

Città di
CIRIÈ



Città Metropolitana di Torino

VARIANTE PARZIALE n.1 AL PRG

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

PROGETTO DEFINITIVO

L'ESTENSORE

Arch. Gian Carlo PAGLIA

IL DIRIGENTE DEL SETTORE SERVIZI TECNICI

Arch. Maria Teresa NOTO

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Arch. Isabella FARINA

IL SEGRETARIO COMUNALE

Dott. Paolo DEVECCHI

IL SINDACO

Dott.ssa Loredana DEVIETTI GOGGIA

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Ing. Alessandro PUGLIESI

RELAZIONE
ILLUSTRATIVA
COMPRENSIVA DI SCHEDE
ILLUSTRATIVE DELLE MODIFICHE
-
FEBBRAIO 2020

STUDIO ASSOCIATO ARCHITETTI PAGLIA

pianificazione e consulenza urbanistica

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

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

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

A cura di: Arch. Gian Carlo Paglia
con Arch. Anna Maria Donetti



www.architettipaglia.it



INDICE

0. PREMessa	p. 3
--------------------	-------------

1. PRESUPPOSTI DELLA VARIANTE	p. 5
--------------------------------------	-------------

2. ASSETTO TERRITORIALE	p. 10
--------------------------------	--------------

- 3.1 SISTEMA INSEDIATIVO
- 3.2 SISTEMA DELLA VIABILITÀ
- 3.3 QUADRO DEL DISSESTO IDROGEOLOGICO
- 3.4 CLASSIFICAZIONE ACUSTICA DEL TERRITORIO
- 3.5 CAPACITÀ D'USO DEI SUOLI
- 3.6 SISTEMA DEI VINCOLI PAESAGGISTICO-AMBIENTALI
- 3.7 FUNZIONALITÀ ECOLOGICA DEL TERRITORIO

3. TERMINI DI ESCLUSIONE DAL PROCESSO DI VAS	p. 21
---	--------------

4. CONTENUTI DELLA VARIANTE	p. 34
------------------------------------	--------------

SCHEDA ILLUSTRATIVE DELLE MODIFICHE:

MODIFICA 1 ► RIDEFINIZIONE DI AMBITI DI TRASFORMAZIONE.....	p. 35
MODIFICA 2 ► RETROCESSIONE ALLA DESTINAZIONE AGRICOLA O VERDE PRIVATO INEDIFICABILE.....	p. 44
MODIFICA 3 ► RICOGNIZIONE DI AREE PER STANDARD URBANISTICI.....	p. 50
MODIFICA 4 ► MODIFICHE ALLE NORME DI ATTUAZIONE.....	p. 57
MODIFICA 5 ► MODIFICHE CONSEGUENTI LA SENTENZA TAR PIEMONTE N.798 DEL 12/07/2019.....	p. 65

5. VERIFICA DELLA NATURA PARZIALE DELLA VARIANTE	p. 72
---	--------------

- 5.1 PROSPETTO NUMERICO DELLE PRECEDENTI VARIANTI PARZIALI
- 5.2 VERIFICHE DIMENSIONALI RELATIVE ALLA PRESENTE VARIANTE

6. VERIFICA DI COERENZA CON LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA	p. 86
--	--------------

- 6.1 PIANO TERRITORIALE REGIONALE (PTR)
- 6.2 PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE (PPR)
- 6.3 PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (PTC2)



appendice

VERIFICA DI COERENZA DELLA VARIANTE CON LA DISCIPLINA DI BENI E COMPONENTI DEL PPR	p. 95
--	--------------

0. PREMESSA

La Città di **Ciriè** è dotata di Piano Regolatore Generale Comunale approvato con DGR n.20-4013 del 03/10/2016 e recentemente modificato ai sensi dell'art.17, c.12 della LR 56/1977 e s.m.i. (modifica non costituente variante) con DCC n.25 del 22/07/2019.

L'Amministrazione Comunale intende ora predisporre una Variante Parziale ai sensi dell'art.17, c.5 della LR 56/1977, principalmente finalizzata a riconsiderare alcune previsioni insediative sulla base delle effettive possibilità attuative e delle attuali esigenze dei proprietari e dell'intera collettività. In sintesi, i contenuti sono:

- ridefinire alcuni ambiti di trasformazione, nell'ottica di confermare solo gli interventi (insediativi e infrastrutturali) che presentano una reale fattibilità e minori costi di soglia – eliminando dunque quelli che non è più interesse dei proprietari attuare o che risultano superati alla luce di sopravvenute diverse intese – con una complessiva riduzione del suolo “prenotato” per usi urbani e della frammentazione territoriale;
- riconoscere ad alcuni lotti ineditati l'effettiva funzione di verde di pertinenza (giardino, orto, frutteto) delle abitazioni adiacenti, escludendone comunque l'utilizzo edificatorio, anche in funzione agricola;
- aggiornare il sistema delle aree per servizi pubblici – nel rispetto delle condizioni di cui all'art.17, c.5, lettere c) e d) della LR 56/1977 – individuando nuove superfici, stralciandone altre e rettificando lievi imprecisioni cartografiche;
- apportare puntuali precisazioni e chiarimenti all'interno delle Norme di Attuazione, allo scopo di incrementare l'efficacia applicativa del Piano e la rispondenza a esigenze manifeste del territorio.

Inoltre, con sentenza TAR Piemonte n.798 del 12/07/2019, è stato disposto l'annullamento delle previsioni urbanistiche del Nuovo PRG concernenti alcuni ambiti territoriali di trasformazione, ovvero ATrC1, ATrC2, ATi4 e ATi2. Tale intervento giurisdizionale, avendo determinato (su determinate aree) il ripristino delle prevalenti destinazioni d'uso del suolo, implica, come necessaria conseguenza, di rivedere alcune previsioni – per lo più infrastrutturali – del vigente PRG, connesse agli ambiti interessati dalla sentenza.

Nel seguito della presente relazione sono dettagliatamente illustrati i presupposti e i contenuti della Variante, avendo cura di dimostrarne sia la conformità ai disposti della L.R. 56/77, come innovata dalla L.R. 3/2013, dalla L.R. 17/2013 e dalla L.R.

3/2015, sia la compatibilità con la pianificazione sovraordinata, e in particolare con il PPR.

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

Per quanto riguarda le verifiche relative alla **compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica**, si rimanda all'elaborato allegato alla presente Relazione redatto dal professionista incaricato, Dott. Stefano Roletti.

Invece, considerato che la variante non introduce usi insediativi in luogo di aree riservate dal PRG ad attività agricole o prive di potenzialità edificatorie, non si è ritenuto necessario allegare verifiche relative all'**idoneità idraulico-geologica** della trasformazione urbanistica. Ad ogni modo, nel *Documento di verifica e di assoggettabilità al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) – Fase di Screening*, tutti gli ambiti oggetto di Variante sono stati esaminati nel dettaglio, verificandone l'idoneità rispetto ai contenuti delle singole modifiche, anche con riferimento alla pericolosità geomorfologica.

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

- ✓ il PRGC di Ciriè è adeguato al **Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI)**.
- ✓ nonostante che il territorio comunale di Ciriè sia parzialmente interessato dai vincoli derivanti dall'azienda "ENI S.p.A. – Refining & Marketing – Stabilimento Produzione Additivi", avente sede a Robassomero e classificata a rischio di incidente rilevante ai sensi della normativa vigente (**attività Seveso**), nessun ambito oggetto della presente Variante ricade all'interno delle delimitazioni delle aree di danno, di esclusione e di osservazione, così come definite nel "Documento Tecnico RIR", predisposto in sede di Nuovo PRG.
- ✓ con riferimento ai disposti dell'**articolo 16, comma 4, lettera d ter) del DPR 380/01** e alle relative istruzioni applicative impartite dalla Regione Piemonte con la **DGR 29 febbraio 2016, n. 22-2974** (*Determinazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso*), si precisa che nessuna delle modifiche introdotte dalla variante comporta un incremento delle rendite fondiarie delle aree o immobili interessati dalle modifiche e pertanto non è dovuta l'applicazione del suddetto disposto di legge.

1. PRESUPPOSTI DELLA VARIANTE

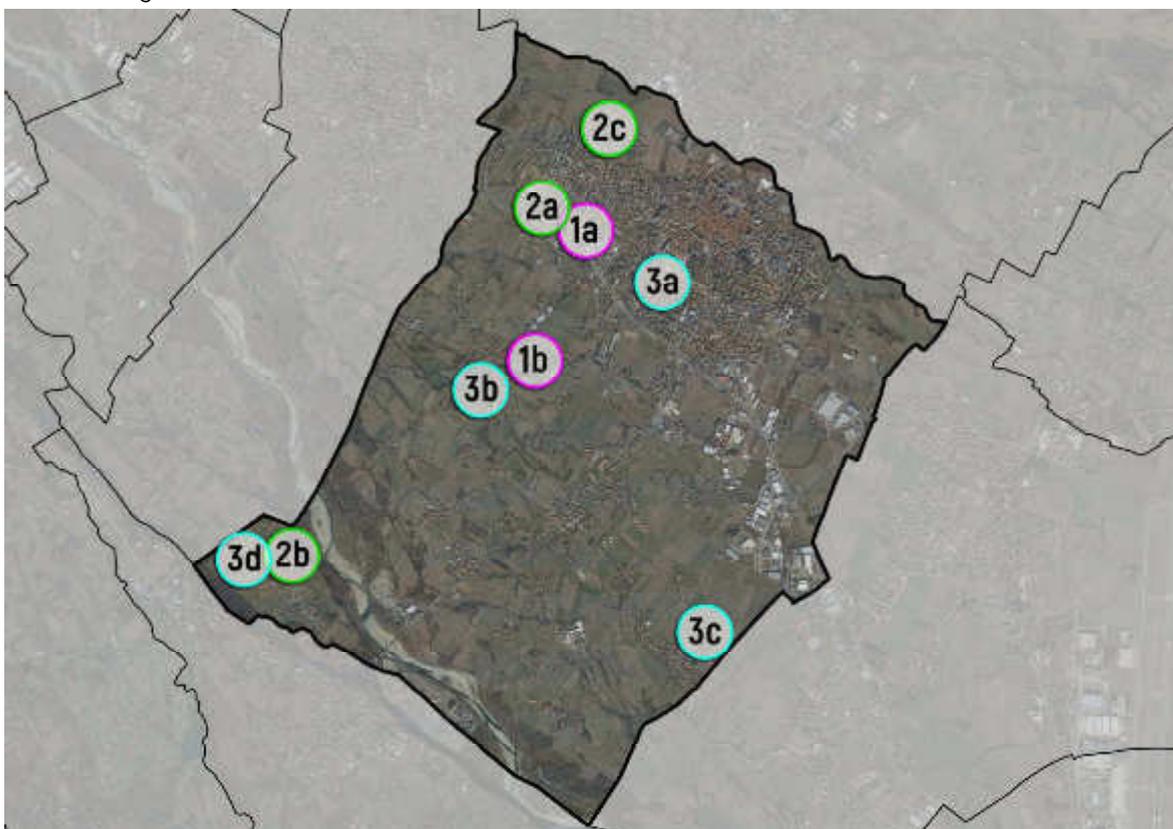
Essendo trascorsi oltre 2 anni dall'approvazione del Nuovo PRG, sono emerse alcune esigenze di modifica, espresse sia da privati cittadini – le cui necessità sono nel frattempo mutate o venute meno – sia da soggetti economici presenti sul territorio – che non trovano le idonee condizioni operative per il mantenimento o lo sviluppo delle attività – sia dall'Ufficio Tecnico Comunale – che ha riscontrato alcune difficoltà nell'applicazione dell'articolato normativo.

Al fine di soddisfare tali esigenze l'Amministrazione comunale ha attivato una procedura di cui all'articolo 17, comma 5, della LR 56/1977.

Di seguito si fornisce una descrizione delle modifiche costituenti oggetto della Variante Parziale n.1 al PRGC di Ciriè, suddivise in 4 categorie:

1. Ridefinizione di ambiti di trasformazione;
2. Retrocessione alla destinazione agricola o verde privato inedificabile;
3. Ricognizione di aree per standard urbanistici;
4. Modifiche alle Norme di Attuazione;
5. Modifiche conseguenti la sentenza TAR Piemonte n.798 del 12/07/2019.

Nella figura sotto riportata sono localizzate le aree interessate dalle prime 3 categorie.



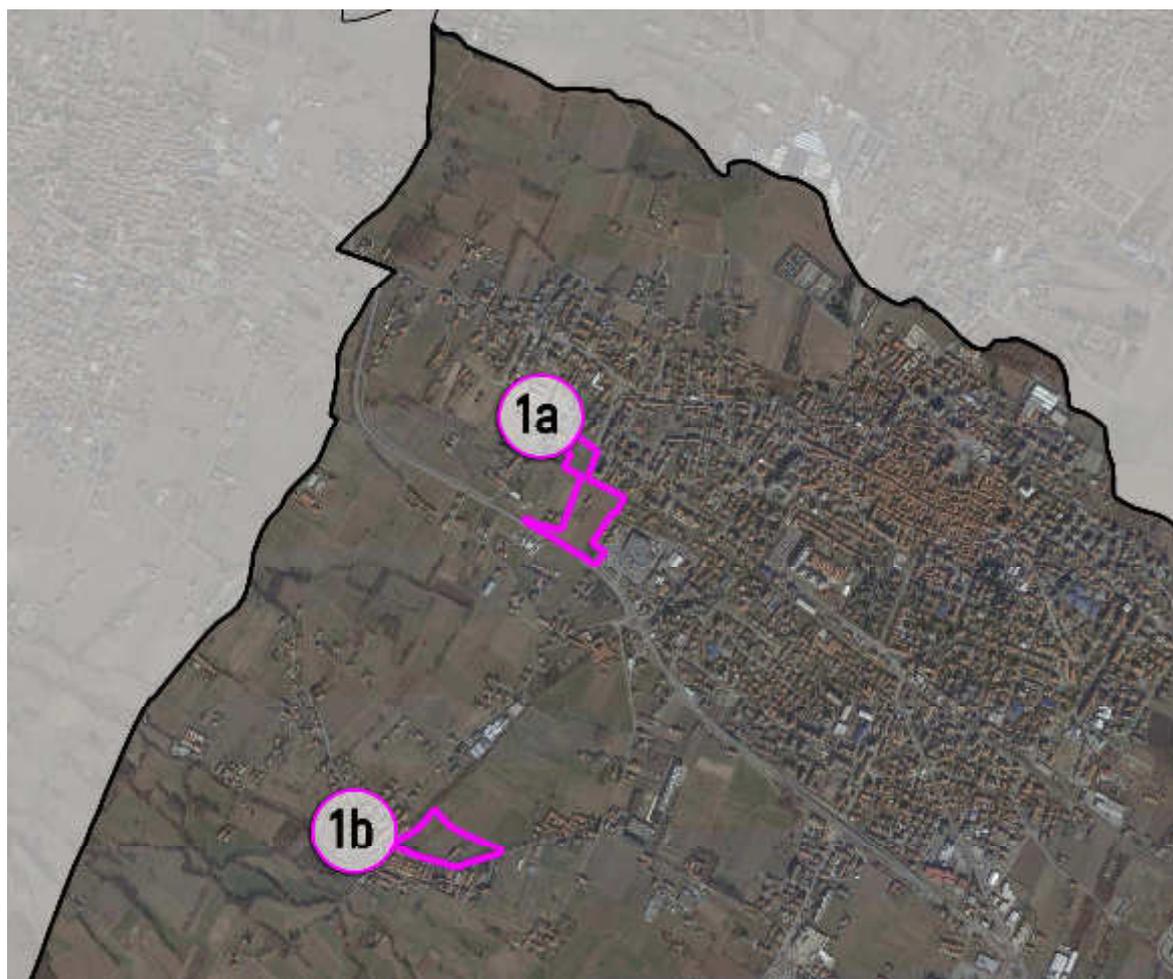
Ortofoto del Comune di Ciriè con la localizzazione delle modifiche.

1. Ridefinizione di ambiti di trasformazione

Il primo gruppo di modifiche riguarda due aree che il PRG ricomprende nella "Città e territorio della trasformazione", vale a dire quelle porzioni di territorio – disciplinate all'art.29 e seguenti delle NTA – dove attuare interventi di ristrutturazione urbanistica e rifunzionalizzazione urbana o realizzare nuovi insediamenti, servizi ed infrastrutture.

Alcuni terreni inclusi in queste perimetrazioni sono stati oggetto di istanze volte allo stralcio della capacità edificatoria, all'esclusione dagli strumenti esecutivi unitari (SUE convenzionati) previsti per l'attuazione, alla riclassificazione a diversa destinazione d'uso insediativo.

La Variante procede pertanto ad una revisione della perimetrazione di tali SUE, operando degli stralci (retrocessione ad aree agricole per i terreni marginali e a diretto contatto con il territorio rurale), e ridefinendo le modalità attuative dei lotti edificabili residui, che, avendo un'estensione superficiale nettamente inferiore a quella attuale, hanno i requisiti per poter essere realizzati autonomamente, in quanto facilmente accessibili dalla viabilità comunale e allacciabili alle reti infrastrutturali.



Ortofoto del Comune di Ciriè con la localizzazione delle modifiche (Settore Nord).

2. Retrocessione alla destinazione agricola o verde privato inedificabile;

Le modifiche incluse in questo secondo gruppo discendono da richieste di eliminazione dell'edificabilità a carattere residenziale concessa dal PRG vigente a terreni liberi che tuttavia i proprietari non intendono utilizzare a scopo edificatorio e che rivestono effettive caratteristiche di area agricola o di verde pertinenziale.

La Variante dispone per tali lotti la riclassificazione a verde privato privo di capacità edificatoria, nel contesto di maggiore interstitialità con l'urbanizzato e dove è evidente lo stato di ambito pertinenziale all'abitazione principale, o in area agricola, laddove si riscontra un effettivo uso in questo senso.



Ortofoto del Comune di Ciriè con la localizzazione delle modifiche (Settore Nord-Ovest a sinistra e Sud-Ovest a destra).

3. Ricognizione di aree per standard urbanistici

A seguito dell'attuazione di previsioni pubbliche o di modifiche intervenute nella proprietà di terreni/fabbricati, si rende necessario aggiornare lo stato delle superfici a standard ex art.21 della LUR.

La Variante pertanto:

- a) riporta l'esatta estensione di un'area verde posta in fregio a Via San Giovanni Bosco, ora individuata solo parzialmente;
- b) riconosce alcuni terreni oggetto di lascito al Comune per finalità pubbliche (orti urbani) in Via Triveri, località Borche;

- c) analogamente, classifica come servizi il fabbricato e gli adiacenti terreni orticoli di proprietà del Consorzio Intercomunale dei servizi Socio-Assistenziali (CIS) in località Rossignoli;
- d) elimina la destinazione pubblica del dismesso edificio scolastico in Frazione Vastalla, ai fini della sua alienazione.



Ortofoto del Comune di Ciriè con la localizzazione delle modifiche (Settore Centro sopra e Sud sotto).

4. Modifiche alle Norme di Attuazione

Infine, si coglie l'opportunità della Variante per dirimere alcune questioni interpretative rilevate dall'Ufficio Tecnico nel corso di questo primo periodo di applicazione del Nuovo PRG, introducendo circostanziate puntualizzazioni e integrazioni nell'articolato normativo, anche in recepimento/adequamento di leggi e disposizioni sovraordinate.

5. Modifiche conseguenti la sentenza TAR Piemonte n.798 del 12/07/2019

Conseguentemente alla sentenza TAR Piemonte n.798 del 12/07/2019, che ha disposto l'annullamento delle previsioni urbanistiche del Nuovo PRG concernenti gli ambiti territoriali di trasformazione ATrC1, ATrC2, ATi4 e ATi2, il Comune è tenuto ad adeguare il PRG al fine di eliminare dagli elaborati cartografici e normativi i riferimenti alle aree urbanistiche abrogate.

Dal ripristino delle previgenti destinazioni d'uso del suolo deriva la necessaria revisione di alcune previsioni infrastrutturali del Nuovo Piano, che, pur essendo esterne alle aree interessate dalla sentenza del TAR, sono funzionalmente connesse ad esse e perdono di significato a causa dello stralcio degli ambiti di trasformazione.

A margine delle cinque categorie di modifiche sopra illustrate, la Variante provvede anche a **correggere alcuni errori materiali** riscontrati negli elaborati cartografici di Piano; in particolare:

- corretta indicazione dei siti inquinati, corrispondenti agli ambiti di trasformazione ATi3 e ARp2, con perimetro tratteggiato arancione, oltre che con il simbolo già presente sulle carte di Piano;
- eliminazione dell'indicazione di lotto di completamento (perimetro continuo nero) dai mappali situati in Via dei Pioppi;
- corretta indicazione dell'elettrodotto situato in Località Borche;
- ripristino della campitura delle aree per servizi in corrispondenza del parcheggio pubblico di Via Canavere.

Inoltre, è necessario **aggiornare il PRG** prendendo atto dell'intervento di Corso Generale dalla Chiesa, attuato in deroga, ai sensi legge n. 106/2011; infatti, conformemente alle istruzioni del punto 2.3 dell'Allegato al Comunicato dell'Assessore all'Ambiente, Urbanistica, Programmazione territoriale e paesaggistica, Sviluppo della montagna, Foreste, Parchi, Protezione civile - *Ulteriori chiarimenti in merito alla legge 12 luglio 2011, n. 106, interventi edilizi in deroga*, l'avvenuto impiego della legge n. 106/2011 nello specifico luogo del territorio comunale deve essere evidenziato con un simbolo negli atti del piano al fine di consentire l'immediata percezione dell'avvenuta deroga.

2. INQUADRAMENTO DEL TERRITORIO COMUNALE

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

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

2.1 SISTEMA INSEDIATIVO

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

2.2 SISTEMA DELLA VIABILITÀ

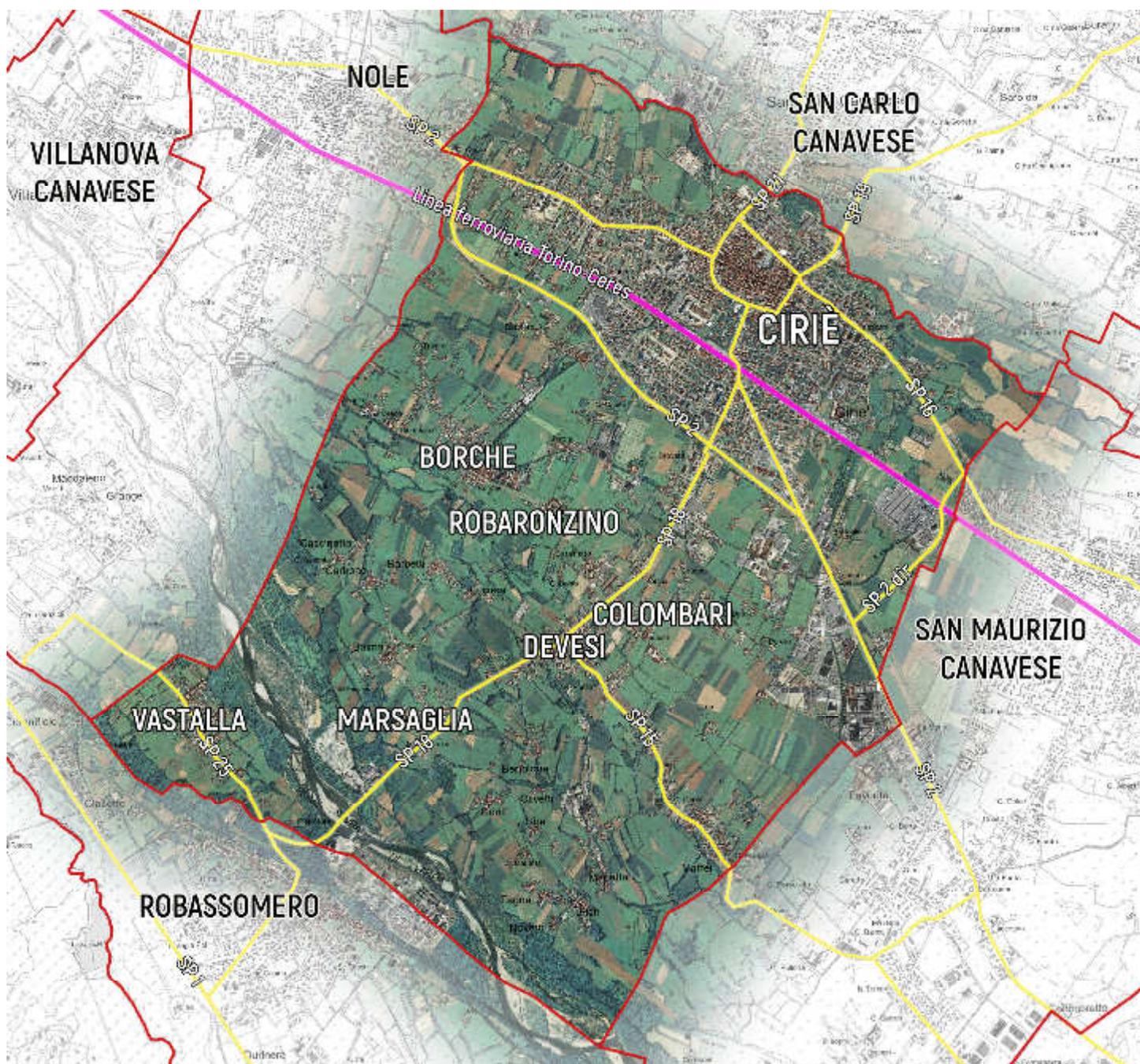
Il territorio comunale di Ciriè è attraversato da diverse viabilità di livello provinciale; la principale è la SP2, detta "di Germagnano", che, passando a Sud del centro abitato, attraversa il Comune da Est a Ovest, collegandolo con gli altri Comuni delle Valli di Lanzo.

Le altre strade provinciali che interessano il territorio sono:

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

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

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



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

2.3

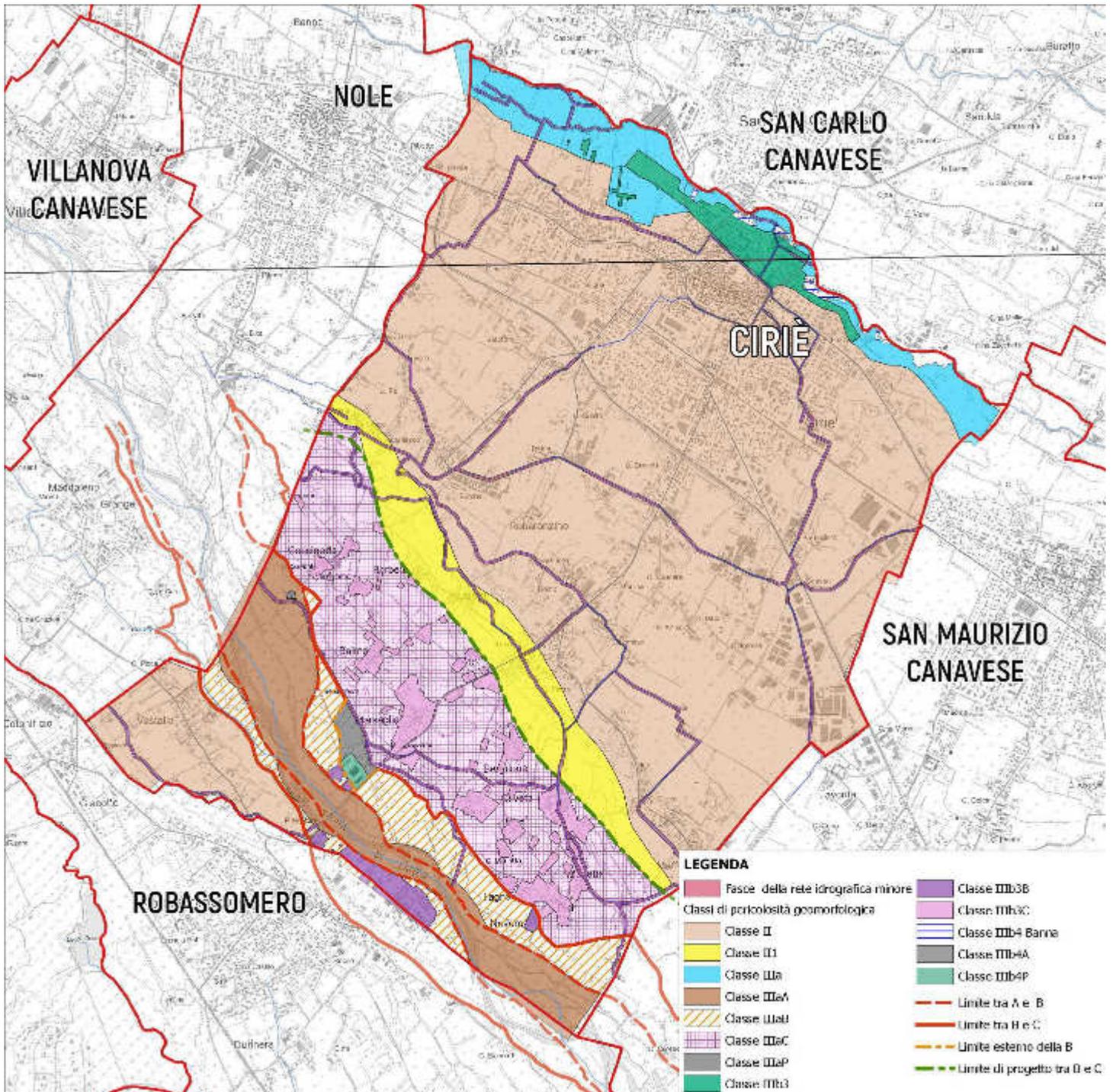
QUADRO DEL DISSESTO IDROGEOLOGICO

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

La "Carta di sintesi della pericolosità geologica e dell'idoneità all'uso urbanistico" evidenzia come la maggior parte dei tessuti edificati ricada in classe II, dove le condizioni di moderata pericolosità devono essere affrontate mediante studio geologi-

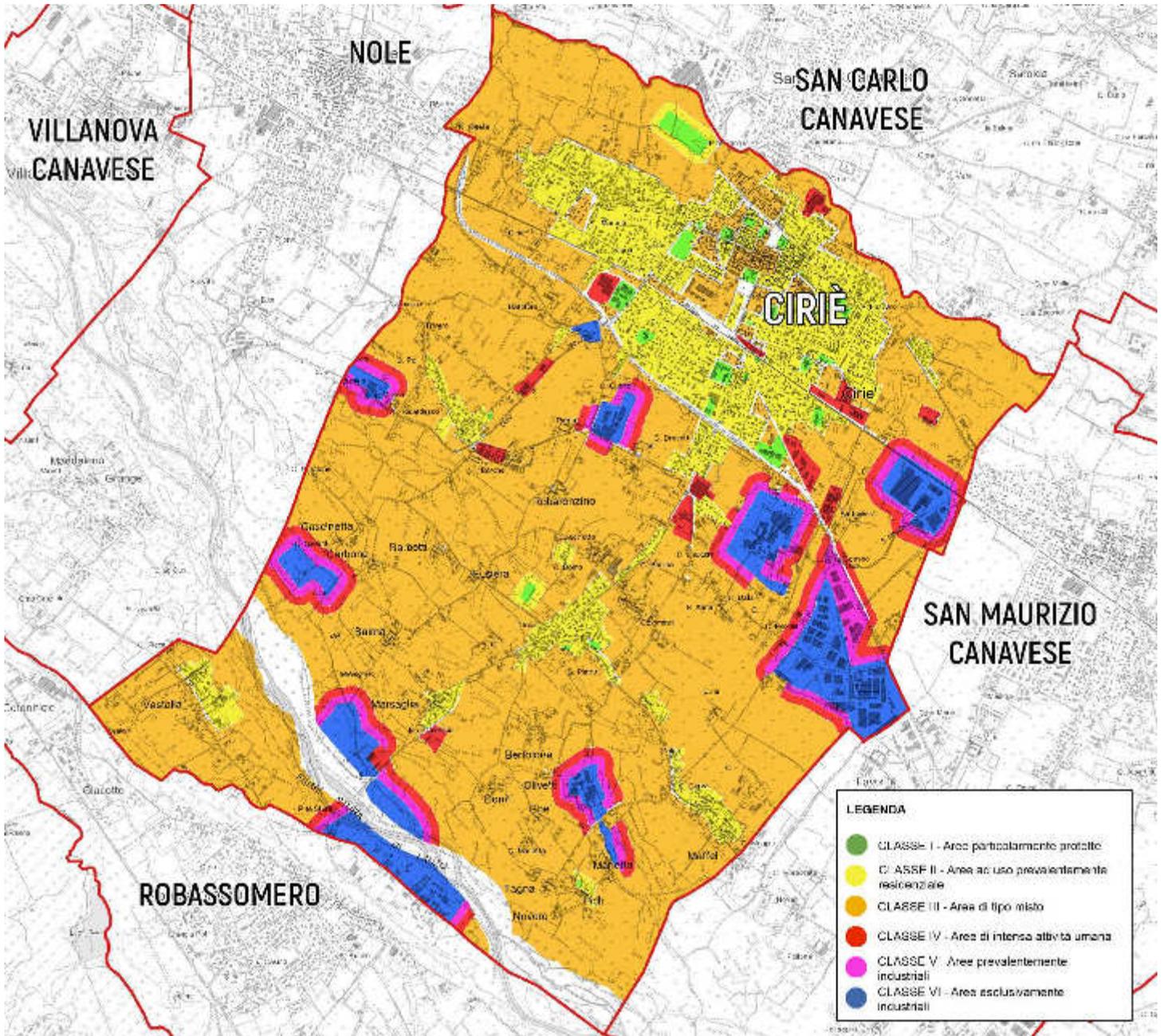
co di dettaglio che illustri le caratteristiche geomorfologiche ed idrogeologiche e i processi di dissesto in atto e potenziale ed individui le soluzioni di mitigazione.

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



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

2.4 CLASSIFICAZIONE ACUSTICA DEL TERRITORIO



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

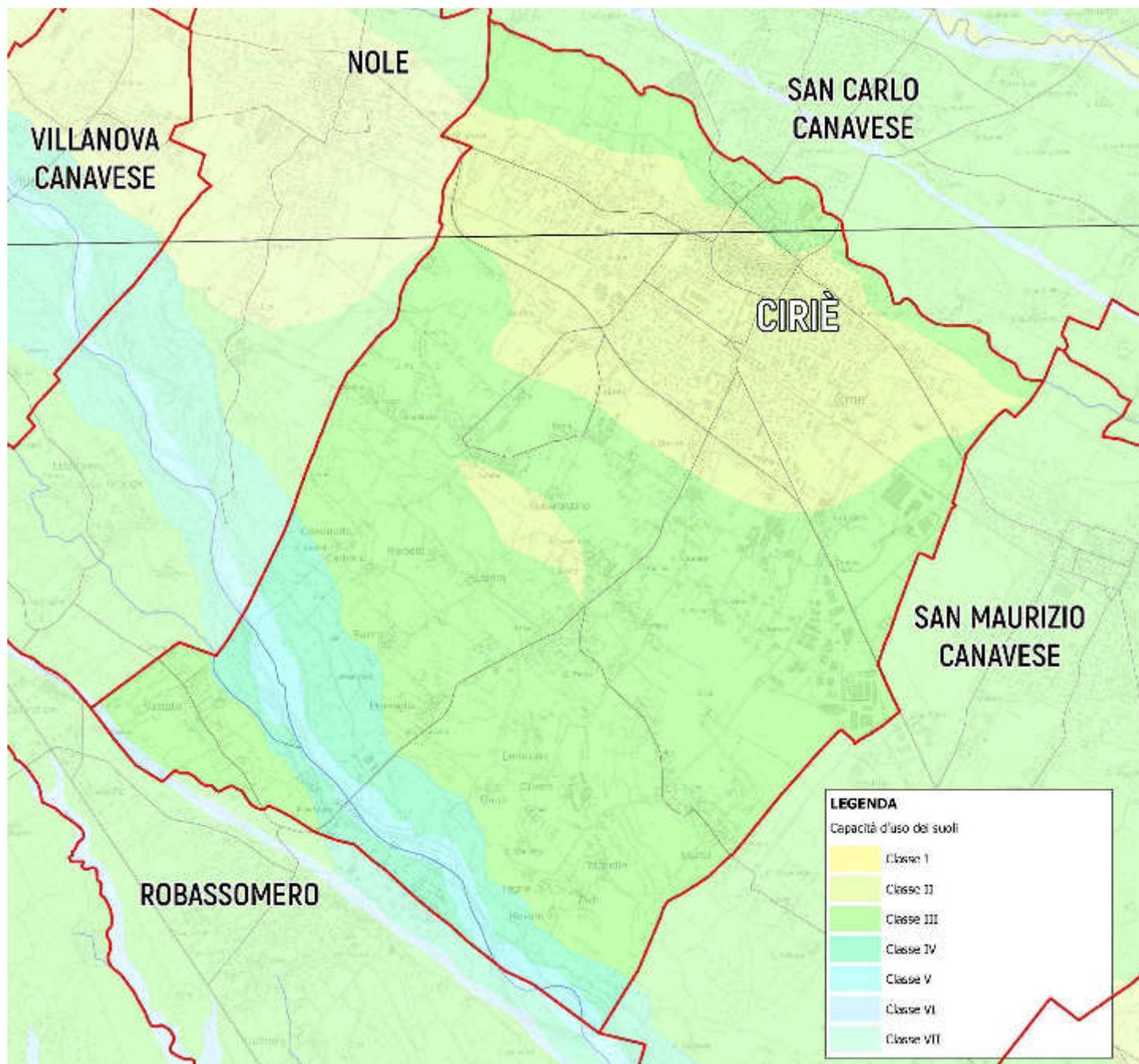
La Città di Ciriè ha provveduto alla suddivisione del territorio secondo le sei classi di destinazione d'uso definite nella Tabella A del DPCM 14/11/1997 "Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore", ai sensi dell'art.5, c.3 della LR 52/2000.

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

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

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

2.5

CAPACITÀ D'USO DEI SUOLI²

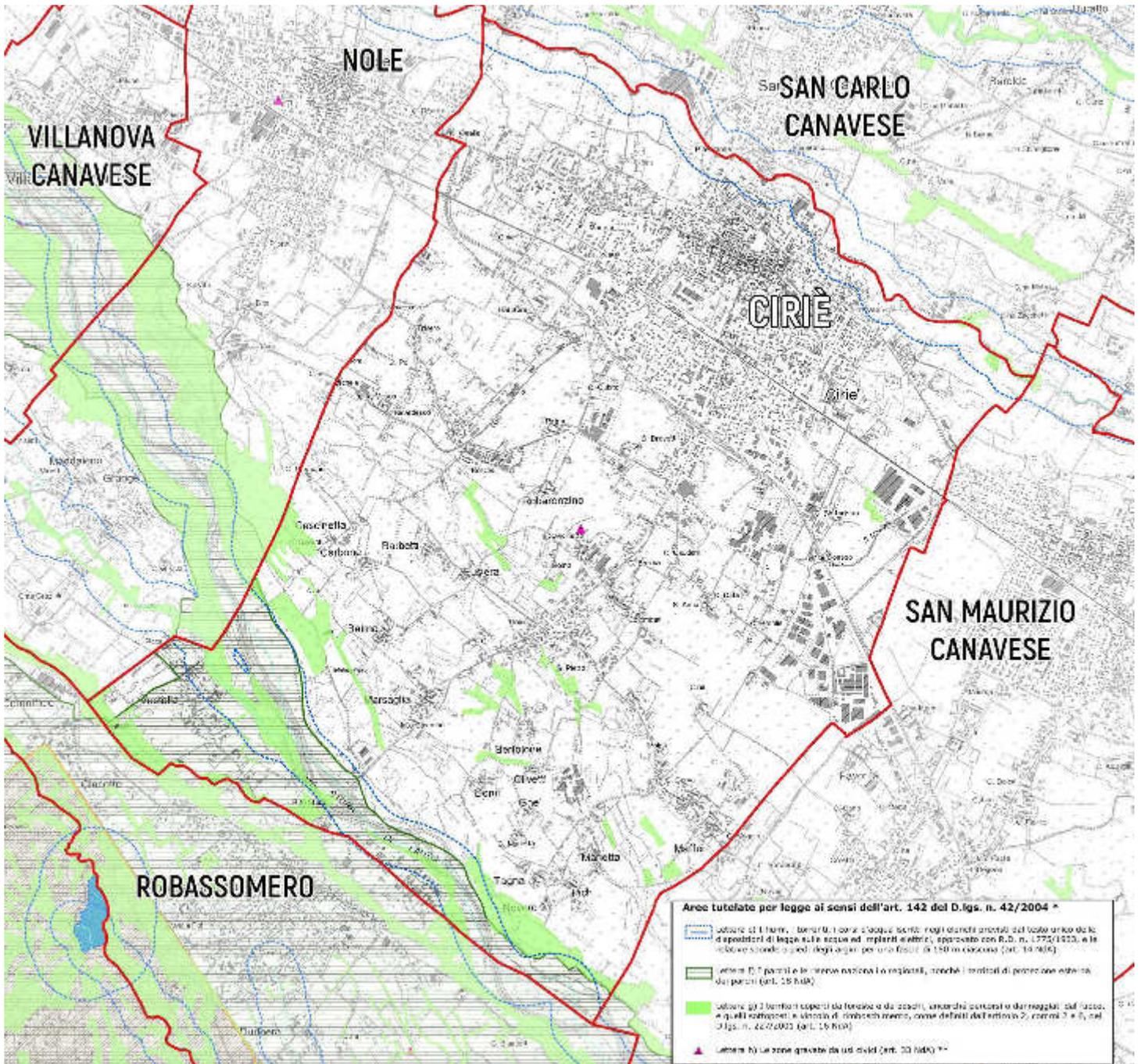
Classi di capacità d'uso dei suoli in territorio di Ciriè.

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

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

2.6

SISTEMA DEI VINCOLI PAESAGGISTICO-AMBIENTALI



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

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

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

2.7

FUNZIONALITÀ ECOLOGICA DEL TERRITORIO

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

Le prime due, predisposte da ENEA nell'ambito del progetto "Il ridisegno della Rete Ecologica nell'Anfiteatro Morenico di Ivrea", portato avanti dalla Provincia di Torino nel 2014 in approfondimento della Rete Ecologica Provinciale (REP) definita in sede di PTC2³, evidenziano:

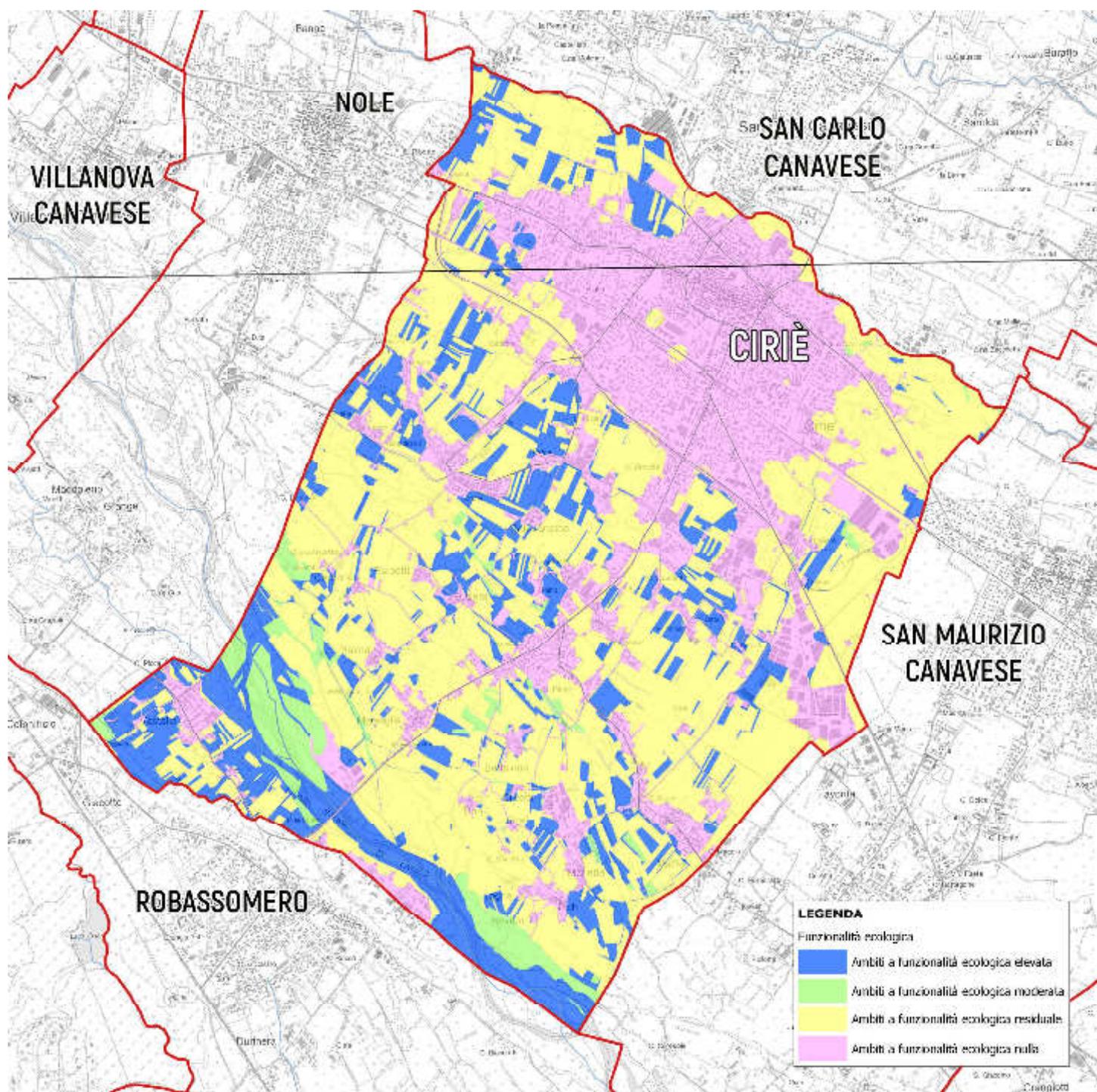
- la funzionalità ecologica, che zonizza il territorio sulla base delle condizioni di sviluppo per gli habitat e le specie;
- la struttura della rete, che discende dall'analisi precedente e definisce gli elementi strutturali della Rete ecologica e gli ambiti di possibile espansione della Rete.

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

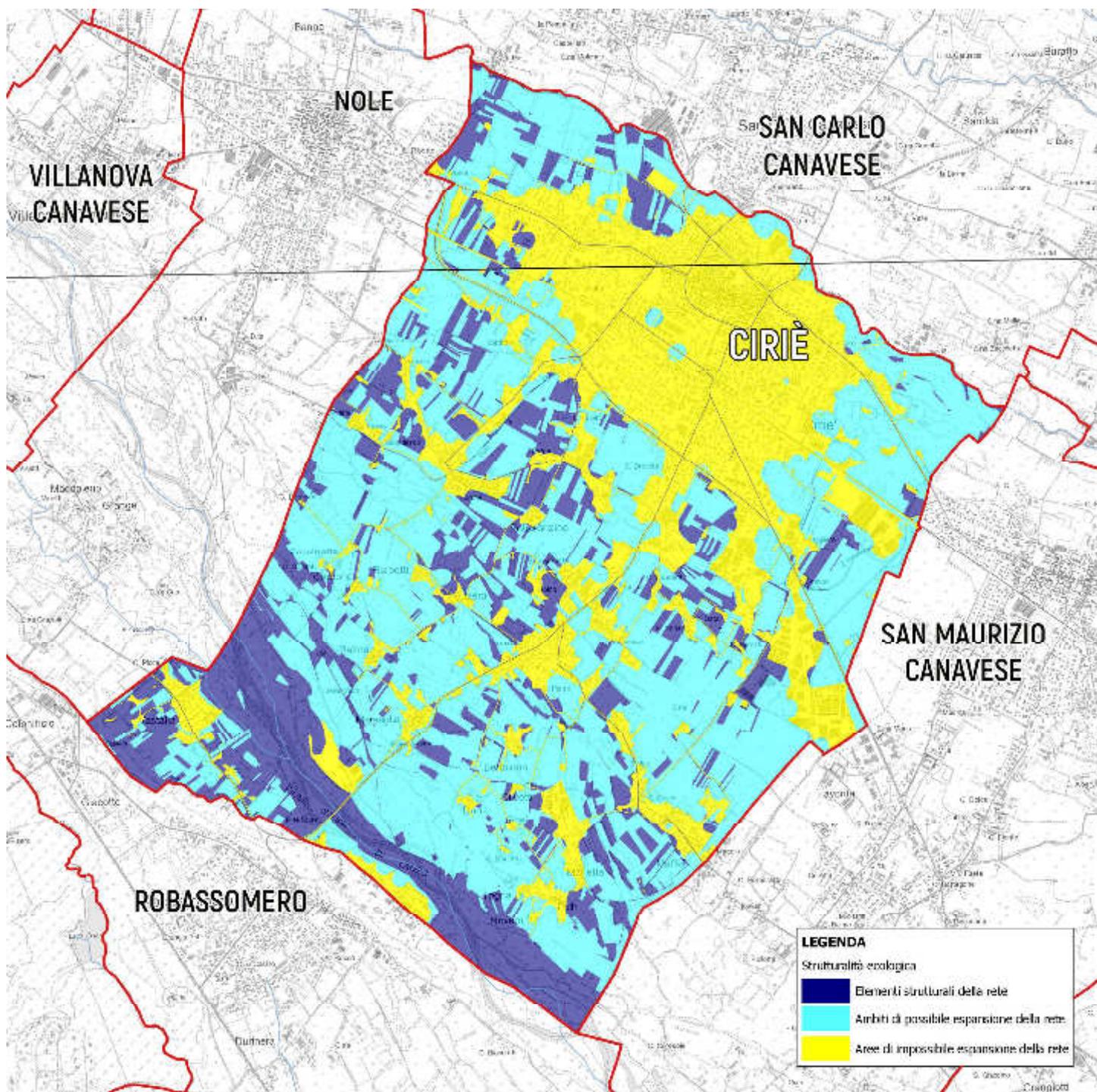
- *core areas*, aree a buona o elevata naturalità (generalmente identificate con le Aree Protette e i siti Rete Natura 2000);
- *buffer zones*, zone tampone per ridurre i fattori di minaccia alle precedenti aree;
- *stepping stones*, aree di piccola superficie che, per la posizione strategica o la composizione,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

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

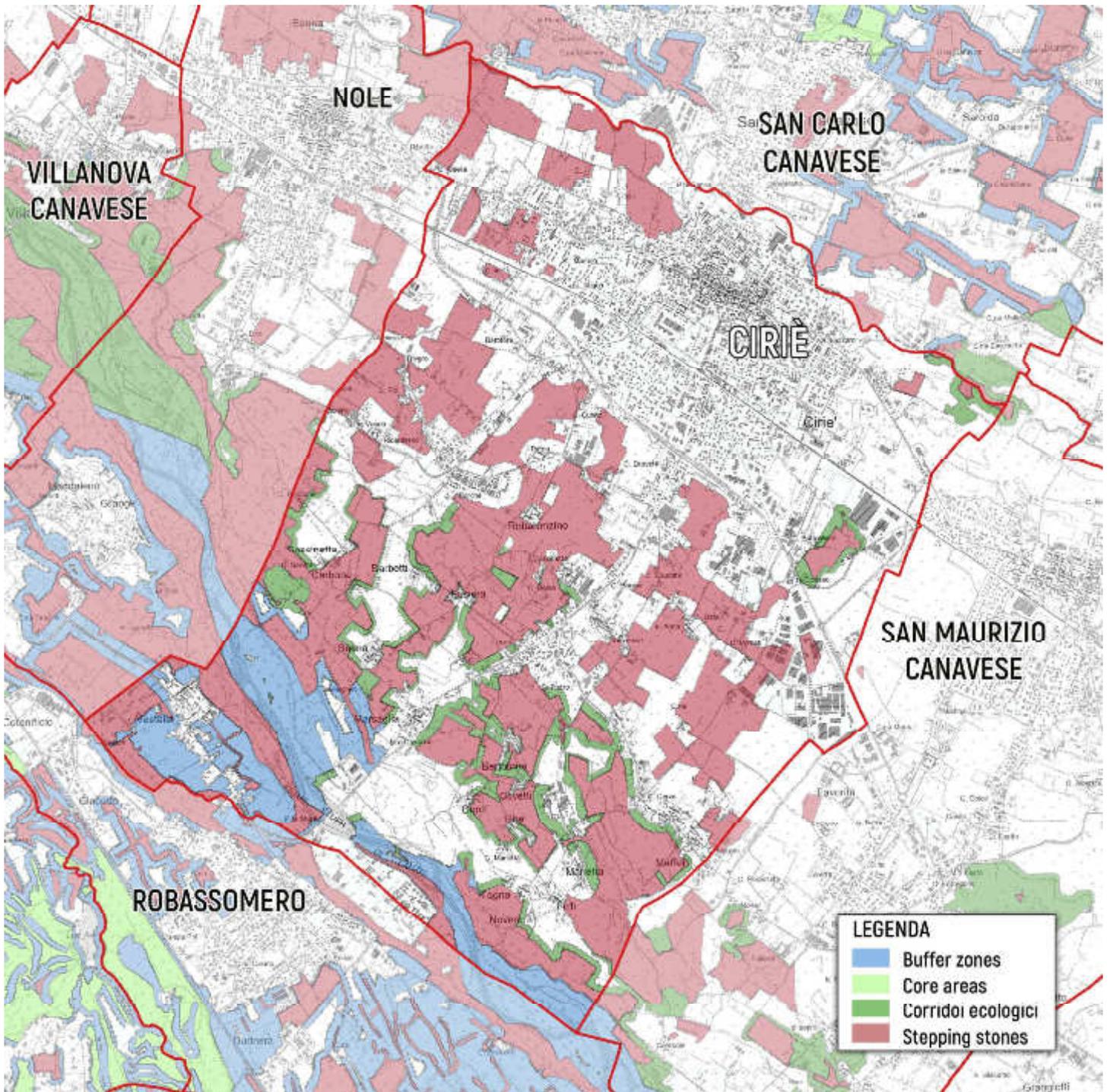
⁴ Dal sito web dell'ARPA Piemonte – Geoportale: <http://webgis.arpa.piemonte.it/flxview/GeoViewerArpa/>



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



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



Elementi della rete ecologica in territorio di Ciriè.

2.8

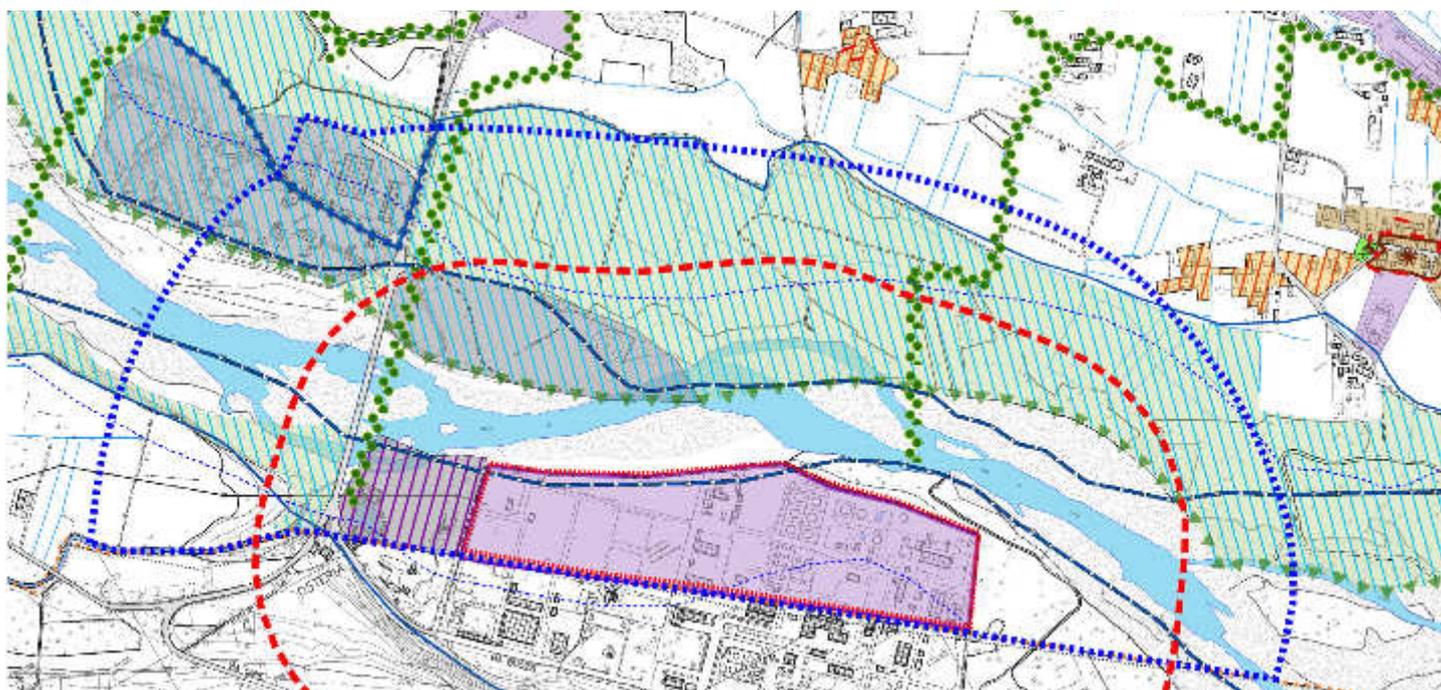
RISCHIO INDUSTRIALE

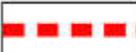
Il territorio comunale di Ciriè è parzialmente interessato, nell'estremo lembo meridionale, dall'azienda "ENI S.p.A. – Refining & Marketing – Stabilimento Produzione Additivi", avente sede a Robassomero e classificata a rischio di incidente rilevante ai sensi della normativa vigente (codice attività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

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

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

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



-  **Perimetrazione dell'area di danno**
Gli inviluppi delle aree di danno non interessano zone esterne allo stabilimento che ricadano nel territorio comunale di Ciriè.
-  **Perimetrazione dell'area di esclusione**
-  **Perimetrazione dell'area di osservazione**

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

sul sito web:

https://www.minambiente.it/sites/default/files/archivio/allegati/stabilimenti_rischio_industriale/2018/piemonte_31122018.pdf

3. TERMINI DI ESCLUSIONE DAL PROCESSO DI VAS

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

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

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

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

Vista la natura dei contenuti della Variante Parziale n.1 al PRG di Ciriè, l'Amministrazione comunale ha deciso di intraprendere la procedura "in sequenza" e ha pertanto predisposto e adottato, precedentemente ai presenti elaborati urbanistici, il "Documento di verifica di assoggettabilità alla VAS (fase di screening)". Tale elaborato è stato trasmesso con nota prot. n. 39566 del 12/08/2019 ai soggetti con competenza ambientale ai fini dell'espressione dei pareri.

In seguito all'acquisizione dei pareri formulati dai succitati enti, in data 25/09/2019 l'**Organo Tecnico** per la valutazione ambientale del Comune ha espresso il proprio **parere di esclusione della Variante dalla procedura di VAS**, e contestualmente ha ricordato che:

- *"eventuali progetti relativi a interventi previsti negli ambiti oggetto di tutela paesaggistica dovranno essere redatti nel rispetto dei valori e delle caratteristiche paesaggistiche e ambientali delle aree in oggetto;*

- *nella fase di dettaglio edilizio progettuale si dovrà procedere ad un corretto dimensionamento delle strutture di fondazione e dovrà essere effettuata una corretta gestione delle terre e rocce da scavo;*
- *nelle aree verdi dovrà essere utilizzata vegetazione climacica e non specie esotiche invasive inserite negli elenchi Black List regionali”.*

La Variante provvede pertanto a integrare la presente relazione illustrativa e l'apparato normativo di riferimento con le disposizioni ambientali prescritte dall'Organo Tecnico Comunale.

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

Nelle pagine seguenti si riportano i testi integrali di:

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

- Soprintendenza Archeologia Belle arti e paesaggio per la Città Metropolitana di Torino (nota prot n. 42834 del 10/09/2019);
- ARPA Piemonte (nota prot. n. F06_2019_02088_001 del 16/09/2019);

● **Parere dell'Organo Tecnico Comunale** (prot del 25/09/2019).

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO

per la Città Metropolitana di Torino

(nota prot n. 42834 del 10/09/2019)



Ministero per i beni e le attività culturali

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO
PER LA CITTÀ METROPOLITANA DI TORINO

Torino,

Città di Ciriè
Settore Servizi Tecnici
Servizio Urbanistica
c.a. arch. Maria Teresa Noto
urbanistica@comune.cirie.to.it
protocollo.cirie@cert.rup.piemonte.it

Prot. n. Class. All. no

Oggetto: risposta alla nota Vs. prot. n. 39566 del 12/08/2019

AMBITO E SETTORE:	tutela paesaggistica / archeologica
DESCRIZIONE:	CIRIÈ (TO) - Variante parziale n. 1 al P.R.G.C.
DATA RICHIESTA:	Data di arrivo: 12/08/2019 Protocollo entrata richiesta: n. 14492 del 13/08/2019
RICHIEDENTE:	Comune di Ciriè / pubblico
PROCEDIMENTO:	Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS - fase di screening) (art. 12 D.Lgs. 152/2006 e s.m.i; art. 17 c. 8 L.R. 56/1977 e s.m.i.)
PROVVEDIMENTO:	Tipologia dell'atto: parere di competenza nel procedimento di VAS Destinatario: Comune di Ciriè / pubblico

CITTÀ DI CIRIÈ



Prot. n. 0042834 del 10/09/2019

E
3.1.1 - Urbanistica

Vista la richiesta presentata alla competenza di questo Ufficio dal Comune di Ciriè riguardante la Variante parziale n. 1 al P.R.G.C. - Verifica di assoggettabilità al procedimento di VAS (fase di screening),

Visto il documento tecnico allegato all'istanza e redatto al fine di poter dare avvio al procedimento stesso, Preso atto che la Città di Ciriè è dotata di P.R.G.C. approvato con D.G.R. n. 20-4013 del 3/10/2016 e recentemente modificato ai sensi dell'art. 17 c. 12 della L.R. 56/1977 e s.m.i. con DCC n. 25 del 22/07/2019,

Visto il Verbale di Deliberazione della Giunta Comunale n. 177 del 7/08/2019, inerente l'adozione del documento di verifica di assoggettabilità alla VAS della Variante parziale n. 1 del P.R.G.C.,

Considerato che le modifiche previste si qualificano quali varianti parziali al P.R.G.C. vigente, ai sensi dell'art. 17 c. 5 della L.R. 56/1977, e che la presente Variante non costituisce adeguamento al PPR,

Considerato che, sotto il profilo vincolistico, alcune delle aree interessate dalle modifiche allo strumento urbanistico risultano sottoposte a tutela ai sensi della Parte III, art. 142 c. 1 lettere e) e f) del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., ma non in zone soggette a vincolo archeologico in essere o in corso di istruttoria.

Preso atto degli obiettivi della presente variante, volta a riconsiderare alcune previsioni insediative e di uso del suolo, attraverso la ridefinizione di ambiti di trasformazione, la retrocessione alla destinazione agricola o a verde privato in edificabile dei lotti individuati, la ricognizione di aree per standard urbanistici, nonché con modifiche normative,

Valutati gli effetti previsti e le problematiche rilevanti per gli aspetti paesaggistici e archeologici, nonché la generale coerenza con gli strumenti di pianificazione territoriale e in particolare con il PPR, in relazione a quanto indicato per l'Ambito di paesaggio ove si trova il territorio comunale di Ciriè (n. 30 - Basso Canavese),

Tutto ciò premesso, questa Soprintendenza, per quanto di competenza, ritiene che le modifiche al P.R.G.C. in oggetto, così come presentate, non producano significativi effetti sul contesto in esame, escludendo la necessità di assoggettarle alla VAS la Variante parziale n. 1 del P.R.G.C. di Ciriè

Si rammenta che eventuali progetti relativi a interventi previsti dalla Variante parziale di P.R.G.C. negli ambiti oggetto di tutela paesaggistica dovranno essere sottoposti all'esame di questa Soprintendenza per il necessario nulla osta di competenza al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica e dovranno essere redatti nel rispetto dei valori e delle caratteristiche paesaggistiche e ambientali delle aree in oggetto, ricordando che questo Ufficio potrà esprimere condizioni che prevedano la riduzione dell'impatto visivo ovvero la non attuazione delle opere proposte.

Per quanto riguarda, inoltre, gli aspetti specificamente inerenti la tutela archeologica, si ricorda che eventuali opere di urbanizzazione comportanti scavi sono soggette all'art. 25 del D. Lgs. 30/2016.

Si ritiene agli atti d'Archivio la documentazione qui pervenuta per via telematica.

IL SOPRINTENDENTE

Quisa Papotti

Responsabili dell'istruttoria
tutela paesaggistica arch. Nadia Costantini
tutela archeologica dott. ssa Stefania Ratti



Piazza San Giovanni, 2 - 10122 Torino Tel. +39.011.5220462
email: sopra@beniculturali.it PEC: p.0110-sabp-us@beniculturali.it

ARPA Piemonte

(nota prot. n. F06_2019_02088_001 del 16/09/2019);



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

VARIANTE PARZIALE N.1 al P.R.G.C
COMUNE DI CIRIÈ

Procedura di Valutazione Ambientale Strategica
FASE di Verifica di Assoggettabilità
Consultazione dei soggetti con competenze ambientali

CODICE DOCUMENTO: F06_2019_02088_001

Redazione	Funzione: Tecnico SS Attività di Produzione	Data: 13/09/2019	Firma: <i>Bruna Buttiglione</i>
	Nome: Brunna Buttiglione		
Verifica e Approvazione	Funzione: Responsabile SS Attività di Produzione	Firmato digitalmente da: Carlo Paolo Bussi Motivo: Responsabile S.S. F06.02 Luogo: Torino Data: 16/09/2019 12:13:10	
	Nome: Carlo Bussi		



Premessa

Oggetto della presente relazione è la valutazione della documentazione predisposta per la Verifica di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica riguardante la Variante parziale n.1 al P.R.G.C. del comune di Ciriè.

L'analisi della relazione tecnica è stata condotta utilizzando come riferimento i criteri riportati nell'allegato I, Parte Seconda, del D.Lgs. 3 aprile 2006 n.152 e s.m.l..

Nell'ambito della fase di consultazione, questa Agenzia fornisce il proprio contributo in qualità di Soggetto con Competenze in materia Ambientale, come disciplinato dalla DGR n° 25-2977 del 29 febbraio 2016.

Descrizione della Variante

E' opportuno premettere, che le aree coinvolte dalla Variante parziale in esame, sono state già oggetto di valutazione ambientale effettuata nell'ambito della Valutazione Ambientale Strategica per l'approvazione del nuovo P.R.G.C., approvato con il D.G.R. n.20-4013 del 03/10/2016.

Pertanto, facendo riferimento a quanto specificato dall'art. 17 comma 8 della L.R. 56/77 e s.m.i., la "Verifica di VAS e/o la VAS delle successive varianti sono limitate agli aspetti che non sono stati oggetto di precedente valutazione".

La Variante parziale al P.R.G.C. prevede modifiche che sono state suddivise nei seguenti quattro gruppi.

1. Ridefinizione di ambiti di trasformazione:
 - a) viene mantenuta la viabilità in progetto tra la SP2 - Corso Generale dalla Chiesa e Via Vigna; a Sud della ferrovia si riportano alla destinazione "Terreni agricoli periurbani" i suoli edificabili, inclusi nell'attuale perimetrazione dell'ATrC3 (superficie di circa 31.000 m²); mentre a Nord si opera il "Riconoscimento di Tessuti edificati marginali residenziali (TC2)" per il lotto ubicato nell'angolo Nord-Ovest e si confermano le possibilità edificatorie sulla restante porzione di ATrC3, ridisegnando l'area di concentrazione fondiaria (aumentandone la superficie e spostandola) e le superfici da cedere per la Città pubblica (superficie di circa 6.700 m²);
 - b) si attribuisce la destinazione agricola periurbana alla parte di AVa2 (superficie di circa 25.000 m²) racchiusa tra la viabilità esistente di località Borche e il tratto del Viale insediativo della Città Giardino in previsione e si ridefinisce di conseguenza il "Macroambito della Città Giardino lineare (CG)".
- 2.→Retrocessione alla destinazione agricola o verde privato in edificabile:
 - a) al lotto in Via Corzaiato è istituita sia cartograficamente sia con apposito riferimento nell'art.46 "Verde privato" delle NTA, la nuova zona urbanistica "Verde privato in edificabile" priva appunto di capacità edificatoria (superficie di circa 731 m²);
 - b) il terreno in Frazione Vastalla viene riclassificato tra i "Terreni agricoli" (superficie di circa 1.000 m²).
- 3.→Riconoscimento di aree per standard urbanistici (con le seguenti riclassificazioni):
 - a) da "Tessuti urbani con tipologie insediative a densità medio-bassa (TC2)" a "Standard urbanistici – Standard da destinare o altro spazio pubblico", sulla base dell'effettiva estensione dell'area a servizi realizzata (superficie complessiva di circa 340 m²);
 - b) da "Terreni agricoli"/"Terreni agricoli a valenza ambientale e paesaggistica" a "Standard urbanistici – Sociale" (con creazione di orti urbani, con una superficie di circa 1.200 m²);
 - c) da "Terreni agricoli"/edifici esistenti nel Territorio agricolo a "Standard urbanistici – Sociale" (con creazione di orti urbani, con una superficie di circa 5.860 m²);



- d) da "Standard urbanistici – Standard da destinare o altro spazio pubblico" a "Riconoscimento di Tessuti edificati marginali residenziali (TC2)", per la valorizzazione dell'ex scuola di Vastalla, con lo scopo di consentire il recupero per fini residenziali di un fabbricato in stato di abbandono, ma facilmente accessibile e dotato di allacci alle infrastrutture di rete, nell'ottica della rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio esistente (superficie di circa 1.950 m²).

4. → Modifiche normative.

La Variante determina una riduzione complessiva di oltre 56.000 m² della superficie di suolo comunale prenotata, ove erano previsti interventi di trasformazione di varia tipologia.

Osservazioni tecniche

L'analisi territoriale effettuata da questa Agenzia sulle aree coinvolte dalla Variante, non evidenzia interferenze a carico dei SIC e ZPS.

Da quanto emerge dall'analisi del documento di VCA, le modifiche proposte non implicano in alcun caso variazioni alla classificazione acustica vigente determinandone quindi la piena compatibilità.

Si ricorda infine che, ai sensi dell'art. 7 c. 6-bis L.R. 52/00, la modifica o revisione della classificazione acustica, ove attuata in sede di predisposizione o modifica degli strumenti urbanistici secondo le procedure di cui alla L.R. 56/77, deve essere svolta contestualmente a tali procedure.

Si riscontrano, invece, criticità a carico della componente radiativa per la previsione denominata **3b**, ove è prevista la creazione di orti urbani. Tale area, infatti, è attraversata da una linea di un elettrodotto e ricade nella relativa fascia di rispetto, mentre la previsione **3c** (orti urbani) è contigua e forse per una piccola parte vi ricade all'interno di un'altra fascia di rispetto (è stato utilizzato il tematismo "Aree di influenza sul territorio del campo magnetico generato da elettrodotti" di ARPA Piemonte).

La legge quadro 36/2001, a tal proposito, prevede che siano definite delle fasce di rispetto degli elettrodotti, all'interno delle quali "non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario, ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a 4 ore" (art.4, comma 1, lettera h).

La tutela della popolazione all'esposizione ai campi elettromagnetici, si realizza tramite la fissazione di un obiettivo di qualità e mediante la previsione di fasce di rispetto (criterio di pianificazione territoriale).

Le fasce di rispetto sono valutate sulla base della massima portata in corrente che l'elettrodotto può trasportare, che è un dato fisso, determinato soltanto dalla tipologia e sezione del conduttore.

La valutazione della fascia di rispetto, secondo quanto previsto dal comma 2 dell'Art. 6 del D.P.C.M. 08.07.2003 e dalla pubblicazione del D.M. 29.05.2008 ("Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti" - GU n. 156 del 5-7-2008 - Suppl. Ordinario n.160), indica che è obbligo dei gestori delle linee comunicare l'ampiezza delle fasce di rispetto degli elettrodotti e che il Comune (secondo il DM 29 maggio 2008), può richiedere al proprietario/gestore dell'impianto/linea il calcolo preciso delle fasce di rispetto, lungo le sezioni delle linee.

Si chiede di verificare, inoltre, che le reti tecnologiche siano tutte adeguatamente dimensionate e che siano compatibili con le modifiche previste dalla Variante.

Per quanto concerne la pericolosità geomorfologica degli interventi previsti dalla Variante si sottolinea che nella successiva fase di dettaglio progettuale si dovrà procedere ad un corretto dimensionamento delle strutture di fondazione in conseguenza dell'esigua soggiacenza, che in alcune aree si attesta tra 0 e 5 m (dal tematismo Idrogeologia di Arpa e Regione Piemonte). Di conseguenza si suggerisce, eventualmente, di limitare al massimo la realizzazione di strutture



interrate, soprattutto nelle aree con una soggiacenza così esigua, e di utilizzare durante le fasi di cantiere tutti gli opportuni accorgimenti volti a non creare interferenze con la falda superficiale.

Si ricorda che dovrà essere effettuata una corretta gestione delle terre e rocce da scavo, derivanti da tutte le relative operazioni di escavazione, tendo conto di quanto previsto dal D.P.R. 120/2017.

Si raccomanda, per quanto riguarda la realizzazione di tutte le aree a verde di utilizzare vegetazione climatica e non le specie inserite negli elenchi allegati alla D.G.R. 18 Dicembre 2012, n. 46-5100 - *Identificazione degli elenchi, Black List, delle specie vegetali esotiche invasive del Piemonte e promozione di iniziative di informazione e sensibilizzazione*, e negli elenchi aggiornati successivamente e presenti nel sito della Regione Piemonte.

Si suggerisce di verificare che sia la modifica 2b, sia la 3d, che ricadono nella fascia di protezione esterna del Parco Naturale dalla "Mandria", siano coerenti con quanto previsto dai Piani vigenti del Parco.

Per quanto riguarda gli effetti conseguenti le modifiche della Variante, l'Agenzia scrivente ritiene che siano significativi, quelli a carico della componente suolo, per quanto riguarda le seguenti misure:

- solo la superficie in più prevista nella parte della 1.a, quella nel lotto posto a Nord-Est dell'attuale delimitazione e che viene riclassificato come "Tessuto edificato marginale TC2" (classificata in Classe II come capacità di uso del suolo, e ad oggi utilizzata come prato incolto), in quanto in questo caso è prevista un ridisegno dell'area di concentrazione fondiaria e delle superfici da cedere per la Città;
- la 3.d, nel caso possa esserci consumo suolo¹ conseguente alla nuova destinazione d'uso, "Riconoscimento di Tessuti edificati marginali residenziali (TC2)";

Si precisa che sono state considerate, solo quelle aree coinvolte nelle modifiche che non state valutate durante la procedura di V.A.S. per il "nuovo P.R.G.C".

Per quanto riguarda le compensazioni si fa riferimento a quanto esplicitato nel parere espresso da questa Agenzia, nella procedura di V.A.S. Fase di Valutazione specificazione della Revisione generale del PRGC di Ciriè, protocollo n. 125190 del 20/12/2011.

Conclusioni

Alla luce delle considerazioni sopraesposte, considerate le caratteristiche ambientali dell'area interessata e l'occorrenza di impatti significativi, si ritiene che il Variante parziale n.1 in oggetto possa essere **esclusa** dalla fase di valutazione e **solo a condizione** che siano localizzate ed inserite nelle N.d.A. valide misure di compensazione della risorsa suolo per le misure indicate.

¹ Secondo quanto espresso da I.S.P.R.A. si ha consumo di suolo quando si ha la perdita dei caratteri naturali con la "produzione" di una superficie "artificiale".

Sono da intendersi suolo consumato tutte le aree interessate da:

- Edifici, capannoni
- Strade asfaltate o sterrate
- Aree estrattive, discariche, cantieri
- Cortili, piazzali, parcheggi e altre aree pavimentate o in terra battuta
- Serre e altre coperture permanenti
- Aree e campi sportivi impermeabili
- Ferrovie e altre infrastrutture
- Pannelli fotovoltaici

ORGANO TECNICO COMUNALE

(nota prot. del 25/09/2019)

**ORGANO TECNICO COMUNALE**

Variante Parziale n.1 al PRGC (art.17, c.5 LR 56/1977 e s.m.i.)

Verifica di Assoggettabilità a VAS (art.12 D.Lgs 152/2006 e s.m.i.)

PARERE TECNICO DI NON ASSOGGETTABILITÀ

L'Organo Tecnico presso l'autorità competente per la Valutazione Ambientale Strategica, costituito con Deliberazione della Giunta Comunale n. 106 del 16/05/018 nelle seguenti persone:

- o Arch. Gianfranco Fiora
- o Dott. agr. Renata Curti
- o Dott. Piero Bergamasco

riunitosi presso la sede municipale di Ciriè in data 25/09/2019, alle ore 09,00 per esprimere il parere di competenza in merito all'oggetto.

PREMESSO CHE

- La Città di Ciriè è dotata di Piano Regolatore Generale Comunale approvato con DGR n.20-4013 del 03/10/2016 e recentemente modificato ai sensi dell'art.17, c.12 della LR 56/1977 e s.m.i. (modifica non costituente variante) con DCC n.25 del 22/07/2019.
- L'Amministrazione Comunale intende predisporre una Variante Parziale ai sensi dell'art.17, c.5 della LR 56/1977, principalmente finalizzata a riconsiderare alcune previsioni insediative sulla base delle effettive possibilità attuative e delle attuali esigenze dei proprietari e dell'intera collettività.
- In sintesi, la Variante provvede a:
 - o ridefinire alcuni ambiti di trasformazione, nell'ottica di confermare solo gli interventi (insediativi e infrastrutturali) che presentano una reale fattibilità – eliminando quelli che non è più interesse dei proprietari attuare o che risultano superati alla luce di sopravvenute diverse intese – con una complessiva riduzione del suolo "prenotato" per usi urbani e della frammentazione territoriale;

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

incontr@ci
 Via A. D'Orta 14/7
 sportellodell cittadin@comune.cirie.to.it



Città di Ciriè

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

- riconoscere ad alcuni lotti ineditati l'effettiva funzione di verde di pertinenza (giardino, orto, frutteto) delle abitazioni adiacenti, senza alcuna possibilità edificatoria, o l'utilizzo agricolo in senso proprio;
- aggiornare il sistema delle aree per servizi pubblici – nel rispetto delle condizioni di cui all'art.17, c.5, lettere c) e d) della LR 56/1977 – individuando nuove superfici, stacchiandone altre e rettificando lievi imprecisioni cartografiche;
- apportare puntuali precisazioni e chiarimenti all'interno delle Norme di Attuazione, allo scopo di incrementare l'efficacia applicativa del Piano e la rispondenza a esigenze manifeste del territorio.

CONSIDERATO CHE

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

DATO ATTO CHE

- Al prot. n.38414 in data 02/08/2019 è stato assunto il "Documento di Verifica di Assoggettabilità alla VAS" relativo alla Variante Parziale n.1 al PRGC, redatto dall'Arch. Gian Carlo Paglia, allo scopo incaricato.
- Al prot. n.38447/19 in data 02/08/2019 è stato assunto l'allegato a corredo del succitato documento, costituito dalla "Verifica di compatibilità acustica", a firma del Dott. Stefano Roletti, allo scopo incaricato.

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



Via A. D'Orla 14/7
sportellodelcittadino@comune.cirife.to.it



Città di Ciriè

SETTORE SERVIZI TECNICI

Servizio Urbanistica

Tel. 011 9218111

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

- I predetti documenti sono stati adottati dalla Giunta Comunale con deliberazione n.117 del 07/08/2019.
- In adempimento ai disposti dell'art.12 del D.Lgs 152/2006, dell'art.3bis della LR 56/1977 e della DGR n.25-2977 del 29/02/2016, in data 12/08/2019 prot. 39566/19 si è proceduto alla trasmissione a mezzo PEC dei predetti Documenti, per la prevista fase di consultazione, ai seguenti Soggetti competenti in materia ambientale:
 - o Dipartimento Ambiente e vigilanza ambientale della Città Metropolitana di Torino – Funzione specializzata Valutazioni Ambientali;
 - o ARPA Piemonte – Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale – Dipartimento Piemonte Nord Ovest (Torino);
 - o Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la Città Metropolitana di Torino;
 - o ASL TO4 – Azienda Sanitaria Locale di Ciriè, Chivasso e Ivrea – Servizio Igiene e Sanità Pubblica;
 - o Corpo forestale dello Stato – unità organizzativa ICQRF Nord Ovest;
 - o Comune di Nolo;
 - o Comune di Robassomero;
 - o Comune di San Carlo Canavese;
 - o Comune di San Maurizio Canavese.

CONSIDERATO CHE

- Nel previsto termine del 12/09/2019 è pervenuto il parere della Soprintendenza (assunto a prot. n 42834 del 10/09/2019), che *"valutati gli effetti previsti e le problematiche rilevanti per gli aspetti paesaggistici e archeologici, nonché la generale coerenza con gli strumenti di pianificazione territoriale e in particolare con il PPR [...] ritiene che le modifiche al PRGC in oggetto, così come presentate, non producano significativi effetti sul contesto in esame, escludendo la necessità di assoggettare alla VAS la Variante parziale n.1 del PRGC di Ciriè"*.
- Successivamente, in data 17/09/2019, è pervenuto il parere di ARPA Piemonte (assunto a prot. n. 43642/19), che - pur proponendo alcune osservazioni e suggerimenti - conclude che la *"Variante parziale n. 1 in oggetto possa essere esclusa dalla fase di valutazione e solo a*

Comune di Ciriè

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

Via A. D'Orta 14/7
 sportellodolcittadino@comune.cirie.to.it



Città di Ciriè

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

condizione che siano localizzate ed inserite nelle N.d.A. valide misure di compensazione della risorsa suolo per le misure indicate".

VALUTATO CHE

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

Il tracciato dell'elettrodotto lambisce, in posizione marginale e di scarsa entità, l'area 3b che è classificata come "terreni agricoli a valenza ambientale e paesaggistica" e pertanto risulta inedificabile. La presente variante non prevede per tale ambito l'attuazione di nuove aree né la realizzazione di alcun edificio. Inoltre, nella progettazione dell'area destinata a orti urbani, si potrà in ogni caso opportunamente considerare la distribuzione delle funzioni in modo da tenere conto, ai fini della reale fruizione, della presenza della fascia di rispetto mappata in tavola AT7.2 del PRG. L'area 3c risulta invece completamente al di fuori delle fasce di rispetto sopra citate.
- In merito agli effetti a carico della componente suolo:
 - o la modifica 1a riguarda un'area di trasformazione già contemplata nel vigente PRG, che viene ampiamente ridotta con la presente Variante con conseguente significativa liberazione di aree di suolo "prenotate"; a margine si rileva inoltre che la collocazione proposta della superficie fondiaria e della città pubblica (che contempla anche viabilità interna e parcheggi nonché l'eventuale previsione di ERS) è stata ridimensionata sulla nuova consistenza dell'area così come ridotta;
 - o la modifica 3d non comporta l'incremento del consumo di suolo conseguente la nuova destinazione d'uso: l'edificio esistente potrà essere oggetto di ristrutturazione o di sostituzione edilizia. Nel caso di nuova costruzione con verifica dell'indice fondiario, l'applicazione dei parametri ambientali correlati garantisce che non sia consumato ulteriore suolo rispetto all'assetto esistente.
- In merito al suggerimento sulla verifica di coerenza con il Piano del Parco della Mandria:
 - o Le modifiche 2b e 3d sono compatibili con gli obiettivi di tutela del Parco della Mandria.

VISTI

- l'art.107 del T.U. delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali (D.Lgs 267/2000);
- la parte II del D.Lgs 152/2006 e s.m.i.;

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

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



Città di Ciriè

SETTORE SERVIZI TECNICI

Servizio Urbanistica

Tel. 011 9218111

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

- la LR 56/1977 e s.m.i.;
- la LR 40/1998 e s.m.i.;
- la DGR n.25-2977 del 29/02/2016;
- la L.241/1990 e s.m.i.;
- la tipologia dello strumento urbanistico in oggetto.

A seguito di approfondito esame del "Documento di Verifica di Assoggettabilità alla VAS" della Variante Parziale n.1 al PRGC, della relativa "Verifica di Compatibilità acustica" e tenuto conto dei contributi pervenuti dagli Enti con competenza in materia ambientale,

ESPRIME

parere di esclusione dalla Valutazione Ambientale Strategica e ricorda che:

- o eventuali progetti relativi a interventi previsti negli ambiti oggetto di tutela paesaggistica dovranno essere rodatti nel rispetto dei valori e delle caratteristiche paesaggistiche e ambientali delle aree in oggetto;
- o nella fase di dettaglio edilizio progettuale si dovrà procedere ad un corretto dimensionamento delle strutture di fondazione e dovrà essere effettuata una corrotta gestione delle terre e rocce da scavo;
- o nelle aree verdi dovrà essere utilizzata vegetazione climatica e non specie esotiche invasive inserite negli elenchi Black List regionali..

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

Ciriè, 25/09/2019

Il Presidente dell'Organo Tecnico

Dott. Piero Bergamasco



I componenti dell'Organo Tecnico

arch. Gianfranco Fiora

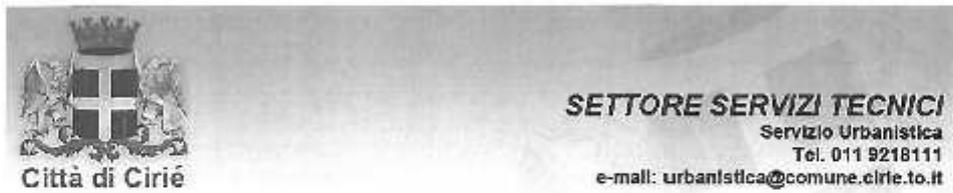
Dott. agr. Renata Curti


Comune di Ciriè

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



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



Allegati:

- Parere Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la Città Metropolitana di Torino (nota prot. n.42834/18 del 10/09/2019)
- Parere ARPA Piemonte (nota prot. n. 43042/19 del 17/09/2019)

Comune di Cirié
Corso Martiri della Libertà 33 – CAP 10073
protocollo.cirfe@cert.ruparpiemonte.it
tel: 011 921 81 11 – fax: 011 921 88 00

incontr@ci
Via A. D'Orta 14/7
sportelodeicittadino@comune.cirfe.to.it

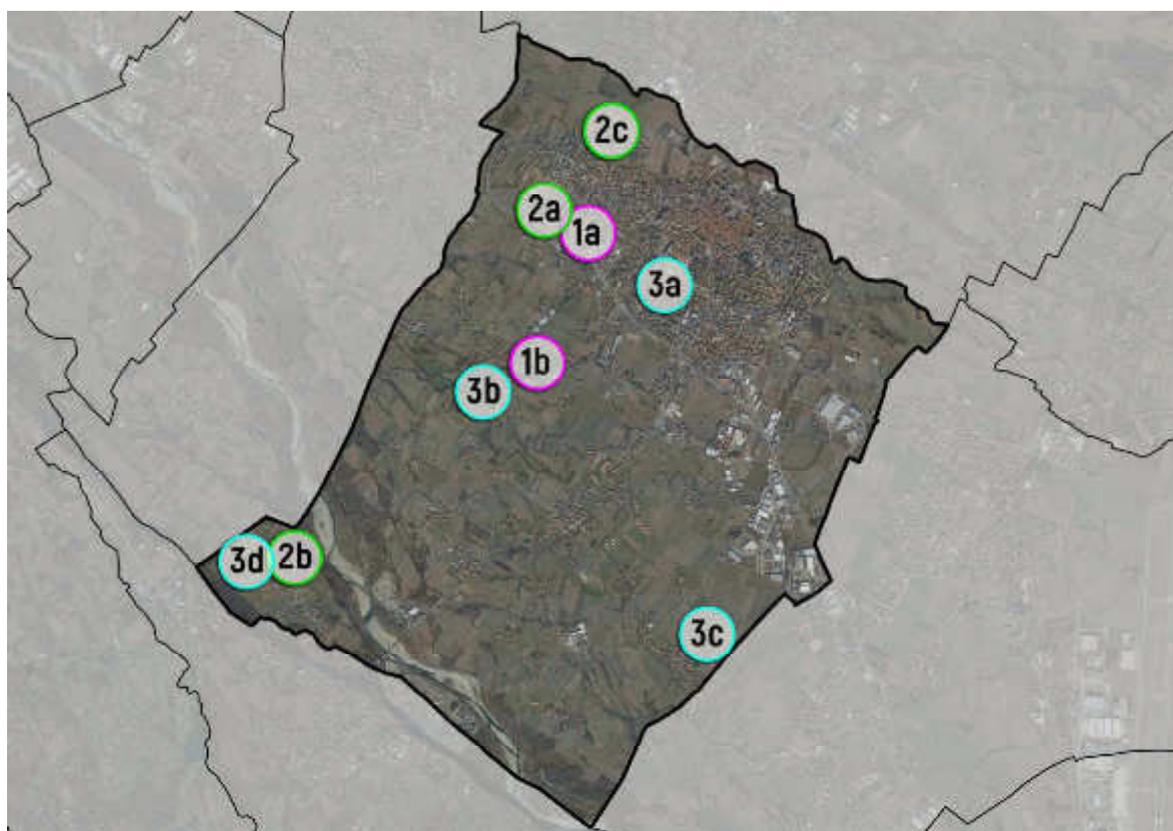
4. CONTENUTI DELLA VARIANTE

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

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

- modifica 1 → Ridefinizione di ambiti di trasformazione
- modifica 2 → Retrocessione alla destinazione agricola o verde privato ineditabile
- modifica 3 → Ricognizione di aree per standard urbanistici
- modifica 4 → Modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione
- modifica 5 → Modifiche conseguenti la sentenza TAR Piemonte n.798 del 12/07/2019

Nella figura riportata nella pagina successiva sono state localizzate le aree interessate dalle modifiche 1, 2 e 3, contraddistinte rispettivamente dai colori magenta, verde e ciano.



PRG del Comune di Ciriè con localizzazione degli ambiti oggetto di Variante.

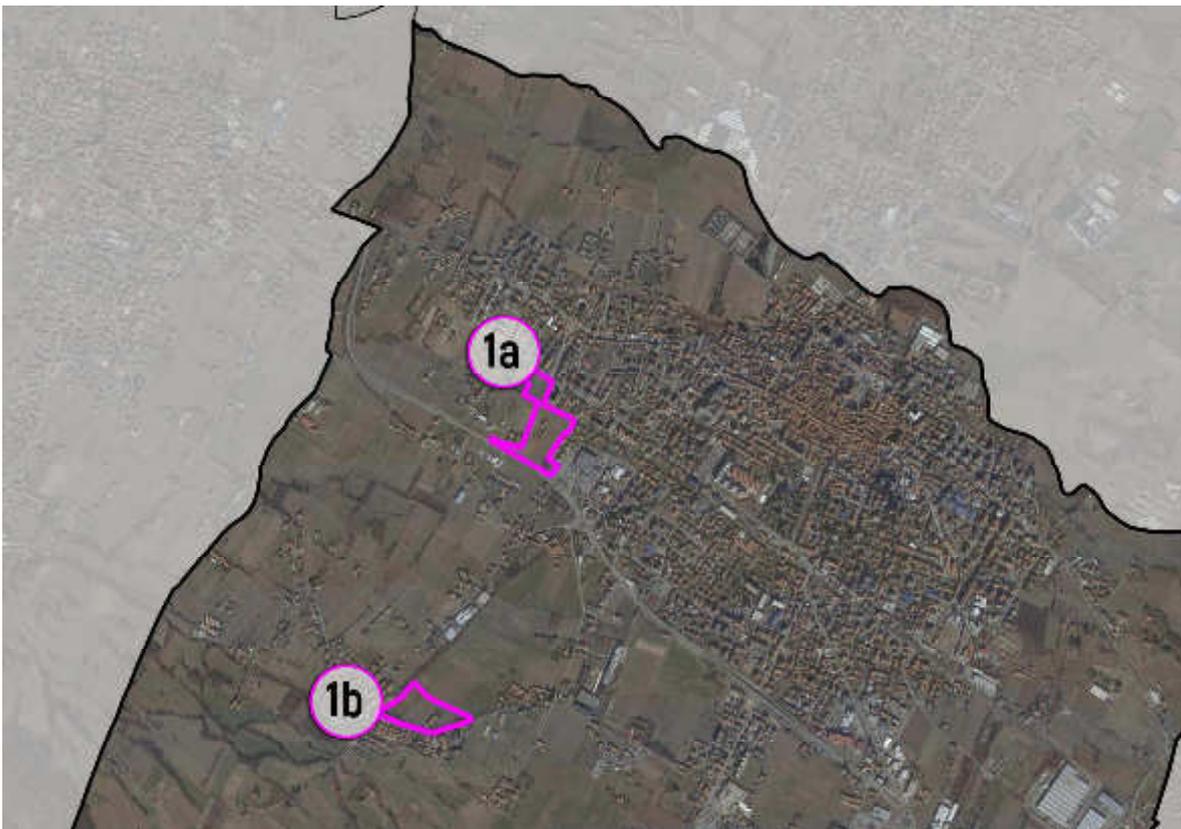
MODIFICA 1

Razionalizzazione degli insediamenti residenziali esistenti

➤ PRESUPPOSTI

Come già esposto nei capitoli precedenti, il presente gruppo di modifiche riguarda due aree che il PRG ricomprende nella “Città e territorio della trasformazione”, vale a dire quelle porzioni di territorio – disciplinate all’art.29 e seguenti delle NTA – dove attuare interventi di ristrutturazione urbanistica e rifunzionalizzazione urbana o realizzare nuovi insediamenti, servizi ed infrastrutture. Nello specifico, si tratta di:

- a) *Ambito di Trasformazione prevalentemente residenziale nel Concentrico ATrC3, a cavallo della ferrovia Torino-Aeroporto-Ceres all’altezza di Via Falcone;*
- b) *Ambito di Valorizzazione ambientale e di trasformazione AVa2, coincidente con la parte privata dell’ex IPCA e l’area compresa fra il lato Nord di essa, Via Battitore e il nuovo asse della Città Giardino.*



Ortofoto del Comune di Ciriè con la localizzazione delle modifiche (Settore Nord).

Alcuni terreni inclusi in queste perimetrazioni sono stati oggetto di istanze volte allo stralcio della capacità edificatoria, all’esclusione dagli strumenti esecutivi unitari (SUE convenzionati) previsti per l’attuazione, alla riclassificazione a diversa destinazione d’uso insediativo.

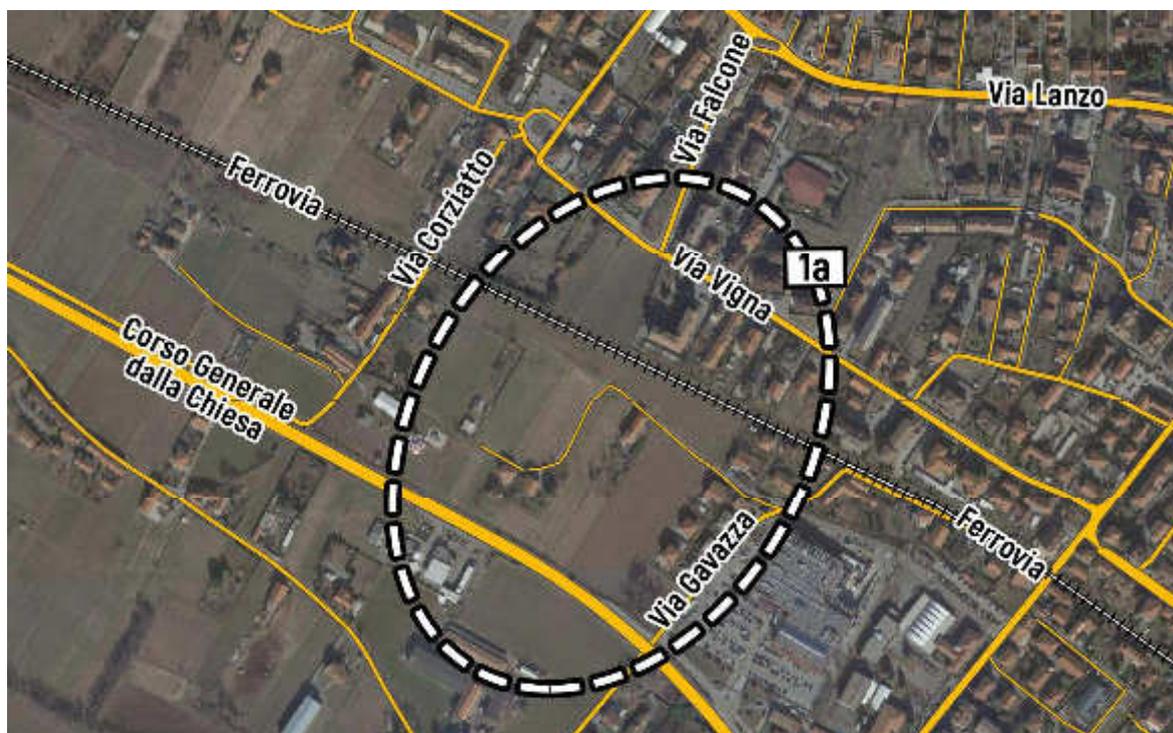
La Variante procede pertanto a:

- c) ridisegnare l'ambito ATrC3, eliminando le aree edificabili con relative dismissioni per servizi poste al di sotto dell'asse ferroviario ed escludendo anche il lotto posto all'estremità Nord-Ovest dell'attuale delimitazione, che viene riclassificato come tessuto edificato marginale TC2 in quanto pertinenza recintata della limitrofa abitazione;
- d) riportare alla destinazione agricola la porzione di AVa2 individuata a Nord della viabilità di località Borche (si evidenzia che lo stralcio della previsione stradale del Viale insediativo della Città Giardino, che lambisce a nord l'ambito AVa2, è conseguente alla sentenza TAR Piemonte n.798 del 12/07/2019 (cfr. mod. 5)).

Nell'immagine riportata nella pagina precedente sono localizzati sul territorio comunale gli ambiti oggetto di intervento; le lettere identificano la sequenza delle modifiche, come descritte di seguito.

MODIFICA 1a

L'ambito, localizzato nella porzione occidentale del capoluogo, si estende per circa 41.000 mq. Si sviluppa a cavallo della linea ferroviaria Torino-Ceres ed è delimitato a Sud da Corso Generale dalla Chiesa e a Nord da Via Vigna. Sull'area, inoltre, insiste una diramazione di Via Gavazza che permette l'accesso alle abitazioni limitrofe alla strada statale e al centro commerciale (non interessati dalla modifica).



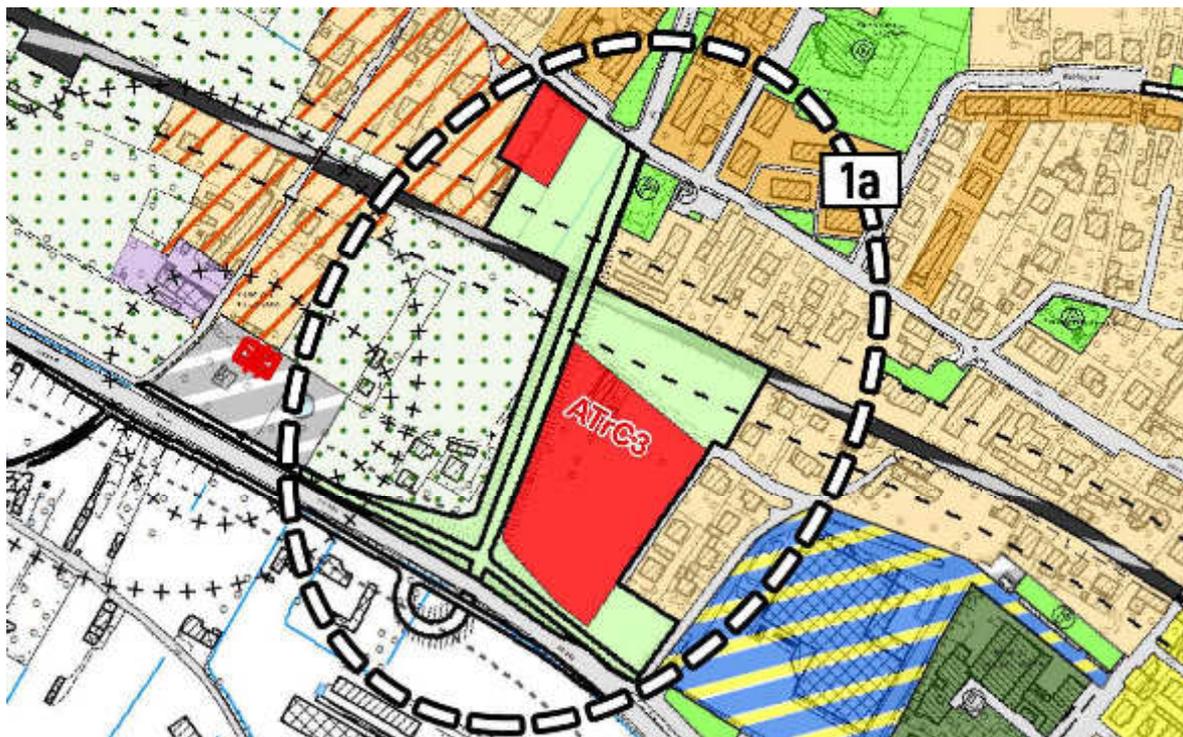
Ortofoto del territorio della Città di Ciriè con la sovrapposizione dell'area di modifica.

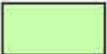
Il PRG vigente classifica l'area come "AtrC3 – Ambito di Trasformazione prevalentemente residenziale nel Concentrico o nelle Frazioni", andando ad individuare al suo interno l'ipotesi di concentrazione fondiaria e le aree dell'ambito di trasformazione da cedere per la Città pubblica e per l'ERS (cfr. Elaborato G2 - Guida progettuale per gli interventi nella Città e nel territorio della

trasformazione). L'articolo 33 delle Nda stabilisce i parametri urbanistici ed ecologici per gli ambiti di trasformazione ATrC, ovvero:

- 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: It aggiuntivo di 0,05 mq di SIp /mq della St da localizzare nel 10% del VS
- 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). Ai sensi dell'articolo 24 comma 1 lett. a) della DCR n. 563-13414 del 29/10/99, la destinazione commerciale al dettaglio è integrata a quelle residenziali e terziarie.
- A = 60 alberi/ha di St; AR =80 arbusti/ha di St

Sull'ambito insiste inoltre una previsione viaria di collegamento tra la SP2-Corso Generale dalla Chiesa e Via Vigna, che comporta la realizzazione di un sovrappasso alla ferrovia e di un raccordo stradale a Sud, in sottopasso all'asse provinciale.

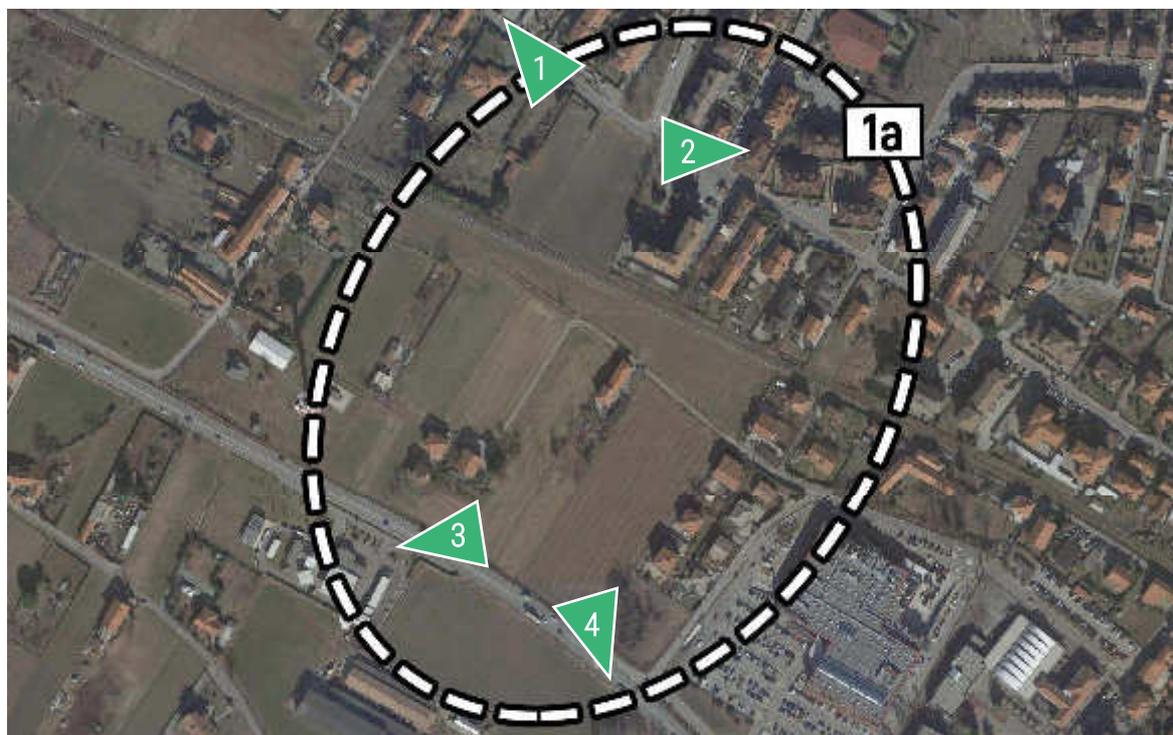


	Ambiti di Trasformazione prevalentemente residenziale nel Concentrico o nelle Frazioni – ipotesi di concentrazione fondiaria
	Aree degli Ambiti di trasformazione da cedere per la Città pubblica e l'ERS
	Altra viabilità locale in progetto o in ampliamento (sezione stradale 7 mt.)
	Trincea ferroviaria – progetto GTT 2002
	Fasce di arretramento ferroviario (30 mt.)

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

L'area si localizza in un contesto mediamente denso, caratterizzato dalla presenza di molteplici destinazioni d'uso e differenti tipologie edilizie.

La porzione a Nord della ferrovia coincide con un prato incolto e risulta interclusa tra l'edificato compatto distribuito lungo Via Vigna e il tracciato della ferrovia; quella a Sud, invece, è caratterizzata da una parte incolta a ridosso del sedime ferroviario, mentre la restante parte risulta attualmente utilizzata a scopi agricoli.



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





Viste dell'area, riferite all'anno 2018 (fonte: Google Street View).

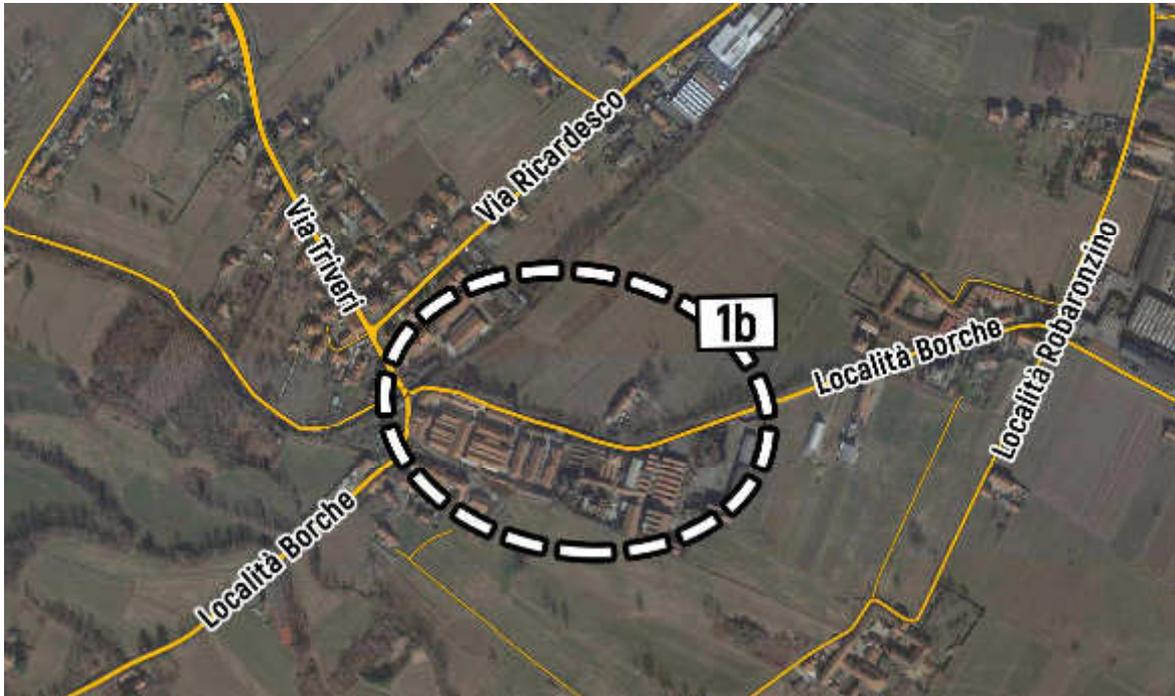
Considerato che:

- i proprietari dei terreni posti a nord della ferrovia hanno richiesto di poter essere esclusi dal PEC, in quanto intenzionati a edificare;
- per contro, i proprietari dei terreni posti a sud della ferrovia hanno manifestato la volontà di rinunciare all'edificabilità in quanto non interessati ad attuare le attuali previsioni di Piano;
- l'esclusione dei suddetti terreni non interferisce con la funzionalità della viabilità prevista dal PRG, in quanto si mantiene il corridoio infrastrutturale di collegamento tra Corso Generale dalla Chiesa e Via Vigna;
- l'articolo 28bis del DPR 380/01 (*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*), introdotto dall'articolo 17, comma 1, lettera q) della L. 164/2014, inserisce tra le modalità di attuazione degli interventi previste dal Piano anche il Permesso di Costruire Convenzionato ed esplicita che, ai sensi del citato disposto legislativo statale, è sempre ammesso il ricorso a PCC, in luogo del SUE, "qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata";
- il rimanente lotto edificabile è prospiciente l'esistente Via Vigna, viabilità dotata di tutti i necessari sottoservizi e di dimensioni adeguate a soddisfare le esigenze del traffico indotto dall'attuazione dell'intervento;

l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di inserire la modifica nella presente procedura di Variante.

MODIFICA 1b

L'ambito, localizzato a Sud-Ovest del centro abitato ciriace, in località Borche, si estende per circa 30.800 mq. Si sviluppa in fregio all'omonima viabilità comunale ed è limitrofa all'area occupata dall'ex IPCA (Industria Piemontese dei Colori di Anilina).



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



	Ambiti di Valorizzazione ambientale e di trasformazione con ipotesi di concentrazione fondiaria
	Corridoi ecologici programmati
	Macroambito della Città giardino lineare (CG)
	Tratti del Viale insediativo della CG in progetto (sezione stradale 13 e 10 mt.)

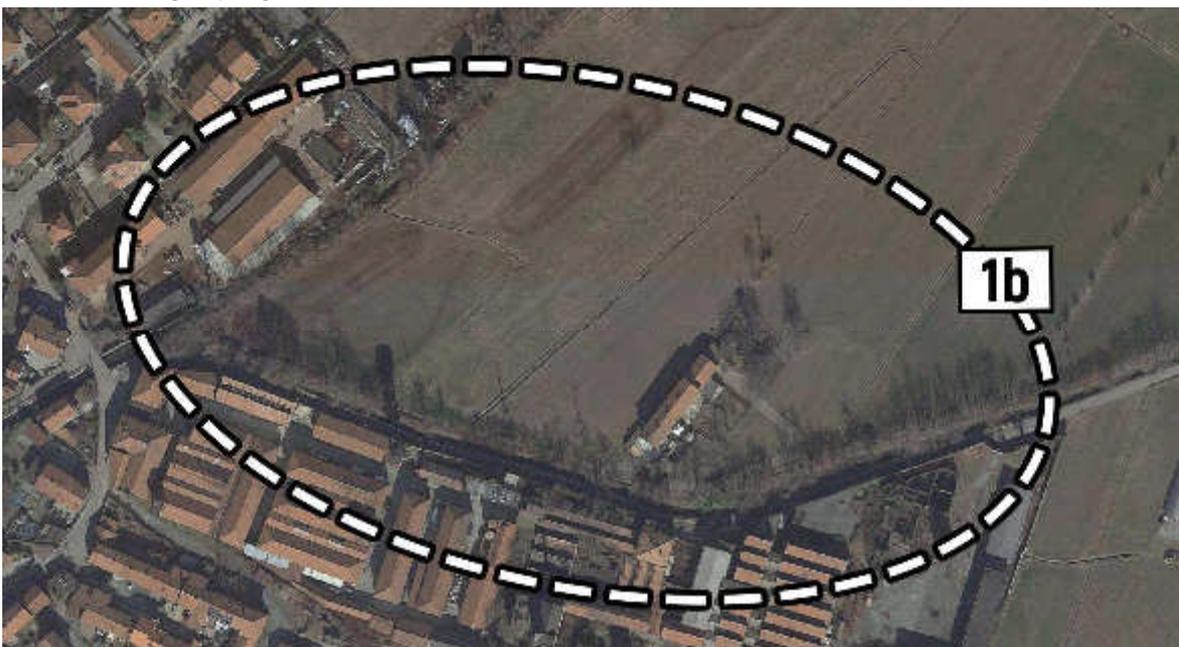
Estratto della "Tavola P2 Assetto urbanistico" del PRG con la sovrapposizione dell'area di modifica.

Il PRG vigente identifica l'area come parte del più ampio "Ava2 - ambito di valorizzazione ambientale e di trasformazione con ipotesi di concentrazione fondiaria" che si estende anche a Sud della viabilità comunale.

Anche in questo caso il PRG individua al suo interno l'ipotesi di concentrazione fondiaria e le aree dell'ambito di trasformazione da cedere per la Città pubblica e per l'ERS (cfr. Elaborato G2 - Guida progettuale per gli interventi nella Città e nel territorio della trasformazione). L'articolo 36 delle NdA stabilisce i parametri urbanistici ed ecologici per gli ambiti di trasformazione AVa, ovvero:

- It: 0,10 mq di SIp/ mq della St
- "Città pubblica" o di uso pubblico da cedere mediante perequazione urbanistica (VS): min. 80% della St
- Sf: 20% della St
- ACe: 50% della Sf
- VPP: 30% della Sf
- altri Spazi privati (Sp): 20% della Sf
- ERS: It aggiuntivo di 0,05 mq di SIp /mq della St da localizzare nel 10% del VS
- Du: Servizi e spazi pubblici o di uso pubblico ed eventuale ERS (in VS); Produttivo (compatibile con le altre destinazioni terziarie d'uso dell'Ambito) e Terziario di servizio alle imprese e alle persone (50%); residenza (50%) . Ai sensi dell'articolo 24 comma 1 della DCR n. 563-13414 del 29/10/99, la destinazione commerciale al dettaglio è integrata a quelle residenziali, terziarie e produttive, la destinazione commerciale all'ingrosso è integrata a quella produttiva.
- "Giardino naturalistico": densità arborea di riferimento > 200 alberi/ha e arbustiva > a 400 esemplari/ha, fatte salve le caratteristiche di impianto di eventuali produzioni agricole specializzate e/o florovivaistiche private.
- "Macchia di alberi": densità arborea di riferimento > 260 alberi/ha e arbustiva > a 400 esemplari/ha.

Localizzata nella porzione più occidentale del Macroambito della Città Giardino lineare, l'area è lambita a Nord dal tratto del viale insediativo della CG in progetto e su di essa insistono corridoi ecologici programmati.



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

Osservando l'ortofoto si può notare come l'area oggetto di Variante, che si sviluppa in fretta alla viabilità di accesso alla località Borche, risulti per lo più libera ad eccezione di un isolato fabbricato residenziale. Oltre la viabilità si osservano numerosi edifici industriali dismessi, mentre a Ovest si sviluppa l'abitato di Borche.

Considerato che:

- tutti i proprietari dei terreni posti a nord della strada comunale hanno manifestato la volontà di rinunciare all'edificabilità in quanto non interessati ad attuare le attuali previsioni di Piano;
- il rimanente lotto edificabile coincide con l'ex stabilimento IPCA ed è prospiciente l'esistente Via Località Borche, che potrà essere ampliata e adeguata ai futuri flussi di traffico in occasione dell'attuazione dell'area;

l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di inserire la modifica nella presente procedura di Variante.

➔ CONTENUTI

A livello cartografico – elaborati P2 “Assetto urbanistico” (scala 1:5.000) e P3.n (scala 1:2.000) – i due ambiti di trasformazione vengono riconfigurati come segue:

- a) mantenendo la viabilità in progetto tra la SP2-Corso Generale dalla Chiesa e Via Vigna, a Sud della ferrovia si riportano alla destinazione “Terreni agricoli periurbani” i suoli edificabili inclusi nell'attuale perimetrazione dell'ATrC3 mentre a Nord si opera il “Riconoscimento di Tessuti edificati marginali residenziali (TC2)” per il lotto ubicato nell'angolo Nord-Ovest e si confermano le possibilità edificatorie sulla restante porzione di ATrC3, ridisegnando l'area di concentrazione fondiaria e le superfici da cedere per la Città pubblica; per quanto riguarda la riclassificazione in TC2 dei lotti posti nell'estremità Nord-Ovest, si evidenzia che tale cambio di destinazione urbanistica non comporta variazione delle capacità insediative dell'area, in quanto l'indice di edificabilità rimane immutato, ovvero pari a 0,25 mq/mq;
- b) si attribuisce la destinazione agricola periurbana alla parte di AVa2 a nord della viabilità esistente di località Borche; si evidenzia che lo stralcio della previsione stradale del Viale insediativo della Città Giardino, che lambisce a nord l'ambito AVa2, è conseguente alla sentenza TAR Piemonte n.798 del 12/07/2019 (cfr. [mod. 5](#)).

A livello normativo/prescrittivo, si aggiornano gli elaborati P1 “Norme di Attuazione” e G2 “Guida progettuale per gli interventi nella Città e nel territorio della trasformazione”, rispettivamente negli articoli e nelle schede che riguardano i due ambiti di Variante. In particolare, vista la considerevole riduzione apportata con la presente variante all'estensione complessiva degli ambiti, si modificano le percentuali di superficie territoriale da dismettere per la Città pubblica, portandole dal 60% al 50% per l'ATrC3 e dall'80% al 70% per l'AVa2.

La titolarità della capacità edificatoria stralciata dai suoli riclassificati entra a far parte delle disponibilità comunali affinché, attraverso successive varianti al PRG, l'ente pubblico possa consentirne l'atterraggio su aree già edificate o edificabili, attuando interventi sostenibili di densificazione insediativa.

ELABORATI MODIFICATI CON LA VARIANTE

Elaborati cartografici, Norme di Attuazione e Guida progettuale degli interventi

PRGC vigente

PRGC modificato dalla Variante



- Art. 33 - *Ambiti di Trasformazione prevalentemente residenziale nel Concentrico (ATrC) e nelle Frazioni (ATrF)* dell'Elaborato P1 – Norme di Attuazione
- Tabella riassuntiva riportata in cosa al Capo IV Città e territorio della trasformazione del Titolo Il Sistema insediativo dell'Elaborato P1 – Norme di Attuazione
- Scheda 4.3 dell'Elaborato G2 - Guida progettuale per gli interventi nella Città e nel territorio della trasformazione



- Art. 36 *Ambiti di Valorizzazione ambientale e di trasformazione (AVa)* dell'Elaborato P1 – Norme di Attuazione
- Tabella riassuntiva riportata in coda al Capo IV Città e territorio della trasformazione del Titolo Il Sistema insediativo dell'Elaborato P1 – Norme di Attuazione
- Scheda 3.2 dell'Elaborato G2 - Guida progettuale per gli interventi nella Città e nel territorio della trasformazione

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

MODIFICA 2

Retrocessione alla destinazione agricola o verde privato edificabile

➤ PRESUPPOSTI

Il secondo gruppo di modifiche riguarda due aree che il vigente PRG destina all'edificazione a carattere residenziale, ma che non è più interesse dei proprietari attuare, vuoi per la particolare congiuntura economica, vuoi per specifiche mutate esigenze, vuoi per oggettive difficoltà legate alle esigue dimensioni e alla scarsa accessibilità/sfruttabilità per fini edificatori, e un'area agricola ma utilizzata a tutti gli effetti come spazio pertinenziale del fabbricato residenziale limitrofo.

Per questi lotti, la Variante dispone la riclassificazione in area agricola, laddove il lotto è prospiciente al territorio rurale, o a verde privato, in un contesto di maggiore interstitialità con l'urbanizzato e dove è evidente l'attuale utilizzo come area verde pertinenziale all'abitazione principale; il tutto avendo verificato che il loro stralcio non riguarda e non impedisce l'attuazione di previsioni urbanistiche strutturali per il Comune.



Ortofoto del Comune di Ciriè con la localizzazione delle modifiche (Settore Nord-Ovest a sinistra e Sud-Ovest a destra).

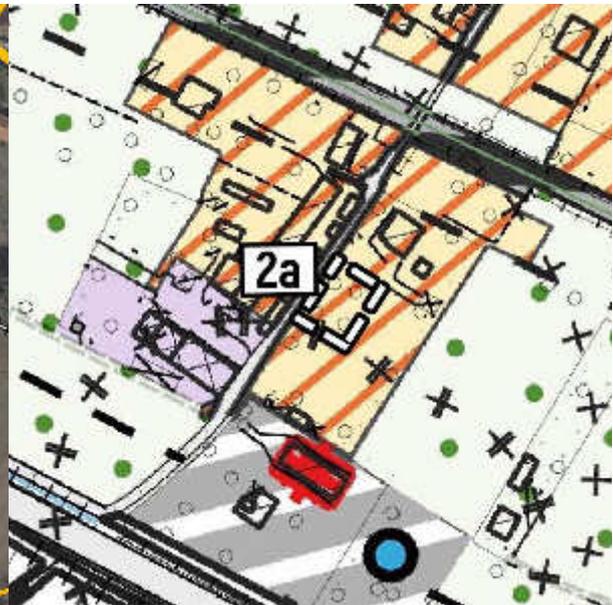
Di seguito si descrivono nel dettaglio i due ambiti oggetto di modifica, con specifico riferimento alla loro localizzazione e alla destinazione urbanistica attribuita loro dal PRG vigente.

MODIFICA 2a

Il lotto 2a misura 731 mq ed è ubicato nel capoluogo, a Sud del tracciato ferroviario in fregio a Via Corziatto; è classificato dal Piano vigente come *Riconoscimento di tessuti edificati marginali residenziali – TC2*.



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



Riconoscimento di Tessuti edificati marginali residenziali (TC2)

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



L'ortofoto mostra come l'area 2a costituisca pertinenza recintata, destinata a orto, dell'abitazione limitrofa al lotto; affaccia su Via Corziatto e i due lati liberi confinano con una più ampia area recintata a prato. Non risulta interessata da beni paesaggistici e non è classificata come area di possibile espansione della rete ecologica.

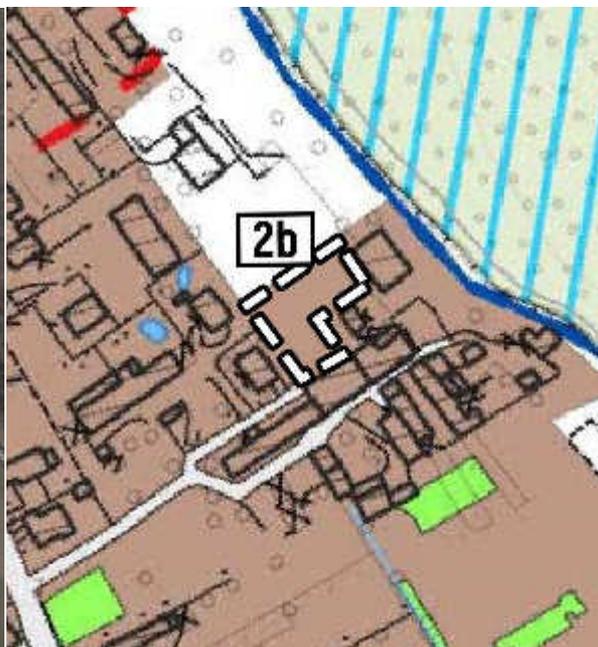
Ortofoto del territorio della Città di Ciriè con individuazione delle aree di modifica.

MODIFICA 2b

L'ambito 2b si estende per poco più di 1.000 mq ed è localizzato immediatamente a Sud dell'abitato di Frazione Vastalla; secondo il PRG vigente rientra nei *Tessuti delle Frazioni* – TC4a.



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



TC 4 a Tessuti delle Frazioni (TC4a)

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



L'area 2b risulta essere a destinazione agricola e confinante su tre lati con l'abitato di Vastalla. Rientra nella fascia di protezione esterna del Parco naturale "La Mandria" ed è interessata dalla fascia di rispetto di 150 m del Torrente Ronello (affluente della Stura di Lanzo) ai sensi dell'art.142, c.1 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i, ma non è classificata come area di possibile espansione della rete ecologica.

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

MODIFICA 2c

L'ambito 2c misura 954 mq ed è localizzato a nord del capoluogo, in Via Lirone; secondo il PRG vigente rientra nei *Terreni agricoli periurbani* ed è esterno alla fascia di rispetto dei 200 m dal cimitero.



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



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



L'ortofoto mostra come l'ambito 2c costituisca pertinenza recintata dell'abitazione limitrofa al lotto, direttamente accessibile da Via Lirone; il lato libero verso est confina con un'ampia area agricola coltivata. Non risulta interessato da beni paesaggistici e non interferisce con le aree di possibile espansione della rete ecologica.

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

Con riferimento ai tre ambiti oggetto della presente scheda, considerato che:

- i proprietari dei terreni hanno manifestato la volontà di rinunciare all'edificabilità in quanto non interessati ad attuare le attuali previsioni di Piano;
- la loro esclusione dai tessuti residenziali non preclude l'edificazione di altri lotti limitrofi o l'attuazione di previsioni infrastrutturali a rilevanza sovracomunale;
- la riclassificazione in verde privato pertinenziale costituisce semplice riconoscimento dell'effettivo stato di fatto;

l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di inserire le suddette modifiche nella procedura di Variante.

CONTENUTI

Per i lotti in Via Corziatto e in Via Lirone (2a e 2c) viene istituita – sia cartograficamente che normativamente con l'introduzione dell'art.46 bis nelle NTA – la nuova zona urbanistica "Verde privato inedificabile", priva appunto di capacità edificatoria, in cui non sono consentiti interventi di impermeabilizzazione, se non per quanto strettamente connesso all'installazione degli elementi di arredo dei giardini.

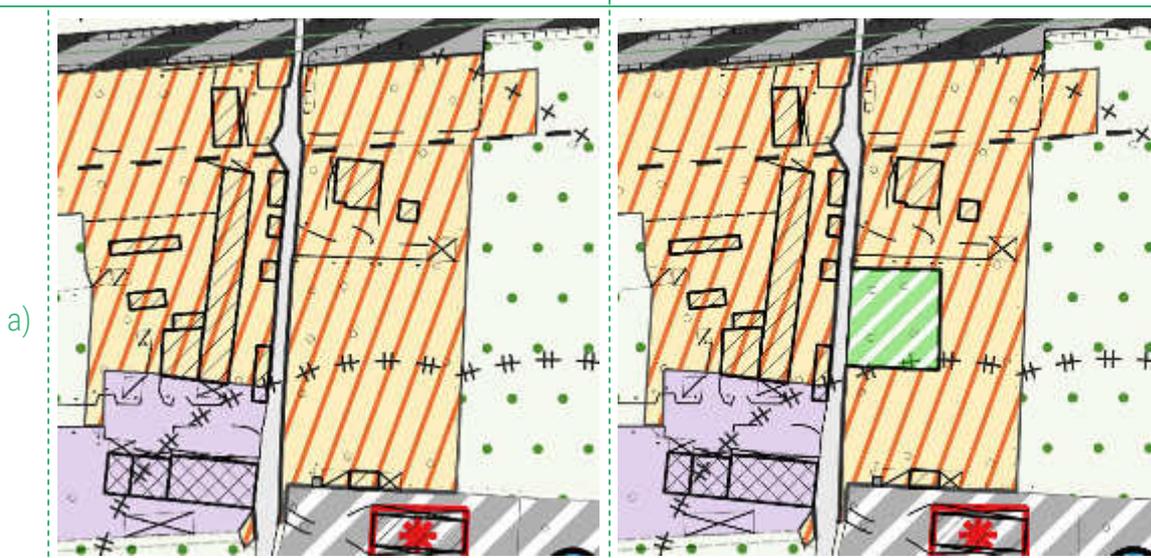
Il terreno in Frazione Vastalla (2b) viene invece ricompreso tra i "Terreni agricoli".

ELABORATI MODIFICATI CON LA VARIANTE

Elaborati cartografici e Norme di Attuazione

PRGC vigente

PRGC modificato dalla Variante



Art. 46 bis – Verde privato inedificabile dell'Elaborato P1 – Norme di Attuazione



MODIFICA 3

Ricognizione di aree per standard urbanistici

➤ PRESUPPOSTI

Come anticipato in premessa, a seguito dell'attuazione di previsioni pubbliche o di modifiche intervenute nella proprietà di terreni/fabbricati, si rende necessario aggiornare lo stato delle superfici a standard ex art.21 della LUR.

La Variante pertanto:

- a) riporta l'esatta estensione di un'area verde posta in fregio a Via San Giovanni Bosco, ora individuata solo parzialmente;
- b) riconosce alcuni terreni oggetto di lascito al Comune per finalità pubbliche (orti urbani) in Via Triveri, località Borche;
- c) analogamente, classifica come servizi il fabbricato e gli adiacenti terreni orticoli di proprietà del Consorzio Intercomunale dei servizi Socio-Assistenziali (CIS) in località Rossignoli;
- d) elimina la destinazione pubblica del dismesso edificio scolastico in Frazione Vastalla, ai fini della sua alienazione.



Ortofoto del Comune di Ciriè con la localizzazione delle modifiche (Settore Centro sopra e Sud sotto).

Nell'immagine sopra riportata sono localizzati sul territorio comunale gli ambiti oggetto di intervento; le lettere identificano la sequenza delle modifiche, come descritte di seguito.

MODIFICA 3a

L'area misura 340 mq ed è ubicata a Sud del tracciato ferroviario, lungo Via S. Giovanni Bosco e si configura come un'area verde ricompresa tra la viabilità comunale a Sud, la pista ciclabile a Ovest e le aree edificate a Nord e a Est.

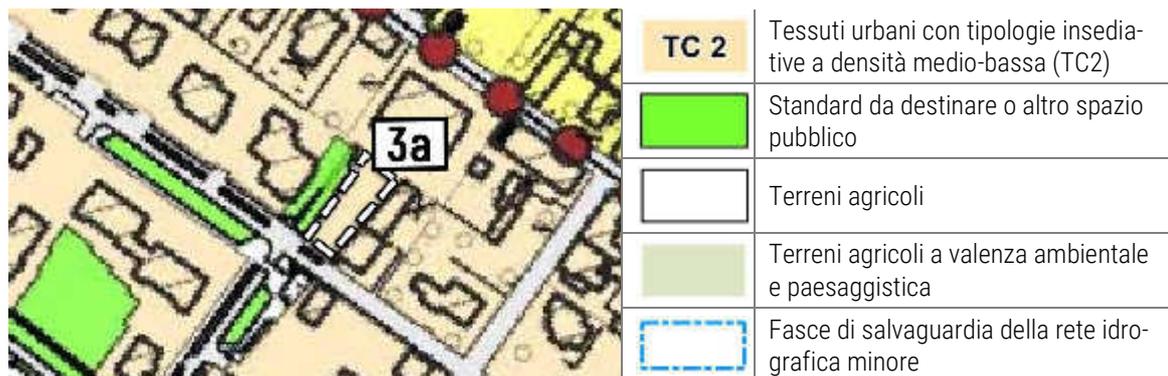


Ortofoto del territorio della città di Ciriè con la sovrapposizione dell'area di modifica.



Vista dell'area, riferita all'anno 2018 (fonte: Google Street View).

Il PRG vigente identifica l'ambito come facente parte del "Tessuto urbano con tipologie insediative a densità medio-bassa - TC2", nonostante sia un'area recentemente acquisita dal Comune in seguito alle dismissioni relative all'attuazione del limitrofo insediamento residenziale. È quindi necessario correggere la destinazione urbanistica riportata dal Piano e riconoscere l'effettiva funzione a servizi pubblici.



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

MODIFICA 3b

L'area, libera e a prato, si estende per circa 1.200 mq, e si sviluppa tra il corso del canale che scorre a Sud-Ovest e le aree urbanizzate di Borchè, site a Nord-Est.

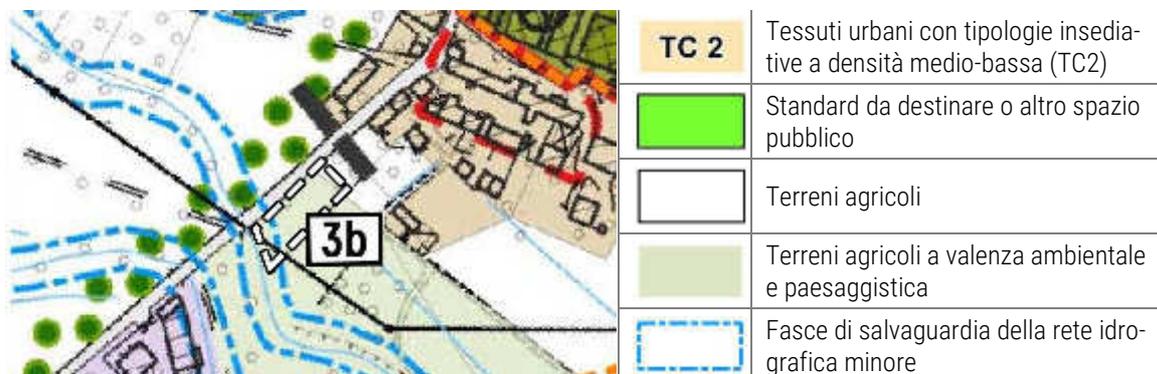


Ortofoto del territorio della città di Ciriè con la sovrapposizione dell'area di modifica.



Vista dell'area, riferita all'anno 2018 (fonte: Google Street View).

Il PRG vigente identifica l'ambito come facente parte dei "Terreni agricoli a valenza ambientale e paesaggistica", inoltre, la porzione sita a Sud-Ovest risulta interessata dalla fascia di salvaguardia della rete idrografica minore.



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

L'area è stata recentemente donata al Comune con la specifica volontà che venga adibita a orti urbani; considerata la localizzazione in territorio agricolo e la facile accessibilità da via pubblica, l'Amministrazione intende quindi destinare l'ambito a standard urbanistici, specificamente destinata ad accogliere orti urbani, senza introdurre nuove previsioni edilizie.

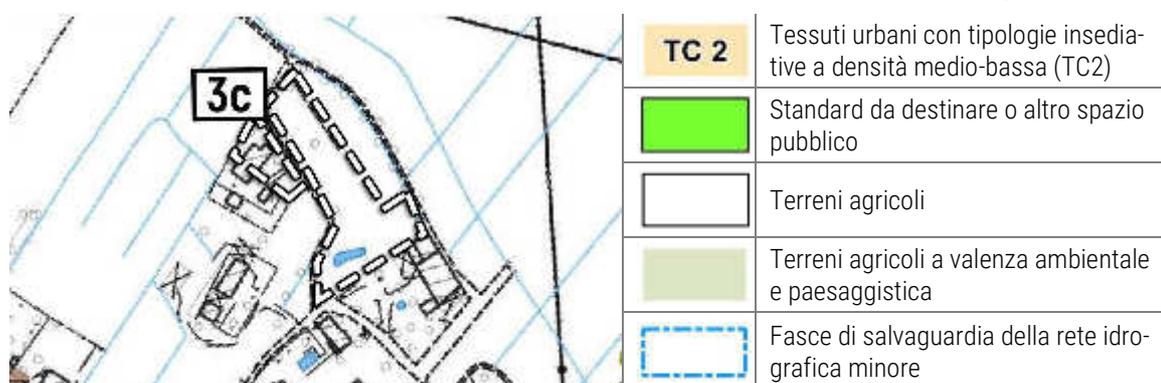
MODIFICA 3c

L'ambito è localizzato in Borgata Rossignoli e complessivamente misura 5.860 mq; si articola in una porzione occupata da un fabbricato e in una costituita da terreni agricoli.



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

Tutto l'ambito è classificato dal PRG vigente come facente parte dei "Terreni agricoli".



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

Considerando che sia i terreni e sia il fabbricato sono di proprietà del Consorzio Intercomunale dei servizi Socio-Assistenziali (CIS) è necessario riconoscere l'ambito come area a servizi destinata ad accogliere orti urbani, quindi senza introdurre nuove previsioni edilizie.

MODIFICA 3d

L'area, sita in Frazione Vastalla, si estende per poco meno di 1.950 mq; è recintata su quattro lati e occupata dal dismesso edificio scolastico, si sviluppa in fregio alla viabilità comunale e confina su tra lati con aree libere e agricole.

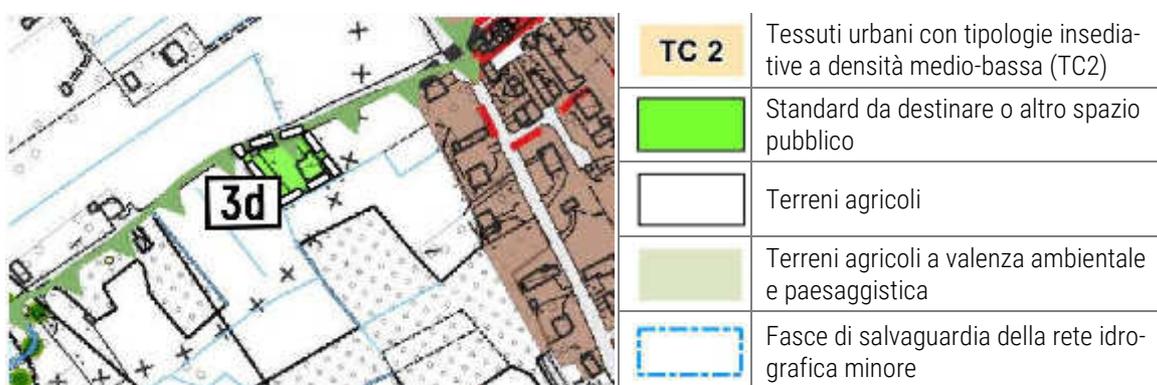


Ortofoto del territorio della città di Ciriè con la sovrapposizione dell'area di modifica.



Vista dell'area, riferita all'anno 2018 (fonte: Google Street View).

Il PRG vigente classifica l'ambito come "Standard da destinare o altro spazio pubblico".



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

Considerato che il Comune ha inserito nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni patrimoniali del triennio 2019/2021, l'ex edificio scolastico di Vastalla, è necessario retrocedere dall'attuale destinazione a standard urbanistici e classificarlo come appartenente ai "Tessuti edificati marginali residenziali", al pari del limitrofo nucleo frazionale.

Tale operazione consente di recuperare per fini residenziali un fabbricato in stato di abbandono ma facilmente accessibile e dotato di allacci alle infrastrutture di rete, nell'ottica della rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio esistente e del "freno" alle nuove costruzioni a scopo abitativo.

CONTENUTI

La Variante apporta le seguenti riclassificazioni:

- da "Tessuti urbani con tipologie insediative a densità medio-bassa (TC2)" a "Standard urbanistici – Standard da destinare o altro spazio pubblico", sulla base dell'effettiva estensione dell'area a servizi realizzata;
- da "Terreni agricoli"/"Terreni agricoli a valenza ambientale e paesaggistica" a "Standard urbanistici – Orti urbani";

- c) da "Terreni agricoli"/edifici esistenti nel Territorio agricolo a "Standard urbanistici - Orti urbani";
- d) da "Standard urbanistici - Standard da destinare o altro spazio pubblico" a "Riconoscimento di Tessuti edificati marginali residenziali (TC2)"; la capacità edificatoria assegnata all'area deriva dai declassamenti di aree edificabili operati con la presente Variante e descritti nelle precedenti schede (cfr. mod. 1 e 2).

Contestualmente si coglie l'occasione per modificare i parametri relativi alle suddivisioni degli appezzamenti da destinare a orti urbani, riportati al comma 8 dell'articolo 44 delle Nda, riducendo i limiti dimensionali attualmente previsti dal PRG.

ELABORATI MODIFICATI CON LA VARIANTE

Elaborati cartografici e Norme Tecniche di Attuazione

PRGC vigente

PRGC modificato dalla Variante





Modifica dell'articolo 44 comma 8 dell'Elaborato P1 – Norme di Attuazione.

MODIFICA 4

Modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione

➔ PRESUPPOSTI

La presente Variante è anche finalizzata ad apportare alcuni limitati correttivi richiesti dai cittadini e dall'ufficio tecnico all'apparato normativo di Piano, volti all'introduzione di modifiche utili a migliorare l'operatività attuativa del PRG.

Si coglie quindi l'opportunità della Variante per dirimere alcune questioni interpretative rilevate dall'Ufficio Tecnico nel corso di questo primo periodo di applicazione del Nuovo PRG, introducendo circostanziate puntualizzazioni e integrazioni nell'articolato normativo, anche in recepimento/adeguamento di leggi e disposizioni sovraordinate. In particolare:

- a) deve essere integrato il Piano ai sensi del comma 1 dell'art.707 del Codice della navigazione, inserendo un rimando alle prescrizioni dell'Ente Nazionale per l'Aviazione Civile (ENAC), che ha approvato in via definitiva le mappe di vincolo relative all'aeroporto di Caselle, al fine di garantire la sicurezza della navigazione aerea. È pertanto necessario introdurre nell'apparato normativo di PRG un articolo specificatamente dedicato al vincolo aeroportuale che interessa il territorio comunale ciriacese;
- b) al comma 4 dell'articolo 4 "*Grandezze urbanistiche, ambientali ed edilizie*", viene definita la Superficie permeabile Sp, ovvero la porzione di superficie fondiaria o territoriale che deve essere conservata o resa permeabile alle acque, specificando che almeno il 60% di tale quota deve essere trattata a giardino privato. È necessario precisare che la suddetta percentuale deve essere reperita esclusivamente per quegli ambiti in cui la funzione di giardino privato risulta compatibile con la destinazione principale, e dove sia effettivamente possibile realizzare nuove superfici a giardino; nelle altre zone urbanistiche deve comunque essere rispettata la quota di superficie permeabile prescritta per ciascuna area nell'articolo normativo di riferimento;
- c) il comma 8 dell'articolo 4 "*Grandezze urbanistiche, ambientali ed edilizie*" definisce gli spazi di pertinenza, ovvero quelle "*porzioni di terreno o fabbricato con cui gli edifici evidenziano un preciso legame funzionale*". È necessario precisare che tale legame funzionale prescinde dalle classificazione urbanistica delle aree;
- d) al comma 9 dell'articolo 4 "*Grandezze urbanistiche, ambientali ed edilizie*", è riportata la definizione della Superficie lorda di pavimento S_{lp}; è necessario apportare alcune integrazioni all'elenco di ciò che non è compreso nel conteggio della S_{lp}, al fine di considerare tutte le categorie di destinazioni d'uso possibili e di fugare alcuni dubbi interpretativi segnalati dall'Ufficio Tecnico. Di conseguenza è necessario coordinare la definizione del Numero dei piani N_p, riportata al comma 13 del medesimo articolo.
- e) occorre definire il parametro "volume lordo", che viene citato in più punti del testo normativo ma non compare nell'articolato generale di descrizione delle grandezze edilizie;

- f) al fine di incentivare il recupero e la rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, è necessario specificare le operazioni ammesse nell'ambito degli interventi di recupero dei sottotetti in tutte le aree del PRG, fatta eccezione per i tessuti della *Città storica antica e moderna*;
- g) è necessario apportare alcuni adeguamenti all'articolo 6bis *Bassi fabbricati*, al fine di perfezionare alcuni parametri edilizi e coordinarlo con altre disposizioni di Piano; nel dettaglio:
- nella Città Consolidata è ammessa la realizzazione di tettoie aperte, intendendosi per tali quelle strutture aperte per più del 40% del perimetro, non del 50%;
 - in Territorio Agricolo è consentita la realizzazione di bassi fabbricati di pertinenza delle abitazioni esistenti, nel rispetto di quanto previsto per i tessuti della Città Consolidata; è però necessario introdurre un ulteriore parametro riferito all'indice di permeabilità I_p , che deve essere verificato al 40%;
 - ove la superficie fondiaria risulti già impermeabilizzata oltre i limiti dell'indice di permeabilità stabiliti per la relativa zona urbanistica, prevedere la possibilità di "liberare" della superficie già impermeabilizzata al fine di consentire la realizzazione dei bassi fabbricati;
- h) il comma 9 dell'articolo 7 *Tipologie d'intervento edilizio ed urbanistico*, riporta la definizione della Ristrutturazione edilizia RE, suddivisa in 6 ulteriori sotto categorie. La RE3 riguarda la ristrutturazione edilizia con modifica della sagoma e limitati ampliamenti della S_{lp} (sopraelevazione e/o aggiunta laterale) fino a 25 mq di Su; è necessario esplicitare che tale intervento è ammissibile per ogni unità immobiliare, ma nel caso di edifici condominiali l'ampliamento di ogni singola unità abitativa deve essere preceduto dalla predisposizione di un progetto unitario relativo all'ampliamento dell'intero fabbricato plurifamiliare, approvato dall'assemblea condominiale.
Deve inoltre essere precisato che le diverse modalità di ristrutturazione edilizia sono tra loro cumulabili;
- i) il comma 10 dell'articolo 7 *Tipologie d'intervento edilizio ed urbanistico*, riporta la definizione di *Demolizione e ricostruzione* DR; è necessario specificare che le variazioni di S_{lp} che tali interventi possono comportare sono solo in diminuzione e non in incremento;
- j) in merito alle disposizioni relative al reperimento di aree a standard, è emersa l'esigenza di coordinare tra loro le prescrizioni riportate in più articoli del PRG; infatti, è necessario armonizzare i disposti dell'articolo 10, comma 2, con quelli dell'articolo 11, comma 2 e degli articoli 40 e 41, chiarendo che la verifica e il reperimento degli standard è da effettuarsi per tutti gli interventi di nuova costruzione e ampliamento nell'ambito della Città della Trasformazione e nei Lotti di Completamento della Città Consolidata, così come disposto dai successivi articoli riferiti alle diverse zone urbanistiche;
- k) l'articolo 10 delle Norme di Attuazione disciplina "*Funzioni e destinazioni d'uso*" previste dal PRG; l'Ufficio Tecnico Comunale ha riscontrato la necessità di integrare le definizioni di ciascuna categoria, al fine di chiarire quali sono gli usi compatibili con la destinazione princi-

pale. È inoltre necessario aggiungere ulteriori funzioni attualmente non contemplate dal Piano, ma assimilabili alle categorie già previste; in particolare è necessario inserire:

- le palestre tra gli usi U3/2, riferiti al terziario diffuso, ovvero 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;
- i luoghi di culto negli usi U3/4, riferiti alle attrezzature culturali;
- i servizi di logistica all'uso U5/1, Industria e Artigianato produttivo;
- i rimessaggi camper in luogo chiuso, all'uso U5/3 relativo a depositi e magazzini.

Infine deve essere stralciato l'uso U5/5, riferito a *"Uffici ed esposizioni connessi all'attività produttiva, abitazione per il titolare e il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione, ristorazione e pubblici esercizi funzionali alle attività produttive"*, in quanto negli articoli delle singole aree urbanistiche è prevista la compatibilità con l'uso U1/1 *"Abitazioni residenziali"*, che deve essere integrata con la limitazione al solo alloggio del conduttore o del custode, nei limiti di 150 mq di Slp per ogni unità produttiva;

- l) la disciplina funzionale del Piano regolatore definisce, oltre agli *Usi previsti* per i Tessuti della Città consolidata, ammessi senza limitazioni in tutti gli interventi edilizi, anche gli *Usi regolati*, ovvero destinazioni d'uso previste ma contenute percentualmente, espresse in rapporto alla Slp realizzabile, utilizzabili con tali limitazioni negli stessi interventi edilizi. È necessario esplicitare con più chiarezza che per *"Slp realizzabile"* si intende quella espressa negli interventi di nuovo impianto, quindi sono esclusi dalla disciplina degli usi regolati gli edifici già esistenti. Contestualmente, si ritiene necessario innalzare il limite imposto per tali usi, al fine di consentire una maggiore elasticità di destinazioni d'uso nei tessuti della Città consolidata;
- m) si intende aggiungere la destinazione d'uso commerciale/ricreativa nelle aree produttive TC6 – limitatamente alla tipologia "esercizio di vicinato" – al fine di consentire l'ampliamento del mix funzionale delle attività economiche, nell'ottica della complementarietà e compatibilità delle stesse. A valle di una ricognizione dello stato di fatto, è infatti emerso che le zone industriali cittadine, con riferimento soprattutto a quella di Via Torino, sono sottoutilizzate, con alcuni lotti ancora inedificati, fabbricati vuoti e fruite esclusivamente in orario diurno. È intenzione dell'Amministrazione sia massimizzare il patrimonio edilizio già realizzato sia aumentare l'attrattività dei comparti rimasti finora inattuati, sfruttando le economie di scala già create per l'inserimento di altre tipologie di attività economica, ad esempio quelle che trattano merci ingombranti (mobilifici, con-cessionarie auto, legnami, materiali per l'edilizia e simili) – di cui all'art.5, c.6 dell'allegato B alla DCR n.191-43016 del 20/11/2012 – o quelle legate ad una frequentazione serale, quindi senza sovrapposizioni con quanto già insediato. Tale diversificazione delle destinazioni ammesse consentirebbe un pieno utilizzo degli ambiti produttivi consolidati in territorio ciriace, che presentano ottimali condizioni di accessibilità e di infrastrutturazione.
- Si sottolinea che la modifica non comporta in alcun modo la possibilità di insediamento di medie e grandi strutture di vendita, dal momento che nessun ambito TC6 è ricompreso nel-

la programmazione commerciale comunale approvata (addensamenti e localizzazioni) né ha le caratteristiche per essere autoriconosciuto dal Comune come L1.

Nelle stesse zone TC6 bisogna poi specificare un'altezza massima dei fabbricati, ora mancante, e armonizzare i disposti relativi alle aree per servizi pubblici con l'art.21, cc.4bis e 4ter della LR 56/1977.

- n) è necessario rivedere la disciplina inerente gli impianti di distribuzione carburante, riportata all'articolo 50 *Impianti ed attrezzature per la mobilità* delle NTA, in seguito alla modifica apportata dalla LR 3/2013 all'articolo 27, comma 3 della LR 56/77 e alla DGR n.40-6232 del 22/12/2017. Infatti, deve essere precisato che gli impianti di distribuzione carburante sono realizzabili all'interno tutte le aree urbanistiche, purché definite idonee dalla suddetta DGR; inoltre, nelle fasce di rispetto stradale *"può essere concessa, a titolo precario, la costruzione di impianti per la distribuzione di carburante o per il lavaggio delle autovetture"*.
A margine di quanto sopra deve essere coordinato l'uso U5/4, che deve essere riferito sia agli impianti di distribuzione sia agli autolavaggi, che possono essere realizzati autonomamente e sono soggetti alle medesime prescrizioni.
- o) è necessario introdurre disposizioni specifiche riferite alla viabilità privata, al fine di chiarire che la realizzazione di strade private è ammessa all'interno delle zone urbanistiche insediative e dei relativi spazi di pertinenza, nel rispetto dei diritti di terzi. È consentito realizzarle in area agricola non pertinenziale solo in assenza di alternative e qualora debba essere garantito un adeguato accesso a edifici esistenti
- p) è necessario aggiornare le disposizioni di Piano riferite all'installazione di pannelli fotovoltaici in area agricola, demandando alla Deliberazione della Giunta Regionale del 14 dicembre 2010, n. 3-1183 *"Individuazione delle aree e dei siti non idonei all'installazione di impianti fotovoltaici a terra ai sensi del paragrafo 17.3 delle "Linee guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili" di cui al decreto ministeriale del 10 settembre 2010"*.
- q) la LR 3/2013 modificò, tra gli altri, il comma 7° dell'articolo 27 della LR 56/77, specificando che il PRG deve determinare *"le distanze delle stalle dalle abitazioni del proprietario ed altrui, e dalle altre zone abitabili, nonché le distanze delle nuove abitazioni dalle stalle esistenti."* Considerato che il PRG di Ciriè, all'articolo 58 (*Territorio agricolo. Norme generali*), non riporta indicazioni relative alle distanze da rispettare da stalle o costruzioni afferenti centri aziendali di tipo agricolo, si rende necessario integrare l'apparato normativo con specifiche disposizioni a riguardo;
- r) sono pervenute all'Ufficio Tecnico Comunale alcune richieste di privati intenzionati a insediare in territorio rurale attività extra agricole, quali ad esempio maneggi per cavalli, canili o gattili, cimiteri per animali d'affezione o altre tipologie di attività o strutture. Si ritiene pertanto necessario introdurre specifiche disposizioni volte a normare la possibilità di installazione di tali attività, pur nel rispetto di alcuni parametri edilizi, che garantiscano il corretto uso del suolo e il rispetto dei diritti di terzi.
- s) è necessario precisare che il rapporto di copertura fondiaria (Rcf) da rispettare per l'edificazione di impianti e attrezzature per la produzione agricola deve essere riferito

all'intero ambito aziendale, ovvero all'insieme continuo dei terreni sui quali insistono gli impianti e le attrezzature.

➔ CONTENUTI

Le NTA vengono modificate come segue:

- a) in calce all'art.3bis "*Misure e prescrizioni di compatibilità ambientale*" viene introdotto il c.13 relativo al "vincolo aeroportuale (Codice della Navigazione, Artt. 707 e segg.)", che richiama i documenti – redatti a cura dell'ENAC – in cui sono definite le limitazioni alle tipologie di attività o costruzioni e all'esercizio dell'attività agricola nelle aree sottoposte a vincolo;
- b) all'art. 4 "*Grandezze urbanistiche, ambientali ed edilizie*" viene specificato che nelle aree produttive, in quelle commerciali e nelle situazioni di tessuto edificato esistente nelle quali sia documentata l'impossibilità di realizzare nuove superfici a prato, non opera il vincolo a giardino privato per almeno il 60% della superficie permeabile complessiva;
- c) al comma 8 dell'articolo 4 "*Grandezze urbanistiche, ambientali ed edilizie*" si precisa che gli spazi di pertinenza prescindono dalle classificazione urbanistica delle aree;
- d) il comma 9 dell'articolo 4 *Grandezze urbanistiche, ambientali ed edilizie* viene integrato come segue:
 - devono essere escluse dal conteggio della SIp le centrali termiche e i locali di servizi, al pari dei locali tecnici e impiantistici;
 - deve essere chiarito il criterio da utilizzare per verificare la SIp nei locali interrati o seminterrati, i quali per essere esclusi devono avere altezza utile interna inferiore a 2,50 m;
 - parimenti, deve essere precisata la definizione dei sottotetti che non devono essere inclusi nel conteggio della SIp, ovvero quelli con altezza media ponderata compresa tra 2,20 e 2,40 m, ammettendo negli edifici esistenti la controsoffittatura dei locali.Si coordina la definizione del Numero dei piani Np, riportata al comma 13 dell'articolo 4, con le modifiche apportate comma 9 del medesimo articolo.
- e) all'art.4 "*Grandezze urbanistiche, ambientali ed edilizie*" viene introdotta la definizione di "volume lordo", mutuandola dal PRG previgente;
- f) in calce all'art.6 "*Norme Generali*" vengono esplicitati gli interventi ammessi nelle aree TC2 nell'ambito del recupero dei sottotetti ai sensi della LR 16/2018 – incremento dell'altezza del piano medio di imposta fino a un massimo del piano medio stesso di 80 cm e modifica della pendenza delle falde, non superiore al 60% – nel rispetto delle distanze dai confini (con possibile deroga previo assenso dei vicini) e dai fabbricati;
- g) all'art.6bis "*Bassi fabbricati*" si precisa che per "tettoie aperte" nella Città Consolidata si intendono le strutture aperte per più del 40% del perimetro, in luogo dell'attuale 50%, e che in Territorio Agricolo la realizzazione di bassi fabbricati di pertinenza delle abitazioni esistenti deve rispettare un indice di permeabilità pari al 40%, prescrizione ad oggi del tutto assente; inoltre, si aggiunge il comma 3 in cui si specifica che, ove la superficie fondiaria risulti già impermeabilizzata oltre i limiti dell'indice di permeabilità stabiliti per la relativa zona urbani-

stica, la realizzazione dei bassi fabbricati è subordinata alla deimpermeabilizzazione di una superficie cortilizia pari alla Superficie Coperta del basso fabbricato in progetto;

- h) all'art.7 "*Tipologie d'intervento edilizio ed urbanistico*" si precisa che la RE3 è ammissibile per ogni singola unità immobiliare, in deroga ai parametri urbanistici e ambientali del PRG ma nel rispetto del Codice Civile, e che nel caso di edifici condominiali, il rilascio del Permesso di Costruire per l'ampliamento di ogni singola unità abitativa è subordinato alla predisposizione di un progetto unitario relativo all'ampliamento dell'intero fabbricato plurifamiliare, approvato dall'assemblea condominiale. Si precisa inoltre che le diverse modalità di ristrutturazione edilizia sono tra loro cumulabili;
- i) al comma 10 dell'articolo 7 *Tipologie d'intervento edilizio ed urbanistico* si specifica che gli interventi di demolizione e ricostruzione possono comportare esclusivamente riduzione di Slp;
- j) all'art.10 "*Funzioni e destinazioni d'uso*", c.2, si differenziano le modalità di reperimento degli standard urbanistici a seconda degli interventi previsti e della collocazione – specificando che per i mutamenti di destinazione di unità immobiliari superiori a 700 mc nell'ambito della Città della Trasformazione e nei Lotti di completamento della Città Consolidata si applicano i disposti di cui all'art.11, c.2 delle NTA – e tra gli usi produttivi di cui al c.13 si introduce l'"autolavaggio" come categoria autonoma, in accordo con le più recenti disposizioni di rango sovraordinato;
- k) l'articolo 10 "*Funzioni e destinazioni d'uso*" viene integrato come segue:
- si integrano le definizioni di ciascuna categoria funzionale, specificandone gli usi compresi e quelli compatibili;
 - si aggiungono alcune funzioni attualmente non contemplate dal Piano, ma assimilabili alle categorie già previste;
 - si stralcia l'uso U5/5;
- l) si esplicita che la disciplina degli Usi regolati è riferita esclusivamente agli interventi di nuovo impianto e si modifica il limite imposto per tali usi, innalzando la percentuale di Slp realizzabile al 60 % per tutti i tessuti della Città consolidata;
- m) all'art.28 "*Tessuti per attività produttive (TC6 e TC6r)*" viene introdotto il parametro "altezza massima" (10,00 m elevabili solo in caso di documentate esigenze tecniche e impiantistiche), desunto da apposito Studio di massima approvato con DCC n.4 del 20/01/1997, viene integrato l'elenco degli usi previsti con le categorie U2/1 (come definita all'art.10, c.9 – *esercizi commerciali al dettaglio, pubblici esercizi, attività artigianali e terziarie al servizio della persona* – ferme restando le compatibilità insediative previste dalla Tabella riportata al c.10 e nei Criteri commerciali approvati) U3/2, U3/3, U3/4, U3/6.2 e U377.
- Si esplicita inoltre la facoltà di monetizzazione qualora il PRG non preveda aree pubbliche afferenti il Lotto di completamento e viene precisato che lo standard è dovuto esclusivamente per l'eventuale quota di fabbisogno che non sia già stata soddisfatta da precedente intervento convenzionato;

- n) all'art.50 "Impianti ed attrezzature per la mobilità" vengono aggiornate le prescrizioni relative alla realizzazione di impianti di distribuzione carburanti e di autolavaggio – anche autonomi rispetto ai primi – recependo in particolare i disposti dell'art.27, c.3 della LR 56/1977 in merito al titolo precario delle costruzioni in tali aree.
- o) si introduce il comma 5 dell'articolo 50 "Impianti ed attrezzature per la mobilità", specificatamente riferito alla "Viabilità privata".
- p) si sostituisce il comma 4 dell'articolo 57 delle NdA Componenti e norme generali con un rimando alle disposizioni della DGR n. 3-1183 del 14 dicembre 2010.
- q) all'articolo 58 "Territorio agricolo. Norme generali" si introduce il comma 11, in cui vengono disciplinate le distanze da rispettare da costruzioni a servizio delle attività produttive agricole e da stalle esistenti o di nuovo impianto;
- r) all'articolo 58 "Territorio agricolo. Norme generali" si introducono i commi 12 e 13, finalizzati a disciplinare rispettivamente l'insediamento di attività compatibili con il territorio rurale e la realizzazione di piscine private a carattere permanente;
- s) al comma 4 lett. b) dell'articolo 59 "Terreni agricoli", si modifica il dato riferito al rapporto di copertura fondiaria (Rcf) da rispettare nel caso di nuova costruzione di impianti e attrezzature per la produzione agricola o attività ammesse.

ELABORATI MODIFICATI CON LA VARIANTE

Norme di Attuazione

- | | |
|----|---|
| a) | Introduzione del comma 13 dell'articolo 3bis "Misure e prescrizioni di compatibilità ambientale" |
| b) | Modifica del comma 4 dell'articolo 4 "Grandezze urbanistiche, ambientali ed edilizie" |
| c) | Modifica del comma 8 dell'articolo 4 "Spazi di pertinenza" |
| d) | Modifica del comma 9 dell'articolo 4 "Grandezze urbanistiche, ambientali ed edilizie"
Coordinamento del comma 13 dell'articolo 4 "Grandezze urbanistiche, ambientali ed edilizie" |
| e) | Introduzione del comma 13bis dell'articolo 4 "Grandezze urbanistiche, ambientali ed edilizie" |
| f) | Introduzione del comma 6 dell'articolo 6 "Norme Generali" |
| g) | Modifica dell' articolo 6bis "Bassi fabbricati" |
| h) | Modifica del comma 9 dell'articolo 7 "Tipologie d'intervento edilizio ed urbanistico". |
| i) | Modifica del comma 11 dell'articolo 7 "Tipologie d'intervento edilizio ed urbanistico". |
| j) | Integrazione del comma 2 dell'articolo 10 "Funzioni e destinazioni d'uso" |
| k) | - Integrazione dei commi 8, 9, 11, 12, 13 e 14 dell'articolo 10 "Funzioni e destinazioni d'uso"
- Introduzione dei commi 15,16 17 dell'articolo 10 "Funzioni e destinazioni d'uso" |
| l) | - Modifica dell' articolo 19 Tessuti, Edifici, Ville e giardini della Città storica moderna
- Modifica dell' articolo 23 Tessuti urbani con tipologie insediative a densità medio-alta (TC1)
- Modifica dell' articolo 24 Tessuti urbani con tipologie insediative a densità medio-bassa (TC2) |

-
- Modifica dell'**articolo 25** *Tessuti di riqualificazione edilizia ed ambientale* (TC3)
 - Modifica dell'**articolo 26** *Tessuti delle Frazioni e delle unità insediative rurali* (TC4)
 - Modifica dell'**articolo 27** *Tessuti per attività polifunzionali e commerciali* (TC5)
 - Modifica dell'**articolo 28** *Tessuti per attività produttive* (TC6 e TC6r)
-
- m) Modifica dell'**articolo 28** *"Tessuti per attività produttive (TC6 e TC6r)"*.
-
- n)
 - Coordinamento del **comma 13 dell'articolo 10** *"Funzioni e destinazioni d'uso"*;
 - Revisione del **comma 3 "Impianti di distribuzione carburante" dell'articolo 50** *"Impianti ed attrezzature per la mobilità"*.
-
- o) Introduzione del **comma 5 "Viabilità privata" dell'articolo 50** *"Impianti ed attrezzature per la mobilità"*.
-
- p) Modifica del **comma 4 dell'articolo 57** *"Componenti e norme generali"*.
-
- q) Introduzione del **comma 11 dell'articolo 58** *"Territorio agricolo. Norme generali"*.
-
- r) Introduzione dei **commi 12 e 13 dell'articolo 58** *"Territorio agricolo. Norme generali"*.
-
- s) Modifica al **comma 4 lett. b) dell'articolo 59** *"Terreni agricoli"*
-

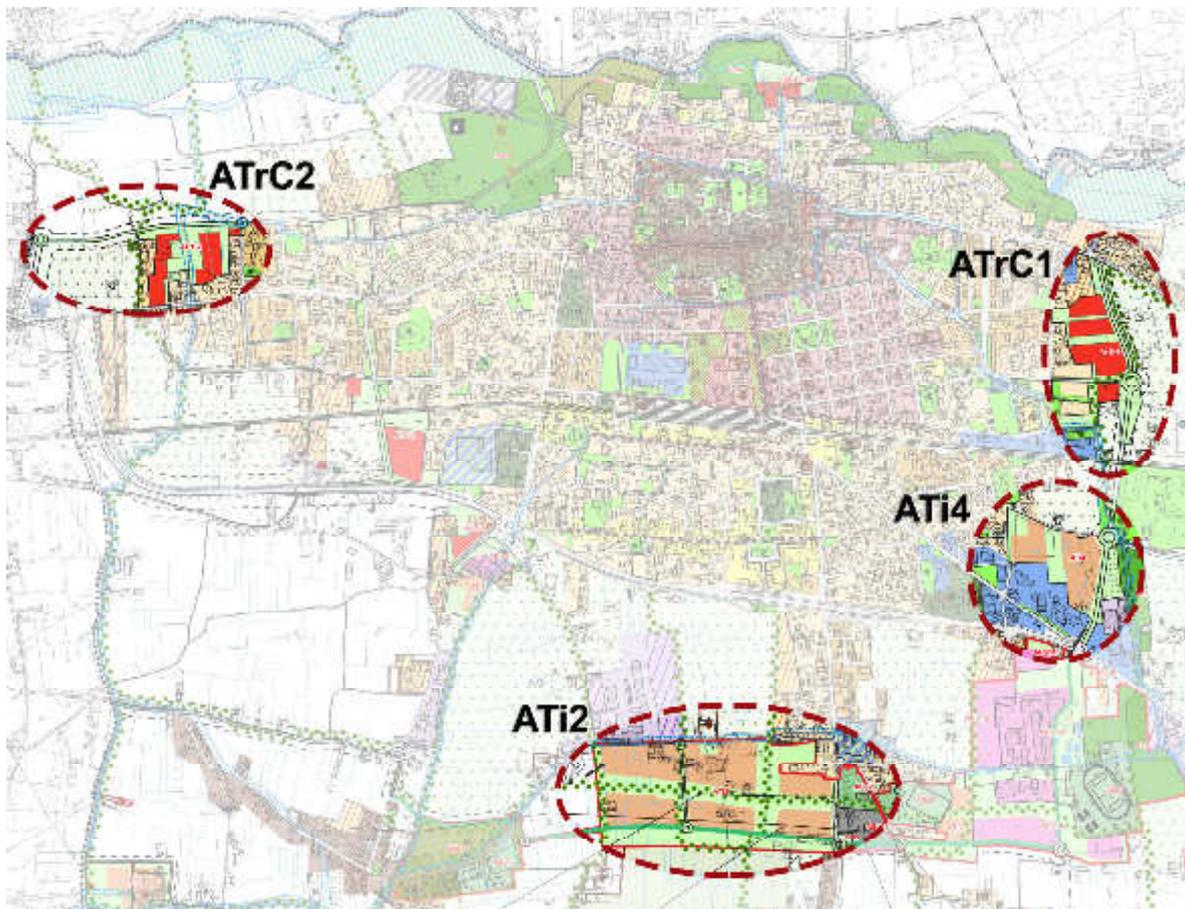
MODIFICA 5

Modifiche conseguenti la sentenza TAR Piemonte n.798 del 12/07/2019

➤ PRESUPPOSTI

La sentenza TAR Piemonte n.798 del 12/07/2019 accoglie il ricorso presentato nel 2012 da alcuni cittadini ciriacesi e annulla le previsioni urbanistiche del Nuovo PRG relative a quattro ambiti territoriali di trasformazione, ovvero ATrC1, ATrC2, ATi4 e ATi2.

Ciò comporta il ripristino d'ufficio delle previgenti destinazioni d'uso del suolo e richiede la conseguente revisione di altre nuove ipotesi progettuali – perlopiù infrastrutturali – esterne alle aree ma funzionalmente connesse ad esse.



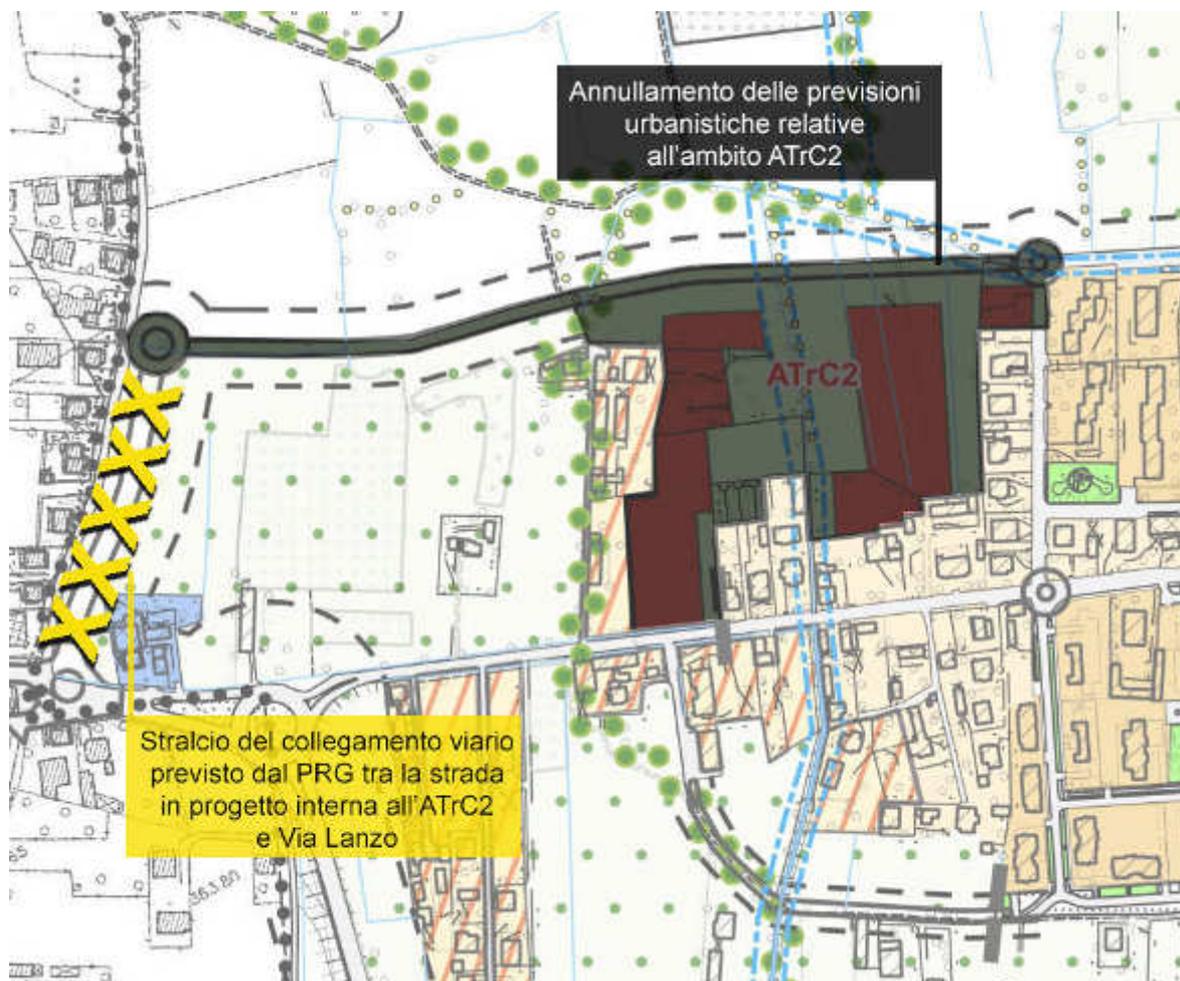
Estratto della "Tavola P2 Assetto urbanistico" del PRG con l'individuazione degli ambiti oggetto di annullamento.

➤ CONTENUTI

La Variante, in seguito alla delibera di presa d'atto, recepisce nei documenti di Piano le modifiche conseguenti la sentenza TAR: negli elaborati cartografici i quattro ambiti in oggetto vengono campiti con apposita retinatura, alla quale viene fatto coincidere in legenda un riferimento alle disposizioni del previgente PRG; nell'apparato normativo vengono rimossi tutti i riferimenti alle aree di trasformazione oggetto dell'annullamento.

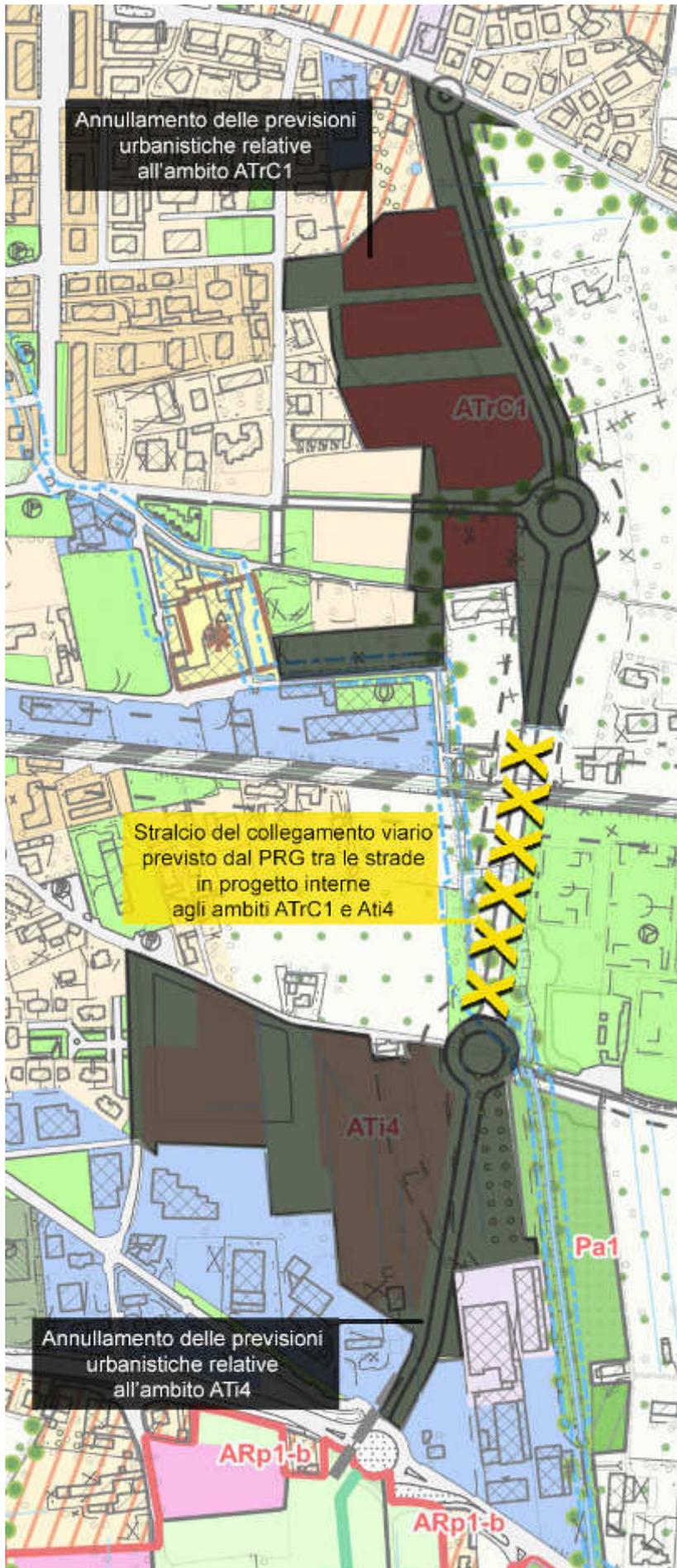
Inoltre, l'eliminazione di ciascun ambito comporta l'adeguamento delle previsioni infrastrutturali del Nuovo Piano ad esso connesse, in particolare:

- l'**ambito ATrC2** comprende anche la previsione di una viabilità posta al margine nord dell'area, che partendo da Via Lirone termina in una rotonda al confine con il Comune di Nole Canavese; rimane all'esterno dell'ATrC2 il tratto stradale in progetto che dalla rotonda conduce alla SP2 (Via Lanzo), parallelamente all'esistente Strada Lirone. Considerato che, in seguito all'annullamento dell'ATrC2, il tratto viario esterno all'ambito rimarrebbe scollegato dalla rete infrastrutturale prevista dal Piano, e che già esiste, al confine con Nole, una strada comunale che porta verso nord in Borgata La Piè (Strada Lirone), è opportuno stralciare anche l'indicazione di tale collegamento stradale;



Estratto della "Tavola P2 Assetto urbanistico" del PRG con l'individuazione dell'ambito oggetto di annullamento e delle previsioni viabilistiche da stralciare.

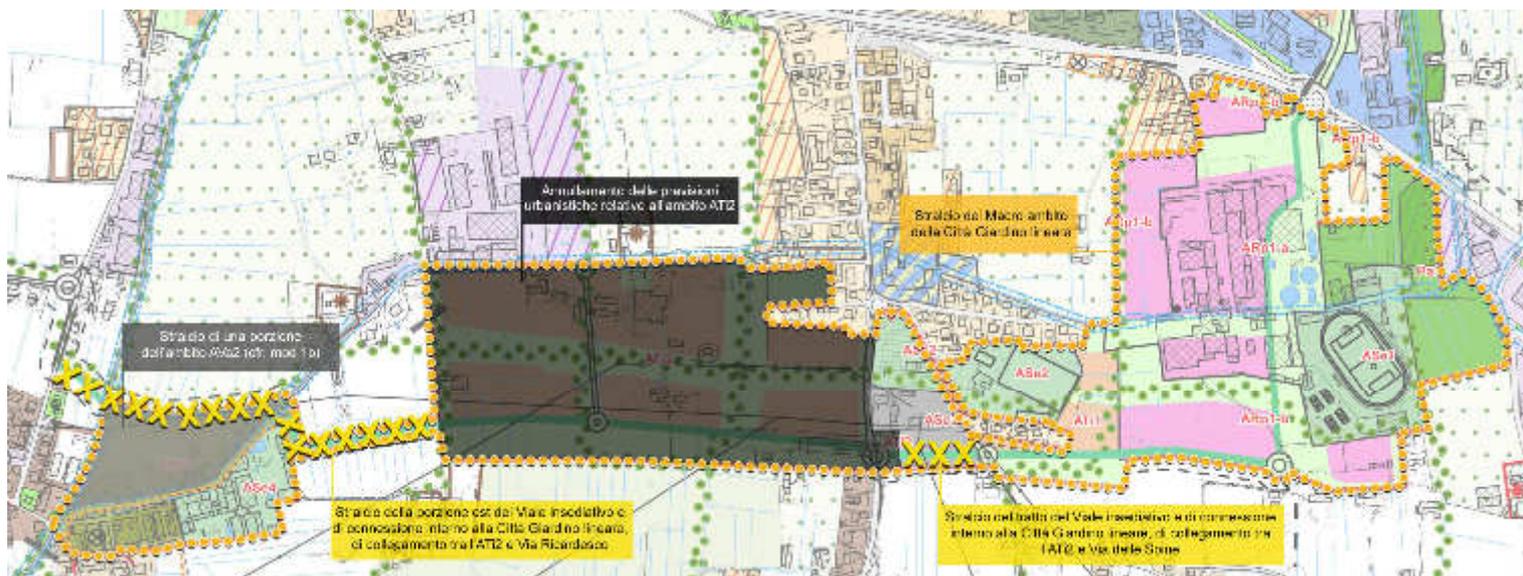
- gli **ambiti ATrC1 e ATi4** comprendono due porzioni distinte della bretella est prevista dal Nuovo PRG, di collegamento tra la SP16 (Via San Maurizio) e la SP2 (Via Lanzo), rispettivamente a nord e a sud della ferrovia; nonostante il tratto stradale che separa le aree sia esterno alle perimetrazioni dei due ambiti di trasformazione e pertanto non interessato dalla sentenza del TAR, è necessario eliminare anch'esso dalle previsioni di Piano in quanto non più collegato alla restante rete infrastrutturale;



Estratto della "Tavola P2 Assetto urbanistico" del PRG con l'individuazione degli ambiti oggetto di annullamento e delle previsioni viabilistiche da stralciare.

- l'ambito ATi2 è compreso nel Macro ambito della Città Giardino lineare, "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 e al confine con il Comune di Nole"; la Città Giardino lineare, originariamente composta dagli ambiti di trasformazione ARp1-a, ARp1-b, ATi1, ATi2, AVa2, Pa1 (parte), ASe1,2,3,4, è già stata intaccata dalle modifiche ex-officio allegate alla delibera di approvazione della Regione Piemonte, che stralciavano l'ambito AVa1, e dalla modifica 1a della presente Variante, che prevede una considerevole riduzione dell'ambito AVa2. Conseguentemente all'annullamento dell'ambito ATi2 per conto del TAR, decade il significato stesso del Macro ambito della Città Giardino lineare, intatto solo per metà fino alla SP18 (Via Robassomero), e si invalida l'utilità della viabilità che attraversa i terreni agricoli in senso trasversale da est a ovest.

È pertanto necessario eliminare i riferimenti alla Città Giardino lineare, sia cartograficamente sia normativamente, e rimuovere la previsione viaria nei tratti di attraversamento del territorio divenuto ormai agricolo, ovvero dalla rotatoria all'incrocio con Via delle Spine all'intersezione con Via Ricardesco.



Estratto della "Tavola P2 Assetto urbanistico" del PRG con l'individuazione dell'ambito oggetto di annullamento e delle previsioni viabilistiche da stralciare.

L'annullamento dei quattro ambiti di trasformazione coinvolge anche i tracciati dei corridoi ecologici in progetto che attraversano le suddette aree urbanistiche o affiancano le previsioni viarie stralciate; al fine di non interrompere la rete di connessione disegnata dal Piano, si individuano dei percorsi alternativi, anche sulla base dell'effettiva presenza di corsi d'acqua o di elementi vegetativi lineari, tenuto conto che, ai sensi dell'articolo 63 delle Norme di attuazione, tali tracciati hanno carattere indicativo e non prescrittivo rispetto alla localizzazione dei collegamenti ecologico-ambientali che si auspicano sul territorio ciriace.

Si evidenzia infine che anche la Capacità Insediativa Residenziale Teorica (CIRT) del Nuovo Piano deve essere ricalcolata, deducendo il numero di abitanti afferenti gli ambiti ATi2, ATi4, ATrC1 e ATrC2 (cfr. le *Verifiche Dimensionali* riportate al capitolo 5 della presente Relazione Illustrativa).

ELABORATI MODIFICATI CON LA VARIANTE

Norme di Attuazione e Guida progettuale degli interventi

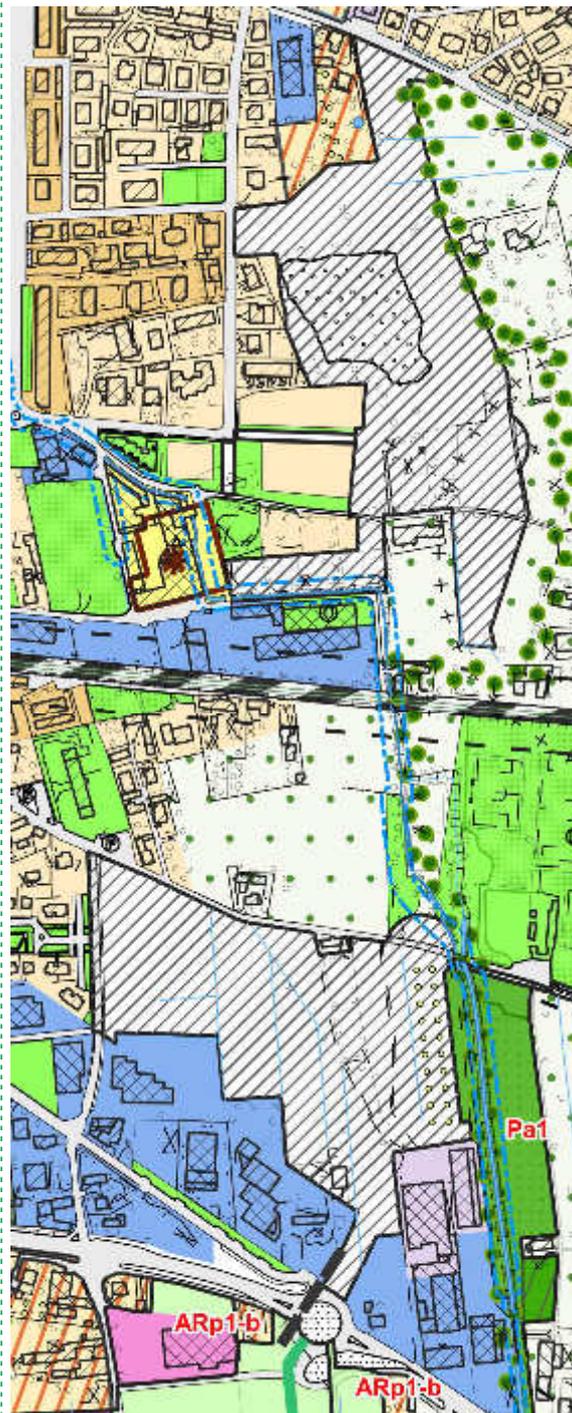
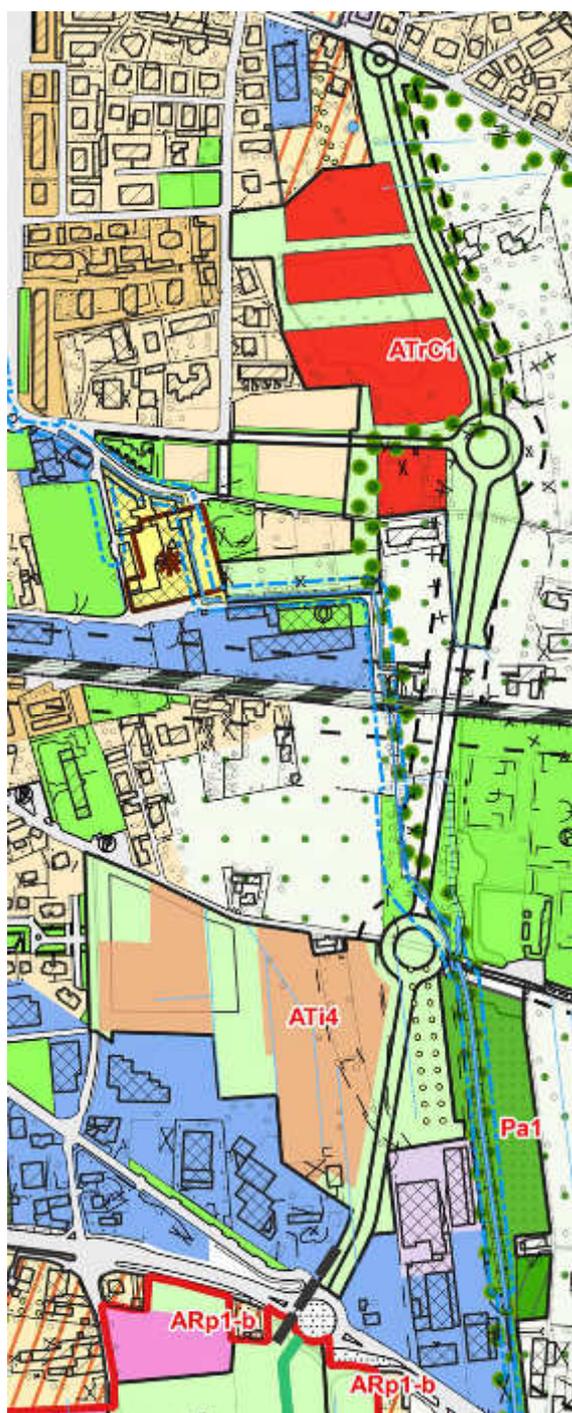
- Stralcio dei riferimenti alla Città Giardino lineare dall'**articolo 3 bis** "Misure e prescrizioni di compatibilità ambientale";
- Stralcio dell'**articolo 31** "Macro ambito della Città Giardino lineare (CG)" dell'Elaborato P1 – Norme di Attuazione;
- Stralcio dei riferimenti alla Città Giardino lineare e agli ambiti ATi2 e ATi4 dall'**articolo 32** "Ambiti di Trasformazione integrata polifunzionale (ATi)";
- Stralcio dei riferimenti alla Città Giardino lineare e agli ambiti ATrC1 e ATrC2 dall'**articolo 33** "Ambiti di Trasformazione prevalentemente residenziale nel Concentrico (ATrC) e nelle Frazioni (ATrF)";
- Stralcio dei riferimenti alla Città Giardino lineare dall'**articolo 36** "Ambiti di Valorizzazione ambientale e di trasformazione (AVa)";
- Stralcio dei riferimenti alla Città Giardino lineare dall'**articolo 38** "Ambiti per Servizi, impianti e attività pubbliche e di interesse pubblico (ASe)";
- Modifica della **tabella riassuntiva** riportata in coda al Capo IV Città e territorio della trasformazione del Titolo II Sistema insediativo dell'Elaborato P1 – Norme di Attuazione
- Stralcio delle **Schede 3.4, 4.1, 4.2, 4.7** dell'Elaborato G2 - Guida progettuale per gli interventi nella Città e nel territorio della trasformazione

Elaborati cartografici e Norme di Attuazione



PRGC vigente

PRGC modificato dalla Variante



PRGC vigente



PRGC modificato
dalla Variante



5. VERIFICA DELLA NATURA PARZIALE DELLA VARIANTE

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

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

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

a)	<p><i>"Non modificano l'impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione."</i></p>
	<p>I contenuti della presente Variante non incidono sull'impianto strutturale del PRGC vigente (i cui obiettivi strategici sono desumibili dalla Relazione Illustrativa di Piano), né sono riferibili alle modifiche introdotte con l'approvazione dello strumento urbanistico generale.</p> <p>Si evidenzia che le modifiche apportate all'assetto infrastrutturale del Piano (cfr. mod. 5) sono una conseguenza della sentenza TAR Piemonte n. 798 del 12/07/2019, che, annullando le disposizioni urbanistiche di quattro ambiti di trasformazione, ha vanificato la funzionalità delle previsioni viarie ad essi connesse.</p>
b)	<p><i>"Non modificano in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale."</i></p>
	<p>Le modifiche effettuate nell'ambito della presente Variante Parziale non sono riferibili ad infrastrutture di rilevanza sovracomunale.</p> <p>Infatti, come illustrato nei capitoli precedenti del presente documento, si tratta di interventi che hanno una portata esclusivamente comunale.</p>
c)	<p><i>"Non riducono la quantità globale delle aree per servizi di cui all'art. 21 e 22 per più di 0,5 mq/ab, nel rispetto dei valori minimi di cui alla presente legge."</i></p>
cfr. Verifiche dimensionali	<p>La Variante, pur riguardando lo stralcio di alcune aree per servizi pubblici (mod. 1 e 3d), non riduce la quantità globale delle aree per servizi di cui agli artt. 21 e 22 della L.R. 56/77 oltre i limiti dimensionali pro-capite fissati per le Varianti Parziali.</p> <p>Le tabelle delle verifiche dimensionali allegate di seguito riportano infatti le quantità stralciate, dimostrando come la globale variazione non superi lo 0,5 mq/ab.</p>

d)	<i>“Non aumentano la quantità globale delle aree per servizi di cui all’art. 21 e 22 per più di 0,5 mq/ab, oltre i valori minimi di cui alla presente legge.”</i>
cfr. Verifiche dimensionali	La Variante, pur riguardando la ridefinizione di alcune aree per servizi pubblici (mod. 3a, 3b e 3c), non aumenta la quantità globale delle aree per servizi di cui agli artt. 21 e 22 della L.R. 56/77 oltre i limiti dimensionali pro-capite fissati per le Varianti Parziali.
	Le tabelle delle verifiche dimensionali allegate di seguito riportano infatti le quantità aggiunte con la modifica n.3, dimostrando come la globale variazione non superi lo 0,5 mq/ab.
e)	<i>“Non incrementano la capacità insediativa residenziale prevista all’atto dell’approvazione del PRG vigente nei comuni la cui popolazione residente supera i 10.000 abitanti [...]”</i>
cfr. Verifiche dimensionali	La presente Variante non incrementa la capacità insediativa residenziale del Piano Regolatore vigente, ma al contrario riduce le potenzialità edificatorie di due ambiti della Città della Trasformazione (cfr. mod. 1) e di due aree residenziali (cfr. mod. 2), che vengono accantonate in un residuo di Piano in capo al Comune (cfr. art.13bis delle NTA).
f)	<i>“Non incrementano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, in misura superiore [...] al 3% nei comuni con popolazione residente compresa tra i 10.000 e i 20.000 abitanti.”</i>
	La presente Variante non configura alcun incremento di superfici e volumetrie a destinazione produttiva, direzionale, commerciale o turistico-ricettiva, a livello comunale, ma al contrario riduce le potenzialità edificatorie di due ambiti della Città della Trasformazione (cfr. mod. 1), che vengono accantonate in un residuo di Piano in capo al Comune (cfr. art.13bis delle NTA).
g)	<i>“Non incidono sull’individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificano la classificazione dell’idoneità geologica all’utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente.”</i>
	La Variante riguarda modifiche che non comportano ricadute significative sotto il profilo geologico, e prevede trasformazioni coerenti con il quadro del dissesto e con la zonizzazione di sintesi. Non viene modificata in alcun modo la classificazione dell’idoneità geologica all’utilizzo urbanistico.
h)	<i>“Non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell’art.24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.”</i>
	La Variante non si riferisce a beni culturali e paesaggistici o ambiti individuati ai sensi dell’art. 24 della L.R. 56/77, né comporta modifiche alle norme di tutela e salvaguardia dei medesimi.

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

A questo proposito si evidenzia che le modifiche contemplate dalla presente Variante non prevedono incrementi di carico antropico e non sono quindi ascrivibili alla categoria delle previsioni insediative.

5.1

PROSPETTO NUMERICO DELLE PRECEDENTI VARIANTI PARZIALI

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

Come spiegato nei capitoli precedenti, con sentenza TAR Piemonte n.798 del 12/07/2019, è stato disposto l’annullamento delle previsioni urbanistiche del Nuovo PRG concernenti alcuni ambiti territoriali di trasformazione, ovvero ATrC1, ATrC2, ATi4 e ATi2. A tale annullamento deve corrispondere il ridimensionamento della Capacità Insediativa Residenziale Teorica (CIRT) del PRG, che deve pertanto essere ricalcolata, deducendo il numero di abitanti afferenti gli ambiti ATi2, ATi4, ATrC1 e ATrC2.

Allo stesso modo anche la SLP per attività economiche deve essere decurtata della quota afferente gli ambiti in oggetto.

Di seguito si riporta il calcolo del numero di abitanti e della SLP per attività economiche per ciascun ambito annullato.

ATrC1	ST = 63.080 mq	IT = 0,25 mq/mq	SLP = 15.770 mq
	SLP a destinazione residenziale = 90% di 15.770 mq = 14.193 mq		
	Abitanti corrispondenti: 14.193 mq / 37 mq/ab ⁶ = 384 ab		
	SLP per attività economiche = 10% di 15.770 mq = 1.577 mq		

⁶ Indice capitario desunto dalla Relazione Illustrativa del Nuovo PRG = 111 mc/ab → 37 mq/ab

ATrC2	ST = 47.350 mq	IT = 0,25 mq/mq	SLP = 11.837,50 mq
	SLP a destinazione residenziale = 90% di 11.837,50 mq = 10.653,75 mq		
	Abitanti corrispondenti: 10.653,75 mq / 37 mq/ab = 288 ab		
	SLP per attività economiche = 10% di 11.837,50 mq = 1.183,75 mq		
ATi2	ST = 206.903 mq	IT = 0,25 mq/mq	SLP = 51.725,75 mq
	SLP a destinazione residenziale = 50% di 51.725,75 mq = 25.862,88 mq		
	Abitanti corrispondenti: 25.862,88 mq / 37 mq/ab = 699 ab		
	SLP per attività economiche = 50% di 51.725,75 mq = 25.862,88 mq		
ATi4	ST = 59.585 mq	IT = 0,25 mq/mq	SLP = 14.896,25 mq
	SLP a destinazione residenziale = 50% di 14.896,25 mq = 7.448,13 mq		
	Abitanti corrispondenti: 7.448,13 mq / 37 mq/ab = 201 ab		
	SLP per attività economiche = 50% di 14.896,25 mq = 7.448,13 mq		
Totale di abitanti afferenti gli ambiti annullati dal TAR:			1.572 ab
Totale della SLP per attività economiche afferente gli ambiti annullati dal TAR:			36.071,76 mq

CAPACITÀ INSEDIATIVA RESIDENZIALE del Nuovo PRG:
(approvato con DGR n.20-4013 del 03/10/2016) = 25.674 abitanti

CAPACITÀ INSEDIATIVA RESIDENZIALE del Nuovo PRG:
(in seguito alla sentenza TAR Piemonte n.798 del 12/07/2019)
25.674 ab – 1.572 ab = **24.102 abitanti**

SUPERFICI A SERVIZI del Nuovo PRG:
(in seguito alla sentenza TAR Piemonte n.798 del 12/07/2019)
Variazioni massime concesse con VP +/- 0,5 mq/ab = **+/- 12.051 mq**

SUPERFICI TERRITORIALI RELATIVE AD ATTIVITÀ ECONOMICHE del Nuovo PRG:
Totale delle SLP per attività economiche
previste dal PRG approvato con DGR n.20-4013 del 03/10/2016 = 1.078.173 mq⁷

SUPERFICI TERRITORIALI RELATIVE AD ATTIVITÀ ECONOMICHE del Nuovo PRG:
Totale delle SLP per attività economiche
in seguito alla sentenza TAR Piemonte n.798 del 12/07/2019
1.078.173 mq – 36.071,76 mq = **1.042.101,24 mq**

Incremento massimo concesso con VP pari al 3%:
3% di 1.042.101,24 mq = **31.263,04 mq**

Il PRG vigente non è stato modificato con precedenti Varianti Parziali.

⁷ Il valore complessivo delle SLP destinate ad attività economiche è stato desunto dall'Elaborato I1 - Relazione Illustrativa del Piano e dall'Elaborato P1 - Norme di Attuazione.

5.2

VERIFICHE DIMENSIONALI RELATIVE ALLA PRESENTE VARIANTE

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

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

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

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

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

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

Pertanto, per ciascun ambito di trasformazione oggetto di ridefinizione nella presente Variante (cfr. mod. 1) è necessario ricavare, dalle dismissioni per la Città pubblica (VS), la quota in riduzione relativa agli standard, applicando le dotazioni minime utilizzate nella redazione del Nuovo PRG.

In particolare:

ATrC3

PRG vigente ⁸			
ST		=	40.874 mq
VS	60% ST	=	24.524 mq
SLP	ST x 0,25 mq/mq	=	10.219 mq
DESTINAZIONI D'USO	90% della SLP Residenziale	=	9.198 mq
	10% della SLP Terziario	=	1.022 mq
STANDARD	Destinazione d'uso Residenziale: ex art. 21: $(SLP / 37 \text{ mq/ab}^9) \times 25 \text{ mq/ab}$	=	6.225 mq
	ex art. 22: $(SLP / 37 \text{ mq/ab}) \times 12 \text{ mq/ab}$	=	2.988 mq
	Destinazione d'uso Terziaria: ex art. 21: 100% SLP	=	1.022 mq
	Totale	=	10.235 mq
↓			
Secondo il PRG vigente, le dismissioni per la Città pubblica ammontano a 24.524 mq, di cui soltanto 10.235 mq corrispondono ai servizi pubblici dovuti ai sensi degli articoli artt. 21 e 22 della LR 56/77.			
PRG in Variante			
ST		=	7.338 mq
VS	50% ST	=	3.669 mq
SLP	ST x 0,25 mq/mq	=	1.834,50 mq
DESTINAZIONI D'USO	90% della SLP Residenziale	=	1.651,05 mq
	10% della SLP Terziario	=	183,45 mq
STANDARD	Destinazione d'uso Residenziale: ex art. 21: $(SLP / 37 \text{ mq/ab}) \times 25 \text{ mq/ab}$	=	1.125 mq
	ex art. 22: $(SLP / 37 \text{ mq/ab}) \times 12 \text{ mq/ab}$	=	540 mq
	Destinazione d'uso Terziaria: ex art. 21: 100% SLP	=	183,45 mq
	Totale	=	1.848,45 mq
↓			
Secondo il PRG in Variante, le dismissioni per la Città pubblica ammontano a 3.669 mq, di cui soltanto 1.848,45 mq corrispondono ai servizi pubblici dovuti ai sensi degli articoli artt. 21 e 22 della LR 56/77.			

⁸ Gli indici urbanistici ed edilizi riferiti all'ambito ATrC3 sono stati desunti dall'Elaborato G2 Guida progettuale per gli interventi nella Città e nel territorio della trasformazione

⁹ Indice capitaro desunto dalla Relazione Illustrativa del Nuovo PRG = 111 mc/ab → 37 mq/ab



Superficie per servizi pubblici afferente l'ambito ATrC3 ridotta con la presente Variante Parziale: 10.235 mq – 1.848,45 mq = **8.386,55 mq**

≥ SLP a destinazione residenziale espressa dall'ambito ATrC3 ridotta con la presente Variante Parziale: 9.198 mq – 1.651,05 mq = **7.546,95 mq**

≥ SLP a destinazione terziaria espressa dall'ambito ATrC3 ridotta con la presente Variante Parziale: 1.022 mq – 183,45 mq = **838,55 mq**

AVA2

PRG vigente ¹⁰			
ST		=	50.813 mq
VS	80% ST	=	40.650 mq
SLP	ST x 0,10 mq/mq	=	5.081,30 mq
DESTINAZIONI D'USO	50% della SLP Residenziale	=	2.540,65 mq
	50% della SLP Produttivo	=	2.540,65 mq
STANDARD	Destinazione d'uso Residenziale: ex art. 21: (SLP / 37 mq/ab ¹¹) x 25 mq/ab	=	1.725 mq
	ex art. 22: (SLP / 37 mq/ab) x 12 mq/ab	=	828 mq
	Destinazione d'uso Produttiva: ex art. 21: 10% SF [SF = (ST-VS)/2 = 5.081,50 mq]	=	508,15 mq
	Totale	=	3.061,15 mq
↓			
Secondo il PRG vigente, le dismissioni per la Città pubblica ammontano a 40.650 mq, di cui soltanto 3.061,15 mq corrispondono ai servizi pubblici dovuti ai sensi degli articoli 21 e 22 della LR 56/77.			
PRG in Variante			
ST		=	12.191 mq
VS	70% ST	=	8.533,70 mq
SLP	ST x 0,10 mq/mq	=	1.219,10 mq
DESTINAZIONI D'USO	50% della SLP Residenziale	=	609,55 mq
	50% della SLP Produttivo	=	609,55 mq

¹⁰ Gli indici urbanistici ed edilizi riferiti all'ambito ATrC3 sono stati desunti dall'Elaborato G2 *Guida progettuale per gli interventi nella Città e nel territorio della trasformazione*

¹¹ Indice capitario desunto dalla Relazione Illustrativa del Nuovo PRG = 111 mc/ab → 37 mq/ab

STANDARD	Destinazione d'uso Residenziale: ex art. 21: (SLP / 37 mq/ab) x 25 mq/ab	=	400 mq
	ex art. 22: (SLP / 37 mq/ab) x 12 mq/ab	=	192 mq
	Destinazione d'uso Produttiva: ex art. 21: 10% SF [SF = (ST-VS)/2 = 1.828,65 mq]	=	182,87 mq
	Totale	=	774,87 mq



Secondo il PRG in Variante, le dismissioni per la Città pubblica ammontano a 8.533,70 mq, di cui soltanto 774,87 mq corrispondono ai servizi pubblici dovuti ai sensi degli articoli artt. 21 e 22 della LR 56/77.

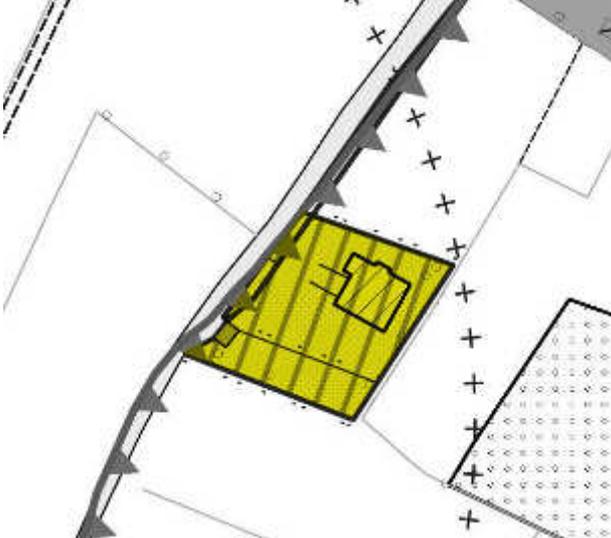


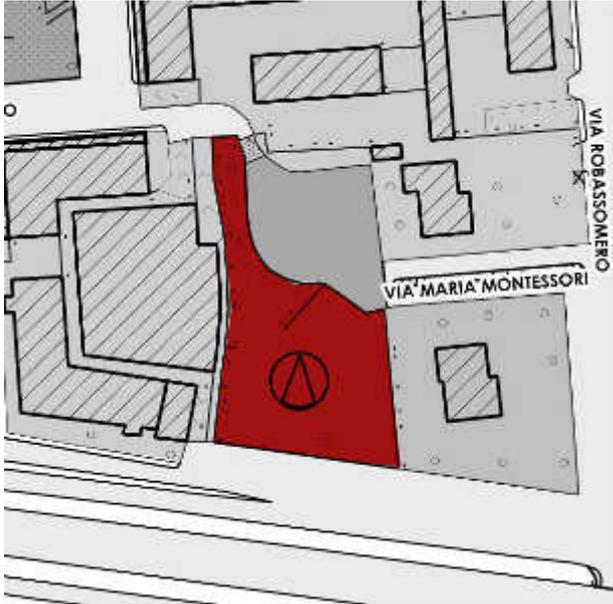
- Superficie per servizi pubblici afferente l'ambito AVa2 ridotta con la presente Variante Parziale: 3.061,15 mq - 774,87 mq = **2.286,28 mq**
- SLP a destinazione residenziale espressa dall'ambito AVa2 ridotta con la presente Variante Parziale: 2.540,65 mq - 609,55 mq = **1.931,10 mq**
- SLP a destinazione produttiva espressa dall'ambito AVa2 ridotta con la presente Variante Parziale: 2.540,65 mq - 609,55 mq = **1.931,10 mq**

Superfici a Servizi

ESTRATTI DEL PRGC COME MODIFICATO DALLA VARIANTE	STRALCI	INCREMENTI
MODIFICHE APPORTATE CON IL PROGETTO PRELIMINARE DELLA VARIANTE		
	MODIFICA n.1a RIDUZIONE DELL'AREA ATrC3	
	- 8.386,55 mq	---

	<p>MODIFICA n.1b RIDUZIONE DELL'AREA AVa2</p>	
	<p>- 2.286,28 mq</p>	
	<p>MODIFICA n.3a RIDEFINIZIONE DELL'AREA A SERVIZI</p>	
		<p>+ 359 mq</p>
	<p>MODIFICA n.3b INDIVIDUAZIONE DI NUOVA AREA A SERVIZI</p>	
		<p>+ 1.259 mq</p>

	MODIFICA n.3b INDIVIDUAZIONE DI NUOVA AREA A SERVIZI	
	MODIFICA n.3d STRALCIO DI UN'AREA A SERVIZI	
DECREMENTO DI AREE PER SERVIZI EFFETTUATO CON IL PROGETTO PRELIMINARE DELLA PRESENTE VARIANTE:		-4.908,83 mq
MODIFICHE APPORTATE CON IL PROGETTO DEFINITIVO DELLA VARIANTE		
	OSS. N.4 RICONOSCIMENTO DI PERTINENZA PRIVATA PERTINENZIALE	
		- 1.138 mq

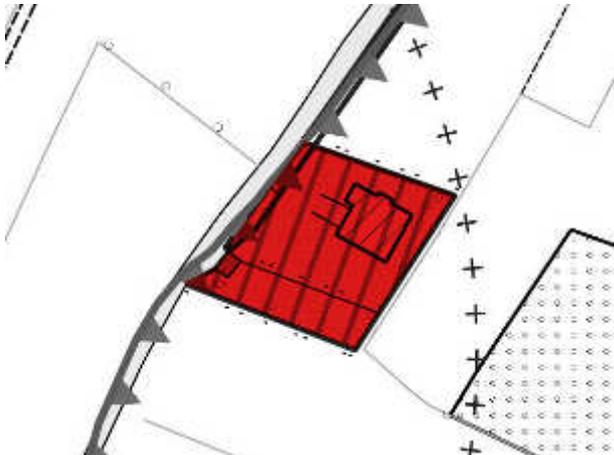
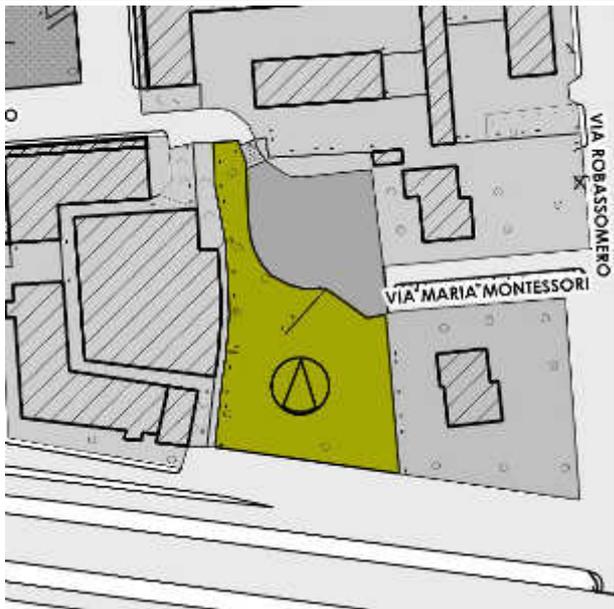
	RICONOSCIMENTO DI AREA PER SERVIZI COMUNALE	
		+ 2.258 mq
INCREMENTO DI AREE PER SERVIZI EFFETTUATO CON IL PROGETTO DEFINITIVO DELLA PRESENTE VARIANTE:		+ 1.120 mq
DECREMENTO COMPLESSIVO DI AREE PER SERVIZI EFFETTUATO CON LA PRESENTE VARIANTE:		- 3.788,83 mq

capacità insediativa massima di PRG	24.102 abitanti
superficie per servizi in incremento o diminuzione consentita con Variante Parziale (+/- 0,5 mq/ab)	+/- 12.051 mq
saldo superficie per servizi pubblici incrementata in occasione di precedenti Varianti Parziali	0 mq
superficie per servizi pubblici ridotta con la presente Variante Parziale	- 3.788,83 mq
saldo finale di superficie per servizi pubblici ridotta con Varianti Parziali	- 3.788,83 mq

verifica standard: $3.788,83 \text{ mq} < 12.051 \text{ mq}$
- 0,15 mq/ab

Residuo di Capacità Edificatoria a destinazione residenziale

ESTRATTI DEL PRGC COME MODIFICATO DALLA VARIANTE	STRALCI	INCREMENTI
	MODIFICA n.1a RIDUZIONE DELL'AREA ATrC3	
	- 7.546,95 mq	---
	MODIFICA n.1b RIDUZIONE DELL'AREA AVa2	
	- 1.931,10 mq	
	MODIFICA n.2a STRALCIO PORZIONE DI AREA TC2	

	731 mq x 0,25 mq/mq = - 182,75 mq	
	MODIFICA n.2b STRALCIO DI PORZIONE DI AREA TC4a	
	1.000 mq x 0,30 mq/mq = - 300 mq	
	MODIFICA n.3d STRALCIO DI UN'AREA A SERVIZI	
		1.701 mq x 0,25 mq/mq = + 425,25 mq
MODIFICHE APPORTATE CON IL RPOGETTO DEFINITIVO DELLA VARIANTE		
	RICONOSCIMENTO DI AREA PER SERVIZI COMUNALE	
	2.258 mq x 0,4 mq/mq = - 903,20 mq	+ 2.258 mq
Ammontare complessivo del residuo di capacità edificatoria a destinazione residenziale in capo alla Città di Ciriè :		- 10.438,75 mq

Residuo di Capacità Edificatoria per attività economiche

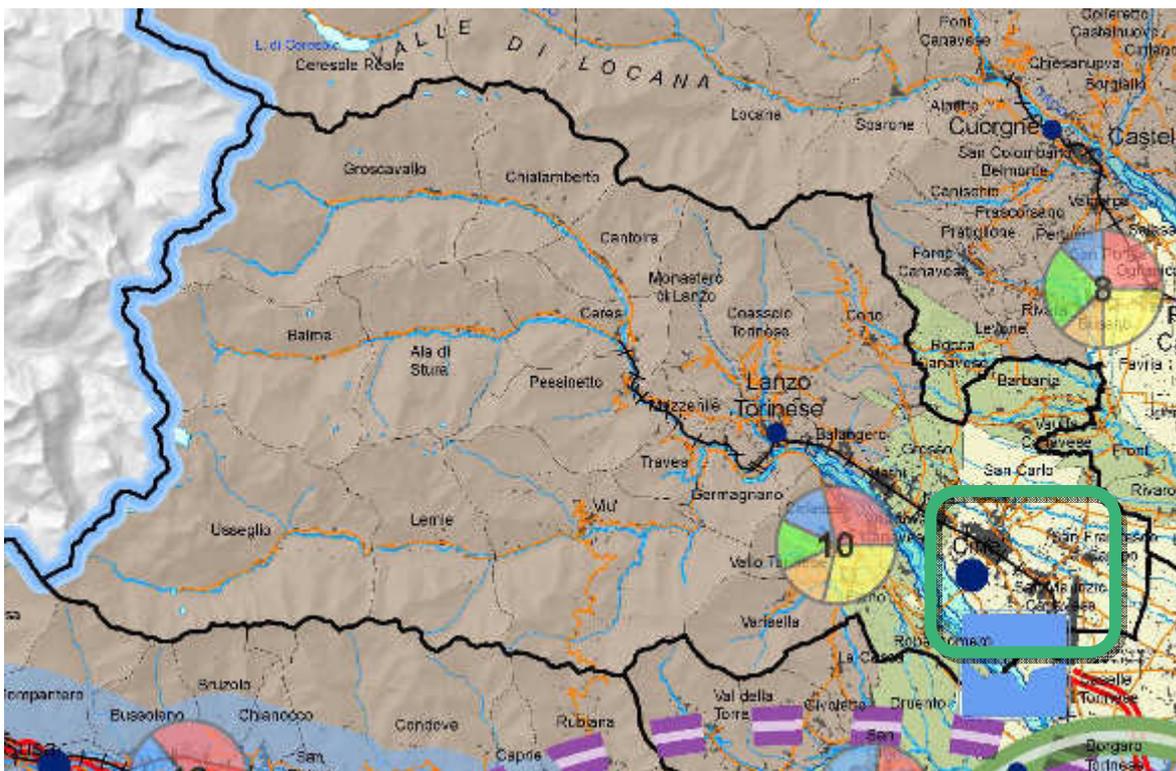
ESTRATTI DEL PRGC COME MODIFICATO DALLA VARIANTE	STRALCI	INCREMENTI
	<p>MODIFICA n.1a RIDUZIONE DELL'AREA ATrC3</p> <p>- 838,55 mq</p>	<p>---</p>
	<p>MODIFICA n.1b RIDUZIONE DELL'AREA AVa2</p> <p>- 1.931,10 mq</p>	
<p>Ammontare complessivo del residuo di capacità edificatoria Per attività economiche in capo alla Città di Ciriè :</p>		<p>- 2.769,65 mq</p>

6. VERIFICA DI COERENZA CON LA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

I contenuti della Variante Parziale n.1 al PRGC di Ciriè risultano coerenti con obiettivi, linee strategiche e direttive delle strumentazioni territoriali di livello sovraordinato, come si argomenta in seguito.

6.1 PIANO TERRITORIALE REGIONALE (PTR)

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



Estratto della "Tavola di Progetto" del PTR.

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

con la Corona Verde, perseguendo:

- il contenimento dell'urbanizzazione lungo gli assi viari di fondovalle (la SP 2);
- la salvaguardia delle continuità agronaturali (varchi ecologici);
- la valorizzazione degli insediamenti produttivi e lo sviluppo industriale e terziario.

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

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

Nell'ottica di promuovere una crescita equilibrata del sistema locale, la Variante opera per contenere l'edificato frammentato e disperso in territorio agricolo, eliminando/riducendo alcuni ambiti di trasformazione ubicati in posizione di frangia urbana, e introduce elementi di potenziamento dei fattori di competitività a vantaggio delle attività economiche presenti e per l'attrattività di nuove risorse.

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

In linea con gli indirizzi e le direttive della Regione per le aree urbanizzate all'esterno dei centri storici, la Variante si occupa di evitare espansioni o sviluppi lineari dell'edificato, stabilizzare i margini urbani dal disegno sfilacciato, rafforzare la dotazione di servizi e di attrezzature.

ART.21 "GLI INSEDIAMENTI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE"

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

A livello locale, la Variante interviene sulle zone industriali esistenti sul territorio ciriacese, in parte sottoutilizzate, definendo politiche di completamento e densificazione dei tessuti, di razionalizzazione e diversificazione delle attività insediate, di inserimento nel contesto.

ART.24 "LE AREE AGRICOLE"

ART.27 "LE AREE RURALI PERIURBANE"

Nelle aree destinate ad attività agricole sono obiettivi prioritari del PTR la valorizzazione e il recupero del patrimonio agricolo e la tutela delle unità produttive. In particolare, nelle aree rurali periurbane – che, per la posizione prossima alle zone

urbane, la compenetrazione di attività e la pluralità di interessi incidenti, non sono in grado di esprimere una vocazione d'uso definita e stabile – sono da perseguire prioritariamente la limitazione dell'eccessivo e disordinato consumo di suolo e il mantenimento della conduzione agricola dei fondi.

La Variante punta a favorire la permanenza dell'attività agricola anche a ridosso degli abitati, a valorizzare il ruolo dei corridoi ecologici, a ridefinire il confine tra l'edificato continuo e le altre parti del territorio.

ART.30 "LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE"

ART.31 "CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO"

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

La Variante stralcia ambiti edificabili marginali, migliorando l'assetto (anche ambientale) di alcune aree di completamento urbano/trasformazione e restituendo alla destinazione agricola circa 56.000 mq di terreno. Inoltre, indirizza a soddisfare eventuali esigenze insediative tramite interventi su edifici e tessuti urbani esistenti, nell'ottica di limitare il consumo di suolo esterno.

6.2

PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE (PPR)

Il PPR (approvato con DCR n.233-35836 del 3/10/2017) articola il territorio amministrativo piemontese in 76 complessi integrati di paesaggi locali differenti, denominati Ambiti di Paesaggio (AP). Ciriè ricade nell'AP 30 "Basso Canavese".

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

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

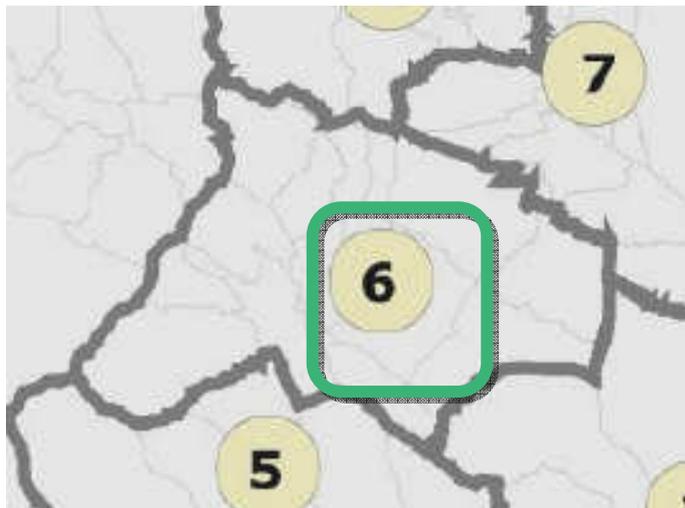
La Variante comporta una revisione in diminuzione delle previsioni edificatorie del vigente PRG, con particolare riferimento a lotti ubicati ai bordi degli abitati, da cui discende un considerevole risparmio di suolo – agricolo o comunque libero – per fi-

6.3

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (PTC2)

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

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



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

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

Nonostante la diversa scala territoriale di riferimento dei due strumenti, anche la Variante n.1 al PRG della Città di Ciriè opera in coerenza con tali finalità, riducendo o eliminando lotti edificabili e creando migliori condizioni per l'attuazione sostenibile, sia da un punto di vista economico che sul versante ambientale, di aree già previste dal Piano approvato.

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

ART.13 "MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI (DIRETTIVA)"

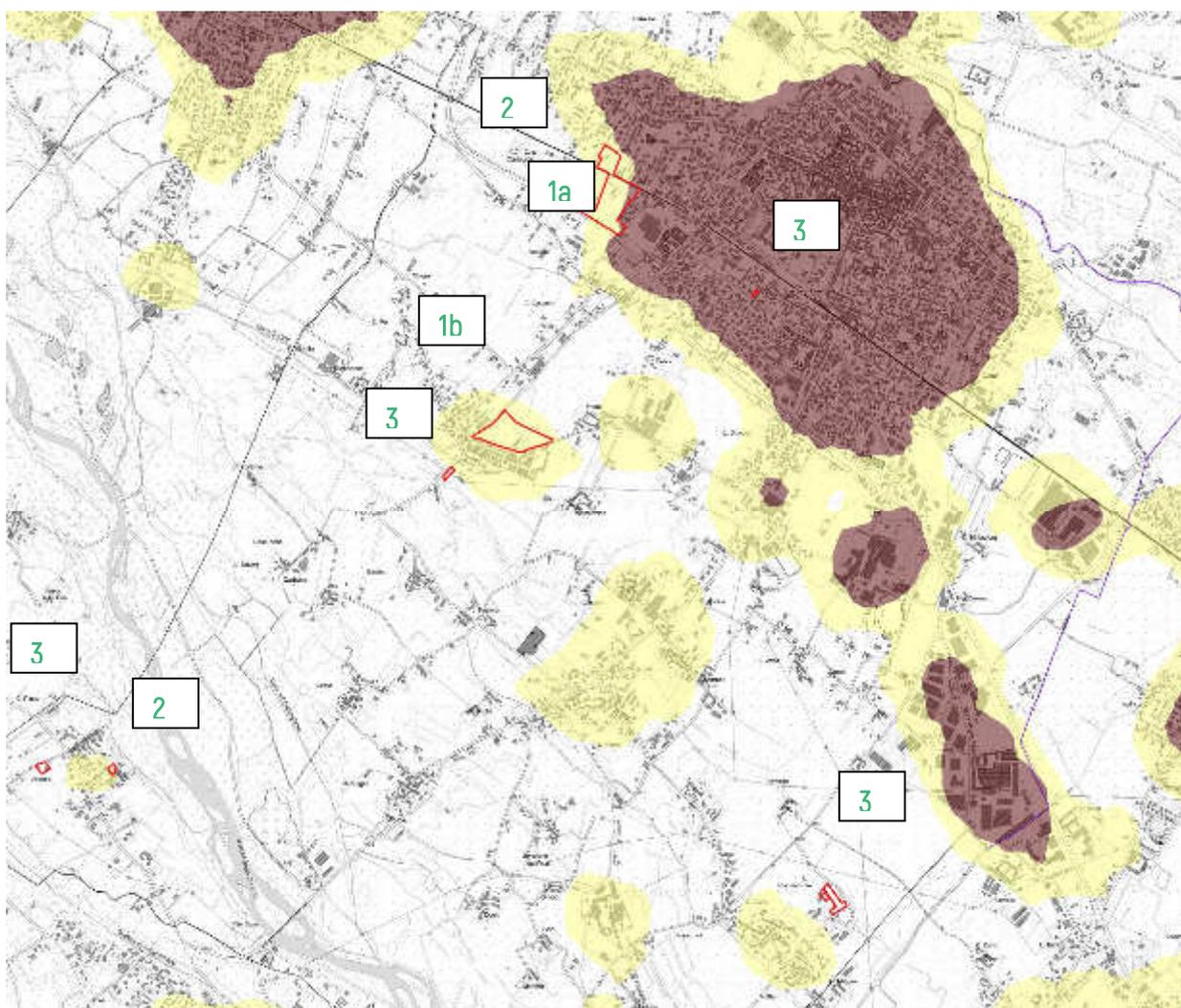
Il PTC2 dispone che *"gli impatti negativi, conseguenti alla realizzazione di insediamenti, opere, manufatti, infrastrutture, dovranno essere prioritariamente mitigati"*, mentre *"gli impatti residuali, che non è possibile evitare e mitigare, dovranno essere oggetto di opportune compensazioni ambientali,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

Si è detto che la Variante non comporta la necessità di compensazioni del consumo di suolo, in quanto non introduce nuove possibilità di edificazione, anzi diminuisce i suoli che il vigente PRG destina ad utilizzi extra-agricoli. Per quanto riguarda le misure di mitigazione, l'apparato documentale del Piano offre già adeguate indicazioni finalizzate alla compatibilità degli interventi con lo stato delle risorse.

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

Il Piano provinciale attribuisce agli strumenti urbanistici generali e relative varianti *"l'obiettivo strategico del contenimento del consumo di suolo e dello sprawling"*, privilegiando, *"per rispondere al fabbisogno insediativo, gli interventi di riqualificazione e riordino del tessuto urbano esistente"*. Pertanto, promuove il recupero – anche attraverso idonei mutamenti di destinazione – e l'uso delle costruzioni esistenti non utilizzate o sottoutilizzate, prevede interventi di rafforzamento della struttura urbana con la necessaria dotazione di servizi, esclude nuovi ambiti urbanistici di espansione dispersi sul territorio libero/non urbanizzato al fine di realizzare forme compatte degli insediamenti.

La Variante n.1 contribuisce a concretizzare queste azioni a livello locale, dal momento che incentiva lo sviluppo interno agli insediamenti abitativi e ai comparti industriali esistenti, valorizza un edificio comunale dismesso, individua nuovi spazi a disposizione della collettività, elimina previsioni insediative in aree connotate da usi o assetti prevalentemente rurali e favorisce la stabilizzazione dei margini urbani.

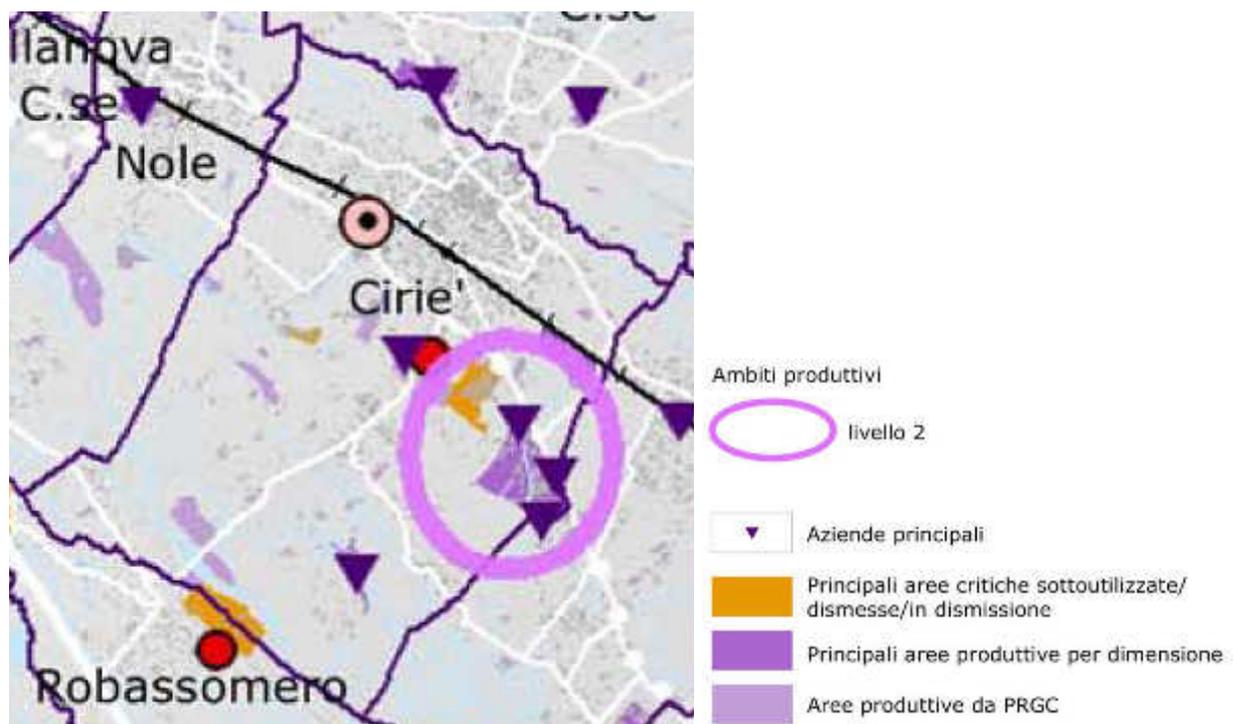


Aree dense e di transizione individuate dal PTC2 sul territorio di Ciriè.

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

- le modifiche del primo gruppo coinvolgono aree di transizione, vale a dire *“porzioni di territorio poste ai margini degli ambiti urbanizzati, caratterizzate dalla limitata estensione e dalla possibile presenza delle infrastrutture primarie”*. La Variante provvede a ridefinire le previsioni vigenti a loro carico, nella direzione di migliorarne l’inserimento nell’ambiente e di ridurre il suolo complessivo prenotato per usi insediativi;
- le altre modifiche cartografiche riguardano lotti ricadenti in contesti liberi – fatta eccezione per la **3a**, posta interamente nell’area densa del capoluogo, mentre la **2b** è parzialmente ricompresa anche nell’area di transizione di Vastalla – ma non introducono nuove opportunità insediative né prevedono l’ampliamento di nuclei o borgate;
- le aree industriali sono individuate come aree dense – almeno per quanto riguarda il “nucleo” più interno – e la Variante incentiva processi di ristrutturazione urbanistica, di densificazione del tessuto esistente e di completamento su reliquati.

ART.24 “SETTORE PRODUTTIVO ARTIGIANALE E INDUSTRIALE”



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

L’area TC6 di Via Torino è riconosciuta dal PTC2 come ambito produttivo di II livello, caratterizzato cioè da *“presenze produttive significative o che rappresentano forme di presidio, in aree a vocazione ancora manifatturiera e industriale ma su cui è complesso, per ragioni territoriali, economiche, ambientali e sociali, favorire ulteriori processi di crescita e concentrazione”*. Al loro interno si confermano e tutelano le destinazioni produttive, anche con la riorganizzazione funzionale degli spazi, e sono ammessi limitati ampliamenti.

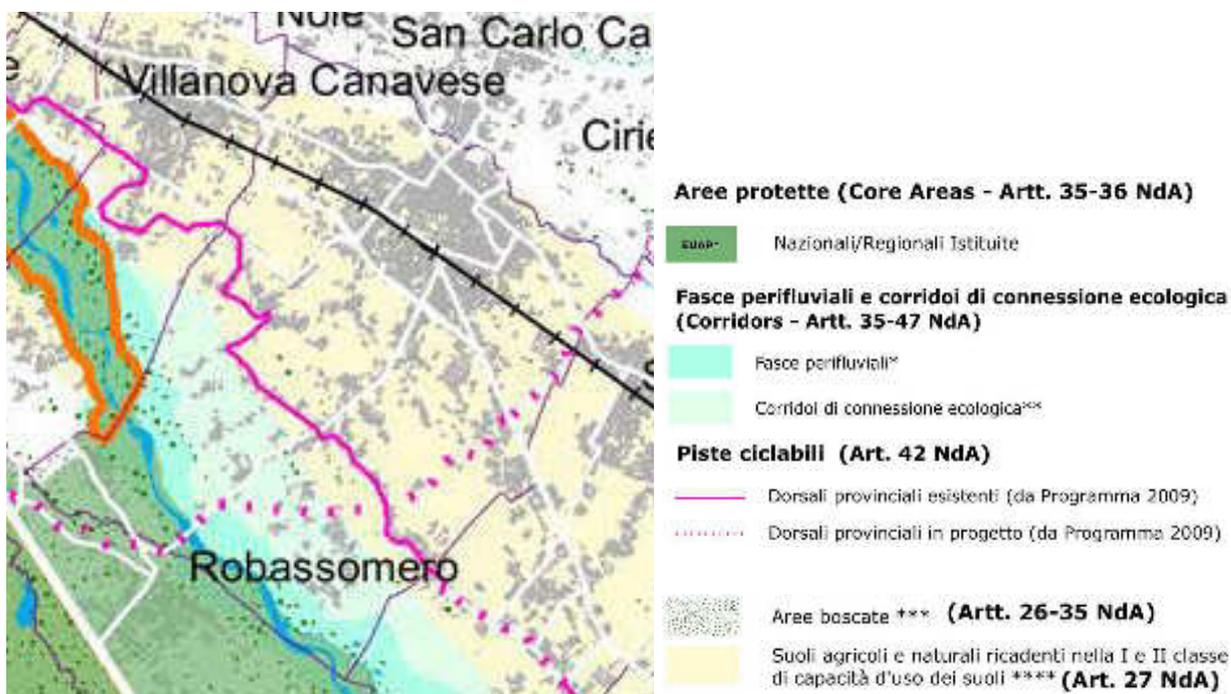
La Variante pone le basi per una generale riqualificazione degli insediamenti industriali esistenti, ai fini della concentrazione e diversificazione dell'offerta economica e del contenimento del consumo di suolo per scopi produttivi.

ART.27 "AREE AD ELEVATA VOCAZIONE E POTENZIALITÀ AGRICOLA"

ART.35 "RETE ECOLOGICA PROVINCIALE"

Pressoché l'intero Comune presenta suoli di elevata capacità d'uso, che la Variante valorizza stralciando previsioni edificatorie, incentivando la saturazione di aree già compromesse e dedicando alcuni lotti a usi orticoli per la comunità.

In merito alle aree oggetto di modifica ricomprese nel corridoio del Torrente Ronello o nel perimetro del Parco della Mandria, non viene a configurarsi nuovo consumo di suolo, non viene alterata la funzione ecologica del corso d'acqua e non vengono intaccati spazi naturali o seminaturali di pianura.



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

ART.34 "AREE PERIURBANE E AREE VERDI URBANE"

Nell'ambito del primo gruppo di modifiche, la **1a** interessa un'area limitrofa ai tessuti costruiti del capoluogo, caratterizzata da discreta insularizzazione, bassa naturalità ed elevata disgregazione del tessuto agricolo, mentre la **1b** riguarda un ambito maggiormente integro, per quanto limitrofo al nucleo abitato di Triveri-Ricardesco.

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



APPENDICE

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

PREMESSA

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

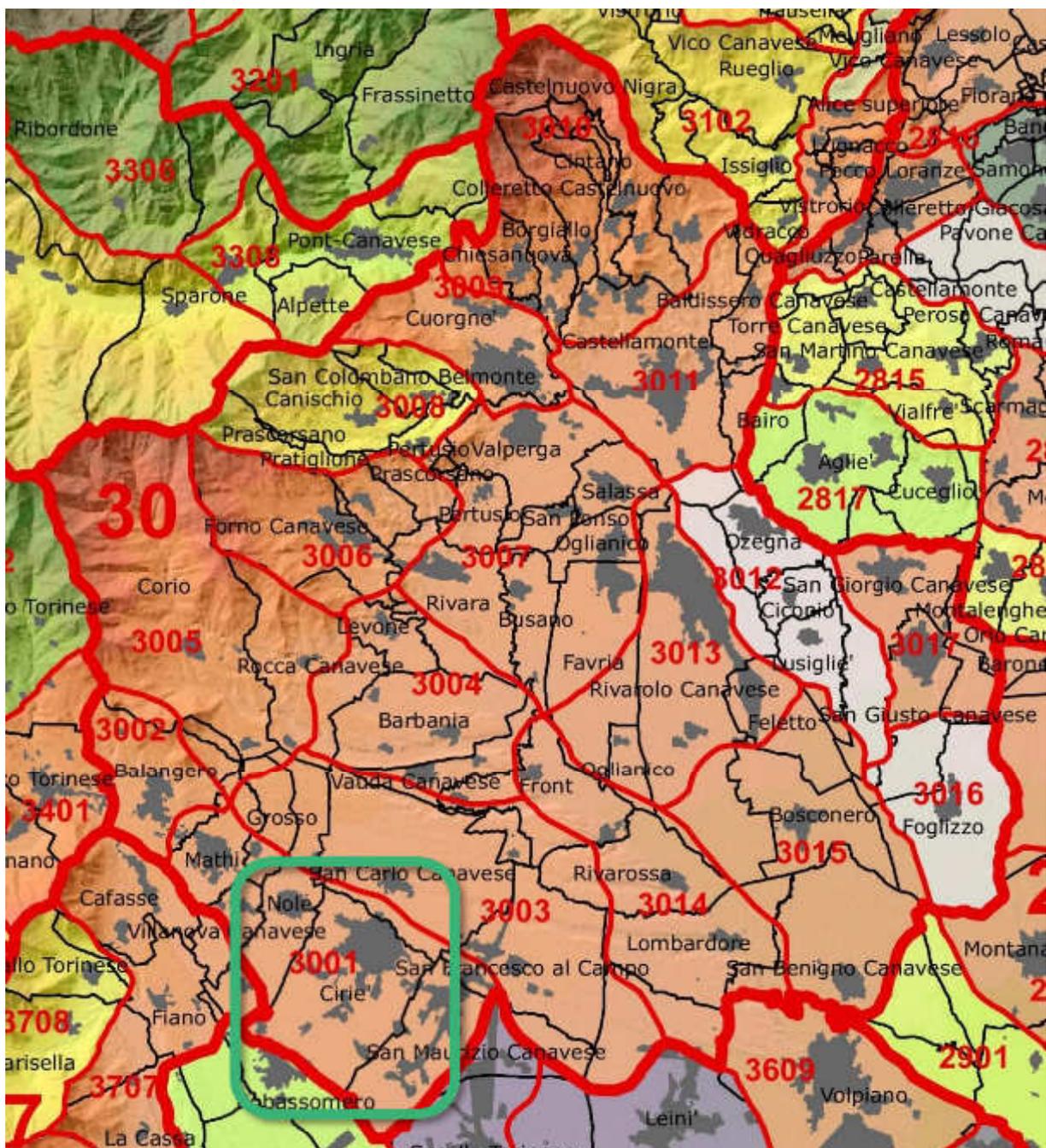
Si ricorda che la presente Variante non costituisce adeguamento al PPR.

PARTE PRIMA

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

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

Tavola P3 • Ambiti e unità di paesaggio



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

AP 30 - scheda descrittiva

[...]

Dinamiche in atto

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

Condizioni

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

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

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

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

- fenomeni di scarsa manutenzione all'interno dei nuclei storici hanno compromesso in alcuni casi la leggibilità dell'impianto originario, mentre in vari punti il patrimonio edilizio storico cosiddetto "minore", individuabile in non poche borgate anche di media quota, risulta in precarie condizioni;
- sporadici interventi di evidenziazione di singole emergenze, anche con ambiziosi progetti di riuso funzionale (manifattura di Cuornè) o enfaticizzazione di un aspetto rilevante (museo della ceramica di Castellamonte), o ancora di restauro-musealizzazione (scavi archeologici all'abbazia di Fruttuaria) non permettono l'inserimento dell'emergenze stesse all'interno di una logica di struttura storica del territorio e di comprensione delle logiche territoriali;
- ampie aree agricole (seppure segnate da coltivazioni molto disomogenee) sono in fase di consistente riduzione e in molti casi di completo abbandono, e al loro posto trovano spazio nuovi contenitori commerciali o di deposito, anche in aree paesaggisticamente di rilievo, con relativi impatti sul contesto;

- degrado e disconnessione degli elementi della rete ecologica: aree di interesse naturalistico, superfici forestali di maggiore interesse, corsi e specchi d'acqua e formazioni legnose lineari, soprattutto in ambito pianiziale;
- perdita di valenze paesaggistiche di pregio legate alla tradizionale presenza antropica nella fascia pedemontana e sui terrazzi antichi, anticamente ben armonizzata con la natura dei luoghi;
- degrado di castagneti per fattori diversi, quali incendio, collasso colturale o più semplicemente per abbandono;
- taglio dei cedui invecchiati e in generale utilizzazioni irrazionali con degrado della qualità paesaggistica ed ecologica del bosco; in particolare tagli a scelta commerciale con prelievo indiscriminato dei grandi alberi, soprattutto delle riserve di querce a fustaia, con utilizzazioni fatte da personale non specializzato;
- disseccamento degli alvei fluviali in estate e condizioni di stress idrico per le zone a bosco ripario, dovute all'abbassamento generalizzato delle falde e conseguenti diffuse morie di vegetazione arborea, causate da prelievi eccessivi per usi irrigui e contemporanei deficit di precipitazioni.

Indirizzi e orientamenti strategici

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

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

In particolare, per quanto riguarda i boschi:

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

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

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

AP 30 - schema Obiettivi / Linee di azione

Obiettivi

Linee di azione

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

4.1.1	Integrazione paesaggistico-ambientale delle aree per le produzioni innovative, da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali (localizzative, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell'intorno).	Promozione di buone pratiche per il completamento o il nuovo insediamento produttivo in aree di porta o di bordo urbano (insediamenti lineari di Cuorné, Castellamonte, Rivarolo, Valperga e verso la piana Feletto, S.Giorgio, S.Giusto e S. Benigno).
4.5.1	Sviluppo di reti di integrazione e di attrezzature leggere per il turismo locale e diffuso, rispettoso e capace di valorizzare le specificità e le attività produttive locali.	Potenziamento delle connessioni tra il polo della Reggia di Aglié e gli altri poli rilevanti sul territorio.

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

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

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

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

Infine, la **tipologia normativa** assegnata all'UP 3001 identifica un ampio ambito – prevalentemente montano o collinare – non particolarmente caratterizzato ma comunque sede di una consolidata relazione tra sistemi naturali e sistemi insediati rurali tradizionali, in cui tuttavia sono presenti modificazioni diffuse indotte da nuove infrastrutture, residenze disperse e/o attrezzature per attività produttive, in alcuni casi accompagnate da diffusi processi di abbandono soprattutto – ma non solo – delle attività rurali. La Variante consente di contenere ulteriori episodi di frammentazione territoriale ed erosione del suolo, conservando l'identità dei centri extraurbani e le loro connessioni con il territorio libero.

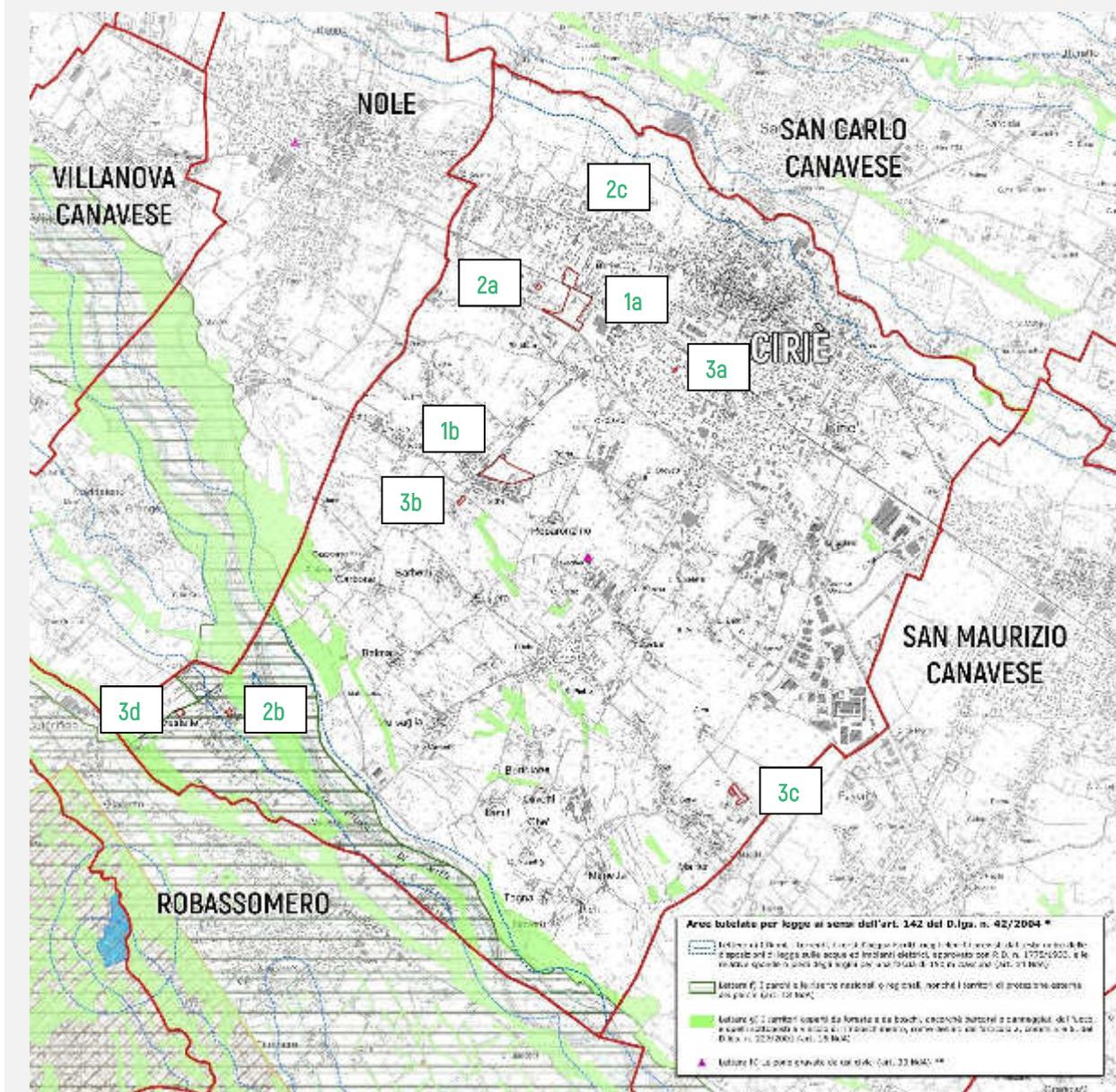
PARTE SECONDA

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

Di seguito si riportano:

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

Tavola P2.2 • Beni paesaggistici



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

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



- Torrente Banna
- Torrente Ronello
- Torrente Stura di Lanzo



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

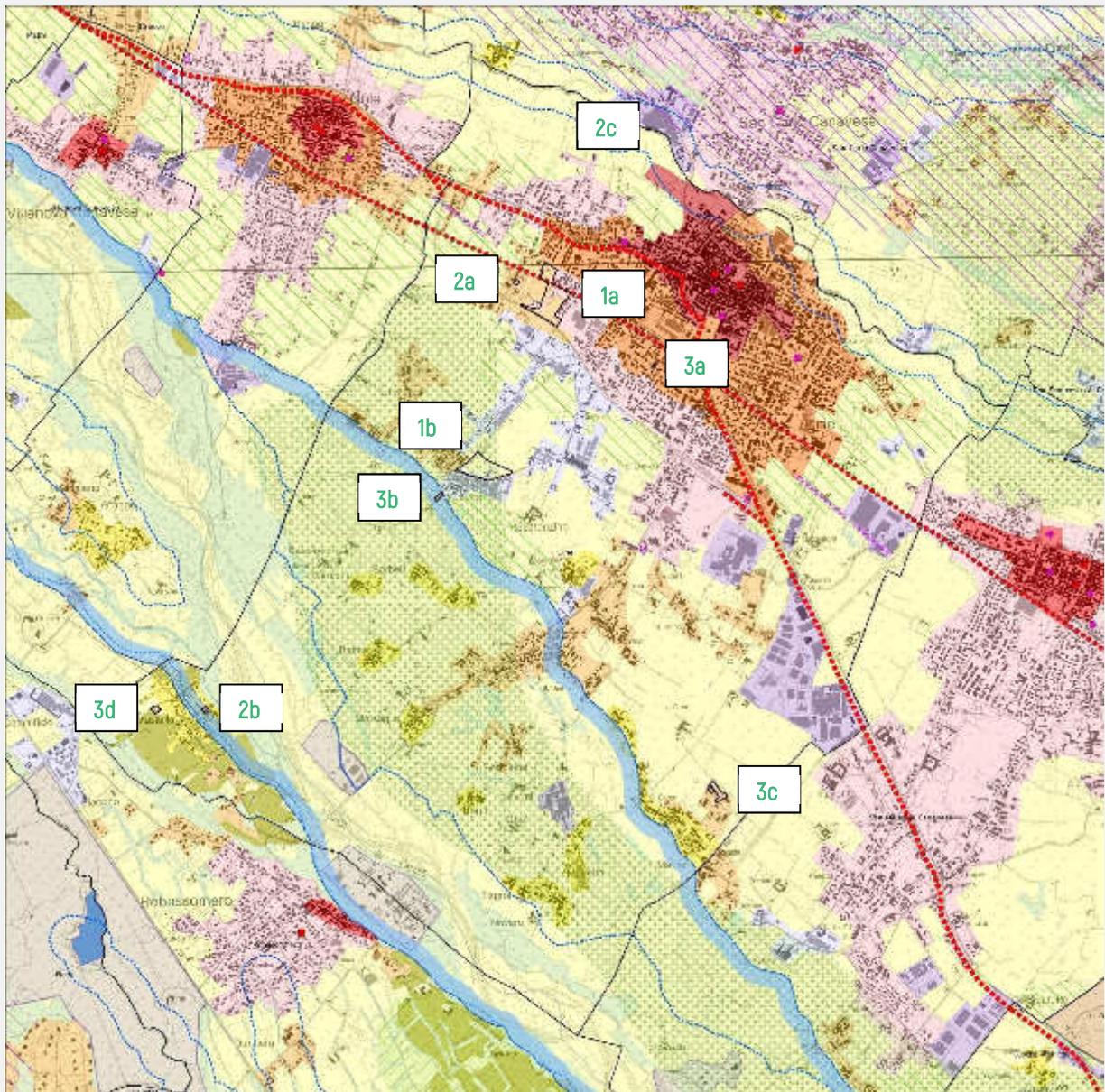


Lettera g) I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento [art.2, c. 2 e 6, del D.Lgs. n. 227/2001] (art.16)



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

Tavola P4.10 • Componenti paesaggistiche

**COMPONENTI NATURALISTICO – AMBIENTALI**

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

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

-  Rete viaria di età moderna e contemporanea:
- Torino-Lanzo Torinese
-  Rete ferroviaria storica:
- Torino-Ciriè

3 Centri di II rango (art.24)

Struttura insediativa storica di centri con forte identità morfologica (art.24):

-  -Permanenza archeologica di fondazioni romane e protostoriche
- Insediamenti di nuova fondazione di età medievale (villenove, ricetti).

Sistemi di testimonianze storiche del territorio rurale (art.25):

-  -Aree con nuclei rurali esito di riorganizzazione di età moderna
- Aree di rilevante valenza storico-ambientale territoriale caratterizzate da colture e nuclei rurali esito di riorganizzazione di età contemporanea (XIX-XX sec.)

 Aree e impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico (art.27):

- Industria cartaria, opifici

COMPONENTI PERCETTIVO - IDENTITARIE

Fulcri del costruito (art.30):

-  -San Martino di Liramo
- Santo Stefano

Elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica (art.30):

- Centro storico
- Confraternita del San Sudario
-  -Duomo
- Palazzo Doria e resti fortificazione e lacerti di edifici tardomedievali
- Parrocchiale di San Giuseppe
- Pieve di San Martino di Liramo

COMPONENTI MORFOLOGICO - INSEDIATIVE

 Porte urbane (art.34):

- Porta critica

 Urbane consolidate dei centri minori (art.35) m.i.2

 Tessuti urbani esterni ai centri (art.35) m.i.3

 Tessuti discontinui suburbani (art.36) m.i.4

 Insediamenti specialistici organizzati (art.37) m.i.5

 Area a dispersione insediativa prevalentemente residenziale (art.38) m.i.6

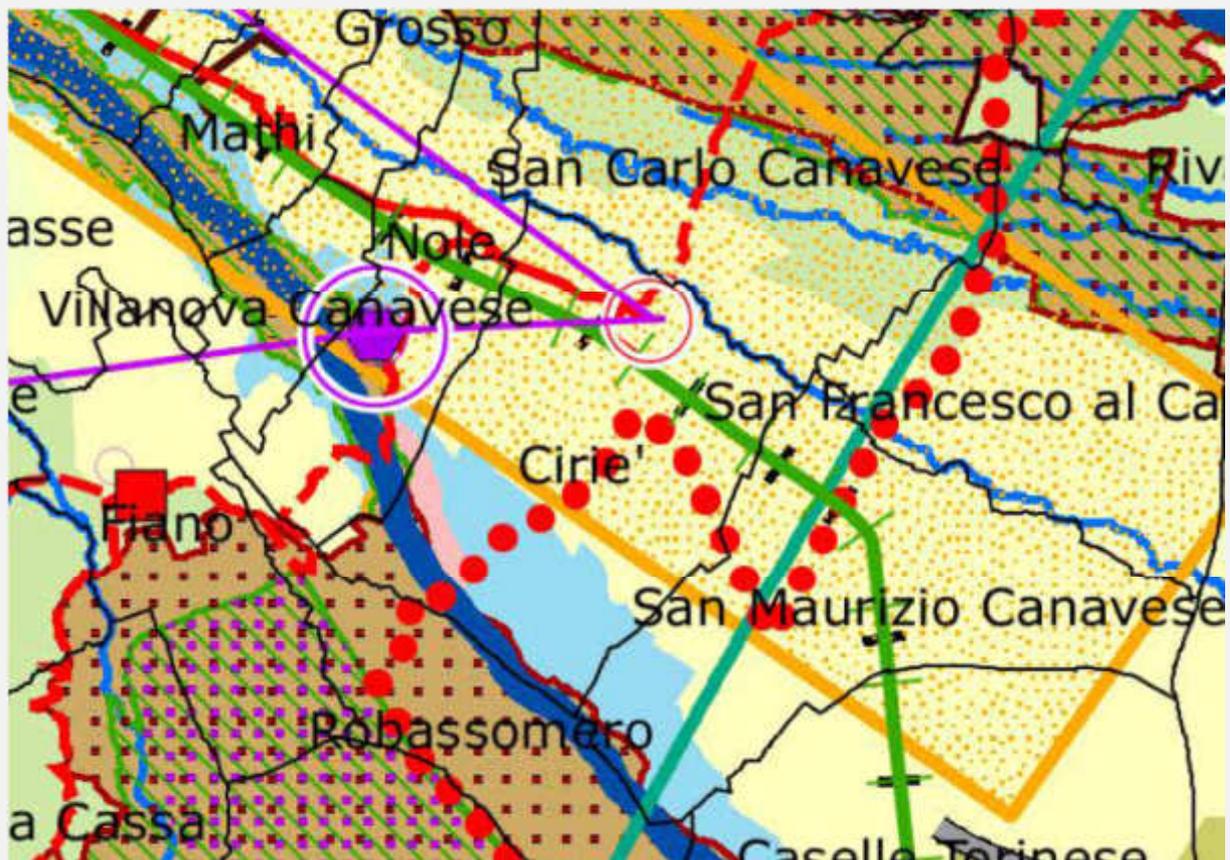
 Aree a dispersione insediativa prevalentemente specialistica (art.38) m.i.7

 "Insule" specializzate (art.39, c.1, lett. A, punti II, V) m.i.8

 Aree rurali di pianura o collina (art.40) m.i.10

 Sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna (art.40) m.i.11

Tavola P5 • Rete di connessione paesaggistica



ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA

Nodi (core areas)

 Aree protette

 Nodi principali

Connessioni ecologiche

 Corridoi su rete idrografica da mantenere

Aree di progetto

 Aree tampone (buffer zones)

 Contesti fluviali

Aree di riqualificazione ambientale

 Contesti periurbani di rilevanza locale

 Aree agricole su cui ricreare connettività diffusa

RETE STORICO-CULTURALE

 Mete di fruizione di interesse naturale/culturale

RETE DI FRUIZIONE

 Ferrovie "verdi"

 Greenways regionali

 Circuiti di interesse fruitivo

 Rete sentieristica

SISTEMA IDROGRAFICO [articolo 14]

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

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

Componenti naturalistico - ambientali

Tav. P4.10		Zona fluviale allargata
		Zona fluviale interna

Testo normativo del PPR

Elementi di coerenza della Variante

Modifiche 2b e 3b

Indirizzi

comma 7

Per garantire il miglioramento delle condizioni ecologiche e paesaggistiche delle zone fluviali, fermi restando, per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, i vincoli e le limitazioni dettate dal PAI, nonché le indicazioni derivanti da altri strumenti di pianificazione e programmazione di bacino, nelle zone fluviali "interne" i piani locali, anche in coerenza con le indicazioni contenute negli eventuali contratti di fiume, prevedono a:

- limitare gli interventi trasformativi (ivi compresi gli interventi di installazione di impianti di produzione energetica, di estrazione di sabbie e ghiaie, anche sulla base delle disposizioni della Giunta regionale in materia, di sistemazione agraria, di edificazione di fabbricati o impianti anche a scopo agricolo) che possano danneggiare eventuali fattori caratterizzanti il corso d'acqua, quali cascate e salti di valore scenico, e interferire con le dinamiche evolutive del corso d'acqua e dei connessi assetti vegetazionali;
- assicurare la riqualificazione della vegetazione arborea e arbustiva ripariale e dei lembi relitti di vegetazione pianiziale, anche sulla base delle linee guida predisposte dall'Autorità di bacino del Po in attuazione del PAI;
- favorire il mantenimento degli ecosistemi più naturali, con la rimozione o la mitigazione dei fattori di frammentazione e di isolamento e la realizzazione o il potenziamento dei corridoi di connessione ecologica, di cui all'articolo 42;
- migliorare l'accessibilità e la percorribilità pedonale, ciclabile e a cavallo, nonché la fruibilità di eventuali spazi ricreativi con attrezzature e impianti a basso impatto ambientale e paesaggistico.

Direttive

comma 8

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

- [...];
- nelle zone fluviali "interne" prevedono:

L'area 2b rientra nella zona fluviale "interna" relativa al Torrente Ronello – che scorre al margine settentrionale di Frazione Vastalla – ed è oggetto di retrocessione da edificabile ad agricolo. Pur non essendo il lotto direttamente affacciato sul corso d'acqua, la modifica contribuisce a contenere le trasformazioni nelle sue pertinenze, favorendo un utilizzo per scopi coltivi invece che una destinazione edificatoria.

Per l'area 2b si ribadisce che la Variante è indirettamente funzionale al mantenimento delle valenze ecosistemiche del torrente.

L'area 3b è invece inclusa nell'ampia zona fluviale "allargata" relativa al Torrente Stura di Lanzo ed è oggetto di riclassificazione da agricolo a standard urbanistico per finalità sociali. Tale modifica non comporta nuove edificazioni né impermeabilizzazione dei suoli, dal momento che è specificatamente rivolta alla realizzazione di orti urbani.

- I. il ricorso prioritario a tecniche di ingegneria naturalistica per la realizzazione delle opere di protezione delle sponde;
 - II. il ripristino della continuità ecologica e paesaggistica dell'ecosistema fluviale;
 - III. azioni di restauro ambientale e paesaggistico mirate alla salvaguardia di aree a particolare fragilità ambientale e paesaggistica;
 - IV. il recupero e la riqualificazione delle aree degradate o abbandonate;
 - V. che, qualora le zone fluviali interne ricomprendano aree già urbanizzate, gli interventi edilizi siano realizzati secondo criteri progettuali tali da garantire un corretto inserimento paesaggistico; in caso di presenza di tessuti edificati storicamente consolidati o di manufatti di interesse storico, tali interventi dovranno essere rivolti alla conservazione e valorizzazione dei manufatti stessi, nonché alla continuità delle cortine edilizie poste lungo fiume;
- c) nelle zone fluviali "allargate" limitano gli interventi di trasformazione del suolo che comportino aumenti della superficie impermeabile; qualora le zone allargate ricomprendano aree già urbanizzate, gli eventuali interventi di rigenerazione e riqualificazione urbana, ivi compresi quelli di cui all'articolo 34, comma 5, dovranno garantire la conservazione o la realizzazione di idonee aree verdi, anche funzionali alle connessioni ecologiche di cui all'articolo 42.

Prescrizioni

comma 11

All'interno delle zone fluviali "interne", ferme restando le prescrizioni del PAI, nonché le indicazioni derivanti dagli altri strumenti della pianificazione e programmazione di bacino per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, valgono le seguenti prescrizioni:

- a) le eventuali trasformazioni devono garantire la conservazione dei complessi vegetazionali naturali caratterizzanti il corso d'acqua, anche mediante misure mitigative e compensative atte alla ricostituzione della continuità ambientale del fiume e al miglioramento delle sue caratteristiche paesaggistiche e naturalistico-ecologiche, tenendo conto altresì degli indirizzi predisposti dall'Autorità di bacino del Po in attuazione del PAI e di quelli contenuti nella Direttiva Quadro Acque e nella Direttiva Alluvioni;
- b) la realizzazione degli impianti di produzione idroelettrica deve rispettare gli eventuali fattori caratterizzanti il corso d'acqua, quali cascate e salti di valore scenico, nonché l'eventuale presenza di contesti storico-architettonici di pregio ed essere coerente con i criteri localizzativi e gli indirizzi approvati dalla Giunta regionale.

La Variante accoglie una richiesta pervenuta dai proprietari dei terreni oggetto di riclassificazione, non interessati all'edificazione ma piuttosto al mantenimento dell'attuale utilizzo a prato. Pertanto, non contempla trasformazioni in grado di alterare lo stato dei luoghi.

AREE RURALI DI ELEVATA BIOPERMEABILITÀ [articolo 19]

Componenti naturalistico - ambientali

Tav.
P4.10

Praterie, prato-pascoli, cespuglieti



Aree non montane a diffusa presenza di siepi e filari

Testo normativo del PPR

Elementi di coerenza della Variante

Modifiche **1b**, **3b** e **3d**

Direttive

comma 10

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

Le aree **1b** e **3b** ricadono nel territorio rurale che si estende a Sud del capoluogo ciriace, connotato da un mosaico paesaggistico di valore. La Variante provvede ad eliminare le significative potenzialità edificatorie attribuite alla prima area, permettendo il permanere degli elementi lineari e del particellare agrario, mentre per la seconda area la modifica consiste sostanzialmente nel "riconoscimento" della proprietà pubblica del lotto e non ne muta l'attuale uso agricolo, anzi lo rafforza – prevedendo orti urbani – senza intaccare nessuna delle formazioni di campo presenti negli immediati dintorni.

L'area **3d** in Frazione Vastalla è marginalmente caratterizzata dal PPR come prato-pascolo; è però evidente che si tratta di una particella completamente recintata, che ospita l'ex fabbricato scolastico e le sue pertinenze a giardino/parco giochi.

VIABILITÀ STORICA E PATRIMONIO FERROVIARIO [articolo 22]

Tav.
P4.10

Componenti storico - culturali

●●●●● Rete ferroviaria storica

Testo normativo del PPR

Elementi di coerenza della Variante

Modifica 1a

Indirizzi

comma 2

Gli interventi sul sistema della viabilità storica, previsti dagli strumenti di pianificazione, sono tesi a garantire la salvaguardia e il miglioramento della fruibilità, della riconoscibilità dei tracciati e dei manufatti a essi connessi, favorendone l'uso pedonale o ciclabile o comunque a bassa intensità di traffico, anche con riferimento alla Rete di connessione paesaggistica di cui all'articolo 42.

Direttive

comma 4

Per quanto individuato al comma 1 e al comma 3, i piani locali:

- a) disciplinano gli interventi in modo da assicurare l'integrità e la fruibilità d'insieme, il mantenimento e il ripristino, ove possibile, dei caratteri costruttivi, morfologici e vegetazionali, con particolare riferimento alle eventuali alberate, caratterizzanti la viabilità;
- b) sottopongono i manufatti edilizi o di arredo interessati a una normativa specifica che garantisca la leggibilità dei residui segni del loro rapporto con i percorsi storici, anche con riferimento alla valorizzazione di alberature, sistemi di siepi, recinzioni, cippi, rogge, canali significativi, oppure alla riduzione di impatti negativi di pali e corpi illuminanti, pavimentazioni, insegne, elementi di arredo urbano e di colore.

L'area è suddivisa in due parti dal tracciato della ferrovia Torino-Aeroporto-Ceres. La Variante punta a una minore interferenza tra previsioni insediative e infrastruttura, ridefinendo le aree edificabili confermate per una maggiore qualificazione del margine urbano di contatto.

Come detto, la modifica tutela maggiormente l'asse ferroviario e la percezione che si ha di esso dalla SP2-Corso Generale dalla Chiesa, senza interporre alcun nuovo insediamento tra i due percorsi.

AREE URBANE CONSOLIDATE [articolo 35]

Tav.
P4.10

Componenti morfologico - insediative

Tessuti urbani esterni ai centri (m.i.3)

Testo normativo del PPR

Elementi di coerenza della Variante

Modifica 3a

Indirizzi

comma 3

I piani locali garantiscono, anche in coerenza con l'articolo 24, comma 5:

- a) il potenziamento degli spazi a verde e delle loro connessioni con elementi vegetali esistenti, nonché il miglioramento della fruizione anche attraverso sistemi di mobilità sostenibile e di regolazione dell'accessibilità;
- b) il potenziamento della rete degli spazi pubblici, a partire da quelli riconosciuti storicamente, anche con la riorganizzazione del sistema dei servizi, delle funzioni centrali e dei luoghi destinati all'incontro, con il coinvolgimento delle aree verdi, la formazione di fronti e di segni di rilevanza urbana.

comma 4

I piani locali disciplinano, con riferimento ai tessuti urbani esterni ai centri (m.i. 3), eventuali processi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 34 comma 5.

Direttive

comma 5

I piani locali garantiscono il mantenimento e la valorizzazione del disegno originario d'impianto e degli elementi edilizi caratterizzanti, con particolare riferimento alle parti di città precedenti al 1950 connotate da trasformazioni urbanistiche a progetto unitario. (...)

La modifica è appunto finalizzata a perimetrare con esattezza uno spazio pubblico già attuato e costituito da un'area verde attraversata da un percorso ciclabile.

Nell'area non sono presenti fabbricati sui quali attivare interventi edilizi.

La Variante opera esclusivamente il riconoscimento di uno stato di fatto, senza introdurre nuove previsioni.

TESSUTI DISCONTINUI SUBURBANI [articolo 36]

Tav.
P4.10

Componenti morfologico - insediative

Tessuti discontinui suburbani (m.i.4)

Testo normativo del PPR

Elementi di coerenza della Variante

Modifica 1a

Indirizzi

comma 3

I piani locali garantiscono:

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

Alcune porzioni dell'area – per lo più al di sotto della ferrovia – sono identificate come tessuti che presentano un assetto urbano frammentario e frammisto ad aree libere interstiziali. La Variante è finalizzata alla strutturazione del margine Sud-occidentale del capoluogo, attestando gli ambiti di trasformazione a Nord dell'infrastruttura ferrata e rafforzando il disegno della "città pubblica" a servizio degli insediamenti.

Direttive

comma 5

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

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

Le previsioni a carattere residenziale confermate dalla Variante in area ATrC3 sono quelle più funzionali al completamento, alla densificazione e alla ricucitura degli insediamenti esistenti, in quanto interessano un terreno totalmente intercluso tra i tessuti consolidati di Via Vigna, che viene a svolgere anche un forte ruolo nella costruzione di un margine urbano netto.

AREE DI DISPERSIONE INSEDIATIVA [articolo 38]

Tav.
P4.10

Componenti morfologico - insediative

Aree a dispersione insediativa prevalentemente residenziale (m.i.6)

Testo normativo del PPR

Elementi di coerenza della Variante

Modifiche 1a, 2a e 3c

Direttive

comma 3

I piani locali, in relazione alle specificità dei territori interessati, verificano e precisano la delimitazione delle morfologie di cui al comma 1, al fine di mantenerne e promuoverne la destinazione agricola prevalente; all'interno di queste individuano altresì le aree marginali irreversibilmente compromesse, per le quali i caratteri ambientali e paesaggistici siano stati strutturalmente modificati rispetto a quelli della preesistente matrice rurale.

comma 4

Entro le aree di cui al comma 1 i piani locali definiscono previsioni e normative finalizzate a garantire che:

- a) eventuali interventi insediativi, a eccezione di quelli connessi allo svolgimento delle attività agricole, non interessino le aree caratterizzate da elevata produttività e pregio agronomico di cui all'articolo 20, biopermeabilità di cui all'articolo 19 e valenza percettivo-identitaria, paesaggistica o culturale di cui agli articoli 30, 32 e 33, ovvero le aree libere residue interessanti ai fini della realizzazione della rete ecologica di cui all'articolo 42, e si concentrino nelle aree irreversibilmente compromesse di cui al comma 3;
- b) possano essere ammessi, oltre a interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, solo i completamenti realizzabili nelle aree interstiziali all'interno o a margine di contesti già edificati, se finalizzati alla definizione di margini e bordi di separazione tra aree libere e aree costruite;
- c) gli interventi consentiti mirino alla riqualificazione del contesto, privilegiando allineamenti finalizzati al riordino degli insediamenti e l'uso di caratteri tipologici coerenti con l'ambiente e il paesaggio circostante, nonché alla conservazione e valorizzazione dei sistemi di ville di cui all'articolo 26; la progettazione sia urbanistica sia edilizia deve inoltre tenere conto di quanto indicato dagli specifici indirizzi per la qualità paesaggistica predisposti dalla Giunta regionale;
- d) siano favoriti gli interventi di riconversione verso utilizzi agricoli di aree ed edifici con diversa destinazione d'uso.

La maggior parte dell'area 1a e le aree 2a e 3c sono classificate tra gli ambiti rurali investiti da processi di dispersione insediativa a destinazione residenziale e bassa densità.

La Variante agisce in accordo con lo stato di fatto dei luoghi.

Nel caso della prima area, mantiene le previsioni edificatorie nella porzione a Nord della ferrovia, che risulta completamente interclusa e compromessa, mentre stralcia quelle insistenti a Sud, dove si ravvisano caratteristiche di territorio libero, in parte coltivato.

Nel caso delle altre due aree, la Variante conferma l'utilizzo in atto come verde pertinenziale alla residenza e/o promuove la conduzione orticola dei fondi.

Le modifiche 2a e 3c non prefigurano nuovi interventi insediativi eccedenti il modesto attrezzamento per finalità coltivate.

In area 1a la Variante interviene per migliorare l'assetto delle vigenti ipotesi insediative, confermando solamente la porzione maggiormente compromessa – comunque non interessata dalle componenti disciplinate dai citati articoli del PPR – in cui attuare progetti di completamento e riordino urbano e di generale riqualificazione del contesto.

INSEDIAMENTI RURALI [articolo 40]

Componenti morfologico - insediative	
Tav. P4.10	Aree rurali di pianura o collina (m.i.10)
	Sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna (m.i.11)

Testo normativo del PPR	Elementi di coerenza della Variante
	Modifiche 1b , 2b , 3b , 3c e 3d
<p>Direttive</p> <p><i>comma 5</i></p> <p>Entro le aree di cui al presente articolo la pianificazione settoriale (lettere b., e.), territoriale provinciale (lettere f., g., h.) e locale (lettere a., b., c., d., f., g., h.) stabilisce normative atte a:</p> <p>a) disciplinare gli interventi edilizi e infrastrutturali in modo da favorire il riuso e il recupero del patrimonio rurale esistente, con particolare riguardo per gli edifici, le infrastrutture e le sistemazioni di interesse storico, culturale, documentario;</p> <p>b) collegare gli interventi edilizi e infrastrutturali alla manutenzione o al ripristino dei manufatti e delle sistemazioni di valenza ecologica e/o paesaggistica (bacini di irrigazione, filari arborei, siepi, pergolati, ecc.);</p> <p>c) contenere gli interventi di ampliamento e nuova edificazione non finalizzati al soddisfacimento delle esigenze espresse dalle attività agricole e a quelle a esse connesse, tenuto conto delle possibilità di recupero o riuso del patrimonio edilizio esistente e con i limiti di cui alla lettera g);</p> <p>d) disciplinare gli interventi edilizi in modo da assicurare la coerenza paesaggistica e culturale con i caratteri tradizionali degli edifici e del contesto;</p> <p>e) disciplinare, favorendone lo sviluppo, le attività agrituristiche e l'ospitalità diffusa, l'escursionismo e le altre attività ricreative a basso impatto ambientale;</p> <p>f) definire criteri per il recupero dei fabbricati non più utilizzati per attività agro-silvo-pastorali, in coerenza con quanto previsto dalla l.r. 9/2003;</p> <p>g) consentire la previsione di interventi eccedenti i limiti di cui al punto f. qualora vi sia l'impossibilità di reperire spazi e volumi idonei attraverso interventi di riqualificazione degli ambiti già edificati o parzialmente edificati, affrontando organicamente il complesso delle implicazioni progettuali sui contesti investiti; in tali casi gli interventi dovranno comunque non costituire la creazione di nuovi aggregati, ma garantire la continuità con il tessuto edilizio esistente e prevedere adeguati criteri progettuali, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale;</p> <p>h) consentire la previsione di interventi infrastrutturali di rilevante interesse pubblico solo a seguito di procedure di tipo concertativo (accordi di programma, accordi tra amministrazioni, procedure di copianificazione), ovvero se previsti all'interno di strumenti di programmazione regionale o di pianificazione territoriale di livello regionale</p>	<p>In area 1b, la Variante elimina le possibilità edificatorie ammesse dal PRG vigente, evitando così l'alterazione e la frammentazione di territori connotati da usi storicamente consolidati per l'agricoltura, l'allevamento o la gestione forestale, con marginale presenza di usi diversi. In merito alla strada in progetto, oltre al tracciato viene confermato il relativo corridoio di ricucitura e attrezzamento ecologico.</p> <p>Anche la modifica 2b prevede la retrocessione di lotti ad oggi edificabili, in favore del loro utilizzo agricolo.</p> <p>Le aree 3b e 3c sono coinvolte in progetti di allestimento di orti urbani su aree pubbliche in territorio extraurbano, a conferma della vocazione rurale della piana ciriacese.</p> <p>L'ambito 3d è l'unico tra i suelencati per cui si ammettono operazioni edilizie, che però riguardano un fabbricato esistente dismesso, comprensivo di pertinenze recintate, che non rappresenta testimonianza del patrimonio edificato di matrice rurale. La Variante ne promuove comunque il recupero, così da soddisfare esigenze insediative senza ulteriore consumo di suolo.</p>

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

RETE DI CONNESSIONE PAESAGGISTICA [articolo 42]

Testo normativo del PPR

Elementi di coerenza della Variante

Indirizzi

comma 8

I piani territoriali provinciali e i piani locali considerano gli elementi della Rete, anche in relazione alle indicazioni del progetto della rete di valorizzazione ambientale di cui all'articolo 44, individuando le misure di tutela e di intervento per migliorarne il funzionamento, mediante appositi progetti, piani e programmi che ne approfondiscano e specificchino gli aspetti di interesse sub regionale e locale, in coerenza con le norme specifiche di tutela e conservazione delle aree naturali protette e dei Siti della Rete Natura 2000.

comma 9

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

comma 11

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

- a) adottare orientamenti progettuali tali da aderire ai caratteri specifici dei contesti interessati, con particolare riferimento alle indicazioni di cui alla Parte III delle presenti norme;
- b) prestare speciale attenzione agli aspetti panoramici e di intervisibilità, sia attivi (le infrastrutture come canali di fruizione visiva), sia passivi (le infrastrutture come oggetto di relazioni visive), con particolare riferimento a quelle considerate agli articoli 30 e 33;
- c) prestare speciale attenzione all'uso della vegetazione (cortine verdi, viali d'accesso, arredo vegetale, barriere verdi anti-rumore, ecc.) nei progetti di infrastrutture;
- d) adottare specifiche misure di mitigazione nei confronti delle criticità esistenti.

In generale, la Variante sostiene la formazione della rete ecologica locale, eliminando previsioni interferenti con elementi lineari di campo e tutelando il territorio agricolo.

Seppur indirettamente, la modifica **1a** sostiene il rafforzamento dell'asse ferroviario riconosciuto dal PPR come "infrastruttura verde", qualificandone la fruizione.

Sempre la modifica **1a** consente di mantenere libere le visuali che dalla ferrovia si hanno verso Sud, una volta usciti dal centro abitato compatto in direzione Nole, e di riqualificare i tessuti abitati esistenti che affiancano il tracciato.

Alla luce di quanto sopra esposto, si dichiara che la Variante Parziale n.1 al vigente PRG della Città di Ciriè è coerente e rispetta le norme del PPR.