)**
  - **AT5, Stato di fatto del territorio - Ortofoto (ripresa aprile 2008) in scala 1:5.000**
  - **AT6, Analisi storica e beni culturali e architettonici** (comprensivo dell'Allegato L del PRG vigente) e relative Tavole e schede dell'analisi storica .
  - **AT7.1, Infrastrutture ed impianti tecnologici (scala 1:5.000)**
  - **AT7.2, Reti energetiche, di telecomunicazione e impianti tecnologici (scala 1:5.000).**
- 4 Integrano inoltre il nuovo PRG piani e programmi settoriali già predisposti dall'Amministrazione comunale, nonché quelli che saranno predisposti in coerenza con il nuovo PRG.
- 5 **Elaborato Rischio di incidente rilevante (RIR)**  
L'Elaborato è stato predisposto dall'Amministrazione comunale ai sensi DM 9 maggio 2001 "Requisiti minimi in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante" e della nota degli Assessorati regionali Ambiente e Urbanistica Prot. 14101 del 9.9.2002

### **Art. 3**

#### **Caratteri ed efficacia degli Elaborati**

- 1 Gli *Elaborati prescrittivi* hanno valore normativo conformativo; gli *Elaborati programmatici* e gestionali evidenziano gli obiettivi, le scelte, gli indirizzi e le direttive che dovranno guidare la progettazione di singoli interventi, di progetti unitari da coordinare o di piani di settore; gli *Elaborati illustrativi* esplicitano e documentano anche quantitativamente le condizioni dello stato di fatto, le strategie e le scelte di Piano; gli *Allegati tecnici* (conservati presso il Comune di Ciriè) costituiscono il materiale di supporto alle scelte del PRG ed alla sua redazione.
- 2 La disciplina di PRG è definita dall'insieme delle prescrizioni di testo e grafiche contenute negli *Elaborati prescrittivi* di cui al precedente Art.2.

Nell'eventuale contrasto tra Elaborati a scala diversa, prevalgono le indicazioni contenute nell'Elaborato a scala maggiormente dettagliata. Nell'eventuale contrasto tra le Norme di Attuazione (NdA) e le indicazioni contenute nelle Tavole di PRG, deve darsi prevalenza alle prime sulle seconde.

- 3 I vincoli e le limitazioni agli interventi urbanistico-edilizi in funzione delle Fasce fluviali e delle Classi di rischio geologico, ai sensi rispettivamente del PAI-DPCM 24.05.2001 e della Circolare PGR 7/LAP/1996, sono identificati e normati nell'Elaborato P4 *Elaborati geologici e Relazione geologico-tecnica del PRG*. Essi prevalgono negli eventuali contrasti con la normativa e le Tavole prescrittive del PRG.
- 5 Gli *Elaborati programmatici e gestionali*, di cui al precedente Art.2, per i quali l'Amministrazione Comunale provvederà ad un aggiornamento periodico, hanno valore di conoscenza, di indirizzo o direttiva. Essi comprendono materiali finalizzati alla progettualità per l'attuazione del PRG.
- 6 Ogni successiva modifica agli *Elaborati prescrittivi* comporta variante al PRG ai sensi dell'art.17 della Lur 56/77. Ogni eventuale modificazione degli altri *Elaborati* è di competenza dell'Amministrazione Comunale.

## **Capo II Parametri e Classificazioni**

### **Art. 4 Grandezze urbanistiche, ambientali ed edilizie**

- 1 *Superficie territoriale St*: misura in mq la superficie di un'area la cui trasformazione è sottoposta ad attuazione indiretta, mediante Strumento urbanistico esecutivo (SUE), comunque denominato; essa comprende, oltre alle aree private, le aree pubbliche destinate dal PRG o dal SUE alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte, nonché, ove previsto, all'Edilizia residenziale sociale (ERS).  
Alla superficie territoriale si applica l'*Indice di edificabilità territoriale It*.
- 2 *Superficie fondiaria Sf*: misura in mq la superficie di un'area edificabile; essa comprende l'area di sedime e di pertinenza degli edifici, corrispondente al lotto o all'appezzamento agricolo da asservire alla costruzione, al netto delle superfici destinate dal PRG o dal SUE alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste. Alla SF si applica l'*Indice di edificabilità fondiaria If*.
- 3 *Superficie coperta Sc*: misura in mq la superficie della proiezione orizzontale dell'intero corpo dell'edificato emergente dal terreno, comprese le tettoie, le logge, i "bow window" e "bay window", i vani scala, i vani degli ascensori, i porticati e le altre analoghe strutture. Sono esclusi dal computo della superficie coperta gli elementi decorativi, i cornicioni, gli elementi frangisole, le pensiline ed i balconi aperti a sbalzo, questi ultimi aggettanti per non più di 1,50 m dal filo di fabbricazione
- 4 *Superficie permeabile Sp*: misura in percentuale la quota di Superficie fondiaria o Superficie territoriale che deve essere conservata o resa permeabile in modo profondo alle acque, secondo le prescrizioni del PRG .

- 5 *Capacità insediativa teorica Cirt*: esprime, tramite il rapporto Superficie lorda di pavimento (Slp)/30 mq di Slp per abitante teorico, di cui all'art. 20 della Lur 56/77, il numero di abitanti convenzionalmente insediabili, al fine del dimensionamento degli Standard urbanistici nel PRG e nei SUE.  
La Slp è definita nel successivo comma 9.
- 6 *Tessuto urbanistico-edilizio T*: si configura come porzione urbana all'interno della quale i caratteri di omogeneità (funzionale, di regole d'impianto morfologico, di suddivisione del suolo) sono prevalenti rispetto alle differenze. Nel tessuto, anche gli elementi edilizi e urbani che lo compongono appaiono riconducibili ad alcuni tipi specifici e comprendono aggregazioni di edifici – con relativi spazi aperti e pertinenze - riconducibili a regole d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati sostanzialmente omogenei. I *Tessuti*, tranne che nella *Città storica antica e moderna*, non comprendono le sedi viarie ad esclusione di quelle private di distribuzione interna o di accesso agli edifici.
- 7 *Lotto di completamento Lc*: tasselli di suolo inedificato (o parzialmente edificato) di limitata estensione (di norma non superiori a 6.000 mq) appartenenti a Tessuti già urbanizzati dove il PRG ammette interventi diretti (eventualmente convenzionati ai sensi del comma 5 dell'art. 49 della Lur 56/77) di nuovo impianto (nonché interventi sugli eventuali edifici esistenti) a completamento dei Tessuti di appartenenza.
- 8 *Spazi di pertinenza*: costituiscono la porzione di terreno o fabbricato con cui gli edifici evidenziano un preciso legame funzionale. Il requisito di pertinenzialità dovrà risultare da eventuali concessioni, autorizzazioni o licenze edilizie od altri atti abilitativi relativi all'edificio principale o, in alternativa, tale requisito dovrà essere costituito mediante pratica di accatastamento.
- 9 *Superficie lorda di pavimento Slp*: misura in mq. la somma delle superfici lorde, comprese entro il perimetro esterno delle murature, di tutti i livelli fuori e entro terra degli edifici, qualunque sia la loro destinazione d'uso.  
Non costituisce Slp la superficie di:  
a) vani corsa degli ascensori e vani scala e atrii;  
b) locali o volumi tecnici, per le sole parti emergenti dalla linea di gronda o dall'estradosso dell'ultimo solaio, quali torrioni dei macchinari degli ascensori e i torrioni dei corpi scala;  
c) purchè non superiori al 30% della Slp, spazi non interamente chiusi anche se coperti, quali logge, balconi, terrazzi coperti, altane, porticati al piano terra;  
d) locali completamente interrati o emergenti non oltre 0,8 mt fuori terra e privi delle caratteristiche di abitabilità, qualora destinati a funzioni pertinenziali asservite agli usi e alle unità funzionali dei livelli sovrastanti (quali locali tecnici, cantine, autorimesse, parcheggi, magazzini e depositi), purchè non superiori del 33% della Slp cui sono asserviti o non eccedenti l'impronta del fabbricato; per tali locali posti su piani inclinati, o comunque che emergono fuori terra con altezza variabile, la verifica di cui sopra andrà fatta come media ponderale delle varie altezze.  
e) locali ricavati tra intradosso del solaio di copertura ed estradosso del solaio dell'ultimo livello di calpestio, per le parti di altezza utile inferiore a 1,80 mt.
- 10 *Superficie lorda virtuale Slv*: esprime in termini di superficie utile lorda la consistenza edilizia di un fabbricato esistente e corrisponde al suo volume fuori terra diviso per l'altezza virtuale di 3,00 mt, comprendenti anche i volumi chiusi verticalmente su tre lati

- 11 **Altezza degli edifici H:** misurata in metri, è la massima tra quelle dei fronti (proiezioni ortogonali delle singole facciate della costruzione, compresi gli elementi aggettanti o arretrati e la copertura).  
Si assume come altezza di ciascun fronte della costruzione la differenza di quota, misurata in metri, tra l'estradosso dell'ultimo solaio (ovvero tra il filo di gronda della copertura se a quota più elevata rispetto ad esso) ed il punto più basso della linea di spiccato; parapetti chiusi o semiaperti, realizzati con qualsiasi tipo di materiale, non rientrano nel computo se di altezza inferiore o uguale a 1,10 m. L'ultimo solaio è quello che sovrasta l'ultimo spazio abitabile o agibile (ivi compresi i sottotetti che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati abitabili o agibili) con esclusione dei volumi tecnici.  
Per *volume tecnico* si intendono quelli relativi a impianti tecnici necessari al funzionamento del fabbricato, sia sistemati entro il corpo di fabbrica sia al di fuori. Tali volumi non concorrono alla verifica degli indici sterometrici solo qualora, ai sensi di Legge, si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, all'adeguamento dell'impianto stesso su edifici già realizzati.  
Il *filo di gronda* è dato dall'intersezione della superficie della facciata con il piano orizzontale tangente al punto più basso della parte aggettante della copertura; nel caso in cui la facciata e la copertura siano raccordati con elementi curvilinei od altro, l'intersezione di cui sopra è rappresentata da una linea virtuale.  
La *linea di spiccato* è data dall'intersezione della superficie del terreno naturale o del terreno sistemato, se a quota inferiore, con la superficie della facciata della costruzione, escluse le parti prospicienti a rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.  
Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale o presenti andamento complesso con parti a diverse sezioni verticali, l'altezza virtuale della linea di estradosso rispetto al piano di calpestio sottostante, è convenzionalmente ricavata dividendo il volume dell'ultimo spazio (comprensivo degli spessori dei tamponamenti laterali e dell'ultimo solaio) per la superficie utile lorda corrispondente, al netto di eventuali soppalchi; l'altezza virtuale di cui sopra sommata alla differenza di quota tra il piano di calpestio citato ed il punto più basso della linea di spiccato è *l'altezza di ciascun fronte*.  
Dal computo dell'altezza dei fronti sono escluse le opere di natura tecnica che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, camini, torri di esalazione, ciminiera, antenne, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative.
- 12 **Numero dei piani Np:** Il numero dei piani della costruzione è il numero dei piani abitabili o agibili (compresi quelli formati da soffitte e da spazi sottotetto che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati tali) e di quelli seminterrati il cui livello di calpestio sia, anche solo in parte, fuori terra rispetto ad uno qualunque dei fronti dell'edificio, con esclusione di rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati; cioè dei piani che contribuiscono a determinare la SIp.  
Dal computo del numero dei piani sono esclusi quelli il cui livello di calpestio risulti interamente interrato e che non emergano dal suolo per più di 1,20 m, misurati dal più alto dei punti dell'intradosso del soffitto al più basso dei punti delle linee di spiccato perimetrali, nonché gli eventuali soppalchi.
- 13 **Volume del fabbricato Vol:** misurato in metri cubi, è la somma dei prodotti della SIp di ciascun piano, al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore.  
Per l'ultimo piano, sottotetto abitabile o agibile compreso, l'altezza di cui sopra è quella tra il livello di calpestio e l'estradosso dell'ultimo solaio o in sua assenza l'estradosso della superficie di copertura. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, si

ricava convenzionalmente l'altezza virtuale alla quale è situata la linea di estradosso rispetto al piano di calpestio, seguendo il procedimento descritto al comma 14.

- 14 *Distanza dai confini* **Dc**: rappresenta la distanza in metri tra il filo di fabbricazione di una costruzione e la linea di confine della proprietà. Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 m; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow windows", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori. Tale valutazione si applica anche ai piani interrati, nel caso in cui sia stabilita, per questi, una distanza ai sensi delle presenti disposizioni. Di norma tale distacco viene fissato in mt. 5,00 ad esclusione che nella Città storica a di cui al successivo Capo II del Titolo II.
- 15 *Distanza degli edifici dalle strade* **Ds**: rappresenta la distanza in metri tra il filo di fabbricazione di una costruzione e il confine di una strada o, in assenza di questo, ciglio di una strada.  
Il PRG, di norma fa riferimento alle distanze fissate dal D.M. 14/04/68, fatto salvo quanto diversamente precisato nelle Tavole di Assetto urbanistico.
- 16 *Distanza fuori terra tra edifici* **De**: rappresenta la distanza in metri minima fuori terra tra filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione.
- 17 *Area di concentrazione edilizia* **ACe**: con riferimento agli Ambiti della Città e del territorio della trasformazione di cui al successivo Capo IV del Titolo II, rappresenta l'area nella quale va concentrata l'edificazione; essa fa parte della Superficie fondiaria (SF) che comprende la viabilità privata relativa agli insediamenti, il verde privato (Ve) e i parcheggi di pertinenza degli edifici, le eventuali rampe d'accesso, qualora gli stessi non siano realizzati a raso. Laddove nell'Ambito è previsto l'uso abitativo, l'edificazione residenziale comprende gli interventi di Edilizia convenzionata di cui agli Artt. 17 e 18 del DPR 380/2001; tale edilizia concorre al rispetto delle proporzioni nei confronti del fabbisogno residenziale decennale in misura ed ai sensi dell'Art. 37, lettera a) della Lur 56/1977.
- 18 *Verde privato con valenza ecologica* **Ve**: con riferimento agli ambiti della Città e del territorio della trasformazione di cui al successivo Capo IV, Titolo II, rappresenta l'area a verde privato secondo i parametri prescritti dalle presenti norme e facente parte della Superficie fondiaria; in essa possono essere localizzate attrezzature private per lo sport e la ricreazione.
- 19 *Verde, servizi pubblici e d'interesse collettivo*, **VS**: con riferimento agli Ambiti della Città e del territorio della trasformazione di cui al successivo Capo IV, Titolo II, rappresenta l'area da cedere interamente al Comune; oltre alla quota di *standard* di cui agli articoli 21 e 22 della Lur 56/1977, può comprendere anche suoli per la viabilità, per altre attrezzature pubbliche d'interesse generale e per l'Edilizia residenziale sociale (ERS)<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> **Edilizia residenziale sociale ERS**: rappresenta l'edilizia residenziale pubblica posta in essere da soggetti pubblici o privati finanziata o agevolata con risorse pubbliche e si distingue in: *Edilizia sovvenzionata (Es)*, cioè attuata dagli enti pubblici sia per la costruzione di nuove abitazioni, sia per il recupero degli edifici esistenti; *Edilizia convenzionata agevolata (Eca)* a proprietà divisa ed indivisa, cioè quella finanziata con mutui agevolati concessi ad enti, cooperative, imprese di costruzione, privati singoli e convenzionata a seconda dei casi in base all'Art. 35 L. 865/1971

## **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 *fondiaria Sf*, come specificato dalle presenti norme.
- 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 alle indicazioni dell'Elaborato 5 relativo alla VAS oltre che ai disposti dell' Art.892 del Codice Civile

## **Capo III**

### **Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi**

## **Art. 6**

### **Norme Generali**

- 1 Le tipologie (di cui all'art.3 DPR 380/01 e art. 13 Lur 56/1977) degli interventi edilizi sono definite e disciplinate dalle vigenti norme di legge statale e regionale e dal presente Capo III. Ogni modifica della legislazione statale o regionale in materia determina l'automatica e conseguente variazione della disciplina di seguito riferita.  
In caso di contrasto tra norme di legge e le presenti norme si applicheranno esclusivamente le prime.
- 2 Salvo diverse disposizioni contenute nei successivi articoli, l'**intervento urbanistico diretto** è previsto per gli interventi relativi al *Sistema insediativo* appartenente alla Città storica e alla Città consolidata, nonché al *Sistema dei servizi, delle attrezzature e degli impianti* e per gli interventi relativi al *Sistema ambientale e agricolo*. La disciplina edilizia relativa all'intervento urbanistico diretto è regolamentata attraverso parametri fondiari.
- 3 Salvo diverse disposizioni contenute nei successivi articoli, l'**intervento urbanistico indiretto** mediante Strumenti urbanistici esecutivi (SUE), è previsto per gli interventi

relativi alla Città e al territorio della trasformazione. La disciplina edificatoria relativa all'intervento urbanistico indiretto è disciplinata attraverso parametri territoriali.

- 4 Gli indici ambientali di cui ai commi 4 e 5 dell'articolo 5, potranno essere motivatamente ridotti, sulla base di una specifica analisi e di una corretta progettazione del suolo che tenga conto degli specifici aspetti geologici - idrogeologici e botanici, nonché dell'utilizzo di soluzioni alternative di pari efficacia ambientale, riferite alle migliori tecnologie disponibili
- 5 Per i nuovi e per gli edifici esistenti a tetto piano, sono ammessi interventi di posa di "tetti vegetali". La realizzazione di coperture vegetali determina la possibilità di realizzare sulla soletta di copertura piccole serre o giardini d'inverno per un massimo del 20% della superficie della stessa copertura.

### **Art. 6bis** **Bassi fabbricati**

- 1 La realizzazione di bassi fabbricati, da destinarsi ad autorimessa privata e/o locali uso sgombero e deposito, potrà avvenire nel rispetto delle caratteristiche di seguito evidenziate; tali manufatti dovranno in ogni caso dimostrare tipologie congrue rispetto alla loro destinazione accessoria e non potranno avere superficie illuminante maggiore a 1/20 della superficie utile di pavimento, con l'esclusione da tale verifica dell'eventuale accesso carraio.

Nei *Tessuti della Città consolidata* di cui al Titolo II, Capo III: anche su confine con altezza max di mt 3,00 misurata dal piano cortile circostante il fabbricato, rispetto della distanza di mt 5,00 da qualsiasi costruzione limitrofa riducibile a mt 3,00 previo assenso del confinante; è ammessa la costruzione in adiacenza a fabbricati già esistenti su confine; è ammessa altresì la realizzazione a distanza inferiore a mt 5,00 dal confine comunque nel rispetto delle distanze minime fra costruzioni, previo assenso delle proprietà confinanti; eventuali altezze maggiori possono essere ottenute mediante l'interramento del piano pavimento rispetto al piano cortile; potranno essere realizzati anche con tipologia di copertura a falde inclinate e con materiali coerenti con il Tessuto urbanistico-edilizio di appartenenza, con pendenza della copertura compresa tra il 40% ed il 60%.

Nella *Città storica antica e moderna*, di cui al Titolo II, Capo I, nel rispetto di quanto previsto ai punti precedenti ad esclusione della possibilità di parziale interramento del piano pavimento dei manufatti e nel rispetto di quanto comunque stabilito in merito nel Capo I del Titolo II delle presenti NdA.

- 2 Ai soli fini dell'applicazione del presente articolo sono escluse sia dal computo del Volume della costruzione esistente che dal computo della SIp edificabile a "basso fabbricato", le tettoie aperte su almeno un lato di altezza all'imposta pari o maggiore a mt. 5,00, purché sia rispettato il rapporto di copertura massimo del Tessuto di appartenenza

### **Art. 7** **Tipologie d'intervento edilizio ed urbanistico**

- 1 Il PRG è attuato attraverso interventi di tipo edilizio ed urbanistico che sono articolati nelle seguenti tipologie:
  - a) *interventi sul patrimonio edilizio esistente*

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Restauro e risanamento conservativo
- Ripristino tipologico
- Ripristino edilizio
- Ristrutturazione edilizia
- Demolizione e ricostruzione
- Demolizione senza ricostruzione
- Completamento edilizio

*b) Ristrutturazione urbanistica*

*c) Nuova edificazione e impianto urbanistico*

2 Opere o interventi particolari:

*d) Mutamento di destinazione d'uso*

*e) Attrezzatura del territorio*

3 Per la Città storica antica e moderna (di cui al successivo Titolo II, Capo II), ad integrazione alle modalità di intervento sopra ricordate, sono definite alcune specifiche modalità di intervento, aggiuntive a quelle elencate al precedente comma 1, che dovranno essere utilizzate negli interventi all'interno della Città storica nelle componenti di essa evidenziate nelle Tavole P3.1 e P3.2.

4 *Manutenzione ordinaria (MO)*. Costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

5 *Manutenzione straordinaria (MS)*. Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

6 *Restauro e risanamento conservativo (RC)*: Consistono, in un insieme di interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

7 *Ripristino tipologico (Rpt)*. Gli interventi di ripristino tipologico riguardano le unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria, individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale.

8 *Ripristino edilizio (Rpe)*. Gli interventi di ripristino edilizio riguardano gli spazi già edificati ed ora completamente demoliti, dei quali non è possibile reperire completa documentazione della precedente organizzazione architettonica e per i quali è necessario ricostituire la compagine urbana originaria. Il tipo di intervento prevede la ricostruzione con nuovo intervento uniformato agli allineamenti prevalenti orizzontali e verticali dell'isolato.

- 9 *Ristrutturazione edilizia (RE)*: Sono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.
- Nel PRG sono previste modalità di intervento di ristrutturazione diverse in funzione delle caratteristiche dei tessuti urbani. Tali modalità sono di seguito specificate e suddivise come segue:
- RE1 ristrutturazione edilizia senza variazione di tipologia e di sagoma ma con limitate modifiche esterne per uniformare l'aspetto architettonico degli edifici.
- RE2 ristrutturazione edilizia con variazione di tipologia e di sagoma della copertura senza ampliamento della S<sub>lp</sub>
- RE3 ristrutturazione edilizia con modifica della sagoma e limitati ampliamenti della S<sub>lp</sub> (sopraelevazione e/o aggiunta laterale) fino a 25 mq. di S<sub>lp</sub>.
- RE4 demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi, area di sedime e caratteristiche dei materiali, a quello preesistente.
- RE5 demolizione e successiva ricostruzione di un fabbricato con uguale volume in coerenza con la tipologia e l'aspetto architettonico dei fabbricati storici circostanti o con tipologia moderna.
- RE6 ristrutturazione edilizia mediante la quale è consentito l'incremento della S<sub>lp</sub> nel limite massimo di mq.100, nel rispetto del volume lordo esistente, mediante il recupero di sottotetti, porticati, travate e locali destinati ad usi non residenziali, a condizione che tali volumi siano compresi in edifici principali o, se pur risultando separati da questi, presentino caratteristiche dimensionali, strutturali e localizzative tali da risultare compatibili con l'uso residenziale. I volumi non rispondenti alle succitate caratteristiche potranno essere recuperati per usi accessori alla residenza; gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle norme in materia di distanza tra fabbricati ed essendo fatti salvi i diritti di terzi. Ai fini delle presenti norme gli interventi RE3, RE5 ed R6 sono assimilati agli interventi di nuova costruzione.
- 10 *Demolizione e ricostruzione (DR)*. Sono interventi nei quali la ricostruzione comporta variazione di sagoma e/o di area di sedime e/o di S<sub>lp</sub> di uno o più edifici all'interno di uno stesso Tessuto.
- 11 *Demolizione senza ricostruzione (DsR)*. Gli interventi di demolizione senza ricostruzione sono orientati all'opera di risanamento funzionale e formale degli insediamenti. Tali interventi possono riguardare edifici e/o manufatti presenti su tutto il territorio comunale.
- 12 *Completamento edilizio (CE)* consistente nella realizzazione di nuove opere (anche a seguito di interventi sull'esistente), negli ampliamenti degli edifici esistenti, nella demolizione e ricostruzione nel rispetto degli indici di zona, nella edificazioni su partiti Tessuti urbanistico-edilizi ineditati (lotti di completamento) o già in parte edificati, dotati di urbanizzazioni primarie funzionalmente collegate con le reti comunali.
- 13 *Interventi di ristrutturazione urbanistica (RU)*. Costituiscono interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete

stradale.

- 14 **Nuova edificazione (NE).** La realizzazione di ogni costruzione interamente nuova, in quanto attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, ai sensi del T.U. DPR 380/01 dell'edilizia è soggetta a permesso di costruire o denuncia di inizio attività, nel rispetto della vigente legislazione statale e regionale.  
La *nuova edificazione di nuovo impianto urbanistico* consiste in interventi volti all'utilizzo di aree di radicale trasformazione e riuso, di aree inedificate o solo marginalmente edificate e non dotate di urbanizzazioni primarie funzionalmente collegate con le reti comunali.
- 15 **Mutamento di destinazione d'uso (MU).** Il mutamento di destinazione d'uso degli edifici o parti di essi, rispetto alla destinazione d'uso in atto nell'immobile (e cioè quella risultante dal permesso di costruire, dalla concessione edilizia o licenza edilizia o da autorizzazione), se superiore ai 700 mc, deve essere subordinato al contemporaneo reperimento degli standard urbanistici relativi almeno ai parcheggi pubblici, di cui alla legislazione regionale. In mancanza dei sopraindicati documenti, la destinazione d'uso in atto è quella risultante dalla classificazione catastale attribuita all'immobile in sede di primo accatastamento.
- 16 **Attrezzatura del territorio (AT).** Gli interventi di attrezzatura del territorio sono quelli rivolti alla costruzione d'infrastrutture, impianti, allestimenti ed opere pubbliche, idrauliche e per la difesa del suolo, realizzate dagli Enti istituzionalmente competenti, quali lo Stato, la Regione, la Provincia, il Comune, le Aziende Autonome e altri Enti, nonché le Aziende concessionarie di pubblici servizi. In tale modalità sono compresi gli interventi di cui all'art. 9, punti c) e d) del T.U. DPR 380/01. Tale modalità d'intervento è consentita in tutti i territori di cui, agli artt. 24 e 26, nel rispetto delle norme e delle prescrizioni igienico-sanitarie avendo cura del loro inserimento ambientale.

## **Art. 8**

### **Qualità architettonica e ambientale degli interventi**

- 1 Il PRG è corredato dagli Elaborati G1, *Guida progettuale per gli interventi nella Città storica e nei Tessuti consolidati* e G2, *Guida progettuale per gli interventi nella Città e nel territorio della trasformazione*
- 2 Le domande di Permesso di costruire e le Dichiarazioni di inizio attività (DIA) dovranno essere accompagnate da una specifica relazione a firma del progettista che illustri le scelte di carattere progettuale con esplicito riferimento agli Elaborati G ed al Tessuto urbanistico e architettonico nel quale l'intervento stesso si inserisce.  
Dovranno inoltre essere rispettate le norme del Regolamento Edilizio.
- 3 Il miglioramento della qualità ambientale degli interventi dovrà essere perseguito mediante approcci progettuali rispondenti ai criteri della bioarchitettura, dell'efficienza energetica e del comfort ambientale.

## **Art. 9**

### **Tutela e sviluppo del verde urbano**

- 1 Tutti i progetti di sistemazione a verde di aree pubbliche e private, dovranno tenere conto di quanto indicato in merito dall'Elaborato P5 *Valutazione Ambientale Strategica*.

A decorrere dall'approvazione, da parte del Comune entro 18 mesi dall'entrata in vigore del nuovo PRG, di un "Regolamento comunale del verde" coerente con le indicazioni del suddetto Elaborato 5, dovranno essere seguite le indicazioni e le prescrizioni contenute nel Regolamento sopra citato, con particolare riferimento alle tipologie di essenze (arboree e arbustive) utilizzabili.

Dovrà di norma essere mantenuto il verde naturale piantumato esistente.

- 2 Nella Tavola Pr2 *Carta per la qualità del territorio* (scala 1:5.000) sono indicate le strade urbane che dovranno essere alberate e interessate da obiettivi e progetti di riqualificazione di cui all'articolo 49bis (evidenziate nella Tavola P2 di *Assetto urbanistico*). Le nuove alberature stradali dovranno essere realizzate utilizzando essenze appartenenti alla vegetazione tipica locale e alla tradizione d'alberatura stradale della Città, sulla base degli indirizzi e delle prescrizioni contenute nel "Regolamento comunale del verde" di cui al precedente articolo. I progetti di riqualificazione riguarderanno la risagomatura della strada, la sistemazione delle superfici stradali, dei marciapiedi, degli spazi pedonali e delle eventuali piste ciclabili, la realizzazione d'interventi di moderazione del traffico, l'indicazione degli interventi di arredo urbano.

## **Capo IV Usi del territorio**

### **Art. 10 Funzioni e destinazioni d'uso**

- 1 Gli Usi del territorio e degli immobili, cioè le varie destinazioni d'uso sono articolati in sette categorie funzionali specificati nel comma 7
- 2 La verifica ed il reperimento degli standard derivanti dal carico urbanistico relativo alle diverse destinazioni d'uso è da effettuarsi per tutti gli interventi di nuova costruzione, ampliamento, i mutamenti di destinazione di unità immobiliari superiori a 700 mc.
- 3 Ove si presenti la necessità di costruire edifici od organizzare insediamenti con presenza di Usi non specificatamente previsti dalla presenti norme, il Comune procede per analogia, assimilando i suddetti Usi a quelli previsti nel presente Capo IV, aventi analoghi effetti sul territorio, sulla domanda di servizi, sulle infrastrutture e sulla circolazione.
- 4 L'integrazione con la residenza degli usi di cui al successivo articolo è subordinata al rispetto delle vigenti norme di settore in materia di tutela dell'ambiente.  
Sono fatti salvi gli usi esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare di PRG.  
E' consentita, in spazi opportunamente delimitati, la compresenza di usi diversi all'interno della stessa unità immobiliare, purché previsti dalle norme di zona.
- 5 I locali al piano terra degli edifici condominiali esistenti, fatto salvo quanto disciplinato per la Città storica, possono essere utilizzati per attività commerciali, artigianali, studi professionali, nonché a servizio della residenza e delle attività inerenti ai piani superiori.
- 6 Per i nuovi insediamenti alberghieri, direzionali non ricompresi in Strumenti urbanistici attuativi, viene fissata la seguente dotazione di verde pubblico alberato ed attrezzato pari a mq 60 su 100 mq di Superficie lorda di pavimento. Per i nuovi insediamenti commerciali valgono le prescrizioni di cui alle norme di settore. Per il rilascio dei relativi permessi di

costruire o in sede di SUE, è consentito il reperimento delle aree destinate a verde pubblico anche all'esterno degli ambiti di intervento, purchè in aree previste dal PRG.

7 Il PRG. stabilisce e disciplina le seguenti categorie funzionali delle *Destinazioni d'uso* (Du) degli immobili o di porzioni di essi sul territorio:

- *Abitativa;*
- *Commerciale;*
- *Terziario-direzionale;*
- *Turistico-ricettiva;*
- *Artigianale di servizio;*
- *Produttiva.*
- *Agricola*

8 *Usi abitativi*

U1/1 - Abitazioni residenziali

U1/2 - Residence, abitazioni collettive, pensioni e affittacamere, *Bed & Breakfast*.

In riferimento alla funzione abitativa sono compatibili le destinazioni d'uso inerenti le arti e le professioni inseribili nella tipologia abitativa senza alterazione delle sue caratteristiche funzionali. Sono pure compatibili le unità commerciali di vicinato (nel rispetto del limite dimensionali di 250 mq)) e gli esercizi pubblici che concorrono alla formazione delle relazioni dell'unità di vicinato e ne sono a diretto servizio. E' altresì ammessa la formazione (combinata con l'abitazione) delle funzioni direzionali ed artigianali che svolgono un servizio diretto al tessuto residenziale urbano. Dette attività non devono recare molestia al tessuto residenziale in rapporto ai fattori di inquinamento acustico, dell'aria ed al sistema delle acque reflue, né disagio all'uso della viabilità e dei parcheggi. Nel caso di insediamento esclusivo di attività direzionali e/o artigianali (e quindi comprensiva della sola abitazione del conduttore) dovrà comunque essere verificata l'assenza di condizioni di molestia e disagio al tessuto circostante in rapporto ai fattori di inquinamento ed accessibilità.

9 *Usi commerciali*

U2/1 - Esercizi commerciali al dettaglio

U2/2 – Commercio all'ingrosso

U2/3 – Impianti commerciali florovivaistici

Ai sensi dell'art.8 della Legge Regionale 8 luglio 1999, n.19, si individuano le seguenti sottocategorie della destinazione d'uso commerciale, con la precisazione che il dimensionamento delle diverse attività previste è comunque subordinato alla verifica di conformità con i limiti previsti dalla Tabella delle compatibilità territoriali dello sviluppo riportate al successivo comma 10 e nei Criteri commerciali approvati dal Consiglio Comunale di Ciriè con DCC n. 23 del 23/6/2008:

**C1**-Attività commerciali per la vendita al dettaglio di generi alimentari;

**C2**-Attività commerciali per la vendita al dettaglio di generi non alimentari;

**C3**-Attività commerciali connesse ad attività produttive per la vendita al dettaglio dei soli prodotti dell'azienda;

**C4**–Commercializzazione di attrezzi e prodotti agricoli quali: macchine e attrezzi per l'agricoltura, concimi e sementi, legname.

**C5**–Attività commerciali compatibili con i nuclei abitati; sono le attività commerciali per la vendita al dettaglio che non ricomprendono le tipologie e specializzazioni merceologiche di seguito elencate.

*Tipologie di attività:* Ingrosso, distributori di carburante, discount (da intendersi come esercizio despecializzato misto alimentare/non alimentare, con formula di vendita a “libero servizio”), attività artigianali operanti nel settore della meccanica, della carpenteria, della falegnameria ed altre ad esse assimilabili. *Specializzazioni merceologiche:* accessori e ricambi per mezzi di locomozione, bestiame vivo, combustibili solidi e liquidi, concimi, sementi all'ingrosso etc., ferro e metalli in genere, gas in bombole, generi annessi ai distributori di carburante, legname, macchine e attrezzi per l'industria, l'artigianato e l'agricoltura, materiale edile, mezzi di locomozione, oli e grassi lubrificanti, prodotti chimici.

**C6**–Commercializzazione di materiali e manufatti per l'edilizia;

**C7**–Attività commerciali all'ingrosso e per la vendita di merci ingombranti (concessionarie auto, mobilifici, materiali e attrezzature per l'edilizia, legname);

In conformità all'art.8 dell'allegato “A” alla D.C.R. n.563/13414/1999 e successive modificazioni e integrazioni (introdotte dalle D.C.R. n. 347-42514 del 23 dicembre 2003 e n. 59-10831 del 24 marzo 2006) gli esercizi commerciali si articolano inoltre nelle seguenti tipologie distributive:

**Esercizi di vicinato:** superficie di vendita fino a mq. 250;

**Medie strutture di vendita** (offerta alimentare e/o mista):

M-SAM1: superficie di vendita da mq. 251 a mq. 400

M-SAM2: superficie di vendita da mq. 401 a mq. 900

M-SAM3: superficie di vendita da mq. 901 a mq. 1.800

M-SAM4: superficie di vendita da mq. 1801 a mq. 2.500

**Medie strutture di vendita** (offerta extra alimentare):

M-SE1: superficie di vendita da mq. 251 a mq. 400

M-SE2: superficie di vendita da mq. 401 a mq. 900

M-SE3: superficie di vendita da mq. 901 a mq. 1.800

M-SE4 : superficie di vendita da mq. 1.801 a mq. 2.500

**Grandi strutture di vendita** (offerta commerciale alimentare e/o mista):

G-SM1: superficie di vendita da mq. 2.501 a mq. 4.500

G-SM2: superficie di vendita da 4.501 mq a 7.500 mq.

G-SM3: superficie di vendita da 7.501 mq a 12.000 mq.

G-SM4: superficie di vendita oltre 12.000 mq.

**Grandi strutture di vendita** (offerta commerciale extralimentare):

G-SE1: superficie di vendita da mq. 2.501 a mq. 3.500

G-SE2: superficie di vendita da 3.501 mq a 4.500 mq.

G-SE3: superficie di vendita da 4.501 mq a 6.000 mq.

G-SE4: superficie di vendita oltre 6.000 mq.

**Centri commerciali** (medie strutture di vendita):

M-CC: superficie di vendita da mq. 251 a mq. 2500

**Centri commerciali** (grandi strutture di vendita oltre i limiti massimi di cui sopra)

G-CC1: superficie di vendita fino a 6.000 mq.

G-CC2: superficie di vendita da 6.001 mq a 12.000 mq.

G-CC3: superficie di vendita da 12.001 mq a 18.000 mq.

G-CC4: superficie di vendita oltre i 18.000 mq.

L'insediamento delle attività commerciali è vincolato alla verifica di compatibilità della relativa tipologia con la Tabella delle compatibilità territoriali dello sviluppo di cui al successivo comma

La modifica o l'aggiunta di un settore merceologico ad un esercizio commerciale in sede fissa e il passaggio da una classe dimensionale all'altra sono soggetti alle norme stabilite per le nuove autorizzazioni relative al trasferimento e alla variazione delle superficie di cui alle "Indicazioni Operative e Normative per lo sviluppo urbano del commercio" allegate ai Criteri approvati dal Consiglio Comunale di Ciriè con DCC n. 23 del 23/6/2008.

## 10 Classificazione delle zone di insediamento commerciale

La Tav. P6 del PRG "*Assetto urbanistico commerciale*" (in scala 1/5.000) individua, in conformità a quanto disposto dall'art.4 della L.R. n.28/1999, i seguenti Addensamenti e Localizzazioni commerciali di Ciriè, individuato dalla Regione Piemonte quale "Centro attrattore" dell'omonima Area di Programmazione:

- Addensamento storico rilevante "A1" (Centro Urbano);
- Addensamenti commerciali urbani minori:
  - "A4/1" (via Torino);
  - "A4/2" (loc. Devesi);
  - "A4/3" (via Robassomero e altre);
  - "A4/4" (via Lanzo);
  - "A4/5" (villaggio S.Agostino);
- Localizzazioni commerciali urbane:
  - "L1/1" (San Maurizio);
  - "L1/2" (San Pietro);
- Localizzazioni commerciali urbano-periferiche:
  - "L2/1" (via Battitore – C.so Gen. C.A. Dalla Chiesa);
  - "L2/2" (via Robassomero);

Si considerano appartenenti all'Addensamento A1 gli edifici e le aree interamente o prevalentemente ricompresi dalla perimetrazione riportata sulla Tav.P6 *Assetto urbanistico commerciale* (in scala 1:5.000) del Progetto preliminare del nuovo PRG.

Si considerano appartenenti agli Addensamenti A4 succitati gli edifici e le aree direttamente prospettanti sugli assi viari sopra elencati, ovvero su assi trasversali agli stessi limitatamente ad una profondità di 50 metri lineari dalla intersezione degli assi delle vie interessate.

La compatibilità territoriale dello sviluppo di ciascuna delle tipologie di strutture distributive è riportata nella Tabella allegata ai Criteri commerciali approvati dalla Amministrazione Comunale.

La verifica di compatibilità territoriale dello sviluppo è vincolante ed inderogabile in sede di nuova apertura, di variazione di superficie di vendita, di trasferimento di esercizi commerciali, di modifica o di aggiunta di settore merceologico e di rilascio di titolo abilitativo edilizio relativo a insediamenti commerciali.

Ai sensi dell'art.22 c.2 dell'Allegato "A" alla D.C.R. n.563/13414/1999 e successive modificazioni e integrazioni e dei Criteri commerciali approvati dalla Amministrazione Comunale, le localizzazioni commerciali "L1", non espressamente individuate sulla Tav P6 sono eventualmente riconoscibili, in sede di esame delle istanze di cui all'art.15 dell'allegato "A" alla richiamata D.C.R. e successive modificazioni e integrazioni, attraverso il rispetto dei criteri e parametri indicati all'art.11 delle "Indicazioni Operative e Normative per lo sviluppo urbano del commercio" allegate ai criteri adottati dal Consiglio Comunale.

L'insediamento degli esercizi di vicinato è consentito anche esternamente agli Addensamenti e alle Localizzazioni commerciali, compatibilmente con la destinazione d'uso riconosciuta dal PRG e dagli Strumenti Urbanistici Esecutivi approvati.

L'insediamento delle medie e grandi strutture di vendita sono consentite esclusivamente negli Addensamenti e nelle Localizzazioni commerciali sopra indicati, compatibilmente con la destinazione d'uso riconosciuta dal PRG e dagli Strumenti Urbanistici Esecutivi approvati.

**Tabella delle compatibilità tipologico territoriali dello sviluppo urbano**

TIPOLOGIA DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE VENDITA (mq)	ADDENSAMENTI		LOCALIZZAZIONI	
		A.1.	A.4.	L.1.	L.2.
VICINATO	Fino a 250	SI	SI	SI	SI
M-SAM1	251-400	SI	SI	SI	NO
M-SAM2	401-900	SI	SI	SI	NO
M-SAM3	901-1800	NO	NO	SI	SI (1)
M-SAM4	1801-2500	NO	NO	SI	SI (1)
M-SE1	251-400	SI	SI	SI	SI
M-SE2	401-900	SI	SI	SI	SI
M-SE3	901-1800	NO	NO	SI	SI
M-SE4	1801-2500	NO	NO	NO	SI
M-CC	251-2500	SI	NO	SI	SI
G-SM1	2501-4500	NO	NO	NO	SI
G-SM2	4501-7500	NO	NO	NO	NO
G-SM3	7501-12000	NO	NO	NO	NO
G-SM4	>12000	NO	NO	NO	NO
G-SE1	2501-3500	NO	NO	SI (2)	SI
G-SE2	3501-4500	NO	NO	NO	NO
G-SE3	4501-6000	NO	NO	NO	NO
G-SE4	>6000	NO	NO	NO	NO
G-CC1	Fino a 6000	NO	NO	SI (2)	SI
G-CC2	6001-12000	NO	NO	NO	SI (3)
G-CC3	12001-18000	NO	NO	NO	NO
G-CC4	>18000	NO	NO	NO	NO

A1 = Addensamenti storici rilevanti  
A3 = Addensamenti commerciali urbani forti  
A4 = Addensamenti commerciali urbani minori (o deboli)  
L1 = Localizzazioni commerciali urbane non addensate  
L2 = Localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate

NOTE:  
(1) Solo nei centri commerciali compatibili ai sensi della presente tabella.  
(2) Solo fino a mq. 3.000.  
(3) Solo fino a mq. 8.000

- 11 *Usi terziari e direzionali*  
 U3/1 - Pubblici esercizi (con esclusione di locali per il tempo libero)  
 U3/2 - Terziario diffuso (Uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi per l'industria, la ricerca e il terziario collegato alla ricerca, magazzini e depositi di servizio strettamente legati alla funzione terziaria))  
 U3/3 - Artigianato di servizio alla famiglia e alle attività economiche (acconciatori, lavanderie, attività tecnico-sanitarie, prodotti da forno e alimentari, abbigliamento, riparatori, di servizio all'auto, copisterie, artigianato artistico, ecc.)  
 U3/4 - Attrezzature culturali, per l'istruzione e sedi istituzionali e rappresentative  
 U3/5 - Banche, sportelli bancari e Uffici postali  
 U3/6.1 - Attrezzature socio-sanitarie  
 U3/6.2 - Attrezzature per il tempo libero, lo sport, lo spettacolo e le fiere  
 U3/7 - Discoteche, attrezzature per la musica di massa e multisale  
 U3/8 - Complessi direzionali (gli edifici interamente destinati ad attività terziario-direzionali)
- 12 *Usi alberghieri e congressuali*  
 U4/1 - Alberghi e Motel  
 U4/2 - Centri congressi
- 13 *Usi produttivi*  
 U5/1 - Industria e Artigianato produttivo  
 U5/2 - Laboratori di ricerca e di analisi  
 U5/3 - Depositi e magazzini  
 U5/4 - Impianti di distribuzione carburanti (e relativi accessori: bar, lavaggio, ecc..)  
 U5/5 - Uffici ed esposizioni connessi all'attività produttiva, abitazione per il titolare e il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione, ristorazione e pubblici esercizi connessi alle attività produttive
- 14 *Usi agricoli e agrituristici*  
 - U6/1 - Abitazioni agricole  
 - U6/2 - Impianti e attrezzature per la produzione agricola  
 - U6/3 - Impianti produttivi agro-alimentari  
 - U6/4 - Impianti zootecnici intensivi  
 - U6/5 - Strutture agrituristiche o Strutture per la pratica degli sport equestri e dell'ippoterapia .

## **Art. 11**

### **Mutamento della destinazione d'uso**

- 1 Il mutamento di destinazione d'uso degli immobili relativi ad unità non superiori a 700 mc., è sempre consentito, purché sia compatibili con le norme di attuazione del PRG e/o dei SUE.
- 2 Il mutamento di destinazione d'uso degli immobili relativi superiore a 700 mc., con o senza opere edilizie, è comunque soggetto a permesso di costruire, al pagamento degli OO.UU e subordinato al reperimento dei parcheggi pubblici e privati nella misura derivante dalla differenza fra la quantità stabilita per la nuova destinazione e quella per la destinazione esistente al momento dell'intervento e soggetto a permesso di costruire. Tale reperimento può essere monetizzato nei tessuti della Città Storica e di quella Consolidata se la dismissione è inferiore a 4 posti auto o a 100 mq.

## **Capo V** **Attuazione e gestione del PRG**

### **Art. 12** **Modalità di attuazione e perequazione urbanistica**

- 1 Il PRG si attua mediante *intervento indiretto* o mediante *intervento diretto* secondo quanto stabilito dalle presenti Norme d'Attuazione.
- 2 Per *interventi diretti* di attuazione del PRG si intendono quelli realizzabili sulla base di Permesso di costruire (eventualmente convenzionato ai sensi dell'art 49 della Lur 56/77) o Dichiarazione di inizio attività. (DIA).  
Ove necessario, il rilascio del Permesso di costruire potrà essere subordinato, ai sensi del comma 5 dell' articolo 49 della Lur 56/1977, alla stipula di una convenzione o di un atto d'impegno unilaterale da parte del richiedente.  
I Permessi di costruire potranno contenere specifiche prescrizioni, finalizzate al perseguimento di obiettivi di qualità, sulla base di adeguate motivazioni e nel rispetto dei limiti di legge.
- 3 L'*intervento diretto* costituisce la modalità attuativa ordinaria nei *Tessuti, Edifici, Ville e giardini della Città storica antica*; nei *Tessuti dei nuclei storici frazionali e dei nuclei rurali di impianto storico*, nei *Tessuti, Edifici, Ville e giardini della Città storica moderna*; nei *Tessuti della Città Consolidata*; nelle componenti del *Sistema dei servizi, delle infrastrutture e degli impianti*; nei *Terreni del Sistema ambientale e agricolo*.
- 4 I parametri ambientali (Ip, A, Ar) di cui all'articolo 5, non si applicano agli interventi facenti parte della *manutenzione qualitativa*, ad eccezione della ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, di cui al precedente articolo 8.
- 5 Per *interventi indiretti* di attuazione del PRG si intendono quelli realizzabili mediante gli Strumenti urbanistici esecutivi (SUE) di iniziativa pubblica o privata previsti dalla vigente legislazione statale e regionale.
- 6 L'*intervento indiretto* costituisce la modalità attuativa degli *Ambiti di trasformazione della Città e del territorio della trasformazione* e degli *Ambiti di valorizzazione della Città Storica*; può altresì costituire modalità attuativa nei *Tessuti di riordino urbanistico e ambientale* della *Città Consolidata*.
- 7 Gli *interventi indiretti*, si attuano mediante SUE, formati secondo le indicazioni degli *Elaborati prescrittivi* del PRG e sulla base del principio e delle regole della *Perequazione urbanistica* (di cui al successivo comma 8) obbligatoriamente assistiti da Convenzione urbanistica, ciò in modo da garantire ai proprietari interessati, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree e proporzionalmente alle quote proprietarie, l'equa ripartizione sia dei diritti edificatori sia degli oneri da assumere nei confronti dell'Amministrazione comunale. Nel caso in cui non ci sia l'adesione di tutti i proprietari delle aree ricomprese nell'Ambito di trasformazione, la costituzione del Consorzio (o forme equivalenti) e l'eventuale ricorso all'istituto del Comparto avverrà ai sensi dell'articolo 46 della Lur 56/77.  
E' indicata dal PRG o ammessa, in base ad oggettive motivazioni, l'articolazione degli *Ambiti di trasformazione* di cui al successivo Titolo II, Capo IV, in *Unità minime di intervento* (UmI), previo un *Coordinamento progettuale* ai sensi del successivo articolo 30.

In caso di inerzia da parte dei proprietari o in caso di mancata costituzione dell'eventuale consorzio del SUE, nonostante formale invito da parte del Comune, il Comune stesso potrà procedere alla formazione di un SUE di iniziativa pubblica, di un Comparto ai sensi dell'art. 46 della Lur 56/77 o di un Piano esecutivo convenzionato obbligatorio, ai sensi dell'art.44 della Lur 56/1977, in quest'ultimo caso previa inclusione dell'Ambito di trasformazione nel PPA, di cui al comma 9.

- 8 La *Perequazione urbanistica* è modalità operativa finalizzata ad evitare le disparità di trattamento nonché a ricercare l'indifferenza della proprietà nei confronti delle scelte del PRG, la certezza nella costruzione e qualificazione della "città pubblica" (quella dei servizi, delle opere di urbanizzazione, del verde, della viabilità e degli spazi pubblici, dell'edilizia residenziale sociale) in equilibrio con la "città privata" (quella delle abitazioni, delle attività economiche, produttive e terziarie e delle relative superfici fondiarie).

La perequazione urbanistica è fondata sull'attribuzione, da parte del PRG, di diritti edificatori a tutti i terreni inclusi in un Ambito di trasformazione, prescindendo dalla localizzazione dell'edificabilità e dalle destinazioni d'uso assegnate dal PRG ai singoli terreni, per poi concentrare tali diritti edificatori sulle superfici fondiarie, previa gratuita cessione al Comune di Ciriè delle aree della rimanente parte dell'Ambito di trasformazione da destinare agli standard di zona e di livello urbano-territoriale, ai servizi e alle attrezzature ed infrastrutture pubbliche o di uso pubblico, nonché all'Edilizia residenziale sociale (Ers) secondo quanto disposto, nel successivo Capo IV, per i diversi tipi di Ambito di trasformazione.

La perequazione urbanistica trova di norma applicazione negli Ambiti della Città e del territorio della trasformazione (anche costituiti da parti di territorio non contigue), di cui al Capo IV del Titolo II, da attuarsi mediante SUE e Convenzione urbanistica.

- 9 L'attuazione del PRG può essere regolamentata dal Programma Pluriennale di Attuazione (PPA) ai sensi dell'art. 36 e 37 della Lur 56/1977, tenuto conto dell'art. 20 della legge 136/99 ed in relazione al Piano triennale delle Opere pubbliche di cui alla L 109/98.

### **Art. 13**

#### **Strumenti urbanistici esecutivi**

- 1 Ai sensi della legislazione vigente e delle presenti Norme di Attuazione, il PRG si attua attraverso i seguenti strumenti:
- Piano Particolareggiato, PP (Lur 56/1977, articoli 38, 39, 40);
  - Piano Esecutivo Convenzionato obbligatorio, PECo (Lur 56/1977, articolo 44)
  - Piano per l'edilizia economica e popolare, PEEP (Lur 56/1977, articolo 41);
  - Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente, PdR (Lur 56/1977, articolo 41 bis);
  - Piano di Recupero di libera iniziativa, PdR (Lur 56/1977, articolo 43);
  - Piano per Insediamenti Produttivi, PIP (Lur 56/1977, articolo 42);
  - Piano esecutivo convenzionato, PEC (Lur 56/1977 articolo 43) ;
  - Comparto di intervento (Lur 56/1977, articolo 46).
  - Programma integrato di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale, Piru (Lur 56/1977, articolo 32).
  - Piano Tecnico Esecutivo delle opere pubbliche, PTE (Lur 56/1977, articolo 47)

## **TITOLO II SISTEMA INSEDIATIVO**

### **Capo I Componenti del Sistema insediativo**

#### **Art. 14 Articolazione del Sistema insediativo**

- 1 Il Sistema insediativo si articola in tre macro componenti costituite dalla:
- a) *Città storica antica e moderna;*
  - b) *Città consolidata;*
  - c) *Città e territorio della trasformazione.*

### **Capo II Città storica antica e moderna**

#### **Art. 15 Componenti della Città storica antica e moderna, finalità degli interventi e norme generali**

- 1 La *Città storica, antica e moderna*, è costituita dal complesso degli insediamenti di Ciriè riconducibili ad un ampio arco temporale, che comprende parti urbane o singoli siti e manufatti localizzati nell'intero territorio comunale che presentano un'identità storico-culturale definita da particolari qualità. Tali qualità riguardano i caratteri morfogenetici e strutturanti dell'impianto urbano e quelli tipo-morfologici, architettonici e d'uso dei singoli tessuti, edifici e spazi aperti, con riferimento al senso e al significato da essi assunti nella storia della comunità ciriace.
- Nella Città storica antica e moderna, gli interventi sono finalizzati alla manutenzione, conservazione, recupero e alla valorizzazione delle qualità sopra richiamate; la progettazione di tali interventi deve essere sviluppata:
- nel rispetto delle tipologie d'intervento compatibili e dei caratteri fisici e funzionali peculiari di ciascuna componente;
  - nella valorizzazione e fruibilità delle strutture e degli elementi dell'archeologia originale medioevale, compresi gli elementi inglobati in edifici di epoca successiva, al fine di permettere la decodifica della stratificazione delle culture costruttive sedimentate nel tempo;
  - nel restauro dei complessi e degli edifici di rilevanza storica con la conferma, la riscoperta, del loro ruolo storico-morfologico, funzionale e simbolico nella struttura urbana, privilegiando interventi in grado di preservarne o recuperarne l'unità architettonica urbana (spazi esterni: strade, piazze, parchi e giardini; spazi interni: corti, passaggi attraverso il tessuto edilizio), ambientale (sistema vegetativo, giardini - orti, e sistema dell'acqua).
- 2 Ai fini dell'applicazione del comma 15 dell'art. 49 della Lur 56/1977, sono sottoposti al parere della Commissione locale per il paesaggio ex Art. 4 della Lr 32/2009, gli edifici di cui all' Art. 17 Beni culturali e ambientali di Ciriè, (individuati nelle Tavole prescrittive P2, *Assetto urbanistico* in scala 1:5.000, P3.1, *Assetto della Città storica antica* in scala 1:1.000,

P3.2a, *Assetto degli insediamenti storici frazionali* in scala 1:2.000, P3.2b, *Assetto degli insediamenti storici rurali* in scala 1:2.000 e nella Tavola programmatica e illustrativa Pr2. *Carta per la qualità del territorio* in scala 1:5.000), appartenenti alle seguenti classi storico-tipologiche:

- **A1** “Tessuti di impianto medioevale”;
- **A2** “Tessuti di impianto seicento - settecentesco”;
- **A3** “Tessuti di impianto ottocentesco su impianto originario, compresi tra il Catasto Napoleonico (1808 – 1809) e il Catasto Rabbini, 1867”;
- **A4** “Tessuti di impianto ottocento novecentesco (compresi tra il Catasto Rabbini del 1867 e il 1945)”

3 La *Città storica antica* si articola nelle seguenti componenti (vedi le Tavole P 3.1 e P 3.2a e P 3.2b):

- a) *Tessuti storici stratificati su impianti originari* **TCSa1** (art.16)
- b) *Tessuti di sostituzione* **TCSa2** e *Tessuti di ampliamento* **TCSa3** (art.16)
- c) *Ambiti di valorizzazione della città storica antica* **AVCS** (art.20)
- d) *Tessuti dei nuclei storici frazionali* **TSf1** e *Tessuti dei nuclei rurali di impianto storico* **TSr1** (art.18)
- e) *Edifici e complessi isolati nella città storica antica e nel territorio rurale* (art 16 e 18)

Il **Centro Storico di Ciriè** è costituito dalle componenti **TCSa1, TCSa2, TCSa3e AVCS**

4 La *Città storica moderna* si articola nelle seguenti componenti:

- f) *Tessuto dell’espansione novecentesca* **TCSm1** (art.19)
- g) *Edifici, Ville e giardini di pregio della città storica moderna* (art.19)
- h) *Ambiti di valorizzazione della città storica moderna* **AVCM** (art.20)

5 Costituiscono gli *Spazi aperti* della Città storica antica (art 16)e della Città storica moderna (art.19), le parti di essa che, unitamente ai Tessuti costruiti, partecipano alla caratterizzazione delle identità dei Tessuti urbanistico edilizi di cui ai commi precedenti.

Le componenti di cui ai commi 3, 4 e 5 sono individuate e disciplinate nelle Tavole P3.1 (1:1000), P3.2a e P3.2b (1:2000) nonché e nelle Tavole P2 (1:5000) e Pr2 (1:5000).

6 Le finalità del presente articolo vengono perseguite ordinariamente tramite intervento diretto nei Tessuti, nel rispetto della specifica disciplina per essi stabilita dai successivi articoli del presente Capo II e, per quanto riguarda i TCSa1, 2, 3 e TSf1, TSr1, avvalendosi degli indirizzi nonché tenendo obbligatoriamente conto e dandone puntuale documentazione, delle direttive contenute nell’ *Elaborato G1, Guida progettuale per gli interventi nella Città storica e nei tessuti consolidati*. In tali Tessuti sono altresì ammessi i cambi di destinazione d’uso, ferma restando la verifica delle dotazioni minime di servizi, determinati sulla base dei carichi urbanistici connessi ai nuovi usi.

7 Le finalità di cui al presente articolo vengono perseguite tramite SUE negli *Ambiti di valorizzazione della Città storica* (AVCS e AVCM), secondo la specifica disciplina definita nel successivo Articolo 20 e tenendo conto delle indicazioni contenute nell’ *Elaborato G1, Guida progettuale per gli interventi nella Città storica e nei tessuti consolidati*.

8 Gli eventuali SUE di iniziativa pubblica, formati ai sensi degli articoli 40 e 41 bis della Lur 56/77, riguardanti immobili inclusi negli “*Insediamenti urbani avente valore storico-artistico*” e nei “*Nuclei minori*” così rispettivamente definiti dai punti 1 e 2 del comma 1 dell’Art. 24 della Lur 56/77, sono sottoposti al parere vincolante della Commissione regionale per la tutela e la valorizzazione dei beni culturali e ambientali ex Art. 2 della Lr

32/2009. Per l'applicazione della suddetta prescrizione, sono da considerare "*Insedimenti urbani avente valore storico-artistico*", i Tessuti **TCSa1**.

Sono altresì da considerare "*Nuclei minori*" aventi valore ambientale e documentario parte dei Tessuti **TCSf1** e alcuni Tessuti **TSr1** di cui all'articolo 18

- 9 Gli edifici ospitanti funzioni o servizi pubblici e ricadenti nei tessuti della Città storica. Sono evidenziati nella Tavola P3.1 *Assetto della Città storica antica* (1:1.000) del PRG; per tali edifici sono consentiti adeguamenti e fisiologici incrementi di Slp, se funzionali alle attività insediate, tenendo conto delle indicazioni contenute nell' Elaborato G1, *Guida progettuale per gli interventi nella Città storica e nei tessuti consolidati*.
- 10 I Nuclei minori e gli edifici che non sono elencati al precedente comma 8 ed al successivo articolo 17, ma che sono segnalati nella cartografia di PRG ovvero quelli che ricadono nelle aree di rispetto di edifici di valore storico artistico, ambientale o documentario parimenti individuati nella cartografia di PRG, sebbene non soggetti al provvedimento di cui al comma 2 del presente articolo debbono tuttavia rispettare criteri di progettazione architettonica volti a valorizzare le situazioni urbanistiche, rispettando altezze, allineamenti, volumi, sagome e materiali consoni all'ambiente, tenendo conto delle indicazioni contenute nell' Elaborato G1, *Guida progettuale per gli interventi nella Città storica e nei tessuti consolidati*.
- 11 Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali e ambientali individuati ai sensi dell'art.24 della Lur 56/77. La nuova apertura, il trasferimento di sede, la variazione della superficie di vendita di esercizi commerciali in sede fissa che comportino interventi edilizi su edifici classificati come Beni Culturali Ambientali sono assoggettati alla verifica della corretta integrazione nel contesto tipologico degli edifici adiacenti con particolare attenzione all'inserimento degli spazi vetrina e degli accessi.  
In particolare dovranno essere conservate le vetrine di interesse storico e documentario e la progettazione degli interventi, ivi comprese le insegne, dovrà attentamente valutare gli effetti derivanti dall'impatto architettonico sull'edificio, anche per quanto riguarda la tipologia, i materiali e le dimensioni, al fine di evitare l'alterazione degli elementi architettonici e decorativi originari.  
Gli elaborati progettuali dovranno contenere una puntuale analisi delle preesistenze oltreché lo sviluppo esecutivo di dettaglio delle proposte di intervento.
- 12 Il PRG evidenzia nella Tavola. P2 (in scala 1:5.000) e nella Tavola programmatica e illustrativa Pr2. *Carta per la qualità del territorio* in scala 1:5.000), gli "*Insiemi Urbanistici di carattere storico ambientale*" nella la porzione di territorio urbano in asse alla Via Vittorio Emanuele, nella porzione di territorio in asse al Corso Martiri della Libertà in proseguimento della Via S. Ciriaco e nell'area compresa fra le Vie Mazzini e Alfieri.  
Gli interventi che ricadono negli Insiemi Urbanistici dovranno rispettare e valorizzare, oltre a quanto altro precisato negli articoli del presente CapoII:  
- i portici e le loro caratteristiche formali;- i ritmi architettonici fra pieni e vuoti lungo le Vie Vittorio Emanuele e S. Ciriaco;  
- la forma e l'andamento delle falde principali delle coperture;  
- i giardini ed i cortili privati (da conservare e migliorare);  
- gli ingressi carrai sulle Vie Vittorio Emanuele e S. Ciriaco dovranno essere progressivamente sostituiti con accessi dalle vie e/o passaggi retrostanti o laterali;  
- le alberature esistenti (da conservare o rinnovare);  
- i giardini privati (da conservare e migliorare);  
- gli ingressi carrai sul Corso Martiri Libertà dovranno essere progressivamente sostituiti con accessi dalle vie o passaggi retrostanti o laterali.

- 13 Qualora sussistano bassi fabbricati ad uso pertinenziale interni ai lotti fondiari della Città storica antica e moderna, questi potranno essere sostituiti con parcheggi sotterranei. In tal caso si ammette l'intervento di Demolizione e ricostruzione (DR), riconoscendo allo stesso tempo un incremento del 50% della SIp sostituita, anche in deroga al rapporto fissato tra superficie permeabile e impermeabile.

## Art. 16

### Tessuti, Edifici e complessi isolati, Ville e giardini della Città storica antica

#### 1 Tessuti storici stratificati su impianti originari **TCSa1**

Costituiscono ambienti urbani riconoscibili e morfologicamente molto connotati. Sono, ad un tempo, sia l'eredità di dinamiche di formazione e di trasformazione della città risalenti all'impianto originario di Ciriè, sia la testimonianza di come la comunità urbana, nel tempo, ha saputo riconoscerle o disconoscerle, tramandarle o ignorarle.

Nella Tavola P3.1, *Assetto della Città storica* (scala 1:1000) questi Tessuti e le categorie che li compongono e di seguito elencate, sono campiti con specifico colore o simbologia.

I Tessuti storici stratificati su impianti originari TCSa1 sono articolati nelle seguenti tre tipologie conseguenti ad altrettante fasi storiche:

- *Tessuti medioevali, rinascimentali;*
- *Tessuti Seicento-settecenteschi;*
- *Tessuti Ottocenteschi-novecenteschi.*

Per le suddette tipologie di Tessuti, individuate dalla Tav. P3.1 (Scala 1/1000), sono ammesse le seguenti modalità di intervento:

- Manutenzione ordinaria MO;
- Manutenzione straordinaria MS;
- Restauro e risanamento conservativo RC;
- Ristrutturazione edilizia RE;
- Demolizione senza ricostruzione DsR.

Tali modalità dovranno perseguire

- il recupero integrale delle diverse fasi di trasformazione cui l'edificio è stato sottoposti a *Restauro e risanamento conservativo (RC)*;
- la conservazione e/o ripristino degli elementi costitutivi dell'edificio quali: cornicioni, lambrini, ringhiere, mensole, lesene, paraste e apparati decorativi di facciata. Essi dovranno essere ripristinati secondo il disegno originale. *Restauro e risanamento conservativo (RC)*;
- la *Demolizione senza ricostruzione (DsR)* dei volumi e delle superfetazioni incongrue;
- la ricerca della continuità percettiva e funzionale tra pieni e vuoti, assialità e visuali, spazio pubblico e spazio privato (androni, portici, scale, ballatoi, balconi, loggiati, ecc.)
- nei casi in cui si rendano necessari interventi di *Ristrutturazione edilizia (RE1)*, il caso ad esempio delle sopraelevazioni, questi dovranno rispettare o essere ricondotti alla sagoma e all'altezza del fabbricato, agli allineamenti, agli sfalsamenti degli orizzontamenti, alle frequenze e dimensioni delle aperture, ai materiali per rivestimento esterno, coerenti con il contesto storico;
- eventuali sistemi attivi e passivi orientati all'efficienza energetica dovranno rispondere a criteri di integrazione architettonica nel contesto della Città storica antica, così come descritto ed esemplificato nell'Elaborato G1, *Guida progettuale per gli interventi nella Città storica e nei tessuti consolidati*;
- i progetti dovranno comprendere una esauriente indagine storica e accurati rilievi dimensionali, materiali, costruttivi, ivi compresi saggi analitici delle strutture, apparati

murari e finiture, come descritto nell'Elaborato G1, non solo al fine di conservare l'edificio, ma anche di rivelerne il processo formativo e trasformativo nel corso del tempo. Qualora gli interventi implicino:

- *la Rigenerazione ambientale degli spazi aperti* (Ras) attraverso l' introduzione o la riqualificazione:
  - di pavimentazioni, spazi di sosta e arredi urbani;
  - di sistemi vegetativi (restauro di giardini privati storici o giardini o di nuova costruzione, verde verticale e/o su soletta);
  - del sistema dell'acqua (riqualificazione di *bealere*, regge, recupero e riciclo dell'acqua piovana);
- *la Riqualificazione edilizia* in termini di:
  - *Miglioramento della qualità architettonica* (Mqa) attraverso il riordino compositivo - architettonico, impiantistico, delle finizioni;
  - *Miglioramento dell'efficienza energetico-ambientale* (Mea) ed igienico sanitaria degli edifici e degli spazi aperti oltre ai limiti normativi;
  - *Risanamento igienico sanitario degli edifici e spazi aperti* (Ris) oltre ai limiti normativi;

saranno consentiti incrementi di superficie solo alle seguenti condizioni:

- dovranno conseguire contemporaneamente sia il *Miglioramento dell'efficienza energetico-ambientale* (Mea), con l' introduzione, per esempio, di sistemi passivi volti alla maggiore efficienza energetica e microclimatica dell'edificio (giardini d' inverno, logge, *doppia pelle* ecc. ); la *Riqualificazione edilizia* in termini di *Miglioramento della qualità architettonica* (Mqa);
- dovranno essere realizzati solo negli *Ambiti di Valorizzazione della Città Storica antica e degli spazi aperti* (AVCS) così come delimitati nella Tav. P3.1 *Assetto della Città storica antica*;
- l'incremento della *Superficie lorda di pavimento* (Slp.) non dovrà essere superiore al 20 % della Slp. esistente.

Tali interventi dovranno tenere conto delle indicazioni progettuali contenute nell' Elaborato G1, *Guida progettuale per gli interventi nella Città storica e nei tessuti consolidati*.

In particolare, le parti esterne degli edifici dovranno riferirsi ai tessuti originari medioevali con particolare attenzione alle finiture esterne (Piano del colore), pavimentazioni (acciottolato e lastricato), ai giardini e orti interni ed esterni, all'arredo urbano e agli accessori degli edifici; così come suggeriti nell'Elaborato G1, di cui sopra.

## 2 Gli Spazi aperti caratterizzanti l'identità di Tessuto **TCSa1**

Gli Spazi aperti dovranno essere oggetto di una riqualificazione urbana orientata ai seguenti obiettivi:

- integrazione, sul piano storico, della riqualificazione edilizia con degli *Spazi aperti*; in particolare con la pavimentazione urbana, degli spazi di sosta e dell'arredo urbano;
- integrazione della riqualificazione degli *Spazi aperti* con il sistema vegetativo (Parchi, giardini, viali alberati, corridoi ecologici ecc.);
- riqualificazione degli *Spazi aperti* vegetali sulla base dei modelli storici quali il *Theatrum Sabaudiae* (1682) e il *Plan General du Palais de Ciriè avec tous ses dehors*, 1768. (cfr. Elaborato G1, *Guida progettuale per gli interventi nella Città storica e nei Tessuti consolidati*).

## 3 Tessuti di sostituzione **TCSa2** e Tessuti di ampliamento **TCSa3**.

Raggruppano gli edifici e i complessi realizzati sia demolendo e sostituendo parti di tessuto urbano di impianto originario (è il caso TCSa2), sia ampliando ed urbanizzando nuove aree limitrofe il nucleo urbano (è il caso TCSa3).

Si tratta di tessuti *pre - ottocenteschi e otto - novecenteschi* identificati anche attraverso il confronto tra il Catasto Napoleonico (1808 – 1809) e il Catasto Rabbini (1867).

Il PRG distingue inoltre i TCSa2 e TCSa3 in Tessuti **congrui**, in quanto tessuti compatibili dal punto di vista architettonico con il contesto della Città storica antica, o **incongrui**, in quanto tessuti non compatibili dal punto di vista architettonico con il contesto della Città storica antica. Tali Tessuti, e le categorie che li compongono, sono individuati con specifico colore o simbologia nella Tavola P3.1, *Assetto della Città storica antica* (scala 1:1000).

Le indicazioni normative per tali Tessuti sono articolate per le seguenti categorie:

- *Tessuti pre - ottocenteschi;*
- *Tessuti di ampliamento otto - novecenteschi;*
- *Frammenti di strutture rustiche, antichi opifici, capannoni;*
- *Spazi aperti pubblici;*
- *Altri edifici o manufatti edilizi di più recente edificazione.*

Sono ammesse le seguenti modalità di intervento:

Manutenzione ordinaria **MO**; Manutenzione straordinaria **MS**; Restauro e risanamento conservativo **RC**; Ristrutturazione edilizia **RE**; Demolizione senza ricostruzione **DsR**.

Qualora gli interventi implicino:

- *la Rigenerazione ambientale degli spazi aperti (Ras) attraverso l'introduzione o la riqualificazione:*
  - di pavimentazioni, spazi di sosta e arredi urbani;
  - di sistemi vegetativi (restauro di giardini privati storici o giardini o di nuova costruzione, verde verticale e/o su soletta);
  - del sistema dell'acqua (riqualificazione di *bealere*, regge, recupero e riciclo dell'acqua piovana);
- *la Riqualificazione edilizia in termini di:*
  - *Miglioramento della qualità architettonica (Mqa) attraverso il riordino compositivo - architettonico, impiantistico, delle finizioni;*
  - *Miglioramento dell'efficienza energetico-ambientale (Mea) ed igienico sanitaria degli edifici e degli spazi aperti oltre ai limiti normativi;*
  - *Risanamento igienico sanitario degli edifici e spazi aperti (Ris);*saranno consentiti incrementi di superficie solo alle seguenti condizioni:
  - dovranno conseguire contemporaneamente sia il *Miglioramento dell'efficienza energetico-ambientale (Mea)*, con l'introduzione, per esempio, di sistemi passivi volti alla maggiore efficienza energetica e microclimatica dell'edificio (giardini d'inverno, logge, *doppia pelle* ecc. ); la Riqualificazione edilizia in termini di Miglioramento della qualità architettonica (Mqa);
  - dovranno essere realizzati solo negli *Ambiti di Valorizzazione della Città Storica antica e degli spazi aperti (AVCS)* così come delimitati nella Tav. P3.1 *Assetto della Città storica antica*;
  - l'incremento della *Superficie lorda di pavimento (Slp.)* non dovrà essere superiore al 20 % della Slp. esistente.

Tali interventi dovranno, comunque, tenere conto delle indicazioni contenute nell'Elaborato G1, *Guida progettuale per gli interventi nella Città storica e nei tessuti consolidati*.

Le suddette modalità di intervento dovranno essere orientate secondo quanto di seguito disposto:

a) Nel caso dei **Tessuti congrui**.

Gli interventi dovranno conseguire:

- il *Restauro e risanamento conservativo (RC)* o il ripristino degli elementi morfologici e strutturali del tessuto edilizio, dei portici, dell'andamento delle coperture degli edifici della Città storica antica e moderna;

- il *Restauro e risanamento conservativo* (RC) o il ripristino degli elementi superficiali dell'edificio quali: cornicioni, *lambrequin*, ringhiere, mensole, lesene, paraste e apparati decorativi di facciata, secondo il disegno originale;
- la *Demolizione senza ricostruzione* (DsR) dei volumi e delle superfetazioni, in particolare quelle costruite nel dopoguerra;
- il recupero della continuità percettiva e funzionale tra pieni e vuoti urbani, assialità e visuali, spazio pubblico e spazio privato (androne, portico, scala, ballatoio, balcone, loggiato) attraverso i criteri indicati nell'elaborato G1, *Guida progettuale per gli interventi nella Città storica e nei tessuti consolidati*.

Nei casi di *Ristrutturazione edilizia RE1*, si dovranno:

- rispettare o ripristinare la sagoma e l' altezza del fabbricato, allineamenti, sfalsamenti negli orizzontamenti, frequenze e dimensioni delle aperture, materiali per rivestimento esterno, coerenti con il contesto storico;
- eventuali sistemi attivi e passivi orientati al risparmio energetico dovranno rispondere a criteri di integrazione degli elementi architettonici e tecnologici – impiantistici nel linguaggio costruttivo caratteristico della Città storica antica, così come descritto ed esemplificato nell'elaborato G1;
- i progetti, infine, dovranno conseguire una esauriente indagine storica e accurati rilievi dimensionali, materiali, costruttivi, ivi compresi saggi analitici delle strutture, degli apparati murari e finiture, così come descritto nell'Elaborato G1, al fine di conservarne la compatibilità con il contesto storico architettonico e ambientale.

b) Nel caso dei **Tessuti incongrui**.

Gli interventi dovranno essere orientati:

- all' adeguamento compositivo – architettonico dell' edificio al contesto storico architettonico e ambientale della Città storica antica. *Ristrutturazione edilizia (RE1)*;
- alla demolizione delle superfetazioni, in particolare costruite dopo il secondo dopoguerra, dovranno essere oggetto di *Demolizione senza ricostruzione (DsR)* ;
- nei casi in cui si rendano necessari interventi di *Ristrutturazione edilizia RE1*, si dovranno rispettare o ricondurre la sagoma e altezza del fabbricato, allineamenti, sfalsamenti negli orizzontamenti, frequenze e dimensioni delle aperture, materiali per rivestimento esterno, coerenti con il contesto storico;
- interventi di *Demolizione e ricostruzione (DR)* dovranno essere subordinati esclusivamente all' adeguamento compositivo – architettonico ambientale ed energetico dell'edificio al contesto storico architettonico e ambientale così come descritto ed esemplificato nell' elaborato G1. In tal caso si dovranno rispettare o ricondurre l'edificio alla sagoma e altezza del fabbricato, allineamenti, sfalsamenti negli orizzontamenti, frequenze e dimensioni delle aperture, materiali per rivestimento esterno, coerenti con il contesto storico;
- eventuali sistemi attivi e passivi orientati al risparmio energetico dovranno rispondere a criteri di integrazione degli elementi architettonici e tecnologici – impiantistici nel linguaggio costruttivo caratteristico della Città storica antica, così come descritto ed esemplificato nell'elaborato G1.

5 Gli *Spazi aperti* caratterizzanti l'identità dei Tessuti **TCSa2 e TCSa3**

Gli *Spazi aperti* dovranno essere oggetto di una riqualificazione urbana orientata ai seguenti obiettivi:

- integrazione, sul piano storico, della riqualificazione edilizia con gli *Spazi aperti*; in particolare con la pavimentazione urbana, degli spazi di sosta e dell'arredo urbano;
- integrazione della riqualificazione degli *Spazi aperti* con il sistema vegetativo (Parchi, giardini, viali alberati, corridoi ecologici ecc.);

- riqualificazione degli *Spazi aperti* vegetali sulla base dei modelli storici quali il *Theatrum Sabaudiae* (1682) e il *Plan General du Palais de Ciriè avec tous ses dehors*, 1768. (cfr. Elaborato G1, *Guida progettuale per gli interventi nella Città storica e nei Tessuti consolidati*).

## Art. 17

### Beni culturali e ambientali di Ciriè

- 1 Il Progetto Preliminare del nuovo Piano Regolatore elenca e riconosce nell'ambito dei Beni Culturali Ambientali (Art. 24 L.U.R. N.56, 5/12/77 e successive modifiche), le categorie di edifici, complessi architettonici o aree particolarmente significative presenti nel territorio comunale, elencate nei commi seguenti ed evidenziate nelle Tavv. P2, *Assetto urbanistico* (scala 1:5.000) e Pr2. *Carta per la qualità del territorio* (scala 1:5.000).  
Con perimetro ed asterisco marrone scuro sono evidenziati i tessuti, i sistemi e gli edifici già segnalati dal PRG vigente attraverso le Schede dell'Allegato L (il cui numero è indicato entro parentesi - cfr. PRG, Indagine Storica, All.L, 1981 e relative Schede).  
I Beni Culturali e Ambientali contrassegnati con perimetro ed asterisco rosso sono stati aggiunti nell'ambito del Progetto Preliminare del Nuovo Piano Regolatore (Tavv. P2, *Assetto urbanistico*, scala 1:5.000, Pr2. *Carta per la qualità del territorio*, scala 1:5.000).
- 2 Edifici vincolati in base alla Legge N.1089 del 1939 come da segnalazione contenuta nel PRG. vigente (cfr. PRG, Indagine Storica, All.L, Gennaio 1981 e relative Schede):
  - *Confraternita del S. Sudario* (XVIII secolo), Via del Santo Sudario (Scheda N.26);
  - *Confraternita dello Spirito Santo* (SS. Trinità) (XVIII secolo), Via Vittorio Emanuele II (Scheda N.27);
  - *Chiesa parrocchiale di San Giovanni Battista* di Ciriè ( Impianto XIV secolo) (Scheda N.28);
  - *Chiesa parrocchiale di San Giuseppe* (1632) (Via Vittorio Emanuele II) (Scheda N.30);
  - *Chiesa di San Martino di Ciriè* ( impianto XI secolo) (Scheda N.29);
  - *Palazzo D'Oria ora Municipio* (seconda metà del seicento) (Scheda N.32);
  - *Casa – Torre*, Via Maestra (l'attuale Via Vittorio Emanuele) (Scheda N.36);
  - *Torre angolare del Recinto murario medioevale* (Scheda N.37);
- 3 Edifici vincolati in base alla Legge N.1089 del 1939, art.4:
  - *Cappella di San Michele* (XII secolo) (Scheda N.17);
  - *Chiesa di S. Pietro a Devesi* (Impianto XVII secolo) (Scheda N.18);
  - *Cappella campestre, S. Carlo a Rossignoli* (1836) (Scheda N.19);
  - *Chiesa di Santa Maria di Loreto* (1622-1650) (Scheda N.31);
  - *Stazione ferroviaria* (1865) (Scheda N.45);
  - *Scuole Comunali* (1888) (Via Roma) (Scheda N.35);
  - *Asilo infantile Chiariglione* (Via Montebello) (Scheda N. 35);
  - *Casa di Riposo* (Ospizio), *Piazza della Fiera*, oggi Piazza del Castello (Scheda N. 40);
  - *ex Carceri* (1894), Piazza Castello (Scheda N. 41);
  - *Centrale elettrica di Via Mazzini* (Scheda N.35);
  - *Acquedotto di Torino* (1936), Regione Campasso.
- 4 Edifici proposti dal PRG vigente: (cfr. PRG, Indagine Storica, All.L, Gennaio 1981 e relative schede) per il vincolo in base alla Legge n.1089 del 1939:
  - *Cascina Gili* (Scheda N.3);

- *Cascina Robaronzino* (Scheda N. 5);
- *Cascina Patria - Falletti* (Scheda N. 6);
- *Cascina Gianoglio* (Scheda N. 8);
- *Tipologie urbane* lungo la via Vittorio Emanuele (Scheda N. 34);
- *Opificio Remmert* (Scheda N. 42).

5 Tessuti, sistemi ed edifici segnalati nel Progetto Preliminare del nuovo Piano Regolatore come Beni Culturali Ambientali (cfr. Classi storico-tipologiche individuate al comma 2 del precedente articolo 15. e Tavv. P2, *Assetto urbanistico*, scala 1:5.000; Pr2. *Carta per la qualità del territorio*, scala 1:5.000, Tav. P 3.1, *Assetto della Città storica antica*) e come di seguito articolati.

5.1 Insediamenti urbani aventi carattere storico-artistico e ambientale ed aree esterne di interesse storico e paesaggistico ( Art. 24 della LUR N.56/77):

**A1** *Tessuti edilizi urbani di impianto medioevale* individuati nella Tav.P3.1 *Assetto della Città storica antica* (scala 1/1000):

- il *Borgo Nuovo* ( XIII secolo), compreso tra le attuali Via Roma, Via Braccini, Corso Nazioni Unite ;
- la *Via Maestra*, attuale Via Vittorio Emanuele\*, porticata, caratterizzata da edifici basso medioevali (XIII e XIV secoli) (Scheda N.34);
- il *Fossato*, compreso tra un doppio ordine di mura e coltivato, dopo l'interramento delle peschiere, ad orti. Oggi il fossato è ricordato da alcuni gli orti posti lungo il tratto sud-est dell'attuale Via Roma (la storica *Via Barbacana*);

**A2** *Tessuti edilizi urbani di impianto barocco* individuati nella Tav.P2 *Assetto urbanistico* (scala 1/5.000) e Pr2. *Carta per la qualità del territorio* (scala 1:5.000):

- il sistema delle ville (Palazzo d'Oria) e delle cascine suburbane e rurali;
- il sistema dei parco e dei giardini (il Parco d'Oria);
- il sistema protoindustriale settecentesco esteso verso est;

**A3** *Tessuti edilizi urbani di impianto ottocentesco* individuati nella Tav.P2 *Assetto urbanistico* (scala 1/5.000) e Pr2. *Carta per la qualità del territorio* (scala 1:5.000). compresi tra il Catasto Napoleonico (1808 – 1809) e il Catasto Rabbini (1867).

- sistema delle ville;
- sistema delle cascine;
- sistema della protoindustria.

**A4** *Tessuti edilizi urbani di impianto ottocentesco–novecentesco*, individuati nella Tav.P2 *Assetto urbanistico* (scala 1/5.000) e Pr2. *Carta per la qualità del territorio* (scala 1:5.000):

- *Lottizzazione Remmert ad Est del Palazzo d'Oria* (Archivio della Città di Cirié, 1910 – 1915);
- *Case operaie comprese nella lottizzazione Remmert*, Via Parco ang. Via Trieste;
- *Lottizzazione delle “Case Nuove”* (Remmert) a Sud / Est della ferrovia;
- sistema delle cascine;
- sistema della proto industria.

5.2 Nuclei minori aventi carattere storico-artistico e ambientale.

**A1** *Tessuti rurali di impianto medioevale* (cfr. Tav. P 3.2a e Tav. P 3.2b *Assetto degli insediamenti storici nel territorio*, scala/e 1/2000, 1/5000):

- *Vastalla*. L' area feudale di Vastalla, enfiteusi dal basso medioevo fino a tutto il sec. XVI, subisce una riplasmazione settecentesca. Il tessuto originario medioevale è, tuttavia, riconoscibile negli edifici rurali “a schiera” a ridosso della chiesa campestre, completamente ristrutturata in stile “neogotico”;
- *Cascinetto\**. Area feudale del Cassinetto *cassinatum domini*. Si tratta di un' enfiteusi dal basso medioevo fino a tutto il sec. XVI (Scheda N.7);

- *Sistema delle acque:*
- *Canale di Cirié* (oggi coperto, attraversava il “Borgo Nuovo” medioevale);
- *Gora Ricardesco*, citato in un’ Investitura feudale del 1357, ad Ovest dell’abitato;
- *Bealera e Strada Vicinale del Cassinetto*, attuale regione Cassinetto.

**A2** *Tessuti rurali* di impianto barocco (cfr. Tav. P 3.2a e Tav. P 3.2b Assetto degli insediamenti storici nel territorio, scala/e 1/2000, 1/5000):

- *Cascinetto\**, *regione Devesi*, azienda rurale e abitazione civile. L’insediamento è presente dalla fine del XIII secolo, alcune parti appartengono al XVIII secolo; mentre la Cappella è datata 1777.
- *Grange Balma\**, impianto medioevale. La struttura attuale risale al XVII secolo e successivi (Scheda N.13),

**A3** *Tessuti rurali* di impianto ottocentesco.

- *Nucleo rurale a Rossignoli*, XIX secolo, con la Chiesa di San Carlo (1836);

5.3 Monumenti isolati, singoli edifici civili, rurali e industriali con relative aree di pertinenza con valore storico – artistico e ambientale:

**A1** Edifici di impianto medioevale.

- *Chiesa parrocchiale di San Giovanni Battista* di Cirié (Impianto XIV secolo) (Scheda N.28);
  - *Chiesa di San Martino di Cirié \** ( impianto XI secolo) (Scheda N.29);
  - *Torre angolare \** e *tracce* delle mura originarie risalenti al XIV secolo (doppio anello di mura della Struttura difensiva altomedioevale) (Scheda N. 37);
  - *Castello*, distrutto dai Francesi nel 1551, situato in corrispondenza dell’ odierna piazza *del Castello* sopravvivono, probabilmente ancora presenti sotto l’attuale pavimentazione, *tracce delle fondamenta* rilevate nel 1901 da Angelo Sismonda;
  - *Chiesuola della Madonna delle Grazie*, detta oggi *la Madonnina*, unica testimonianza superstite del Convento degli Agostiniani (fondato nel 1488 e demolito durante l’occupazione francese del 1802).
  - *Casa torre\**, impianto del XIII sec. e ampi restauri nel XIX e XX secolo; Via V. Emanuele angolo Via Cavour (Scheda N. 36);
  - *Casa con loggia\** in Via San Martino n.47, (PRG, 1981, Indagine Storica, Scheda N. 34) (Schizzo del Braida, fine ‘800);
  - *Casa con scala a chiocciola\**. L’impianto dell’edificio risale al XV secolo, con successive riplasmazioni. L’ unico esempio superstite di tale tipo edilizio si trova al n.35 della Via Vittorio Emanuele;
  - *Casa Provana* (metà del Secolo XV), (*Via Maestra*, attuale Via Vittorio Emanuele);
  - *Cascina Volpe \** (1595) (Scheda N. 12);
- Sistema proto industriale:
- *Mulini del Castello* (lungo il Canale Comunale di Cirié), in prossimità dell’attuale Piazza Castello (attualmente oggetto di radicale ristrutturazione);
  - *Molino delle Taneschie*, (lungo il ramo orientale del Canale Comunale di Cirié);
  - *Molino dell’Airale* feudale, (lungo il ramo occidentale del Canale Comunale di Cirié).

**A2** Edifici di impianto barocco.

- *Palazzo d’ Oria\**, con il relativo parco; oggi limitato al giardino ad Ovest del fabbricato, XVII / XVIII secolo (Scheda N.32);
- *Chiesa parrocchiale di San Giuseppe \** (1632) (Via Vittorio Emanuele II) (Scheda N.30);
- *Chiesa di San Pietro a Devesi\**, impianto del XVII secolo, ristrutturazione intorno alla metà del XIX secolo (Scheda N. 18);
- *Confraternita del S. Sudario \**(XVIII secolo), Via del Santo Sudario (Scheda N.26);
- *Confraternita dello Spirito Santo \** (SS. Trinità) (XVIII secolo), Via Vittorio Emanuele II (Scheda N.27);

- *Chiesa di Santa Maria di Loreto\** (1622-1650) (Scheda N.31);
- *Chiesa di San Rocco*, Corso Nazioni Unite (XVII secolo);
- *Cascina Barella\**; impianto tra la fine del XVII e inizio XVIII secolo, (Scheda N.4);
- *Cassinetto\** o *Cascinetto*, XVIII secolo, cappella 1777, Regione Devesi (Scheda N.7);
- *Cappella di San Michele\** (XII secolo), profondamente riplasmata nei secoli XVIII e XIX (Scheda N.17);
- *Cappella presso Bertolone dei Prati\**;
- *Cascina Melanotte\**, cascina a corte sei-settecentesca, con porzione “civile”, a lato della cappella (Scheda N.1);
- *Cascina Gili\**, (Scheda N.3);
- *Cascina Robaronzino\**, XVIII secolo, una meridiana nel cortile riporta la data del 1722, annessa cappella (Scheda N.5);
- *Cascina Patria\**; regione Patria, prima metà del XVIII secolo (Scheda N. 6);
- *Cascina Gianoglio\**; impianto risalente alla seconda metà del XVI secolo, (Scheda N.8);
- *Cascina Carbone\**; XVIII secolo, riplasmazioni del XIX e XX secolo, (Scheda N.10);
- *Cascina Belarda\**, prima metà del Settecento, unica cascina dell’epoca dotata di cappella (San Francesco) (Scheda N. 11);
- *Mulino Doria\**, presente nel XVI secolo, Regione Fucina o Brignone, ora via San Pietro. Citato in un documento del 1752 come “Mulino della Fucina” (Scheda N.22).
- *Cartiera De Medici\**, Regione Coasso, metà del Settecento, oggi non conserva nulla dei secoli precedenti (Scheda N. 21);
- *Battitore Doria\**, ora *Finaff*, Regione Battitore, 1694, ampliato nel 1841 e ampiamente ristrutturato nel dopoguerra, (Scheda N. 24);

**A3** Edifici di impianto ottocentesco, compresi tra il Catasto Napoleonico (1808 – 1809) e il Catasto Rabbini (1867).

- Edifici urbani
  - *Chiesa di San Carlo a Rossignoli\**, 1836;
  - *Teatro sociale \**(1805), ristrutturato nel 1891e 1894;
  - *Casa di Riposo\**, Ospizio. Piazza della Fiera, Ricovero per anziani, 1745; ampliato nel 1867 e nel 1896 (Scheda N.40);
  - *Stazione ferroviaria \**, (1865) (Scheda N.45).
- Edifici rurali.
  - *Cascina ex Pol* (Savant) (XIX secolo);
  - *Cascina Tagna* (XIX secolo);
  - *Cascina Novero* (XIX secolo);
  - *Cascina Data* (XIX secolo);
  - *Cascina Battagliera* (XIX secolo);
  - *Cascina Vesco \** (XIX secolo);
  - *Cascina Cascinetta* (Carbonotto) (XIX secolo);
  - *Cascina Tre Ville* (XIX secolo);
  - *Cascina Valle* (XIX secolo);
  - *Cascina Trivero* (XIX secolo);
  - *Cascina S.Anna*; cappella di S. Anna (XIX secolo);
- Edifici industriali.
  - *Filatura di Lana Remmer\**, detta del *Battandero*, inizi del ‘900, Via Fratelli Remmert N. 77 (Scheda N. 44);
  - *Opificio Remmert\**, *Ex Cotonificio*, 1900, ricostruito dopo il 1918 e ampliato fino al 1930. Progettato da Pietro Fenoglio (Scheda N. 42);
  - *Fabbrica detta del "Babau"\**, Filatoio, (Catasto Rabbini 1867), Via delle Taneschie. Impianto del XVIII secolo (Scheda N. 43);

- *Opificio Remmert\**, ora Conceria Canavesana. Impianto del 1890. Regione Vesco, Strada San Michele, (Scheda N.20);
- *Cartiera San Ciriaco\**, Peris, Olivetti, Presente nel 1867. Regione Rossignoli o Devesi. In origine, cartiera e mulino. Ristrutturata nel 1920 – 1930;
- *Forgia Falletti\**, poi Cartiera Borla, Regione Baronzino. Citata a metà del ‘700. Impiantata, tuttavia, alla fine del secolo precedente. Nel 1874 diviene una cartiera a vapore (1905) (Scheda N.25);
- *Sega idraulica Falletti\**, regione Patria , documentata nel XVIII secolo, (Scheda N. 6);
- *Sega Idraulica Marchetto \** e Osteria Regione Coasso, 1808 – 1867, strada Provinciale per Torino (Scheda N.26);
- Mulino da gesso Avezzana, (catasto Rabbini 1867), lungo il Canale di Ciriè, nei pressi del lato sud – ovest dell’attuale Piazza Castello.

**A4** “Edifici di impianto ottocento - novecentesco (compresi tra il Catasto Rabbini del 1867 e il 1945)”;

- Edifici urbani.
  - *Case operaie \**comprese nella Lottizzazione Remmert, via Parco ang. Via Trieste (Scheda N. 41);
  - *Case operaie Remmert* a Sud Ovest della Linea ferroviaria e dell’ Opificio Remmert;
  - *Edificio in Via Ferrari\**, Lottizzazione Remmert, (Scheda N.41);
  - *Edificio in Via Dante\** angolo Via Piave, 1925, (Scheda N.41);
  - *Edificio (A) \* in Via San Maurizio*, primo quarto del Novecento, (Scheda N.41);
  - *Edificio (B) \* in Via San Maurizio*, primo quarto del Novecento, (Scheda N.41);
  - *Edificio Corso Martiri della Libertà ang. Via Rosmini\**, 1917 (Scheda N. 35);
  - *Centrale Elettrica \**, XX secolo, Via Mazzini; (Scheda N.41);
  - *Acquedotto di Torino\**,1936, regione Campasso;
  - *Scuole Comunali \** (1888) (Via Roma) (Scheda N.35);
  - *Asilo infantile Chiariglione* (Via Montebello) (Scheda N. 35);
  - *ex Carceri* (1894), Piazza Castello (Scheda N. 41);
- Edifici rurali.
  - *Cascina Borbonese\**, XIX secolo, annessa la villa degli inizi del XX secolo(Scheda 9);
  - *Cascina Perolis \** (XX secolo);
  - *Cascina Cardone* (XX secolo);
  - *Cascina Olivetti* (XX secolo);
  - *Cascina Postione* (XX secolo);
  - *Cascina Mandala* (XX secolo);
  - *Cascina Cerva* (XX secolo);
  - *Cascina Bonina* (XX secolo);
  - *Cascina Caudera* (XIX secolo);
  - *Cascina Boio* (XX secolo).

5.4 Aree di interesse paesaggistico e ambientale.

- *Area della Pieve di Liramo\** (Scheda N. 14);
- *Area del cassonetto\**(Scheda N. 15);
- *Area di San Michele \** (Scheda N.16);
- *Aree a Sud e ad Est dell’ Ipca.*;
- *Area della “Foresta fossile”*, greto del fiume Stura.

## Art. 18

### Tessuti dei nuclei storici frazionali e dei nuclei rurali di impianto storico, Edifici e Cascine nel territorio rurale

1 *Tessuti dei nuclei storici frazionali (TSf1).*

Sono, ad un tempo:

- l'eredità di dinamiche di formazione e di trasformazione del paesaggio rurale risalente alle fasi di espansione-colonizzazione del territorio agricolo a partire dal seicento-settecento (successivamente all' epidemia di peste del 1630) per giungere alle riplasmazioni ottocentesche;

- il risultato di insediamenti residenziali, commerciali, produttivi contemporanei.

I *Tessuti TSf1*, di conseguenza, presentano caratteri semi-urbani.

Essi riguardano i nuclei storici di: Devesi; Colombari; Rossignoli; Vastalla.

2 *Tessuti dei nuclei rurali di impianto storico (TSr1).*

Si tratta di aggregati rurali, di modeste dimensioni, sedimentati nel tempo per lo più intorno ad un nucleo originario costituito da una cascina. Non possiedono, per tale ragione, caratteri di autonomia (per l'assenza di servizi di vicinato ad esempio).

Appartengono a tali tessuti i seguenti *nuclei rurali di impianto storico*: Grange Balma; Canton-Pich; Sant'Anna; Grange di Marsaglia; Cassinetto; Bertolone dei Prati, Barbetti; Borche; Località Volpe; Donit .

3 *Edifici e complessi isolati nel territorio rurale.*

Si tratta di edifici a diversa destinazione rurale, caratterizzati dal tipo storico della cascina a corte, affiancata - a volte - dalla villa padronale e molto spesso dalla cappella; strutture agricole di tipo additivo; sistemi rurali a blocco; manufatti della fase manifattura e della proto industria dislocati nel territorio rurale.

Appartengono manufatti i seguenti edifici e complessi isolati:

*Rurali (cfr. tavola P 3.2 b):*

- Cascina Melanotte; Cascina Colombari; Cascina Barella; Cascina Patria; Cascina Gianoglio; Cascina Borbonese; Cascina Belrarda; Cascina Carbone; Cascina Gili; Cascina Robaronzino; Cascina Postione; Cascina Savant; Cascina Olivetti; Cascina Mandola; Cascina Tagna; Cascina Novero; Cascina Cerva; Cascina Boscarechia; Cascina Perolis; Cascina Data; Cascina Battagliera; Cascina Bonina; Cascina Caudera; Cascina Boino; Cascina Vesco; Cascina Osella; Cascina Volpe; Cascina Busassa; Cascina Cardone; Cascina Carbonotto; Cascina Tre Ville; Cascina Olivero; Cascina Valle; Cascina Trivero; Cascina Campasso.

*Protoindustriali (cfr. tavola P 3.2a o P 3.2b ePr2).*

- Conceria Canavesana a San Michele;
- Cartiera San Ciriaco (ex Cartiera Peris Olivetti);
- Opificio Finaff (ex Battitore);
- Cartiere Borla (ex Forgia Falletti).

4 Nei Tessuti di cui ai precedenti commi, il PRG si attua di norma per intervento diretto, ad esclusione del *Tessuti di Riordino urbanistico e ambientale di cui al successivo Articolo 25*. Gli interventi sempre consentiti sono quelli relativi alle seguenti tipologie di intervento:

- a) *Manutenzione ordinaria* MO;
- b) *Manutenzione straordinaria* MS;
- c) *Restauro conservativo* RC;
- d) *Ristrutturazione edilizia* RE;
- e) *Demolizione e ricostruzione* DR;
- f) *Demolizione senza ricostruzione* DsR;
- g) *Nuova edificazione* NE.

5 Qualora gli interventi implicino:

la *Rigenerazione ambientale degli spazi aperti* (Ras) attraverso l' introduzione di:  
-sistemi vegetativi (giardini privati di nuova costruzione, verde verticale e/o su soletta);  
-sistema dell'acqua (recupero e riciclo dell'acqua piovana);

la Riqualficazione edilizia in termini di:

-*Miglioramento della qualità architettonica* (Mqa) attraverso il riordino compositivo - architettonico, impiantistico, delle finizioni;

-*Miglioramento dell'efficienza energetico-ambientale* (Mea) ed igienico sanitaria degli edifici e degli spazi aperti oltre ai limiti normativi;

-*Risanamento igienico sanitario degli edifici e spazi aperti* (Ris) oltre ai limiti normativi; gli incrementi di superfici di cui sia dimostrata la necessità al fine dell' introduzione di sistemi passivi di controllo del microclima (giardini d' inverno, logge, "doppia pelle") non costituiranno aumento della *Superficie lorda di pavimento* (Slp).

Tali interventi dovranno, comunque, tenere conto delle indicazioni contenute nell' Elaborato G1, *Guida progettuale per gli interventi nella Città storica e nei tessuti consolidati*.

## Art. 19

### Tessuti, Edifici, Ville e giardini della Città storica moderna

#### 1 *Tessuti dell'espansione novecentesca TCSm1 e relativi Spazi aperti*

La Città storica moderna, è costituita dal complesso degli insediamenti di Ciriè riconducibili ad un arco temporale compreso tra l'ultimo quarto dell'800, in coincidenza con l'avvio delle trasformazioni (sostituzioni e addizioni) urbanistiche, residenziali e produttive della "Città dei Remmert" (1874), fino alla vigilia, identificata negli anni '50 (Catasto 1951) dei vasti processi di espansione che daranno vita alla "Città Consolidata" (Capo III art.21 e seguenti) così come riportata nella Tavola P2, Assetto urbanistico (scala 1:5.000).

Nella Città storica moderna, gli interventi sono finalizzati alla conservazione, recupero e alla valorizzazione delle qualità architettoniche e ambientali documentate nella tavola Pr2. *Carta per la qualità del territorio* (scala 1:5.000) e nell' elaborato G1, *Guida progettuale per gli interventi nella Città storica e nei tessuti consolidati*.

Essi dovranno avvenire nel rispetto delle tipologie d'intervento e dei caratteri fisici e funzionali coerenti con il contesto storico-ambientale a cui appartengono.

#### 2 Nei *Tessuti* di cui al precedente comma, il PRG si attua di norma per *intervento diretto*. Tali interventi dovranno tenere conto delle indicazioni contenute nell' Elaborato G1, *Guida progettuale per gli interventi nella Città storica e nei tessuti consolidati*.

Gli interventi consentiti sono quelli relativi alle seguenti tipologie di intervento:

- a) *Manutenzione ordinaria* MO;
- b) *Manutenzione straordinaria* MS;
- c) *Restauro e risanamento conservativo* RC;
- d) *Ristrutturazione edilizia* RE;
- e) *Demolizione e ricostruzione* DR
- f) *Demolizione senza ricostruzione* DsR
- e) *Mutamento di destinazione d'uso* MU
- g) *Completamento edilizio* CE

#### 2 Qualora gli interventi implicino:

la *Rigenerazione ambientale degli spazi aperti* (Ras) attraverso l' introduzione di:

-sistemi vegetativi (giardini privati di nuova costruzione, verde verticale e/o su soletta);  
-sistema dell'acqua (recupero e riciclo dell'acqua piovana);

la Riqualficazione edilizia in termini di:

-*Miglioramento della qualità architettonica* (Mqa) attraverso il riordino compositivo - architettonico, impiantistico, delle finizioni;

-*Miglioramento dell'efficienza energetico-ambientale* (Mea) ed igienico sanitaria degli edifici e degli spazi aperti oltre ai limiti normativi;

-*Risanamento igienico sanitario degli edifici e spazi aperti* (Ris) oltre ai limiti normativi; gli incrementi di superfici di cui sia dimostrata la necessità al fine dell' introduzione di sistemi passivi di controllo del microclima (giardini d' inverno, logge, "doppia pelle") non costituiranno aumento della *Superficie lorda di pavimento* (Slp).

Tali interventi dovranno, comunque, tenere conto delle indicazioni contenute nell' Elaborato G1, *Guida progettuale per gli interventi nella Città storica e nei tessuti consolidati*.

## Art. 20

### Ambiti di valorizzazione della Città storica antica (AVCS) e moderna (AVCM)

- 1 Si tratta di Ambiti, riconducibili a indirizzi progettuali specificati nell'Elaborato G1, *Guida per gli interventi nella Città storica antica / moderna e nella Città Consolidata*, ma destinate, per la loro rilevanza, ad essere oggetto di appositi Strumenti Urbanistici Esecutivi di iniziativa pubblica o privata.
- 2 Gli *Ambiti di valorizzazione della Città storica antica (AVCS)*, evidenziati nella Tavv P2 e P 3.1, riguardano prevalentemente i "bordi" della Città storica antica e sono costituiti da:
  - 1) **Ambito della Madonna di Loreto** (a nord-est della Via Vittorio Emanuele II); compreso tra Corso Nazioni Unite, Via Roma e Via Vittorio Emanuele II;
  - 2) **Ambito del Rivellino** (a sud-est della Via Vittorio Emanuele II); lungo Via Roma;
  - 3) **Ambito del Fossato** ( a sud-est del confine della Città storica antica); lungo Via Roma;
  - 4) **Ambito della Filanda** (a sud-ovest del confine della Città storica antica); lungo Via Roma;
  - 5) **Ambito della Torre** (a nord-ovest del confine della Città storica antica); compreso tra Via Braccini e Corso Nazioni Unite.
- 3 L'*Ambito di valorizzazione della Città storica moderna (AVCM)*, evidenziati nella Tav. P 2 (Scala 1/5.000) è costituito da:
  - 1) **Ambito delle Teneschie**, lungo la via delle Teneschie i cui obiettivi sono:
    - restauro della cappella di Santa Maria di Loreto;
    - recupero dell'area del Mulino delle Teneschie (successivamente Valle - XVII secolo, stato attuale XIX secolo).
- 4 *Assi di Riqualificazione* (cfr. Tav. P3.1) negli Spazi aperti:
  - a) *della Città storica antica*  
Il Piano prevede *Assi di Riqualificazione* nei seguenti "Spazi aperti" della Città storica antica:
    - "Percorso delle mura". Esso comprende:
      - anello storico delle mura, corrispondente a Via Braccini e Via Roma;
      - "Giardino del canale di Ciriè". In corrispondenza dell'ingresso del canale medioevale nel circuito delle mura (angolo Sud – Ovest di Via Roma);
      - la Piazza del Castello;
      - "Giardino delle mura" (angolo Sud – Est di via Roma);
      - "Asse viario storico San Carlo – San Maurizio" (attuale Corso Nazioni Unite);
      - Via Maestra (attuale Via Vittorio Emanuele I)
      - Via San Ciriaco.

b) *della Città storica moderna*

Il Piano prevede, inoltre, la riqualificazione dei seguenti “Spazi aperti” della Città storica moderna:

- Viale Martiri della Libertà i cui obiettivi sono:
  - riqualificare il viale alberato attraverso:
    - la rimozione del parcheggio lineare esistente; l’introduzione del viale nella rete dei percorsi ciclabili della città;
    - conservare, rinnovare, ampliare le alberature secondo le indicazioni fornite dalla Tavola Pr2. *Carta per la qualità del territorio* (scala 1:5.000);
    - sostituire progressivamente gli ingressi carrai sul Viale Martiri della Libertà con accessi dalle vie o passaggi retrostanti o laterali;
    - rispettare gli allineamenti in atto su Viale Martiri della Libertà;
    - conservare e migliorare, attraverso appositi progetti, i giardini privati relazionandoli con l’esterno recinzioni “a giorno”;

### **Capo III Città consolidata**

#### **Art. 21**

#### **Componenti della Città consolidata e finalità degli interventi**

- 1 Per *Città consolidata* s’intende quella parte del sistema insediativo esistente, stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche di tipologia edilizia ed urbanistica; essa è sostanzialmente il prodotto dell’attuazione degli strumenti urbanistici di Ciriè a partire dal dopoguerra.  
Le componenti della Città consolidata sono i *Tessuti urbanistico-edilizi*.
- 2 Per la Città consolidata il PRG sviluppa una strategia di manutenzione, completamento edilizio e riqualificazione urbanistico-edilizia, con interventi relativi al recupero, all’ampliamento, alla sostituzione del patrimonio edilizio esistente ed al completamento edilizio dei *Tessuti* e, in particolare, al perseguimento dei seguenti obiettivi di:
  - qualificazione degli spazi pubblici;
  - miglioramento delle prestazioni edilizie e funzionali (dotazione di impianti, autorimesse, etc.) del patrimonio esistente, da perseguirsi anche con sostituzioni parziali o totali;
  - presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

#### **Art. 22**

#### **Tessuti della Città consolidata. Norme generali**

- 1 S’intendono per *Tessuti della Città consolidata* le aggregazioni di edifici, con i relativi spazi aperti di pertinenza e le sedi viarie private e pubbliche, riconducibile a regole omogenee d’impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari.  
Il progetto definitivo di PRG in scala 1:2.000 potrà individuare e disciplinare con riferimento a tali tessuti le strade private che rivestono un interesse pubblico e che, a tal fine, saranno trattate come componenti di una efficace rete di circolazione.
- 2 Nei *Tessuti* di cui al precedente comma, il PRG si attua di norma per *intervento diretto*.  
Gli interventi sempre consentiti sono quelli relativi alle seguenti tipologie di intervento:

- a) *Manutenzione ordinaria* MO;
- b) *Manutenzione straordinaria* MS;
- c) *Restauro e risanamento conservativo* RC;
- d) *Ristrutturazione edilizia* RE;
- e) *Demolizione e ricostruzione* DR
- f) *Demolizione senza ricostruzione* DsR
- e) *Mutamento di destinazione d'uso* MU
- g) *Completamento edilizio* CE

3 Qualora gli interventi implicino:

la *Rigenerazione ambientale degli spazi aperti* (Ras) attraverso l' introduzione di:

- sistemi vegetativi (giardini privati di nuova costruzione, verde verticale e/o su soletta);
- sistema dell' acqua (recupero e riciclo dell' acqua piovana);

la *Riqualificazione edilizia* in termini di:

- *Miglioramento della qualità architettonica* (Mqa) attraverso il riordino compositivo - architettonico, impiantistico, delle finizioni;
- *Miglioramento dell' efficienza energetico-ambientale* (Mea) ed igienico sanitaria degli edifici e degli spazi aperti oltre ai limiti normativi;
- *Risanamento igienico sanitario degli edifici e spazi aperti* (Ris) oltre ai limiti normativi;

essi determineranno (fatto salvo quanto previsto al comma 3 dell' art. 25) le superfici destinate all' introduzione di sistemi passivi e/o dispositivi atti a incrementare l' efficienza energetica oltre ai limiti fissati dalla normativa vigente non costituiranno *Superficie lorda di pavimento* (Slp), dell' edificio oggetto dell' intervento, fino al limite massimo del 20%.

4 Tutti gli interventi dovranno, comunque, tenere conto delle indicazioni contenute nell' Elaborato G1, *Guida progettuale per gli interventi nella Città storica e nei tessuti consolidati*.

Gli edifici di interesse architettonico e le relative aree di pertinenza, ove presenti nella Città Consolidata, sono individuati nell' Elaborato Pr2 *Carta della Qualità* in scala 1:5.000.

5 Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari purché compatibili con la tipologia edilizia e non riducano le parti comuni dell' edificio e sempre che le nuove unità siano superiori a mq. 45 di superficie utile lorda con verifica del carico urbanistico.

6 Qualora ricadano nei *Tessuti della Città consolidata* aree private libere, non individuate dal PRG come Lotto di completamento e non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, in esse è possibile realizzare autorimesse e parcheggi non in struttura ma interrati e a raso nonché aree attrezzate per il tempo libero come di seguito specificato:

- la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 60% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000; il 50% per aree superiori a mq 3.000; la restante parte dell' area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità arborea (A) pari a 1 albero/80 mq.
- la superficie dell' area, per una quota minima del 50%, può essere attrezzata a giardino pubblico e/o ad attività per il tempo libero (spazi per il gioco dei bambini, etc.) utilizzando anche la copertura dell' autorimessa e dei parcheggi.

- l'area da attrezzare per le attività di cui al comma precedente dovrà aver accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà per la durata dell'esercizio.
- qualora sussistano bassi fabbricati ad uso pertinenziale interni ai lotti fondiari, questi potranno essere sostituiti con parcheggi sotterranei. In tal caso si ammette l'intervento di Demolizione e ricostruzione (**DR**), riconoscendo allo stesso tempo un incremento del 30% della SIp sostituita, anche in deroga al rapporto fissato tra superficie permeabile e impermeabile.

- 7 Nei successivi articoli del presente Capo, per ogni Tessuto esistente vengono definite, oltre alle precedenti prescrizioni generali:
- i parametri urbanistici da utilizzare negli interventi edilizi di nuovo impianto (nei Lotti di completamento di cui al precedente art. 4, comma7) e nelle eventuali ristrutturazioni urbanistiche;
  - la disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi;
  - la disciplina funzionale: oltre agli Usi previsti per il tessuto, ammessi senza limitazioni in tutti gli interventi edilizi, possono essere prescritti gli Usi regolati, ovvero destinazioni d'uso previste ma limitate percentualmente, espresse in rapporto alla SIp realizzabile, utilizzabili con tali limitazioni negli stessi interventi edilizi.
  - la disciplina ecologica relativa alle dotazioni di alberature (A) e arbusti (AR), e alla permeabilità dei suoli, da applicare in tutti gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica. Tale disciplina può essere motivatamente derogata solo negli interventi sul patrimonio edilizio esistente in caso di elevata copertura edilizia, assicurando in ogni caso le massime dotazioni possibili.
- 8 Gli interventi di riqualificazione di cui alla tipologia Ristrutturazione Urbanistica RU, sono consentiti e previsti dal PRG mediante SUE o Permesso di costruire convenzionato. Gli interventi di cui alle tipologie di Tessuto TC1c e TC2c (individuate nelle Tavole in scala 1:2.000 del Progetto definitivo del PRG) sono disciplinati in analogia a quanto normato per i Tessuti TC3 di cui al successivo art. 25.
- 9 Tutti gli interventi consentiti dal presente articolo dovranno comunque essere compatibili con le prescrizioni tecniche e attuative dell' Elaborato P4 *Relazione geologico-tecnica* del nuovo PRG, che prevalgono sui disposti del presente articolo.

### **Art. 23.**

#### **Tessuti urbani con tipologie insediative a densità medio-alta (TC1)**

- 1 Tessuti esito della espansione urbana di Ciriè, a prevalente destinazione residenziale, integrata con usi terziari e commerciali, caratterizzati da un edificato di tipo intensivo con altezze di quattro piani o superiori ("condomini"), con tipologie edilizie organizzate ad impianto aperto, libero o ad isolato.
- Nelle Tavole di *Progetto urbanistico* in scala 1:2.000 del Progetto definitivo del nuovo PRG saranno distinte tre tipologie urbanistiche prevalenti:
- TC1a: insediamenti aperti pluripiano in linea o a blocco isolati
  - TC1b: insediamenti con impianto unitario a isolati regolari
  - TC1c: ambiti l caratterizzati da insediamenti eterogenei per caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiedono consistenti interventi di riqualificazione, riordino e integrazione edilizia, nonché di adeguamento della viabilità esistente, degli spazi e dei servizi pubblici. In questo

Tessuto gli interventi previsti sono finalizzati al conseguimento di una maggior unitarietà ambientale e riqualificazione dei tratti viabilistici, dei percorsi pedonali e dei fronti edificati.

## 2 *Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi*

- Nuove costruzioni su lotto di completamento:

$I_p = 30\%$

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

$A_r = 2$  arbusti/100 mq

- TC1a:

$I_f = 0,80$  mq/mq

$H_{max} = 4$  piani più eventuale attico

- TC1b:

$I_f = 0,80$  mq/mq

$H_{max} = 4$  piani più eventuale attico

Gli Elaborati del Progetto Definitivo di PRG individuano i lotti di completamento soggetti a permesso di costruire convenzionato al fine di regolamentare coerentemente con il disegno di PRG, la cessione di aree per urbanizzazioni relative a strade, parcheggi e verde.

- TC1c:

$I_f = 0,80$  mq/mq

$H_{max} = 4$  piani più eventuale attico

Gli Elaborati del Progetto Definitivo di PRG individuano fra i Lotti di completamento quelli soggetti a Permesso di costruire convenzionato (di norma quelli superiori o uguali a 3.000 mq di superficie) al fine di regolamentare, coerentemente con il disegno di PRG, la cessione di aree per urbanizzazioni relative a strade, parcheggi e verde (pari almeno al 50% della Slp costruibile).

- Ampliamento di singole unità immobiliari esistenti (non cumulabili)

fino a 25 mq. di Slp purchè con attenzione al rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dei relativi edifici.

Per il TC1c è previsto inoltre un incremento della Slp esistente pari al 10% dei piani terra degli edifici che si affacciano sulla viabilità, per essere destinato in particolare agli usi U2/1, U3/1, U3/4, U3/6.1, U3/6.2; tale ampliamento è regolato dalle dimensioni del lotto e dalla normativa non derogabile sulle distanze, nonché dal rispetto degli standard di legge.

- Ampliamento di interi immobili esistenti:

TC1a e TC1b: fino al 10% della Slp esistente, con una particolare attenzione al rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche degli edifici e degli spazi aperti sulla base di un progetto edilizio unitario (sistemazione del suolo privato, eliminazione e/o razionalizzazione degli spazi di sosta delle automobili, ampliamento del verde di connessione, ecc.)

- Demolizione e ricostruzione di immobili esistenti:

TC1a e TC1b: ricostruzione della Slp demolita fino al limite di zona; se la Slp demolita eccede il limite di zona, la Slp ricostruita non dovrà superare il 20% di quella consentita dal limite di zona

TC1c: ricostruzione della Slp demolita con incremento del 25% della stessa.

- Realizzazione di autorimesse private:

sono ammesse, senza incidere sulla Slp limite di zona, lungo i confini posteriori e/o laterali all'area di proprietà e purchè siano realizzate entro i limiti dell' $I_p$  prescritto, la loro  $H_{max}$  esterna non superi i mt. 3,00

- 3 *Disciplina degli Usi:*  
- Usi previsti: U1/1, U1/2, U2/1, U3/1, U3/2, U3/3, U3/4, U3/5, U3/8, U4/1  
- Usi regolati: U2/1, U3/1, U3/2, U3/3, U3/5 = max 40% SIp

## **Art. 24**

### **Tessuti urbani con tipologie insediative a densità medio-bassa (TC2)**

- 1 Tessuti a prevalente destinazione residenziale, caratterizzati da un edificato di tipo estensivo con altezze non superiori ai tre piani, generalmente con tipologie edilizie a impianto aperto o libero (“palazzine”). Sono tessuti che occupano una parte consistente dell’espansione periferica di più recente formazione, dagli insediamenti della crescita degli anni Sessanta e Settanta, agli addensamenti degli anni Ottanta e Novanta del secolo scorso, sviluppatasi sia in modo frammentario, saturando aree di frangia, che attraverso progetti unitari pubblici e privati.  
Nelle Tavole di *Progetto urbanistico* in scala 1:2.000 del Progetto definitivo del nuovo PRG saranno distinte tre tipologie urbanistiche prevalenti:  
- TC2a: insediamenti a piccole unità plurifamiliari isolate (“case economiche”) e villette, disposte senza principi regolari costituenti un tessuto caratterizzato da una certa disomogeneità morfologica e architettonica  
- TC2b: insediamenti aperti in linea e a schiera (“case a schiera”), con percorsi di collegamenti e connessione alla viabilità pubblica  
- TC2c: ambiti caratterizzati da insediamenti eterogenei per caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiedono interventi di riordino e integrazione edilizia, nonché di adeguamento della viabilità esistente, degli spazi e dei servizi pubblici. In questo Tessuto gli interventi previsti sono finalizzati al conseguimento di una maggior unitarietà ambientale e riqualificazione dei tratti viabilistici, dei percorsi pedonali e dei fronti edificati.
- 2 *Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi*  
Ip = 30%  
A = 1 albero/100 mq di Sf potenziando i filari sui bordi interni dei lotti e lungo l’affaccio su via;  
Ar = 2 arbusti/100 mq  
- Nuove costruzioni su lotto di completamento:  
- TC2a:  
If = 0, 25 mq/mq  
Hmax= 3 piani (o 2 più pilotis)  
  
- TC2b:  
If = 0,25 mq/mq  
Hmax= 2 piani  
  
- TC2c:  
If = 0, 25 mq/mq  
Hmax= 3 piani (o 2 più pilotis)  
Per le nuove costruzioni si prevede un arretramento pari a 3 metri, per consentire la cessione e la realizzazione di marciapiedi con relative alberature.  
Gli Elaborati del Progetto Definitivo di PRG individuano fra i Lotti di completamento quelli soggetti a Permesso di costruire convenzionato (di norma quelli superiori o uguali a 3.000 mq di superficie) al fine di regolamentare, coerentemente con il disegno

di PRG, la cessione di aree per urbanizzazioni relative a strade, parcheggi e verde (pari almeno al 50% della Slp costruibile)

- Ampliamento di singole unità immobiliari esistenti (non cumulabili)  
fino al 20% della Slp esistente, con un massimo di 50 mq. di Slp; sono comunque sempre consentiti 25 mq. di Slp, con una particolare attenzione al rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dei relativi edifici  
Per il TC2c è previsto inoltre un incremento della Slp esistente pari al 10% dei piani terra degli edifici che si affacciano sulla viabilità, per essere destinato in particolare agli usi U2/1, U3/1, U3/4, U3/6.1, U3/6.2; tale ampliamento è regolato dalle dimensioni del lotto e dalla normativa non derogabile sulle distanze, nonché dal rispetto degli *standard* di legge.
- Ampliamento di interi immobili esistenti:  
TC2a e TC2b: fino al 10% della Slp esistente, con una particolare attenzione al rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche degli edifici e degli spazi aperti sulla base di un progetto edilizio unitario (sistemazione del suolo privato, eliminazione e/o razionalizzazione degli spazi di sosta delle automobili, ampliamento del verde di connessione, ecc.)
- Demolizione e ricostruzione di immobili esistenti:  
TC2a e TC2b: ricostruzione della Slv demolita fino al limite di zona; se la Slv demolita eccede il limite di zona, la Slp ricostruita non dovrà superare il 20% di quella consentita dal limite di zona  
TC2c: ricostruzione della Slv demolita con incremento del 25% della stessa.
- Realizzazione di autorimesse private:  
sono ammesse, senza incidere sulla Slp limite di zona lungo, i confini posteriori e/o laterali all'area di proprietà e purchè siano realizzate entro i limiti dell'Ip prescritto, la loro Hmax esterna non superi i mt. 3,00

### 3 *Disciplina degli Usi:*

Usi previsti: U1/1, U1/2, U2/1, U3/1, U3/2, U3/3, U3/4, U3/5, U3/6.1, U4/1  
Usi regolati: U2/1, U3/1, U3/2, U3/3, U3/5 = max 30% Slp

## **Art. 25**

### **Tessuti di riqualificazione edilizia e ambientale (TC3)**

- 1 Si tratta di Tessuti costituiti da un'edificazione eterogenea, con episodi talvolta di bassa qualità architettonico-edilizia o degrado, che richiedono interventi di riqualificazione edilizia, urbanistica ed ambientale, nonché di adeguamento e riqualificazione delle infrastrutture (compreso l'arredo urbano) e della pavimentazione della viabilità esistente, degli spazi e dei servizi pubblici, per i quali il PRG prevede una pluralità di interventi anche premiali (incremento fino al 30%) finalizzati alla riqualificazione.
- 2 Fanno parte dei *Tessuti di riqualificazione urbanistico e ambientale (TC3)* della Città Consolidata, le seguenti parti di territorio urbano che interessano prevalentemente gli "ingressi" della Città storica antica e moderna e, in particolare:
  - a) *Area dell'ingresso Sud – Est della Città Storica moderna (TC3)*.  
Essa è costituita:
    - dall' area di ingresso da sud – est della città;
    - dagli edifici a lato del fabbricato storico della Stazione ferroviaria (1865);
    - dall'attuale attraversamento pedonale (sottopasso) della linea ferroviaria;
    - dall'area su soletta risultante dall'abbassamento del piano della linea ferroviaria;
    - dalle "case operaie" Remmert, a sud ovest della ferrovia;

Gli obiettivi della riqualificazione possono essere così riassunti:

- ridisegno di quello che costituisce l' "ingresso" (sud –est) della città (ferroviario, veicolare, ciclabile, pedonale); in particolare in funzione della nuova "Stazione Porta" e dell'area lasciata libera dall'abbassamento del "piano del ferro" della ferrovia;

- introdurre un sistema vegetativo in grado di connettere l' ingresso alla città con il Viale Martiri della Libertà e la Città storica moderna e antica;

b) *Area di Via Ontani*. Si tratta della riqualificazione di un'area, oggi destinata a struttura produttiva e commerciale, delimitata dalle vie Ontani, Fontane, Davide Negro.

c) *Area di Via Vittorio Veneto*. Si tratta della riqualificazione di un'area, delimitata dalle vie Vittorio Veneto, Parco, Piave, Costantino Nigra;

d) *Area dell'Opificio Battandero*, inizi del XX secolo e ricostruito nel 1918. Si tratta della riqualificazione del complesso industriale storico (ex Cotonificio Remmert) progettato da Pietro Fenoglio.

### 3 *Assi di Riqualificazione* (cfr. Tav. P2, Scala 1/5000) degli Spazi aperti:

Il Progetto Preliminare del Nuovo Piano Regolatore (P.R.G.) prevede i seguenti *Assi di Riqualificazione*:

a) *Viale della Stazione*. Si tratta del prolungamento del frammento del Viale, con orientamento est-ovest, ad ovest della stazione. Esso interesserà la Via Giuseppe Mazzini e la Via Fratelli Remmert e dovrà intersecare il viale del Corso Martiri della Libertà;

b) *Asse di Via Rossetti*. Esso comporta la riqualificazione ambientale della Via Rossetti attraverso la realizzazione di una nuova sezione stradale (viale alberato, marciapiede, corsia da integrare nella rete ciclabile);

c) *Asse di Via Montegrappa e Piazza Caduti del Lavoro*. Esso comporta la riqualificazione ambientale della Via Montegrappa attraverso la realizzazione di una nuova sezione stradale (viale alberato, marciapiede, corsia da integrare nella rete ciclabile) e la riqualificazione del fronte dei fabbricati prospicienti la Via Carlo Alberto Dalla Chiesa con misure di abbattimento dell' inquinamento acustico.

### 4 *Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi*

$I_p = 30\%$

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

$Ar = 2$  arbusti/100 mq

- Nuove costruzioni su lotto di completamento:

$I_f = 0,4$  mq/mq

$H_{max} = 3$  piani (o 2 più pilotis)

Per le nuove costruzioni si prevede un arretramento pari a 3 metri, per consentire la cessione e la realizzazione di marciapiedi con relative alberature.

Gli Elaborati del Progetto Definitivo di PRG individuano i lotti di completamento soggetti a permesso di costruzione convenzionato che, coerentemente con il disegno di PRG, dovranno regolamentare la cessione di aree per urbanizzazioni relative a strade, parcheggi e verde.

Qualora gli interventi sui *Tessuti di riqualificazione urbanistico e ambientale* (TC3) implichino:

a) la *Rigenerazione ambientale degli spazi aperti* (Ras) attraverso l' introduzione di:

- sistemi vegetativi (giardini privati di nuova costruzione, verde verticale e/o su soletta);  
- sistema dell'acqua (recupero e riciclo dell'acqua piovana);

b) la *Riqualificazione edilizia* in termini di:

- *Miglioramento della qualità architettonica* (Mqa) attraverso il riordino compositivo - architettonico, impiantistico, delle finizioni;

- *Miglioramento dell'efficienza energetico-ambientale* (Mea) ed igienico sanitaria degli edifici e degli spazi aperti oltre ai limiti normativi;

- *Risanamento igienico sanitario degli edifici e spazi aperti (Ris)*;  
le superfici destinate all'introduzione di sistemi passivi e/o dispositivi atti a incrementare l'efficienza energetica oltre ai limiti fissati dalla normativa vigente non costituiranno *Superficie lorda di pavimento (Slp)*, dell'edificio oggetto dell'intervento, fino al limite massimo del 30%.

- 5 Gli interventi di riqualificazione dovranno essere sottoposti ad una progettazione (vedi Elaborato G1), caratterizzata dai seguenti approcci specifici, opportunamente documentati:
- a) *Studio del microclima* interessante l'edificio;
  - b) *Studio del contesto vegetativo e paesaggistico* interessante l'edificio;
  - c) *Studio della struttura* portante (matrice strutturale tridimensionale) e compositiva (matrice geometrica tridimensionale) dell'edificio;
  - d) Studio di un' idonea impostazione tipologica e morfologica dell'edificio esistente in ordine:
    - all'*armonizzazione dell'impostazione compositiva – architettonica*, materica, tecnologico - impiantistica, dell'edificio e in relazione al contesto nel quale esso è inserito;
    - all'*applicazione dei principi bioclimatici* per il riscaldamento e raffrescamento dell'edificio, l'uso prioritario di ventilazione e illuminazione naturale, l'efficienza energetica e gestionale degli impianti dell'edificio, l'utilizzo di fonti rinnovabili. (vedi *Bilancio Ambientale*, Comune di Cirié, Consuntivo, 2003 – 2004, Novembre 2005).
- 6 *Disciplina degli Usi*:
- Usi previsti: U1/1, U1/2, U2/1, U3/1, U3/2, U3/3, U3/4, U3/5, U3/6.1, U4/1  
Usi regolati: U2/1, U3/1, U3/2, U3/3, U3/5 = max 30% Slp

## **Art. 26**

### **Tessuti delle Frazioni ed unità insediative rurali (TC4)**

- 1 Nella Tavola P2 *Assetto urbanistico* in scala 1:5.000 sono distinte le due tipologie:  
-TC4a: Tessuti delle Frazioni (non costituenti TSf1 di cui all'articolo 18);  
-TC4b: unità insediative rurali (non costituenti TSr1 di cui all'articolo 18)
- 2 *Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi*
- Nuove costruzioni su lotto di completamento:
    - If = 0,30 mq/mq
    - Hmax= 3 piani
    - Ip = 30%
    - A = 1 albero/100 mq di Sf potenziando i filari sui bordi interni dei lotti e lungo l'affaccio su via; Ar = 2 arbusti/100 mq
  - Gli Elaborati del Progetto Definitivo di PRG in scala 1:2.000 individuano i lotti di completamento eventualmente soggetti a permesso di costruire convenzionato al fine di regolamentare coerentemente con il disegno di PRG, la cessione di aree per urbanizzazioni relative a strade, parcheggi e verde.
  - Ampliamento di singole unità immobiliari esistenti (non cumulabili)
    - fino a 25 mq. di Slp in sagoma, con una particolare attenzione al rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dei relativi edifici.
    - E'previsto inoltre un incremento della Slp esistente pari al 10% dei piani terra degli edifici che si affacciano sulla viabilità, per essere destinato in particolare agli usi U2/1, U3/1, U3/4, U3/6.1, U3/6.2; tale ampliamento è regolato dalle dimensioni del lotto e

dalla normativa non derogabile sulle distanze, nonché dal rispetto degli standard di legge.

- Ampliamento di interi immobili esistenti:  
fino al 10% della SIp esistente, con una particolare attenzione al rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche degli edifici e degli spazi aperti sulla base di un progetto edilizio unitario (sistemazione del suolo privato, eliminazione e/o razionalizzazione degli spazi di sosta delle automobili, ampliamento del verde di connessione, ecc.)
- Demolizione e ricostruzione di immobili esistenti:  
ricostruzione della SIp demolita fino al limite di zona; se la SIp demolita eccede il limite di zona, la SIp ricostruita non dovrà superare il 20% di quella consentita dal limite di zona
- Realizzazione di autorimesse private:  
sono ammesse, senza incidere sulla SIp limite di zona, lungo i confini posteriori e/o laterali all'area di proprietà e purchè siano realizzate entro i limiti dell'Ip prescritto, la loro H max esterna non superi i mt. 3,00

Tutte gli interventi di cui ai punti che precedono consentono al Comune di chiedere ai privati la realizzazione di interventi migliorativi e di riqualificazione ambientale sia sui fabbricati esistenti che sugli spazi liberi fino ad ottenere la demolizione di superfetazioni recenti ovvero la rimozione di baracche, tettoie, recinzioni ecc. che risultino in contrasto con il decoro e la qualità dell'ambiente costruito.

### 3 *Disciplina degli Usi*

- Usi previsti: U1/1, U1/2, U2/1, U3/1, U3/2, U3/3, U3/4, U3/5, U3/8, U4/1
- Usi regolati: U2/1, U3/1, U3/2, U3/3, U3/5 = max 40% SIp

## **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**), con tipologie prevalentemente a padiglioni e capannoni di medie e piccole dimensioni e caratterizzato da una media e bassa permeabilità del suolo.

### 2 *Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi*

- Nuove costruzioni su lotto di completamento:

If = 1,00 mq/mq

Hmax = 2 piani o metri 12,00

Rc = 50%

Ip = 20%

A = 1 albero/100 mq di Sf potenziando i filari sui bordi interni dei lotti e lungo l'affaccio su via; Ar = 2 arbusti/100 mq

Dc = 6 mt.

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 SIp.

3 *Disciplina degli Usi:*

- Usi previsti: U2/1, U2/2, U2/3, U3/1, U3/2, U3/3, U3/4, U3/5, U3/6.2, U3/7, U3/8, U4/1, U4/2, U5/1, U5/2, U5/3
- 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 unità produttiva.

## Art. 28

### Tessuti per attività produttive (TC6)

1 Nella Tavola P2 *Assetto urbanistico* in scala 1:5.000 sono distinte due tipologie urbanistiche:

- **TC6:** Tessuti a prevalente destinazione produttiva (artigianale o industriale) confermata, a bassa permeabilità e con tipologie prevalentemente a padiglioni e capannoni di piccole, medie e grandi dimensioni
- **TC6r:** Tessuti con attività da rilocalizzare in quanto incompatibili nella loro localizzazione con il sito o il contesto

2 *Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi in TC6*

- Nuove costruzioni su lotto di completamento:

If = 1,00 mq/mq

Rc= 50%

Hmax = 2 piani

Ip = 20%

A = 1 albero/100 mq di Sf potenziando i filari sui bordi interni dei lotti e lungo l'affaccio su via; Ar = 2 arbusti/100 mq

Dc = 6mt. o H/2

- Disciplina degli Usi:

Usi previsti : U2/2, U3/1, U3/5, U3/8, U5/1, U5/2, U5/3 e U/4

Usi regolati: U1/1 e U1/2 (foresteria) = max 20% della SIp, e comunque un alloggio per un massimo di 150 mq di SIp per ogni unità produttiva.

Lo standard di aree per servizi dovrà essere equivalente almeno al 10% della superficie fondiaria e deve essere reperito all'interno della superficie fondiaria medesima (non influenzando 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 TC6 che non risultino collegati ad attività produttive, 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 SIp.

3 *Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi in TC6r*

La rilocalizzazione delle attività insediate in Tessuti TC6r interne o contigue ad Ambiti Pa (di cui al successivo articolo 37), di norma, avverrà negli Ambiti di trasformazione ARp o ASp (di cui ai successivi articoli 34 e 35) in aree cedute al Comune di Ciriè (VS) all'interno della attuazione delle relative trasformazioni urbanistiche dell'Ambito ARp o ASp, mediante perequazione urbanistica. Per tale rilocalizzazione l'attività che si trasferisce si potrà avvalere di un incremento del 35% della SIp esistente, volto a rendere fattibile economicamente il trasferimento, la eventuale bonifica del sito di partenza e la cessione del

medesimo al Comune di Ciriè; ciò al fine di in inserimento del sito in parola nell'Ambito Pa in cui è incluso o contiguo, quale nuova parte di esso.

La rilocalizzazione sarà disciplinata da una Convenzione con il Comune di Ciriè finalizzata all'assegnazione e cessione delle aree rispettivamente all'attività che si trasferisce ed al Comune, nonché alla disciplina delle destinazioni d'uso.

## **Capo IV Città e territorio della trasformazione**

### **Art. 29 Obiettivi e componenti della Città e del territorio della trasformazione**

1. Per Città e territorio della trasformazione s'intendono quelle parti di territorio che il nuovo PRG sottopone ad un progetto strategico di forte ristrutturazione e rifunionalizzazione urbanistica o di nuovo impianto; parti destinate a soddisfare esigenze abitative e per attività economiche, di servizi ed attrezzature di livello locale e urbano ed a costituire nuove opportunità di qualificazione e rifunionalizzazione del sistema insediativo di Ciriè per il breve, il medio e il lungo periodo, nonché alla realizzazione integrata di rilevanti componenti del sistema infrastrutturale della mobilità locale o intercomunale.
2. Gli interventi sono finalizzati a garantire la sostenibilità, l'efficacia energetica ed il *comfort* ambientale delle trasformazioni, la dotazione e il riequilibrio del deficit degli standard urbanistici, a rispondere al fabbisogno di Edilizia residenziale sociale (ERS) e a perseguire tali obiettivi quantitativi e qualitativi mediante la modalità attuativa della perequazione urbanistica, di cui al comma 8 del precedente articolo 12.
3. La Città e il territorio della trasformazione si articolano nelle seguenti sette componenti:
  - a) **Ambiti di Trasformazione integrata polifunzionale (ATi)**
  - b) **Ambiti di Trasformazione prevalentemente residenziale nel Concentrico (ATrC) e nelle Frazioni (ATrF)**
  - c) **Ambiti di Riuso e riqualificazione prevalentemente produttiva (ARp);**
  - d) **Ambito di Sviluppo del sistema produttivo esistente (ASp)**
  - e) **Ambiti di Valorizzazione ambientale e di trasformazione (AVa)**
  - f) **Ambiti di trasformazione per Parchi urbani e territoriali (Pa)**
  - g) **Ambiti per Servizi e attività pubbliche e di interesse pubblico (ASe)**
4. Tali componenti sono individuate nella Tavola P2 di *Assetto urbanistico* del PRG e i relativi indirizzi per la progettazione urbanistica e tipologico-architettonica, coerenti con le presenti norme, sono sviluppate nell'Elaborato G2 *Guida per gli interventi nella Città della trasformazione*.

### **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) di iniziativa privata o pubblica, convenzionato e che utilizza le modalità perequative di cui al precedente art.12, comma 8.

Nella Tavola P2 di *Assetto urbanistico* (scala 1:5.000) sono altresì indicati gli Ambiti di trasformazione coordinati, costituiti da Ambiti contigui o collegati funzionalmente oppure 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.

- 3 Per gli Ambiti di trasformazione ATi, ATrC ed eventualmente per gli Ambiti ATrF, AVa e Pa (eventualità da decidere in sede di Progetto definitivo del PRG), di cui ai successivi articoli, è disciplinata, anche per il rispetto delle proporzioni di cui all'art. 2 della L. 10/77, una quota di edificabilità per ERS-Edilizia residenziale sociale (edilizia sovvenzionata e convenzionata agevolata) 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 Progetto preliminare del 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, aderendo al Consorzio dei proprietari dell'Ambito di trasformazione. Qualora esistano soggetti attuatori di ERS agevolata fra le proprietà cedenti al Comune (in applicazione della perequazione urbanistica) le aree soprarichiamate, 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) dell'Ambito di trasformazione.

- 4 Al fine di migliorare l'utilizzo e la funzionalità dei lotti ERS è consentito l'accorpamento degli stessi 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 (Ve)* attrezzata a verde privato ed a spazi pertinenziali;
- un'area destinata a *Verde, servizi pubblici e d'interesse collettivo, parcheggi, viabilità ed ERS (VS)*, da cedere interamente e gratuitamente al Comune mediante convenzione od atto assimilabile;
- 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 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 e in termini di indirizzi e direttive.
- 9 In sede di SUE motivate modifiche del disegno e della localizzazione del VS e della Sf evidenziati negli Elaborati di PRG, possono essere consentite (o se richiesto dall'Amministrazione Comunale) per esigenze oggettive o qualora migliorative del progetto di trasformazione urbanistica, nel rispetto del principio dell'accorpamento degli standard e dei contenuti prestazionali e qualitativi delle presenti norme e delle Tavole di *Assetto urbanistico*.
10. Qualora l'Amministrazione comunale, anticipatamente all'attuazione mediante SUE e perequazione urbanistica, intendesse procedere alla 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 esse siano definite nella Tavola di *Assetto urbanistico*), 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 è quinquennale, ai sensi della normativa nazionale vigente). In particolare per l'ERS, resta comunque applicabile l'art. 51 della Legge 865/71 o la formazione di un Peep ai sensi dell'art. 41 della Lur 56/77.
- 11 I lotti di proprietà, inclusi in un Ambito di Trasformazione, su cui insistono già edifici, in tutto o in parte a destinazione coerente con quelle assegnate all'Ambito dal nuovo PRG, incrementano del 20% l'applicazione sul lotto dell'indice di edificabilità territoriale.  
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 di recupero;
- c) le eventuali modifiche alle destinazioni d'uso in atto devono essere compatibili con le destinazioni d'uso dell'Ambito interessato.

- 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, possono essere individuate Unità minime di intervento (UmI) purché congrue ai fini della realizzazione delle opere di urbanizzazione, degli standard 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 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, pro quota dei singoli proprietari di tutti gli indici, parametri e oneri previsti per l'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 di norma in m 10,00 dalle altre strade, fatto salvo diverse distanze prescritte dal 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 Per gli Ambiti di trasformazione, nella fase di definizione degli SUE si dovrà prevedere, ai sensi del *Piano di zonizzazione acustica* ed ove necessario, l'inserimento all'interno di essi di una o più fasce "cuscinetto" acustiche.  
E' possibile derogare alla suddetta norma nei casi in cui esistano evidenti discontinuità morfologiche.
- 16 Nei casi specificati al precedente comma le fasce cuscinetto acustiche dovranno avere le seguenti caratteristiche:
- dimensione minima pari a 50 m e classe acustica crescente o decrescente in modo da garantire il divieto di introduzione di nuovi accostamenti critici acustici con le aree contigue;
  - inedificabili e destinate a servizi se le stesse hanno una classe acustica superiore a quella massima conseguente alle destinazioni d'uso previste per il particolare Ambito di trasformazione;
  - edificabili se le stesse hanno una classe acustica inferiore od uguale a quella massima conseguente alle destinazioni d'uso previste per il particolare Ambito di trasformazione; in fase di approvazione dei SUE si potrà prevedere l'inedificabilità delle fasce cuscinetto con classe inferiore od uguale a quella massima prevista per il particolare Ambito, nel caso di

errata attribuzione di classe acustica alle fasce cuscinetto medesime da parte del proponente del SUE in rapporto agli insediamenti in esse previsti.

- 17 Tutti gli interventi consentiti dal presente articolo dovranno comunque essere compatibili con le prescrizioni tecniche e attuative dell' Elaborato P4 *Relazione geologico-tecnica* del nuovo PRG, che prevalgono sui disposti del presente articolo.

### **Art. 31**

#### **Macro ambito della Città Giardino lineare (CG)**

- 1 Il nuovo PRG, con il Macro ambito della *Città Giardino lineare (CG)*, pianifica una scelta di innovazione urbanistica e sviluppo sostenibile per Ciriè, un progetto insediativo che si colloca linearmente in senso est-ovest nel territorio a sud della Circonvallazione (Corso Generale. Dalla Chiesa), dalla zona industriale e terziaria prospettante la Via Torino, fino all'ex IPCA ed al confine con il Comune di Nole; il nuovo PRG configura così un innovativo progetto urbanistico compatibile con i valori ambientali del territorio rurale ed in grado sia di innalzare l'entità e la qualità degli spazi pubblici e dei servizi, sia di promuovere occasioni di sviluppo economico sostenibile e qualità abitativa quali elementi di forza caratterizzanti Ciriè ed il suo futuro.  
Il nuovo PRG , con la *Città Giardino lineare* disciplina una scelta strutturale per il lungo periodo ma capace di sviluppi operativi a partire dall'entrata in vigore del nuovo PRG, determinando così le scelte degli investitori, lo svolgimento e l'investimento nello sviluppo agricolo, le politiche pubbliche, la programmazione e la ricerca degli investimenti.
- 2 Il Macro ambito della CG, è costituito dagli Ambiti di trasformazione ARp1, ATi1, ATi2, AVa1, AVa1bis, AVa2, Pa1, ASe1,2,3,4 (di cui ai successivi articoli del presente Capo IV) ed è organizzato lungo un asse viabile che costituisce un *Viale insediativo e di connessione* lungo il quale sono pianificate: abitazioni private e di edilizia residenziale sociale (ERS), aree per attività economiche innovative di ricerca e terziarie, aree produttive ecologicamente attrezzate (APEA, di cui alla DGR 30-11858/2009), un consistente parco pubblico lineare, viabilità, servizi, percorsi pedonali e ciclabili (sia interni alla CG, sia verso la Stura e la Città).
- 3 Lo sviluppo operativo del Macroambito della CG avviene mediante l'attuazione degli Ambiti di trasformazione che lo costituiscono (di cui al comma 2) ed ai sensi degli articoli 12 e 30 delle presenti NdA. In particolare il Comune può predisporre un *Progetto di coordinamento* del Macro ambito CG ai sensi del comma 13 dell'articolo 30.

### **Art. 32**

#### **Ambiti di Trasformazione integrata polifunzionale (ATi)**

- 1 Sono Ambiti, in parte appartenenti al Macro ambito della *Città Giardino lineare (CG)*, riguardanti aree prevalentemente libere attualmente a destinazione artigianale-produttiva (ma rimaste inattuate) od agricola nel PRG vigente e che sono costituiti:  
dall'**ATi1**, fra Devesi e la ex DE MEDICI e dall'**ATi2**, fra via Robaronzino e Devesi.  
L'**ATi3** (esterno alla CG) è costituito dall'area dell'ex CONCERIA (zona Ia4 e Ii4 del PRG vigente), dall'**ATi4** (anch'esso esterno alla (CG) e contiguo alla zona già esistente a destinazione terziaria di via Torino, infine dall'**ATi5** fra la parte nord del Centro storico e il torrente Banna (in cui è presente un attività produttiva e destinazioni abitative da rilocalizzare e riqualificare-rifunzionalizzare).

2 *Parametri urbanistici ed ecologici*

- Indice di edificabilità territoriale (It): 0,25 mq di SIp/ mq della St
- “Città pubblica” o di uso pubblico da cedere mediante perequazione urbanistica (VS): min. 50% della St
- Superficie fondiaria (Sf): 50% della Superficie territoriale (St)
- Rapporto di copertura fondiario max (RCf): 50% della Sf
- Area di concentrazione edilizia (ACe): 50% della Sf
- Verde privato permeabile (VPp): 30% della Sf
- altri Spazi privati (Sp): 20% della Sf
- Edilizia residenziale sociale (ERS)<sup>2</sup>: It aggiuntivo di 0,05 mq di SIp /mq della St, da localizzare nel 10% del VS (che costituirà la Sf dell’ERS)
- Edilizia residenziale convenzionata privata (EC): 20% della edificabilità residenziale attribuita dal PRG (mediante l’It di 0,25 mq/mq) e da realizzare all’interno della Sf.
- Destinazioni d’uso (Du): Residenza (50%); Terziario di servizio alle imprese e alle persone (min. 20%); produttivo (max. 30%); Servizi pubblici o di interesse pubblico (in VS)
- A = 60 alberi/ha di St; AR =80 arbusti/ha

3 *Parametri edilizi*

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

### Art. 33

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

1. Riguardano aree libere nel Concentrico e nelle Frazioni, attualmente già a destinazione prevalentemente residenziale ma inattuate (**ATrF5**) o a destinazione agricola (**ATrC1, 2, 3, 4 e ATrF6 e 7**) nel PRG vigente.

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.

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 SIp/ 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<sup>3</sup>: It aggiuntivo di 0,05 mq di SIp /mq della St da localizzare nel 10% del VS (che costituirà la Sf dell’ERS)

---

<sup>2</sup> **Obbligatoria negli ATi**

<sup>3</sup> **Obbligatoria negli ATr del Concentrico (ATrC 1,2,3,4)**

- 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

#### **ATrF (nel territorio delle Frazioni)**

- It: 0,25 mq di SIp/ 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
- eventuale ERS<sup>4</sup>: It aggiuntivo di 0,05 mq di SIp /mq 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 0,30 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 = 40 alberi/ha di St; AR =60 arbusti/ha

#### 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 riqualificazione prevalentemente produttiva (ARp)**

- 1 Sono Ambiti che riguardano aree industriali recentemente o da più tempo dismesse e che sono costituiti:  
dall' **ARp1**, parte del macro ambito della *Città Giardino lineare* (CG) e riguardante l'area della ex Cartiera DE MEDICI (zona Ir1 del PRG vigente) e dall' **ARp2**, riguardante l'area dell'ex FINAFF (zona I11 del PRG vigente).  
In tali Ambiti trovano 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*  
-Indice di edificabilità territoriale (It): 0,40 mq di SIp/mq di Sup territoriale (St)  
-“Città pubblica o di uso pubblico”<sup>5</sup> da cedere mediante perequazione urbanistica (VS): 40% della St  
-Superficie fondiaria (Sf): 60% della St  
-Rapporto di copertura fondiario max (RCf): 60% della Sf

<sup>4</sup> Facoltativa negli ATr delle Frazioni (ATrF 5,6,7,8)

<sup>5</sup> In tutti i tipi di Ambito del PRG, per “Città pubblica” o di uso pubblico da cedere al Comune mediante la perequazione urbanistica, si intende l'insieme delle aree destinate: a) agli Standard urbanistici sia di zona che di interesse generale (almeno in parte), b) alla Viabilità pubblica, c) ad altro Verde ecologico e ambientale, d) all'Edilizia residenziale sociale (negli Ambiti ATi e ATrC ed eventualmente ATrF, AVa e Pa).

- 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

3 *Parametri edilizi*

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

### **Art. 35**

#### **Ambito di Sviluppo del sistema produttivo esistente (ASp)**

1 E' un unico Ambito (**ASp1**) che riguarda aree libere attualmente 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 trovano 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
- 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

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 libere attualmente a destinazione agricola e facenti parte del Macro ambito della *Città Giardino lineare* (CG), o a destinazione prevalentemente residenziale ma inattuale (AVa3) nel PRG vigente 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 e 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 -zona Asr5 del PRG vigente-).

2. *Parametri urbanistici ed ecologici*

-It: 0,10 mq di SIp/ mq della St

-“Città pubblica” o di uso pubblico da cedere mediante perequazione urbanistica (VS):  
80% St

-Sf: 20% della St

-ACe: 50% della Sf

-VPP: 30% della Sf

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

-eventuale ERS<sup>6</sup>: It aggiuntivo di 0,05 mq di SIp /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 e Terziario di servizio alle imprese e alle persone (50%); residenza (50%)<sup>7</sup>

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

3 *Parametri edilizi*

- Ds = 10,00 m

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

- De = 10,00 m

### Art. 37

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

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

Sono Ambiti che il nuovo PRG dota di una marginale edificabilità ed in cui prevede la cessione al Comune del 90% della superficie territoriale mediante perequazione urbanistica: **Pa1** (volto all'espansione del contiguo Polo sportivo-ASe1 nella *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)

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: 90% della St

-Sf: 10% della St

-ACe: 50% della Sf

-VPP: 30% della Sf

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

-eventuale ERS<sup>8</sup>: It aggiuntivo di 0,03 mq di SIp /mq St da localizzare nel 5% dell'area ceduta VS (che costituirà la Sf dell'ERS)

---

<sup>6</sup> Facoltativa negli AVa

<sup>7</sup> Nell'Ambito AVa3, le destinazioni d'uso sono invertite (65% residenza e 35% terziario di servizio alle persone ed alle imprese)

<sup>8</sup> Facoltativa negli Ambiti Pa

-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

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

### **Art. 38**

#### **Ambiti per Servizi e attività pubbliche e di interesse pubblico (ASe)**

- 1 Sono parti di territorio, comprese nel macro ambito della *Città Giardino lineare*, ove sono localizzati servizi, impianti e attività pubbliche e di interesse pubblico esistenti o da trasformare e sviluppare, costituenti un Ambito funzionale ed urbanistico da rafforzare o qualificare:  
**ASe1**, comprendente il Polo sportivo esistente di via dello Sport; **ASe2** (la zona S49 e S20 del PRG vigente); **ASe3** (l' impianto ENEL, zona It3 del PRG vigente) e **ASe4** (parte di proprietà comunale dell'ex IpCA, zona S37 del PRG vigente).
- 2 Per questi Ambiti (in quanto destinati ad attività, servizi,verde e spazi pubblici, attrezzature o impianti tecnologici e relative necessarie costruzioni) il Progetto preliminare del nuovo PRG non individua indici di edificabilità o altre prescrizioni di tipo urbanistico-edilizio (che saranno eventualmente esplicitate dal Progetto definitivo del nuovo Prg) ma piuttosto parametri di tipo ecologico o funzionale di cui al Capo I -Verde e servizi pubblici o di uso pubblico- del Titolo III -Sistema del verde, dei servizi e delle infrastrutture-

### **Art. 39**

#### **Ambiti di intervento già definiti**

- 1 Gli *Ambiti di intervento già definiti* riguardano aree e fabbricati interessati da Strumenti urbanistici esecutivi (SUE) o da Permessi di Costruire/DIA conformi al PRG vigente e depositati antecedentemente all'adozione del Progetto Preliminare del nuovo PRG.
- 2 In tali Ambiti, anche quando non individuati puntualmente nella Tavola P2 di *Assetto urbanistico*, in scala 1:5.000, si applica la disciplina definita dal PRG vigente fino al completamento dei relativi interventi, ancorché tenendo obbligatoriamente conto e dandone puntuale documentazione, delle direttive contenute negli elaborati G1 e G2 del Nuovo PRG. Alla scadenza dei SUE e dei titoli abilitativi, per gli insediamenti realizzati si applica per omogeneità e coerenza la disciplina per Tessuti della Città consolidata.
- 3 Eventuali varianti ai SUE già definiti, dovranno comunque confermare le quantità e i parametri urbanistici disciplinati dai relativi SUE approvati.

**Tab. 1 - Tabella quantitativa degli Ambiti di trasformazione urbanistica**

Tipo di Ambito	Totale Superficie Territoriale (ST) mq	Ambiti n.	ST mq	Superficie Fondiaria (SF)		Superficie da cedere città pubblica (VS) per				Indice Territoriale Ambito (IT) + IT Ers	Superficie Lorda di Pavimento (SLP) mq		Macroambito o Territorio di riferimento
				% di ST	mq	% di ST	mq	di cui Ers			in SF	Ers (in VS)	
	% di VS	mq											
ARp	201.105	Arp 1	176.110	60	105.666	40	70.444	\	\	0,4	70.444	\	Città giardino lineare
		Arp 2	24.995	60	14.997	40	9.998	\	\	0,4	9.998	\	Concentrico
ASp	46.160	ASp 1	46.160	60	27.696	40	18.464	\	\	0,4	18.464	\	Concentrico
ATi	352.310	ATi 1	30.766	50	15.383	50	15.383	10	1.538	0,25 + 0,05	7.692	1538	Città giardino lineare
		ATi 2	206.971	50	103.486	50	103.486	10	10.349	0,25 + 0,05	51.743	10349	Città giardino lineare
		ATi 3	33.498	50	16.749	50	16.749	10	1.675	0,25 + 0,05	8.375	1675	Frazioni
		ATi 4	60.332	50	30.166	50	30.166	10	3.017	0,25 + 0,05	15.083	3017	Concentrico
		ATi 5	20.743	50	10.372	50	10.372	10	1.037	0,25+0,05	5.186	1037	Concentrico
ATr	232.946	ATr C 1	48.492	40	19.397	60	29.095	10	2.910	0,25 + 0,05	12.123	2425	Concentrico
		ATr C 2	50.930	40	20.372	60	30.558	10	3.056	0,25 + 0,05	12.733	2547	Concentrico
		ATr C 3	36.243	40	14.497	60	21.746	10	2.175	0,25 + 0,05	9.061	1812	Concentrico
		ATr C 4	12.531	40	5.012	60	7.519	10	752	0,25 + 0,05	3.133	627	Concentrico
		ATr F 5	48.132	50	24.066	50	24.066	10	eventuale	0,25 (+ 0,05)	12.033	eventuale	Frazioni
		ATr F 6	8.912	50	4.456	50	4.456	10	eventuale	0,25 (+ 0,05)	2.228	eventuale	Frazioni
		ATr F 7	27.706	50	13.853	50	13.853	10	eventuale	0,25 (+ 0,05)	6.927	eventuale	Frazioni
AVa	144.637	AVa 1	29.400	20	5.880	80	23.520	7	eventuale	0,1 (+ 0,05)	2.940	eventuale	Città giardino lineare
		AVa 1bis	32.121	20	6.424	80	25.697	7	eventuale	0,1 (+ 0,05)	3.212	eventuale	Città giardino lineare
		AVa 2	49.814	20	9.963	80	39.851	7	eventuale	0,1 (+ 0,05)	4.981	eventuale	Città giardino lineare
		AVa 3	33.302	20	6.660	80	26.642	7	eventuale	0,1 (+ 0,05)	3.330	eventuale	Concentrico
Pa	263.488	Pa 1	42.895	10	4.290	90	38.606	3	eventuale	0,05 (+ 0,03)	2.145	eventuale	Città giardino lineare
		Pa 2	59.989	10	5.999	90	53.990	3	eventuale	0,05 (+ 0,03)	2.999	eventuale	Concentrico
		Pa 3	18.044	10	1.804	90	16.240	3	eventuale	0,05 (+ 0,03)	902	eventuale	Concentrico
		Pa 4	37.685	10	3.769	90	33.917	3	eventuale	0,05 (+ 0,03)	1.884	eventuale	Concentrico
		Pa 5	104.875	10	10.488	90	94.388	3	eventuale	0,05 (+ 0,03)	5.244	eventuale	Concentrico
ASe	114.067	ASe 1	42.593	\	\	\	\	\	\	\	\	\	Città giardino lineare
		ASe 2	34.901	\	\	\	\	\	\	\	\	\	Città giardino lineare
		ASe 3	15.977	\	\	\	\	\	\	\	\	\	Città giardino lineare
		ASe 4	20.596	\	\	\	\	\	\	\	\	\	Città giardino lineare
<b>TOTALE AMBITI</b>			1.354.713		481.444		759.202		26.507		272.858	25.025 (+ 19.374)	

### **TITOLO III**

## **SISTEMA DEL VERDE, DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE**

### **Capo I**

#### **Verde e servizi pubblici o di uso pubblico**

#### **Art. 40**

##### **Verde e servizi pubblici o di uso pubblico. Norme generali**

- 1 Comprendono tutte le aree destinate a verde, servizi ed attrezzature di interesse pubblico a livello comunale e di interesse generale di cui agli art. 21 e 22 della Lur 56/1977, nonché altre attrezzature pubbliche e di uso pubblico non comprese nelle precedenti articolazioni. La proprietà delle aree di cui agli art.21 e 22 della Lur 56/1977 può non essere pubblica nella proporzione, non superiore ad 1/3 degli standard complessivi, definiti dal PRG (ai sensi del comma 4 dell'art. 21 della Lur 56/77).  
In caso di necessità, ove non cedute mediante la perequazione urbanistica, le aree di cui al presente articolo possono comunque essere acquisite tramite esproprio da parte del Comune o degli Enti istituzionalmente competenti.
- 2 Nella Tavola P2 *Assetto urbanistico* sono riportate le are di cui al comma 1. Le edificabilità relative ad ogni tipologia di servizio sono definite in base alle caratteristiche dei progetti preliminari, definitivi ed esecutivi delle singole attrezzature pubbliche e sulla base delle necessità dichiarate dalle Amministrazioni pubbliche competenti, nel rispetto degli indici urbanistico-ecologici di seguito specificati negli articoli seguenti.
- 3 È denominato *monetizzazione* il pagamento, da parte dell'operatore al Comune, a compenso della mancata cessione gratuita al Comune stesso, totale o parziale, di superfici da destinare a spazi ed attrezzature pubbliche di cui agli standard definiti dal PRG.  
Il ricorso motivato alla monetizzazione è consentito esclusivamente nei casi in cui essa determina una oggettiva maggiore soddisfazione dell'interesse pubblico e una soluzione urbanistica più efficace rispetto alla cessione delle aree.  
Le somme introitate sono utilizzate per reperire o realizzare standard e attrezzature in altre aree a ciò destinate dal PRG, dovendosi comunque rispettare gli standard urbanistici a livello comunale. L'importo da corrispondere a titolo di monetizzazione è commisurato alla spesa necessaria al Comune per acquisire l'area oggetto della mancata cessione; la mancata cessione delle aree per spazi ed attrezzature pubbliche per effetto della monetizzazione, non determina alcun incremento delle possibilità edificatorie attribuite dal PRG all'area oggetto di intervento.

#### **Art. 41**

##### **Verde, servizi, parcheggi ed attrezzature a livello comunale** **(art.21 Lur 56/1977)**

- 1 Le aree destinate al verde, alle attrezzature di seguito specificate e individuate nelle planimetrie del PRG con apposita simbologia, sono di proprietà pubblica o preordinate alla acquisizione mediante perequazione urbanistica o esproprio da parte del Comune o degli Enti istituzionalmente competenti; è consentita anche l'attuazione da parte dei proprietari delle aree ai sensi della Lur 56/77 e della normativa nazionale.

- 2 I servizi di cui al presente articolo sono così articolati:
- I - Aree per l'istruzione dell'obbligo e del pre obbligo;
  - V - Aree per verde pubblico e verde attrezzato;
  - P - Aree per parcheggi pubblici;
  - S- Aree per spazi pubblici di interesse comune, attività commerciali, annonarie, ecc.
  - Sp - Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi e terziari
- 3 **I – Aree per l'istruzione dell'obbligo e del pre obbligo**  
 Le aree così classificate sono destinate agli asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo. Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi:
- Ip = 40%
  - P = 1 mq / 2,5 mq SIp
  - A = 20 alberi/ha; Ar = 40 arbusti/ha
- 4 **V – Aree per verde pubblico e verde attrezzato**  
 Le aree così classificate sono destinate a parchi naturali, giardini, aree attrezzate per il gioco dei ragazzi e dei bambini e al tempo libero degli adulti, agli impianti sportivi coperti e scoperti.  
 Nelle aree a verde pubblico possono essere realizzate costruzioni funzionali alla fruizione del verde pubblico, quali chioschi, punti di ristoro, servizi igienici, attrezzature tecnologiche di servizio (cabine telefoniche, bancomat, servizi informatici ecc.), nonché le piste ciclo – pedonali e tratti di viabilità a servizio degli insediamenti.  
 Nelle aree a verde attrezzato per impianti sportivi coperti e scoperti la superficie a verde deve occupare almeno il 30% di quella complessiva.  
 Per gli impianti sportivi coperti si applicano i seguenti indici urbanistico-ecologici:
- Ip = 30%
  - P = 1 mq / 2,5 mq SIp
  - A = 40 alberi/ha; Ar = 60 arbusti/ha
- 5 **P - Aree per parcheggi pubblici**  
 Le aree così classificate sono destinate a parcheggi pubblici. In queste aree possono essere realizzate costruzioni funzionali alla fruizione dei parcheggi, quali chioschi, punti di ristoro, servizi igienici, attrezzature tecnologiche di servizio (cabine telefoniche, bancomat, servizi informatici ecc.), nonché le piste ciclo-pedonali.  
 I parcheggi pubblici dovranno essere alberati con essenze appartenenti alla vegetazione locale, con un parametro di densità arborea A = 1 albero ogni 2 posti auto (con min 100 alberi/ha).  
 Potranno essere realizzati eventuali parcheggi privati pertinenziali in sottosuolo o in elevazione da concedere in diritto di superficie da parte del Comune, previa apposita convenzione.

5bis *Parcheggi e servizi pubblici per insediamenti commerciali:*

- In conformità a quanto previsto dall'art.21, 1° comma p.to 3) della Lur 56/77, per le nuove aperture, gli ampliamenti, i trasferimenti di esercizi commerciali in sede fissa, (nonché per le modifiche o aggiunta di settore merceologico), sono da verificare i seguenti standard urbanistici:
  - aree di nuovo impianto: 100% della superficie lorda di pavimento di cui almeno la metà da destinare a parcheggi pubblici;
  - interventi all'interno del Centro Urbano ovvero di interventi di ristrutturazione urbanistica e di completamento: 80% della superficie lorda di pavimento di cui almeno la metà da destinare a parcheggi pubblici;

- Dovrà inoltre essere verificato il fabbisogno totale dei posti a parcheggio di cui all'art.21 – 2° comma – della Lur 56/77 e alla D.C.R. 29/10/1999 n.563-13414 e successive modificazioni e integrazioni, determinato secondo i parametri della tabella successiva, applicando il maggiore fra quelli previsti al comma precedente e quelli previsti dal presente comma, con la precisazione:

- Che il fabbisogno totale di posti a parcheggio pubblico è determinato nella misura del 50% del fabbisogno di posti a parcheggio e conseguente superficie ottenuto dalla applicazione dei parametri della tabella che segue;
- che il coefficiente di trasformazione in superficie di ciascun posto a parcheggio è pari a:
  - a) 26 mq., comprensivi della viabilità interna e di accesso, qualora situati al piano di campagna;
  - b) 28 mq., comprensivi della viabilità interna e di accesso, qualora situati nella struttura degli edifici o in apposite strutture multipiano;

<b>Parametri per il calcolo del fabbisogno totale di posti a parcheggio</b>		
<b>Tipologie delle strutture distributive</b>	<b>Superficie di vendita (s) mq.</b>	<b>Metodo di calcolo del numero di posti parcheggio (N)</b>
M-SAM2	400-900	$N = 35+0,05(S-400)$
M-SAM3	901-1800	$N = 60+0,10(S-900)$
M-SAM4	oltre 1800	$N = 140+0,15(S-1800)$
G-SM1	fino a 4500	$N = 245+0,20(S-2500)$
G-SM2	oltre 4500	$N = 645+0,25(S-4500)$
G-SM3		
G-SM4		
M-SE2-3-4	401-2500	$N = 0,045xS$
G-SE 1	da 2501A oltre 6000	$N = 40+0,08(S-900)$
G-SE 2		
G-SE 3		
G-SE 4		
M-CC	251-2500	$NCC = N+N' (*)$
G-CC1	FINO A 12000	$NCC = N+N' (*)$
G-CC2		
G-CC3	FINO A 18000	$NCC = (N+N')x1,5 (*)$
G-CC4	OLTRE 18000	

(\*) N è calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle medie e grandi strutture di vendita presenti nel centro commerciale.

N' è uguale a  $0,12 \times S'$ , dove S' è il totale della superficie di vendita degli altri negozi presenti nel centro commerciale.

- Il soddisfacimento di fabbisogno di posti parcheggio previsto dalla Tabella precedente non è richiesto per gli esercizi di vicinato e per le medie strutture, compresi i Centri commerciali, la cui dimensione sia conforme alla tabella di compatibilità territoriale dello sviluppo, ubicati nell'Addensamento storico rilevante (A.1.);

- Nel caso di nuove autorizzazioni commerciali in locali esistenti ad uso commerciale, senza incremento di SIp o di superficie di vendita e senza modifica del settore merceologico (alimentare, non alimentare, misto), il fabbisogno di parcheggi si considera già soddisfatto.

- Qualora in una zona di insediamento commerciale o in un immobile che ospita anche una o più attività di vendita al dettaglio siano presenti, anche eventualmente con accessi separati e con destinazione d'uso specifica, altre attività (residenze, uffici, impianti e attrezzature per il tempo libero, artigianato al servizio delle persone e delle imprese, e simili), la loro superficie utile lorda genera lo standard specifico stabilito dall'articolo 21 della l.r. 56/1977, come modificato dalla legge regionale sul commercio, da reperire e da considerare separatamente dal fabbisogno e dallo standard calcolato per le superfici commerciali ed assimilate.

- Fatto salvo il rispetto dei parametri edilizi, dei vincoli e delle eventuali particolari e diverse prescrizioni indicate dal PRG per le diverse aree normative, in sede di rilascio del titolo abilitativo a costruire nonché nelle fattispecie soggette a comunicazione al Sindaco o a Denuncia di Inizio Attività valgono le seguenti prescrizioni:

a) esercizi di vicinato:

a1) per interventi riferiti a singoli esercizi commerciali, anche facenti parte di centri commerciali naturali, esclusi quelli organizzati in medie o grandi strutture di vendita:

- Nei Tessuti della Città storica antica e moderna e nei Tessuti della Città consolidata di cui al Titolo II e rispettivamente Capo II e Capo III, la dismissione di servizi pubblici ex art.21 Lur 56/77 (80% della SIp di cui la metà a parcheggi pubblici) si intende già verificata;
- per le medesime parti di territorio succitate, qualora l'intervento sia soggetto alla formazione di Strumento Urbanistico Esecutivo o a Permesso di costruire convenzionato con obbligo di dismissione di servizi espressamente prevista dalle NdA del Piano Regolatore: la dismissione di servizi pubblici ex art.21 Lur 56/77 si intende già verificata al 50%; per la rimanente quota del 50% è ammessa la monetizzazione, salvo diverse particolari prescrizioni espresse dalle normative di zona;

a2) per interventi riferiti a singoli esercizi commerciali organizzati in forma di medie o grandi strutture di vendita:

- esclusivamente per i Tessuti della Città storica antica di cui al CapoII del TitoloII, è ammessa la monetizzazione della complessiva dotazione di servizi prescritta, a discrezione della Amministrazione Comunale.

b) medie strutture di vendita:

- ricomprese all'interno dell'addensamento "A1": la dismissione di servizi pubblici ex art.21 Lur 56/77 (80% della SIp di cui almeno la metà a parcheggi pubblici) si intende già verificata al 50%; Per la rimanente quota del 50% è

ammessa la monetizzazione, salvo diverse particolari prescrizioni espresse dalle normative di zona; per gli esercizi organizzati in forma di centri commerciali valgono le prescrizioni di cui al precedente punto a2).

- ricomprese all'interno degli addensamenti "A4": la dismissione di servizi pubblici è prevista nella misura del 100% della SIp di cui almeno il 70% da destinare a parcheggi pubblici; le superfici a parcheggio devono essere realizzate, all'interno dell'area in cui è ubicato l'esercizio commerciale, per almeno il 50% a raso e per la restante quota anche in strutture multipiano; non è ammesso il reperimento della dotazione prescritta in locali interrati; la monetizzazione è ammessa limitatamente alla quota del 30% non vincolata a parcheggi pubblici.
- ricomprese all'interno di localizzazioni "L1": la dismissione di servizi pubblici è prevista nella misura del 100% della SIp di cui almeno il 50% da destinare a parcheggi pubblici; le superfici a parcheggio devono essere realizzate, all'interno dell'area in cui è ubicato l'esercizio commerciale, per almeno il 50% a raso e per la restante quota anche in strutture multipiano; non è ammesso il reperimento della dotazione prescritta in locali interrati; la monetizzazione è ammessa limitatamente alla quota del 50% non vincolata a parcheggi pubblici.

- Per gli esercizi commerciali ricavati ex-novo in edifici di consistenza volumetrica superiore a mc. 700 che sono oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia con recupero di volumi o di sostituzione edilizia, non è ammessa la possibilità di monetizzazione della dotazione di servizi prescritta.

Per gli esercizi commerciali superiori a 400 mq. la dotazione minima di parcheggi pubblici è comunque elevata al 70%, senza possibilità di monetizzazione e dovrà verificarsi inoltre il fabbisogno totale di posti a parcheggio di cui al 2° comma del presente articolo;

c) grandi strutture di vendita:

- è richiesto il reperimento di aree per servizi pubblici nella misura del 100% della SIp dell'esercizio commerciale, di cui almeno il 70% da destinare a parcheggi pubblici; dovrà verificarsi inoltre il fabbisogno totale di posti a parcheggio di cui al comma 2 del presente articolo;
- Le superfici a parcheggio devono essere realizzate, all'interno della zona in cui è ubicato l'esercizio commerciale, per almeno il 50% a raso ovvero in strutture multipiano; non è ammesso il reperimento della dotazione prescritta in locali interrati.

- Per gli interventi da attuarsi nei Tessuti della Città storica antica e moderna e nei Tessuti della Città consolidata di cui al Titolo II e rispettivamente Capo II e Capo III, le superfici a parcheggio devono essere reperite in prossimità dell'esercizio commerciale, o comunque ad una distanza dal medesimo non superiore a m.150, se l'ubicazione e la conformazione delle medesime è ritenuta funzionale dal Comune., e possono anche essere realizzate interrate o in strutture multipiano.

- Le grandi strutture di vendita e tutte le attività commerciali ubicate nelle localizzazioni commerciali urbane ed extraurbane devono dimostrare, oltre la disponibilità di posti a parcheggio di cui ai precedenti commi, anche di spazi destinati alla movimentazione delle merci e di aree di sosta per gli automezzi pesanti in attesa di scarico.

- I proventi della monetizzazione dei parcheggi di cui ai precedenti punti a) e b), sono utilizzati dalla Amministrazione Comunale per l'acquisto e la sistemazione di aree a parcheggio e di viabilità al servizio degli insediamenti commerciali ubicati nel Centro

Storico e nelle altre zone di completamento.

6 **S- Aree per spazi pubblici di interesse comune**

Le aree così classificate sono destinate alla costruzione di attrezzature amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali e ricreative, ovvero di altri locali di uso o di interesse pubblico (case-albergo per studenti lavoratori ed anziani, appartamenti polifunzionali, case parcheggio), attrezzature religiose (edifici per il culto e le opere parrocchiali, gli istituti religiosi educativi ed assistenziali per bambini ed anziani), le attrezzature per attività culturali, ricreative e sportive e assistenziali, per mercati su aree pubbliche e centri commerciali pubblici. In queste aree, il PRG si attua per intervento edilizio diretto. Il progetto delle singole opere dovrà prevedere un'adeguata dotazione di parcheggi pubblici, la cui realizzazione potrà essere prevista all'interno dell'area di pertinenza, in superficie o nel sottosuolo, ovvero in aree limitrofe.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi:

- Ip = 40%
- P = 1 mq / 2,5 mq SIp
- A = 20 alberi/ha; Ar = 40 arbusti/ha

7 **Sp - Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi e terziari**

Nella Tavola P2 *Assetto urbanistico* sono individuate le aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi, direzionali e commerciali da destinare a parcheggio e verde pubblico od ad attrezzatura sportiva costituenti gli standard urbanistici dell'art. 21 commi 2 e 3 della Lur 56/77. In dette aree a standard possono essere insediate attività, edifici ed attrezzature pubbliche o private di interesse pubblico collettivo di tipo ricreativo e sociale, servizi collettivi collegati alle attività economiche insediate, sportelli bancari, uffici, mense, Motel. Le attività private sulle aree destinate al rispetto degli standard dovranno essere oggetto di convenzione con il Comune di Ciriè.

8 L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo può essere subordinata alla formazione di un Piano tecnico esecutivo di opere pubbliche, di cui all'art. 47 della Lur 56/1977, salvo specifiche procedure previste da Leggi Regionali e Statali disciplinanti gli interventi pubblici e/o di interesse generale e comune.

9 E' possibile la realizzazione da parte dei privati, quando le aree siano all'interno di SUE convenzionati. In tal caso nella relativa convenzione devono essere definite le condizioni ed i modi di uso collettivo degli impianti, quantità edificatorie, qualità progettuali di esse. Dovrà altresì essere prevista la cessione gratuita al Comune delle aree a servizi ai sensi dell'art. 45 della Lur 56/1977.

11 In sede di SUE l'esatta localizzazione dei servizi e spazi pubblici potrà essere specificata e corretta rispettando le quantità prescritte dal PRG, al fine di conseguire una migliore integrazione del sistema dei servizi e/o una più razionale utilizzazione di aree ed edifici.

12 La ripartizione tra i diversi servizi pubblici ove specificata e riportata nelle Tavole di PRG può essere modificata in sede attuativa, purchè siano garantiti a livello comunale gli standard urbanistici stabiliti dalla normativa regionale. In tali aree potranno essere, inoltre, insediati usi compatibili con la funzione principale dei servizi pubblici e, negli Ambiti di trasformazione, usi pertinenti e funzionali con quelli dell'Ambito stesso.

- 13 Per gli edifici esistenti a destinazione diversa da quella prevista dal PRG, gli interventi ammessi riguardano la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e risanamento conservativo.

**Art. 42**  
**Attrezzature d'interesse generale**  
**(art.22 Lur 56/1977)**

- 1 Le aree destinate alle attrezzature di seguito specificate e individuate nella Tavola P2 *Assetto urbanistico* del PRG con apposita simbologia, sono di proprietà pubblica o preordinate alla acquisizione mediante perequazione urbanistica o esproprio da parte del Comune o degli Enti istituzionalmente competenti; è consentita anche l'attuazione da parte dei proprietari delle aree, con le modalità di cui al comma successivo.
- 2 La realizzazione e la gestione di tali attrezzature spettano al Comune, ovvero agli Enti per le opere di loro competenza, o a soggetti privati proprietari dell'area o individuati dal Comune, previa apposita Convenzione.
- 3 In queste zone, il PRG si attua per intervento edilizio diretto, ferma restando la facoltà di procedere mediante SUE di iniziativa pubblica. Il progetto delle singole opere dovrà prevedere un'adeguata dotazione di parcheggi pubblici, la cui realizzazione potrà essere prevista all'interno dell'area di pertinenza, in superficie o nel sottosuolo, ovvero in aree limitrofe.
- 4 I servizi di cui al presente articolo sono così articolati:  
- Pa-*Parchi pubblici urbani e territoriali*;  
- IS-*Attrezzature per l'Istruzione superiore*;  
- AS-*Attrezzature sociali, sanitarie, ospedaliere*;
- 5 *Parchi pubblici urbani e territoriali*  
Le aree così classificate sono destinate a parchi naturali, parchi attrezzati per il tempo libero di interesse generale. In queste aree possono essere realizzate costruzioni funzionali alla fruizione del verde pubblico, quali chioschi, punti di ristoro, servizi igienici, attrezzature tecnologiche di servizio, nonché le piste ciclo-pedonali per la migliore fruizione delle stesse. Si applicano i seguenti indici urbanistico-ecologici:  
- Ip = 90%  
- A = 80 alberi/ha; Ar = 100 arbusti/ha
- 6 *Attrezzature per l'Istruzione superiore all'obbligo*  
Le aree così classificate sono destinate alle attrezzature per l'istruzione secondaria. Il PRG si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi:  
- Ip = 40%  
- Pprivati = 1 mq / 3,5 mq Slp  
- P = 1 mq / 2,5 mq Slp  
- A = 20 alberi/ha; Ar = 40 arbusti/ha
- 7 *Attrezzature sociali, sanitarie, ospedaliere*  
Le aree così classificate sono destinate alle attrezzature e ai servizi di carattere sanitario e assistenziale.

Il PRG si attua per intervento diretto o mediante SUE, applicando i seguenti indici urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi:

- Ip = 40%
- Pprivati = 1mq/3,5 mq Slp
- P = 1 mq/ 2,5 mq Slp
- A = 20 alberi/ha; Ar = 40 arbusti/ha

- 8 Per gli edifici esistenti a destinazione diversa da quella prevista dal PRG, gli interventi ammessi riguardano la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e risanamento conservativo.

### **Art. 43**

#### **Aree sottoposte al vincolo di pre-parco della Mandria**

- 1 Il Parco Regionale della Mandria, istituito con L.R. 54/78 e per il quale è stato redatto un Piano d'area e successive varianti, determina una zona di pre-parco che si estende 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 Regionale della Mandria, approvato con LL.RR. 12/90 e 36/92.
- 3 In caso di discordanze fra le presenti NdA. e la normativa della zona pre-parco, quest'ultima è prevalente.

### **Art. 44**

#### **Altre attrezzature d'interesse generale**

- 1 Le specifiche destinazioni sono riportate nelle planimetrie di PRG con apposite simbologie. La ripartizione tra le diverse attrezzature di seguito specificate e riportate nelle Tavole prescrittive del PRG, può essere modificata, con deliberazione del Consiglio comunale. In tali aree potranno essere insediati usi ritenuti compatibili con la funzione principale.
- 2 Le nuove aree con finalità pubbliche sono reperite mediante perequazione urbanistica nella Città della trasformazione, per esproprio, per acquisto bonario o convenzione all'uso pubblico nelle altre zone del territorio. La progettazione degli interventi è di competenza dell'Amministrazione comunale, ovvero può essere affidata agli Enti istituzionalmente competenti o proposta da soggetti privati; i progetti relativi dovranno essere approvati dal Consiglio comunale nel rispetto delle prescrizioni specifiche di cui ai punti successivi.
- 3 Nel caso di interventi di realizzazione e/o di gestione di attrezzature da parte di soggetti privati su aree di proprietà privata, questi dovranno essere regolati da una Convenzione che garantisca l'uso pubblico dell'attrezzatura e disciplini gli usi compatibili con la funzione principale.
- 4 *Attrezzature tecnologiche*  
Le aree così classificate sono destinate alle attrezzature e agli impianti tecnologici di interesse urbano.  
Il PRG si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi:
  - Ip = 20%

- Pprivati = 1 mq / 3,5 mq SIp
- P = 1 mq / 2,5 mq SIp
- A = 20 alberi/ha; Ar = 40 arbusti/ha

#### 5 *Sedi amministrative pubbliche*

Sono aree e immobili destinate alla costruzione, all'ampliamento, alla ristrutturazione e all'ammodernamento delle sedi amministrative pubbliche, nel rispetto delle norme vigenti e di settore.

Il PRG si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi:

- Ip = 30%
- Pprivati = 1 mq / 3,5 mq SIp
- P = 1 mq / 2,5 mq SIp
- A = 20 alberi/ha; Ar = 40 arbusti/ha

#### 6 *Attrezzature sportive e per lo spettacolo*

Le aree così classificate sono destinate agli impianti e alle attrezzature per lo sport e gli spettacoli.

Il PRG si attua per intervento diretto, applicando per gli impianti coperti i seguenti indici urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi:

- Ip = 20%
- Pprivati = 1 mq / 3,5 mq SIp
- P = 1 mq / 2,5 mq SIp
- A = 40 alberi/ha; Ar = 60 arbusti/ha

#### 7 *Attrezzature per l'ordine pubblico e la sicurezza*

Le aree così classificate sono destinate alle sedi della Polizia, dei Carabinieri, dei Vigili del Fuoco, della Protezione Civile e alle strutture carcerarie.

I programmi relativi agli interventi edilizi devono essere realizzati, ove applicabili, conformemente alle procedure stabilite dall'art.81 del DPR 24 luglio 1977 n. 616.

#### 8 *Orti urbani*

La formazione di *orti urbani* è ammessa mediante le suddivisioni di appezzamenti purchè la superficie di detti orti sia inferiore a mq. 1.000 e superiore a mq. 150 ed a condizione che:

- l'autorizzazione alla realizzazione degli orti urbani potrà essere rilasciata previo impegno formale di destinazione d'uso e di rimozione dei capanni una volta cessata l'attività;
- i capanni ad uso ricoveri attrezzi abbiano dimensione non superiore a 2,00 x 3,00 m, con altezza non superiore a 2,60 m alla linea di gronda e siano realizzati in materiale eco compatibile (normalmente in legno) con particolare salvaguardia dell'inserimento estetico nel paesaggio agricolo;
- siano previsti appositi spazi comuni per la sosta delle vetture all'interno del comparto di intervento;
- la recinzione del comparto di intervento sia realizzata in semplice rete metallica opportunamente mascherata da una quinta di verde;
- la delimitazione dei singoli orti sia realizzata esclusivamente mediante siepe;
- l'attuazione degli orti urbani dovrà essere regolata da apposito regolamento da approvarsi dalla Amministrazione comunale, sottoscritto da tutti i conduttori degli orti stessi.

#### 9 *Cimiteri*

Le zone a vincolo cimiteriale sono destinate alle attrezzature cimiteriali e nelle relative aree di rispetto, fatto salvo quanto stabilito dalla lettera b del 1° comma dell'art. 28 della legge

166/2002 che modifica i commi 4,5,6, e 7 dell'art. 338 del Testo unico delle leggi sanitarie (RD 1265/1934), non sono ammesse nuove costruzioni nè l'ampliamento di quelle esistenti, sono tuttavia ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria senza aumento di volume di fabbricati esistenti, oltrechè la realizzazione di viabilità , di parcheggi ,di parchi pubblici attrezzati per lo sport ( con i relativi servizi strettamente connessi), e di colture arboree industriali.

Tra le attrezzature cimiteriali sono comprese le piccole costruzioni per la vendita di fiori ed oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti, da ubicare sul Piazzale esterno del Cimitero. La superficie lorda di pavimento massima di caduna costruzione non può essere superiore a 20 mq. ed il rapporto di copertura non potrà superare il 10% del Piazzale esterno del Cimitero. L'altezza totale di tali costruzioni non può essere superiore ai mt. 3.00. Ogni costruzione dovrà essere dotata di acqua corrente ed idonei servizi igienici.

## **Capo II Servizi e verde privati**

### **Art. 45 Attrezzature e servizi privati**

- 1 Immobili che riguardano servizi privati (quali le attrezzature scolastiche e sanitarie, associative, culturali ecc.). Tali attrezzature possono essere integrate dall'uso U2/3. In questi immobili il PRG si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici urbanistico-ecologici e dotazione di parcheggi:
  - If = 0,80 mq/mq
  - Ampliamento degli edifici esistenti: 30% della SIp esistente
  - Ip = 30%
  - Pprivati = 1 mq/3,5 mq SIp
  - P = 1 mq/2,5 mq SIp
  - A = 40 alberi/ha; Ar = 80 arbusti/ha
  
- 2 Immobili che riguardano attrezzature sportive e ricreative a gestione privata (circoli, associazioni, società, ecc.). Tali attrezzature possono essere integrate dall'uso U2/3. In questi immobili il PRG si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi:
  - If = 0,10 mq/mq
  - Ampliamento degli edifici esistenti: 30% della SIp esistente
  - Ip = 70%
  - Pprivati = 1 mq/3,5 mq SIp
  - P = 1 mq/4 mq SIp
  - A = 40 alberi/ha; Ar = 80 arbusti/haE' consentito l'uso U1/1 limitatamente all'alloggio custode per non più di 100 mq di SIp

### **Art. 46 Verde privato**

- 1 Si tratta di aree nelle quali il PRG prevede, oltre ad una consistente dotazione di verde privato finalizzata al più generale processo di rigenerazione ecologica e *comfort* ambientale, anche l'insediamento di attrezzature e servizi di quartiere realizzati e gestiti da operatori privati ed eventualmente convenzionati. Su tali aree può essere realizzata la viabilità a

servizio degli insediamenti anche di aree limitrofe e inoltre tali aree possono essere integrate dall'uso U2/3

- 2 In queste zone il PRG si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi:
  - If = 0,10 mq/mq
  - Ip = 70%
  - Pprivati = 1 mq/5 mq SIp
  - P = 1 mq/2,5 mq SIp
  - A = 40 alberi/ha; Ar = 80 arbusti/haIl sottosuolo, per un massimo del 10% dell'area, potrà accogliere autorimesse e box privati interrati.  
Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia RE1 senza incremento di SIp.
- 3 In alternativa all'insediamento degli usi previsti al precedente comma 1, queste zone potranno accogliere autorimesse e box privati interrati, che interessino una superficie complessiva non superiore al 50% dell'area; il restante 50% dell'area dovrà essere permeabile e l'intera area dovrà essere sistemata e piantumata (nel rispetto dei parametri di A e Ar di cui al precedente comma), con la sola presenza degli accessi pedonali.

## **Capo IV Infrastrutture per la mobilità**

### **Art. 47 Infrastrutture ferroviarie**

- 1 Spazi destinati alle infrastrutture e agli impianti della linea ferroviaria Torino-Ceres (ed al Servizio Ferroviario Metropolitano-Linea SFM2) che genera le relative fasce di rispetto.  
Per le fasce di rispetto ferroviario valgono le norme vigenti in materia e, in particolare, quanto definito dagli artt. 49, 52 e 60 del DPR 753 dell'11/07/1980, della Lr 31/2006 e del Regolamento regionale di cui alla DPGR del 28.12.2006 n.16/R.
- 2 Nelle fasce di rispetto ferroviario, sono comunque ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici eventualmente esistenti.  
Qualora la fascia di rispetto ferroviario interessi una zona edificabile di PRG, nell'area edificabile inclusa è ammesso il calcolo degli indici di edificabilità e la trasposizione dell'edificabilità sulla zona adiacente avente la stessa destinazione, oltre la linea di arretramento.

### **Art. 48 Infrastrutture viabilistiche e fasce di rispetto**

- 1 Comprendono le sedi stradali, anche localizzate all'interno degli Strumenti Urbanistici Esecutivi, i parcheggi pubblici e/o di uso pubblico, le piste ciclabili e generano le fasce di rispetto di cui al vigente Codice della Strada (D.Lgs. 147/93 e s.m.i), all'interno delle quali potrà essere realizzata l'ambientazione delle infrastrutture nei confronti dei tessuti urbanizzati e del territorio extraurbano circostante.

In sede di progettazione delle singole opere è ammesso lo spostamento dei relativi tracciati senza alcuna procedura di variante urbanistica, a condizione che detto spostamento sia contenuto all'interno di zone pubbliche e delle fasce di rispetto stradale, che non pregiudichi le possibilità edificatorie preesistenti.

- 2 Nelle aree fuori dal Centro abitato ed esterne agli insediamenti residenziali, industriali, terziari ed a servizi previsti dal PRG, per le distanze da osservarsi, nella edificazione dal ciglio stradale (e da misurarsi in proiezione orizzontale), valgono le disposizioni sancite dal nuovo Codice della Strada a seconda della categoria funzionale delle Strade e precisamente le seguenti fasce di rispetto:

- Strade Extraurbane Principali (Tipo B)	mt. 40.00
- Strade Extraurbane Secondarie (Tipo C)	mt. 30.00
- Strade Urbane di scorrimento (Tipo D)	mt. 20.00
- Viabilità locale (Tipo E ed F)	mt. 10.00

Nella Tav. I4 *Infrastrutture della mobilità esistenti e previste* (in scala 1:10.000) del Progetto preliminare del nuovo PRGC, è individuata la viabilità del territorio comunale di Ciriè ed è all'uopo classificata per tipologie funzionali.

All'interno del Centro abitato o negli Ambiti di trasformazione di cui al Capo IV del Titolo II delle presenti Nda, le fasce di arretramento stradale prescritte nei precedenti articoli del medesimo Capo IV del Titolo II, saranno evidenziate nelle Tavole di progetto urbanistico in scala 1:2.000 del Progetto definitivo del nuovo PRG.

- 3 Nelle fasce di rispetto stradale di cui al vigente Codice della Strada ed ai sensi dell'art 27 della Lur 56/77, è consentita la realizzazione di recinzioni costituite da semplici paline infisse a terra con rete metallica e di parcheggi.

Nelle fasce di rispetto stradale, esterne al territorio urbanizzato ed urbanizzando secondo le previsioni del nuovo PRG, ad eccezione dei terreni agricoli di valenza ambientale e paesaggistica di cui al successivo Titolo IV, Capo I, è inoltre consentita l'edificazione di impianti per la distribuzione di carburante di cui all'articolo 50, purché destinino a verde di arredo almeno la metà della superficie complessivamente impegnata dall'impianto, con relativi servizi accessori (uso U4/3). I nuovi impianti di distribuzione carburanti, non potranno essere realizzati entro un raggio di almeno 100 m dalle abitazioni esistenti o pianificate negli Ambiti di trasformazione di cui al Titolo II, capo IV, e di 300 m dai tessuti, nuclei o edifici della Città storica. Gli stessi potranno comunque essere realizzati in tutti gli Ambiti di trasformazione a prevalente destinazione produttiva e nei Tessuti TC5 e TC6, indipendentemente dalla fascia di rispetto stradale.

- 4 Per gli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto sono consentiti gli interventi di manutenzione e recupero edilizio.

Qualora la fascia di rispetto stradale interessi una zona edificabile di PRG, nell'area edificabile inclusa è ammesso il calcolo degli indici di edificabilità e la trasposizione dell'edificabilità sulla zona adiacente avente la stessa destinazione, oltre la linea di arretramento.

- 5 Nel caso di edifici o nuclei esistenti, ubicati in Tessuti edificati o negli Ambiti di cui al Titolo II, capo IV, su aree viabili o destinate a servizi oggetto di esproprio o cessione, è ammessa la demolizione con ricostruzione della SIp demolita, maggiorata del 20% e conglobata a quella prevista nell'ambito oggetto di intervento. La ricostruzione dell'immobile deve avvenire con arretramento sul limite delle fasce in progetto e relativa cessione delle aree in proprietà lungo le stesse, da attuarsi con interventi diretti convenzionati.

- 6 Nel caso di edifici esistenti ubicati nel Territorio agricolo e relative componenti, individuate dal nuovo PRG di cui al successivo articolo 58, all'interno delle fasce di rispetto stradale è ammessa la demolizione con ricostruzione della Slp demolita su area agricola adiacente e arretramento sul limite delle stesse fasce, da attuarsi con intervento diretto convenzionato.
- 7 Il Comune disporrà il tracciato definitivo delle strade previste dal PRG in accordo, ove del caso, con gli altri Enti interessati. Tali tracciati potranno subire lievi variazioni conseguenti alla progettazione definitiva degli stessi, pur restando immutata la loro ampiezza fra gli opposti margini che delimitano le fasce di rispetto.
- 8 I tracciati stradali esistenti che risultano sostituiti da tracciati di progetto, saranno automaticamente soppressi man mano che verranno realizzati i nuovi tracciati che li sostituiscono.
- 9 Le delimitazioni degli Ambiti, dei Tessuti e di altre aree riportate sulla cartografia tecnica costituente base delle planimetrie prescrittive del PRG, eventualmente marginalmente non coincidenti con le particelle catastali o con elementi naturali (strade esistenti, rii, greti di fiumi o torrenti, etc.) individuabili senza difficoltà, possono subire variazioni planimetriche in sede di SUE o di realizzazione delle singole opere applicando, al riguardo, i disposti dell'art. 17, comma 8 della Lur 56/77. Se le modificazioni previste risultano di entità non marginale e comunque tali da determinare vincoli su nuove aree di terzi le stesse dovranno essere incluse in adeguate procedure di variante allo strumento urbanistico.

#### **Art. 49**

#### **Fasce di ambientazione stradale e ferroviaria**

- 1 Al fine della qualificazione del paesaggio, dell'abbattimento dell'inquinamento conseguente al traffico motorizzato e ferroviario, lungo i tratti urbani della ferrovia e i nuovi tratti di viabilità di scorrimento urbano, extraurbana principale ed extraurbana secondaria, il PRG individua una fascia, destinata ad accogliere interventi di ambientazione nonché la realizzazione delle piste ciclabili.
- 2 Le fasce di ambientazione possono essere in tutto o in parte acquisite o espropriate dall'Ente proprietario o concessionario dell'infrastruttura. In questo caso la loro manutenzione è a carico dell'Ente stesso.  
Nell'eventualità che le fasce di ambientazione possano essere in parte attuate attraverso la formazione di servitù sulle proprietà private coinvolte, la manutenzione del loro assetto, ai fini del mantenimento nel tempo delle funzioni loro attribuite, è regolata da appositi accordi con le proprietà stesse, anche attraverso l'utilizzo di finanziamenti, comunitari, regionali, provinciali e comunali.
- 3 Le tipologie di ambientazione previste, che dovranno essere specificate, dettagliate e/o integrate in sede di progettazione esecutiva delle infrastrutture, comprendono:
  - il *mantenimento delle alberature esistenti*, comprensivo degli eventuali interventi di manutenzione e di sostituzione delle stesse alberature;
  - la messa a dimora di *nuovi filari di alberi*, utilizzando prevalentemente le essenze appartenenti alla vegetazione tipica della zona; la distanza tra un tronco e l'altro non dovrà superare m 10;
  - la realizzazione di *fasce alberate* che dovranno indicativamente essere attrezzate con essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona e con analoghe essenze arbustive, con un parametro di densità arborea  $A = 2$  alberi ogni 100 mq di

superficie permeabile e un parametro di densità arbustiva  $Ar = 4$  arbusti ogni 100 mq di superficie permeabile; nelle aree relative è vietata l'installazione di attrezzature pubblicitarie e di attrezzature per il tempo libero, ad eccezione di eventuali ambiti adiacenti a spazi di sosta stradali, che potranno essere attrezzati con panchine e manufatti similari;

- la realizzazione di eventuali *dune alberate*, consistenti indicativamente in movimenti di terra non inferiori a m 3 dal piano dell'infrastruttura, opportunamente sistemati per il deflusso e l'assorbimento delle acque piovane da attrezzare a verde con essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona e con analoghe essenze arbustive, con un parametro di densità arborea  $A = 1$  albero ogni 100 mq di superficie permeabile e un parametro di densità arbustiva  $Ar = 2$  arbusti ogni 100 mq di superficie permeabile; nelle aree relative è vietata l'installazione di attrezzature pubblicitarie e di attrezzature per il tempo libero, ad eccezione di eventuali ambiti adiacenti a spazi di sosta stradali, che potranno essere attrezzati con panchine e manufatti similari;

- la installazione di eventuali *barriere antirumore artificiali*, utilizzando preferibilmente quelle realizzate in legno e comunque integrate da elementi di verde;

- la sistemazione delle *aree di recupero ambientale*, consistenti nelle aree residuali che si formano tra il ciglio stradale e il confine dell'ambito di cui alle presenti zone; tali aree dovranno indicativamente essere sistemate a prato ed attrezzate con arbusti secondo il parametro di densità arbustiva  $Ar = 4$  arbusti ogni 100 mq di superficie permeabile.

- 4 Tutte le indicazioni e le specificazioni di cui al precedente comma dovranno essere adeguatamente sviluppate nei progetti delle infrastrutture stradali e ferroviarie specificando le scelte progettuali di mitigazione.

Le aree disciplinate dal presente articolo sono da considerarsi parte integrante dell'opera stradale. La sistemazione ambientale di tali aree dovrà quindi avvenire contestualmente alla realizzazione delle opere e dei manufatti infrastrutturali ed essere prevista nel computo dei costi di realizzazione dell'infrastruttura

#### **Art. 49bis**

#### **Viabilità urbana da riqualificare**

- 1 Nell' Elaborato P2 *Assetto urbanistico* (1:5.000) sono individuati gli assi della viabilità urbana da riqualificare dove l'Amministrazione Comunale mediante piani o programmi settoriali o SUE e tenendo degli eventuali indirizzi contenuti negli Elaborati G1 e G2, promuove l'attuazione del PRG relativamente:

- alla risagomatura della sede stradale, con la riduzione della parte destinata alla mobilità veicolare e l'ampliamento di quella destinata alla mobilità pedonale ove prevista;

- alla realizzazione di interventi per la moderazione del traffico;

- alla sistemazione delle superfici stradali, dei marciapiedi e degli spazi pedonali e delle eventuali piste ciclabili e, in generale, dello spazio pubblico;

- alla sistemazione degli spazi privati latitanti, con prescrizioni specifiche cui i proprietari dovranno adeguarsi;

- alla eventuale ridefinizione degli usi urbani del piano terra degli edifici frontistanti;

- alla indicazione degli interventi di arredo urbano e di miglioramento della qualità della segnaletica pubblica e privata.

- 2 Nella riqualificazione degli spazi della viabilità di cui al comma 1, il piano terra degli edifici residenziali potrà essere destinato in particolare agli Usi U2/1, U3/1, U3/4, U3/5, anche attraverso un ampliamento del piano terra fino al 10% della relativa SUL esistente; tale

ampliamento è regolato dalle dimensioni del lotto e dalla normativa sulle distanze, di cui alla disciplina di Tessuto.

- 3 Nei nuovi interventi edilizi e urbanistici localizzati in fregio alla viabilità da riqualificare, l'eventuale collocazione di recinzioni dovrà prevedere l'arretramento di almeno mt 1,50 dal ciglio stradale.

## **Art. 50** **Impianti ed attrezzature per la mobilità**

### 1 *Movicentro*

L'area così classificata è destinata alla realizzazione di un parcheggio di interscambio integrato con la Stazione ferroviaria di Ciriè, il Sistema Ferroviario metropolitano (linea SFM2 Pinerolo-Torino-Aeroporto-Ciriè) ed il servizio di trasporto extraurbano su gomma .  
In questa zona sono consentiti i seguenti usi integrati con l'attrezzatura principale: U2/1, U2/2, U2/3, U2/4.

Il PRG si attua tramite intervento diretto, applicando i seguenti indici urbanistico-ecologici:

- It = 0,40 mq/mq
- Ip = 20%
- A = 20 alberi/ha; Ar = 40 arbusti/ha

### 2 *Parcheggi di attestamento e servizio*

Tali parcheggi attrezzati, nonché i parcheggi a servizio delle attrezzature generali di interesse pubblico, possono essere realizzati anche a più piani, sopra e sotto il livello stradale.

- A = 20 alberi/ha; Ar = 40 arbusti/ha
- Ip = 20%

### 3 *Impianti di distribuzione carburanti*

Gli impianti per la distribuzione di carburante con relativi servizi accessori dovranno rispettare i criteri generali delle norme vigenti in materia, nonché le seguenti prescrizioni:

- Hmax del fabbricato = mt. 4,00
- Hmax delle pensiline = mt. 5,00
- If = 0,10 mq/mq (comprensivo di autolavaggio, depositi, locali commerciali, ecc)
- Ip = 40%
- A = 20 alberi per ettaro; Ar = 40 arbusti per ettaro.

Le costruzioni dovranno insistere nella fascia di rispetto della viabilità o all'esterno della stessa per pari profondità mentre ai fini dell'applicazione dell'If verrà presa in considerazione tutta la superficie del lotto in proprietà.

### 4 *Parcheggi privati*

Per tutti gli interventi edilizi comportanti incremento di SIp degli usi residenziale, terziario e commerciale dovrà essere ed individuato il relativo incremento di area a parcheggio privato, anche scoperta, nel limite minimo di 1 mq di superficie lorda a parcheggio ogni 3,33 mq di SIp, nella misura dovuta ai sensi dell'art. 2 della L. 122/89 oppure di un posto auto ogni due abitanti insediati, reperito su suolo privato eventualmente anche al di fuori dell'area di intervento. La presente norma non si applica al Recupero previsto dalla Lr. 21/98. Rimane salva, ove dovuta, la dotazione di parcheggi pubblici ai sensi dell'art.21 della Lur.

I parcheggi privati se realizzati in superficie dovranno essere alberati con essenze appartenenti alla vegetazione locale, con un parametro di densità arborea  $A = 1$  albero ogni 2 posti auto (con min 100 alberi/ha)

### **Art. 51** **Piste ciclabili**

- 1 Negli Elaborati del nuovo PRG è indicata la rete delle piste ciclabili, esistenti e di nuova realizzazione, che collegano la città e il territorio extraurbano.
- 2 Nella Città consolidata, le nuove piste ciclabili potranno essere realizzate nelle sedi viarie esistenti, marciapiedi compresi, nonchè nelle aree destinate a servizi di cui al precedente Capo I del Titolo III.
- 3 Le piste ciclabili previste in adiacenza a nuovi tratti di viabilità potranno essere realizzate contestualmente agli stessi, all'interno delle fasce di rispetto e/o di ambientazione e in modo compatibile agli interventi di ambientazione. Le piste ciclabili di collegamento tra le Frazioni e tra queste e il Concentrico, potranno essere realizzate nelle fasce di rispetto della viabilità esistente o utilizzando tratti di viabilità pubblica minore.

### **Capo V** **Aree e impianti tecnologici a rete**

#### **Art. 52** **Reti energetiche**

- 1 In caso di presenza di linee elettriche aeree (evidenziate nell'elaborato AT7.2, *Reti energetiche, di telecomunicazione e impianti tecnologici* in scala 1:5.000) eventuali trasformazioni urbanistiche previste dal PRG dovranno osservare le distanze minime, calcolate come disposto dal DPCM 23 aprile '92 "Limiti massimi di esposizione ai campi elettrico e magnetico generati alla frequenza industriale nominale (50 Hz) negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno" e della legge 22.02.2001 n. 36 "legge quadro sulla protezione dalla esposizione a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici" e successive modifiche ed integrazioni.  
All'interno di tali distanze è vietata l'edificazione di fabbricati ad uso residenziale e di fabbricati ove si preveda la permanenza prolungata della popolazione.

#### **Art. 53** **Reti e sistemi del servizio idrico**

- 1 Nei nuovi insediamenti abitativi, commerciali e produttivi ad attuazione indiretta, 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 trasformazione del patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione, compresi gli ampliamenti di edifici esistenti, sono subordinati:
  - a) alla realizzazione di reti separate di convogliamento delle acque bianche e delle acque nere (il cui recapito finale deve essere il sistema di fognatura pubblico);
  - b) alla predisposizione di specifiche misure tecniche finalizzate ad escludere, ovunque possibile, 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, che illustri le caratteristiche ambientali, geologiche e idrologiche dell'ambito oggetto dell'intervento. 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.

#### **Art. 54** **Impianti radiotelevisivi** **e di telefonia mobile**

- 1 Ai fini delle presenti norme, fatte salve le definizioni della normativa nazionale o regionale, valgono le seguenti definizioni:
  - stazioni e sistemi o impianti radioelettrici: trasmettitori o ricevitori, comprese le apparecchiature accessorie, necessari ad assicurare un servizio di radiodiffusione, radiocomunicazione o radioastronomia;
  - impianto fisso per telefonia mobile: stazione radio di terra del servizio di telefonia mobile, destinata al collegamento radio dei terminali mobili con la rete del servizio di telefonia mobile;

- impianto fisso per radiodiffusione: stazione di terra per il servizio di radiodiffusione televisiva e radiofonica.

- 2 Le stazioni e sistemi o impianti radioelettrici, gli impianti fissi per telefonia mobile e gli impianti fissi per la radiodiffusione (evidenziate nell'elaborato AT7.2, *Reti energetiche, di telecomunicazione e impianti tecnologici* in scala 1:5.000), fatto salvo quanto previsto dalla normativa nazionale e regionale, devono garantire il rispetto dei limiti di esposizione stabiliti dalla normativa in vigore. Nel caso di stazioni e sistemi o impianti radioelettrici, di impianti fissi per telefonia mobile e di impianti fissi per la radiodiffusione esistenti che non garantiscono i limiti di esposizione i titolari degli impianti devono attuare azioni di risanamento. Il Comune favorisce la rilocalizzazione attraverso la procedura di permesso di costruire nel nuovo sito idoneo.
- 3 Tali impianti dovranno essere ubicati in zone tali da minimizzare l'impatto sanitario, ambientale, paesistico ed architettonico prodotto dagli stessi, nonché dovranno risultare compatibili con le esigenze della circolazione stradale, della tutela paesaggistica e monumentale e con le vigenti disposizioni di leggi e regolamenti in materia. In particolare dovrà essere assicurata, in sede di localizzazione e progettazione la salvaguardia della visuale dei monumenti e delle aree di particolare pregio, con riferimento anche ai correlati effetti prospettici, paesistici e architettonici.

#### **Art. 55**

#### **Impianti di illuminazione**

- 1 Fino all'approvazione dell'apposito Piano comunale dell'illuminazione di cui alla Lr 31/2000, tutti i progetti di impianti di illuminazione esterna, sia pubblici che privati, dovranno contenere tutti gli accorgimenti tecnici necessari a massimizzare il contenimento dei consumi energetici e l'abbattimento dell'inquinamento luminoso.  
Ai sensi dell'art. 6 della Lr 31/2000 le pratiche edilizie relative a interventi di ristrutturazione o nuova costruzione dovranno contenere il progetto degli impianti di illuminazione esterna da realizzarsi in conformità alle prescrizioni di cui alla legge n. 46/90.

#### **Art. 56**

#### **Impianti ed attrezzature del ciclo dei rifiuti**

- 1 Il PRG individua negli Elaborati le aree destinate ad impianti ed attrezzature per lo smaltimento, trattamento, riciclaggio, distruzione dei rifiuti di livello urbano.  
Il PRG in accoglimento alla programmazione sovracomunale potrà, con apposita variante, individuare nuovi impianti ed attrezzature per tali scopi.
- 2 Qualora la realizzazione degli impianti di cui al precedente comma non sia sottoposta a procedure VIA, il relativo permesso di costruire è subordinato al parere del Servizio comunale competente in materia di ambiente.
- 3 Le aree e gli impianti per la raccolta differenziata dei rifiuti, nonché quelli per la raccolta temporanea e la compattazione ed il conferimento dei rifiuti inerti ed ingombranti, relativi ad ambiti ad attuazione indiretta appartengono alle opere di urbanizzazione secondaria e sono individuate nella misura di 0,4 mq/ab in sede di SUE come quota parte degli standard di legge per attrezzature di interesse comune.

- 4 Le aree interessate da impianti di smaltimento e trattamento dei rifiuti dovranno prevedere opere di compensazione ambientale al fine di ridurre l'impatto nelle aree circostanti.

## **TITOLO IV SISTEMA AGRICOLO E AMBIENTALE**

### **Capo I Componenti del sistema agricolo e ambientale**

#### **Art. 57 Componenti e norme generali**

- 1 Il Sistema agricolo e ambientale compreso nel territorio comunale di Ciriè si articola nelle seguenti componenti:
- *Terreni agricoli*
  - *Terreni agricoli periurbani*
  - *Terreni agricoli a valenza ambientale-paesaggistica*
  - *Terreni agricoli fluviali*
  - *Corridoi ecologici*
  - *Reticolo idrografico e relative fasce di rispetto*
- 2 Relativamente alle componenti del Sistema agricolo e ambientale il PRG persegue l'obiettivo di disciplinare: il recupero del patrimonio edilizio, la compatibilità ecologica delle attività produttive agricole e la tutela degli elementi paesaggistici e ambientali più rilevanti del territorio.
- In particolare il PRG:
- disciplina gli interventi urbanistico-edilizi e gli altri interventi sul territorio ai fini del recupero, della valorizzazione e dello sviluppo delle strutture produttive agricole;
  - tutela le potenzialità colturali e le unità produttive, favorendo le esigenze economiche e sociali dei lavoratori agricoli e delle imprese agricole ed associate;
  - promuove il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio, dei beni naturali, ambientali e culturali del territorio;
  - individua e regola lo spazio di percorsi pubblici, punti di sosta attrezzati ed aree di riequilibrio ecologico-ambientale al fine di una migliore tutela e fruizione del paesaggio agrario e delle risorse territoriali e naturalistiche.
- 3 Tutti gli interventi edilizi consentiti dal presente articolo dovranno comunque essere in sintonia e compatibili con le prescrizioni tecniche e attuative dell'Elaborato P4 Relazione geologico-tecnica del PRG che, comunque, in ogni caso prevalgono.

#### **Art. 58 Territorio agricolo. Norme generali**

- 1 Il Territorio agricolo di Ciriè comprende: i *Terreni agricoli*, i *Terreni agricoli periurbani*, i *Terreni agricoli a valenza ambientale e paesaggistica*, i *Terreni agricoli fluviali*.

- 2 In tutti i Terreni agricoli di cui agli articoli seguenti, l'unità di intervento, ai fini dell'applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi, è costituita dalle superfici componenti ciascuna azienda agricola, singola od associata, anche non contigui compresi nel territorio comunale e nei Comuni contermini, entro una congrua distanza dal centro aziendale.  
Ai fini del calcolo della superficie minima di intervento e dell'applicazione dei parametri edilizi, vengono computate anche le superfici dell'azienda ricadenti all'interno della fascia di rispetto stradale e ferroviario e di rispetto cimiteriale.
- 3 Per l'applicazione delle norme dei Terreni agricoli, si fa riferimento allo stato di fatto dell'azienda al momento della richiesta di concessione, da provarsi con idonea documentazione, attestante la disponibilità ed il titolo di godimento del terreno. L'area asservita ai nuovi fabbricati ed agli interventi che prevedono aumenti di SIp, determinata in rapporto agli specifici parametri di edificabilità, deve essere espressamente indicata nella domanda di permesso di costruire anche ai fini dell'introduzione in mappa e delle verifiche previste dalle presenti norme.  
La realizzazione degli impianti U6/4 è subordinata alla stipula di una convenzione che stabilisca, in caso di loro dismissione, il ripristino delle aree nella configurazione morfologica esistente prima dell'intervento in oggetto.
- 4 Il rilascio del permesso di costruire per nuovi fabbricati di abitazione U6/1 e per interventi con aumenti di SIp ad uso abitativo, è subordinato alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo da parte del conduttore agricolo ex L 153/75 e Lr 63/78 in cui risulti individuata l'area asservita all'edificazione, che non potrà essere ulteriormente computata ai fini edificatori. Per ogni azienda agricola può essere concessa solo un'unità abitativa per ogni titolare di attestato comunale, con esclusione del coniuge. Nelle aziende agricole già provviste di fabbricati, di norma gli interventi di nuova costruzione devono essere realizzati in contiguità e ad integrazione del complesso esistente, al fine di garantire un corretto uso del territorio agricolo.
- 5 Nelle Aziende agricole già provviste di fabbricati, gli interventi di nuova costruzione devono essere realizzati in contiguità e ad integrazione del complesso esistente, al fine di garantire un corretto uso del territorio agricolo.
- 6 Nel Territorio agricolo è sempre ammesso compatibilmente con la disciplina di zona sugli interventi edilizi l'uso U6/5 (Attività agrituristiche ed equestri), come disciplinato dalle norme vigenti in materia e gli usi volti al ricovero di cavalli o animali da pascolo ad uso domestico.
- 7 L'area asservita ai nuovi fabbricati ed agli interventi che prevedono aumenti di SIp, determinata in rapporto agli specifici parametri di edificabilità, deve essere espressamente indicata nella domanda di permesso di costruire anche ai fini dell'introduzione in mappa e delle verifiche previste dalle presenti norme. La realizzazione degli impianti U5/4 sono subordinati alla stipula di una convenzione che stabilisca, in caso di loro dismissione, il ripristino delle aree nella configurazione morfologica esistente prima dell'intervento in oggetto.
- 8 E' ammessa l'attività agricola non legata alla produzione di aziende agricole. A tal fine è consentita la costruzione di piccoli depositi per esclusivo ricovero attrezzi per la suddetta attività. Tali capanni dovranno essere costruiti con materiali ecocompatibili, con altezza inferiore a 2,50 m alla linea di gronda e dovranno essere armonizzati ed inseriti il più possibile nel paesaggio circostante, SIp massima di mq 20,00 e con lotto di intervento di

0,015 ha. L'autorizzazione alla realizzazione dei depositi potrà essere rilasciata solo previo impegno formale di destinazione d'uso e di rimozione degli stessi una volta cessata l'attività.

## **Art. 59** **Terreni agricoli**

- 1 I Terreni agricoli comprendono i suoli agricoli individuati nella Tavola P2 *Assetto urbanistico* in scala 1:5.000 non diversamente definiti dalle presenti norme. Tali suoli sono destinati all'esercizio delle attività dirette o connesse con l'agricoltura.
  
- 2 In queste zone le nuove costruzioni sono ammesse, con le limitazioni di cui ai successivi commi, esclusivamente nel caso di abitazioni, impianti, infrastrutture e attrezzature necessarie e collegate alla produzione agricola e precisamente:
  - a) case di civile abitazione in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze economiche, sociali e culturali dei lavoratori agricoli di cui al comma 3 dell'Art. 25 delle Lur 56/1977.  
Uso corrispondente = U6/1.
  - b) fabbricati e strutture di servizio dell'azienda agricola e strettamente integrati all'attività dell'azienda stessa, ovvero funzionali all'attività di più aziende agricole, quali fienili, depositi, sili, serbatoi idrici, magazzini per i prodotti del suolo, ricoveri per macchine agricole, essiccatoi, ecc.  
Uso corrispondente = U6/2.
  - c) allevamenti aziendali ed interaziendali comprensivi di stalle e porcilaie, impianti produttivi agro-alimentari e floricoli ovvero strutture adibite alla prima trasformazione, alla manipolazione ed alla conservazione e vendita - al dettaglio ed all'ingrosso - dei prodotti delle aziende agricole, singole o associate, quali caseifici, cantine, frigoriferi nonché le relative strutture complementari comprese le abitazioni per il personale necessario per la sorveglianza di detti impianti.  
Uso corrispondente = U6/3.
  - d) gli impianti zootecnici intensivi riferiti a quegli allevamenti aventi carattere intensivo, cioè con alimentazione del bestiame effettuata mediante razioni alimentari non producibili dall'azienda (o producibili in misura inferiore al 25% del totale in unità foraggiere). I fabbricati di servizio di questo tipo di impianti intensivi sono da considerarsi parte integrante del medesimo uso.  
Uso corrispondente = U6/4.
  - e) gli edifici e gli impianti florovivaistici ovvero le strutture indirizzate ad attività commerciali-florovivaistiche, con manufatti adibiti alla trasformazione, manipolazione, conservazione e vendita - al dettaglio e all'ingrosso dei prodotti, nonché servizi connessi a tale attività.  
Uso corrispondente = U2/3.
  
- 3 Non è ammessa la collocazione di nuove abitazioni (U6/1) né di nuove attrezzature (U6/2, U6/3 e U6/4) se non nelle pertinenze di unità aziendali già esistenti, salvo il caso in cui si dia corso all'attuazione di un piano aziendale esplicitamente finalizzato all'impianto di un nuovo intero complesso aziendale, come tale approvato e finanziato ai sensi della vigente legislazione di settore.
  
- 4 *Indici urbanistici - ecologici:*
  - a) Abitazioni agricole (U6/1)

In misura complessiva contenuta entro i seguenti indici speciali di densità con riferimento all'insieme dei terreni dell'azienda ricadenti nel comune o nei comuni contermini entro la distanza massima di 3 chilometri dai confini comunali e compresi quelli variamente classificati come edificabili nelle presenti norme:

- H = 7,50 mt.
- distanza dai confini di proprietà e di zona > 5 mt.
- distanza dagli impianti di cui agli Usi U6/3 e U6/4 > 20 mt.
- distanza tra i fabbricati > 10 mt.
- lotto minimo di intervento = 10.000 mq (in proprietà)
- gli indici di If per le abitazioni agricole, ai sensi del 12° e 18° comma dell'Art.25 della Lur 56/1977, sono:

If = 0,02 mq/mq per colture protette in serre fisse

If = 0,017 mq/mq per colture orticole o floricole specializzate

If = 0,01 mq/mq per colture legnose specializzate

If = 0,007 mq/mq per terreni a seminativo e a prato

If = 0,003 mq/mq per terreni a bosco e a coltivazione industriale del legno

Tale possibilità edificatoria può essere espletata da un soggetto avente i requisiti una sola volta e per una sola abitazione entro il limite di 0,17 mq/mq con riferimento al fondo su cui insiste l'edificio e per una SIp massima complessiva di 500 mq.

Tali interventi dovranno essere realizzati rispettando le caratteristiche tipiche degli edifici agricoli propri della zona agricola del Ciriace e secondo gli eventuali criteri descritti nell'Elaborato G1 del PRG.

Nel caso di insediamenti esistenti è comunque concessa la possibilità di un incremento degli stessi per un massimo del 20% di SIp e fino al conseguimento di una superficie unitaria complessiva non superiore a 200 mq di SIp, indipendentemente dalla applicazione dei suddetti indici.

b) Impianti ed attrezzature per la produzione agricola (U6/2, U6/3, U6/4)

In misura complessiva contenuta entro i seguenti indici speciali di densità, con riferimento all'insieme di terreni dell'azienda ricadenti nel Comune o nei Comuni contermini entro la distanza massima di 3 Km dai confini comunali e compresi quelli variamente classificati come edificabili nelle presenti norme:

- If = 0,013 mq/mq

- SC = 0,01 mq/mq

- distanza dai confini di proprietà e di zona > 5 mt.

- distanza tra i fabbricati > 10 mt.

- H = 7,50 metri

- A = 10 alberi/100 mq di SIp

- Ar = 20 arbusti/100 mq di SIp

- distanza dai confini di proprietà e di zona > mt.5 per U6/2 e U6/3; > 20 mt. per U6/4

Nel caso di insediamenti esistenti è comunque concessa la possibilità di un incremento degli stessi per un massimo del 20% di SIp per U6/2 e U6/3 e del 10% di SIp per U6/4.

Tali interventi dovranno essere realizzati rispettando le caratteristiche tipiche degli edifici agricoli propri della zona agricola ciriace secondo i criteri descritti nell'Elaborato G1 del PRG.

c) Impianti e strutture florovivaistiche (U2/3)

- If = 0,5 mq./mq. con un massimo di SIp di 10.000 mq.

- H = 7,50 mt.

Sono confermati gli impianti commerciali-florovivaistici esistenti alla data di adozione del presente Progetto Preliminare di PRG in qualunque Terreno essi siano inseriti.

## **Art 60**

### **Terreni agricoli periurbani**

- 2 Si riferiscono ad aree agricole che conservano e sviluppano la loro funzione produttiva (da orientare prevalentemente verso produzioni orto frutticole) e costituiscono aree di distacco tra il sistema urbano e infrastrutturale ed il territorio agricolo.  
I Terreni agricoli periurbani svolgono una funzione duplice:  
-di protezione del territorio agricolo e del paesaggio dall'espansione e dalla diffusione urbana;  
-di tutela: dell'abitato dalle attività intensive ed incompatibili del settore produttivo agricolo.
  
- 2 In tali Terreni sono vietate le nuove edificazioni, salvo quelle relative a quelle connesse con le coltivazioni ortofrutticole e nuovi impianti e strutture florovivaistiche (U2/3).  
Per gli edifici e le strutture esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia da eseguirsi nel rispetto delle caratteristiche tipiche degli edifici agricoli propri della zona agricola ciriacese secondo i criteri eventualmente descritti nell'Elaborato G1 del PRG.  
Per gli edifici residenziali esistenti (U6/1) si applicano i disposti dell'Art.59 comma 4 lettera a) limitatamente alla disciplina degli edifici esistenti.
  
- 3 Per le strutture agricole esistenti si applicano i disposti del precedente Art.59 limitatamente alla disciplina degli insediamenti esistenti e con l'esclusione delle attività di allevamento zootecnico intensivo (U6/4), per le quali sono consentiti interventi di sola manutenzione e miglioramento delle caratteristiche di compatibilità ambientale dell'impianto.  
Per gli impianti e strutture florovivaistiche (U2/3) la disciplina è quella indicata dal precedente Art.59. comma 4 punto c) con  $I_f = 0,2 \text{ mq/mq}$ .
  
- 4 E' consentita la costruzione di piccoli fabbricati per esclusivo ricovero attrezzi per la suddetta attività da costruire con materiali ecocompatibili, con altezza inferiore a 2,50 mt. alla linea di gronda e dovranno essere armonizzati ed inseriti il più possibile nel paesaggio circostante e con una superficie massima di mq. 10.

## **Art 61**

### **Terreni agricoli a valenza ambientale e paesaggistica**

- 1 Si riferiscono ad alcune aree agricole che pur conservando e sviluppando la loro funzione produttiva, conservano i caratteri originali del paesaggio agrario della pianura circostante il territorio urbanizzato.  
L'obiettivo del PRG per tali Terreni è finalizzato a conservarne e salvaguardarne l'integrità e le caratteristiche dell'ambiente e del paesaggio agrario, integrandolo con nuove possibilità fruttive ed economiche derivanti dalle valenze ambientali presenti.
  
- 2 In tali Terreni sono vietate le nuove edificazioni; tuttavia la SIp conseguente l'applicazione dell'indice di edificabilità fondiaria propria delle colture agricole in atto, potrà essere mantenuta mediante trasferimento in aree di proprietà in altri Terreni agricoli.  
Per gli edifici abitativi e per le strutture agricole esistenti, connessi con l'attività agricola, sono ammessi esclusivamente interventi fino alla ristrutturazione edilizia con ampliamento in continuità da eseguirsi nel rispetto degli indici di edificabilità fondiaria dei Terreni

agricoli e delle caratteristiche tipiche degli edifici agricoli propri della zona agricola ciriacese secondo le eventuali indicazioni dell'Elaborato G1 del PRG.

- 3 Per gli edifici residenziali e per i fabbricati produttivi esistenti, non connessi con l'attività agricola, si applicano i disposti di cui al successivo articolo 65.
- 4 Per gli Edifici e Cascine individuati nella Tavola P3.2 (in scala 1:2.000) del Progetto preliminare del PRG si applicano i disposti di cui all'art.18 delle presenti norme.

## **Art. 62** **Terreni agricoli fluviali**

1 I Terreni agricoli fluviali si articolano in due ambiti:

- il *Terreno fluviale e agricolo del Banna*
- il *Parco-fluviale e agricolo della Stura*.

Nei Terreni agricoli fluviali è ammesso l'esercizio delle attività dirette o connesse con l'agricoltura, con la disciplina (ove pertinente) dell'articolo 61; permangono le aree boscate e la vegetazione ripariale che dovranno essere conservate, potenziate e riqualificate attraverso appropriati interventi di riforestazione che valorizzino tale componente essenziale del paesaggio fluviale.

Il nuovo PRG persegue inoltre l'obiettivo di salvaguardare e valorizzare le visuali paesaggistiche e le connessioni ambientali ricorrendo alla creazione di corridoi ecologici fra il Banna e la Stura.

2 *Terreni fluviali e agricoli del Banna*

Sono i terreni agricoli posti sulla riva destra del Torrente Banna-Bendola e non identificati dal PRG come *Ambiti a Parchi o servizi di interesse urbano e territoriale* (Pa) di cui all'articolo 37 compresi nella fascia di valenza paesaggistica di 150 m dalle sponde del Torrente (di cui alla L 431/1985 ed all'art. 142 del Dlgs n. 42/04 -Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio-).

Sono terreni interessati da attività di coltivazione con i relativi insediamenti e infrastrutture, aree naturalistiche, vegetazione ripariale, , aree agricole e naturali poste lungo il corso del fiume e caratterizzate da s elementi ambientali, paesaggistici e culturali. Il PRG assegna obiettivi volti alla conferma dell'attività agricola ed alla realizzazione di un sistema di percorsi fruitivi ciclo-pedonali, di attività ricreative e sportive compatibili.

Il PRG ammette l'attività agricola coerente con la caratterizzazione del paesaggio fluviale e del paesaggio agricolo estensivo, con esclusione degli allevamenti zootecnici, ad eccezione di quelli esistenti alla data di approvazione del PRG, per i quali è consentita un'attività di sola manutenzione e miglioramento delle caratteristiche di compatibilità ambientale dell'impianto.

Per gli edifici e le strutture esistenti sono ammessi esclusivamente interventi fino alla ristrutturazione edilizia da eseguirsi nel rispetto delle caratteristiche tipiche degli edifici agricoli propri del Ciriacese e Valli di Lanzo secondo i criteri eventualmente descritti nell'Elaborato G1del PRG. Per le strutture agricole esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia con ampliamenti una tantum fino ad 1/3 dell'area ad esse strettamente asservita. Per gli edifici residenziali si applicano i disposti dell'Art. 65.

E' esclusa l'attività di escavazione, di lavorazione, stoccaggio e commercializzazione di materiali inerti.

3 *Parco fluviale e agricolo della Stura*

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

Il Parco è volto alla realizzazione di un sistema di percorsi fruitivi ciclo-pedonali, di attività ricreative e sportive legate al fiume e contemporaneamente alla conferma dell'attività agricola di tipo tradizionale non intensiva.

Il PRG prevede la valorizzazione dei percorsi naturalistico-fruitivi già previsti dal PIA e dal Patto Territoriale della Stura.

Il PRG prevede l'attività agricola coerente con la caratterizzazione del paesaggio fluviale e del paesaggio agricolo estensivo, con esclusione degli allevamenti zootecnici di tipo intensivo (U6/4), ad eccezione di quelli esistenti alla data di approvazione del PRG, per i quali è consentita un'attività di sola manutenzione e miglioramento delle caratteristiche di compatibilità ambientale dell'impianto.

E' esclusa l'attività di escavazione, di lavorazione, stoccaggio e commercializzazione di materiali inerti.

Per gli edifici e le strutture esistenti sono ammessi esclusivamente interventi fino alla ristrutturazione edilizia da eseguirsi nel rispetto delle caratteristiche tipiche degli edifici agricoli propri del Ciriacese e Valli di Lanzo secondo i criteri eventualmente descritti nell'Elaborato G1 del PRG. Per le strutture agricole esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia con ampliamenti una tantum fino ad 1/3 dell'area ad esse strettamente asservita. Per gli edifici residenziali si applicano i disposti dell'Art. 65.

### 3 *Sub ambiti di recupero ambientale*

Riguardano aree del Parco agricolo fluviale della Stura interessate da attività di escavazione (in atto o esaurita) o di trattamento e stoccaggio di inerti e che costituiscono elementi di degrado o di rischio rispetto alle fasce del PAI. In tali aree il PRG prevede l'esaurimento delle attività di escavazione, di lavorazione, stoccaggio e commercializzazione di materiali inerti e la conseguente loro localizzazione in ambiti anche esterni al territorio comunale di Ciriè, idonei sotto il profilo idrogeologico, ambientale e paesaggistico, nonché compatibili sotto il profilo urbanistico ed ambientale (traffico, accessibilità, rumore, polveri, ecc.). A tal fine la compatibilità dovrà emergere da analisi che accompagnino la proposta progettuale dell'intervento di rilocalizzazione.

Per i Sub ambiti del presente comma sono previsti progetti di recupero e modalità operative volti alla ricostituzione degli ambienti naturali fluviali e alla realizzazione di strutture ricreative e sportive per la fruizione del Parco agricolo della Stura, con i seguenti indici e parametri:

- é ammessa la costruzione di piccole strutture a servizio dell'attività sportiva e del tempo libero (spogliatoi, punti di ritrovo e ristoro, attrezzature per ippovie, ecc.) secondo gli indici di seguito riportati

- If = 0,002 mq/mq per un massimo di SIp non superiore a mq.200

- Ip = 75%

- A = 100 alberi/ha

- Ar = 200 arbusti/ha

Nel caso di cessazione dell'attività tali strutture dovranno essere rimosse.

## **Art. 63 Corridoi ecologici**

- 1 Il Progetto preliminare de PRG individua nella Tavola P2 *Assetto urbanistico* (scala 1:5.000), nella Tavola Pr2. *Carta per la qualità del territorio* (scala 1:5.000 e nell'Elaborato P5, i *Corridoi ecologici* come connessioni ambientali e paesaggistiche nel territorio di Ciriè, volte alla ricucitura ecologica ed al collegamento del territorio ai capisaldi naturalistici della Stura (e vicino Parco della Mandria) e del Torrente Banna.  
Tali connessioni coinvolgono terreni agricoli e naturali, il sistema idrografico principale e minore, aree urbanizzate, in cui dovranno svilupparsi azioni di arricchimento e diversificazione vegetale, essere individuati (o valorizzati se esistenti) percorsi per la fruizione e l'accessibilità, essere preservati i livelli di permeabilità del suolo.
- 2 I *Corridoi ecologici* principali sono costituiti:
  - dalle direttrici est-ovest dei sistemi fluviali del Torrente Banna a Nord e della Stura a Sud;
  - dalla direttrice intermedia est ovest costituita dal corridoio verde della *Città Giardino lineare* e dal suo prolungamento verso Nole e verso S. Maurizio;
  - dalla direttrice nord-sud, "da "fiume a fiume" costituite da macchie arborate di nuovo impianto lungo il sistema dei percorsi campestri e delle bealere, dalle sponde del Banna, lungo il confine ovest del comune fino alla Stura, con una derivazione verso l'area ex Ipca e verso il ponte sulla Stura con la successiva connessione con il Parco della Mandria e la Reggia di Venaria;
  - dalle sponde del Torrente Banna, lungo il confine est di Ciriè fino alla Stura;
- 3 I corridoi ecologici, principali e non, possono essere in tutto o in parte attuati attraverso la formazione di servitù sulle proprietà private coinvolte e la manutenzione del loro assetto, ai fini del mantenimento nel tempo delle funzioni loro attribuite (essenzialmente sentieri, filari di alberi, acque), è regolata da appositi accordi con le proprietà stesse, anche attraverso l'utilizzo di finanziamenti comunitari, regionali, provinciali e comunali.
- 4 Nei terreni interessati dai corridoi ecologici è vietata l'edificazione ed è previsto:
  - il *mantenimento delle alberature esistenti*, comprensivo degli eventuali interventi di manutenzione e di sostituzione delle stesse alberature;
  - la messa a dimora di *nuovi filari di alberi*, utilizzando prevalentemente le essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona;
  - la realizzazione di *percorsi pedonali e ciclabili* o di *ippovie*.

#### **Art. 64**

##### **Reticolo idrografico e relative fasce di rispetto**

- 1 Per il reticolo idrografico si fa riferimento alla distinzione operata nella Relazione geologica (Elaborato P4) nei quali è stato separato:
  - un *reticolo idrografico principale*;
  - un *reticolo idrografico minore artificiale*.Le fasce di rispetto previste ai fini idrogeologici sono le seguenti:

##### *Reticolo idrografico principale:*

comprende il Torrente Stura, interessato dalle Fasce fluviali, come definite nel Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico(PAI) e aggiornate in relazione alle modificazioni determinate dalla dinamica del corso d'acqua durante gli eventi alluvionali più recenti e significativi e il Torrente Banna, interessato dalle fasce a pericolosità moderata (Em) elevata (Eb) e molto elevata (Ee) indicate nell'Elaborato P4;

*Reticolo idrografico minore artificiale:*

comprende i canali catastalmente definiti come tali, lungo i quali, in ragione delle considerazioni contenute negli allegati geologici, viene prevista una fascia di rispetto di 10 mt. Nelle fasce di rispetto sopra descritte in merito agli interventi ammessi vale quanto contenuto nelle norme della Relazione Geologico-tecnica (Elaborato P4).

- 2 Fermo restando quanto previsto dalla *Carta di sintesi* (Elaborato P4) redatta ai sensi della Circolare 7/LAP/1996 e del PAI/2001 e dall'art. 142 del Dlgs n. 42/04 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) in materia di autorizzazioni, dell'attività edificatoria nelle aree comprese in una fascia di 150 m dalla sponde del confine demaniale dei torrenti Stura e Banna, le fasce di rispetto urbanistiche (di cui all'art.29 Lur 56/1977) del reticolo idrografico minore artificiale, sono stabilite in coerenza con la suddetta Relazione geologica in m 10,00 lungo i tratti a cielo aperto e in m5,00 lungo i tratti intubati.

## **Capo II**

### **Edifici esistenti nel Sistema agricolo e ambientale**

#### **Art. 65**

#### **Recupero degli edifici esistenti nel Territorio agricolo**

- 1 I fondi, secondo l'appoderamento in atto risultante dallo stato di fatto catastale alla data di approvazione del PRG, sono vincolati ai relativi edifici esistenti, anche se frazionati; inoltre permangono validi i vincoli sulle aree di cui ai rispettivi atti unilaterali d'obbligo.  
Per gli edifici di cui al presente articolo, trovano altresì applicazione, ove compatibili con le discipline ivi previste, le leggi regionali 21/1998 e 9/2003.
- 2 Gli edifici esistenti all'interno del Territorio agricolo e delle sue componenti sono individuati nella Tavole di *Assetto urbanistico* del Progetto definitivo del PRG in scala 1:5.000, con opportuna simbologia e così articolati:
  - a) edifici per attività extra agricole;
  - b) edifici residenziali non connessi con l'attività agricola;
  - c) edifici rurali abbandonati dall'agricoltura;
  - e) edifici rurali
- 3 *Edifici per attività extra agricole*  
Sono confermati gli edifici e gli impianti adibiti a usi extra agricoli esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare di PRG, purché non destinati ad attività nocive e/o moleste, con esclusione di lavorazioni insalubri di qualsiasi tipo e purché eseguiti con titolo abilitativo non successivamente annullato e non in contrasto con esso.  
Per tali edifici sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con la possibilità di ampliamenti del 20% della superficie coperta esistente, con un massimo di 500 mq. di SIp, nel rispetto del rapporto di copertura del 50% della superficie del lotto in proprietà al momento dell'adozione del presente Progetto Preliminare di PRG.  
E' ammessa la realizzazione di unità abitative per il titolare o di custodia fino ad un massimo di 120 mq. di SIp, da reperirsi all'interno della SIp esistente od in ampliamento.  
Sono, infine, vietati i mutamenti della destinazione d'uso dei fabbricati di cui sopra salvo quelli volti alla destinazione agricola, al ricovero di cavalli o animali da pascolo ad uso domestico ed all'agriturismo.

4 *Edifici residenziali non connessi con l'attività agricola*

Gli edifici con destinazione residenziale esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare di PRG, non connessa con l'attività produttiva agricola sono confermati alla destinazione attuale.

Per tali edifici sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia con possibilità, di modesti ampliamenti, necessari al miglioramento igienico-sanitario e funzionale distributivo degli stessi, non eccedenti al 20% della SIp esistente con un massimo di 65 mq. di SIp; sono comunque sempre consentiti 25 mq di SIp. Gli ampliamenti dovranno rispettare le norme sulle distanze e sulle altezze fissate per gli edifici residenziali di tipo rurale.

E' ammessa la costruzione di fabbricati accessori ad uso esclusivo di autorimesse private, (senza incidere sulla SIp del fabbricato) purché:

- rispettino il distacco di 1,50 mt. dal confine di proprietà;
- rispettino l'edificabilità fondiaria (If) del lotto di 0,03 mq/mq;
- la loro altezza esterna massima non superi i 3,00 metri.

5 *Edifici rurali abbandonati dall'agricoltura o sotto utilizzati*

Gli edifici rurali che risultino abbandonati o sottoutilizzati alla data di adozione del Progetto Preliminare di PRG possono essere riutilizzati ad altre destinazioni, secondo le seguenti prescrizioni:

a) il recupero da parte di non imprenditori agricoli a titolo principale ad uso abitativo di edifici abbandonati precedentemente destinati parzialmente a residenza (U1/1) è ammesso purché non vengano alterati i volumi esistenti limitando gli interventi alla manutenzione, restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia alle seguenti condizioni:

- siano corrisposti gli oneri concessori fissati dell'Art. 3 della L. 10/1977 e reperiti gli spazi a parcheggio privato di cui all'Art.2 della L 122/1989;
- il recupero totale dei volumi anche per la parte dell'edificio non a destinazione abitativa, previo allacciamento alle reti infrastrutturali di urbanizzazione primaria, quando la superficie non residenziale è superiore a quella della funzione abitativa preesistente;
- il recupero della preesistente funzione abitativa e recupero, mediante il riuso dei volumi, della superficie non abitativa fino al 100% della superficie già destinata alla funzione abitativa, laddove l'allacciamento alle reti infrastrutturali di urbanizzazione primaria non risultasse possibile;
- gli edifici privi di volumi non residenziali da recuperare potranno, per particolari e documentate esigenze igieniche e funzionali, essere ampliati nella misura del 20% del volume residenziale esistente, con un massimo di 65 mq. di SIp; sono comunque sempre consentiti 25 mq. di SIp; previa demolizione di pari volume non residenziale esistente separato, se privo di interesse ambientale o documentario.

b) gli interventi di ristrutturazione e riuso di volumi non residenziali, fatto salvo i disposti del punto precedente, potranno portare alla realizzazione di più unità abitative;

c) gli interventi di ristrutturazione edilizia dovranno essere realizzati con caratteristiche coerenti con il Territorio agricolo ed i tipi di Terreni che lo compongono;

d) gli edifici residenziali abbandonati possono essere altresì utilizzati per attività agrituristiche, pubblici esercizi, alberghiere e sportive, purché siano reperiti gli spazi a parcheggio pubblico o di uso pubblico di cui all'Art.21 della Lur 56/77. Le aree di pertinenza esterne potranno essere utilizzate per la realizzazione di impianti connessi con l'attività, purché non comportino la realizzazione di nuovi volumi;

e) è ammessa la costruzione di fabbricati accessori ad uso esclusivo a autorimesse private, (senza incidere sulla SIp del fabbricato) lungo i confini posteriori e/o laterali, purché:

- rispettino il distacco di mt. 1,50 dal confine di proprietà;
- rispettino il rapporto di edificabilità fondiaria (If) del lotto di 0,03 mq./mq.;

- la loro altezza esterna massima non superi i metri 3,00;
  - siano ubicate ad almeno mt. 10,00 dai fabbricati principali esistenti Slp lotto d'intervento qualora siano fronteggianti le pareti degli edifici di cui sono pertinenza;
- f) è consentito il recupero ad uso ricovero di cavalli o animali da pascolo ad uso domestico nonché ad altro uso non agricolo delle volumetrie degli edifici a destinazione agricolo-zootecnica, ai sensi del 10<sup>^</sup> comma dell'Art. 25 della Lur 56/1977 e s.m.i., per le destinazioni d'uso di cui alla lettera d), anche mediante interventi di demolizione e ricostruzione.

#### 6 *Edifici rurali esistenti*

Sono confermati gli edifici adibiti a usi agricoli esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare di PRG.

Per tali edifici sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia ma sono vietati i mutamenti della destinazione d'uso salvo quelli relativi agli usi agricoli, al ricovero di cavalli o animali da pascolo ad uso domestico ed agrituristici.

Gli ampliamenti eventualmente ammessi dalle norme di zona dovranno rispettare le norme edilizie e urbanistiche di cui al precedente Art.59