Città di Ciriè

Regione Piemonte - Città metropolitana di Torino

Nuovo PRG

Laboratoriomobile

Approvato con D.G.R. n° 20-4013 del 03/10/2016

1^ VARIANTE STRUTTURALE AL PRG

PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO PRELIMINARE

ai sensi del comma 4, dell'articolo 17 della LR 56/77 e s.m.i.

Settembre 2026

Progettista del PRGC
Prof. Arch. Carlo Alberto Barbieri
con
Arch. Carolina Giaimo

Consulenti
Prof. Graziella Fornengo
Aspetti socio-economici e scenari di sviluppo locale

Arch. Guido Laganà
Progetto urbano, tessuti storici e beni culturali ed ambientali

Dott. Geol. Renata De Vecchi Pellati
Analisi geologico-tecnica

Arch. Paesagg. Ennio Matassi
Valutazione Ambientale Strategica

Arch. Cristiano Picco
Indirizzi progettuali per la trasformazione urbana

Estensore della Variante Strutturale
Arch. Gian Carlo Paglia

Sindaco
Dott.ssa Loredana Devietti Goggia

Assessore all'Urbanistica
Ing. Alessandro Pugliesi

Segretario comunale
Dott.ssa Anna Anobile

Dirigente del Settore Servizi Tecnici
Arch. Maria Teresa Noto

Responsabile del procedimento
Geom. Monica Borello

P1 – NORME DI ATTUAZIONE

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

NOTA REDAZIONALE

Le variazioni apportate con la Proposta Tecnica del Progetto Preliminare della 1^ Variante Strutturale al PRG ai sensi dell'articolo 17 comma 4 della LR 56/77 sono state evidenziate in **rosso grassetto** (parti aggiunte) e in ~~*blu barrato*~~ (parti stralciate). Quelle apportate con il Progetto Preliminare sono state evidenziate in **verde grassetto** (parti aggiunte).

Indice

TITOLO I
DISPOSIZIONI GENERALI, ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PIANO

Capo I- Generalità

Art. 1 Principi e riferimenti legislativi
Art. 2 Elaborati del Piano
Art. 3 Caratteri ed efficacia degli Elaborati
Art. 3bis Misure e prescrizioni di compatibilità ambientale

Capo II - Parametri e Classificazioni

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

Capo III - Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi

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

Capo IV - Usi del territorio

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

Capo V - Attuazione e gestione del PRG

Art. 12 Modalità di attuazione e perequazione urbanistica
Art. 13 Strumenti urbanistici esecutivi
Art. 13 bis Residuo di Piano

TITOLO II
SISTEMA INSEDIATIVO

Capo I - Componenti del Sistema insediativo

Art. 14 Articolazione del Sistema insediativo

Capo II - Città storica antica e moderna

Art. 15 Componenti della Città storica antica e moderna, finalità degli interventi e norme generali
Art. 16 Tessuti, Edifici, Ville e giardini della Città storica antica
Art. 17 Beni culturali e ambientali di Ciriè
Art. 18 Tessuti dei nuclei storici frazionali e dei nuclei rurali di impianto storico, Edifici e Cascine nel territorio rurale
Art. 19 Tessuti, Edifici, Ville e giardini della Città storica moderna

Art. 20 Ambiti di Valorizzazione della Città storica antica e moderna

Capo III - Città consolidata

Art. 21 Componenti della Città consolidata e finalità degli interventi
Art. 22 Tessuti della Città consolidata. Norme generali
Art. 23 Tessuti urbani con tipologie insediative a densità medio-alta (TC1)
Art. 24 Tessuti urbani con tipologie insediative a densità medio-bassa (TC2)
Art. 25 Tessuti di riqualificazione edilizia ed ambientale (TC3)
Art. 26 Tessuti delle Frazioni e delle unità insediative rurali (TC4)
Art. 27 Tessuti per attività polifunzionali e commerciali (TC5)
Art. 28 Tessuti per attività produttive (TC6 e TC6r)

Capo IV - Città e territorio della trasformazione

Art. 29 Obbiettivi e componenti della Città e del territorio della trasformazione
Art. 30 Ambiti di Trasformazione urbanistica. Norme generali
Art. 31 *Abrogato*
Art. 32 Ambiti di Trasformazione integrata polifunzionale (ATi)
Art. 33 Ambiti di Trasformazione prevalentemente residenziale nel Concentrico (ATrC) e nelle Frazioni (ATrF)
Art. 34 Ambiti di Riuso e riqualificazione produttivo-terziaria (ARp)
Art. 35 *Omissis*
Art. 36 Ambiti di Valorizzazione ambientale e di trasformazione (AVa)
Art. 37 Ambiti di Trasformazione per Parchi e servizi urbani e territoriali (Pa)
Art. 38 Ambiti di Servizi e attività pubbliche e di interesse pubblico (ASe)
Art. 39 Ambiti di intervento già definiti

Capo IVbis – Interventi eseguiti in deroga al PRG

Art. 39bis Interventi in deroga attuati ai sensi dell'articolo 5 della L. 106/11

TITOLO III
SISTEMA DEL VERDE, DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE

Capo I - Verde e servizi pubblici o di uso pubblico

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

Capo II - Servizi e verde privati

Art. 45 Attrezzature e servizi privati
Art. 46 Verde privato
Art. 46 bis Verde privato inedificabile

Capo IV - Infrastrutture per la mobilità

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

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

Capo V - Aree e impianti tecnologici a rete

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

TITOLO IV
SISTEMA AGRICOLO E AMBIENTALE

Capo I - Componenti del sistema agricolo e ambientale

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

Capo II - Edifici esistenti nel Sistema agricolo e ambientale

Art. 65 Recupero degli edifici esistenti nel Territorio agricolo

TITOLO V
MODIFICHE INTRODOTTE EX-UFFICIO A SEGUITO DEL PARERE DELLA DIREZIONE OPERE PUBBLICHE, DIFESA DEL SUOLO, MONTAGNA, FORESTE, PROTEZIONE CIVILE, TRSPORTI E LOGISTICA – SETTORE TECNICO REGIONALE – AREA METROPOLITANA DI TORINO, Allegato alla Relazione della Direzione Ambiente, Governo e Tutela del Territorio in data 20 maggio 2016

Art. 66 Integrazioni norme geologiche

TITOLO I
DISPOSIZIONI GENERALI, ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PIANO

Capo I
Generalità

Art. 1
Principi e riferimenti legislativi

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

2. Le presenti norme dettano la disciplina urbanistica per l'attuazione del PRG della Città di Ciriè, ai sensi della Lur 56/77 del Piemonte e successive modifiche e integrazioni, nel rispetto delle altre norme legislative vigenti, statali e regionali

Art. 2
Elaborati del Piano

1. Il nuovo PRG di Ciriè è costituito dai seguenti ***Elaborati prescrittivi*** (P)
   - **P1, Norme di Attuazione**
   - **P2, Assetto urbanistico (scala 1:5.000)**
   - **P3.1, Assetto della Città storica antica (scala 1:1.000)**
   - **P3.2a, Assetto degli insediamenti storici frazionali (scala 1:2.000)**
   - **P3.2b, Assetto degli insediamenti storici rurali (scala 1:2.000)**
   - **P3.3a, Assetto urbanistico – territorio nord-est (scala 1:2.000)**
   - **P3.3b, Assetto urbanistico – territorio nord-ovest (scala 1:2.000)**
   - **P3.3c, Assetto urbanistico – territorio centro-est (scala 1:2.000)**
   - **P3.3d, Assetto urbanistico – territorio centro-ovest (scala 1:2.000)**
   - **P3.3e, Assetto urbanistico – territorio sud-est (scala 1:2.000)**
   - **P3.3f, Assetto urbanistico – territorio sud-ovest (scala 1:2.000)**
   - **P4, Elaborati geologici e Relazione geologico-tecnica e relativi elaborati**
   - **P5, Valutazione Ambientale Strategica e relativi elaborati**
   - **P6, Assetto urbanistico commerciale (scala 1:5.000)**
   - **P7, Relazione tecnica di compatibilità con il Piano di classificazione acustica**

2. Il nuovo PRG è costituito dai seguenti ***Elaborati illustrativi*** (**I**), ***programmatici*** (**Pr**) e ***gestionali*** (**G**):
   - **I1, Relazione Illustrativa del Piano.**
   - **I2, Inquadramento territoriale -Assetto urbanistico rappresentativo anche dei Comuni contermini (scala 1:25.000)** (Elaborato appartenente al Progetto Preliminare del nuovo PRG).
   - **I3, Inquadramento territoriale - Assetto infrastrutturale (scala 1:25.000)** (Elaborato appartenente al Progetto Preliminare del nuovo PRG).
   - **I4, Infrastrutture della mobilità e Corridoi ecologici (scala 1:10.000). Pr1, Carta per la qualità del territorio (scala 1:5.000).**
   - **Elaborato G1, Guida progettuale per gli interventi nella Città storica e nei Tessuti consolidati.**
   - **Elaborato G2, Guida progettuale per gli interventi nella Città e nel territorio della trasformazione.**

3. Gli ***Allegati Tecnici*** (**AT**) del Progetto Preliminare del nuovo PRG sono:
   - **Delibera Programmatica (DP) del Nuovo PRG** (allegata alla Del. CC n.39 del 26/6/07) depositata presso il Comune di Ciriè
   - **AT1, Schema Strutturale con Localizzazione delle Osservazioni alla Delibera Programmatica (scala 1:10.000) e relativa Tabella**
   - **AT2, Indagini socio economiche per il PRG**
   - **AT3.1, Vincoli, limitazioni e valori: ambientali, paesaggistici, culturali e agricoli (scala 1:10.000)**
   - **AT3.2, Vincoli, limitazioni e valori: Vincoli idrogeologici e Fasce di rispetto (scala 1:10.000)**
   - **AT4.1, Stato di diritto. Zonizzazione, insediamenti e servizi del PRG vigente (scala 1:5.000)**
   - **AT4.2, Residuo di Piano. Insediamenti e servizi (scala 1:5.000)**
   - **AT5, Stato di fatto del territorio - Ortofoto** (ripresa aprile 2008) **in scala 1:5.000**
   - **AT6, Analisi storica e beni culturali e architettonici** (comprensivo dell'Allegato L del PRG vigente) **e relative Tavole e Schede dell'analisi storica.**
   - **AT7.1, Infrastrutture ed impianti tecnologici (scala 1:5.000)**
   - **AT7.2, Reti energetiche, di telecomunicazione e impianti tecnologici (scala 1:5.000).**

3 bis. Con la Variante Parziale n.2, redatta ai sensi dell'art.17 comma 5 della LR 56/77, è stato introdotto l'Allegato Tecnico AT8, Assetto urbanistico con sovrapposizione dei vincoli aeroportuali (scala 1:5.000).

4. Il quadro pianificatorio del nuovo PRG è completato dai piani e dai programmi settoriali già predisposti dall'Amministrazione comunale, nonché da quelli che saranno predisposti in coerenza con il nuovo PRG.

5. ***Elaborato Rischio di incidente rilevante*** (RIR)
   L'Elaborato è stato predisposto dall'Amministrazione comunale ai sensi DM 9 maggio 2001 "*Requisiti minimi in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante*" e della nota degli Assessorati regionali Ambiente e Urbanistica Prot. 14101 del 9.9.2002

Art. 3
Caratteri ed efficacia degli Elaborati

1. Gli *Elaborati prescrittivi* hanno valore normativo conformativo; gli *Elaborati programmatici* e gestionali evidenziano gli obiettivi, le scelte, gli indirizzi e le direttive che dovranno guidare la progettazione di singoli interventi, di progetti unitari da coordinare o di piani di settore; gli *Elaborati illustrativi* esplicitano e documentano anche quantitativamente le condizioni dello stato di fatto, le strategie e le scelte di Piano; gli *Allegati tecnici* del Progetto preliminare (conservati presso il Comune di Ciriè) costituiscono il materiale di supporto alle scelte del PRG ed alla sua redazione.

2. La disciplina di PRG è definita dall'insieme delle prescrizioni di testo e grafiche contenute negli *Elaborati prescrittivi* di cui al precedente Art.2.
   Nell'eventuale contrasto tra Elaborati a scala diversa, prevalgono le indicazioni contenute nell'Elaborato a scala maggiormente dettagliata. Nell'eventuale contrasto tra le Norme di Attuazione (NdA) e le indicazioni contenute nelle Tavole di PRG, deve darsi prevalenza alle prime sulle seconde.

3. I vincoli e le limitazioni agli interventi urbanistico-edilizi in funzione delle Fasce fluviali e delle Classi di rischio geologico, ai sensi rispettivamente del PAI-DPCM 24.05.2001 e della Circolare PGR 7/LAP/1996 e sue m. ed i., sono identificati e normati nell'Elaborato P4 *Elaborati geologici e Relazione geologico-tecnica del PRG*. Essi prevalgono negli eventuali contrasti con la normativa e le Tavole prescrittive del PRG.

4. Gli *Elaborati programmatici e gestionali,* di cui al precedente Art.2, per i quali l'Amministrazione Comunale potrà provvedere ad un aggiornamento periodico, hanno valore di conoscenza, di indirizzo o direttiva. Essi comprendono materiali finalizzati alla progettualità per l'attuazione del PRG.

5. Ogni successiva modifica agli *Elaborati prescrittivi* comporta variante al PRG ai sensi delle diverse casistiche di cui all'art.17 della Lur 56/77. Ogni eventuale modificazione degli altri *Elaborati* è di competenza dell'Amministrazione Comunale.

Art. 3bis
Misure e prescrizioni di compatibilità ambientale

1. Il Rapporto ambientale VAS (Elaborato prescrittivo P5 e di seguito nell'articolo denominato RA) individua e specifica (in Tavole e Tabelle in esso contenute) le misure di compatibilizzazione evidenziate nei commi che seguono.

2. *Riequilibrio ecologico*
   - Hanno carattere dimostrativo non prescrittivo le simulazioni progettuali delle aree di riequilibrio ecologico individuate dal RA e contenute nelle tavv. EP 6, EP 7, EP 8, EP 9, EP 10, EP 11, EP 12, EP 13, EP 14, EP 15 con riferimento alla proiezione 2020.
   - Hanno carattere prescrittivo i valori di Btc attribuiti ai principali Ambiti di intervento (riferiti alle simulazioni in 1.1 – proiezione 2020) dalle tabb. 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25 e 27 come riassunti al §6 "Definizione dei parametri obiettivo" del Cap. 5 del RA.
   - Costituiscono Criteri guida di progettazione delle aree di riequilibrio ecologico e am-

bientale gli "Indirizzi di progettazione delle aree verdi" esposti al §9 del medesimo Cap.5.

- Hanno efficacia dispositiva per la composizione operativa delle aree verdi di riequilibrio ecologico degli Ambiti di trasformazione di cui al precedente punto 1.1 i valori di Btc contenuti nella "Matrice di correlazione tra tipi di intervento sulle aree verdi e zone insediative e tipi di elementi del paesaggio (Ecotopi) allegata in calce al Cap. 5.

3. *Settore agricolo*

Le proposte evolutive del settore agricolo contenute al Cap. 6, §6 del RA-VAS hanno carattere ipotetico non prescrittivo. Così pure ha carattere meramente descrittivo l'analisi delle strutture aziendali esposta nel medesimo Capitolo.

4. *Rischio idrogeologico*

Le valutazioni contenute al Cap. 7, §2 del RA "Compatibilità idrogeologica degli ambiti di intervento del nuovo PRG" forniscono un primo riscontro delle criticità locali e delle misure di mitigazione del rischio degli ambiti di intervento ivi rassegnati.

Per i riconoscimenti puntuali della pericolosità idrogeologica delle aree di trasformazione e delle conseguenti disposizioni normative e interventi di protezione si rimanda allo specifico Elaborato P4 del nuovo PRG e relative proposizioni normative e al Titolo V delle presenti NTA.

5. *Rischio antropogenico*

<u>Siti contaminati</u>

Il RA richiama per riassunto al Cap. 8, §1.3: previsioni, tipi di intervento, procedura attuativa e limitazioni degli interventi di riqualificazione ambientale e urbanistica previsti dal nuovo PRG per gli ex stabilimenti IPCA, ex FINAFF ed ex Conceria in località San Michele.

Prevede e prescrive inoltre la bonifica e il ripristino ambientale di terreno in strada Crotti e la messa in sicurezza permanente dello stabilimento Metzeler.

Ai sensi dell'art.6 della LR 42/2000 e del DLgs 152/2006, in fase di dismissione di attività produttive preesistenti e in presenza di evidenze di contaminazione delle matrici ambientali è necessario attivare il procedimento di bonifica, vincolando di conseguenza, ove necessario, le modalità di riutilizzo e rioccupazione delle aree. In caso di variazione di destinazione d'uso di aree oggetto di procedimento di bonifica, occorre verificare l'adeguatezza degli obiettivi di bonifica rispetto alla nuova destinazione prevista per l'ambito.

<u>Insediamenti a rischio di incidente rilevante</u>

Nel documento di Piano Regolatore P8.1 – DOCUMENTO TECNICO RIR è individuato lo stabilimento ENI di Robassomero, ricadente parzialmente anche sul territorio comunale di Ciriè, quale stabilimento a rischio di incidente rilevante ai sensi della normativa vigente nonché le relative aree di danno, l'area di esclusione e l'area di osservazione. L'estensione di queste ultime due aree è determinata con riferimento ai criteri individuati nella variante "Seveso" al Piano Territoriale di Coordinamento della Città Metropolitana di Torino.

La perimetrazione delle aree di danno, dell'area di esclusione e dell'area di osservazione è riportata nel 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.

Per gli interventi ammessi si richiama in materia quanto trattato e disciplinato dall'apposito studio RIR allegato agli elaborati del PRG, nonché le prescrizioni della

Variante "Seveso" al Piano Territoriale di Coordinamento della Città Metropolitana di Torino di seguito riportate.
Nelle aree ricomprese nell'area di esclusione vige la limitazione agli interventi ammessi di cui al punto 3 del comma 2 dell'articolo 9 della Variante "Seveso" al Piano Territoriale di Coordinamento della Città Metropolitana di Torino.
Nelle aree ricomprese nell'area di osservazione deve essere valutata la compatibilità degli elementi presenti o in previsione dal Piano Regolatore appartenenti alle categorie territoriali elencate al punto 4 del comma 2 dell'articolo 9 della Variante "Seveso" al Piano Territoriale di Coordinamento della Città Metropolitana di Torino.
Nel caso di proposta di insediamento di un nuovo stabilimento a rischio di incidente rilevante ovvero nel caso di modifica di uno stabilimento a rischio di incidente rilevante esistente deve essere condotta la valutazione di compatibilità territoriale rispetto agli elementi vulnerabili presenti o in previsione dal Piano Regolatore prevista dall'articolo 10 della Variante "Seveso" al Piano Territoriale di Coordinamento della Città Metropolitana di Torino.
Nel caso di proposta di insediamento di un nuovo stabilimento a rischio di incidente rilevante ovvero nel caso di modifica di uno stabilimento a rischio di incidente rilevante esistente deve essere condotta la valutazione di compatibilità ambientale rispetto agli elementi vulnerabili presenti o in previsione dal Piano Regolatore secondo i criteri e in base alle limitazioni previsti dall'articolo 15 della Variante "Seveso" al Piano Territoriale di Coordinamento della Città Metropolitana di Torino.
Altre attività produttive pericolose
Per l'insediamento, la modifica e la trasformazione di altre attività che comportino la detenzione di sostanze pericolose così come definite e individuate al comma 1 dell'articolo 19 della Variante "Seveso" al Piano Territoriale di Coordinamento della Città Metropolitana di Torino vigono le limitazioni di cui al comma 3, al comma 4 e al comma 5 dell'articolo 19 stesso.

Rischio sismico
Si richiama quanto accertato e disciplinato dall'apposito Cap. contenuto nella Relazione geologica del nuovo PRG (Elaborato P4).

6. *Mobilità sostenibile e viabilità*
Per la mobilità sostenibile il RA fa richiamo:
- al Programma di realizzazione di piste e percorsi ciclabili urbani esposto al §2.1.3 del Cap. 9
- ai provvedimenti comunali di limitazione del traffico (ZTL) indicati al §2.2.1, Cap. 9
- agli interventi di mitigazione ambientale del *fuso viario* in progetto elencati al §3.2, Cap. 9
- Per il tracciato della viabilità pedemontana, fino alla entrata in vigore del nuovo PRG ed alla definizione definitiva del tracciato, si applicano le relative fasce di rispetto e le misure di salvaguardia.

7. *Risorse idriche e reti del servizio idrico*

Rete acquedottistica
Attesa l'adeguatezza della rete comunale esistente: per estensione, gerarchia e dimensione delle condotte, il RA reputa opportuno sostenere l'incremento dei consumi dovuto all'incremento di capacità insediativa pianificato dal nuovo PRG mediante la creazione di 1 o 2 nuovi pozzi. La loro realizzazione nel tempo verrà definita dai programmi comunali di opere pubbliche in ragione del fabbisogno accertato dai competenti uffici municipali.

Rete acque reflue

Attesa l'adeguatezza del servizio depurativo intercomunale esistente, gli interventi di trasformazione previsti dal nuovo PRG andranno puntualmente verificati in rapporto alle caratteristiche dimensionali e funzionali delle condotte cittadine ai cui si dovranno allacciare.
Al fine di verificare le potenziali interferenze tra opere sotterranee in progetto e il naturale deflusso delle acque sotterranee, in relazione al fatto che ampie zone del territorio comunale presentano soggiacenza ridotta, il rilascio dei titoli edificatori e delle autorizzazioni per la realizzazione di opere in sotterraneo non normate nelle schede d'area delle presenti NdA sarà vincolato alla presentazione di analisi idrogeologiche di dettaglio. Tali studi dovranno includere la redazione di una carta piezometrica di morbida e di una carta della soggiacenza minima della falda superficiale, che ricomprendano l'opera in progetto e una adeguata zona circostante alla medesima. La scala di elaborazione delle cartografie non dovrà essere inferiore al rapporto di scala 1:5.000. Gli elaborati a corredo del progetto dovranno comprendere i dati dell'andamento della fluttuazione della falda superficiale e di sezioni di dettaglio, in numero e scala adeguati, che evidenzino le quote assolute di fondo scavo dell'opera e del livello piezometrico massimo raggiunto dalla falda in fase di morbida. La presenza di interferenze dovrà essere oggetto di soluzione mediante l'individuazione di opere ingegneristiche in grado di evitare fenomeni di ostruzione (effetto "diga") e/o di modifica del deflusso naturale delle acque della falda superficiale.

8. *Qualità dell'aria*
Anche se il monitoraggio della qualità dell'aria ha evidenziato per gli inquinanti rilevati (NO^2 e SO^2) valori accettabili e in costante miglioramento nel decennio, è opportuna per le nuove costruzioni (e per quanto possibile per gli interventi sugli edifici esistenti) l'applicazione dei principi della bioedilizia e delle misure di risparmio energetico evidenziate nell'elaborato G2 del nuovo PRG "Guida progettuale per gli interventi nella Città della trasformazione" (e nell'elaborato G1 nei tessuti della Città consolidata) oltre alle indicazioni relative alla produzione di energia da fonti rinnovabili definita dalla vigente normativa regionale e dall'allegato energetico del R.E.

9. *Smaltimento dei Rifiuti solidi urbani*
Nel comune di Ciriè viene effettuata la raccolta differenziata con il sistema del porta a porta e l'istruzione della popolazione all'applicazione delle regole da esso necessitate.

10. *Compatibilità acustica*
Per le aree di trasformazione si richiama quanto accertato e disciplinato dalla Verifica di compatibilità acustica integrata agli elaborati del nuovo PRG.
Ai sensi dell'art.6, comma 3, della LR 52/2000 deve essere adottato un apposito piano di risanamento acustico, in caso di accostamenti critici.

11. *Beni ambientali, culturali e architettonici, aree a rischio archeologico*
Con riferimento ai riconoscimenti evidenziati al Cap. 16 del RA si richiamano le analisi e le disposizioni normative contenute nell'allegato G1 "Guida progettuale per gli interventi nella Città storica e nella città consolidata" e la disciplina normativa delle presenti NdA.
Nelle aree segnalate a *rischio archeologico* dalla Soprintendenza per i Beni archeologici del Piemonte ed evidenziate nel RA al Cap. 16 e nella Tav. Pr1, *Carta per la qualità del territorio* (scala 1:5.000), per gli interventi che vadano ad intaccare il sottosuolo, i relativi elaborati di progetto vanno presentati alla Soprintendenza per i Beni archeologici del Piemonte prima del rilascio del permesso di costruire. Qualunque rinvenimento di

natura archeologica che avvenga nel territorio comunale è comunque soggetto alle forme di tutela di cui al Dlgs n. 42 del 22.1.2004. Nelle aree interessate da progetti di opere pubbliche, si procede comunque alla verifica preventiva dell'interesse archeologico ai sensi del Dlgs 163 del 12.4.2006.

12. *Monitoraggio*
Il RA individua il set di indicatori e la temporalizzazione delle attività di monitoraggio che verrà periodicamente espletata dagli uffici comunali per la verifica della efficacia delle misure di compatibilizzazione enunciate dal presente Articolo e dagli studi e allegati di piano qui richiamati. Nel caso emergano nel tempo indicazioni che attestino il mancato perseguimento, in tutto o in parte, degli obiettivi, l'Ente adotterà gli interventi correttivi eventualmente necessari.

13. *VINCOLO AEROPORTUALE (Codice della Navigazione, Artt. 707 e segg.)*
Il territorio comunale è interessato dai vincoli connessi all'aeroporto di Caselle.
Le limitazioni alle tipologie di attività o costruzioni, nonché all'esercizio dell'attività agricola nelle aree sottoposte a vincolo sono definite nei seguenti documenti, redatti a cura dell'ENAC:
- "Mappe di Vincolo - limitazioni relative agli ostacoli e ai pericoli per la navigazione aerea (Articolo 707 commi 1, 2, 3, 4 del Codice della Navigazione)": Relazione Illustrativa con relativo allegato (Ottobre 2012).
- "Linee guida relative alla valutazione delle fonti attrattive di fauna selvatica in zone limitrofe agli aeroporti" (Dicembre 2009).

Capo II
Parametri e Classificazioni

Art. 4
Grandezze urbanistiche, ambientali ed edilizie

1. *Superficie territoriale* **St**: misura in mq la superficie di un Ambito o di un' area la cui trasformazione è sottoposta ad attuazione indiretta, mediante Strumento urbanistico esecutivo (SUE), comunque denominato; la St comprende, oltre alle aree private, le aree pubbliche destinate dal PRG o dal SUE alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte, nonché, ove previsto, all'Edilizia residenziale sociale (ERS) e comunque comprende tutto ciò che si trova all'interno del perimetro dell'Ambito o dell'area.
Alla superficie territoriale si applica l'*Indice di edificabilità territoriale* **It**.

2. *Superficie fondiaria* **Sf**: misura in mq la superficie di un'area edificata od edificabile; essa comprende l'area di sedime e di pertinenza degli edifici, corrispondente al lotto o al terreno agricolo da asservire alla costruzione, al netto delle superfici destinate dal PRG o dal SUE alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste. Alla SF si applica l'*Indice di edificabilità fondiaria* **If**.

3. *Superficie coperta* **Sc**: misura in mq la superficie della proiezione orizzontale dell'intero corpo dell'edificato emergente dal terreno, comprese le tettoie, le logge, i "bow window" e "bay window", i vani scala, i vani degli ascensori, i porticati e le altre analoghe strutture. Sono esclusi dal computo della superficie coperta gli elementi decorativi, i cornicioni, gli elementi frangisole, le pensiline ed i balconi aperti a sbalzo, questi ultimi

aggettanti per non più di 1,50 m dal filo di fabbricazione

4. *Superficie permeabile* **Sp**: quota di Superficie fondiaria o Superficie territoriale che deve essere conservata o resa permeabile in modo profondo alle acque (di cui almeno il 60% trattata a giardino privato, tranne che nelle aree TC5 e TC6 e in tutte le situazioni di tessuto edificato esistente nelle quali sia documentata l'impossibilità di realizzare nuove superfici a giardino), secondo le prescrizioni del PRG.

5. *Capacità insediativa teorica* **Cirt**: esprime, tramite il rapporto Superficie lorda di pavimento (Slp)/30 mq di Slp per abitante teorico, di cui all'art. 20 della Lur 56/77, il numero di abitanti convenzionalmente insediabili, al fine del dimensionamento degli Standard urbanistici nel PRG e nei SUE.
   La Slp è definita nel successivo comma 9.

6. *Tessuto urbanistico-edilizio* **T**: si configura come porzione urbana all'interno della quale i caratteri di omogeneità (funzionale, di regole d'impianto morfologico, di suddivisione del suolo) sono prevalenti rispetto alle differenze. Nel tessuto, anche gli elementi edilizi e urbani che lo compongono appaiono riconducibili ad alcuni tipi specifici e comprendono aggregazioni di edifici – con relativi spazi aperti e pertinenze - riconducibili a regole d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati sostanzialmente omogenei. I *Tessuti*, di norma, non comprendono le sedi viarie ad esclusione di quelle private di distribuzione interna o di accesso agli edifici.

7. *Lotto di completamento* **Lc**: tasselli di suolo inedificato o parzialmente edificato di limitata estensione (di norma non superiori a 6.000 mq ed in taluni casi evidenziati nelle Tavole di *Assetto urbanistico* in scala 1:2000) appartenenti a Tessuti dove il PRG ammette interventi diretti (o convenzionati, ai sensi del comma ~~5~~ **4** dell'art. 49 della Lur 56/77, se di superficie uguale o superiore ai 3.000 mq) di nuovo impianto (nonché interventi sugli eventuali edifici esistenti) a completamento dei Tessuti di appartenenza.
   Ai fini della individuazione dei **Lc** (ove non già evidenziato nelle Tavole di *Assetto urbanistico* in scala 1:2000), sono da considerare i frazionamenti avvenuti precedentemente alla delibera del Consiglio Comunale n. 20 del 10.3.2011, di approvazione delle Controdeduzioni alle Osservazioni.

8. *Spazi di pertinenza*: costituiscono la porzione di terreno o fabbricato con cui gli edifici evidenziano un preciso legame funzionale, a prescindere dalle delimitazioni delle zone urbanistiche. Il requisito di pertinenzialità dovrà risultare da eventuali concessioni, autorizzazioni o licenze edilizie od altri atti abilitativi relativi all'edificio principale o, in alternativa, tale requisito dovrà essere costituito mediante pratica di accatastamento.

9. *Superficie lorda di pavimento* **Slp**: misura in mq la somma delle superfici lorde, comprese entro il perimetro esterno delle murature, di tutti i livelli fuori e entro terra degli edifici, qualunque sia la loro destinazione d'uso.
   Non costituisce Slp la superficie di:
   a) vani corsa degli ascensori, vani scala, atrii e centrali termiche e volumi tecnici di cui sia documentato il necessario dimensionamento;
   b) locali o volumi tecnici, per le sole parti emergenti dalla linea di gronda o dall'estradosso dell'ultimo solaio, quali torrini dei macchinari degli ascensori e i torrini dei corpi scala;
   c) spazi non interamente chiusi anche se coperti, quali logge, terrazzi coperti, altane, porticati al piano terra;

d) locali completamente interrati o seminterrati o a piano terreno, di altezza utile interna non superiore a mt 2,50 e privi delle caratteristiche di abitabilità, qualora destinati a funzioni pertinenziali asservite agli usi e alle unità funzionali dei livelli sovrastanti (quali locali tecnici e di servizio, cantine, autorimesse, parcheggi, magazzini e depositi), purché, se interrati ed eccedenti l'impronta del fabbricato, rispettino l'indice di permeabilità di cui al successivo art 5.
   Al fine di conseguire il rispetto dell'altezza di mt 2,50 negli edifici esistenti è ammessa la controsoffittatura dei locali;
e) locali ricavati tra intradosso del solaio di copertura ed estradosso del solaio dell'ultimo livello di calpestio, per le parti di altezza utile inferiore a 1,80 mt.;
f) I locali al piano sottotetto con altezza media ponderata minore o uguale a mt 2,40 e comunque non inferiore a mt 2,20, destinati ad usi accessori e pertinenziali (bagno di servizio aggiuntivo al principale dell'abitazione, lavanderia, tavernetta, ripostiglio, guardaroba) delle abitazioni del piano sottostante (seppur soggetti al pagamento degli oneri di urbanizzazione e di costruzione). Nel caso di soffitti inclinati, ferme restando le altezze medie, l'altezza netta all'imposta dei vani così ottenuti, misurata dal piano pavimento a progetto fino all'intradosso del solaio di copertura, non potrà essere inferiore a m 1,40.
   Al fine di conseguire il rispetto dell'altezza di mt 2,40 negli edifici esistenti è ammessa la controsoffittatura dei locali.

10. *Superficie lorda virtuale* **Slv:** esprime in termini di superficie lorda di pavimento la consistenza edilizia di un fabbricato esistente e corrisponde al suo volume fuori terra diviso per l'altezza virtuale di 3,00 mt, comprendente anche i volumi chiusi verticalmente su tre lati

11. *Superficie utile* **Su**: la superficie utile, misurata in metri quadrati, è la somma delle superfici utili di tutti i piani entro e fuori terra, sottotetto abitabile compreso, ricavate deducendo dalla Slp tutte le superfici non destinate al calpestio. Le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre sono convenzionalmente considerate superfici non destinate al calpestio fino ad una profondità massima di 0,50 m e, come tali, sono dedotte dalle superfici lorde; soglie e sguinci di profondità maggiore saranno invece computati per intero come superfici destinate al calpestio.

12. *Altezza degli edifici* **H:** misurata in metri, è la massima tra quelle dei fronti (proiezioni ortogonali delle singole facciate della costruzione, compresi gli elementi aggettanti o arretrati e la copertura).
    Si assume come altezza di ciascun fronte della costruzione la differenza di quota, misurata in metri, tra l'estradosso dell'ultimo solaio (ovvero tra il filo di gronda della copertura se a quota più elevata rispetto ad esso) ed il punto più basso della linea di spiccato; parapetti chiusi o semiaperti, realizzati con qualsiasi tipo di materiale, non rientrano nel computo se di altezza inferiore o uguale a 1,10 m. L'ultimo solaio è quello che sovrasta l'ultimo spazio abitabile o agibile (ivi compresi i sottotetti che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati abitabili o agibili) con esclusione dei volumi tecnici.
    Per *volume tecnico* si intendono quelli relativi a impianti tecnici necessari al funzionamento del fabbricato, sia sistemati entro il corpo di fabbrica sia al di fuori. Tali volumi non concorrono alla verifica degli indici sterometrici solo qualora, ai sensi di Legge, si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, all' l'adeguamento dell'impianto stesso su edifici già realizzati.

Il *filo di gronda* è dato dall'intersezione della superficie della facciata con il piano orizzontale tangente al punto più basso della parte aggettante della copertura; nel caso in cui la facciata e la copertura siano raccordati con elementi curvilinei od altro, l'intersezione di cui sopra è rappresentata da una linea virtuale.
La *linea di spiccato* è data dall'intersezione della superficie del terreno naturale o del terreno sistemato, se a quota inferiore, con la superficie della facciata della costruzione, escluse le parti prospicienti a rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.
Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale o presenti andamento complesso con parti a diverse sezioni verticali, l'altezza virtuale della linea di estradosso rispetto al piano di calpestio sottostante, è convenzionalmente ricavata dividendo il volume dell'ultimo spazio (comprensivo degli spessori dei tamponamenti laterali e dell'ultimo solaio) per la superficie utile lorda corrispondente, al netto di eventuali soppalchi; l'altezza virtuale di cui sopra sommata alla differenza di quota tra il piano di calpestio citato ed il punto più basso della linea di spiccato è *l'altezza di ciascun fronte*.
Dal computo dell'altezza dei fronti sono escluse le opere di natura tecnica che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, camini, torri di esalazione, ciminiere, antenne, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative.

13. *Numero dei piani* **Np**: Il numero dei piani della costruzione è il numero dei piani abitabili o agibili (esclusi quelli formati da spazi sottotetto di cui all'art. 4 c. 9 lett. f) e di quelli che contribuiscono a determinare la Slp.
Dal computo del numero dei piani sono esclusi quelli il cui livello di calpestio risulti interamente interrato e che non emergano dal suolo per più di 1,20 m, misurati dal più alto dei punti dell'intradosso del soffitto al più basso dei punti delle linee di spiccato perimetrali, nonché gli eventuali soppalchi.

13bis. *Volume lordo*: al fine delle presenti NTA del PRGC si definisce Volume lordo lo spazio geometrico chiuso con tamponamenti perimetrali fissi, da almeno tre lati e comunque per almeno il 60% del perimetro in pianta.

14. *Volume del fabbricato* **Vol**: misurato in metri cubi, è la somma dei prodotti della Slp di ciascun piano, al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore.
Per l'ultimo piano, sottotetto abitabile o agibile compreso, l'altezza di cui sopra è quella tra il livello di calpestio e l'estradosso dell'ultimo solaio o in sua assenza l'estradosso della superficie di copertura. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, si ricava convenzionalmente l'altezza virtuale alla quale è situata la linea di estradosso rispetto al piano di calpestio, seguendo il procedimento descritto al comma 11.

15. *Distanza dai confini* **Dc**: rappresenta la distanza in metri tra il filo di fabbricazione di una costruzione e la linea di confine della proprietà. Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 m; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow windows", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori. Tale valutazione si applica anche ai piani interrati, nel caso in cui sia stabilita, per questi, una distanza ai sensi delle presenti disposizioni. Di norma tale distacco viene fissato in almeno mt. 5,00 ad esclusione che nella Città storica a di cui al successivo Capo II del Titolo II. Sono comunque ammesse distanze in-

feriori previo assenso delle proprietà confinanti.

16. *Distanza degli edifici dalle strade* **Ds:** rappresenta la distanza in metri tra il filo di fabbricazione di una costruzione e il confine di una strada o, in assenza di questo, ciglio di una strada.
Il PRG, di norma fa riferimento alle distanze fissate dal D.M. 14/04/68 e dal vigente Codice della Strada (D.lgs. 285/1992 e s.m.i), fatto salvo quanto diversamente precisato nelle Tavole di *Assetto urbanistico*. Ai fini dell'applicazione dell'articolo 9 del DM 1444/68 si identificano come "Zona A" l'area della Città Storica Antica e Moderna e come "Zona C" le aree costituenti la Città e il Territorio della Trasformazione.

17. *Distanza fuori terra tra edifici* **De**: rappresenta la distanza in metri minima fuori terra tra filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione.

18. *Area di concentrazione edilizia* **ACe**: con riferimento agli Ambiti della Città e del territorio della trasformazione di cui al successivo Capo IV del Titolo II, rappresenta l'area nella quale va concentrata l'edificazione; essa fa parte della Superficie fondiaria (SF) che comprende la viabilità privata relativa agli insediamenti, il verde privato e i parcheggi di pertinenza degli edifici, le eventuali rampe d'accesso, qualora gli stessi non siano realizzati a raso. Laddove nell'Ambito è previsto l'uso abitativo, l'edificazione residenziale comprende gli interventi di Edilizia convenzionata di cui agli Artt. 17 e 18 del DPR 380/2001; tale edilizia concorre al rispetto delle proporzioni nei confronti del fabbisogno residenziale decennale in misura ed ai sensi dell'Art. 37, lettera a) della Lur 56/1977.

19. *Verde privato con valenza ecologica ed altri spazi privati* **Ve**: con riferimento agli ambiti della Città e del territorio della trasformazione di cui al successivo Capo IV, Titolo II, rappresenta l'area a verde ed altri spazi privati secondo i parametri prescritti dalle presenti norme; **Ve** costituisce parte della Superficie fondiaria ed in essa una quota deve essere Verde privato permeabile (**VPp**) e la restante parte può essere destinata ad altro verde e spazi privati (**Sp**).

20. *Verde, servizi pubblici e d'interesse collettivo, infrastrutture* **VS**: con riferimento agli Ambiti della Città e del territorio della trasformazione di cui al successivo Capo IV, Titolo II, rappresenta l'area da cedere interamente al Comune; oltre alla quota di *standard* di cui agli articoli 21 e 22 della Lur 56/1977, può comprendere anche suoli per la viabilità, per altre attrezzature pubbliche d'interesse generale e per l'Edilizia residenziale sociale (ERS)[1].

Art. 5
Parametri urbanistici e ambientali

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

1. *Indice di edificabilità territoriale* **It**: rappresenta la *Superficie lorda di pavimento* Slp massima realizzabile per ogni metro quadro di *Superficie territoriale* St. Il rapporto è espresso in **mq/mq**

2. *Indice di edificabilità fondiaria* **If**: rappresenta la *Superficie lorda di pavimento* Slp massima realizzabile per ogni metro quadro di *Superficie fondiaria* SF. Il rapporto è espresso in **mq/mq**

3. *Rapporto di copertura* **Rc**: Il rapporto di copertura è il quoziente, espresso in percentuale, tra la superficie coperta dalle costruzioni edificate e/o edificabili e la superficie fondiaria (Rcf) o territoriale (Rct) pertinente; esso rappresenta la percentuale di superficie coperta edificata e/o edificabile rispetto alla Sf o St (Rcf = Sc/Sf; Rct = Sc/St)

4. *Indice di permeabilità* **Ip**: esprime il rapporto % minimo ammissibile tra la *Superficie permeabile* Sp e la *Superficie territoriale* St o la *Superficie fondiaria* Sf (nel caso dei permessi di costruire convenzionati, nei Tessuti della Città consolidata la Sf è da considerare comprensiva delle eventuali cessioni di aree per standard o viabilità), come specificato negli articoli che seguono.

5. *Densità arborea* **A** e *arbustiva* **Ar**: esprimono rispettivamente il numero di alberi di alto fusto e il numero di arbusti da mettere a dimora per ogni mq di superficie di riferimento(Sf per gli interventi diretti e St per gli strumenti attuativi).
   Per gli impianti arborei di cui sopra si fa riferimento (per quantità e qualità) alle indicazioni dell'Elaborato P5 relativo alla VAS (Cap. 5, punto 5.10 "Sistemi di impianto vegetativo" della Vas come modificato e integrato in sede controdeduttiva alla Regione Piemonte), oltre che ai disposti dell'Art.892 del Codice Civile

Capo III
Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi

Art. 6
Norme Generali

1. Le tipologie (di cui all'art.3 DPR 380/01 e art. 13 Lur 56/1977) degli interventi edilizi sono definite e disciplinate dalle vigenti norme di legge statale e regionale e dal presente Capo III. Ogni modifica della legislazione statale o regionale in materia determina l'automatica e conseguente variazione della disciplina di seguito riferita.
   In caso di contrasto tra norme di legge e le presenti norme si applicheranno esclusivamente le prime.

2. Salvo diverse disposizioni contenute nei successivi articoli, l'**intervento urbanistico diretto** è previsto per gli interventi relativi al *Sistema insediativo* appartenente alla Città storica e alla Città consolidata, nonché al *Sistema dei servizi, delle attrezzature e degli impianti* e per gli interventi relativi al *Sistema ambientale e agricolo*. La disciplina edilizia relativa all'intervento urbanistico diretto è regolamentata attraverso parametri fondiari.

3. Salvo diverse disposizioni contenute nei successivi articoli, l'**intervento urbanistico**

indiretto mediante Strumenti urbanistici esecutivi (SUE), è previsto per gli interventi relativi alla Città e al territorio della trasformazione. La disciplina edificatoria relativa all'intervento urbanistico indiretto è disciplinata attraverso parametri territoriali.

4. Gli indici e parametri ambientali di cui ai commi 4 e 5 dell'articolo 5, potranno essere motivatamente ridotti, sulla base di una specifica analisi e di una corretta progettazione del suolo che tenga conto degli specifici aspetti geologici-idrogeologici ed ecologici, nonché dell'utilizzo di soluzioni alternative di pari efficacia ambientale, riferite alle migliori tecnologie disponibili

5. Per i nuovi edifici e per gli edifici esistenti a tetto piano, sono ammessi, interventi di posa di "tetti vegetali". La realizzazione di coperture vegetali determina la possibilità di realizzare sulla soletta di copertura piccole serre o giardini d'inverno, di norma con H non superiore a mt 2,50, per un massimo del 20% della superficie della stessa copertura (nel rispetto delle **Dc** o previo assenso delle proprietà confinanti).

6. Ai fini del recupero abitativo dei sottotetti e dei rustici ex LR 16/18 e smi, è consentito, tranne che nei tessuti della Città storica antica e moderna, innalzare il piano medio di imposta fino a un massimo di 80 cm e modificare la pendenza delle falde, che non deve superare il 60%, in coerenza con la tipologia edilizia del fabbricato oggetto di intervento e dei fabbricati limitrofi. Le sopraelevazioni di cui sopra sono ammesse nel rispetto delle distanze dai confini o, in alternativa, con l'assenso delle proprietà confinanti; sono comunque sempre da rispettare le distanze dai fabbricati ex art. 9 del DM 1444/68.

Art. 6bis
Bassi fabbricati

1. La realizzazione di bassi fabbricati, da destinarsi ad autorimessa privata e/o locali uso sgombero e deposito, potrà avvenire nel rispetto delle caratteristiche di seguito evidenziate; tali manufatti dovranno in ogni caso dimostrare tipologie congrue rispetto alla loro destinazione accessoria e possono essere realizzati nel limite di 1 mq di Slp ogni 8 mc di volume (VOL) del fabbricato di cui costituiscono pertinenza.
   - Nei *Tessuti della Città consolidata* di cui al Titolo II, Capo III: anche su confine con altezza max di mt 3,00 misurata dal piano cortile circostante il fabbricato, rispetto della distanza di mt 5,00 da qualsiasi costruzione limitrofa, riducibile a mt 2,50 previo assenso del confinante; è ammessa la costruzione in aderenza a fabbricati già esistenti su confine; è ammessa altresì la realizzazione a distanza inferiore a mt 5,00 ma non inferiori a mt 3,00 dal confine e comunque nel rispetto delle distanze minime fra costruzioni, previo assenso delle proprietà confinanti; eventuali altezze maggiori possono essere ottenute mediante l'interramento del piano pavimento rispetto al piano cortile; potranno essere realizzati anche con tipologia di copertura a falde inclinate nel rispetto dell'altezza esterna media di metri 3 e con materiali coerenti con il Tessuto urbanistico-edilizio di appartenenza; sono ammesse tettoie completamente aperte (considerate tali se aperte su più del 40 % del perimetro) anche su confine con altezza esterna media di metri 3 misurata dal piano cortile circostante, nel rispetto dell'indice di permeabilità di zona; è altresì consentita una maggiore altezza su confine, previo ottenimento dell'assenso scritto dei confinanti.
   - Nei *Tessuti della Città storica moderna* di cui all'articolo 19: alle medesime condizioni di cui al punto precedente; i progetti dei fabbricati accessori di nuova costru-

zione (comprese eventuali rampe di accesso agli interrati) devono sempre documentare la coerenza con gli edifici principali ai quali sono asserviti, sia per quanto riguarda i caratteri tipologico-formali, sia in relazione al posizionamento nel lotto.

- Nel *Territorio agricolo* di cui al titolo IV Capo I: per le abitazioni esistenti nel rispetto di quanto previsto per i "tessuti della città consolidata" e nel rispetto di Ip=40% sull'ambito pertinenziale, con esclusione della tipologia a copertura piana e ricreando un corretto inserimento nel contesto agricolo, naturale ed edilizio; per le nuove abitazioni ricercando soluzioni interrate o semi-interrate, con esclusione della tipologia a copertura piana, e comunque nel rispetto di un corretto inserimento nel contesto, tenendo conto di quanto eventualmente indicato nell'elaborato G1 del nuovo PRG.

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

3. Ove la superficie fondiaria risulti già impermeabilizzata oltre i limiti di IP stabiliti per la relativa zona urbanistica, la realizzazione dei bassi fabbricati è subordinata alla deimpermeabilizzazione di una superficie cortilizia pari alla Superficie Coperta del basso fabbricato in progetto.

Art 6 ter
Recinzioni

1. Fatto salvo quanto stabilito e/o ammesso dal vigente Codice della Strada (D.lgs. 285/1992 e s.m.i), le recinzioni sono ammesse in tutto il territorio comunale con le avvertenze che seguono.

2. Nel territorio agricolo sono ammesse purché siano di tipo completamente a giorno a trama leggera e di altezza non superiore a mt. 2,50, realizzate esclusivamente con fondazioni puntuali in corrispondenza dei sostegni verticali; lo zoccolo, di altezza massima pari a mt. 0,80, è ammesso soltanto per i tratti di recinzione da realizzarsi verso strade pubbliche o suolo pubblico o per la delimitazione di lotti già edificati e pertanto di pertinenza di fabbricati esistenti, per un'estensione massima dei lotti pari a quattro volte la Sc; nei lotti già edificati, in alternativa alle recinzioni a giorno così come descritte, potranno essere ammesse anche eventuali recinzioni a parete piena qualora realizzate con materiali e tipologie proprie dell'ambiente rurale ove saranno inserite (es. mattoni pieni formati a mano e/o con rivestimento in intonaco e tinteggiature in tinta tenue).
Salvo diverse e contrastanti disposizioni sostenute dagli Enti proprietari del sedime viario su cui dette recinzioni prospettano, che in tal caso prevalgono, esse possono essere realizzate a non meno di mt. 3,00 dai cigli dei sedimi viari avanti definiti. Sono inoltre ammesse recinzioni a parete piena di differente altezza con un massimo di mt. 3,00, per il completamento di recinzioni esistenti e dello stesso tipo, nonché per nuove recinzioni di centri aziendali rurali, purché nell'uno come nell'altro caso, si curino architettonicamente i paramenti esterni delle stesse, intervenendo eventualmente sulle parti preesistenti.

3. Nei Tessuti della Città consolidata e nella Città storica antica e moderna le recinzioni a parete piena con un massimo di altezza di mt. 3,00 sono ammesse esclusivamente nel

TCSm1. In tutte le altre zone esse debbono essere a giorno, rispettare l'altezza massima di mt. 0,80 per lo zoccolo e di mt. 2,50 totali; è altresì consentita la realizzazione di recinzioni parzialmente a parete piena qualora le aperture sovrastanti lo zoccolo costituiscano almeno il 50% della superficie di prospetto sovrastante lo zoccolo medesimo; in ogni caso tutte le recinzioni dovranno risultare di foggia semplice ed armonizzarsi il più possibile con le recinzioni già in atto e circostanti.

4. Nei TC6 le recinzioni possono essere realizzate anche a parete piena con un massimo di altezza di mt. 3,00 purché il rivestimento esterno sia eseguito con tipologia e materiali consoni alle aree limitrofe agli insediamenti stessi.

5. Tanto in territorio agricolo quanto in territorio urbano, per garantire una conveniente visibilità e idoneità di accesso ai veicoli, in sede di progetto di recinzione, dovrà essere previsto un ulteriore arretramento dal filo di recinzione in corrispondenza dei passaggi carrai in misura di norma non inferiore a 5,00 m dal ciglio strada, fatte salve eventuali deroghe ai sensi dell'art. 46, comma 4, del D.P.R. 495/92 e ss.mm.ii. da valutare in sede di esame dell'istanza.

6. In presenza di fili stradali in atto e/o in via di formazione le recinzioni devono essere di volta in volta autorizzate dal Comune previa definizione degli allineamenti stradali da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale lungo i tratti di sedime viario su cui esse fronteggiano.

Art. 7
Tipologie d'intervento edilizio ed urbanistico

1. Il PRG è attuato attraverso interventi di tipo edilizio ed urbanistico che sono articolati nelle seguenti tipologie:
   a) *Interventi sul patrimonio edilizio esistente*
      - Manutenzione ordinaria
      - Manutenzione straordinaria
      - Restauro e risanamento conservativo
      - Ripristino tipologico
      - Ripristino edilizio
      - Ristrutturazione edilizia
      - Demolizione e ricostruzione
      - Demolizione senza ricostruzione
      - Completamento edilizio
   b) *Ristrutturazione urbanistica*
   c) *Nuova edificazione e impianto urbanistico*

2. Opere o interventi particolari:
   a) *Mutamento di destinazione d'uso*
   b) *Attrezzatura del territorio*

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

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

5. *Manutenzione straordinaria* (**MS**). Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

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

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

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

9. *Ristrutturazione edilizia* (**RE**)*:* Sono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e rico-

struzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. Gli interventi di cui alla presente categoria sono condizionati alla preventiva dimostrazione che le strutture oggetto di intervento siano state legittimamente realizzate o che siano state oggetto di sanatoria edilizia regolarmente accolta.
Nel PRG sono previste modalità di intervento di ristrutturazione diverse in funzione delle caratteristiche dei tessuti urbani. Tali modalità sono di seguito specificate e suddivise come segue:
RE1 ristrutturazione edilizia senza variazione di tipologia e di sagoma ma con limitate modifiche esterne per uniformare l'aspetto architettonico degli edifici.
RE2 ristrutturazione edilizia con variazione di tipologia, di sagoma, della copertura senza ampliamento della Slp
RE3 ristrutturazione edilizia con modifica della sagoma e limitati ampliamenti della Slp (sopraelevazione e/o aggiunta laterale) fino a 25 mq di Su, per ogni unità abitativa, in deroga ai parametri di cui all'art. 5, ma nel rispetto delle altezze di PRG e delle distanze di cui all'art. 4, commi 15, 16 e 17 e all'art. 9 del DM 1444/68; 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.
RE4 demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi, area di sedime e caratteristiche dei materiali, a quello preesistente.
RE5 demolizione e successiva ricostruzione di un fabbricato con uguale volume in coerenza con la tipologia e l'aspetto architettonico dei fabbricati storici circostanti o con tipologia moderna.
RE6 ristrutturazione edilizia mediante la quale è consentito l'incremento della Slp nel rispetto del volume lordo esistente. Con riferimento agli usi residenziali è consentito l'incremento della Slp nel limite massimo di mq100, nel rispetto del volume lordo esistente, mediante il recupero di sottotetti, porticati, travate e locali destinati ad usi non residenziali, a condizione che tali volumi siano compresi in edifici principali o, se pur risultando separati da questi, presentino caratteristiche dimensionali, strutturali e localizzative tali da risultare compatibili con l'uso residenziale; i volumi non rispondenti alle succitate caratteristiche potranno essere recuperati per usi accessori alla residenza. Gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle norme in materia di distanza tra fabbricati ed essendo fatti salvi i diritti di terzi.
Gli interventi di ristrutturazione previsti dal PRG per ciascun immobile sono tra loro cumulabili.

10. *Demolizione e ricostruzione* (**DR**). Sono interventi nei quali la ricostruzione comporta variazione di sagoma e/o di area di sedime e/o di riduzione di Slp di uno o più edifici all'interno di uno stesso Tessuto. Gli interventi di cui alla presente categoria sono condizionati alla preventiva dimostrazione che le strutture oggetto di intervento siano state legittimamente realizzate o che siano state oggetto di sanatoria edilizia regolarmente accolta.

11. *Demolizione senza ricostruzione* (**DsR**). Gli interventi di demolizione senza ricostruzione sono orientati all'opera di risanamento funzionale e formale degli insediamenti. Tali interventi possono riguardare edifici e/o manufatti presenti su tutto il territorio comunale.

12. *Completamento edilizio* (**CE**) consistente nella realizzazione di nuove opere (anche a

seguito di interventi sull'esistente), negli ampliamenti degli edifici esistenti, nella demolizione e ricostruzione nel rispetto degli indici di zona, nella edificazione su parti di Tessuti urbanistico-edilizi inedificati (lotti di completamento) o già in parte edificati, dotati di urbanizzazioni primarie funzionalmente collegate con le reti comunali.

13. *Interventi di ristrutturazione urbanistica* (**RU**). Costituiscono interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

14. *Nuova edificazione* (**NE**). La realizzazione di ogni costruzione interamente nuova, in quanto attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, ai sensi del T.U. DPR 380/01 dell'edilizia è soggetta a permesso di costruire o denuncia di inizio attività, nel rispetto della vigente legislazione statale e regionale.
La *nuova edificazione di nuovo impianto urbanistico* consiste in interventi volti all'utilizzo di aree di radicale trasformazione e riuso, di aree inedificate o solo marginalmente edificate ed anche non dotate di urbanizzazioni primarie funzionalmente collegate con le reti comunali.

15. *Mutamento di destinazione d'uso* (**MU**). Il mutamento di destinazione d'uso degli edifici o parti di essi, rispetto alla destinazione d'uso in atto nell'immobile (e cioè quella risultante dal permesso di costruire, dalla concessione edilizia o licenza edilizia o da autorizzazione), se superiore ai 700 mc, deve essere subordinato al contemporaneo reperimento degli standard urbanistici relativi almeno ai parcheggi pubblici, di cui alla legislazione regionale. In mancanza dei soprindicati documenti, la destinazione d'uso in atto è quella risultante dalla classificazione catastale attribuita all'immobile in sede di primo accatastamento.

16. *Attrezzatura del territorio* (**AT**). Gli interventi di attrezzatura del territorio sono quelli rivolti alla costruzione d'infrastrutture, impianti, allestimenti ed opere pubbliche, idrauliche e per la difesa del suolo, realizzate dagli Enti istituzionalmente competenti, quali lo Stato, la Regione, la Provincia, il Comune, le Aziende Autonome e altri Enti, nonché le Aziende concessionarie di pubblici servizi. Tale modalità d'intervento è consentita avendo cura dell'inserimento ambientale degli interventi.

Art. 8
Qualità architettonica e ambientale degli interventi

1. Il PRG è corredato dagli Elaborati G1, *Guida progettuale per gli interventi nella Città storica e nei Tessuti consolidati e* G2, *Guida progettuale per gli interventi nella Città e nel territorio della trasformazione*

2. Le domande di Permesso di costruire e le Dichiarazioni o Segnalazioni di inizio attività (DIA e SCIA) devono illustrare le scelte di carattere progettuale con esplicito riferimento all'eventuale indirizzo o direttiva della Guida G1 per il Tessuto urbanistico e architettonico nel quale l'intervento stesso si inserisce. Devono inoltre essere rispettate le norme del Regolamento Edilizio.

3. Il miglioramento della qualità ambientale degli interventi dovrà essere perseguito mediante approcci progettuali rispondenti ai criteri della bioarchitettura, dell'efficienza energetica e del comfort ambientale.

4. In sede di applicazione dell'*Indice di permeabilità* Ip, di cui al comma 4 dell'articolo 5, in caso di documentata impossibilità di conseguimento, dovrà essere dimostrata dal soggetto attuatore, l'equivalenza ecologica delle soluzioni adottate in sede progettuale dell'intervento, coerentemente con le indicazioni del Rapporto ambientale-VAS (Elaborato P5 del nuovo PRG).

Art. 9
Tutela e sviluppo del verde urbano

1. Tutti i progetti di sistemazione a verde di aree pubbliche e private in applicazione degli *Indici di permeabilità* e delle *Densità arboree e arbustive* di cui all'art. 5 (ove prescritte dal nuovo PRG), dovranno tenere conto di quanto indicato in merito dall'Elaborato P5-*Valutazione Ambientale Strategica*.
   A decorrere dall'approvazione da parte del Comune, entro 12 mesi dall'entrata in vigore del nuovo PRG, di un *Regolamento comunale del verde* coerente con le indicazioni del suddetto Elaborato 5, dovranno essere seguite le indicazioni e le prescrizioni contenute nel Regolamento sopra citato, con particolare riferimento alle tipologie di essenze (arboree e arbustive) utilizzabili. Dall'entrata in vigore del nuovo PRG il Comune, avvalendosi anche della Commissione locale del Paesaggio, valuta la progettazione degli spazi a verde sopradetti sulla base della VAS, delle regolamentazioni o direttive sovra comunali vigenti o sopravvenienti (operando le eventuali necessarie integrazioni del PRG o del *Regolamento comunale del verde*).
   Dovrà di norma essere mantenuto il verde naturale piantumato esistente**.**

2. Nella Tavola Pr1 *Carta per la qualità del territorio* (scala 1:5.000) sono indicate le strade urbane che dovranno essere alberate e interessate da obbiettivi e progetti di riqualificazione di cui all'articolo 49bis (evidenziate nella Tavola P2 di *Assetto urbanistico*). Le nuove alberature stradali dovranno essere realizzate utilizzando essenze appartenenti alla vegetazione tipica locale e alla tradizione d'alberatura stradale della Città, sulla base degli indirizzi e delle prescrizioni contenute nel *Regolamento comunale del verde* di cui al precedente articolo. I progetti di riqualificazione riguarderanno la risagomatura della strada, la sistemazione delle superfici stradali, dei marciapiedi, degli spazi pedonali e delle eventuali piste ciclabili, la realizzazione d'interventi di moderazione del traffico, l'indicazione degli interventi di arredo urbano.

Capo IV
Usi del territorio

Art. 10
Funzioni e destinazioni d'uso

1. Gli Usi del territorio e degli immobili, cioè le varie destinazioni d'uso sono articolati in sette categorie funzionali specificati nel comma 7

2. La verifica ed il reperimento, anche mediante la disciplina del comma 3 dell'art.40, degli standard derivanti dal carico urbanistico relativo alle diverse destinazioni d'uso 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; ai mutamenti di destinazione di unità immobiliari superiori a 700 mc si applicano i disposti dell'articolo 11, comma 2.

3. Ove si presenti la necessità di costruire edifici od organizzare insediamenti con presenza di Usi non specificatamente previsti dalle presenti norme, il Comune procede per analogia, assimilando i suddetti Usi a quelli previsti nel presente Capo IV, aventi analoghi effetti sul territorio, sulla domanda di servizi, sulle infrastrutture e sulla circolazione.

4. L'integrazione con la residenza degli usi di cui al successivo articolo è subordinata al rispetto delle vigenti norme di settore in materia di tutela dell'ambiente.
   Sono fatti salvi gli usi esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare di PRG.
   È consentita, in spazi opportunamente delimitati, la compresenza di usi diversi all'interno della stessa unità immobiliare, purché previsti dalle norme di zona.

5. I locali al piano terra e primo piano o ammezzato degli edifici, possono essere utilizzati per attività commerciali, artigianali, studi professionali (in questo caso anche a piani superiori al primo purché ammessi dalle norme condominiali), nonché a servizio delle destinazioni d'uso collocate ai piani superiori.

6. Per i nuovi insediamenti alberghieri, direzionali non ricompresi in Strumenti urbanistici attuativi, viene fissata la dotazione di verde pubblico alberato ed attrezzato pari a mq 60 su 100 mq di Superficie lorda di pavimento. Per i nuovi insediamenti commerciali valgono le prescrizioni di cui alle norme di settore. Per il rilascio dei relativi permessi di costruire o in sede di SUE, è consentito il reperimento delle aree destinate a verde pubblico anche all'esterno degli ambiti di intervento, purché in aree previste dal PRG.

7. Il PRG stabilisce e disciplina le seguenti categorie funzionali delle *Destinazioni d'uso* (Du) degli immobili o di porzioni di essi sul territorio:
   - *Abitativa;*
   - *Commerciale;*
   - *Terziario-direzionale;*
   - *Turistico-ricettiva;*
   - *Artigianale di servizio;*
   - *Produttiva.*
   - *Agricola*

8. *Usi abitativi*
   comprendono gli usi residenziali e quelli ad essi correlati e accessori, quali, ad esempio: rimesse, depositi, locali di sgombero, tettoie, locali e attrezzature per lo svago, la pratica sportiva e simili, purché non aperti al pubblico; si distinguono nelle seguenti sottoclassi:
   U1/1 - Abitazioni residenziali
   U1/2 - Residence, abitazioni collettive, pensioni e affittacamere, *Bed & Breakfast*.

   In riferimento alla funzione abitativa sono compatibili le destinazioni d'uso inerenti le arti e le professioni inseribili nella tipologia abitativa senza alterazione delle sue caratteristiche funzionali. Sono pure compatibili le unità commerciali di vicinato (nel rispetto

del limite dimensionali di 250 mq) e gli esercizi pubblici che concorrono alla formazione delle relazioni dell'unità di vicinato e ne sono a diretto servizio. È altresì ammessa la formazione (combinata con l'abitazione) delle funzioni direzionali ed artigianali che svolgono un servizio diretto al tessuto residenziale urbano. Dette attività non devono recare molestia al tessuto residenziale in rapporto ai fattori di inquinamento acustico, dell'aria ed al sistema delle acque reflue, né disagio all'uso della viabilità e dei parcheggi. Nel caso di insediamento esclusivo di attività direzionali e/o artigianali (e quindi comprensiva della sola abitazione del conduttore) dovrà comunque essere verificata l'assenza di condizioni di molestia e disagio al tessuto circostante in rapporto ai fattori di inquinamento ed accessibilità.

9. *Usi commerciali*

comprendono le varie attività di vendita e somministrazione con tutti i servizi accessori alla conduzione dell'esercizio, quali: uffici, laboratori, esposizioni, magazzini, spazi logistici attrezzati, abitazioni per la custodia, mense, strutture ricreative, spacci aziendali e ogni altra dotazione per la quale sia documentato il legame funzionale esclusivo con l'attività economica; eventuali dimensioni massime o prescrizioni attuative di tali locali e attrezzature possono essere stabilite dalle norme specifiche delle singole aree urbanistiche; si distinguono nelle seguenti sottoclassi:

U2/1 - Esercizi commerciali al dettaglio, pubblici esercizi, attività artigianali e terziarie al servizio della persona

U2/2 – Commercio all'ingrosso

U2/3 – Impianti commerciali florovivaistici

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

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

C2–A*ttività commerciali per la vendita al dettaglio di generi non alimentari;*

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

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

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

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

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

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

In conformità all'art.8 dell'allegato "A" alla D.C.R. n.563/13414/1999 e successive

modificazioni e integrazioni (introdotte dalle D.C.R. n. 347-42514 del 23 dicembre 2003 e n. 59-10831 del 24 marzo 2006) gli esercizi commerciali si articolano inoltre nelle seguenti tipologie distributive:
Esercizi di vicinato: superficie di vendita fino a mq 250; **Medie strutture di vendita** (offerta alimentare e/o mista)**:** M-SAM1**:** superficie di vendita da mq 251 a mq 400

M-SAM2**:** superficie di vendita da mq 401 a mq 900 M-SAM3**:** superficie di vendita da mq 901 a mq 1.800
M-SAM4**:** superficie di vendita da mq 1801 a mq 2.500 **Medie strutture di vendita** (offerta extra alimentare): M-SE1**:** superficie di vendita da mq 251 a mq 400
M-SE2**:** superficie di vendita da mq 401 a mq 900 M-SE3**:** superficie di vendita da mq 901 a mq 1.800
M-SE4: superficie di vendita da mq 1.801 a mq 2.500
Grandi strutture di vendita (offerta commerciale alimentare e/o mista)**:** G-SM1**:** superficie di vendita da mq 2.501 a mq 4.500
G-SM2**:** superficie di vendita da 4.501 mq a 7.500 mq G-SM3**:** superficie di vendita da 7.501 mq a 12.000 mq G-SM4**:** superficie di vendita oltre 12.000 mq
Grandi strutture di vendita (offerta commerciale extralimentare): G-SE1**:** superficie di vendita da mq 2.501 a mq 3.500
G-SE2: superficie di vendita da 3.501 mq a 4.500 mq G-SE3: superficie di vendita da 4.501 mq a 6.000 mq G-SE4: superficie di vendita oltre 6.000 mq
Centri commerciali (medie strutture di vendita): M-CC**:** superficie di vendita da mq 251 a mq 2500
Centri commerciali (grandi strutture di vendita oltre i limiti massimi di cui sopra) G-CC1**:** superficie di vendita fino a 6.000 mq
G-CC2**:** superficie di vendita da 6.001 mq a 12.000 mq G-CC3**:** superficie di vendita da 12.001 mq a 18.000 mq G-CC4**:** superficie di vendita oltre i 18.000 mq
L'insediamento delle attività commerciali è vincolato alla verifica di compatibilità della relativa tipologia con la Tabella delle compatibilità territoriali dello sviluppo di cui al successivo comma.
La modifica o l'aggiunta di un settore merceologico ad un esercizio commerciale in sede fissa e il passaggio da una classe dimensionale all'altra sono soggetti alle norme stabilite per le nuove autorizzazioni relative al trasferimento e alla variazione delle superficie di cui alle "Indicazioni Operative e Normative per lo sviluppo urbano del commercio" allegate ai Criteri approvati dal Consiglio Comunale di Ciriè con DCC n. 23 del 23/6/2008.

10. Classificazione delle zone di insediamento commerciale
La Tav. P6 del PRG "*Assetto urbanistico commerciale"* (in scala 1/5.000) individua, in conformità a quanto disposto dall'art.4 della L.R. n.28/1999, i seguenti Addensamenti e Localizzazioni commerciali di Ciriè, individuato dalla Regione Piemonte quale "Centro attrattore" dell'omonima Area di Programmazione:
Addensamento storico rilevante "**A1**" (Centro Urbano); Addensamenti commerciali urbani minori:
- "**A4/1**" (via Torino);
- "**A4/2**" (loc. Devesi);
- "**A4/3**" (via Robassomero e altre);
- "**A4/4**" (via Lanzo);
- "**A4/5**" (villaggio S.Agostino);

Localizzazioni commerciali urbane:
- "L1/1" (San Maurizio);
- "L1/2" (San Pietro);

Localizzazioni commerciali urbano-periferiche:
- "L2/1" (via Battitore – C.so Gen. C.A. Dalla Chiesa);
- "L2/2" (via Robassomero);

Si considerano appartenenti all'Addensamento A1 gli edifici e le aree interamente o prevalentemente ricompresi dalla perimetrazione riportata sulla Tav.P6 *Assetto urbanistico commerciale* (in scala 1:5.000) del Progetto preliminare del nuovo PRG.
Si considerano appartenenti agli Addensamenti A4 succitati gli edifici e le aree direttamente prospettanti sugli assi viari sopra elencati, ovvero su assi trasversali agli stessi limitatamente ad una profondità di 50 metri lineari dalla intersezione degli assi delle vie interessate.
La compatibilità territoriale dello sviluppo di ciascuna delle tipologie di strutture distributive è riportata nella Tabella allegata ai Criteri commerciali approvati dalla Amministrazione Comunale.
La verifica di compatibilità territoriale dello sviluppo è vincolante ed inderogabile in sede di nuova apertura, di variazione di superficie di vendita, di trasferimento di esercizi commerciali, di modifica o di aggiunta di settore merceologico e di rilascio di titolo abilitativo edilizio relativo a insediamenti commerciali.
Ai sensi dell'art.22 c.2 dell'Allegato "A" alla D.C.R. n.563/13414/1999 e successive modificazioni e integrazioni e dei Criteri commerciali approvati dalla Amministrazione Comunale, le localizzazioni commerciali "L1", non espressamente individuate sulla Tav P6 sono eventualmente riconoscibili, in sede di esame delle istanze di cui all'art.15 dell'allegato "A" alla richiamata D.C.R. e successive modificazioni e integrazioni, attraverso il rispetto dei criteri e parametri indicati all'art.11 delle "Indicazioni Operative e Normative per lo sviluppo urbano del commercio" allegate ai criteri adottati dal Consiglio Comunale.
L'insediamento degli esercizi di vicinato è consentito anche esternamente agli Addensamenti e alle Localizzazioni commerciali, compatibilmente con la destinazione d'uso riconosciuta dal PRG e dagli Strumenti Urbanistici Esecutivi approvati.
L'insediamento delle medie e grandi strutture di vendita sono consentite esclusivamente negli Addensamenti e nelle Localizzazioni commerciali sopra indicati, compatibilmente con la destinazione d'uso riconosciuta dal PRG e dagli Strumenti Urbanistici Esecutivi approvati.

Tabella delle compatibilità tipologico territoriali dello sviluppo urbano

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

G-CC1	Fino a 6000	NO	NO	SI (2)	SI
G-CC2	6001-12000	NO	NO	NO	SI (3)
G-CC3	12001-18000	NO	NO	NO	NO
G-CC4	>18000	NO	NO	NO	NO

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

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

11. *Usi terziari e direzionali*
Sono relativi ad attività artigianali di servizio, professionali, per il credito, l'assicurazione, l'istruzione, la formazione, la prestazione di servizi di concetto in uffici pubblici e privati non connessi ad attività comprese in altre destinazioni d'uso, con i relativi servizi accessori; si distinguono nelle seguenti sottoclassi:
U3/2 - Terziario diffuso (Uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi per l'industria, la ricerca e il terziario collegato alla ricerca, magazzini e depositi di servizio strettamente legati alla funzione terziaria) e palestre
U3/3 - Artigianato di servizio alla famiglia e alle attività economiche (acconciatori, lavanderie, attività tecnico-sanitarie, prodotti da forno e alimentari, abbigliamento, riparatori, di servizio all'auto, copisterie, artigianato artistico, ecc.)
U3/4 - Attrezzature culturali, per l'istruzione e sedi istituzionali e rappresentative, luoghi di culto
U3/5 - Banche, sportelli bancari e Uffici postali
U3/6.1 - Attrezzature socio–sanitarie
U3/6.2 - Attrezzature per il tempo libero, lo sport, lo spettacolo e le fiere
U3/7 - Discoteche, attrezzature per la musica di massa e multisale
U3/8 - Complessi direzionali (gli edifici interamente destinati ad attività terziario- direzionali)

12. *Usi alberghieri e congressuali*
U4/1 - Alberghi e Motel: comprendono le attività di ospitalità alberghiera, con tutti i servizi offerti dalle strutture ricettive, per il benessere, il divertimento, lo spettacolo, i congressi, la pratica sportiva e altre attività per le quali sia documentata la connessione funzionale con quella prevalente della ricettività;
U4/2 - Centri congressi

13. *Usi produttivi*
comprendono le attività industriali e artigianali con i servizi afferenti: uffici, laboratori, esposizioni, magazzini, spazi logistici attrezzati, abitazioni per la custodia, mense, strutture ricreative, spacci aziendali, vendita diretta al pubblico dei prodotti aziendali e ogni altra dotazione per la quale sia documentato il legame funzionale esclusivo con l'attività economica; eventuali dimensioni massime o prescrizioni attuative di tali locali e attrezzature possono essere stabilite dalle norme specifiche delle singole aree urbanistiche; si distinguono nelle seguenti sottoclassi:
U5/1 - Industria e Artigianato produttivo (compresi i servizi di logistica)
U5/2 - Laboratori di ricerca e di analisi
U5/3 - Depositi e magazzini e rimessaggi camper in luogo chiuso
U5/4 - Impianti di distribuzione carburanti (e relativi accessori: bar, lavaggio, ecc.) e au-

tolavaggio (con relativi accessori)
Per tutti gli usi pertinenti di cui al presente comma si applicano le disposizioni di cui al comma 5 dell'articolo 3bis in materia di *Insediamenti a rischio di incidente rilevante* e *Altre attività produttive pericolose*.

14. *Usi agricoli e agrituristici*
contemplano la coltivazione del fondo, la selvicoltura, l'allevamento di animali e le attività connesse, intendendosi come tali quelle esercitate dal medesimo conduttore agricolo, dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione, che abbiano ad oggetto prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o del bosco o dall'allevamento di animali, nonché le attività dirette alla fornitura di beni o servizi mediante l'utilizzazione prevalente di attrezzature o risorse dell'azienda normalmente impiegate nell'attività agricola esercitata, ivi comprese le attività di valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale e forestale, o di ricezione e ospitalità agrituristica come definite dalla L 96/2006 e dalla LR 2/2015; si distinguono nelle seguenti sottoclassi:
- U6/1 - Abitazioni agricole
- U6/2 - Impianti e attrezzature per la produzione agricola
- U6/3 - Impianti produttivi agro-alimentari
- U6/4 - Impianti zootecnici intensivi
- U6/5 - Strutture agrituristiche o Strutture per la pratica degli sport equestri e dell'ippoterapia.

15. La realizzazione di infrastrutture tecniche e di condotte necessarie al prelievo, al trattamento e al trasporto dei fluidi, alla produzione, alla trasformazione e al trasporto dell'energia, alla trasmissione di segnali di telecomunicazione è compatibile con tutte le destinazioni urbanistiche del presente articolo, subordinatamente all'assenso dell'Amministrazione Comunale e degli enti preposti al rilascio delle autorizzazioni di legge, nel rispetto delle normative specifiche dei diversi settori e fatta salva la disponibilità dei suoli necessari alla realizzazione delle opere.

16. L'attività di vendita diretta dei prodotti agricoli, ai sensi dell'articolo 4, comma 8 ter, del DLGS 228/2001 non comporta cambio di destinazione d'uso dei locali ove si svolge la vendita e può esercitarsi su tutto il territorio comunale a prescindere dalla destinazione urbanistica della zona in cui sono ubicati i locali a ciò destinati.

17. L'insediamento delle associazioni di promozione sociale, ai sensi dell'articolo 32, comma 4, del Dlgs 117/2017 e dell'articolo 11, comma 3, della LR 7/2006, è subordinato solo alla verifica dell'osservanza dei requisiti igienico-sanitari e di sicurezza, non comporta il mutamento d'uso delle unità immobiliari esistenti né il pagamento del contributo di costruzione.

Art. 11
Mutamento della destinazione d'uso

1. Il mutamento di destinazione d'uso degli immobili relativi ad unità non superiori a 700 mc, è sempre consentito, purché sia compatibili con le norme di attuazione del PRG e/o dei SUE.

2. Il mutamento di destinazione d'uso delle unità immobiliari superiori a 700 mc, con o

senza opere edilizie, è comunque soggetto a permesso di costruire, al pagamento degli OO.UU e subordinato al reperimento dei parcheggi pubblici e privati, nella misura derivante dalla differenza fra la quantità stabilita per la nuova destinazione e quella per la destinazione esistente al momento dell'intervento. Nei tessuti della Città Storica e di quella Consolidata, tale reperimento, nel rispetto della disciplina generale del comma 3 dell'art.40, può essere monetizzato se la dismissione è inferiore a 4 posti auto o a 100 mq

Capo V
Attuazione e gestione del PRG

Art. 12
Modalità di attuazione e perequazione urbanistica

1. Il PRG si attua mediante *intervento indiretto* o mediante *intervento diretto* secondo quanto stabilito dalle presenti Norme d'Attuazione.

2. Per *interventi diretti* di attuazione del PRG si intendono quelli realizzabili sulla base di Permesso di costruire (eventualmente convenzionato ai sensi del comma 5 dell'art 49 della Lur 56/77), Dichiarazione (o Segnalazione certificata) di inizio attività (DIA o SCIA) od altro titolo abilitativo introdotto dalla legislazione nazionale e regionale.
   Ove necessario, ai sensi del comma 5 dell'articolo 49 della Lur 56/1977, il rilascio del Permesso di costruire potrà essere subordinato (obbligatoriamente per Lotti di completamento di almeno 3.000 mq) alla stipula di una convenzione o di un atto d'impegno unilaterale da parte del richiedente. Tale convenzione non è necessaria qualora l'intervento edificatorio, a prescindere dall'entità dell'area impegnata, non comporti l'assunzione di obblighi nei confronti del Comune né la cessione di aree, ma semplicemente la monetizzazione delle aree quantificate e non cedute.
   I Permessi di costruire potranno contenere specifiche prescrizioni, finalizzate al perseguimento di obiettivi di qualità, sulla base di adeguate motivazioni e nel rispetto dei limiti di legge.

3. L'***intervento diretto*** costituisce la modalità attuativa ordinaria nei *Tessuti, Edifici, Ville e giardini della Città storica antica*; nei *Tessuti dei nuclei storici frazionali e dei nuclei rurali di impianto storico,* nei *Tessuti, Edifici, Ville e giardini della Città storica moderna*; nei *Tessuti* della *Città Consolidata*; nelle componenti del *Sistema dei servizi*, *delle infrastrutture e degli impianti*; nei *Terreni* del *Sistema ambientale e agricolo*.

4. I parametri ambientali (Ip, A, Ar) di cui all'articolo 5, si applicano esclusivamente agli interventi di ristrutturazione RE5, di completamento edilizio CE e di nuova edificazione NE. L'impermeabilizzazione delle superfici esterne pertinenziali, anche se eseguita come attività di edilizia libera, non può ridurre ulteriormente l'Ip, se già inferiore a quello stabilito per l'area di intervento.

5. Per *interventi indiretti* di attuazione del PRG si intendono quelli realizzabili mediante gli Strumenti urbanistici esecutivi (SUE) di iniziativa pubblica o privata previsti dalla vigente legislazione statale e regionale.

6. L'***intervento indiretto*** costituisce la modalità attuativa degli *Ambiti di trasformazione*

della Città e del territorio della trasformazione e degli *Ambiti di valorizzazione della Città Storica;* può altresì costituire modalità attuativa nei *Tessuti di riordino urbanistico e ambientale* della *Città Consolidata.*

7. Gli *interventi indiretti,* si attuano mediante SUE, formati secondo le indicazioni degli *Elaborati prescrittivi* del PRG e sulla base del principio e delle regole della *Perequazione urbanistica* (di cui al successivo comma 8) obbligatoriamente assistiti da Convenzione urbanistica, ciò in modo da garantire ai proprietari interessati, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree e proporzionalmente alle quote proprietarie, l'equa ripartizione sia dei diritti edificatori sia degli oneri da assumere nei confronti dell'Amministrazione comunale. Nel caso in cui non ci sia l'adesione di tutti i proprietari delle aree ricomprese nell'Ambito di trasformazione, la costituzione del Consorzio (o forme equivalenti) e l'eventuale ricorso all'istituto del Comparto avverrà ai sensi dell'articolo 46 della Lur 56/77.
   È indicata dal PRG o ammessa, in base ad oggettive motivazioni, l'articolazione degli Ambiti di trasformazione di cui al successivo Titolo II, Capo IV, in *Unità minime di intervento* (UmI), previo un *Coordinamento progettuale* ai sensi del successivo articolo 30. In caso di inerzia da parte dei proprietari o in caso di mancata costituzione dell'eventuale consorzio del SUE, nonostante formale invito da parte del Comune, il Comune stesso potrà procedere alla formazione di un SUE di iniziativa pubblica, di un Comparto ai sensi dell'art. 46 della Lur 56/77 o di un Piano esecutivo convenzionato obbligatorio, ai sensi dell'art.44 della Lur 56/1977.

8. La ***Perequazione urbanistica*** è modalità operativa finalizzata ad evitare le disparità di trattamento nonché a ricercare l'indifferenza della proprietà nei confronti delle scelte del PRG, la certezza nella costruzione e qualificazione della "città pubblica" (quella dei servizi, delle opere di urbanizzazione, del verde, della viabilità e degli spazi pubblici, dell'edilizia residenziale sociale) in equilibrio con la "città privata" (quella delle abitazioni, delle attività economiche, produttive e terziarie e delle relative superfici fondiarie).
   La perequazione urbanistica è fondata sull'attribuzione, da parte del PRG, di diritti edificatori a tutti i terreni inclusi in un Ambito di trasformazione, prescindendo dalla localizzazione dell'edificabilità e dalle destinazioni d'uso assegnate dal PRG ai singoli terreni, per poi concentrare tali diritti edificatori sulle superfici fondiarie, previa gratuita cessione al Comune di Ciriè delle aree della rimanente parte dell'Ambito di trasformazione da destinare agli standard di zona e di livello urbano-territoriale, ai servizi e alle attrezzature ed infrastrutture pubbliche o di uso pubblico, nonché all'Edilizia residenziale sociale (ERS) secondo quanto disposto, nel successivo Capo IV, per i diversi tipi di Ambito di trasformazione.
   La perequazione urbanistica trova applicazione negli Ambiti della Città e del territorio della trasformazione (anche costituiti da parti di territorio non contigue), di cui al Capo IV del Titolo II, da attuarsi mediante SUE e Convenzione urbanistica.

8bis. In particolari situazioni specificamente individuate dal PRG è previsto che l'intera superficie dell'Ambito di trasformazione (anche per singoli lotti o porzioni territoriali) venga ceduta, o assoggettata o resa comunque disponibile al Comune per finalità di carattere ambientale, a fronte dell'esercizio della facoltà di trasferire in altra area la relativa capacità edificatoria.
   In tali casi l'atterraggio della capacità edificatoria, trasferita mediante convenzione o atto unilaterale, può incrementare fino al massimo del 20%:
   - la Slp realizzabile negli ambiti ATi, ATrC, ATrF, ARp, Ava2, Pa1 e nei lotti di com-

pletamento in aree TC1, TC2, TC3 e TC4,
- la Slp dei fabbricati esistenti in aree TC1, TC2, TC3 e TC4.

Tali incrementi insediativi, in quanto generati da aree destinate all'uso pubblico, non determinano ulteriore fabbisogno di standard urbanistici.

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

Art. 13
Strumenti urbanistici esecutivi

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

Art. 13 bis
Residuo di Piano

1. A seguito delle rilocalizzazioni e ridistribuzioni di capacità edificatoria effettuate con Variante non Strutturale al PRGC, residuano, in quanto non specificamente assegnate ad alcuna area 41,96 mq di Slp a destinazione residenziale, 23.456,90 mq di Slp e 66.334 mq di ST per attività economiche.

2. La titolarità delle potenzialità edificatorie di cui al precedente comma 1 resta in capo alla Città di Ciriè, che ha la facoltà di riallocarle con ricorso a Varianti non Strutturali del PRGC.

TITOLO II SISTEMA INSEDIATIVO

Capo I
Componenti del Sistema insediativo

Art. 14
Articolazione del Sistema insediativo

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

Capo II
Città storica antica e moderna

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

1. La *Città storica, antica e moderna*, è costituita dal complesso degli insediamenti di Ciriè riconducibili ad un ampio arco temporale, che comprende parti urbane o singoli siti e manufatti localizzati nell'intero territorio comunale che presentano un'identità storico-culturale definita da particolari qualità. Tali qualità riguardano i caratteri morfogenetici e strutturanti dell'impianto urbano e quelli tipo-morfologici, architettonici e d'uso dei singoli tessuti, edifici e spazi aperti, con riferimento al senso e al significato da essi assunti nella storia della comunità ciriacese.
   Nella Città storica antica e moderna, gli interventi sono finalizzati alla manutenzione, conservazione, recupero e alla valorizzazione delle qualità sopra richiamate.
   La progettazione di tali interventi deve essere sviluppata:
   - nel rispetto delle tipologie d'intervento compatibili e dei caratteri fisici e funzionali peculiari di ciascuna componente;
   - nella valorizzazione e fruibilità delle strutture e degli elementi dell'archeologia originale medioevale, compresi gli elementi inglobati in edifici di epoca successiva, al fine di permettere la decodifica della stratificazione delle culture costruttive sedimentate nel tempo;
   - nel restauro dei complessi e degli edifici di rilevanza storica con la conferma, la riscoperta, del loro ruolo storico–morfologico, funzionale e simbolico nella struttura urbana, privilegiando interventi in grado di preservarne o recuperarne l'unità architettonica urbana (spazi esterni: strade, piazze, parchi e giardini; spazi interni: corti, passaggi attraverso il tessuto edilizio), ambientale (sistema vegetativo, giardini - orti, e sistema dell'acqua).

   La *Città storica, antica e moderna* è individuata come "Zona di recupero" ai sensi e per gli effetti della L. 457/78.

2. Ai fini dell'applicazione del comma 15 dell'art. 49 della Lur 56/1977, sono sottoposti al

parere della Commissione locale per il paesaggio ex Art. 4 della Lr 32/2009, gli edifici di cui all' Art. 17 Beni culturali e ambientali di Ciriè,(individuati nelle Tavole prescrittive di *Assetto urbanistico* in scala 1:5.000 e 1:2.000, P3.1, *Assetto della Città storica antica* in scala 1:1.000, P3.2a, *Assetto degli insediamenti storici frazionali* in scala 1:2.000, P3.2b, *Assetto degli insediamenti storici rurali in* scala 1:2.000), appartenenti alle seguenti classi storico-tipologiche:

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

3. La *Città storica antica* si articola nelle seguenti componenti (vedi le Tavole P 3.1 e P 3.2a e P 3.2b):
   a) *Tessuti storici stratificati su impianti originari* **TCSa1** (art.16)
   b) *Tessuti di sostituzione* **TCSa2** e *Tessuti di ampliamento* **TCSa3** (art.16)
   c) *Ambiti di valorizzazione della città storica antica* **AVCS** (art.20)
   d) *Tessuti dei nuclei storici frazionali* **TSf1** e *Tessuti dei nuclei rurali di impianto storico* **TSr1** (art.18)
   e) *Edifici e complessi isolati nella città storica antica e nel territorio rurale* (art 16 e 18). Il **Centro Storico di Ciriè** è costituito dalle componenti **TCSa1, TCSa2, TCSa3 e AVCS.**

4. La *Città storica moderna* si articola nelle seguenti componenti:
   a) *Tessuto dell'espansione novecentesca* **TCSm1** (art.19)
   b) *Edifici, Ville e giardini di pregio della città storica moderna* (art.19)
   c) *Ambiti di valorizzazione della città storica moderna* **AVCM** (art.20)

5. Costituiscono gli *Spazi aperti* della Città storica antica (art 16 e 20) e della Città storica moderna (art.19 e 20), le parti di essa che, unitamente ai Tessuti costruiti, partecipano alla caratterizzazione delle identità dei Tessuti urbanistico edilizi di cui ai commi precedenti.
   Le componenti di cui ai commi 3, 4 e 5 sono individuate e disciplinate nelle Tavole di *Assetto urbanistico* in scala 1:5.000 e 1:2.000, nelle Tavole P3.1 (1:1000), P3.2a e P3.2b (1:2000) nonché individuate nella Tavola Pr1 (1:5000).

6. Le finalità del presente articolo vengono perseguite ordinariamente tramite intervento diretto nei Tessuti, nel rispetto della specifica disciplina per essi stabilita dai successivi articoli del presente Capo II e, per quanto riguarda i TCSa1, 2, 3 e TSf1, TSr1, avvalendosi degli indirizzi nonché tenendo obbligatoriamente conto e dandone puntuale documentazione, delle direttive contenute nell' Elaborato G1, *Guida progettuale per gli interventi nella Città storica e nei tessuti consolidati.* In tali Tessuti sono altresì ammessi i cambi di destinazione d'uso, ferma restando la verifica delle dotazioni minime di servizi, determinati sulla base dei carichi urbanistici connessi ai nuovi usi; un eventuale ricorso a monetizzazione è ammesso nel rispetto della disciplina del comma 3 dell'art.40.

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

dati.

8. Gli eventuali SUE di iniziativa pubblica, formati ai sensi degli articoli 40 e 41 bis della Lur 56/77, riguardanti immobili inclusi negli "*Insediamenti urbani avente valore storico- artistico"* e nei "*Nuclei minori"* così rispettivamente definiti dai punti 1 e 2 del comma 1 dell'Art. 24 della Lur 56/77, sono sottoposti al parere vincolante della Commissione regionale per la tutela e la valorizzazione dei beni culturali e ambientali ex Art. 2 della Lr 32/2009. Per l'applicazione della suddetta prescrizione, sono da considerare "*Insediamenti urbani avente valore storico-artistico"*, i Tessuti **TCSa1**.
Sono altresì da considerare "*Nuclei minori"* aventi valore ambientale e documentario parte dei Tessuti **TCSf1** e alcuni Tessuti **TSr1** di cui all'articolo 18

9. Gli edifici ospitanti funzioni o servizi pubblici e ricadenti nei tessuti della Città storica. Sono evidenziati nella Tavola P3.1 *Assetto della Città storica antica* (1:1.000) del PRG; per tali edifici sono consentiti adeguamenti e fisiologici incrementi di Slp, se funzionali alle attività insediate, tenendo conto delle indicazioni contenute nell' Elaborato G1, *Guida progettuale per gli interventi nella Città storica e nei Tessuti consolidati*.

10. I Nuclei minori e gli edifici che non sono elencati al precedente comma 9 ed al successivo articolo 17, ma che sono segnalati nella cartografia di PRG ovvero quelli che ricadono nelle aree di rispetto di edifici di valore storico artistico, ambientale o documentario parimenti individuati nella cartografia di PRG, sebbene non soggetti al provvedimento di cui al comma 2 del presente articolo debbono tuttavia rispettare criteri di progettazione architettonica volti a valorizzare le situazioni urbanistiche, rispettando altezze, allineamenti, volumi, sagome e materiali consoni all'ambiente, tenendo conto delle indicazioni contenute nell' Elaborato G1, *Guida progettuale per gli interventi nella Città storica e nei Tessuti consolidati*.

11. Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali e ambientali individuati ai sensi dell'art. 24 della Lur 56/77. La nuova apertura, il trasferimento di sede, la variazione della superficie di vendita di esercizi commerciali in sede fissa che comportino interventi edilizi su edifici classificati come Beni Culturali Ambientali sono assoggettati alla verifica della corretta integrazione nel contesto tipologico degli edifici adiacenti con particolare attenzione all'inserimento degli spazi vetrina e degli accessi.
In particolare dovranno essere conservate le vetrine di interesse storico e documentario e la progettazione degli interventi, ivi comprese le insegne, dovrà attentamente valutare gli effetti derivanti dall'impatto architettonico sull'edificio, anche per quanto riguarda la tipologia, i materiali e le dimensioni, al fine di evitare l'alterazione degli elementi architettonici e decorativi originari.
Gli elaborati progettuali dovranno contenere una puntuale analisi delle preesistenze oltreché lo sviluppo esecutivo di dettaglio delle proposte di intervento.

12. Il PRG evidenzia nella Tavola. P2 (in scala 1:5.000) e nella Tavola programmatica e illustrativa Pr1. *Carta per la qualità del territorio* in scala 1:5.000), gli *"Insiemi Urbanistici di carattere storico ambientale"* nella porzione di territorio urbano in asse alla Via Vittorio Emanuele, nella porzione di territorio in asse al Corso Martiri della Libertà in proseguimento della Via S. Ciriaco e nell'area compresa fra le Vie Mazzini e Alfieri.
Gli interventi che ricadono negli *Insiemi Urbanistici di carattere storico ambientale* dovranno rispettare e valorizzare, oltre a quanto altro precisato negli articoli del presente Capo II:
- i portici e le loro caratteristiche formali;

- i ritmi architettonici fra pieni e vuoti lungo le Vie Vittorio Emanuele e S. Ciriaco;
- la forma e l'andamento delle falde principali delle coperture;
- i giardini ed i cortili privati (da conservare e migliorare);
- gli ingressi carrai sulle Vie Vittorio Emanuele e S. Ciriaco ove possibile, dovranno essere progressivamente sostituiti con accessi dalle vie e/o passaggi retrostanti o laterali;
- le alberature esistenti (da conservare o rinnovare);
- i giardini privati (da conservare e migliorare);
- gli ingressi carrai sul Corso Martiri Libertà, ove possibile, dovranno essere progressivamente sostituiti con accessi dalle vie o passaggi retrostanti o laterali.

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

14. *Disciplina degli Usi*:
Usi ammessi: U1/1, U1/2, U2/1, U3/2, U3/3, U3/4, U3/5, U3/6.1

Art. 16
Tessuti, Edifici e complessi isolati, Ville e giardini della Città storica antica

1. *Tessuti storici stratificati su impianti originari* ***TCSa1***
Costituiscono ambienti urbani riconoscibili e morfologicamente molto connotati. Sono, ad un tempo, sia l'eredità di dinamiche di formazione e di trasformazione della città risalenti all'impianto originario di Ciriè, sia la testimonianza di come la comunità urbana, nel tempo, ha saputo riconoscerle o disconoscerle, tramandarle o ignorarle.
Nella Tavola P3.1, *Assetto della Città storica* (scala 1:1000) questi Tessuti e le categorie che li compongono e di seguito elencate, sono campiti con specifico colore o simbologia.
I Tessuti storici stratificati su impianti originari TCSa1 sono articolati nelle seguenti tre tipologie conseguenti ad altrettante fasi storiche:
- *Tessuti medioevali, rinascimentali*;
- *Tessuti Seicento-settecenteschi*;
- *Tessuti Ottocenteschi-novecenteschi*.

Per le suddette tipologie di Tessuti, individuate dalla Tav. P3.1 (Scala 1/1000), sono ammesse le seguenti modalità di intervento:
- Manutenzione ordinaria MO;
- Manutenzione straordinaria MS;
- Restauro e risanamento conservativo RC;
- Ristrutturazione edilizia RE;
- Demolizione senza ricostruzione DsR.

Tali modalità dovranno perseguire
- il recupero integrale delle diverse fasi di trasformazione cui l'edificio è stato sottoposti a *Restauro e risanamento conservativo* **(RC)**;
- la conservazione e/o ripristino degli elementi costitutivi dell'edificio quali: cornicioni, lambrini, ringhiere, mensole, lesene, paraste e apparati decorativi di facciata. Essi dovranno essere ripristinati secondo il disegno originale. *Restauro e risanamento conservativo* **(RC)**;

- la *Demolizione senza ricostruzione* **(DsR)** dei volumi e delle superfetazioni incongrue;
- la ricerca della continuità percettiva e funzionale tra pieni e vuoti, assialità e visuali, spazio pubblico e spazio privato (androni, portici, scale, ballatoi, balconi, loggiati, ecc.)
- nei casi in cui si rendano necessari interventi di *Ristrutturazione edilizia* **(RE)**, questi dovranno rispettare la sagoma e l'altezza del fabbricato, gli allineamenti, gli sfalsamenti degli orizzontamenti, le frequenze e dimensioni delle aperture, i materiali per rivestimento esterno, coerenti con il contesto storico;
- eventuali sistemi attivi e passivi orientati all'efficienza energetica dovranno rispondere a criteri di integrazione architettonica nel contesto della Città storica antica, così come descritto ed esemplificato nell'Elaborato G1, *Guida progettuale per gli interventi nella Città storica e nei Tessuti consolidati*;
- fatti salvi gli interventi di MO, i progetti dovranno comprendere una esauriente indagine storica e rilievi dimensionali, materiali, costruttivi, ivi compresi saggi analitici delle strutture, apparati murari e finiture, come descritto nell'Elaborato G1 e con riferimento all'oggetto del progetto dell'intervento, non solo al fine di conservare l'edificio, ma anche di rivelarne il processo formativo e trasformativo nel corso del tempo.

Qualora gli interventi implichino:

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

saranno consentiti incrementi di superficie solo alle seguenti condizioni:

- dovranno conseguire contemporaneamente sia il Miglioramento dell'efficienza energetico-ambientale (Mea) maggiore od uguale i limiti fissati dalla normativa vigente, con l' introduzione, per esempio, di sistemi passivi volti alla maggiore efficienza energetica e microclimatica dell'edificio (giardini d' inverno, logge, *doppia pelle* ecc.); la Riqualificazione edilizia in termini di Miglioramento della qualità architettonica (Mqa);
- l'incremento della *Superficie lorda di pavimento* (Slp) non dovrà essere superiore al 20 % della Slp esistente.

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

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

2. *Spazi aperti caratterizzanti l'identità di Tessuto* ***TCSa1***
Gli Spazi aperti dovranno essere oggetto di una riqualificazione urbana orientata ai seguenti obiettivi:
- integrazione, sul piano storico, della riqualificazione degli *Spazi aperti*; in particolare con la pavimentazione urbana, degli spazi di sosta e dell'arredo urbano;
- integrazione della riqualificazione degli *Spazi aperti* con il sistema vegetativo (Parchi, giardini, viali alberati, corridoi ecologici ecc.);
- riqualificazione degli *Spazi aperti* vegetali sulla base dei modelli storici quali il *Theatrum Sabaudiae* (1682) e il *Plan General du Palais de Ciriè avec tous ses dehors, 1768*. (cfr. Elaborato G1, *Guida progettuale per gli interventi nella Città storica e nei Tessuti consolidati*).

3. *Tessuti di sostituzione* ***TCSa2*** *e Tessuti di ampliamento* ***TCSa3***.
Raggruppano gli edifici e i complessi realizzati sia demolendo e sostituendo parti di tessuto urbano di impianto originario (è il caso di TCSa2), sia ampliando ed urbanizzando nuove aree limitrofe il nucleo urbano (è il caso di TCSa3)**.**
Si tratta di tessuti *pre-ottocenteschi e otto-novecenteschi identificati anche attraverso il confronto tra il Catasto Napoleonico (1808–1809) e il Catasto Rabbini (1867).*
Il PRG distingue inoltre i TCSa2 e TCSa3 in Tessuti ***congrui,*** in quanto tessuti compatibili dal punto di vista architettonico con il contesto della Città storica antica, o ***incongrui***, in quanto tessuti non compatibili dal punto di vista architettonico con il contesto della Città storica antica. Tali Tessuti, e le categorie che li compongono, sono individuati con specifico colore o simbologia nella Tavola P3.1, *Assetto della Città storica antica* (scala 1:1000).
Le indicazioni normative per tali Tessuti sono articolate per le seguenti categorie:
- *Tessuti pre-ottocenteschi;*
- *Tessuti di ampliamento otto-novecenteschi;*
- *Frammenti di strutture rustiche, antichi opifici, capannoni;*
- *Spazi aperti pubblici;*
- *Altri edifici o manufatti edilizi di più recente edificazione*.

Sono ammesse le seguenti modalità di intervento:
Manutenzione ordinaria **MO**; Manutenzione straordinaria **MS**; Restauro e risanamento conservativo **RC**; Ristrutturazione edilizia **RE;** Demolizione senza ricostruzione **DsR**.
Qualora gli interventi implichino:
- *la Rigenerazione ambientale degli spazi aperti* (Ras*)* attraverso l'introduzione o la riqualificazione:
- di pavimentazioni, spazi di sosta e arredi urbani;
- di sistemi vegetativi (restauro di giardini privati storici o giardini o di nuova costruzione, verde verticale e/o su soletta);
- del sistema dell'acqua (riqualificazione di *bealere*, rogge, recupero e riciclo dell'acqua piovana);
- la *Riqualificazione edilizia* in termini di:
- Miglioramento della qualità architettonica (Mqa) attraverso il riordino compositivo-architettonico, impiantistico, delle finizioni;
- Miglioramento dell'efficienza energetico-ambientale (Mea) ed igienico sanitaria degli edifici e degli spazi aperti oltre ai limiti normativi;
- Risanamento igienico sanitario degli edifici e spazi aperti (Ris).

Saranno consentiti incrementi di superficie solo alle seguenti condizioni:
- dovranno conseguire contemporaneamente sia il *Miglioramento dell'efficienza energetico-ambientale* (Mea) maggiore od uguale i limiti fissati dalla normativa vigente,

con l' introduzione, per esempio, di sistemi passivi volti alla maggiore efficienza energetica e microclimatica dell'edificio (giardini d' inverno, logge, *doppia pelle* ecc.); sia la riqualificazione edilizia in termini di *Miglioramento della qualità architettonica* (Mqa);
- l'incremento della *Superficie lorda di pavimento* (Slp) non dovrà essere superiore al 20 % della Slp esistente.

Tali interventi dovranno, comunque, tenere conto delle indicazioni contenute nell' Elaborato G1, *Guida progettuale per gli interventi nella Città storica e nei Tessuti consolidati*.
Le suddette modalità di intervento dovranno essere orientate secondo quanto di seguito disposto:

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

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

b) Nel caso dei **Tessuti *incongrui***.
Gli interventi dovranno essere orientati:
- all' adeguamento compositivo–architettonico dell'edificio al contesto storico architettonico e ambientale della Città storica antica. *Ristrutturazione edilizia* (**RE**);
- alla demolizione delle superfetazioni, in particolare costruite dopo il secondo dopoguerra, dovranno essere oggetto di *Demolizione senza ricostruzione* **(DsR)** ;
- nei casi in cui si rendano necessari interventi di *Ristrutturazione edilizia RE*, si dovrà riconsiderare la sagoma e altezza del fabbricato, allineamenti, sfalsamenti negli orizzontamenti, frequenze e dimensioni delle aperture, materiali per rivestimento esterno, per renderli, ove opportuno, coerenti con il contesto storico;
- interventi di *Demolizione e ricostruzione* (**DR**) dovranno essere subordinati esclusi-

vamente all' adeguamento compositivo–architettonico ambientale ed energetico dell'edificio al contesto storico architettonico e ambientale così come descritto ed esemplificato nell' elaborato G1. In tal caso si dovranno rispettare o ricondurre l'edificio alla sagoma e altezza del fabbricato, allineamenti, sfalsamenti negli orizzontamenti, frequenze e dimensioni delle aperture, materiali per rivestimento esterno, coerenti con il contesto storico;
- eventuali sistemi attivi e passivi orientati al risparmio energetico dovranno rispondere a criteri di integrazione degli elementi architettonici e tecnologici– impiantistici nel linguaggio costruttivo caratteristico della Città storica antica, così come descritto ed esemplificato nell'elaborato G1.

4. *Spazi aperti caratterizzanti l'identità dei Tessuti* ***TCSa2 e TCSa3***
Gli Spazi aperti dovranno essere oggetto di una riqualificazione urbana orientata ai seguenti obiettivi:
- integrazione, sul piano storico, della riqualificazione edilizia con gli *Spazi aperti*; in particolare con la pavimentazione urbana, degli spazi di sosta e dell'arredo urbano;
- integrazione della riqualificazione degli *Spazi aperti* con il sistema vegetativo (Parchi, giardini, viali alberati, corridoi ecologici ecc.);
- riqualificazione degli *Spazi aperti* vegetali sulla base dei modelli storici quali il *Theatrum Sabaudiae* (1682) e il *Plan General du Palais de Ciriè avec tous ses dehors, 1768*. (cfr. Elaborato G1, *Guida progettuale per gli interventi nella Città storica e nei Tessuti consolidati*).

Art. 17
Beni culturali e ambientali di Ciriè

1. Il nuovo Piano Regolatore elenca, nei commi seguenti, e riconosce nell'ambito dei Beni Culturali Ambientali (Art. 24 Lur 56/77 e successive modifiche), le categorie di edifici, complessi architettonici o aree particolarmente significative presenti nel territorio comunale, elencate nei commi seguenti ed evidenziate nelle Tavole di *Assetto urbanistico* (scala 1:5.000, 1:2.000 e 1:1.000) e Pr1. *Carta per la qualità del territorio* (scala 1:5.000).

2. Con perimetro ed asterisco marrone scuro sono evidenziati i tessuti, i sistemi e gli edifici già segnalati dal PRG pre vigente attraverso le Schede dell'Allegato L (il cui numero è indicato entro parentesi - cfr. PRG, Indagine Storica, All. L, 1981 e relative Schede).
I Beni Culturali e Ambientali contrassegnati con perimetro ed asterisco rosso sono stati individuati ed aggiunti nell'ambito del Progetto Preliminare del Nuovo Piano Regolatore (Tavv. P2, *Assetto urbanistico*, scala 1:5.000, Pr1. *Carta per la qualità del territorio*, scala1:5.000).
I Beni Culturali e Ambientali qui di seguito elencati, riportano entro parentesi le seguenti numerazioni:
- Numerazione della Tav. Pr1, Carta per la qualità del territorio (es. Tav. Pr1, a.1);
- Numerazione della Scheda contenuta nell' All. L, PRG 1981 (es. All. L, Scheda n.1) incluso nell'Allegato Tecnico AT6 del Progetto Preliminare del nuovo PRG;
- Numerazione della Scheda dell'Allegato Tecnico AT6 del Progetto Preliminare del nuovo PRG (es. All. AT6 Scheda a.1).

3. **Edifici vincolati in base alla Legge N.1089 del 1939** (cfr. PRG, Indagine Storica, All. L, Gennaio1981 e relative Schede):

- *Chiesa della Confraternita del S. Sudario* (XVIII secolo), Via del Santo Sudario (Tav.Pr1, Chiese Storiche n.4; All. L Scheda n.26; All. AT6 Scheda n.b.4);
- *Confraternita dello Spirito Santo* (SS. Trinità) (XVIII secolo), Via Vittorio Emanuele II (Tav.Pr1, Chiese Storiche n.5; All. L Scheda n.27; All. AT6 Scheda n.b.5);
- *Chiesa parrocchiale di San Giovanni Battista* di Ciriè (Impianto XIV secolo) (Tav.Pr1, Chiese Storiche n.8; All. L Scheda n.28; All. AT6 Scheda n.b.8);
- *Chiesa parrocchiale di San Giuseppe* (1632) (Via Vittorio Emanuele II) (Tav.Pr1, Chiese Storiche n.3; All. L Scheda n.30; All. AT6 Scheda n.b.3);
- *Chiesa di San Martino di Ciriè (Liramo)* (impianto XI secolo) (Tav.Pr1, Chiese Storiche n. 2; All. L Scheda n.29; All. AT6 Scheda n.b.2);
- *Palazzo Doria* ora Municipio (seconda metà del seicento) (Tav.Pr1, Edifici storici n.8; All. L Scheda n.37; All. AT6 Scheda n.a.8); (Scheda N.32);
- *Casa-Torre*, Via Maestra (l'attuale Via Vittorio Emanuele) (Tav.Pr1, Edifici storici n.5; All. L Scheda n.36; All. AT6 Scheda n.a.5);
- *Torre angolare del Recinto murario medioevale* (Tav.Pr1, Edifici storici n.1; All. L Scheda n.37; All. AT6 Scheda n.a.1).
- *Cappella di San Michele* (XII secolo) (Tav.Pr1, Cappelle n.3; All. L Scheda n.17; All. AT6 Scheda n.c.3);
- *Chiesa di S. Pietro a Devesi* (Impianto XVII secolo) (Tav.Pr1, Chiese Storiche n.1; All. L Scheda n.18; All. AT6 Scheda n.b.1);
- *Chiesa di S. Carlo a Rossignoli* (1836) (Tav.Pr1, Cappelle n.11; All. L Scheda n.19; All. AT6 Scheda n.c.11);
- *Chiesa della Beata Vergine di Loreto* (1622-1650) (Tav.Pr1, Chiese Storiche n.6; All. L Scheda n.31; All. AT6 Scheda n.b.6);
- *Stazione ferroviaria* (1865) (Tav.Pr1, Edifici storici n.10; All. L Scheda n. 45; All. AT6 Scheda n.a.10);
- *Scuole Comunali* (1888) (Via Roma) (Tav.Pr1, Edifici storici n.18; All. L Scheda n.35;);
- *Asilo infantile Chiariglione* (Via Montebello) (Tav.Pr1, Edifici storici n.13; All. L Scheda n.35);
- *Casa di Riposo* (Ospizio), *Piazza della Fiera*, oggi Piazza del Castello (Tav.Pr1 Edifici storici n. 3; All. L Scheda n.40; All. AT6 Scheda n.a.3);
- *ex Carceri* (1894), Piazza Castello (Tav.Pr1, Edifici storici n.19; All. L Scheda n.41);
- *Centrale elettrica di Via Mazzini* (Tav.Pr1, Edifici storici n.9; All. L Scheda n.35; All. AT6 Scheda n.a.9);
- *Acquedotto di Torino* (1936), strada Provinciale per Torino (Tav.Pr1, Opifici n.4).

4. **Edifici proposti dal PRG vigente**: (cfr. PRG, Indagine Storica, Allegato L, gennaio1981 e relative schede) per il vincolo in base alla Legge n.1089 del 1939:
   - *Cascina Gili* (Tav. Pr1, Cascine n.6; All. L Scheda n.3; All. AT6 Scheda n.e.6);
   - *Cascina Robaronzino* (Tav.Pr1, Cascine n.14; All. L Scheda n.5; All. AT6 Scheda n.e.14);
   - *Cascina Patria - Falletti* (Tav.Pr1, Cascine n.5; All. L Scheda n.6; All. AT6 Scheda n.e.5);
   - *Cascina Gianoglio* (Tav.Pr1, Cascine n.27; All. L Scheda n.8; All. AT6 Scheda n.e.27);
   - *Tipologie urbane* lungo la via Vittorio Emanuele (All. L Scheda n.34);
   - *Opificio Remmert* (Ex *Cotonificio Remmert*) (Tav.Pr1, Opifici n.5; All. L Scheda

n.42).

5. **Tessuti, sistemi ed edifici segnalati nel Progetto Preliminare del nuovo Piano Regolatore come Beni Culturali Ambientali** (cfr. Classi storico-tipologiche individuate al comma 2 del precedente articolo 15. e Tavv. P2 e P3, *Assetto urbanistico*, scala 1:5.000, 1:2.000 e 1:1.000; Pr1. *Carta per la qualità del territorio*, scala1: 5.000, e come di seguito articolati.

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

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

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

A2 -*Tessuti edilizi urbani di impianto barocco* individuati nella Tav.P2 *Assetto urbanistico*
(scala 1/5.000) e Pr1 *Carta per la qualità del territorio* (scala 1:5.000):

- il sistema delle Ville (Palazzo d'Oria) e delle Cascine suburbane e rurali;
- il sistema dei parchi e dei giardini (il Parco d'Oria);
- il sistema proto-industriale settecentesco esteso verso est;

A3 -*Tessuti edilizi urbani di impianto* ottocentesco individuati nella Tav.P2 *Assetto urbanistico* (scala 1/5.000) e Pr1. *Carta per la qualità del territorio* (scala 1:5.000) compresi tra il Catasto Napoleonico (1808 – 1809) e il Catasto Rabbini (1867):

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

A4 -*Tessuti edilizi urbani di impianto* ottocentesco–novecentesco**,** individuati nelle Tavole P2 e P3 dedicate all' *Assetto urbanistico* (scale 1:5.000 e 1:2.000 e 1:1.000) e nella Tav. Pr1. *Carta per la qualità del territorio* (scala 1:5.000):

- *Lottizzazione Remmert* ad Est del Palazzo d'Oria (Archivio della Città di Cirié, 1910 – 1915);
- *Case operaie* comprese nella lottizzazione Remmert, Via Parco angolo Via Trieste (Tav. Pr1, n. a.14; All. L Scheda n.41);
- *Lottizzazione delle "Case Nuove"* (Remmert) a Sud / Est della ferrovia (Tav. Pr1, n. a.15);
- sistema delle Cascine;
- sistema della proto industria.

5.2 Nuclei minori aventi carattere storico-artistico e ambientale.

A1 -*Tessuti rurali* di impianto medioevale (cfr. Tav. P 3.2a e Tav. P 3.2b Assetto degli insediamenti storici nel territorio, scala 1/2000, Tav. Pr1. *Carta per la qualità del territorio*, scala1: 5.000):

- *Vastalla*. L' area feudale di Vastalla, enfiteusi dal basso medioevo fino a tutto

il sec. XVI, subisce una riplasmazione settecentesca. Il tessuto originario medioevale è, tuttavia, riconoscibile negli edifici rurali "a schiera" a ridosso della chiesa campestre, completamente ristrutturata in stile "neogotico" (Tav. Pr1, n. c.14);

- *Cascinetto**. Area feudale del Cassinetto (*cassinetum domini)*. Si tratta di un'enfiteusi dal basso medioevo fino a tutto il sec. XVI (Tav. Pr1, n. 1.12; All. L Scheda n. 15);
- *Sistema delle acque*:
- *Canale di Cirié* (oggi coperto, attraversava il "Borgo Nuovo" medioevale);
- *Gora Ricardesco*, citato in un'Investitura feudale del 1357, ad Ovest dell'abitato;
- *Bealera e Strada Vicinale del Cassinetto*, attuale regione Cassinetto.
- *Canale di San Maurizio e Canale di Malanghero* a Sud dell'abitato

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

- *Cascinetto*, regione Devesi*, azienda rurale e abitazione civile. L'insediamento è presente dalla fine del XIII secolo, alcune parti appartengono al XVIII secolo; mentre la Cappella è datata 1777 (Tav. Pr1, Cascine n.18; All. L Scheda n.7);
- Grange Balma*, impianto medioevale. La struttura attuale risale al XVII secolo e successivi (Tav. Pr1, n. 1.12; All. L Scheda n.13).

A3 -*Tessuti rurali* di impianto ottocentesco.

- *Nucleo rurale* (Frazione) *di Rossignoli*, XIX secolo, con la Chiesa di San Carlo (1836) (Tav. Pr1, n. 1.8).

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

A1 -Edifici di impianto medioevale.

- *Chiesa parrocchiale di San Giovanni Battista* di Ciriè (Impianto XIV secolo) (Tav.Pr1, Chiese storiche n.8; All. L Scheda n.28; All. AT6 Scheda n. b.8).
- *Chiesa di San Martino di Ciriè* (*Liramo*)* (impianto XI secolo) (Tav.Pr1 Chiese storiche n.2; All. L Scheda n.29; All. AT6 Scheda n. b.2).
- *Torre angolare** e *tracce* delle mura originarie risalenti al XIV secolo (doppio anello di mura della Struttura difensiva altomedioevale) (Tav.Pr1, Edifici storici n.1; All. L Scheda n.37; All. AT6 Scheda n.a.1).
- *Castello*, distrutto dai Francesi nel 1551, situato in corrispondenza dell'odierna piazza *del Castello* sopravvivono, probabilmente ancora presenti sotto l'attuale pavimentazione, *tracce delle fondamenta* rilevate nel 1901 da Angelo Sismonda.
- *Cappella della Madonna della Neve*, comunemente detta "Madonnina" (Tav.Pr1, Cappelle n.1; All. L Scheda n.8; All. AT6 Scheda n.c.1).
- *Casa torre**, impianto del XIII sec. e ampi restauri nel XIX e XX secolo; Via V. Emanuele angolo Via Cavour (Tav.Pr1, Edifici storici n.5; All. L Scheda n.36; All. AT6 Scheda n. a.5).
- *Casa con loggia** in Via Vittorio Emanuele II N.70, (PRG, 1981, Indagine Storica, Scheda N. 34) (Schizzo del Braida, fine '800) (All. L Scheda n.34) (radicalmente ristrutturata).
- *Casa di civile abitazione con scala a chiocciola**. L'impianto dell'edificio risale al XV secolo, con successive riplasmazioni. Si tratta dell'unico esempio superstite di tale tipo edilizio e si trova al n. 35 della Via Vittorio Emanuele) (Tav.Pr1, Edifici storici n.6; All. L Scheda n.34).

- *Casa Provana* (metà del Secolo XV), (*Via Maestra*, attuale Via Vittorio Emanuele II).
- *Cascina Volpe** (1595) (Scheda N. 12) (Tav.Pr1, Cascine n. 28; All. L Scheda n.12).
- *Mulini del Castello* (lungo il Canale Comunale di Cirié), in prossimità dell'attuale Piazza Castello (oggetto di radicale ristrutturazione).
- *Mulino delle Taneschie*, (lungo il ramo orientale del Canale Comunale di Ciriè), Via delle Taneschie o Teneschie (oggetto di radicale ristrutturazione).
- *Mulino dell'Airale* feudale, (lungo il ramo occidentale del Canale Comunale di Ciriè).

A2 -Edifici di impianto barocco.

- *Palazzo Doria (d'Oria)**, con il relativo parco; oggi limitato al giardino ad Ovest del fabbricato, XVII / XVIII secolo (Tav.Pr1, Edifici storici n.8; All. L Scheda n.32; AT6 Scheda n. a.8).
- *Chiesa parrocchiale di San Giuseppe* * (1632) (Via Vittorio Emanuele II) (Tav.Pr1, n. Chiese storiche n.3; All. L Scheda n.30; AT6 Scheda n.b.3).
- *Chiesa di San Pietro in Devesi**, impianto del XVII secolo, ristrutturazione intorno alla metà del XIX secolo (Tav.Pr1, Chiese storiche n.1; All. L Scheda n.18; All. AT6 Scheda n.b.1).
- *Chiesa della Confraternita del S. Sudario* *(XVIII secolo), Via del Santo Sudario (Tav.Pr1, n. b.4; All. L Scheda n.26; All. AT6 Scheda n.b.4).
- *Chiesa* o *Confraternita dello Spirito Santo** (SS. Trinità) (XVIII secolo), Via Vittorio Emanuele II (Tav.Pr1, n. b.5; All. L Scheda n.27; All. AT6 Scheda n.b.5).
- *Chiesa Santa Maria di Loreto** (1622-1650) (Scheda N.31); (Tav.Pr1, Chiese storiche n.6; All. L Scheda n.31; All. AT6 Scheda n.b.6).
- *Cappella di San Rocco*, Corso Nazioni Unite (XVII secolo) (Tav.Pr1, Cappelle n.7; All. AT6 Scheda n.b.1).
- *Cascina Barella**; impianto tra la fine del XVII e inizio XVIII secolo, (Tav.Pr1, Cascine n. 11; All. L Scheda n.4; All. AT6 Scheda n. e.11).
- Cassinetto* o Cascinetto, XVIII secolo, cappella 1777, Regione Devesi (Tav.Pr1, Cascine n. 18; All. L Scheda n.7; All. AT6 Scheda n. e.18).
- *Cappella di San Michele** (XII secolo), profondamente riplasmata nei secoli XVIII e XIX (Tav.Pr1, Cappelle n.3; All. L Scheda n.17; All. AT6 Scheda n. c.3).
- *Cappella presso Bertolone dei Prati** (Tav.Pr1, Cappelle n.10; All. AT6 Scheda n. c.10).
- *Cascina Melanotte**, cascina a corte sei-settecentesca, con porzione "civile", a lato della cappella (Tav.Pr1, Cascine n. 20; All. L Scheda n.1).
- *Cascina Gili**, (Tav.Pr1, Cascine n. 6; All. L Scheda n.3; All. AT6 Scheda n. e.6).
- *Cascina Robaronzino**, XVIII secolo, una meridiana nel cortile riporta la data del 1722, annessa cappella (Tav.Pr1, Cascine n. 14; All. L Scheda n. 5; All. AT6 Scheda n. e.14).
- *Cascina Patria**; regione Patria, prima metà del XVIII secolo (Tav.Pr1, Cascine n.5; All. L Scheda n.6; All. AT6 Scheda n. e.5).
- *Cascina Gianoglio**; impianto risalente alla seconda metà del XVI secolo, (Tav.Pr1, Cascine n. 27; All. L Scheda n.8; All. AT6 Scheda n. e.27).
- *Cascina Carbone**; XVIII secolo, riplasmazioni del XIX e XX secolo, (Scheda N.10) (Tav.Pr1, Cascine n. 26; All. L Scheda n.10; All. AT6 Scheda n. e.26).

- *Cascina Belarda* (Belrarda),* prima metà del Settecento, unica cascina dell'epoca dotata di cappella (San Francesco) (Scheda N. 11) (Tav.Pr1, Cascine n.24; All. L Scheda n.11; All. AT6 Scheda n. e.24).
- *Mulino Doria**, (*Manifattura Ciriacese*) presente nel XVI secolo, Regione Fucina o Brignone, ora via San Pietro. Citato in un documento del 1752 come "Mulino della Fucina" (Tav.Pr1, Opifici n.2; All. L Scheda n.22).
- *Cartiera De Medici**, Regione Remondi, metà del Settecento, non conserva nulla dei secoli precedenti (Tav.Pr1, Opifici n.10; All. L Scheda n.21; All. AT6 Scheda n. d.10).
- *Battitore Doria*, ex Finaff*, Regione Battitore, 1694, ampliato nel 1841 e ampliamente ristrutturato nel dopoguerra, (Tav.Pr1, Opifici n.7; All. L Scheda n.24; All. AT6 Scheda n. d.7).

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

- Edifici urbani
- *Chiesa di San Carlo a Rossignoli**, 1836 (Tav.Pr1, Cappelle n.11).
- *Teatro sociale* *(1805), ristrutturato nel 1891e 1894 (Tav.Pr1, Edifici storici n.4; All. L Scheda n. 38).
- *Casa di Riposo**, Ospizio. Piazza della Fiera, Ricovero per anziani, 1745; ampliato nel 1867 e nel 1896 (Tav.Pr1, Edifici storici n.3; All. L Scheda n.40; All. AT6 Scheda n.a.3).
- *Stazione ferroviaria**, (1865) (Tav.Pr1, Edifici storici n.10; All. L Scheda n. 45; All. AT6 Scheda n. a.10).
- Edifici rurali.
- *Casa Pol* (Savant) (XIX secolo) (Tav.Pr1, Cascine n.25).
- *Cascina Tagna* (XIX secolo) (Tav.Pr1, Cascine n.35).
- *Cascina Novero* (XIX secolo) (Tav.Pr1, Cascine n.36).
- *Cascina Data* (XIX secolo) (Tav.Pr1, Cascine n.9).
- *Cascina Battagliera* (XIX secolo) (Tav.Pr1, Cascine n.3).
- *Cascina Vesco* * (XIX secolo) (Tav.Pr1, Cascine n.12).
- *Cascina Cascinetta* (XIX secolo) (Tav.Pr1, Cascine n.23).
- *Cascina Tre Ville* (XIX secolo) (Tav.Pr1, Cascine n.21).
- *Cascina Valle* (XIX secolo) (Tav.Pr1, Cascine n.13).
- *Cascina Trivero* (XIX secolo) (Tav.Pr1, Cascine n..4).
- *Cascina S.Anna*; cappella di S. Anna (XIX secolo) (Tav.Pr1, Cappelle n.5).
- Edifici industriali.
- *Filatura di Lana Remmert*,* detta del *Battandero*, inizi del '900, Via Fratelli Remmert N. 77 (Tav.Pr1, Opifici n.6; All. L Scheda n. 44);
- *Opificio Remmert*, Ex Cotonificio*, 1900, ricostruito dopo il 1918 e ampliato fino al 1930, progettato da Pietro Fenoglio (Tav.Pr1, Opifici n.5; All. L Scheda n. 42);
- *Fabbrica detta del "Babau"**, Filatoio, (Catasto Rabbini 1867), Via delle Taneschie. Impianto del XVIII secolo, oggi completamente ristrutturata (Tav.Pr1, Opifici n.3; All. L Scheda n. 43);
- *Opificio Remmert**, ora Conceria Canavesana. Impianto del 1890. Regione Vesco, Strada San Michele, (Scheda N.20) (Tav.Pr1, Opifici n.12; All. L Scheda n. 20);
- *Cartiera San Ciriaco**, Peris, Olivetti, Presente nel 1867. Regione Rossignoli o Devesi. In origine, cartiera e mulino. Ristrutturata nel 1920 – 1930 (Tav.Pr1, n.15; All. L Scheda n.23);
- *Forgia Falletti*,* poi Cartiera Borla, Regione Robaronzino. Citata a metà del

‘700. Impiantata, tuttavia, alla fine del secolo precedente. Nel 1874 diviene una cartiera a vapore (1905) (Tav.Pr1, Opifici n.9; All. L Scheda n. 25);

- *Sega idraulica Falletti**, regione Patria, documentata nel XVIII secolo, (Scheda N. 6) (Tav.Pr1, Opifici n.8; All. L Scheda n. 6);
- *Sega Idraulica Martinetto* * e Osteria Regione Coasso, 1808–1867, strada Provinciale per Torino (Tav.Pr1, Opifici n.11; All. L Scheda n. 26);
- *Mulino da gesso Avezzana*, (catasto Rabbini 1867), lungo il Canale di Ciriè, nei pressi del lato sud – ovest dell’attuale Piazza Castello (non più esistente).

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

- Edifici urbani.
- *Case operaie* *comprese nella Lottizzazione Remmert, via Parco ang. Via (Tav.Pr1, Edifici Storici n.14; All. L Scheda n. 41).
- *Case operaie Remmert* a Sud Ovest della Linea ferroviaria e dell’Opificio Remmert, Via Montegrappa (Tav.Pr1, Edifici Storici n.15).
- *Edificio in Via Ferrari*,* Lottizzazione Remmert, (Tav.Pr1, Edifici storici n. 22; All. L Scheda n. 41).
- *Edificio in Via Dante** N.13, angolo Via Piave, 1925, (Tav.Pr1, Edifici storici n. 21; All. L Scheda n. 41).
- *Edificio* (A) * *in Via San Maurizio,* primo quarto del Novecento, (Tav.Pr1, Edifici storici 16; All. L Scheda n. 41).
- *Edificio* (B) * *in Via San Maurizio,* primo quarto del Novecento, (Tav.Pr1, Edifici storici 16 All. L Scheda n. 41).
- *Edificio Corso Martiri della Libertà ang. Piazza Emanuele D’Oria N.3**, 1917 (Tav.Pr1, n.23; All. L Scheda n. 35).
- *Edificio del primo quarto del ‘900*, Corso Martiri della Libertà ang. Via Ainzara N.6*, (Tav.Pr1, n.24; All. L Scheda n. 35).
- *Edificio del primo quarto del ‘900*, Corso Martiri della Libertà N.12 (Tav.Pr1, n.25; All. L Scheda n. 35).
- *Edificio del primo quarto del ‘900*, Corso Martiri della Libertà ang. Via Piave (Tav.Pr1, n.26).
- *Centrale Elettrica*, XX secolo*, Via Mazzini; (Tav.Pr1, Edifici storici n. 9; All. L Scheda n. 35; All. AT6 Scheda n. a.9).
- *Acquedotto di Torino*,*1936, strada Provinciale per Torino (Tav.Pr1, Opifici n.4).
- *Scuole Comunali* * (1888) (Via Roma) (Tav.Pr1, Edifici storici n.18; All. L Scheda n.
  35).
- *Asilo infantile Chiariglione* (Via Montebello) (Tav.Pr1, Edifici storici n.13; All. L Scheda n. 35).
- *ex Carceri* (1894), Piazza Castello (Tav.Pr1, n.19; All. L Scheda n. 41).
- Edifici rurali.
- *Cascina Borbonese** (Casa Borbonese), XIX secolo, annessa la villa degli inizi del XX secolo (Tav.Pr1, Cascine n.16; All. L Scheda n. 9).
- *Cascina Perolis* * (XX secolo) (Casa Perolis), con Cappella, (Tav.Pr1, Cascine n.10).
- Cascina *Cardone* (XX secolo) (Tav.Pr1, Cascine n.7; All. AT6 Scheda n. e.7).
- *Cascina Olivetti* (XX secolo) (Casa Olivetti) (Tav.Pr1, Cascine n.34).
- *Cascina Postione* (XX secolo) (Casa Postiglione) (Tav.Pr1, Cascine n.22).
- *Cascina Mandola* (XX secolo) (Tav.Pr1, Cascine n.33).
- *Cascina Cerva* (XX secolo) (Casa Cerva) (Tav.Pr1, Cascine n.31).

- *Cascina Bonina* (XX secolo) (Tav.Pr1, Cascine n.15).
- *Cascina Caudera* (XIX secolo) (Tav.Pr1, Cascine n.8).
- *Cascina Boino* (XX secolo) (Tav.Pr1, Cascine n.17).

5.4 Aree di interesse paesaggistico e ambientale.
- *Area della Pieve di Liramo** (Tav.Pr1, n. 1.1; All. L Scheda n. 14).
- *Area del Cassinetto** (Tav.Pr1, n. 1.12; All. L Scheda n. 15).
- *Area di San Michele* * (Tav.Pr1, n. 1.2; All. L Scheda n. 16; All. AT6 Scheda n. c.4).
- *Aree a Sud e ad Est dell'Ipca* (Tav.Pr1, n. 1.11).
- *Area della "Foresta fossile*", greto del fiume Stura (Tav.Pr1, n. 1.13).

Art. 18
Tessuti dei nuclei storici frazionali e dei nuclei rurali di impianto storico, Edifici e Cascine nel territorio rurale

1. *Tessuti dei nuclei storici frazionali* **(TSf1)**. Sono, ad un tempo:
   - l'eredità di dinamiche di formazione e di trasformazione del paesaggio rurale risalente alle fasi di espansione–colonizzazione del territorio agricolo a partire dal seicento–settecento (successivamente all' epidemia di peste del 1630) per giungere alle riplasmazioni ottocentesche;
   - il risultato di insediamenti residenziali, commerciali, produttivi contemporanei.

   I *Tessuti* **TSf1**, di conseguenza, presentano caratteri semi-urbani.
   Essi riguardano i nuclei storici di: Devesi; Colombari; Rossignoli; Vastalla.

2. *Tessuti dei nuclei rurali di impianto storico* **(TSr1)**.
   Si tratta di aggregati rurali, di modeste dimensioni, sedimentati nel tempo per lo più intorno ad un nucleo originario costituito da una cascina. Non possiedono, per tale ragione, caratteri di autonomia (per l'assenza di servizi di vicinato ad esempio).
   Appartengono a tali tessuti i seguenti *nuclei rurali di impianto storico*: Grange Balma; Canton-Pich; Sant'Anna; Grange di Marsaglia; Cassinetto; Bertolone dei Prati, Barbetti; Borche; Località Volpe; Donit.

3. *Edifici e complessi isolati nel territorio rurale*.
   Si tratta di edifici a diversa destinazione rurale, caratterizzati dal tipo storico della cascina a corte, affiancata, a volte, dalla villa padronale e spesso dalla cappella; strutture agricole di tipo additivo; sistemi rurali a blocco; manufatti della fase manifattura e della proto industria dislocati nel territorio rurale.
   Appartengono ai suddetti manufatti i seguenti edifici e complessi isolati:
   - *Rurali* (cfr. tavola P 3.2 b):
     Cascina Melanotte; Cascina Colombari; Cascina Barella; Cascina Patria; Cascina Gianoglio; Cascina Borbonese; Cascina Belarda; Cascina Carbone; Cascina Gili; Cascina Robaronzino; Cascina Postione; Cascina Savant; Cascina Olivetti; Cascina Mandola; Cascina Tagna; Cascina Novero; Cascina Cerva; Cascina Boscarecchia; Cascina Perolis; Cascina Data; Cascina Battagliera; Cascina Bonina; Cascina Caudera; Cascina Boino;Cascina Vesco; Cascina Osella; Cascina Volpe; Cascina Busassa; Cascina Cardone; Cascina Carbonotto; Cascina Tre Ville; Cascina Olivero; Cascina Valle; Cascina Trivero; Cascina Campasso.
   - *Protoindustriali* (cfr. tavola P 3.2a o P 3.2b ePr1).

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

4. Nei Tessuti di cui ai precedenti commi, il PRG si attua di norma per intervento diretto. Gli interventi consentiti sono quelli relativi alle seguenti tipologie di intervento:
a) *Manutenzione ordinaria* MO;
b) *Manutenzione straordinaria* MS;
c) *Restauro conservativo* RC;
d) *Ristrutturazione edilizia* RE;
e) *Demolizione senza ricostruzione* DsR;
Gli eventuali interventi di *Demolizione e ricostruzione* (DR) dovranno essere subordinati all'adeguamento compositivo–architettonico ed energetico dell'edificio e coerenti con il contesto storico, architettonico-tipologico ed ambientale così come indicato nell' Elaborato G1, *Guida progettuale per gli interventi nella Città storica e nei Tessuti consolidati*.

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

la Riqualificazione edilizia in termini di:
- Miglioramento della qualità architettonica (Mqa) attraverso il riordino compositivo - architettonico, impiantistico, delle finizioni;
- Miglioramento dell'efficienza energetico-ambientale (Mea) maggiore od uguale i limiti fissati dalla normativa vigente;
- Risanamento igienico sanitario degli edifici e spazi aperti (Ris);

gli incrementi di superfici di cui sia dimostrata la necessità al fine dell' introduzione di sistemi passivi di controllo del microclima (giardini d'inverno, logge, "doppia pelle", ecc.) non costituiranno aumento della *Superficie lorda di pavimento* (Slp).
Tali interventi dovranno, comunque, tenere conto delle indicazioni contenute nell' Elaborato G1, *Guida progettuale per gli interventi nella Città storica e nei Tessuti consolidati*.

Art. 19
Tessuti, Edifici, Ville e giardini della Città storica moderna

1. *Tessuto dell'espansione novecentesca* **TCSm1** e relativi *Spazi aperti*
La Città storica moderna, è costituita dal complesso degli insediamenti di Ciriè riconducibili ad un arco temporale compreso tra l'ultimo quarto dell'800, in coincidenza con l'avvio delle trasformazioni (sostituzioni e addizioni) urbanistiche, residenziali e produttive della "Città dei Remmert" (1874), fino alla vigilia, identificata negli anni '50 (Catasto 1951) dei vasti processi di espansione che daranno vita alla "Città Consolidata" (disciplinata al Capo III art.21 e seguenti) così come individuata nelle Tavole di *Assetto urbanistico* (scala 1:5.000 e 1:2000).
Nella Città storica moderna, gli interventi sono finalizzati alla conservazione, recupero e alla valorizzazione delle qualità architettoniche e ambientali documentate nella tavola Pr1. *Carta per la qualità del territorio* (scala 1:5.000) e nell' elaborato G1, *Guida pro-*

gettuale per gli interventi nella Città storica e nei Tessuti consolidati.
Essi devono avvenire, con le tipologie d'intervento di cui al comma 2, nel rispetto dei caratteri fisici e funzionali coerenti con il contesto storico–ambientale a cui appartengono.

2. Nel *Tessuto* di cui al precedente comma, il PRG si attua di norma per *intervento diretto.*
Gli interventi dovranno tenere conto delle indicazioni contenute nell' Elaborato G1, *Guida progettuale per gli interventi nella Città storica e nei Tessuti consolidati*.
Gli interventi consentiti sono quelli relativi alle seguenti tipologie di intervento:
a) *Manutenzione ordinaria* MO;
b) *Manutenzione straordinaria* MS;
c) *Restauro e risanamento conservativo* RC;
d) *Ristrutturazione edilizia* RE;
e) *Demolizione senza ricostruzione* DsR
f) *Mutamento di destinazione d'uso* MU
g) *Completamento edilizio* CE
Gli eventuali interventi di *Demolizione e ricostruzione* (DR) dovranno essere subordinati all'adeguamento compositivo–architettonico ed energetico dell'edificio e coerenti con il contesto storico, architettonico-tipologico e ambientale così come indicato nell' Elaborato G1, *Guida progettuale per gli interventi nella Città storica e nei Tessuti consolidati*.

3. *Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi in Tessuto TCsM1*
Ip = 30% minimo
A = 1 albero/200 mq di Sf potenziando i filari sui bordi interni dei lotti e lungo l'affaccio su via; Ar = 2 arbusti/100 mq di Sf (parametri che possono essere motivatamente derogati solo negli interventi sul patrimonio edilizio esistente in caso di elevata copertura edilizia in atto, assicurando in ogni caso le massime dotazioni possibili e la relativa compensazione ecologica).
- Nuove costruzioni su lotto di completamento o parzialmente edificato:
  If = 0,8 mq/mq (su lotto parzialmente edificato l'If è comprensivo della preesistenza)
  H max= 3 piani

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

la Riqualificazione edilizia in termini di:
- Miglioramento della qualità architettonica (Mqa) attraverso il riordino compositivo - architettonico, impiantistico, delle finizioni;
- Miglioramento dell'efficienza energetico-ambientale (Mea) maggiore od uguale i limiti fissati dalla normativa vigente;
- Risanamento igienico sanitario degli edifici e spazi aperti (Ris);

gli incrementi di superfici di cui sia dimostrata la necessità al fine dell' introduzione di sistemi passivi di controllo del microclima (giardini d' inverno, logge, "doppia pelle", ecc.) non costituiranno aumento della *Superficie lorda di pavimento* (Slp).
Tali interventi dovranno, comunque, tenere conto delle indicazioni contenute nell' Elaborato G1, *Guida progettuale per gli interventi nella Città storica e nei Tessuti consolidati*.

4. *Disciplina degli Usi*:

Usi previsti: U1/1, U1/2, U2/1, U3/2, U3/3, U3/4, U3/5
Usi regolati: U2/1, U3/2, U3/3, U3/5 = max 60% Slp realizzabile

Art. 20
Ambiti di valorizzazione della Città storica antica (AVCS) e moderna (AVCM) e spazi aperti

1 Si tratta di Ambiti destinati, per la loro rilevanza o complessità, ad essere oggetto di appositi Strumenti Urbanistici Esecutivi di iniziativa pubblica o privata convenzionati, assumendo come riferimento le direttive e gli indirizzi progettuali specificati nell'Elaborato G1, *Guida progettuale per gli interventi nella Città storica e nei Tessuti consolidati*.

2 Gli *Ambiti di valorizzazione della Città storica antica* (**AVCS**), evidenziati nelle Tavole di *Assetto urbanistico* (in scala 1:5.000, 1:2000 e 1:1.000), riguardano prevalentemente i "bordi" della Città storica antica e sono costituiti da:

1. **Ambito della Madonna di Loreto** (a nord-est della Via Vittorio Emanuele II); compreso tra Corso Nazioni Unite, Via Roma e Via Vittorio Emanuele II;
2. **Ambito del Rivellino** (a sud-est della Via Vittorio Emanuele II); lungo Via Roma;
3. **Ambito del Fossato** (a sud-est del confine della Città storica antica); lungo Via Roma;
4. **Ambito della Filanda** (a sud-ovest del confine della Città storica antica); lungo Via Roma;
5. **Ambito della Torre** (a nord-ovest del confine della Città storica antica); compreso tra Via Braccini e Corso Nazioni Unite.

3 L'*Ambito di valorizzazione della Città storica moderna* (**AVCM**), evidenziato nelle Tavole di *Assetto urbanistico* (in scala 1:5.000 e 1:2000) è costituito da:

1. **Ambito delle Taneschie**, lungo la Via Taneschie, i cui obiettivi generali sono:
- restauro della cappella di Santa Maria di Loreto;
- recupero dell'area del Mulino delle Taneschie (successivamente Valle - XVII secolo, stato attuale XIX secolo).

4 Il PRG prevede la riqualificazione nei seguenti *Spazi aperti* ed *Assi di Riqualificazione* (cfr. Tav. P3.1)

a) della *Città storica antica*:
- "Percorso delle mura", che comprende l'anello storico delle mura, corrispondente a Via Braccini e Via Roma;
- "Giardino del canale di Ciriè", in corrispondenza dell'ingresso del canale medioevale nel circuito delle mura (angolo Sud – Ovest di Via Roma);
- "Piazza Castello";
- "Giardino delle mura" (angolo Sud–Est di via Roma);
- "Asse viario storico San Carlo–San Maurizio" (attuale Corso Nazioni Unite);
- "Via Maestra" (attuale Via Vittorio Emanuele I)
- Via San Ciriaco.

b) della *Città storica moderna*
- Viale Martiri della Libertà i cui obiettivi sono:
- riqualificare il viale alberato attraverso la rimozione del parcheggio lineare esistente e l'introduzione del Viale nella rete dei percorsi ciclabili della città;

- conservare, rinnovare, ampliare le alberature secondo le indicazioni fornite dalla Tavola Pr1. *Carta per la qualità del territorio* (scala 1:5.000);
- ove possibile, sostituire progressivamente gli ingressi carrai sul Viale Martiri della Libertà con accessi dalle vie o passaggi retrostanti o laterali;
- -rispettare gli allineamenti in atto su Viale Martiri della Libertà;
- -conservare e migliorare, attraverso appositi progetti, i giardini privati relazionandoli con l'esterno mediante recinzioni a giorno;

Capo III
Città consolidata

Art. 21
Componenti della Città consolidata e finalità degli interventi

1. Per *Città consolidata* s'intende quella parte del sistema insediativo esistente, stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche di tipologia edilizia ed urbanistica; essa è sostanzialmente il prodotto dell'attuazione degli strumenti urbanistici di Ciriè a partire dal dopoguerra.
   Le componenti della Città consolidata sono i *Tessuti urbanistico-edilizi.*

2. Per la Città consolidata il PRG sviluppa una strategia di manutenzione, completamento edilizio e riqualificazione urbanistico-edilizia, con interventi relativi al recupero, all'ampliamento, alla sostituzione del patrimonio edilizio esistente ed al completamento edilizio dei *Tessuti* e, in particolare, al perseguimento dei seguenti obiettivi di:
   - qualificazione degli spazi pubblici;
   - miglioramento delle prestazioni edilizie e funzionali (dotazione di impianti, autorimesse, etc.) del patrimonio esistente, da perseguirsi anche con sostituzioni parziali o totali;
   - presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

Art. 22
Tessuti della Città consolidata. Norme generali

1. S'intendono per *Tessuti della Città consolidata* le aggregazioni di edifici, con i relativi spazi aperti di pertinenza e le sedi viarie private e pubbliche, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari.

2. Nei *Tessuti* di cui al precedente comma, il PRG si attua di norma per *intervento diretto*. Gli interventi sempre consentiti sono quelli relativi alle seguenti tipologie di intervento:
   a) Manutenzione ordinaria MO;
   b) Manutenzione straordinaria MS;
   c) Restauro e risanamento conservativo RC;
   d) Ristrutturazione edilizia RE
   e) Demolizione e ricostruzione DR
   f) Demolizione senza ricostruzione DsR
   g) e) Mutamento di destinazione d'uso MU
   h) Completamento edilizio CE

i) Nuova edificazione NE

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

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

gli incrementi di superfici di cui sia dimostrata la necessità al fine dell' introduzione di sistemi passivi e/o dispositivi atti ad un incremento dell'efficienza energetica maggiore od uguale i limiti fissati dalla normativa vigente e non costituiranno (fatto salvo quanto previsto al comma 4 dell'art. 25), fino al limite massimo del 20%, *Superficie lorda di pavimento* (Slp) dell'edificio oggetto dell'intervento.

4. Tutti gli interventi dovranno, comunque, tenere conto delle eventuali indicazioni contenute nell' Elaborato G1, *Guida progettuale per gli interventi nella Città storica e nei Tessuti consolidati*.
Gli edifici di interesse architettonico e le relative aree di pertinenza, ove presenti nella Città Consolidata, sono individuati nell'Elaborato Pr1 *Carta della Qualità* in scala 1:5.000.

5. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari purché compatibili con la tipologia edilizia e non riducano le parti comuni dell'edificio e sempre che le Slp delle nuove unità siano superiori a 28 mq per i monolocali e 34 mq per i bilocali di superficie utile lorda.

6. Qualora ricadano nei *Tessuti della Città consolidata* aree private libere e non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, in esse è possibile realizzare autorimesse e parcheggi non in struttura ma interrati e a raso come di seguito specificato:
- la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 60% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000; il 50% per aree superiori a mq 3.000; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con un densità arborea (A) pari a 1 albero/200 mq di Sf;
- qualora sussistano bassi fabbricati ad uso pertinenziale interni ai lotti fondiari**,** questi potranno essere sostituiti con parcheggi sotterranei. In tal caso si ammette l'intervento di Demolizione e ricostruzione (**DR),** riconoscendo allo stesso tempo un incremento del 30% della Slp sostituita, anche in deroga al rapporto fissato tra superficie permeabile e impermeabile, in questi casi l'area dovrà essere ulteriormente dotata di arbusti (1 arbusto ogni 100 mq di Sf).

7. Nei successivi articoli del presente Capo, per ogni Tessuto esistente vengono definite, oltre alle precedenti prescrizioni generali:
- i parametri urbanistici da utilizzare negli interventi edilizi di nuovo impianto (nei Lotti di completamento di cui al precedente art. 4, comma7) e nelle eventuali ristrut-

turazioni urbanistiche;
- la disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi;
- la disciplina funzionale: oltre agli Usi previsti per il Tessuto, ammessi senza limitazioni in tutti gli interventi edilizi, possono essere prescritti gli Usi regolati, ovvero destinazioni d'uso previste ma limitate percentualmente, espresse in rapporto alla Slp realizzabile, utilizzabili con tali limitazioni negli stessi interventi edilizi.
- la disciplina ecologica relativa alle dotazioni di alberature (A) e arbusti (AR), e alla permeabilità dei suoli, da applicare in tutti gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica. Tale disciplina può essere motivatamente derogata solo negli interventi sul patrimonio edilizio esistente in caso di elevata copertura edilizia, ai sensi del comma 4 dell'art. 12, assicurando in ogni caso le massime dotazioni possibili e la relativa compensazione ecologica.

8. Gli interventi di riqualificazione di cui alla tipologia Ristrutturazione Urbanistica RU, sono consentiti mediante SUE o Permesso di costruire convenzionato. Gli interventi di cui alle tipologie di Tessuto TC1c e TC2c (riconosciute nell'ElaboratoG1 *Guida progettuale per gli interventi nella Città storica e nei Tessuti consolidati* del Progetto definitivo del nuovo PRG) sono disciplinati in analogia a quanto normato per i Tessuti TC3 di cui al successivo art. 25.

9. Nella Città consolidata gli arretramenti stradali sono di norma di 3 mt o in coerenza con gli allineamenti in atto (fatte salve eventuali diverse distanze evidenziate nelle Tavole di *Assetto urbanistico* del nuovo PRG e tenendo conto delle eventuali indicazioni contenute nell' Elaborato G1, *Guida progettuale per gli interventi nella Città storica e nei Tessuti consolidati*). Le nuove costruzioni dovranno rispettare il distacco dai confini (fatti salvi accordi con i confinanti, negli interventi diversi da NE ed RU), dalle aree a servizi esistenti e in progetto (Dc), fra costruzioni (De) e dalle strade (Ds) previste dal PRG.

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

Art. 23.
Tessuti urbani con tipologie insediative a densità medio-alta (TC1)

1. Tessuti, evidenziati nelle Tavole di *Assetto urbanistico* (in scala 1:5.000 e 1:2000),esito della espansione urbana di Ciriè, a prevalente destinazione residenziale, integrata con usi terziari e commerciali, caratterizzati da un edificato di tipo prevalentemente pluripiano e con altezze di quattro piani o superiori ("condomini"), con tipologie edilizie organizzate ad impianto aperto, in linea o a blocco isolato, con impianto unitario od a isolati regolari, nonché insediamenti eterogenei, per caratteristiche morfologiche e di tipologia edilizia, che richiedono anche interventi di riqualificazione ed integrazione edilizia.
   Nell'Elaborato G1 *Guida progettuale per gli interventi nella Città storica e nei Tessuti consolidati* del Progetto definitivo del nuovo PRG, sono fornite indicazioni finalizzate al conseguimento di una maggior qualità ambientale ed edilizia con riferimento a tre tipologie di impianto prevalenti:
   - TC1a: insediamenti aperti pluripiano in linea o a blocco isolato;
   - TC1b: insediamenti con impianto unitario;
   - TC1c: ambiti caratterizzati da insediamenti eterogenei per caratteristiche di impianto,

morfologiche e di tipologia edilizia, che richiedono interventi di qualificazione, ambientale ed edilizia, nonché dei tratti viabilistici, dei percorsi pedonali e dei fronti edificati.

2. *Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi*
   - Nuova edificazione e completamento edilizio su lotto di completamento TC1:
     Ip = 30%
     A = 1 albero/200 mq di Sf potenziando i filari sui bordi interni dei lotti e lungo l'affaccio su via; Ar = 1 arbusto/100 mq di Sf
     If = 0,80 mq/mq
     H max= 4 piani più eventuale attico
     I Lotti di completamento superiori o uguali a 3.000 mq di superficie, al fine di regolamentare, coerentemente con il disegno di PRG, la cessione di aree (pari almeno al 50% della Slp costruibile) per urbanizzazioni relative a strade, parcheggi e verde (eventualmente evidenziate nelle Tavole di *Assetto urbanistico*), sono di norma soggetti a Permesso di costruire convenzionato.
   - Ampliamento di fabbricati unifamiliari o bifamiliari esistenti fino a 25 mq di Su per ogni unità abitativa, purché con attenzione al rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dei relativi edifici.
     Per il TC1c è previsto inoltre un incremento della Slp esistente pari al 10% dei piani terra degli edifici che si affacciano sulla viabilità, per essere destinato in particolare agli usi U2/1, U3/4.
   - Ampliamento di interi immobili esistenti:
     TC1a e TC1b: fino al 10% della Slp esistente, con una particolare attenzione al rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche degli edifici e degli spazi aperti sulla base di un progetto edilizio unitario (sistemazione del suolo privato, eliminazione e/o razionalizzazione degli spazi di sosta delle automobili, ampliamento del verde di connessione, ecc.); sono comunque sempre consentiti 25 mq di Su per ogni unità abitativa.
   - Demolizione e ricostruzione di immobili esistenti:
     TC1a e TC1b: ricostruzione della Slp demolita fino al limite di zona; se la Slp demolita eccede il limite di zona, la Slp ricostruita non dovrà superare il 25% di quella consentita dal limite di zona
     TC1c: ricostruzione della Slp demolita con incremento del 35% della stessa.
   - Realizzazione di bassi fabbricati:
     sono ammessi, ai sensi dell'art. 6bis e purché siano realizzate entro i limiti dell'Ip prescritto.

3. *Disciplina degli Usi*:
   - Usi previsti: U1/1, U1/2, U2/1, U3/2, U3/3, U3/4, U3/5, U3/8, U4/1
   - Usi regolati: U2/1, U3/2, U3/3, U3/5 = max 60% Slp realizzabile

Art. 24
Tessuti urbani con tipologie insediative a densità medio-bassa (TC2)

1. Tessuti a prevalente destinazione residenziale, caratterizzati da un edificato di tipo più estensivo rispetto ai Tessuti TC1, con altezze prevalentemente non superiori ai tre piani, generalmente con tipologie edilizie a impianto aperto o libero ("palazzine").
   Sono Tessuti, evidenziati nelle Tavole di *Assetto urbanistico* (in scala 1:5.000 e 1:2000), che occupano una parte consistente dell'espansione periferica di più recente

formazione, dagli insediamenti della crescita degli anni Sessanta e Settanta, agli addensamenti degli anni Ottanta e Novanta del secolo scorso e del più recente decennio, sviluppatisi sia in modo frammentario, saturando aree di frangia, che attraverso progetti unitari pubblici e privati.
Nell'Elaborato G1 *Guida progettuale per gli interventi nella Città storica e nei Tessuti consolidati* del Progetto definitivo del nuovo PRG, sono fornite indicazioni finalizzate al conseguimento di una maggior qualità ambientale ed edilizia con riferimento a tre tipologie di impianto prevalenti:

- TC2a: insediamenti a piccole unità plurifamiliari isolate e villette, disposte senza principi regolari costituenti un tessuto caratterizzato da una certa disomogeneità morfologica e architettonica
- TC2b: insediamenti aperti in linea e a schiera, con percorsi di collegamenti e connessione alla viabilità pubblica
- TC2c: ambiti caratterizzati da insediamenti eterogenei per caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiedono interventi finalizzati al conseguimento di una maggior qualità ambientale ed edilizia e la eventuale riqualificazione di tratti viabilistici, pedonali.

2. *Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi*

- Nuova edificazione e completamento edilizio su lotto di completamento TC2: Ip = 40%
  A = 1 albero/200 mq di Sf potenziando i filari sui bordi interni dei lotti e lungo l'affaccio su via; Ar = 1 arbusto/100 mq di Sf
  If = 0, 25 mq/mq
  Hmax= 3 piani (o 2 più pilotis) più eventuale attico
  I Lotti di completamento (o per TC2c anche quelli con preesistenze edilizie) superiori o uguali a 3.000 mq di superficie, al fine di regolamentare, coerentemente con il disegno di PRG, la cessione di aree (pari almeno al 50% della Slp costruibile) per urbanizzazioni relative a strade, parcheggi e verde, sono di norma soggetti a Permesso di costruire convenzionato.
- Ampliamento di fabbricati unifamiliari o bifamiliari esistenti:
  fino al 20% della Slp esistente, con un massimo di 50 mq di Slp; sono comunque sempre consentiti 25 mq di Su per ogni unità abitativa, con una particolare attenzione al rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dei relativi edifici.
  Per il TC2c è previsto inoltre un incremento della Slp esistente pari al 10% dei piani terra degli edifici che si affacciano sulla viabilità, per essere destinato in particolare agli usi U2/1, U3/1, U3/4.
- Ampliamento di interi immobili esistenti:
  TC2a e TC2b: fino al 10% della Slp esistente, con una particolare attenzione al rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche degli edifici e degli spazi aperti sulla base di un progetto edilizio unitario (sistemazione del suolo privato, eliminazione e/o razionalizzazione degli spazi di sosta delle automobili, ampliamento del verde di connessione, ecc.); sono comunque sempre consentiti 25 mq di Su per ogni unità abitativa.
- Demolizione e ricostruzione di immobili esistenti:
  TC2a e TC2b: ricostruzione della Slv demolita fino al limite di zona; se la Slv demolita eccede il limite di zona, la Slp ricostruita non dovrà superare il 25% di quella consentita dal limite di zona
  TC2c: ricostruzione della Slv demolita con incremento del 35% della stessa.
- Realizzazione di bassi fabbricati:
  sono ammesse, ai sensi dell'art. 6bis e purché siano realizzate entro i limiti dell'Ip

prescritto.

3. *Disciplina degli Usi*:
   - Usi previsti: U1/1, U1/2, U2/1, U3/2, U3/3, U3/4, U3/5, U4/1
   - Usi regolati: U2/1, U3/2, U3/3, U3/5 = max 60% Slp realizzabile

4. Lotti di completamento inseriti con Variante Parziale n.2:
   - It: 0,20 mq di Slp/ mq della St
   - Ip: 40% della Sf
   - A = 1 albero/200 mq di Sf;
   - Ar = 1 arbusto/100 mq di Sf
   - Hmax= 3 piani (o 2 più pilotis) più eventuale attico
   - Disciplina degli Usi:
     - Usi previsti: U1/1, U1/2, U2/1, U3/2, U3/3, U3/4, U3/5, U4/1
     - Usi regolati: U2/1, U3/2, U3/3, U3/5 = max 60% Slp realizzabile
   - L'attuazione è subordinata a PCC; la convenzione, o atto unilaterale, ove necessari in relazione ai disposti dell'articolo 12 comma 2, devono contemplare:
     - la realizzazione di adeguata viabilità di accesso al lotto;
     - la dismissione o assoggettamento o monetizzazione degli standard urbanistici nella misura minima di 25 mq/ab e 100% della Slp per destinazioni terziarie e commerciali.
   - La trasformazione delle aree, in quanto previste da variante specifica di PRG, comporta il versamento dei contributi straordinari di urbanizzazione di cui all'articolo 16, comma 4, lett. d ter), del DPR 380/2001 (relativi all'incremento di capacità edificatoria conseguente alla Variante), che il Comune destina a interventi di compensazione ambientale, secondo i disposti dell'articolo 62, comma 3 delle presenti norme.

5. Lotto di completamento di Via Bossetto, inserito con Variante Parziale n.2:
   - It: 0,20 mq di Slp/ mq della St
   - Ip: 40% della Sf
   - A = 1 albero/200 mq di Sf;
   - Ar = 1 arbusto/100 mq di Sf
   - Hmax= 2 piani più piano sottotetto
   - Disciplina degli Usi:
     - Usi previsti: U1/1, U1/2, U2/1, U3/2, U3/3, U3/4, U3/5, U4/1
     - Usi regolati: U2/1, U3/2, U3/3, U3/5 = max 60% Slp realizzabile
   - L'attuazione è subordinata a PEC, corredato da specifica valutazione sulle condizioni del traffico veicolare e pedonale, in relazione all'attuale sistema viario, finalizzato ad individuare, di concerto con il Comune, i più opportuni interventi per migliorare la sicurezza della mobilità.
   - La convenzione del PEC deve contemplare:
     - la completa sistemazione della via Bossetto, per tutto il tratto ancora sterrato, dotandola di marciapiede, eventuali sottoservizi e illuminazione pubblica;
     - la realizzazione e dismissione (o assoggettamento a uso pubblico) di un parcheggio pubblico, corrispondente al 50% delle aree a standard urbanistici, da dimensionare nella misura minima di 25 mq/ab e 100% della Slp in caso di realizzazione di destinazioni terziarie e commerciali.
   - La trasformazione dell'area, in quanto prevista da variante specifica di PRG, comporta il versamento dei contributi straordinari di urbanizzazione di cui all'articolo 16, comma 4, lett. d ter), del DPR 380/2001 (relativi all'incremento di capacità edificatoria conseguente alla Variante), che potranno tuttavia essere compensati con la realiz-

zazione delle opere di utilità generale eccedenti lo stretto fabbisogno dell'intervento.

Art. 25
Tessuti di riqualificazione edilizia e ambientale (TC3)

1. Si tratta di Tessuti, evidenziati nelle Tavole di *Assetto urbanistico* (in scala 1:5.000 e 1:2000)**,** costituiti da un'edificazione eterogenea**,** con episodi talvolta di bassa qualità architettonico-edilizia o degrado, che richiedono interventi di riqualificazione edilizia, urbanistica ed ambientale, nonché di adeguamento e riqualificazione delle infrastrutture (compreso l'arredo urbano) e della pavimentazione della viabilità esistente, degli spazi e dei servizi pubblici, per i quali il PRG prevede una pluralità di interventi anche premiali (incremento della Slp fino al 30%) finalizzati alla riqualificazione. Qualora gli interventi comportino *Ristrutturazione urbanistica* RU, di norma, sono da attuare mediante SUE.

2. Fanno parte dei *Tessuti di riqualificazione urbanistico e ambientale* (TC3) della Città Consolidata, le seguenti parti di territorio urbano che interessano prevalentemente gli "ingressi" della Città storica antica e moderna e, in particolare:
   a) *Area dell'ingresso Sud–Est della Città Storica moderna* (TC3). Essa è costituita:
      - dall' area di ingresso da sud–est della città;
      - dagli edifici a lato del fabbricato storico della Stazione ferroviaria (1865);
      - dall'attuale attraversamento pedonale (sottopasso) della linea ferroviaria;
      - dall'area su soletta risultante dall'abbassamento del piano della linea ferroviaria;
      - dalle "case operaie" a sud della ferrovia;

      Gli obiettivi della riqualificazione possono essere così riassunti:
      - ridisegno di quello che costituisce l'"ingresso" (sud–est) della città (ferroviario, veicolare, ciclabile, pedonale); in particolare in funzione della nuova "Stazione Porta" e dell'area lasciata libera dall'abbassamento del "piano del ferro" della ferrovia;
      - introdurre un sistema vegetativo in grado di connettere l' ingresso alla città con il Viale Martiri della Libertà e la Città storica moderna e antica;
   b) *Area di Via Ontani*.
      Si tratta della riqualificazione di un'area, oggi destinata a struttura produttiva e commerciale, delimitata dalle vie Ontani, Fontane, Davide Negro.
   c) *Area di Via Vittorio Veneto*.
      Si tratta della riqualificazione di un'area, delimitata dalle vie Vittorio Veneto, Parco, Piave, Costantino Nigra;
   d) *Area dell'Opificio Battandero*, inizi del XX secolo e ricostruito nel 1918.
      Si tratta della riqualificazione del complesso industriale storico (ex Cotonificio Remmert) progettato da Pietro Fenoglio.

3. *Assi di Riqualificazione* degli Spazi aperti:
   Il Nuovo Piano Regolatore (P.R.G.) prevede i seguenti *Assi di Riqualificazione*:
   a) *Viale della Stazione*.
      Si tratta del prolungamento del frammento del Viale, con orientamento est-ovest, ad ovest della Stazione. Esso interessa la Via Giuseppe Mazzini e la Via Fratelli Remmert e dovrà intersecare il viale del Corso Martiri della Libertà;
   b) *Asse di Via Rossetti*.
      Esso comporta la riqualificazione ambientale della Via Rossetti attraverso la realizzazione di una nuova sezione stradale (viale alberato, marciapiede, corsia da in-

tegrare nella rete ciclabile);

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

4. *Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi*
Ip = 30%
A = 1 albero/200 mq di Sf potenziando i filari sui bordi interni dei lotti e lungo l'affaccio su via; Ar = 1 arbusto/100 mq di Sf (parametri che possono essere motivatamente derogati solo negli interventi sul patrimonio edilizio esistente in caso di elevata copertura edilizia, assicurando in ogni caso le massime dotazioni possibili e la relativa compensazione ecologica).

- Nuova edificazione e completamento edilizio su lotto di completamento:
  If = 0,4 mq/mq
  Hmax= 3 piani (o 2 più pilotis) più eventuale attico
- Interventi di Ristrutturazione urbanistica: It = 0,4 mq/mq o Slp esistente se superiore.
- Interventi sugli edifici esistenti: valgono per quanto applicabili le norme di cui al comma 2 del precedente art. 24.

I Lotti di completamento soggetti a permesso di costruzione convenzionato, coerentemente con il disegno di PRG, dovranno regolamentare la cessione di aree per urbanizzazioni relative a strade, parcheggi e verde.
Qualora gli interventi sui *Tessuti di riqualificazione urbanistico e ambientale* (TC3) implichino:

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

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

le superfici destinate all'introduzione di sistemi passivi e/o dispositivi atti ad un incremento dell'efficienza energetica maggiore od uguale i limiti fissati dalla normativa vigente, non costituiranno *Superficie lorda di pavimento* (Slp), dell'edificio oggetto dell'intervento, fino al limite massimo del 30%.

5. Gli interventi di riqualificazione dovranno essere sottoposti ad una progettazione (vedi le indicazioni dell'Elaborato G1), caratterizzata dai seguenti approcci specifici, opportunamente documentati:
   a) *Studio del microclima* interessante l'edificio;
   b) *Studio del contesto vegetativo e paesaggistico* interessante l'edificio;
   c) *Studio della struttura* portante (matrice strutturale tridimensionale) e compositiva (matrice geometrica tridimensionale) dell'edificio;
   d) *Studio di un'idonea impostazione tipologica e morfologica* dell'edificio esistente in ordine:
      - all'armonizzazione dell' impostazione compositiva–architettonica, materica,

tecnologico - impiantistica, dell'edificio e in relazione al contesto nel quale esso è inserito;
- all'applicazione dei principi bioclimatici per il riscaldamento e raffrescamento dell'edificio, l'uso prioritario di ventilazione e illuminazione naturale, l'efficienza energetica e gestionale degli impianti dell'edificio, l'utilizzo di fonti rinnovabili. (vedi *Bilancio Ambientale*, Comune di Cirié, Consuntivo, 2003 – 2004, Novembre 2005).

6. *Disciplina degli Usi*:
   - Usi previsti: U1/1, U1/2, U2/1, U3/2, U3/3, U3/4, U3/5, U4/1
   - Usi regolati: U2/1, U3/2, U3/3, U3/5 = max 60% Slp realizzabile

Art. 26
Tessuti delle Frazioni ed unità insediative rurali (TC4)

1. Nelle Tavole di *Assetto urbanistico* (in scala 1:5.000 e 1:2000) sono distinte le due tipologie:
   - TC4a: Tessuti delle Frazioni (non costituenti i TSf1 di cui all'articolo 18);
   - TC4b: unità insediative rurali (non costituenti i TSr1 di cui all'articolo 18)

2. *Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi*
   - Nuova edificazione e completamento edilizio su lotto di completamento:
     A = 1 albero/200 mq di Sf potenziando i filari sui bordi interni dei lotti e lungo l'affaccio su via; Ar = 1 arbusto/100 mq di Sf
     If = 0,30 mq/mq Hmax= 3 piani
     Ip = 30%
     I Lotti di completamento eventualmente soggetti a permesso di costruire convenzionato, coerentemente con il disegno di PRG, devono cedere le aree per urbanizzazioni relative a strade, ed allo standard dei parcheggi e del verde.
   - Ampliamento di fabbricati unifamiliari o bifamiliari esistenti:
   - fino a 25 mq di Su per ogni unità abitativa, con una particolare attenzione al rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dei relativi edifici.
     È previsto inoltre un incremento della Slp esistente pari al 10% dei piani terra degli edifici che si affacciano sulla viabilità, per essere destinato in particolare agli usi U2/1, U3/4;
     - Ampliamento di interi immobili esistenti:
     fino al 10% della Slp esistente, con una particolare attenzione al rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche degli edifici e degli spazi aperti sulla base di un progetto edilizio unitario (sistemazione del suolo privato, eliminazione e/o razionalizzazione degli spazi di sosta delle automobili, ampliamento del verde di connessione, ecc.); sono comunque sempre consentiti 25 mq di Su per ogni unità abitativa.
   - Demolizione e ricostruzione di immobili esistenti:
     ricostruzione della Slp demolita fino al limite di zona; se la Slp demolita eccede il limite di zona, la Slp ricostruita non dovrà superare il 25% di quella consentita dal limite di zona
   - Realizzazione di bassi fabbricati:
     sono ammesse, ai sensi dell'art. 6bis, con esclusione della tipologia a copertura piana e purchè siano realizzate entro i limiti dell'Ip prescritto.

     Tutte gli interventi di cui ai punti che precedono consentono al Comune di chiedere ai privati la realizzazione di interventi migliorativi e di riqualificazione ambientale

sia sui fabbricati esistenti che sugli spazi liberi fino ad ottenere la demolizione di superfetazioni recenti ovvero la rimozione di baracche, tettoie, recinzioni ecc. che risultino in contrasto con il decoro e la qualità dell'ambiente costruito.

3. *Disciplina degli Usi*
   - Usi previsti: U1/1, U1/2, U2/1, U3/2, U3/3, U3/4, U3/5, U4/1
   - Usi regolati: U2/1, U3/2, U3/3, U3/5 = max 60% Slp realizzabile

4. Nelle Tavole di *Assetto urbanistico* (in scala 1:5.000 e 1:2000) a Ricardesco è evidenziato il riconoscimento di TC4a (con l'applicazione dei parametri di cui al comma 2) successivo all'eventuale trasferimento dell'azienda agricola.

Art. 27
Tessuti per attività polifunzionali e commerciali (TC5)

1. Tessuti misti destinati a funzioni prevalentemente terziarie, di servizio alle imprese e alle persone **(TC5)** o a destinazione commerciale **(TC5c)**, evidenziati nelle Tavole di *Assetto urbanistico* del Progetto Definitivo di PRG, con tipologie prevalentemente a padiglioni e capannoni di medie e piccole dimensioni e caratterizzati da una media e bassa permeabilità del suolo.

2. *Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi*
   - Nuova edificazione e completamento edilizio su lotto di completamento:
   If = 1,00 mq/mq
   Hmax = 2-3 piani o metri 12,00
   Rc = 50%
   Ip = 20%
   A = 1 albero/200 mq di Sf potenziando i filari sui bordi interni dei lotti e lungo l'affaccio su via; Ar = 1 arbusto/100 mq di Sf
   I Lotti di completamento eventualmente soggetti a permesso di costruire convenzionato, coerentemente con il disegno di PRG, devono cedere le aree per urbanizzazioni relative a strade, parcheggi e verde.
   Lo standard di aree per servizi dovrà essere equivalente all'80% della Slp delle destinazioni terziarie o al 10% della superficie fondiaria delle destinazioni produttive; tali standard devono essere reperiti all'interno della superficie fondiaria (non influendo tuttavia sull'applicazione dei parametri fondiari sopra riportati), ovvero all'esterno di questa, se così previsto con specifica indicazione della localizzazione dal PRG.
   Per gli edifici residenziali esistenti eventualmente ricompresi all'interno del tessuto che non risultino collegati alle attività polifunzionali, è consentito il mantenimento dell'uso residenziale (U1/1), con un ampliamento del 20% della Slp esistente, con un massimo di 50 mq di Slp; sono comunque sempre consentiti 25 mq di Su.

3. *Disciplina degli Usi*:
   - Usi previsti: U2/1, U2/2, U2/3, U3/2, U3/3, U3/4, U3/5, U3/7, U3/8, U4/1, U4/2, U5/1, U5/2, U5/3, C3 e C7 (art 10 comma 9)
   - Usi regolati: U1/1, esclusivamente per l'alloggio del conduttore o del custode, nei limiti di 150 mq di Slp per ogni unità commerciale subordinatamente alla costituzione di vincolo pertinenziale, e U1/2 (esclusivamente per uso foresteria) nel limite del 20% della Slp,

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

Art. 28
Tessuti per attività produttive (TC6 e TC6r e TC6e)

1. Nelle Tavole di *Assetto urbanistico* del Progetto Definitivo di PRG sono distinte tre tipologie urbanistiche:
   - **TC6**: Tessuti a prevalente destinazione produttiva (artigianale o industriale) confermata, a bassa permeabilità e con tipologie prevalentemente a capannoni di piccole, medie e grandi dimensioni
   - **TC6r**: Tessuti con attività da rilocalizzare in quanto incompatibili nella loro localizzazione con il sito o il contesto
   - **TC6e**: Tessuti di espansione delle aree produttive esistenti con limitazioni d'uso

2. *Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi in TC6*

   - Nuova edificazione e completamento edilizio su lotto di completamento: If = 1,00 mq/mq

   Hmax = 10,00 metri (altezze superiori sono ammesse esclusivamente per documentate esigenze di carattere tecnico e per la realizzazione di impianti tecnologici o magazzini verticali)

   Rc= 50%

   Ip = 20% (in caso di documentata impossibilità al soddisfacimento del parametro, il progetto deve essere corredato da una relazione idraulica che dimostri il conseguimento del requisito di permeabilità attraverso il ricorso a soluzioni tecniche alternative ed equivalenti)

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

   Ar= 1 arbusto/100 mq di Sf

   Dc = 6mt. o H/2

   - Disciplina degli Us*i*:

   Usi previsti : U2/1, U2/2, U3/2, U3/3, U3/4, U3/5, U3/6.2, U3/7, U/3/8, U5/1, U5/2, U5/3, U4/1 e U4/2

   Usi regolati: U1/1, esclusivamente per l'alloggio del conduttore o del custode, nei limiti di 150 mq di Slp per ogni unità produttiva subordinatamente alla costituzione di vincolo pertinenziale, e U1/2 (esclusivamente per uso foresteria) nel limite del 20% della Slp.

   I Lotti di completamento eventualmente soggetti a permesso di costruire convenzionato, coerentemente con il disegno di PRG, devono cedere le aree per urbanizzazioni relative a strade, parcheggi e verde. Qualora il PRG non preveda aree pubbliche afferenti il lotto, ne è prevista la monetizzazione.

   Lo standard di aree per servizi dovrà essere equivalente almeno al 10% della superficie fondiaria e deve essere reperito all'interno della superficie fondiaria medesima (non influendo sull'applicazione dei parametri fondiari sopra riportati), ovvero all'esterno di questa, se così previsto con specifica indicazione della localizzazione dal PRG.

   In ogni caso lo standard è dovuto esclusivamente per l'eventuale quota di fabbisogno che già non sia stata soddisfatta da precedente intervento convenzionato, secondo i criteri di cui all'articolo 21, comma 4ter della LR 56/77.

Per gli edifici residenziali esistenti eventualmente ricompresi all'interno del TC6 che non risultino collegati ad attività produttive, è consentito il mantenimento dell'uso residenziale (U1/1), con un ampliamento del 20% della Slp esistente e con un massimo di 50 mq di Slp per ogni unità abitativa; sono comunque sempre consentiti gli interventi fino alla manutenzione straordinaria di cui all'art. 7 comma 1 lettera a) delle NdA e la realizzazione in ampliamento di 25 mq Su per ogni unità abitativa.

3. *Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi in TC6r*
La rilocalizzazione delle attività insediate in Tessuti TC6r interne ad Ambiti Pa (di cui al successivo articolo 37) od al Tessuto TC3, avverrà in aree acquisite dal Comune di Ciriè (VS) mediante perequazione urbanistica all'interno dell'attuazione degli Ambiti ARp, ASp e ATi5 (di cui ai successivi articoli 32, 34 e 35) ed assegnate gratuitamente dal Comune all'attività che si rilocalizza.
Per le rilocalizzazioni di cui al presente comma, l'attività che si trasferisce si potrà avvalere di un incremento del 35% della Slp esistente (del 70% per TC6r dell'Ambito Pa4) e di una eventuale maggiore disponibilità di area di pertinenza (purchè adeguatamente motivata), volti a rendere fattibile economicamente il trasferimento e la eventuale demolizione e bonifica del sito di partenza, di norma a carico dell'attività che si rilocalizza.
A rilocalizzazione avvenuta i terreni in parola, appartenenti ad Ambiti Pa, sono ceduti al Comune di Ciriè, restando alla proprietà cedente l'edificabilità prevista dal Piano per l'Ambito Pa di appartenenza (utilizzabile nell'attuazione di Pa); il terreno in Tessuto TC3, quale nuova parte di esso, ne assumerà la relativa disciplina urbanistica.
La rilocalizzazione deve essere disciplinata da una Convenzione con il Comune di Ciriè finalizzata all'assegnazione e cessione (ove prescritta) delle aree rispettivamente all'attività che si trasferisce ed al Comune, alla disciplina delle aree TC6r a rilocalizzazione avvenuta, nonché alla definizione delle modalità e delle responsabilità della demolizione dei fabbricati e della bonifica dei siti (ove necessaria).

4. *Stabilimento ENI*
È recepita la normativa in vigore per il parco della Mandria di cui alla L.R. 19/09 e ss.mm.ii, in cui l'area ENI è inserita, in particolare l'art 15 lettera d) delle NTA vigenti del Piano d'Area del Parco. La rilocalizzazione su aree da definirsi a livello sovracomunale nel quadro del PTCP della Provincia di Torino, dovrà seguire le procedure dell'art.40 del PAI e dell'art. 53 della Lur 56/77.

5. *Attività estrattiva e lavorazione inerti*
Fatti salvi i disposti del PAI e dell'Elaborato P4 del Progetto preliminare del nuovo PRG e fermi restando i diritti di concessione per l'esercizio dell'attività estrattiva, per detta attività l'edificazione è soggetta alla L.R. 23/2016 "Disciplina delle attività estrattive: disposizioni in materia di cave" e nel limite del rapporto di copertura del 2% della superficie fondiaria; tale parametro deve essere rispettato anche per i fabbricati relativi agli impianti per il recupero di rifiuti inerti. È fatto obbligo ai concessionari, durante e dopo l'esercizio dell'attività estrattiva, di ripristinare e comporre il paesaggio naturale da essi alterato; debbono essere rispettate le prescrizioni di cui all'art. 15 lett. d) delle N.T.A. della II Variante al Piano dell'Area del Parco Regionale della Mandria.

6. Lotto di completamento inserito con Variante Parziale n.2:
   - It = 1,00 mq/mq
   - Hmax = 10,00 metri
   - Rc= 50%

- Ip = 20%
- A = 1 albero/200 mq di Sf realizzando il segmento di corridoio ecologico previsto nella cartografia di PRG sul confine occidentale del lotto;
- Ar= 1 arbusto/100 mq di Sf integrati nel corridoio ecologico di cui sopra;
- Dc = 6 m o H/2
- Disciplina degli Usi:
  - Usi previsti : U2/1, U2/2, U3/2, U3/3, U3/4, U3/5, U3/6.2, U3/7, U/3/8, U5/1, U5/2, U5/3, U4/1 e U4/2
  - Usi regolati: U1/1, esclusivamente per l'alloggio del conduttore o del custode, nei limiti di 150 mq di Slp per ogni unità produttiva subordinatamente alla costituzione di vincolo pertinenziale, e U1/2 (esclusivamente per uso foresteria) nel limite del 20% della Slp.
- L'attuazione è subordinata a PCC; la convenzione, o atto unilaterale, ove necessari in relazione ai disposti dell'articolo 12 comma 2, devono contemplare:
  - le condizioni di idoneo accesso veicolare da concordare con il competente Servizio viabilità della Città Metropolitana;
  - la dismissione o assoggettamento o monetizzazione degli standard urbanistici nella misura minima del 20% della St per destinazioni produttive e del 100% della Slp per destinazioni terziarie e commerciali.
- La trasformazione dell'area, in quanto ripianificata da variante specifica di PRG, comporta il versamento dei contributi straordinari di urbanizzazione di cui all'articolo 16, comma 4, lett. d ter), del DPR 380/2001 (relativi all'incremento di capacità edificatoria conseguente alla Variante), che il Comune destina a interventi di compensazione ambientale, secondo i disposti dell'articolo 62, comma 3 delle presenti norme.

7. Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi in TC6e

Comprende gli ambiti di espansione funzionale in area della cartiera Sonoco-Alcore-Demolli già localizzata in area TC6.

All'interno degli ambiti TC6e si prevede la localizzazione di attività accessorie a quella produttiva limitate ai seguenti parametri urbanistici ed ecologici:
If = 0,0 mq/mq. Sono comunque ammessi locali tecnici e locali guardiania funzionali al ciclo produttivo di superficie non superiore a 30 mq ciascuno nel limite complessivo di 170 mq.
Le tettoie aperte su 4 lati non generano SLP. I locali di guardiania, inoltre, dovranno essere collocati soltanto in aree a classe di rischio idrogeologico idonea;
Rc = 50 %
Ip = 20 % (da dimostrarsi anche mediante il ricorso a soluzioni ecologicamente equivalenti ex. art. 8 c. 4)
A = 1 albero/200 mq di Sf potenziando i filari sui bordi dei lotti e lungo l'affaccio su via;
Ar = 1 arbusto/100 mq di Sf
Dc = 6 mt
Usi previsti: U5/1, U5/3

La trasformazione può avvenire mediante intervento diretto (ex art. 6 c.2).

I Lotti di completamento eventualmente soggetti a permesso di costruire convenzionato, coerentemente con il disegno di PRG, devono cedere le aree per urbanizzazioni relative a strade, parcheggi e verde. Lo standard di aree per servizi dovrà essere equivalente almeno al 10% della superficie fondiaria (non influendo sull'applicazione dei parametri fondiari sopra riportati).

In caso di interventi eccedenti la straordinaria manutenzione la trasformazione avviene con Permesso di Costruire Convenzionato previa riqualificazione di una superficie a compensazione di circa 4800 mq come censita al catasto terreni al f. 34 part. 505 e dell'impegno a mantenerla a verde privato. Su tale area sono consentite la strada viabilità e le reti interrate di collegamento con la porzione meridionale della zona TC6 oltre che vasche di accumulo delle acque meteoriche ed impianti ad essi collegati

A specificazione all'art 22 c. 10 delle presenti norme ed alle prescrizioni di cui all'art 11.0 dell'Elaborato P4 Relazione geologico-tecnica del nuovo PRG nella zona IIIaC sono ammissibili:

- locali tecnici e locali guardiania funzionali al ciclo produttivo di superficie non superiore a 30 mq ciascuno e senza presenza continuativa di personale;
- recinzioni a giorno o con rete metallica che non precludano il deflusso delle acque;
- tettoie aperte su 4 lati con sostegni isolati che non precludano il deflusso delle acque e con uso previsto limitato a U5/1.

Il piano di campagna attuale non può essere sopraelevato.

Capo IV
Città e territorio della trasformazione

Art. 29
Obbiettivi e componenti della Città e del territorio della trasformazione

1. Per *Città e territorio della trasformazione* s'intendono quelle parti di territorio che il nuovo PRG sottopone ad un progetto strategico di forte ristrutturazione e rifunzionalizzazione urbanistica o di nuovo impianto. Si tratta di parti destinate: a soddisfare esigenze abitative e per attività economiche, di servizi ed attrezzature di livello locale e urbano; a costituire nuove opportunità di qualificazione e rifunzionalizzazione del sistema insediativo di Ciriè per il breve, il medio e il lungo periodo; nonché alla realizzazione integrata di rilevanti componenti del sistema infrastrutturale della mobilità locale o intercomunale.

2. Gli interventi sono finalizzati a garantire la sostenibilità, l'efficacia energetica ed il comfort ambientale delle trasformazioni, la dotazione e il riequilibrio del deficit degli standard urbanistici, a rispondere al fabbisogno di Edilizia residenziale sociale (ERS) e a perseguire tali obiettivi quantitativi e qualitativi mediante la modalità attuativa della perequazione urbanistica, di cui al comma 8 del precedente articolo 12.

3. La Città e il territorio della trasformazione si articolano nelle seguenti sette componenti:

   a) Ambiti di Trasformazione integrata polifunzionale (ATi)
   b) Ambiti di Trasformazione prevalentemente residenziale nel Concentrico (ATrC) e nelle Frazioni (ATrF)
   c) Ambiti di Riuso e trasformazione produttivo-terziaria (ARp);
   d) Ambito di Sviluppo del sistema produttivo esistente (ASp)
   e) Ambiti di Valorizzazione ambientale e di trasformazione (AVa)
   f) Ambiti di trasformazione per Parchi e servizi urbani e territoriali (Pa)
   g) Ambiti per Servizi, impianti e attività pubbliche e di interesse pubblico (ASe)

4. Tali componenti sono individuate nelle Tavole di *Assetto urbanistico* del PRG e i relativi

indirizzi e direttive per la progettazione urbanistica e tipologico-architettonica, coerenti con le presenti norme, sono sviluppate nell'Elaborato G2 *Guida per gli interventi nella Città della trasformazione.*

Art. 30
Ambiti di trasformazione urbanistica. Norme generali

1. Negli Ambiti, di cui al comma 3 dell'articolo 29, il PRG prevede trasformazioni urbanistiche disciplinate dalle presenti norme, relative ad interventi di ristrutturazione urbanistica e rifunzionalizzazione urbana, a nuovi insediamenti, a nuovi servizi ed infrastrutture.

2. Tutti gli Ambiti di trasformazione sono soggetti a Strumento urbanistico esecutivo (SUE) convenzionato, di iniziativa privata o pubblica, che utilizza le modalità di attuazione e la perequazione urbanistica di cui al precedente articolo 12.
   Nelle Tavole i *Assetto urbanistico* (in scala 1:5.000 e 1:2.000) sono altresì indicati gli Ambiti di trasformazione coordinati, costituiti da Ambiti contigui o collegati funzionalmente oppure eventualmente interessati dal trasferimento di Superficie lorda di pavimento (Slp) generata dalle utilizzazioni edificatorie di altri Ambiti di trasformazione o da Ambiti per i quali siano disciplinati specificamente tali trasferimenti.

3. Per gli Ambiti di trasformazione ATi, ATrC, ATrF5, Pa5 ed eventualmente per gli altri ATrF e per gli Ambiti AVa, Pa1, di cui ai successivi articoli, è disciplinata, anche per il rispetto delle proporzioni di cui all'art. 2 della Legge nazionale 10/77, una quota di edificabilità per Edilizia residenziale sociale-ERS (edilizia sovvenzionata e convenzionata agevolata, o altre forme di *social housing* individuate dalla legislazione vigente e dalla normativa e programmazione regionale) aggiuntiva rispetto all'edificabilità privata complessivamente assegnata dal PRG all'Ambito, unitamente alla corrispondente Superficie fondiaria, da individuare all'interno delle aree di cessione al Comune mediante il metodo della Perequazione urbanistica e ferma restando l'adeguata soluzione della relativa dotazione di standard urbanistici all'interno dell'Ambito di trasformazione.
   Negli Ambiti di trasformazione dove il PRG assegna l'edificabilità aggiuntiva per l'ERS, è il Comune di Ciriè a deciderne l'utilizzo e la relativa assegnazione in attuazione delle politiche per la casa messe in atto.
   Il soggetto attuatore della quota ERS dovrà partecipare proporzionalmente alle spese di progettazione ed urbanizzazione dell'Ambito (se necessario, aderendo al Consorzio dei proprietari dell'Ambito di trasformazione).
   Qualora esistano soggetti attuatori di ERS agevolata fra le proprietà cedenti al Comune le aree sopra richiamate (in applicazione della perequazione urbanistica), essi possono realizzare direttamente tali interventi di ERS nelle aree cedute.
   Il corrispettivo economico che i soggetti attuatori dell'ERS verseranno al Comune, a seguito dell'assegnazione dei lotti di intervento, dovrà essere utilizzato quale risorsa concorrente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli standard previsti dal nuovo PRG e dal SUE, nelle aree dell'Ambito di trasformazione cedute per verde, servizi e infrastrutture (VS) al Comune.
   In tutti gli Ambiti di trasformazione di cui al presente comma, è altresì prevista una quota di edificabilità per edilizia privata convenzionata (EC) di cui agli Art.17 e 18 del DPR 380/01, fino al 10% del fabbisogno decennale di edilizia residenziale del Comune, al fine del dimensionamento dell'ERS ai sensi dell'Art. 34, 2° comma della Lur 56/1977, da localizzare nelle Aree di concentrazione edilizia (ACe, di cui al comma 6) dell'Ambito

di trasformazione.

4. Al fine di migliorare l'utilizzo e la funzionalità dei lotti ERS è consentito l'eventuale accorpamento degli stessi anche se previsti su distinti Ambiti di trasformazione mediante deliberazione del Consiglio Comunale.

5. In tutti gli Ambiti di trasformazione il PRG garantisce la compresenza di funzioni urbane e usi diversi, regolata da percentuali per ciascun tipo di Ambito.

6. La superficie degli Ambiti di trasformazione viene così ripartita:
   - un'area nella quale deve essere concentrata l'edificazione, definita come *Area di concentrazione edilizia* **(ACe)**;
   - un'area destinata a *Verde privato con valenza ecologica ed altri spazi privati* **(Ve),** di cui una quota deve essere Verde privato permeabile (VPp) e la restante parte può essere destinata ad altro verde e spazi privati (Sp);
   - un'area **(VS)** destinata a *Verde, servizi, attrezzature*, *parcheggi*, *pubblici e d'interesse ed uso pubblico* (standard urbanistici ex artt. 21 e 22 della Lur 56/77), alla *viabilità pubblica,* all'*ERS*, nonché ad altro *verde ecologico e ambientale* da cedere interamente e gratuitamente al Comune mediante convenzione od atto assimilabile (il VS costituisce così parte della "Città pubblica" o di uso pubblico di Ciriè e ne garantisce la dotazione e lo sviluppo);
   - **ACe** + **Ve** costituiscono la *Superficie fondiaria* (Sf) di cui al precedente art.4
   - **ACe + Ve e VS** costituiscono la *Superficie territoriale* (St) di cui al precedente art.4

7. La viabilità d'accesso agli insediamenti, che, ove sia privata, è da assoggettare eventualmente a servitù di uso pubblico, le piazze e i parcheggi privati, oltre che all'interno dell'ACe potranno essere localizzati all'interno della zona Ve, occupandone, se non diversamente oggettivamente motivato, al massimo il 15% della superficie.

8. Negli articoli successivi viene specificata, per ogni tipologia di Ambito di trasformazione, la quantità percentuale rispetto alla *Superficie territoriale* (St) della ripartizione funzionale tra Sf e VS. Tale ripartizione è quantitativamente obbligatoria.
   L'Elaborato G2 *Guida progettuale per gli interventi nella Città e nel territorio della trasformazione*, concorre alla definizione progettuale della ripartizione e della progettazione della trasformazione, in termini di indirizzi e direttive di cui gli Strumenti urbanistici attuativi convenzionati (SUE) dovranno tenere conto.

9. In sede di SUE motivate modifiche del disegno e della localizzazione del VS e della Sf ove evidenziati negli Elaborati di PRG (od indicate nella Guida G2), possono essere consentite (o richieste dall'Amministrazione Comunale) per esigenze oggettive o qualora migliorative del progetto di trasformazione urbanistica, nel rispetto del principio dell'accorpamento degli standard, della loro funzionalità e fruibilità e dei contenuti prestazionali e qualitativi delle presenti norme e delle Tavole di *Assetto urbanistico* del PRG.

10. Qualora l'Amministrazione comunale, anticipatamente rispetto all'attuazione mediante SUE e perequazione urbanistica, intendesse procedere all'acquisizione e realizzazione di aree comprese nella parte VS di un Ambito di trasformazione (per l'attuazione urgente, in alternativa all'esproprio, di previsioni relative al verde, ai servizi, alla viabilità ed

agli insediamenti ERS, ove essi siano definite nelle Tavole di *Assetto urbanistico* del PRG), i proprietari che metteranno a disposizione del Comune tali aree, con la relativa cessione gratuita (o equivalente forma giuridica), rimarranno comunque titolari dei diritti edificatori, da utilizzare nella successiva attuazione perequativa degli interventi. Tale titolarità viene invece conseguentemente meno, nel caso dell'impiego dell'alternativo procedimento di esproprio, a fronte della indisponibilità dei proprietari, venendo a cessare la disciplina attuativa della perequazione urbanistica in quanto la proprietà interessata viene sottoposta ad un vincolo (la cui durata non potrà essere superiore a 5 anni, ai sensi della normativa nazionale vigente).
In particolare per l'ERS, resta comunque applicabile, se necessario, l'art. 51 della Legge 865/71 o la formazione di un Peep ai sensi dell'art. 41 della Lur 56/77.

11. Eccezion fatta per gli Ambiti ARp1 e 2 (dove l'indice di edificabilità tiene già conto dei fabbricati dismessi) le proprietà, incluse in un Ambito di Trasformazione, su cui insistono edifici esistenti, incrementano del 100% la Slp esistente fino a 200 mq, del 50% da 201 a 400 mq di Slp e del 30% oltre i 400 mq di Slp, l'applicazione alle suddette proprietà dell'indice di edificabilità territoriale; se il SUE (o i SUE) attuativo dell'Ambito ne progettasse il mantenimento, gli interventi su tali edifici esistenti saranno disciplinati dal SUE stesso (o dai SUE).
Gli edifici esistenti interni agli Ambiti di trasformazione possono essere stralciati dagli Strumenti urbanistici esecutivi e sottoposti ad intervento diretto alle seguenti condizioni:
a) lo stralcio deve riguardare l'area di effettiva pertinenza dell'edificio, come risulta dalla situazione catastale e di fatto;
b) gli edifici stralciati possono essere demoliti e ricostruiti, senza incremento di Slp e coerentemente con il contesto dell'Ambito da cui sono stati stralciati o sottoposti ad interventi sugli edifici esistenti di cui all'art 7 comma 1 lettera a) delle NdA, con esclusione di CE ed RU;
c) le eventuali modifiche alle destinazioni d'uso in atto devono essere compatibili con le destinazioni d'uso dell'Ambito interessato.

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

12. Lo SUE dovrà di norma interessare l'intero Ambito di trasformazione, unitario o coordinato. Per motivate esigenze operative ed attuative dell'Ambito, all'interno di esso, ove non già indicate dal Progetto definitivo del PRG o dalla Guida G2, possono essere individuate *Unità minime di intervento* (UmI) purché congrue ai fini della realizzazione delle opere di urbanizzazione, degli standard, della viabilità e dell'ERS previsti nell'Ambito.

13. Al fine di conseguire un disegno urbanistico ed architettonico coordinato ed un'efficacia operativa e funzionale, l'Amministrazione comunale, tenendo conto della Guida G2, può dotarsi di un *Coordinamento progettuale* dell'Ambito. Esso costituisce una proposta progettuale generale non avente valore di SUE e può essere predisposto dal Comune oppure da uno o più proprietari (o aventi diritto) rappresentanti almeno il 50,01% dell'edificabilità complessiva ammessa per tale Ambito. Dovrà, in questo caso, essere garantito il rispetto, anche per la minoranza della proprietà non proponente degli indici, parametri e oneri previsti per l'intero Ambito.
Qualora il l'Amministrazione comunale faccia proprio con specifico atto tale *Coordinamento progettuale*, esso reso pubblico e comunicato agli interessati, diventa cogente

nei confronti della successiva elaborazione dei SUE e delle relative convenzioni.
I tempi per l'elaborazione e l'approvazione dei SUE relativi alle singole Unità minime d'intervento, dopo l'assunzione da parte del Comune dei documenti relativi al *Coordinamento progettuale,* possono essere diversi e separati.

14. Le fasce di rispetto per le nuove costruzioni sono fissate in m 20,00 dalle *strade urbane di scorrimento* e di norma in m 10,00 dalle altre strade, fatto salvo diverse distanze evidenziate nelle Tavole di *Assetto urbanistico* del nuovo PRG.
Le nuove costruzioni dovranno rispettare il distacco dai confini e dalle aree a servizi esistenti e in progetto del PRG (Dc), fra costruzioni (De) e dalle strade (Ds) previste per ogni Ambito.

15. Tutti gli interventi consentiti dal presente articolo dovranno comunque essere compatibili con le prescrizioni tecniche e attuative del *Piano di zonizzazione acustica.*

16. Tutti gli interventi consentiti dal presente articolo dovranno comunque essere coerenti con le indicazioni e prescrizioni tecniche ed attuative degli elaborati P4 – *Relazione geologico-tecnica del Nuovo PRG*, P5 – *Rapporto ambientale – VAS* (capitolo 5 "Ecologia del paesaggio"), G2 – *Guida progettuale per gli interventi nella Città e nel territorio della trasformazio*ne, che prevalgono sui disposti del presente articolo.

    In particolare il rilascio dei titoli abilitativi e le convenzioni per l'attuazione degli interventi dovranno essere subordinati alla predisposizione di progetti edilizi integrati da elaborati grafici che illustrino l'inserimento paesaggistico-ambientale dei nuovi interventi nel contesto circostante, edificato e non, e le eventuali misure mitigative previste (schizzi prospettici, simulazioni con viste tridimensionali computerizzate, fotoinserimenti realistici, …), tenendo conto degli indirizzi e delle direttive dell'elaborato G2 – *Guida progettuale per gli interventi nella Città e nel territorio della trasformazio*ne.

Art. 31
abrogato

Art. 32
Ambiti di Trasformazione integrata polifunzionale (ATi)

1. Sono Ambiti riguardanti aree a destinazione artigianale-produttiva nel PRG vigente (ma rimaste inattuate) od agricola e che sono costituiti:
dall'Ati2 di Via San Pietro, dall'ATi3 costituito dall'area dell'ex CONCERIA (zona Ia4 e Ii4 del PRG vigente), dall'ATi4 di Via Biaune, infine dall'ATi5 (contiguo all'ex FINAFF).

2. *Parametri urbanistici ed ecologici*
   - Indice di edificabilità territoriale (It): 0,25 mq di Slp/ mq della St
   - "Città pubblica" o di uso pubblico da cedere mediante perequazione urbanistica (VS): min. 50% della St (oltre che per gli standard urbanistici, la viabilità pubblica e l'ERS, per ATi5, il VS è da destinare anche alla eventuale rilocalizzazione di parte delle attività esistenti in TC6r dell'Ambito Pa3).
   - Superficie fondiaria (Sf): 50% della Superficie territoriale (St

- Rapporto di copertura fondiario max (RCf): 50% della Sf
- Area di concentrazione edilizia (ACe): 50% della Sf
- Verde privato permeabile (VPp): 30% della Sf
- altri Spazi privati (Sp): 20% della Sf
- Edilizia residenziale sociale (ERS)[2]: It aggiuntivo di 0,05 mq di Slp /mq della St, da localizzare nel 10% del VS (che costituirà la Sf dell'ERS)
- Edilizia residenziale convenzionata privata (EC): 20% della edificabilità residenziale attribuita dal PRG (mediante l'It di 0,25 mq/mq) e da realizzare all'interno della Sf.
- Destinazioni d'uso (Du): Residenza (50%); Terziario di servizio alle imprese e alle persone (min. 20%); produttivo compatibile con le destinazioni terziarie e residenziali dell'Ambito (max. 30%); Servizi pubblici o di interesse pubblico (in VS). 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.
- A = 60 alberi/ha di St; AR =80 arbusti/ha di St

<u>ATi2</u>

- Indice di edificabilità territoriale (It): 0,25 mq di Slp/ mq della St
- "Città pubblica" o di uso pubblico da cedere mediante perequazione urbanistica (VS): min. 50% della St
- Superficie fondiaria (Sf): 50% della St
- Rapporto di copertura fondiario max (RCf): 50% della Sf
- Area di concentrazione edilizia (ACe): 50% della Sf
- Verde privato permeabile (VPp): 30% della Sf
- altri Spazi privati (Sp): 20% della Sf
- Destinazioni d'uso (Du): Residenziale (20%); Produttivo compatibile con le destinazioni terziarie e residenziali dell'Ambito e Terziario di servizio alle imprese e alle persone (80%); Servizi pubblici o di interesse pubblico (in VS). 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.
- A = 60 alberi/ha di St; AR =80 arbusti/ha di St
- La convenzione di PEC deve contemplare la realizzazione delle aree per servizi pubblici, nella misura minima i 25 mq/ab per le destinazioni residenziali, del 20% di St per le destinazioni produttive e del 100% della Slp a destinazione terziaria e commerciale. Anche nell'ipotesi di un'attuazione dell'area per distinti sub-ambiti di intervento, il Comune deve coordinare l'esecuzione delle opere di urbanizzazione al fine di garantirne la complessiva funzionalità.
- Le superfici fondiarie possono essere diversamente distribuite in sede di PEC rispetto alla disposizione riportata nella cartografia di PRG, fermo restando l'obbligo di realizzare una fascia arborea e/o arbustiva con funzione di corridoio ecologico, della larghezza minima di 10 m, lungo tutto il confine ovest dell'ambito di PEC.
- In particolare il rilascio dei titoli abilitativi e le convenzioni per l'attuazione degli interventi dovranno essere subordinati alla predisposizione di progetti edilizi integrati da elaborati grafici che illustrino l'inserimento paesaggistico-ambientale dei nuovi interventi nel contesto circostante, edificato e non, e le eventuali misure mitigative previste (schizzi prospettici, simulazioni con viste tridimensionali computerizzate, fotoinserimenti realistici, …).
- La trasformazione dell'area, in quanto prevista da variante specifica di PRG, comporta il versamento dei contributi straordinari di urbanizzazione di cui all'articolo 16, comma 4, lett. d ter), del DPR 380/2001, che il Comune destina a interventi di com-

[2] **Obbligatoria negli ATi, fatte salve le norme specifiche per i singoli ambiti**

pensazione ambientale, secondo i disposti dell'articolo 62, comma 3 delle presenti norme.

ATi4

- Indice di edificabilità territoriale (It): 0,25 mq di Slp/ mq della St
- "Città pubblica" o di uso pubblico da cedere mediante perequazione urbanistica (VS): min. 50% della St
- Superficie fondiaria (Sf): 50% della St
- Rapporto di copertura fondiario max (RCf): 50% della Sf
- Area di concentrazione edilizia (ACe): 50% della Sf
- Verde privato permeabile (VPp): 30% della Sf
- altri Spazi privati (Sp): 20% della Sf
- Destinazioni d'uso (Du): Produttivo; Terziario di servizio alle imprese e alle persone; Servizi pubblici o di interesse pubblico (in VS). Ai sensi dell'articolo 24 comma 1 della DCR n. 563-13414 del 29/10/99, la destinazione commerciale all'ingrosso è integrata a quella produttiva.
- A = 60 alberi/ha di St; AR =80 arbusti/ha di St
- La convenzione di PEC deve contemplare la realizzazione delle aree per servizi pubblici (nella misura minima del 20% di St per le destinazioni produttive e del 100% della Slp a destinazione terziaria), della nuova viabilità di collegamento tra la rotonda sulla SP2 e Via Biaune, e dell'ampliamento di Via Biaune fino alla sezione di 8,00 m (6,50 m di carreggiata veicolare e 1,50 m di marciapiede), per il tratto compreso all'interno dell'ambito di PEC. All'attuazione di tale viabilità possono concorrere, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, anche altri interventi edificatori in connessione funzionale con la stessa, ancorché esterni al perimetro di PEC.
- Le superfici fondiarie possono essere diversamente distribuite in sede di PEC rispetto alla disposizione riportata nella cartografia di PRG, ma non possono essere collocate sulle aree a ovest della viabilità prevista dal Piano, che devono essere mantenute a prato con eventuale piantumazione di fascia arborea e/o arbustiva lungo il ciglio della strada in progetto.
- In particolare il rilascio dei titoli abilitativi e le convenzioni per l'attuazione degli interventi dovranno essere subordinati alla predisposizione di progetti edilizi integrati da elaborati grafici che illustrino l'inserimento paesaggistico-ambientale dei nuovi interventi nel contesto circostante, edificato e non, e le eventuali misure mitigative previste (schizzi prospettici, simulazioni con viste tridimensionali computerizzate, fotoinserimenti realistici, …).
- La trasformazione dell'area, in quanto prevista da variante specifica di PRG, comporta il versamento dei contributi straordinari di urbanizzazione di cui all'articolo 16, comma 4, lett. d ter), del DPR 380/2001, che il Comune destina a interventi di compensazione ambientale, secondo i disposti dell'articolo 62, comma 3 delle presenti norme.

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

4. Per ATi3 "ex Conceria", gli interventi di trasformazione o recupero del complesso produttivo dismesso dovranno essere preceduti da opportune verifiche ed eventuali bonifiche.

Art. 33

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

1. Riguardano aree nel Concentrico e nelle Frazioni, già a destinazione prevalentemente residenziale nel PRG vigente ma inattuate (**ATrF5a, 5b e 5c**) o a destinazione agricola (**ATrC1, 1 bis, 3, 4 e 6**).
   Gli ATr sono Ambiti volti sia a definire i margini urbani del sistema insediativo di Ciriè (soprattutto del Concentrico -AtrC 1, 3, 4 e 6 - ma anche di alcune Frazioni -AtrF 5a, 5b e 5c), sia a completarlo e svilupparlo, sia a consentire la strutturazione e riqualificazione nel bordo urbano prospettante il Banna (ATrC1bis) e la realizzazione del Parco omonimo (mediante la rilocalizzazione di attività produttive).
   Gli ATr sono quasi tutti interessati anche da previsioni di viabilità necessarie ad un organizzata e razionale accessibilità del sistema insediativo di Ciriè e di attraversamento delle Frazioni.

2. *Parametri urbanistici ed ecologici*
   <u>ATrC (nel territorio del Concentrico)</u>
   - It: 0,25 mq di Slp/ mq della St
   - "Città pubblica" o di uso pubblico da cedere mediante perequazione urbanistica (VS): min. 60% della St, fatte salve norme specifiche per singoli ambiti
   - Sf: 40% della St, fatte salve norme specifiche per singoli ambiti
   - ACe: 50% della Sf
   - VPp: 30% della Sf
   - altri Spazi privati (Sp): 20% della Sf
   - ERS: It aggiuntivo di 0,05 mq di Slp /mq della St da localizzare nel 10% del VS (che costituirà la Sf dell'ERS), fatte salve norme specifiche per singoli ambiti
   - 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
   - Norme specifiche per l'ambito **ATrC3**:
     - Cessione Città pubblica: min. 50% della St;
     - Sf: 50% della St;
     - Obbligo di realizzazione diretta delle aree per standard in misura di 25 mq/ab (all'interno delle aree dismesse per la Città pubblica);
     - Obbligo di monetizzazione delle aree di proprietà comunale interne all'ambito che, in caso di attuazione con PCC, deve essere assolto proporzionalmente da ciascun soggetto attuatore;
     - ERS: non prevista.

   <u>ATrC 1</u>
   - It: 0,20 mq di Slp/ mq della St
   - "Città pubblica" o di uso pubblico da cedere mediante perequazione urbanistica (VS): min. 50% della St
   - Sf: 50% della St
   - ACe: 50% della Sf
   - VPp: 30% della Sf
   - altri Spazi privati (Sp): 20% della Sf
   - Du: Residenza; Terziario di servizio alle imprese e alle persone; 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
- La convenzione di PEC deve contemplare la realizzazione della viabilità prevista nella cartografia di PRG (per la quale, in sede esecutiva, possono essere ammessi solo lievi scostamenti motivati da documentate esigenze funzionali) e delle aree per servizi pubblici, nella misura minima di 25 mq/ab. Anche nell'ipotesi di un'attuazione dell'area per distinti sub-ambiti di intervento, il Comune deve garantire il coordinamento esecutivo della viabilità di cui sopra.
- Le superfici fondiarie possono essere diversamente distribuite in sede di PEC rispetto alla disposizione riportata nella cartografia di PRG, ma non possono essere collocate sulle aree a est della viabilità prevista dal Piano, che sono vincolate alla realizzazione della fascia boscata di cui al punto successivo.
- La porzione di ambito di PEC a est della viabilità prevista dal PRG deve essere interamente piantumata con specie arboree e arbustive autoctone, realizzando un'area boscata, che, almeno in parte, può soddisfare le esigenze di compensazione forestale relative alla trasformazione del bosco interno all'ambito di PEC.
- In particolare il rilascio dei titoli abilitativi e le convenzioni per l'attuazione degli interventi dovranno essere subordinati alla predisposizione di progetti edilizi integrati da elaborati grafici che illustrino l'inserimento paesaggistico-ambientale dei nuovi interventi nel contesto circostante, edificato e non, e le eventuali misure mitigative previste (schizzi prospettici, simulazioni con viste tridimensionali computerizzate, fotoinserimenti realistici, …).
- La trasformazione dell'area, in quanto prevista da variante specifica di PRG, comporta il versamento dei contributi straordinari di urbanizzazione di cui all'articolo 16, comma 4, lett. d ter), del DPR 380/2001, che il Comune destina a interventi di compensazione ambientale, secondo i disposti dell'articolo 62, comma 3 delle presenti norme.

<u>ATrC 6</u>

- It: 0,20 mq di Slp/ mq della St
- "Città pubblica" o di uso pubblico da cedere mediante perequazione urbanistica (VS): min. 50% della St
- Sf: 50% della St
- ACe: 50% della Sf
- VPp: 30% della Sf
- altri Spazi privati (Sp): 20% della Sf
- Du: Residenza; Terziario di servizio alle imprese e alle persone; 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
- La convenzione di PEC deve contemplare la realizzazione delle aree per servizi pubblici, nella misura minima di 25 mq/ab, e dell'ampliamento di Via Biaune, fino alla sezione di 8,00 m (6,50 m di carreggiata veicolare e 1,50 m di marciapiede), dall'incrocio con Via Enrici al confine dell'ambito di PEC ATi4. Anche nell'ipotesi di un'attuazione dell'area per distinti sub-ambiti di intervento, il Comune deve garantire il coordinamento esecutivo della viabilità di cui sopra.
- Le superfici fondiarie possono essere diversamente distribuite in sede di PEC rispetto alla disposizione riportata nella cartografia di PRG, ma gli edifici residenziali non possono essere collocati a meno di 20 m dal perimetro dell'area TC5.

- In particolare il rilascio dei titoli abilitativi e le convenzioni per l'attuazione degli interventi dovranno essere subordinati alla predisposizione di progetti edilizi integrati da elaborati grafici che illustrino l'inserimento paesaggistico-ambientale dei nuovi interventi nel contesto circostante, edificato e non, e le eventuali misure mitigative previste (schizzi prospettici, simulazioni con viste tridimensionali computerizzate, fotoinserimenti realistici, …).
- La trasformazione dell'area, in quanto prevista da variante specifica di PRG, comporta il versamento dei contributi straordinari di urbanizzazione di cui all'articolo 16, comma 4, lett. d ter), del DPR 380/2001, che il Comune destina a interventi di compensazione ambientale, secondo i disposti dell'articolo 62, comma 3 delle presenti norme.

ATrC1bis (Banna)

- It: 0,25 mq di Slp/ mq della St (incrementato del 30% della Slp esistente)
- "Città pubblica" o di uso pubblico da cedere mediante perequazione urbanistica (VS): min 60% della St
- Sf: 40% della St
- ACe: 50% della Sf
- VPp: 30% della Sf
- altri Spazi privati (Sp): 20% della Sf
- ERS: It aggiuntivo di 0,05 mq di Slp /mq della St da localizzare nel 10% del VS (che costituirà la Sf dell'ERS)
- EC: 20% della edificabilità residenziale attribuita dal PRG (mediante l'It) e da realizzare all'interno della Sf.
- Du: Residenza (fino al 100%); Terziario di servizio alle persone ed alle imprese (fino al 20%); Servizi pubblici o di interesse pubblico (in VS). 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

ATrF 5a, 5b e 5c (nel territorio delle Frazioni)

- It: 0,25 mq di Slp/ mq della St
- "Città pubblica" o di uso pubblico da cedere mediante perequazione urbanistica (VS): min. 50% della St
- Sf: 50% della St
- ACe: 50% della Sf
- VPp: 30% della Sf
- altri Spazi privati (Sp): 20% della Sf
- ERS[3]: It aggiuntivo di 0,05 mq di Slp /mq St da localizzare nel 10% del VS (che costituirà la Sf dell'ERS)
- EC: 20% della edificabilità residenziale attribuita dal PRG (mediante l'It di 0,25 mq/mq) e da realizzare all'interno della Sf.
- Du: Residenza (max 95%); Terziario di servizio alle persone o alle imprese (min 5%); Servizi pubblici o di interesse pubblico (in VS). 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 = 40 alberi/ha di St; AR =60 arbusti/ha di St
- Le convenzioni dei PEC devono contemplare la realizzazione della viabilità prevista nella cartografia di PRG (per la quale, in sede esecutiva, possono essere ammessi solo lievi scostamenti motivati da documentate esigenze funzionali) e delle aree per servizi pubblici, nella misura minima di 25 mq/ab. A prescindere dalla sequenza attuativa dei singoli sub-ambiti di intervento, il Comune deve garantire il coordina-

[3] **Obbligatoria in ATrF5**

mento esecutivo della viabilità di cui sopra; per la realizzazione della rotatoria all'intersezione con Via delle Spine, qualora l'importo dell'opera superi il valore deli oneri di urbanizzazione primaria dovuti, la convenzione può prevedere che l'eccedenza sia scomputata dagli oneri di urbanizzazione secondaria, ai sensi dell'art. 45 comma 1 punto 2) della LR 56/77.
- Le superfici fondiarie possono essere diversamente distribuite in sede di PEC rispetto alla disposizione riportata nella cartografia di PRG.

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

Art. 34
Ambiti di Riuso e trasformazione produttivo-terziaria (ARp)

1. Sono Ambiti che riguardano insediamenti industriali recentemente o da più tempo dimessi (e le relative zone industriali del PRG vigente) e che sono costituiti:
   dall' **ARp1-a** e **b,** riguardante l'area della ex Cartiera DE MEDICI (ARp1-a) e il resto dell'ex zona Ir1del PRG vigente (ARp1-b), nonché dall' **ARp2,** riguardante l'area dell'ex FINAFF (zona I11 del PRG vigente).
   Tali Ambiti costituiscono parti di territorio dove possono trovare prioritaria applicazione le "Linee guida per le Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate (APEA)", di cui alla DGR Regione Piemonte 30-11858 del 28.7.2009.

2. *Parametri urbanistici ed ecologici*

   <u>ARp1-a</u>[4]
   - Indice di edificabilità territoriale (It): 0,45 mq di Slp/mq di Sup territoriale (St)
   - "Città pubblica o di uso pubblico" da cedere mediante perequazione urbanistica (VS): 50% della St (oltre che per gli standard urbanistici e la viabilità pubblica, per **ARp1-a** il VS è da destinare alla rilocalizzazione dell'Azienda produttiva esistente "Eredi Palumbo." in ATrC1bis, nonché alla rilocalizzazione, in alternativa a ARp1-b, dell'Azienda produttiva esistente in TC6r di via Bessanese).
   - Superficie fondiaria (Sf): 50% della St
   - Rapporto di copertura fondiario max (RCf): 60% della Sf
   - Area di concentrazione edilizia (ACe): 60% della Sf
   - Verde privato permeabile (VPp): 20% della Sf
   - altri Spazi privati (Sp): 20% della Sf
   - Du: Produttivo (35%), Terziario di servizio alle imprese e alle persone (45%), Residenza (20%), altri Servizi pubblici o di interesse pubblico (in VS). 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.
   - A = 60 alberi/ha di St; AR =80 arbusti/ha di St

   <u>ARp1-b</u>
   - Indice di edificabilità territoriale (It): 0,40 mq di Slp/mq di Sup territoriale (St)
   - "Città pubblica o di uso pubblico" da cedere mediante perequazione urbanistica (VS): 40% della St (oltre che per gli standard urbanistici e la viabilità pubblica, il VS è da destinare anche alla rilocalizzazione della Azienda produttiva esistente in

[4] È a carico dell'intervento di trasformazione urbanistica dell'Ambito ARp1-a, la realizzazione, di un Palazzetto dello sport di livello locale, da disciplinare nella Convenzione urbanistica col Comune.

TC6r dell'Ambito Pa4, nonché alla rilocalizzazione, in alternativa a ARp1-a, dell'Azienda produttiva esistente in TC6r di via Bessanese)
- Superficie fondiaria (Sf): 60% della St
- Rapporto di copertura fondiario max (RCf): 60% della Sf
- Area di concentrazione edilizia (ACe): 60%della Sf
- Verde privato permeabile (VPp): 20% della Sf
- altri Spazi privati (Sp): 20% della Sf
- Du: Produttivo (65%), Terziario di servizio alle imprese e alle persone (35%), altri Servizi pubblici o di interesse pubblico (in VS). 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.
- A = 60 alberi/ha di St; AR =80 arbusti/ha di St

ARp2
- Indice di edificabilità territoriale (It): 0,45 mq di Slp/mq di Sup territoriale (St)
- "Città pubblica o di uso pubblico" da cedere mediante perequazione urbanistica (VS): 50% della St (VS è da destinare anche alla rilocalizzazione di parte delle attività esistenti in TC6r dell'Ambito Pa3).
- Superficie fondiaria (Sf): 50% della St
- Rapporto di copertura fondiario max (RCf): 60% della Sf
- Area di concentrazione edilizia (ACe): 60% della Sf
- Verde privato permeabile (VPp): 20% della Sf
- altri Spazi privati (Sp): 20% della Sf
- Du: Commerciale, Terziario direzionale, Produttivo, altri Servizi pubblici o di interesse pubblico (in VS)
- A = 60 alberi/ha di St; AR =80 arbusti/ha di St

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

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

Art. 35

Omissis

Art. 36

Ambiti di Valorizzazione ambientale e di trasformazione (AVa)

1. Ambiti che riguardano aree prevalentemente libere attualmente a destinazione agricola o a destinazione prevalentemente residenziale nel PRG vigente ma inattuale (AVa3) e so-

no rispettivamente costituiti:
dall' **AVa2** (parte privata dell'ex IPCA);
dall'**AVa3** (area a nord del Centro Storico nei pressi del Torrente Banna –ex zona Asr5 del PRG vigente-).

2. *Parametri urbanistici ed ecologici*

Ava 2

- It: 0,10 mq di Slp/ mq della St
- "Città pubblica" o di uso pubblico da cedere mediante perequazione urbanistica (VS): 70 % St;
- Sf: 30 % della St;
- ACe: 50% della Sf
- VPp: 30% della Sf
- altri Spazi privati (Sp): 20% della Sf
- eventuale ERS[5]: It aggiuntivo di 0,05 mq di Slp /mq St da localizzare nel 7% del VS (che costituirà la Sf dell'ERS)
- Du: Servizi e spazi pubblici o di uso pubblico ed eventuale ERS (in VS); Produttivo (compatibile con le altre destinazioni terziarie d'uso dell'Ambito) e Terziario di servizio alle imprese e alle persone (50%); residenza (50%)[6]. 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.

3. *Parametri edilizi*

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

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

Ava 3

- It: 0,10 mq di Slp/ mq della St, non realizzabile in loco ma trasferibile secondo le norme dell'art.12 comma 8bis;
- "Città pubblica" o di uso pubblico da cedere o assoggettare al Comune (VS): 100 % St.

Art. 37

[5] L'Ers è facoltativa negli AVa

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

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

   Il nuovo PRG dota gli Ambiti Pa di una marginale edificabilità e prevede la cessione al Comune del 85% della superficie territoriale per l'area Pa1, e del 100% per le aree Pa2, 3, 4, 5:
   Pa1;
   Pa2, 3, 4, 5 (volti alla realizzazione del Parco urbano e fluviale del Banna ed alla definizione e riqualificazione del margine settentrionale dei Tessuti consolidati del Concentrico, a seguito della messa in sicurezza del torrente Banna).

2. *Parametri urbanistici*
   Pa 1
   - It: 0,05 mq di Slp/ mq della St
   - Parco pubblico o di uso pubblico e standard da cedere al Comune mediante perequazione urbanistica (VS): 85 % della St
   - Sf: 15% della St
   - ACe: 50% della Sf
   - VPp: 30% della Sf
   - altri Spazi privati (Sp): 20% della Sf
   - ERS (facoltativa): It aggiuntivo di 0,03 mq di Slp /mq St da localizzare nel 5% dell'area ceduta VS (che costituirà la Sf dell'ERS)
   - Du: Residenza (90%); Terziario di servizio alle imprese e alle persone (10%); Servizi pubblici o di interesse pubblico ed eventuale ERS (in VS). 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 = 80 alberi/ha di St; AR =100 arbusti/ha di St

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

4. **Pa 2, 3, 4, 5**
   - It: 0,05 mq di Slp/ mq della St, non realizzabile in loco ma trasferibile secondo le norme dell'art.12 comma 8bis;
   - "Città pubblica" o di uso pubblico da cedere o assoggettare al Comune (VS): 100 % St.

Art. 38

Ambiti per Servizi, impianti e attività pubbliche e di interesse pubblico (ASe)

1. Sono parti di territorio ove sono localizzati servizi, impianti e attività pubbliche e di interesse pubblico esistenti o da trasformare e sviluppare, costituenti Ambiti funzionali ed urbanistici da rafforzare o qualificare:
   ASe1, comprendente il Polo sportivo esistente di via dello Sport; **ASe2** (le zone S49 ed S20 a sevizi e attrezzature sportiva del PRG vigente); **ASe3** (l'impianto ENEL, zona It3

del PRG vigente) e **ASe4** (la parte di proprietà comunale dell'ex IPCA, zona S37 del PRG vigente).

2. Per questi Ambiti (in quanto destinati, ad attività pubbliche o private di interesse collettivo, servizi, verde e spazi pubblici, attrezzature o impianti tecnologici e relative necessarie costruzioni) il nuovo PRG non individua indici di edificabilità o altre prescrizioni di tipo urbanistico-edilizio (che dovranno essere esplicitate negli eventuali Progetti di intervento) ma piuttosto parametri di tipo ecologico o funzionale di cui al Capo I -Verde e servizi pubblici o di uso pubblico- del Titolo III -Sistema del verde, dei servizi e delle infrastrutture-

3. Per ASe4, costituito da parte dell'ex Ipca, gli interventi di trasformazione o recupero del complesso produttivo dismesso, ai sensi del Dlgs 152/2006, dovranno essere preceduti da opportune bonifiche, coerenti con le risultanze delle indagini di caratterizzazione già effettuate con le conseguenti compatibili destinazioni d'uso.

Art. 39
Ambiti di intervento già definiti

1. Gli *Ambiti di intervento già definiti* riguardano aree e fabbricati interessati da Strumenti urbanistici esecutivi (SUE) o da Permessi di Costruire/DIA conformi al PRG vigente e depositati antecedentemente all'adozione del Progetto Preliminare del nuovo PRG.

2. In tali Ambiti, anche quando non individuati puntualmente nelle Tavole di *Assetto urbanistico* del nuovo PRG, si applica la disciplina definita dal PRG vigente fino al completamento dei relativi interventi, ancorché tenendo obbligatoriamente conto e dandone puntuale documentazione, delle direttive contenute negli elaborati G1 e G2 del Nuovo PRG. Alla scadenza dei SUE e dei titoli abilitativi, per gli insediamenti realizzati si applica per omogeneità e coerenza la disciplina per Tessuti della Città consolidata.

3. Eventuali varianti ai SUE già definiti, dovranno comunque confermare le quantità e i parametri urbanistici disciplinati dai relativi SUE approvati.

Tipo di Ambito	Totale Superficie Territoriale (ST)	Ambiti	ST	Superficie Fondiaria (SF)		Superficie da cedere per città pubblica (VS)				Indice Territoriale Ambito (IT) + IT Ers	Superficie Lorda di Pavimento (SLP) mq		Macroambito o Territorio di riferimento
								di cui Ers					
	mq	n.	mq	% di ST	mq	% di ST	mq	% di VS	mq		in SF	Ers (in VS)	
ARp	**106.874**	**ARp 1-a**	93.467	50	46.734	50	46.734	/	/	0,45	42.060	/	
		ARp 2	13.407	50	6.704	50	6.704	/	/	0,45	6.033	/	Concentrico
ATi	**121.512**	**ATi 2**	57.142	50	28.571	50	28.571	/	/	0,25	14.285,50	/	
		ATi 3	34.670	50	17.335	50	17.335	10	1.734	0,25+0,05	8.668	1.734	Frazioni
		ATi 4	18.796	50	9.398	50	9.398	/	/	0,25	4.699	/	Concentrico
		ATi 5	10.904	50	5.452	50	5.452	10	545	0,25+0,05	2.726	545	Concentrico
ATr	**152.477**	**ATr C 1**	47.414	50	23.707	50	23.707	/	/	0,20	9.482,80	/	Concentrico
		ATr C 1bis	16.981	40	6.792	60	10.189	10	1.019	0,25+0,05	4.245	849	Concentrico
		ATr C 3	7.338	50	3.669	50	3.669	/	/	0,25	1.834,50	/	Concentrico
		ATr C 4	9.436	40	3.774,40	60	5.661,60	10	566	0,25+0,05	2.359	471,80	Concentrico
		ATr F 5a	15.174	50	7.587	50	7.587	10	758	0,25+0,05	3.793,50	758	Frazioni
		ATr F 5b	13.310	50	6.655	50	6.655	10	665	0,25+0,05	3.327,50	665	Frazioni
		ATr F 5c	21.844	50	10.922	50	10.922	10	109	0,25+0,05	5.461	109	Frazioni
		ATr C 6	20.980	50	10.490	50	10.490	/	/	0,20	4.196	/	Concentrico
AVa	41.689	**AVa 2**	12.191	30	3.657	70	9.752	7	eventuale	0,1 (+0,05)	1.219	eventuale	
		AVa 3	29.498	0		100	29.498		/	0,1	2.950	/	Concentrico
Pa	**255.107**	**Pa 1**	19.168	15	2.875,20	85	16.292,80	5	eventuale	0,05 (+0,03)	958,40	eventuale	Concentrico
		Pa 2	43.846	0	/	100	43.846	/	/	0,05	2.192	/	Concentrico
		Pa 3	19.421	0	/	100	19.421	/	/	0,05	971,05	/	Concentrico
		Pa 4	36.284	0	/	100	36.284	/	/	0,05	1.814,20	/	Concentrico
		Pa 5	106.388	0	/	100	106.388	/	/	0,05	5.319,40	/	Concentrico
ASe	**129.067**	**Ase 1**	60.607	/	/	/	/	/	/	/	/	/	
		Ase 2	32.023	/	/	/	/	/	/	/	/	/	
		Ase 3	15.906	/	/	/	/	/	/	/	/	/	
		Ase 4	20.531	/	/	/	/	/	/	/	/	/	
TOTALE AMBITI			**806.726**		**194.322,60**		**454.556,40**		**5.396 (+1.875)**		**128.594,85**	**5.131,80 (+1.441)**	

Capo IVbis
Interventi eseguiti in deroga al PRG

Art. 39bis
Interventi in deroga attuati ai sensi dell'articolo 5 della L. 106/11

1. Nella cartografia di Piano sono perimetrati e aggiornati gli ambiti oggetto di trasformazioni attuate in deroga al PRG, ai sensi dell'articolo 5 della L. 106/11. Tale individuazione grafica ha unicamente lo scopo di evidenziare il rilascio del permesso in deroga senza tuttavia modificare la disciplina urbanistica vigente, che potrà eventualmente essere armonizzata al nuovo assetto in occasione di varianti al PRG.

TITOLO III
SISTEMA DEL VERDE, DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE

Capo I
Verde e servizi pubblici o di uso pubblico

Art. 40
Verde e servizi pubblici o di uso pubblico. Norme generali

1. Comprendono tutte le aree destinate a verde, servizi ed attrezzature di interesse pubblico a livello comunale e di interesse generale di cui agli art. 21 e 22 della Lur 56/1977, nonché altre attrezzature pubbliche e di uso pubblico non comprese nelle precedenti articolazioni. La proprietà delle aree di cui agli art.21 e 22 della Lur 56/1977può non essere pubblica nella proporzione, non superiore ad 1/3 degli standard complessivi, definiti dal PRG (ai sensi del comma 4 dell'art. 21 della Lur 56/77).
   In caso di necessità, ove non cedute mediante la perequazione urbanistica, le aree di cui al presente articolo possono comunque essere acquisite tramite esproprio, o altra cessione concordata, da parte del Comune o degli Enti istituzionalmente competenti.

2. Nelle Tavole di *Assetto urbanistico* sono riportate le aree di cui al comma 1. Le edificabilità relative ad ogni tipologia di servizio sono definite in base alle caratteristiche dei progetti delle singole attrezzature pubbliche e sulla base delle necessità dichiarate dalle Amministrazioni pubbliche competenti, nel rispetto degli indici urbanistico-ecologici specificati negli articoli seguenti.

3. È denominato *monetizzazione* il pagamento al Comune, da parte dell'operatore, a compenso della mancata cessione gratuita al Comune stesso, totale o parziale, di superfici da destinare a spazi ed attrezzature pubbliche di cui agli standard definiti dal PRG.
   A mente dell'articolo 21, comma 4bis della LR 56/77, il ricorso motivato alla monetizzazione è consentito nei casi in cui essa determina una oggettiva maggiore soddisfazione dell'interesse pubblico e una soluzione urbanistica più efficace rispetto alla cessione delle aree, anche tenendo conto della effettiva possibilità di fruizione pubblica di tali aree.
   Le somme introitate devono essere utilizzate per reperire o realizzare standard e attrezzature in altre aree a ciò destinate dal PRG, dovendosi comunque rispettare gli standard urbanistici a livello comunale. L'importo da corrispondere a titolo di monetizzazione è quello previsto dal Comune con apposita delibera consiliare, propedeutica all'approvazione del Bilancio; la mancata cessione delle aree per spazi ed attrezzature pubbliche per effetto della monetizzazione, non determina alcun incremento delle possibilità edificatorie attribuite dal PRG all'area oggetto di intervento.

Art. 41
Verde, servizi, parcheggi ed attrezzature a livello comunale (art.21 Lur 56/1977)

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

2. I servizi di cui al presente articolo sono così articolati:
   - I - Aree per l'istruzione dell'obbligo e del pre obbligo;
   - V - Aree per verde pubblico e verde attrezzato;
   - P - Aree per parcheggi pubblici;
   - S- Aree per spazi pubblici di interesse comune, attività commerciali, annonarie, ecc.
   - Sp - Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi e terziari

3. **I** – *Aree per l'istruzione dell'obbligo e del pre obbligo*
   Le aree così classificate sono destinate agli asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo. Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi:
   - Ip = 40%
   - P = 1 mq / 2,5 mq Slp
   - A = 20 alberi/ha; Ar = 40 arbusti/ha

4. **V** – *Aree per verde pubblico e verde attrezzato*
   Le aree così classificate sono destinate a parchi naturali, giardini, aree attrezzate per il gioco dei ragazzi e dei bambini e al tempo libero degli adulti, agli impianti sportivi coperti e scoperti.
   Nelle aree a verde pubblico possono essere realizzate costruzioni funzionali alla fruizione del verde pubblico, quali chioschi, punti di ristoro, servizi igienici, attrezzature tecnologiche di servizio (cabine telefoniche, bancomat, servizi informatici ecc.), nonché le piste ciclo – pedonali e tratti di viabilità a servizio degli insediamenti.
   Nelle aree a verde attrezzato per impianti sportivi coperti e scoperti la superficie a verde deve occupare almeno il 30% di quella complessiva.
   Per gli impianti sportivi coperti si applicano i seguenti indici urbanistico-ecologici:
   - Ip = 30%
   - P = 1 mq / 2,5 mq Slp
   - A = 60 alberi/ha; Ar = 80 arbusti/ha

5. **P** - *Aree per parcheggi pubblici*
   Le aree così classificate sono destinate a parcheggi pubblici. In queste aree possono essere realizzate costruzioni funzionali alla fruizione dei parcheggi, quali chioschi, punti di ristoro, servizi igienici, attrezzature tecnologiche di servizio (cabine telefoniche, bancomat, servizi informatici ecc.), nonché le piste ciclo-pedonali.
   I parcheggi pubblici dovranno essere alberati con essenze appartenenti alla vegetazione locale, con un parametro di densità arborea A = 1 albero ogni 2 posti auto (con min 100 alberi/ha).
   Potranno essere realizzati eventuali parcheggi privati pertinenziali in sottosuolo o in elevazione da concedere in diritto di superficie da parte del Comune, previa apposita convenzione.

5bis *Parcheggi e servizi pubblici per insediamenti commerciali*:
   - In conformità a quanto previsto dall'art.21, comma 1 p.to 3) della Lur 56/77, per le nuove aperture, gli ampliamenti, i trasferimenti di esercizi commerciali in sede fissa, (nonché per le modifiche o aggiunta di settore merceologico), sono da verificare i seguenti standard urbanistici:
     - aree di nuovo impianto: 100% della superficie lorda di pavimento di cui almeno la metà da destinare a parcheggi pubblici;
     - interventi all'interno del Centro Urbano ovvero di interventi di ristrutturazione urbanistica e di completamento: 80% della superficie lorda di pavimento di cui almeno la metà da destinare a parcheggi pubblici;

- Dovrà inoltre essere verificato il fabbisogno totale dei posti a parcheggio di cui all'art.21 – 2° comma – della Lur 56/77 ed alla D.C.R. n. 59-10831 del 24 marzo 2006, determinato secondo i parametri della tabella successiva, applicando il maggiore fra quelli previsti al comma precedente e quelli previsti dal presente comma, con la precisazione:
  - Che il fabbisogno totale di posti a parcheggio pubblico è determinato nella misura del 50% del fabbisogno di posti a parcheggio e conseguente superficie ottenuto dalla applicazione dei parametri della tabella che segue;
  - che il coefficiente di trasformazione in superficie di ciascun posto a parcheggio è pari a:
    a) 26 mq, comprensivi della viabilità interna e di accesso, qualora situati al piano di campagna;
    b) 28 mq, comprensivi della viabilità interna e di accesso, qualora situati nella struttura degli edifici o in apposite strutture multipiano;

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

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

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

- Il soddisfacimento di fabbisogno di posti parcheggio previsto dalla Tabella precedente non è richiesto per gli esercizi di vicinato e per le medie strutture, compresi i Centri commerciali, la cui dimensione sia conforme alla tabella di compatibilità territoriale dello sviluppo, ubicati nell'Addensamento storico rilevante (A.1.);
- Nel caso di nuove autorizzazioni commerciali in locali esistenti ad uso commerciale, senza incremento di Slp o di superficie di vendita e con modifica del settore merceologico da alimentare a non alimentare o misto, il fabbisogno di parcheggi si considera già soddisfatto.
- Qualora in una zona di insediamento commerciale o in un immobile che ospita anche una o più attività di vendita al dettaglio siano presenti, anche eventualmente con accessi separati e con destinazione d'uso specifica, altre attività (residenze, uffici, impianti e attrezzature per il tempo libero, artigianato al servizio delle persone e delle imprese, e simili), la loro superficie utile lorda genera lo standard specifico stabilito dall'articolo 21 della l.r. 56/1977, come modificato dalla legge regionale sul commercio, da reperire e da considerare separatamente dal fabbisogno e dallo standard calcolato per le superfici commerciali ed assimilate.
- Fatto salvo il rispetto dei parametri edilizi, dei vincoli e delle eventuali particolari e diverse prescrizioni indicate dal PRG per le diverse aree normative, in sede di rilascio del titolo abilitativo a costruire nonché nelle fattispecie soggette a comunicazione al Sindaco o a Denuncia di Inizio Attività valgono le seguenti prescrizioni:
  a) esercizi di vicinato:
     a1) per interventi riferiti a singoli esercizi commerciali, anche facenti parte di centri commerciali naturali, esclusi quelli organizzati in medie o grandi strutture di vendita:
        - Nei Tessuti della Città storica antica e moderna e nei Tessuti della Città consolidata di cui al Titolo II e rispettivamente Capo II e Capo III, la dismissione di servizi pubblici ex art.21 Lur 56/77 (80% della Slp di cui la metà a parcheggi pubblici) si intende già verificata;
        - <u>per le medesime parti di territorio succitate, qualora l'intervento sia soggetto alla formazione di Strumento Urbanistico Esecutivo o a Permesso di costruire convenzionato</u> con obbligo di dismissione di servizi espressamente prevista dalle NdA del Piano Regolatore: la dismissione di servizi pubblici ex art.21 Lur 56/77 si intende già verificata al 50%; per la rimanente quota del 50% è ammessa la monetizzazione, salvo diverse particolari prescrizioni espresse dalle normative di zona;
     a2) per interventi riferiti a singoli esercizi commerciali organizzati in forma di medie o grandi strutture di vendita:
        - esclusivamente <u>per i Tessuti della Città storica antica di cui al CapoII del Titolo II,</u> è ammessa la monetizzazione della complessiva dotazione di servizi prescritta, a discrezione della Amministrazione Comunale.
  b) medie strutture di vendita:
     - <u>ricomprese all'interno dell'addensamento "A1":</u> la dismissione di servizi pubblici ex art.21 Lur 56/77 (80% della Slp di cui almeno la metà a parcheggi pubblici) si intende già verificata al 50%; Per la rimanente quota del 50% è ammessa la monetizzazione, salvo diverse particolari prescrizioni espresse dalle normative di zona; per gli esercizi organizzati in forma di centri commerciali valgono le prescrizioni di cui al precedente punto a2).
     - <u>ricomprese all'interno degli addensamenti "A4":</u> la dismissione di servizi pubblici è prevista nella misura del 100% della Slp di cui almeno il 70% da destinare a parcheggi pubblici; le superfici a parcheggio devono essere realizzate,

all'interno dell'area in cui è ubicato l'esercizio commerciale, per almeno il 50% a raso e per la restante quota anche in strutture multipiano; non è ammesso il reperimento della dotazione prescritta in locali interrati; la monetizzazione è ammessa limitatamente alla quota del 30% non vincolata a parcheggi pubblici.

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

- Per gli esercizi commerciali ricavati ex–novo in edifici di consistenza volumetrica superiore a mc. 700 che sono oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia con recupero di volumi o di sostituzione edilizia, non è ammessa la possibilità di monetizzazione della dotazione di servizi prescritta.
  Per gli esercizi commerciali superiori a 400 mq la dotazione minima di parcheggi pubblici è comunque elevata al 70%, senza possibilità di monetizzazione e dovrà verificarsi inoltre il fabbisogno totale di posti a parcheggio di cui al 2° comma del presente articolo;
  c) grandi strutture di vendita:
    - è richiesto il reperimento di aree per servizi pubblici nella misura del 100% della Slp dell'esercizio commerciale, di cui almeno il 70% da destinare a parcheggi pubblici; dovrà verificarsi inoltre il fabbisogno totale di posti a parcheggio di cui al comma 2 del presente articolo;
    - Le superfici a parcheggio devono essere realizzate, all'interno della zona in cui è ubicato l'esercizio commerciale, per almeno il 50% a raso ovvero in strutture multipiano; non è ammesso il reperimento della dotazione prescritta in locali interrati.
- Per gli interventi da attuarsi nei Tessuti della Città storica antica e moderna e nei Tessuti della Città consolidata di cui al Titolo II e rispettivamente Capo II e Capo III, le superfici a parcheggio devono essere reperite in prossimità dell'esercizio commerciale, o comunque ad una distanza dal medesimo, di norma, non superiore a m.150, se l'ubicazione e la conformazione delle medesime è ritenuta funzionale dal Comune, e possono anche essere realizzate interrate o in strutture multipiano.
- Le grandi strutture di vendita e tutte le attività commerciali ubicate nelle localizzazioni commerciali urbane ed extraurbane devono dimostrare, oltre la disponibilità di posti a parcheggio di cui ai precedenti commi, anche di spazi destinati alla movimentazione delle merci e di aree di sosta per gli automezzi pesanti in attesa di scarico.
- I proventi della monetizzazione dei parcheggi di cui ai precedenti punti a) e b), sono utilizzati dalla Amministrazione Comunale per l'acquisto e la sistemazione di aree a parcheggio e di viabilità al servizio degli insediamenti commerciali ubicati nel Centro Storico e nelle altre zone di completamento.

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

Le aree così classificate sono destinate alla costruzione di attrezzature amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali e ricreative, ovvero di altri locali di uso o di interesse pubblico, attrezzature religiose (edifici per il culto e le opere parrocchiali, gli istituti religiosi educativi ed assistenziali per bambini ed anziani), le attrezzature per attività culturali, ricreative e sportive e assistenziali, per mercati su aree pub-

bliche e centri commerciali pubblici. In queste aree, il PRG si attua per intervento edilizio diretto. Il progetto delle singole opere dovrà prevedere un'adeguata dotazione di parcheggi pubblici, la cui realizzazione potrà essere prevista all'interno dell'area di pertinenza, in superficie o nel sottosuolo, ovvero in aree limitrofe.
Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi:

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Le aree destinate alle attrezzature di seguito specificate e individuate nelle Tavole di *Assetto urbanistico* del PRG con apposita simbologia, sono di proprietà pubblica o preor-

dinate alla acquisizione mediante perequazione urbanistica o esproprio da parte del Comune o degli Enti istituzionalmente competenti; è consentita anche l'attuazione da parte dei proprietari delle aree, con le modalità di cui al comma successivo.

2. La realizzazione e la gestione di tali attrezzature spettano al Comune, ovvero agli Enti per le opere di loro competenza, o a soggetti privati proprietari dell'area o individuati dal Comune, previa apposita Convenzione.

3. In queste zone, il PRG si attua per intervento edilizio diretto, ferma restando la facoltà di procedere mediante SUE di iniziativa pubblica. Il progetto delle singole opere dovrà prevedere un'adeguata dotazione di parcheggi pubblici, la cui realizzazione potrà essere prevista all'interno dell'area di pertinenza, in superficie o nel sottosuolo, ovvero in aree limitrofe.

4. I servizi di cui al presente articolo sono così articolati:
   - Pa-*Parchi pubblici urbani e territoriali;*
   - IS-*Attrezzature per l'Istruzione superiore;*
   - AS-*Attrezzature sociali, sanitarie, ospedaliere*;

5. *Parchi pubblici urbani e territoriali*
   Le aree così classificate sono destinate a parchi naturali, parchi attrezzati per il tempo libero di interesse generale. In queste aree possono essere realizzate costruzioni funzionali alla fruizione del verde pubblico, quali chioschi, punti di ristoro, servizi igienici, attrezzature tecnologiche di servizio, nonché le piste ciclo-pedonali per la migliore fruizione delle stesse. Si applicano i seguenti indici urbanistico-ecologici:
   - Slp max = 100mq
   - Ip = 90%
   - A = 80 alberi/ha; Ar = 100 arbusti/ha

6. *Attrezzature per l'Istruzione superiore all'obbligo*
   Le aree così classificate sono destinate alle attrezzature per l'istruzione secondaria.
   Il PRG si attua per intervento diretto, applicando ai lotti liberi oggetto di nuovo impianto urbanistico i seguenti indici urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi:
   - Ip = 40%
   - Pprivati = 1 mq / 3,5 mq Slp
   - P = 1 mq / 2,5 mq Slp
   - A = 20 alberi/ha; Ar = 40 arbusti/ha

7. *Attrezzature sociali, sanitarie, ospedaliere*
   Le aree così classificate sono destinate alle attrezzature e ai servizi di carattere sanitario e assistenziale.
   Il PRG si attua per intervento diretto o mediante SUE, applicando ai lotti liberi oggetto di nuovo impianto urbanistico i seguenti indici urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi:
   - Ip = 40%
   - Pprivati = 1mq/3,5 mq Slp
   - P = 1 mq/ 2,5 mq Slp
   - A = 20 alberi/ha; Ar = 40 arbusti/ha

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

conservativo.

Art. 43
Aree sottoposte al vincolo del Parco naturale della Mandria

1. Il "Parco naturale della Mandria", così rinominato ai sensi della Lr 19/2009 (già istituito con L.R. 54/78), non prevede più una zona Parco, è dotato di un Piano d'area che estende la sua efficacia normativa in Comune di Ciriè.

2. Nelle aree boscate, così come delimitate in cartografia, valgono le indicazioni di cui al Piano d'area del Parco naturale della Mandria, approvato con DCR n. 620-3606 del 28/2/2000.

3. In caso di sostanziali discordanze fra le presenti NdA e la normativa del Piano d'Area, quest'ultima è prevalente.

Art. 44
Altre attrezzature d'interesse generale

1. Le specifiche destinazioni sono riportate nelle planimetrie di PRG con apposite simbologie. La ripartizione tra le diverse attrezzature di seguito specificate e riportate nelle Tavole prescrittive del PRG, può essere modificata, con deliberazione del Consiglio comunale.
   In tali aree potranno essere insediati usi ritenuti compatibili con la funzione principale.

2. Le nuove aree con finalità pubbliche sono reperite mediante perequazione urbanistica nella Città della trasformazione ovvero, se necessario, per esproprio, per acquisto bonario o convenzione all'uso pubblico nelle altre zone del territorio.
   La progettazione degli interventi è di competenza dell'Amministrazione comunale, ovvero può essere affidata agli Enti istituzionalmente competenti o proposta da soggetti privati; i progetti relativi dovranno essere approvati dal Consiglio comunale nel rispetto delle prescrizioni specifiche di cui ai punti successivi.

3. Nel caso di interventi di realizzazione e/o di gestione di attrezzature da parte di soggetti privati su aree di proprietà privata, questi dovranno essere regolati da una Convenzione che garantisca l'uso pubblico dell'attrezzatura e disciplini gli usi compatibili con la funzione principale.

4. *Attrezzature tecnologiche*
   Le aree così classificate sono destinate alle attrezzature e agli impianti tecnologici di interesse urbano.
   Il PRG si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi:
   - Ip = 20%
   - Pprivati = 1 mq / 3,5 mq Slp
   - P = 1 mq / 2,5 mq Slp
   - A = 20 alberi/ha; Ar = 40 arbusti/ha

5. *Sedi amministrative pubbliche*

Sono aree e immobili destinate alla costruzione, all'ampliamento, alla ristrutturazione e all'ammodernamento delle sedi amministrative pubbliche, nel rispetto delle norme vigenti e di settore.
Il PRG si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi:
- Ip = 30%
- Pprivati = 1 mq / 3,5 mq Slp
- P = 1 mq / 2,5 mq Slp
- A = 20 alberi/ha; Ar = 40 arbusti/ha

6. *Attrezzature sportive e per lo spettacolo*
Le aree così classificate sono destinate agli impianti e alle attrezzature per lo sport e gli spettacoli.
Il PRG si attua per intervento diretto, applicando per gli impianti coperti i seguenti indici urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi:
- Ip = 20%
- Pprivati = 1 mq / 3,5 mq Slp
- P = 1 mq / 2,5 mq Slp
- A = 40 alberi/ha; Ar = 60 arbusti/ha

7. *Attrezzature per l'ordine pubblico e la sicurezza ed Eli-Pad*
Le aree così classificate sono destinate alle sedi della Polizia, dei Carabinieri, dei Vigili del Fuoco, della Protezione Civile e alle strutture carcerarie. L'Eli-Pad (una Piastra per Elisoccorso, di modesta dimensione, di forma quadrata, con lato di 7-10 mt per una superficie max di circa 100 mq, una pendenza almeno dell'1% ed una portanza max di 6 tonnellate) è indicativamente localizzato dal PRG e costituisce infrastrutture per la sicurezza del territorio sotto il profilo della protezione civile, sanitaria e dell'ordine pubblico.
I programmi relativi agli interventi edilizi devono essere realizzati, ove applicabili, conformemente alle procedure stabilite dall'art.81 del DPR 24 luglio 1977 n. 616.

8. *Orti urbani*
La formazione di *orti urbani* è ammessa mediante le suddivisioni di appezzamenti purché la superficie di detti orti sia inferiore a mq 200 e superiore a mq 50 ed a condizione che:
- l'autorizzazione alla realizzazione degli orti urbani potrà essere rilasciata previo impegno formale di destinazione d'uso e di rimozione dei capanni una volta cessata l'attività;
- i capanni ad uso ricoveri attrezzi abbiano dimensione non superiore a 2,00 x 3,00 m, con altezza non superiore a 2,60 m alla linea di gronda e siano realizzati in materiale eco compatibile (normalmente in legno) con particolare salvaguardia dell'inserimento estetico nel paesaggio agricolo;
- siano previsti appositi spazi comuni per la sosta delle vetture all'interno del comparto di intervento;
- la recinzione del comparto di intervento sia realizzata in semplice rete metallica opportunamente mascherata da una quinta di verde;
- la delimitazione dei singoli orti sia realizzata esclusivamente mediante siepe;
- l'attuazione degli orti urbani dovrà essere regolata da apposito Regolamento comunale da approvarsi dalla Amministrazione comunale, sottoscritto da tutti i conduttori degli orti stessi.

9. Cimiteri

Le zone a vincolo cimiteriale sono destinate alle attrezzature cimiteriali e nelle relative aree di rispetto**,** fatto salvo quanto stabilito dalla lettera b del 1° comma dell'art. 28 della legge 166/2002 che modifica i commi 4,5,6, e 7 dell'art. 338 del Testo unico delle leggi sanitarie (RD 1265/1934)**,** non sono ammesse nuove costruzioni né l'ampliamento di quelle esistenti, sono tuttavia ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria senza aumento di volume di fabbricati esistenti, oltreché la realizzazione di viabilità, di parcheggi ,di parchi pubblici attrezzati per lo sport (con i relativi servizi strettamente connessi), e di colture arboree industriali.

Tra le attrezzature cimiteriali sono comprese le piccole costruzioni per la vendita di fiori ed oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti, da ubicare, sui Piazzal**i** esterni dei Cimiteri o su altra area di pertinenza. La superficie lorda di pavimento massima di cadauna costruzione non può essere superiore a 20 mq ed il rapporto di copertura non potrà superare il 10% del Piazzale esterno del Cimitero o altra sua area di pertinenza, compatibilmente comunque con la dotazione delle arre di sosta. L'altezza totale di tali costruzioni non può essere superiore ai mt. 3.00. Ogni costruzione dovrà essere dotata di acqua corrente ed idonei servizi igienici.

9bis. Ampliamento del Cimitero del capoluogo

L'ampliamento dell'impianto cimiteriale previsto nella cartografia di PRG è ammesso in quanto opera indispensabile e non altrimenti localizzabile, in coerenza con i disposti della DGR n. 8-905 del 24/03/2025, subordinatamente ~~*subordinato*~~ alla realizzazione e al collaudo delle opere di difesa idraulica prescritte nella Relazione Geologica allegata alla Variante Strutturale n.1, che devono essere sottoposte a controlli periodici e opere manutentive in progetto al fine di garantirne nel tempo la funzionalità.

L'esecuzione di movimenti terra, livellamenti agricoli e l'apporto di materiali di riporto sono sottoposti a rigoroso protocollo di vigilanza e monitoraggio.

Al fine di preservare le funzioni ecosistemiche e la fertilità originaria dei suoli agricoli di III Classe di capacità d'uso, il progetto deve garantire il mantenimento inalterato delle caratteristiche pedologiche di partenza, contemplando un piano dettagliato per la gestione, lo scotico e lo stoccaggio del suolo, redatto secondo idonee tecniche di ingegneria agraria, finalizzato alla successiva ricostituzione del profilo pedogenetico. In particolare, per la realizzazione dell'argine è vietato l'utilizzo del suolo fertile superficiale (topsoil); per tali finalità devono essere impiegati esclusivamente gli strati più profondi e meno fertili del suolo asportato, fatto salvo il rivestimento della superficie esterna per la quale si prevede l'inerbimento.

Per i camminamenti interni al cimitero deve essere osservato il principio di invarianza idraulica, integrando soluzioni tecniche atte a garantire la permeabilità residua del suolo e a prevenire i fenomeni di rigurgito o sovraccarico delle reti idrauliche di raccordo locali.

L'adozione di sistemi di infiltrazione è subordinata alla valutazione dell'attitudine idrogeologica del sito, da dimostrarsi mediante indagini geologiche e geotecniche sito-specifiche volte a determinare i valori di permeabilità del suolo e il livello di soggiacenza e la massima escursione della falda nei periodi di massima piovosità.

In conformità al D.Lgs. 152/2006, è vietato lo scarico diretto di acque meteoriche in falda. I sistemi disperdenti o di accumulo/laminazione devono garantire un franco minimo verticale non inferiore a 1,00 - 1,50 metri tra il fondo dello scavo del sistema e il livello di massima escursione della falda.

Qualora le condizioni del sottosuolo o l'elevata quota della falda non consentano la dispersione in sicurezza, le acque meteoriche opportunamente trattate dovranno

essere immesse in corpi idrici superficiali (previo parere favorevole dei consorzi o degli enti gestori) o in rete fognaria comunale bianca (subordinatamente alla verifica di capacità della rete e al nullaosta del gestore del servizio idrico).

Costituisce opera complementare all'ampliamento il parcheggio previsto tra la Strada Crotti e il lato sud del cimitero, da realizzarsi nell'ottemperanza delle seguenti prescrizioni ambientali:

- **principio di invarianza idraulica;**
- **pavimentazione drenante di colore chiaro;**
- **messa a dimora di un albero ~~*di specie autoctona*~~ ogni 8 posti auto; per le nuove piantumazioni devono essere utilizzate specie autoctone capaci di sopravvivere a periodi di siccità prolungata, ad alta capacità di captazione delle polveri sottili e a scarsa necessità di manutenzione. Per la selezione botanica e progettuale si deve fare riferimento agli elenchi e alle valutazioni tecniche del progetto di ricerca *Urban Forestry* della Regione Piemonte, nello specifico alla Parte B dell'Allegato 1 alla DD 135/A1601C/2024 (*"Valutazioni agronomiche ed ambientali per la scelta delle principali specie arboree ed arbustive del Piemonte in ambito non forestale"*), mentre per la gestione e il controllo delle specie alloctone invasive si fa rimando alla DGR 46-5100 del 18/12/2012 e successivi aggiornamenti, con particolare riferimento alla D.G.R. n. 14-85 del 02/08/2024;**
- **illuminazione delle aree esterne: ~~*corpi apparecchiature che limitino l'irraggiamento verso l'alto.*~~**
  - **ricorso a corpi illuminanti che limitino l'irraggiamento diretto verso la volta celeste, nonché verso le abitazioni, privilegiando le graduazioni di temperatura calde, riducendo la radiazione a lunghezza d'onda corta (luce blu), al fine di limitare il disorientamento e l'impatto negativo sulla fauna notturna e sull'avifauna;**
  - **massimizzazione del risparmio energetico;**
  - **gestione e contenimento del flusso luminoso in determinati orari;**
  - **uso di lampade ad alta efficienza e di apparati ottici ad alto rendimento;**
  - **ottimizzazione degli impianti di illuminazione riducendo le potenze installate e utilizzando sistemi che limitano i costi di gestione e manutenzione.**

A compensazione del consumo di suolo deve essere eseguita la desigillazione del parcheggio esistente di fronte all'ingresso del cimitero, provvedendo alla sua riqualificazione secondo i criteri di cui sopra.

Capo II
Servizi e verde privati

Art. 45
Attrezzature e servizi privati

1. Immobili che riguardano servizi privati (quali le attrezzature scolastiche e sanitarie, associative, culturali ecc.). Tali attrezzature possono essere integrate dall'uso U2/3.
   In questi immobili il PRG si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici urbanistico-ecologici e dotazione di parcheggi:
   - If = 0,80 mq/mq
   - Ampliamento degli edifici esistenti: 30% della Slp esistente
   - Ip = 30%

- Pprivati = 1 mq/3,5 mq Slp
- P = 1 mq/2,5 mq Slp
- A = 40 alberi/ha; Ar = 80 arbusti/ha

2. Immobili che riguardano attrezzature sportive e ricreative a gestione privata (circoli, associazioni, società, ecc.). Tali attrezzature possono essere integrate dall'uso U2/3.
In questi immobili il PRG si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi:
- If = 0,10 mq/mq
- Ampliamento degli edifici esistenti: 30% della Slp esistente
- Ip = 70%
- P privati = 1 mq/3,5 mq Slp
- P = 1 mq/4 mq Slp
- A = 40 alberi/ha; Ar = 80 arbusti/ha

È consentito l'uso U1/1 limitatamente all'alloggio custode per non più di 100 mq di Slp

Art. 46
Verde privato

1. Si tratta di aree individuate indicativamente dall'Elaborato G2 nella Città della trasformazione, nelle quali il PRG prevede, oltre ad una consistente dotazione di verde privato finalizzata al più generale processo di rigenerazione ecologica e *comfort* ambientale, anche l'insediamento di attrezzature e servizi di quartiere realizzati e gestiti da operatori privati ed eventualmente convenzionati. Su tali aree può essere realizzata la viabilità a servizio degli insediamenti anche di aree limitrofe e inoltre tali aree possono essere integrate dall'uso U2/3

2. In queste zone il PRG si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici urbanistico- ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi:
- If = 0,10 mq/mq
- Ip = 70%
- Pprivati = 1 mq/5 mq Slp
- P = 1 mq/2,5 mq Slp
- A = 40 alberi/ha; Ar = 80 arbusti/ha

Il sottosuolo, per un massimo del 10% dell'area, potrà accogliere autorimesse e box privati interrati.
Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia RE1 senza incremento di Slp.

3. In alternativa all'insediamento degli usi previsti al precedente comma 1, queste zone potranno accogliere autorimesse e box privati interrati, che interessino una superficie complessiva, comprensiva dei relativi accessi carrai, non superiore al 50% dell'area; il restante 50% dell'area dovrà essere permeabile e l'intera area dovrà essere sistemata e piantumata (nel rispetto dei parametri di A e Ar di cui al precedente comma), con la sola presenza degli accessi pedonali.

Art. 46 bis
Verde privato inedificabile

1. Si tratta di aree inedificate interne o limitrofe al tessuto urbano della Città consolidata, connotate da caratteristiche di pertinenzialità con l'edificato e dalle prevalenti destinazioni a giardino, orto, frutteto, prato, che le distinguono dalle aree agricole vere e proprie.

2. Per tali aree il PRG persegue la salvaguardia del verde, la ricomposizione e la ricucitura degli insediamenti radi mediante il riconoscimento urbanistico dei relativi spazi verdi pertinenziali legati alle funzioni d'uso residenziali.

3. Non sono consentiti interventi di impermeabilizzazione, se non per quanto strettamente connesso all'installazione degli elementi di arredo dei giardini; è prescritta la pavimentazione drenante per eventuali vialetti e spazi cortilizi.

Capo IV
Infrastrutture per la mobilità

Art. 47
Infrastrutture ferroviarie

1. Spazi destinati alle infrastrutture e agli impianti della linea ferroviaria Torino-Ceres (ed al Servizio Ferroviario Metropolitano-Linea SFM2) che genera le relative fasce di rispetto.
   Per le fasce di rispetto ferroviario valgono le norme vigenti in materia e, in particolare, quanto definito dagli artt. 49, 52 e 60 del DPR 753 dell'11/07/1980, della Lr 31/2006 e del Regolamento regionale di cui alla DPGR del 28.12.2006 n.16/R.

2. Nelle fasce di rispetto ferroviario, sugli edifici esistenti sono comunque ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di ristrutturazione edilizia ove compatibile con la legislazione vigente.
   Qualora la fascia di rispetto ferroviario interessi una zona edificabile di PRG, nell'area edificabile inclusa è ammesso il calcolo degli indici di edificabilità e la trasposizione della nuova edificabilità sulla zona adiacente avente la stessa destinazione, oltre la linea di arretramento; eventuali ampliamenti di edifici esistenti, consentiti dagli indici di edificabilità, potranno essere realizzati sul lato opposto dell'esistente infrastruttura ferroviaria.

Art. 48
Infrastrutture viabilistiche e fasce di rispetto

1. Le Tavole di *Assetto urbanistico* del PRG (in scala 1:2.000) indicano i sedimi destinati a viabilità pubblica, privata o di uso pubblico, distinguendoli nelle seguenti tipologie:
   a) strade esistenti, indicate con campitura in grigio, costituenti parte della base cartografica o riconosciute come tali dal nuovo PRGC;
   b) nuova viabilità in progetto od in ampliamento di strade esistenti, rappresentata con linee di bordo nero grassetto o campite in verde (Viale insediativo della Città Giardino lineare), della quale è prevista la realizzazione secondo il tracciato indicato nelle Ta-

vole di *Assetto urbanistico* del PRG (in scala 1:2.000);

c) viabilità con tracciato proposto, rappresentata con semplice tratteggio nero, della quale la dimensione ed il tracciato sono ipotizzati ma la loro definizione e conferma è demandata a successivi approfondimenti, fermo restando il rispetto dei punti di innesto previsti dal PRG;

d) corridoio infrastrutturale di salvaguardia, con le quali il PRG intende evidenziare il possibile tracciato della Pedemontana, da approfondire e decidere con la Provincia di Torino e la Regione Piemonte.

2. Comprendono le sedi stradali, anche localizzate all'interno degli Strumenti Urbanistici Esecutivi, i parcheggi pubblici e/o di uso pubblico, le piste ciclabili e generano le fasce di rispetto di cui al vigente Codice della Strada (D.lgs. 285/1992 e s.m.i), all'interno delle quali potrà essere realizzata l'ambientazione delle infrastrutture nei confronti dei tessuti urbanizzati e del territorio extraurbano circostante.
In sede di progettazione delle singole opere è ammesso lo spostamento dei relativi tracciati senza alcuna procedura di variante urbanistica, a condizione che detto spostamento sia contenuto all'interno di zone pubbliche e delle fasce di rispetto stradale, che non pregiudichi le possibilità edificatorie preesistenti.

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

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

Nella Tav. I4 *Infrastrutture della mobilità e Corridoi ecologici* (in scala 1:10.000) del nuovo PRGC, è individuata la viabilità del territorio comunale di Ciriè ed è all'uopo classificata per tipologie funzionali; nelle Tavole di *Assetto urbanistico* del PRG (in scala 1:2.000) sono evidenziate le suddette fasce di rispetto all'esterno dei Centri abitati o delle aree pianificate dal PRG. All'interno del Centro abitato o negli Ambiti di trasformazione di cui al Capo IV del Titolo II delle presenti NdA, le fasce di arretramento stradale sono prescritte nei precedenti articoli del medesimo Capo IV del Titolo II.

4. Nelle fasce di rispetto stradale di cui al vigente Codice della Strada ed ai sensi dell'art 27 della Lur 56/77, è consentita la realizzazione di recinzioni costituite da semplici paline infisse a terra con rete metallica e di parcheggi.
Nelle fasce di rispetto stradale, esterne al territorio urbanizzato ed urbanizzando secondo le previsioni del nuovo PRG, ad eccezione dei terreni agricoli di valenza ambientale e paesaggistica di cui al successivo Titolo IV, Capo I, è inoltre consentita l'edificazione di impianti per la distribuzione di carburante di cui all'articolo 50, purché destinino a verde di arredo almeno la metà della superficie complessivamente impegnata dall'impianto, con relativi servizi accessori (uso U5/4). I nuovi impianti di distribuzione carburanti non potranno essere realizzati entro un raggio di almeno 100 m dalle abitazioni esistenti in tessuti o ambiti prevalentemente residenziali del PRG, e di 300 m dai tessuti, nuclei o edifici della Città storica. Gli stessi potranno comunque essere realizzati in tutti gli Ambiti di trasformazione a prevalente destinazione produttiva e nei Tessuti TC5 e TC6, indipendentemente dalla fascia di rispetto stradale. La presente disciplina

relativa ai nuovi impianti di distribuzione carburanti terrà conto, per una sua applicazione in forma coordinata, della normativa di livello sovracomunale.

5. Per gli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto sono consentiti gli interventi di manutenzione e ristrutturazione edilizia, ove compatibile con altra pertinente normativa. Qualora la fascia di rispetto stradale interessi una zona edificabile di PRG, nell'area edificabile inclusa è ammesso il calcolo degli indici di edificabilità e la trasposizione dell'edificabilità sulla zona adiacente avente la stessa destinazione, oltre la linea di arretramento; eventuali ampliamenti di edifici esistenti, consentiti dagli indici di edificabilità, potranno essere realizzati sul lato opposto dell'esistente infrastruttura o in sopraelevazione, nel rispetto del filo di fabbricazione.

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

7. Nel caso di edifici esistenti ubicati nel Territorio agricolo e relative componenti, individuate dal nuovo PRG di cui al successivo articolo 58, all'interno delle fasce di rispetto stradale è ammessa la demolizione con ricostruzione della Slp demolita su area agricola adiacente e arretramento sul limite delle stesse fasce, da attuarsi con intervento diretto convenzionato.

8. Il Comune disporrà il tracciato definitivo delle strade previste dal PRG in accordo, ove del caso, con gli altri Enti interessati. Tali tracciati potranno subire lievi variazioni conseguenti alla progettazione definitiva degli stessi, pur restando immutata la loro ampiezza fra gli opposti margini che delimitano le fasce di rispetto.

9. Le delimitazioni degli Ambiti, dei Tessuti e di altre aree riportate sulla cartografia tecnica costituente base delle planimetrie prescrittive del PRG, eventualmente non coincidenti con le particelle catastali o con elementi naturali (strade esistenti, rii, greti di fiumi o torrenti, etc.) individuabili senza difficoltà, possono subire variazioni planimetriche in sede di SUE o di realizzazione delle singole opere applicando, al riguardo, i disposti dell'art. 17, comma 8 della Lur 56/77. Se le modificazioni previste risultano di entità non marginale e comunque tali da determinare vincoli su nuove aree di terzi le stesse dovranno essere incluse in adeguate procedure di variante allo strumento urbanistico.

Art. 49
Fasce di ambientazione stradale e ferroviaria

1. Al fine della qualificazione del paesaggio, dell'abbattimento dell'inquinamento conseguente al traffico motorizzato e ferroviario, lungo i tratti urbani della ferrovia e i nuovi tratti di viabilità di scorrimento urbano, extraurbana principale ed extraurbana secondaria, il PRG individua una fascia, destinata ad accogliere interventi di ambientazione nonché la realizzazione delle piste ciclabili.

2. Le fasce di ambientazione possono essere in tutto o in parte acquisite dall'Ente proprie-

tario o concessionario dell'infrastruttura. In questo caso la loro manutenzione è a carico dell'Ente stesso.
Nell'eventualità che le fasce di ambientazione possano essere in parte attuate attraverso la formazione di servitù sulle proprietà private coinvolte, la manutenzione del loro assetto, ai fini del mantenimento nel tempo delle funzioni loro attribuite, è regolata da appositi accordi con le proprietà stesse, anche attraverso l'utilizzo di finanziamenti, comunitari, regionali, provinciali e comunali.

3. Le tipologie di ambientazione previste, che dovranno essere specificate, dettagliate e/o integrate in sede di progettazione esecutiva delle infrastrutture, ricomprendono:
   - il *mantenimento delle alberature esistenti*, comprensivo degli eventuali interventi di manutenzione e di sostituzione delle stesse alberature;
   - la messa a dimora di *nuovi filari di alberi*, utilizzando prevalentemente le essenze appartenenti alla vegetazione tipica della zona; la distanza tra un tronco e l'altro non dovrà superare m 10;
   - la realizzazione di *fasce alberate* che dovranno indicativamente essere attrezzate con essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona e con analoghe essenze arbustive, con un parametro di densità arborea A = 2 alberi ogni 100 mq di superficie permeabile e un parametro di densità arbustiva Ar = 4 arbusti ogni 100 mq di superficie permeabile; nelle aree relative è vietata l'installazione di attrezzature pubblicitarie e di attrezzature per il tempo libero, ad eccezione di eventuali ambiti adiacenti a spazi di sosta stradali, che potranno essere attrezzati con panchine e manufatti similari;
   - la realizzazione di eventuali *dune alberate*, consistenti indicativamente in movimenti di terra non inferiori a m 3 dal piano dell'infrastruttura, opportunamente sistemati per il deflusso e l'assorbimento delle acque piovane da attrezzare a verde con essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona e con analoghe essenze arbustive, con un parametro di densità arborea A = 1 albero ogni 100 mq di superficie permeabile e un parametro di densità arbustiva Ar = 2 arbusti ogni 100 mq di superficie permeabile; nelle aree relative è vietata l'installazione di attrezzature pubblicitarie e di attrezzature per il tempo libero, ad eccezione di eventuali ambiti adiacenti a spazi di sosta stradali, che potranno essere attrezzati con panchine e manufatti similari;
   - la installazione di eventuali *barriere antirumore artificiali*, utilizzando preferibilmente quelle realizzate in legno e comunque integrate da elementi di verde;
   - la sistemazione delle *aree di recupero ambientale*, consistenti nelle aree residuali che si formano tra il ciglio stradale e il confine dell'ambito di cui alle presenti zone; tali aree dovranno indicativamente essere sistemate a prato ed attrezzate con arbusti secondo il parametro di densità arbustiva Ar = 4 arbusti ogni 100 mq di superficie permeabile.

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

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

Art. 49bis

Viabilità urbana da riqualificare

1. Nelle Tavole di *Assetto urbanistico* (in scala 1:5.000 e 1:2.000) sono individuati gli assi della viabilità urbana da riqualificare dove l'Amministrazione Comunale mediante piani o programmi settoriali o SUE e tenendo degli eventuali indirizzi contenuti negli Elaborati G1 e G2**,** promuove l'attuazione del PRG relativamente:
   - alla risagomatura della sede stradale, con la riduzione della parte destinata alla mobilità veicolare e l'ampliamento di quella destinata alla mobilità pedonale ove prevista;
   - alla realizzazione di interventi per la moderazione del traffico;
   - alla sistemazione delle superfici stradali, dei marciapiedi e degli spazi pedonali e delle eventuali piste ciclabili e, in generale, dello spazio pubblico;
   - alla sistemazione degli spazi privati latistanti, con prescrizioni specifiche cui i proprietari dovranno adeguarsi;
   - alla eventuale ridefinizione degli usi urbani dei piano terra degli edifici frontistanti;
   - alla indicazione degli interventi di arredo urbano e di miglioramento della qualità della segnaletica pubblica e privata.

2. Nella riqualificazione degli spazi della viabilità di cui al comma 1, il piano terra degli edifici residenziali potrà essere destinato in particolare agli Usi U2/1, U3/4, U3/5, anche attraverso un ampliamento del piano terra fino al 10% della relativa SUL esistente; tale ampliamento è regolato dalle dimensioni del lotto e dalla normativa sulle distanze, di cui alla disciplina di Tessuto.

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

Art. 50
Impianti ed attrezzature per la mobilità

1. Movicentro

L'area così classificata è destinata alla realizzazione di un parcheggio di interscambio integrato con la Stazione ferroviaria di Ciriè, il Sistema Ferroviario metropolitano (linea SFM2 Pinerolo-Torino-Aeroporto-Ciriè) ed il servizio di trasporto extraurbano su gomma . In questa zona sono consentiti i seguenti usi integrati con l'attrezzatura principale: U2/1, U2/2, U2/3 ed U3/5.

Il PRG si attua tramite intervento diretto, applicando i seguenti indici urbanistico-ecologici:
- It = 0,40 mq/mq
- Ip = 20%
- A = 20 alberi/ha; Ar = 40 arbusti/ha

2. Parcheggi di attestamento e servizio

Tali parcheggi attrezzati, nonché i parcheggi a servizio delle attrezzature generali di interesse pubblico, possono essere realizzati anche a più piani, sopra e sotto il livello stradale.
- A = 20 alberi/ha; Ar = 40 arbusti/ha
- Ip = 20%

3. Impianti di distribuzione carburanti

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

a) Ove realizzati all'interno di idonee aree urbanistiche, come definite dalla DGR n.40-6232 del 22/12/217, osservano indici e parametri di tali aree;
b) Ove realizzati in area agricola osservano le seguenti disposizioni:
   - Le costruzioni dovranno insistere nella fascia di rispetto della viabilità o all'esterno della stessa per pari profondità mentre ai fini dell'applicazione dell'If verrà presa in considerazione tutta la superficie del lotto in proprietà;
   - Hmax del fabbricato = mt. 4,00
   - Hmax delle pensiline = mt. 5,00
   - If = 0,10 mq/mq (depositi, locali commerciali, ecc)
   - Ip = 40%
   - A = 20 alberi per ettaro;
   - Ar = 40 arbusti per ettaro.
   - Le costruzioni sono concesse a titolo precario, ai sensi dell'articolo 27, comma 3, della LR 56/1977, pertanto il rilascio dei titoli abilitativi delle nuove costruzioni è subordinato alla sottoscrizione, da parte del richiedente, di un impegno alla rimozione di tutti gli impianti e i fabbricati, qualora venga dismessa l'attività.

Alle medesime prescrizioni del presente comma sono soggetti gli impianti per il lavaggio dei veicoli, che possono essere realizzati anche autonomamente rispetto a quelli di distribuzione carburante.

4. *Parcheggi privati*

Per tutti gli interventi edilizi comportanti incremento di Slp degli usi residenziale, terziario e commerciale dovrà essere individuato il relativo incremento di area a parcheggio privato, anche scoperta, nel limite minimo di 1 mq di superficie lorda a parcheggio ogni 3,33 mq di Slp, reperito su suolo privato eventualmente anche al di fuori dell'area di intervento. La presente norma non si applica al Recupero previsto dall'art.6 della Lr. 16/18. Rimane salva, ove dovuta, la dotazione di parcheggi pubblici ai sensi dell'art. 21 della Lur.

I parcheggi privati se realizzati in superficie saranno di norma e fatti salvi i disposti del Codice Civile, alberati con essenze appartenenti alla vegetazione locale, con un parametro di densità arborea A = 1 albero ogni 2 posti auto (con min 100 alberi/ha)

5. *Viabilità privata*

La realizzazione di strade e aree di sosta private è sempre ammessa, nel rispetto dei diritti di terzi, all'interno delle zone urbanistiche insediative e dei relativi spazi di pertinenza.

Ove risulti indispensabile realizzare tali opere in zona agricola non pertinenziale, per garantire l'adeguato accesso agli edifici esistenti, i tracciati devono essere posizionati il più possibile a margine delle zone urbanistiche insediative e il fondo stradale deve essere sistemato in modo da garantirne la permeabilità.

Art. 51
Piste ciclabili

1. Negli Elaborati del nuovo PRG è indicata la rete delle piste ciclabili, esistenti e di nuova realizzazione, che collegano la città e il territorio extraurbano.

2. Nella Città consolidata, le nuove piste ciclabili potranno essere realizzate nelle sedi via-

rie esistenti, marciapiedi compresi, nonché nelle aree destinate a servizi di cui al precedente Capo I del Titolo III.

3. Le piste ciclabili previste in adiacenza a nuovi tratti di viabilità potranno essere realizzate contestualmente agli stessi, all'interno delle fasce di rispetto e/o di ambientazione e in modo compatibile agli interventi di ambientazione. Le piste ciclabili di collegamento tra le Frazioni e tra queste e il Concentrico, potranno essere realizzate nelle fasce di rispetto della viabilità esistente o utilizzando tratti di viabilità pubblica minore. Nella realizzazione della nuova viabilità deve essere il più possibile evitato il conflitto con i percorsi della mobilità ciclo pedonale e con il reticolo della viabilità minore.

Capo V
Aree e impianti tecnologici a rete

Art. 52
Reti energetiche

1. Per gli elettrodotti (evidenziati nell'elaborato AT7.2 – *Reti energetiche, di telecomunicazione e impianti tecnologici* in scala 1:5.000) valgono le normative specifiche, fasce di rispetto comprese, di cui alle norme nazionali (DPCM 08/07/2003, Legge 22/02/2001 n.36, DM 29/05/2008) e regionali (LR 03/08/2004 n.19), nonché tutte quelle eventualmente di aggiornamento e modifica.
   Nel caso di attuazione di nuove aree ricadenti all'interno della fascia di rispetto (DM 29/05/2008), ai sensi di quanto previsto all'art.4, comma 1, lettera h, della Legge n.36/2001 non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziali, scolastico, sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore.

Art. 53
Reti e sistemi del servizio idrico

1. Nei nuovi insediamenti abitativi, commerciali e produttivi ad attuazione mediante SUE, il sistema di approvvigionamento idrico (evidenziato nell'elaborato AT7.1, Infrastrutture ed impianti tecnologici in scala 1:5.000) deve essere realizzato con una doppia rete di distribuzione, una per le acque potabili e una per acque non potabili, a meno che, sulla base di un parere dell'Ente gestore del servizio idrico ai sensi della L 36/94, non si dimostri impraticabile la realizzazione di reti separate. In caso di rete unica dovrà essere preventivamente acquisito il parere del servizio comunale competente in materia di ambiente.

2. Per ottimizzare la gestione dei sistemi di depurazione e ridurre la circolazione artificiale delle acque di pioggia, la rete fognaria deve essere di norma separata dalla rete delle acque meteoriche, a meno che motivazioni tecniche o economiche rendano impraticabile la realizzazione di reti separate. La realizzazione di reti miste dovrà essere preventivamente approvata dal servizio competente in materia di ambiente. La rete delle acque meteoriche deve essere la più breve possibile, in modo da restituire le acque alla circolazione naturale e, in corrispondenza del punto di restituzione, deve essere realizzato un bacino di detenzione o stagno di ritenzione delle acque, progettati in modo da consentire

il trattamento delle acque di prima pioggia.

3. A decorrere dall'approvazione del PRG, gli interventi edilizi di completamento e di nuova costruzione, sono subordinati, ovunque possibile, alla predisposizione di specifiche misure tecniche finalizzate ad escludere il recapito finale delle acque bianche entro la fognatura comunale; le misure da adottare (a titolo esemplificativo: convogliamento nel reticolo idrografico superficiale previa pretrattamento delle acque di prima pioggia, tetti e pareti verdi, realizzazione di bacini di raccolta temporanea, riutilizzo per irrigazione di aree verdi, impianti e sistemi di lagunaggio e fitodepurazione, ecc.), dovranno essere descritte in apposita relazione tecnica. Gli Uffici comunali e pubblici competenti dovranno di concerto accertare il sistema tecnico più idoneo in rapporto con le caratteristiche del sistema idrografico superficiale e sotterraneo.

4. *Pozzi acquedottistici*
Nella Tavola AT7.1 (scala 1:5.000) è indicata la localizzazione dei pozzi che alimentano la rete acquedottistica comunale.
In assenza dell'individuazione delle aree di salvaguardia delle captazioni idropotabili ai sensi del regolamento regionale 15/R/2006, le stesse aree restano definite con il criterio geometrico stabilito dall'art. 94 del DLgs 152/2006. Tali aree di salvaguardia sono distinte in zone di tutela assoluta e zone di rispetto:
   - Zona di tutela assoluta, corrispondente ad una circonferenza di almeno 10 metri di raggio dal punto di captazione;
   - Zona di rispetto, corrispondente ad una circonferenza di raggio 200 metri, con centro nel punto di captazione.

Fermi restando i vincoli e le limitazioni di cui alla predetta normativa statale, ai fini della tutela della risorsa idrica captata, ai sensi del regolamento regionale 15/R/2006, nelle predette aree non sono ammessi nuovi insediamenti ed usi del territorio che comportino un incremento dell'attuale condizione di vulnerabilità e rischio della risorsa stessa.
In particolare vale la definizione dell'area di salvaguardia del Pozzo "Battandero", di cui al Provvedimento emanato con Determinazione n. 453 del 3/11/2013-Regolamento regionale 15/R/2006.

Art. 54
Impianti radiotelevisivi e di telefonia mobile

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

2. Le stazioni e sistemi o impianti radioelettrici, gli impianti fissi per telefonia mobile e gli impianti fissi per la radiodiffusione (evidenziate nell'elaborato AT7.2, *Reti energetiche, di telecomunicazione e impianti tecnologici* in scala 1:5.000), fatto salvo quanto previsto dalla normativa nazionale e regionale, devono garantire il rispetto dei limiti di espo-

sizione stabiliti dalla normativa in vigore. Nel caso di stazioni e sistemi o impianti radioelettrici, di impianti fissi per telefonia mobile e di impianti fissi per la radiodiffusione esistenti che non garantiscono i limiti di esposizione i titolari degli impianti devono attuare azioni di risanamento. Il Comune favorisce la rilocalizzazione attraverso la procedura di permesso di costruire nel nuovo sito idoneo.

3. Tali impianti dovranno essere ubicati in zone tali da minimizzare l'impatto sanitario, ambientale, paesistico ed architettonico prodotto dagli stessi, nonché dovranno risultare compatibili con le esigenze della circolazione stradale, della tutela paesaggistica e monumentale e con le vigenti disposizioni di leggi e regolamenti in materia. In particolare dovrà essere assicurata, in sede di localizzazione e progettazione la salvaguardia della visuale dei monumenti e delle aree di particolare pregio, con riferimento anche ai correlati effetti prospettici, paesistici e architettonici.

Art. 55
Impianti di illuminazione

1. Fino all'approvazione dell'apposito Piano comunale dell'illuminazione di cui alla Lr 31/2000, tutti i progetti di impianti di illuminazione esterna, sia pubblici che privati, dovranno contenere tutti gli accorgimenti tecnici necessari a massimizzare il contenimento dei consumi energetici e l'abbattimento dell'inquinamento luminoso.
   Ai sensi dell'art. 6 della Lr 31/2000 le pratiche edilizie relative a interventi di ristrutturazione o nuova costruzione dovranno contenere il progetto degli impianti di illuminazione esterna da realizzarsi in conformità alle prescrizioni di cui alla Legge n.37/2008.

Art. 56
Impianti ed attrezzature del ciclo dei rifiuti

1. Qualora la realizzazione degli impianti di cui al presente articolo non sia sottoposta a procedure VIA, il relativo permesso di costruire è subordinato al parere del Servizio comunale competente in materia di ambiente.

2. Le aree e gli impianti per la raccolta differenziata dei rifiuti, nonché quelli per la raccolta temporanea e la compattazione ed il conferimento dei rifiuti inerti ed ingombranti, relativi ad ambiti ad attuazione indiretta appartengono alle opere di urbanizzazione secondaria e sono individuate nella misura di 0,4 mq/ab in sede di SUE come quota parte degli standard di legge per attrezzature di interesse comune.

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

TITOLO IV
SISTEMA AGRICOLO E AMBIENTALE

Capo I
Componenti del sistema agricolo e ambientale

Art. 57
Componenti e norme generali

1. Il Sistema agricolo e ambientale compreso nel territorio comunale di Ciriè si articola nelle seguenti componenti:
   - *Terreni agricoli*
   - *Terreni agricoli periurbani*
   - *Terreni agricoli a valenza ambientale-paesaggistica*
   - *Terreni agricoli fluviali*
   - *Corridoi ecologici*
   - *Reticolo idrografico e relative fasce di rispetto*

2. Relativamente alle componenti del Sistema agricolo e ambientale il PRG persegue l'obiettivo di disciplinare: il recupero del patrimonio edilizio, la compatibilità ecologica delle attività produttive agricole e la tutela degli elementi paesaggistici e ambientali più rilevanti del territorio.

   In particolare il PRG:
   - disciplina gli interventi urbanistico-edilizi e gli altri interventi sul territorio ai fini del recupero, della valorizzazione e dello sviluppo delle strutture produttive agricole;
   - tutela le potenzialità colturali e le unità produttive, favorendo le esigenze economiche e sociali dei lavoratori agricoli e delle imprese agricole ed associate;
   - promuove il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio, dei beni naturali, ambientali e culturali del territorio;
   - individua e regolamenta lo spazio di percorsi pubblici, punti di sosta attrezzati ed aree di riequilibrio ecologico-ambientale al fine di una migliore tutela e fruizione del paesaggio agrario e delle risorse territoriali e naturalistiche; gli spazi in parola dovranno essere orientati al miglioramento dell'accessibilità per le attività agricole nonché alla manutenzione dei canali e dei percorsi campestri interessati con il concorso dei soggetti proprietari o gestori di tali spazi o attrezzature.

3. Tutti gli interventi edilizi consentiti dal presente articolo dovranno comunque essere in sintonia e compatibili con le prescrizioni tecniche e attuative dell'Elaborato P4 Relazione geologico-tecnica del PRG che, comunque, in ogni caso prevalgono.

4. La realizzazione di campi fotovoltaici a terra è ammessa nei termini e nei limiti di cui alla DGR n. 3-1183 del 14 dicembre 2010.

Art. 58
Territorio agricolo. Norme generali

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

2. In tutti i Terreni agricoli di cui agli articoli seguenti, l'unità di intervento, ai fini dell'applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi, è costituita dalle superfici componenti ciascuna azienda agricola, singola od associata, anche non contigui compresi nel territorio comunale e nei Comuni contermini, entro una congrua distanza dal centro aziendale, con eccezione per l'attività di margaria, apicoltura e transumanza.
   Ai fini del calcolo della superficie minima di intervento e dell'applicazione dei parametri edilizi, vengono computate anche le superfici dell'azienda ricadenti all'interno della fascia di rispetto stradale e ferroviario e di rispetto cimiteriale.

3. Per l'applicazione delle norme dei Terreni agricoli, si fa riferimento allo stato di fatto dell'azienda al momento della richiesta di permesso di costruire, da provarsi con idonea documentazione, attestante la disponibilità ed il titolo di godimento del terreno. L'area asservita ai nuovi fabbricati ed agli interventi che prevedono aumenti di Slp, determinata in rapporto agli specifici parametri di edificabilità, deve essere espressamente indicata nella domanda di permesso di costruire anche ai fini dell'introduzione in mappa e delle verifiche previste dalle presenti norme.
   La realizzazione degli impianti U5/4 (per una slp max di 40mq) è subordinata alla stipula di una convenzione che stabilisca, in caso di loro dismissione, il ripristino delle aree nella configurazione morfologica esistente prima dell'intervento in oggetto.

4. Il rilascio del permesso di costruire per nuovi fabbricati di abitazione U6/1 e per interventi con aumenti di Slp ad uso abitativo, è subordinato alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo da parte del conduttore agricolo ex L 153/75 e Lr 63/78 in cui risulti individuata l'area asservita all'edificazione, che non potrà essere ulteriormente computata ai fini edificatori. Nelle aziende agricole già provviste di fabbricati, di norma gli interventi di nuova costruzione devono essere realizzati in contiguità e ad integrazione del complesso esistente, al fine di garantire un corretto uso del territorio agricolo.

5. Nelle Aziende agricole già provviste di fabbricati, gli interventi di nuova costruzione devono essere realizzati in contiguità e ad integrazione del complesso esistente, al fine di garantire un corretto uso del territorio agricolo.

6. Nel Territorio agricolo è sempre ammesso compatibilmente con la disciplina di zona degli interventi sia su edifici esistenti edilizi che di nuova edificazione, l'uso U6/5 (Attività agrituristiche ed equestri), come disciplinato dalle norme vigenti in materia e gli usi volti al ricovero di cavalli o animali da pascolo ad uso domestico.

7. È ammessa l'attività agricola non legata alla produzione di aziende agricole. A tal fine è consentita la costruzione di piccoli depositi per esclusivo ricovero attrezzi per la suddetta attività. Tali capanni dovranno essere costruiti con tetti a due falde e con materiali eco compatibili (normalmente legno), con altezza inferiore a 2,50 m alla linea di gronda e dovranno essere armonizzati ed inseriti il più possibile nel paesaggio circostante, Slp massima di mq 12,50. La CILA per la realizzazione dei depositi potrà essere presentata solo previo impegno formale di destinazione d'uso e di rimozione degli stessi una volta cessata l'attività.

8. Per gli Edifici e Cascine individuati nella Tavola P3.2b (in scala 1:2.000) del nuovo PRG si applicano i disposti di cui all'art.18 delle presenti norme.

9. Per gli edifici residenziali e per i fabbricati produttivi esistenti, non connessi con l'attività agricola, si applicano i disposti di cui al successivo articolo 65.

10. I terreni di proprietà di coltivatori e oggetto di attività agricola in essere, anche se pianificati dal nuovo PRG con altra destinazione d'uso e relativa fabbricabilità, mantengono l'esenzione ICI fino alla cessazione dell'attività stessa.

11. Devono essere rispettate le seguenti distanze:
    a) Costruzioni (stalle e concimaie) per allevamenti di capi bovini, equini, ovini, caprini e capi minori diversi da quelli di cui alla lettera b):
       - nell'ambito di centri aziendali già esistenti: m 20,00 dalle aree insediative di PRG e da edifici civili di terzi in area agricola;
       - nell'ambito di nuovi centri aziendali: m 100,00 dalle altre aree residenziali di PRG e m 50 da edifici civili di terzi in area agricola e dalle altre aree di PRG;
       - m 15,00 dalla residenza rurale del conduttore.
    b) Costruzioni (stalle e concimaie) per allevamenti di capi suini, avicunicoli, cani e altri animali non destinati al consumo alimentare:
       - m 300,00 dalle altre aree di PRG;
       - m 100,00 da edifici residenziali in area agricola;
       - m 15,00 dalla residenza rurale del conduttore.

12. Oltre alle costruzioni di cui al comma 7, è consentita, anche ai soggetti non in possesso dei requisiti imprenditoriali agricoli, la realizzazione delle seguenti attività compatibili con il territorio rurale:
    - maneggi per cavalli, con possibilità di edificare le necessarie strutture nel limite di Rc = 10% del lotto di reale pertinenza, nel rispetto delle distanze stabilite alla lettera a) del comma precedente;
    - canili e gattili (intendendosi come tali i concentramenti di capi in numero superiore rispettivamente a cinque cani e a dieci gatti), con possibilità di edificare le necessarie strutture nel limite di Rc = 20% del lotto di reale pertinenza, nel rispetto di quanto stabilito alla lettera b) del comma precedente;
    - cimiteri per animali d'affezione, nel rispetto del Decreto del Presidente della Giunta Regionale 22 maggio 2001, n. 5/R "Regolamento di attuazione di cui all'articolo 3 della legge regionale 7 aprile 2000, n. 39" e subordinatamente alla disponibilità di un'area tale da contenere l'intera fascia di rispetto di 50 m, che può ricadere anche su aree a destinazione non agricola, purché esterne al perimetro del centro abitato;
    - attività ed eventi ricreativi non comportanti alcuna artificializzazione del suolo, comunque con l'esclusione delle attività motoristiche fuoristrada, per i quali è consentita l'installazione, a titolo permanente, di un fabbricato di superficie coperta non superiore a mq 25 per ciascuna attività esercitata, oltre alle eventuali ulteriori strutture temporanee collocabili in regime di attività edilizia libera, in occasione dei singoli eventi.

13. Nello spazio pertinenziale delle abitazioni esistenti in territorio agricolo è consentita la realizzazione di piscine private permanenti e di altri manufatti non costituenti Slp nel rispetto di Ip = 40%.

Art. 59
Terreni agricoli

1. I Terreni agricoli, individuati nella Tavola P2 *Assetto urbanistico* in scala 1:5.000 del nuovo PRG comprendono i suoli agricoli diversamente definiti dalle presenti norme.

Tali suoli sono destinati all'esercizio delle attività dirette o connesse con l'agricoltura in coerenza con la Legge di Orientamento (Dl 18 maggio 2001 n 228) e del Dlgs 29 marzo 2004 n. 99.

2. Le nuove costruzioni, collegate alla produzione agricola od agli altri usi ammessi, sono consentite con le limitazioni di seguito evidenziate e precisamente:
   a) case di civile abitazione in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze economiche, sociali e culturali dei lavoratori agricoli di cui al comma 3 dell'Art. 25 delle Lur 56/1977.
      Uso corrispondente = U6/1.
   b) fabbricati e strutture di servizio dell'azienda agricola e strettamente integrati all'attività dell'azienda stessa, ovvero funzionali all'attività di più aziende agricole, quali fienili, depositi, sili, serbatoi idrici, magazzini per i prodotti del suolo, ricoveri per macchine agricole, essiccatoi, ecc.
      Uso corrispondente = U6/2.
   c) allevamenti aziendali ed interaziendali comprensivi di stalle e porcilaie, impianti produttivi agro-alimentari e floricoli ovvero strutture adibite alla prima trasformazione, alla manipolazione ed alla conservazione e vendita - al dettaglio ed all'ingrosso - dei prodotti delle aziende agricole, singole o associate, quali caseifici, cantine, frigoriferi, macellerie, agrigelaterie, *farmer markets,* nonché le relative strutture complementari comprese le abitazioni per il personale necessario per la sorveglianza di detti impianti.
      Uso corrispondente = U6/3.
   d) gli impianti zootecnici intensivi riferiti a quegli allevamenti aventi carattere intensivo, cioè con alimentazione del bestiame effettuata mediante razioni alimentari non producibili dall'azienda (o producibili in misura inferiore al 25% del totale in unità foraggiere). I fabbricati di servizio di questo tipo di impianti intensivi sono da considerarsi parte integrante del medesimo uso.
      Uso corrispondente = U6/4.
   e) strutture agrituristiche o strutture per la pratica degli sport equestri e dell'ippoterapia
      Uso corrispondente = U6/5
   f) gli edifici e gli impianti florovivaistici ovvero le strutture indirizzate ad attività commerciali-florovivaistiche, con manufatti adibiti alla trasformazione, manipolazione, conservazione e vendita – al dettaglio e all'ingrosso dei prodotti, nonché servizi connessi a tale attività.
      Uso corrispondente = U2/3.

3. Non è ammessa la collocazione di nuove abitazioni (U6/1) né di nuove attrezzature (U6/2, U6/3 e U6/4) se non nelle pertinenze di unità aziendali, o altre attività ammesse nel Territorio agricolo, già esistenti, salvo il caso in cui si dia corso per le Aziende agricole all'attuazione di un piano aziendale esplicitamente finalizzato all'impianto di un nuovo intero complesso aziendale, come tale visionato ed approvato dalla Commissione comunale agricoltura.

4. *Indici urbanistici - ecologici*:

   a) <u>Abitazioni agricole</u> (U6/1)
      In misura complessiva contenuta entro i seguenti indici speciali di densità con riferimento all'insieme dei terreni dell'azienda ricadenti nel comune o nei comuni contermini in presenza dell'attività di margaria e/ o di transumanza:
      - H = 7,50 mt.

- distanza dai confini di proprietà e di zona > 5 mt.
- distanza dagli impianti di cui agli Usi U6/3 e U6/4 > 20 mt.
- distanza tra i fabbricati > 10 mt.
- lotto minimo o fondo (inteso come area delimitata da limiti topografici quali recinzioni, fossi, filari, ecc.) di intervento = 5.000 mq (in proprietà del nucleo familiare)
- A = 1 albero/100 mq di Slp
- Ar = 2 arbusti/100 mq di Slp
- gli indici di If per le abitazioni agricole, ai sensi del 12° e 18° comma dell'Art.25 della Lur 56/1977, sono:
  If = 0,02 mq/mq per colture protette in serre fisse
  If = 0,017 mq/mq per colture orticole o floricole specializzate
  If = 0,01 mq/mq per colture legnose specializzate
  If = 0,007 mq/mq per terreni a seminativo e a prato
  If = 0,003 mq/mq per terreni a bosco e a coltivazione industriale del legno.

Tali possibilità edificatorie possono essere espletate da un soggetto avente i requisiti per una Slp massima complessiva di 500 mq da realizzarsi in non più di tre fabbricati.

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

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

b) <u>Impianti ed attrezzature per la produzione agricola o attività ammesse (U6/2, U6/3, U6/4, U6/5)</u>

In misura complessiva contenuta entro i seguenti parametri, con riferimento all'insieme di terreni dell'Azienda agricola ricadenti nel Comune (o nei Comuni contermini in presenza dell'attività di margaria e/ o di transumanza):

- Rcf max = 30% dell'ambito aziendale costituito dall'insieme continuo dei terreni sui quali insistono gli impianti e le attrezzature
- distanza dai confini di proprietà e di zona > 5 mt.
- distanza tra i fabbricati > 10 mt.
- H = 7,50 metri
- A = 1 albero/100 mq di Sc
- Ar = 2 arbusti/100 mq di Sc
- distanza dai confini di proprietà e di zona > mt.5 per U6/2 e U6/3; > 20 mt. per U6/4.

Nel caso di insediamenti esistenti è comunque concessa, anche in deroga al Rcf, la possibilità di un incremento degli stessi per un massimo del 30 %di Slp per U6/2 e U6/3 e U6/5. Tali interventi dovranno essere realizzati rispettando le caratteristiche tipiche degli edifici agricoli propri della zona agricola ciriacese secondo i criteri descritti nell'Elaborato G1 del PRG.

c) <u>Impianti e strutture florovivaistiche (U2/3)</u>

- If = 0,25 mq/mq
- H = 7,50 mt.

Sono confermati gli impianti commerciali-florovivaistici esistenti alla data di adozione del presente Progetto Definitivo di PRG in qualunque Terreno agricolo essi

siano inseriti.

Art 60
Terreni agricoli periurbani

1. Si riferiscono ad aree agricole che devono essere conservate e che sviluppano la loro funzione produttiva (da orientare prevalentemente verso produzioni orto frutticole) e costituiscono aree agricole di distacco tra il sistema insediativo ed infrastrutturale ed il Territorio agricolo.
   I *Terreni agricoli periurbani* svolgono una stabile duplice funzione:
   -di protezione del territorio agricolo e del paesaggio dall'espansione e dalla diffusione insediativa;
   -di tutela dell'abitato dalle attività del settore produttivo agricolo incompatibili con le funzioni residenziali o con altre funzioni ad essa assimilabili.

2. Nei *Terreni agricoli periurbani* (tenendo conto dei criteri eventualmente descritti nell'Elaborato G1 del PRG) sono ammessi gli interventi edificatori relativi agli usi di cui al comma 14 dell'art.10 e con i disposti dell'Art.59 (con esclusione tassativa di quelli relativi agli impianti zootecnici intensivi), nonché quelli connessi con le coltivazioni ortofrutticole e nuovi impianti e strutture florovivaistiche (U2/3).
   Per gli edifici e le strutture esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia da eseguirsi nel rispetto delle caratteristiche tipiche degli edifici agricoli propri della zona agricola ciriacese secondo i criteri eventualmente descritti nell'Elaborato G1 del PRG. Per le abitazioni agricole esistenti (U6/1) si applicano i disposti dell'Art.59 comma 4 lettera a) relativi alla disciplina degli edifici esistenti.

3. Per le strutture agricole esistenti si applicano i disposti del precedente Art.59 limitatamente alla disciplina degli insediamenti esistenti e con l'esclusione delle attività di allevamento zootecnico intensivo (U6/4), per le quali sono consentiti interventi di sola manutenzione e miglioramento delle caratteristiche di compatibilità ambientale dell'impianto.
   Per gli impianti e strutture florovivaistiche (U2/3) la disciplina è quella indicata dal precedente Art.59, comma 4 punto c).

4. È consentita la costruzione di piccoli fabbricati per esclusivo ricovero attrezzi per la suddetta attività da costruire con materiali ecocompatibili, con altezza inferiore a 2,50 mt. alla linea di gronda e dovranno essere armonizzati ed inseriti il più possibile nel paesaggio circostante e con una superficie massima di mq 12,50.

Art 61
Terreni agricoli a valenza ambientale e paesaggistica

1. Si riferiscono ad alcune aree agricole che pur conservando e sviluppando la loro funzione produttiva, conservano i caratteri originali del paesaggio agrario della pianura di Ciriè nei pressi del territorio urbanizzato.
   L'obiettivo del PRG per tali Terreni è finalizzato a conservarne e salvaguardarne l'integrità e le caratteristiche dell'ambiente e del paesaggio agrario, valorizzandone le potenzialità derivanti dalle valenze ambientali presenti.

2. In tali Terreni sono vietate le nuove edificazioni non strettamente indispensabili all'attività agricola; la Slp conseguente l'applicazione dell'indice di edificabilità fondiaria propria delle colture agricole in atto, potrà essere mantenuta mediante trasferimento in aree di proprietà in altri Terreni agricoli; per gli edifici abitativi e per le strutture agricole esistenti, connessi con l'attività agricola, sono ammessi esclusivamente interventi fino alla ristrutturazione edilizia con ampliamento in continuità da eseguirsi nel rispetto degli indici di edificabilità fondiaria dei Terreni agricoli e delle caratteristiche tipiche degli edifici agricoli propri della zona agricola ciriacese. Nell'applicazione del presente comma, va tenuto conto delle eventuali indicazioni dell'Elaborato G1 del PRG.

Art. 62
Terreni agricoli fluviali

1. I Terreni agricoli fluviali si articolano in due ambiti:
   - il *Terreno fluviale e agricolo del Banna*
   - il *Parco-fluviale e agricolo della Stura*.

   Nei Terreni agricoli fluviali è ammesso l'esercizio delle attività dirette o connesse con l'agricoltura, con la disciplina (ove pertinente) dell'articolo 61; permangono le aree boscate e la vegetazione ripariale che dovranno essere conservate, potenziate e riqualificate attraverso appropriati interventi di riforestazione che valorizzino tale componente essenziale del paesaggio fluviale.
   Il nuovo PRG persegue inoltre l'obiettivo di salvaguardare e valorizzare le visuali paesaggistiche e le connessioni ambientali ricorrendo alla creazione di corridoi ecologici fra il Banna e la Stura.

2. *Terreni fluviali e agricoli del Banna*
   Sono i terreni agricoli posti sulla riva destra del Torrente Banna-Bendola e non identificati dal PRG come Ambiti a *Parchi o servizi di interesse urbano e territoriale* (Pa) di cui all'articolo 37 compresi nella fascia di valenza paesaggistica di 150 m dalle sponde del Torrente (di cui alla L 431/1985 ed all'art. 142 del Dlgs n. 42/04 -Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio).
   Sono terreni interessati da attività di coltivazione con i relativi insediamenti e infrastrutture, aree naturalistiche, vegetazione ripariale, aree agricole e naturali poste lungo il corso del fiume e caratterizzate da elementi ambientali, paesaggistici e culturali. Il PRG assegna obbiettivi volti alla conferma dell'attività agricola ed alla realizzazione di un sistema di percorsi fruitivi ciclo-pedonali, di attività ricreative e sportive compatibili.
   Il PRG ammette l'attività agricola coerente con la caratterizzazione del paesaggio fluviale e del paesaggio agricolo estensivo, con esclusione degli allevamenti zootecnici, ad eccezione di quelli esistenti alla data di approvazione del PRG, per i quali è consentita un'attività di sola manutenzione e miglioramento delle caratteristiche di compatibilità ambientale dell'impianto.
   Per gli edifici e le strutture esistenti sono ammessi esclusivamente interventi fino alla ristrutturazione edilizia da eseguirsi nel rispetto delle caratteristiche tipiche degli edifici agricoli propri del Ciriacese e Valli di Lanzo secondo i criteri eventualmente descritti nell'Elaborato G1 del PRG. Per le strutture agricole esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia con ampliamenti una tantum fino ad 1/3 della superficie coperta esistente. Per gli edifici residenziali si applicano i disposti dell'Art. 65.
   È esclusa l'attività di escavazione, di lavorazione, stoccaggio e commercializzazione di materiali inerti.

3. *Parco fluviale e agricolo della Stura*

È costituito dai terreni con la presenza di attività di coltivazione con i relativi insediamenti e infrastrutture, aree naturalistiche, banchi e isole alluvionali, zone boscate, vegetazione ripariale, la zona della "foresta fossile", che riguardano aree agricole e naturali poste lungo il corso della Stura e caratterizzate da significativi elementi ambientali, paesaggistici e culturali.

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

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

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

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

Per gli edifici e le strutture esistenti sono ammessi esclusivamente interventi fino alla ristrutturazione edilizia da eseguirsi nel rispetto delle caratteristiche tipiche degli edifici agricoli propri del Ciriacese e Valli di Lanzo secondo i criteri eventualmente descritti nell'Elaborato G1del PRG.

Per le strutture agricole esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia con ampliamenti una tantum fino ad 1/3 della superficie coperta esistente. Per gli edifici residenziali si applicano i disposti dell'Art. 65.

Il PRG attua le seguenti azioni previste dal Contratto di Fiume della Stura di Lanzo con particolare riferimento alla *Riqualificazione delle sponde e dei territori fluviali e mitigazione del rischio idraulico*:

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

L'attuazione delle predette azioni, da coordinare con un progetto generale, si configura come prioritaria opera di compensazione ambientale dei consumi di suolo previsti dal PRG ed è pertanto finanziata con i proventi dei contributi straordinari prescritti dalle norme di attuazione specifiche di singoli ambiti edificabili. Tali risorse finanziarie sono accantonate dal Comune su apposito capitolo di bilancio vincolato e vengono applicate annualmente alla realizzazione di uno stralcio funzionale del progetto generale.

L'attività di monitoraggio ambientale del PRG documenta annualmente lo stato attuativo degli interventi di cui sopra.

4. *Sub ambiti di recupero ambientale*

Riguardano aree del Parco agricolo fluviale della Stura interessati da attività di escavazione (in atto o esaurita) o di trattamento e stoccaggio di inerti e che costituiscono elementi di degrado o di rischio rispetto alle fasce del PAI. Fatta salva l'applicazione delle proroghe biennali di cui all'articolo 19, comma 2, della LR 23/2016, in tali aree il PRG

prevede l'esaurimento delle attività di escavazione, di lavorazione, stoccaggio e commercializzazione di materiali inerti e la conseguente loro localizzazione in ambiti anche esterni al territorio comunale di Ciriè, idonei sotto il profilo idrogeologico, ambientale e paesaggistico, nonché compatibili sotto il profilo urbanistico ed ambientale (traffico, accessibilità, rumore, polveri, ecc.). A tal fine la compatibilità dovrà emergere da analisi che accompagnino la proposta progettuale dell'intervento di rilocalizzazione.
Per i Sub ambiti del presente comma sono previsti progetti di recupero e modalità operative volti alla ricostituzione degli ambienti naturali fluviali e alla realizzazione di strutture ricreative e sportive per la fruizione del Parco agricolo della Stura, con i seguenti indici e parametri:

- è ammessa la costruzione di piccole strutture a servizio dell'attività sportiva e del tempo libero (spogliatoi, punti di ritrovo e ristoro, attrezzature per ippovie, ecc.) secondo gli indici di seguito riportati
- If = 0,002 mq/mq per un massimo di Slp complessiva non superiore a mq 300
- Ip = 75%
- A = 100 alberi/ha di St
- Ar = 200 arbusti/ha di St

Fino alla predisposizione dei suddetti progetti di recupero trova applicazione, ove coerente con il presente comma, la disciplina di cui al comma 5 dell'art. 28. Nel caso di cessazione dell'attività tali strutture dovranno essere rimosse.

Art. 63
Corridoi ecologici

1. Il PRG individua nelle Tavole di *Assetto urbanistico* (scala 1:5.000 e 1:2.000), nella Tavola Pr1. *Carta per la qualità del territorio* (scala 1:5.000 e nell'Elaborato P5, i tracciati indicativi dei *Corridoi ecologici* come connessioni ambientali e paesaggistiche nel territorio di Ciriè, volte alla ricucitura ed al collegamento ecologico ed del territorio ai capisaldi naturalistici della Stura (e vicino Parco della Mandria) e del Torrente Banna.

   Tali connessioni coinvolgono terreni agricoli e naturali, il sistema idrografico principale e minore, aree urbanizzate od urbanizzande, in cui dovranno: svilupparsi azioni di arricchimento e diversificazione vegetale; essere valorizzati, se esistenti, o se possibile individuati, percorsi per la fruizione e l'accessibilità pedonale e ciclabile; essere preservati i livelli di permeabilità del suolo.

2. I *Corridoi ecologici* principali sono costituiti:
   - dalle direttici est-ovest dei sistemi fluviali del Torrente Banna a Nord e della Stura a Sud;
   - dalla direttrice intermedia est ovest costituita dal corridoio verde della *Città Giardino lineare* e dal suo prolungamento verso Nole e verso S. Maurizio;
   - dalla direttrice nord-sud, "da "fiume a fiume" costituite da macchie arborate di nuovo impianto lungo il sistema dei percorsi campestri e delle bealere, dalle sponde del Banna, lungo il confine ovest del comune fino alla Stura, con una derivazione verso l'area ex Ipca e verso il ponte sulla Stura con la successiva connessione con il Parco della Mandria e la Reggia di Venaria;
   - dalle sponde del Torrente Banna, lungo il confine est di Ciriè fino alla Stura;

3. I corridoi ecologici, principali e non, sono attuati in accordo con le relative proprietà, tenendo conto dello stato di fatto dei luoghi e dei terreni interessati; possono altresì essere in parte attuati attraverso la eventuale formazione di servitù sulle proprietà private

coinvolte e la manutenzione del loro assetto, ai fini del mantenimento nel tempo delle funzioni loro attribuite (essenzialmente sentieri, filari di alberi, acque); l'attuazione è regolata da appositi accordi formalizzati con le proprietà stesse e sostenuta anche attraverso l'utilizzo di finanziamenti comunitari, regionali, provinciali e comunali.

4. Nei terreni interessati dai corridoi ecologici è vietata l'edificazione ed è previsto:
   - il *mantenimento delle alberature esistenti*, comprensivo degli eventuali interventi di manutenzione e di sostituzione delle stesse alberature;
   - la messa a dimora di *nuovi filari di alberi*, utilizzando prevalentemente le essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona, quando compatibili con le produzioni coltive delle aziende agricole coinvolte;
   - la eventuale realizzazione di *percorsi* esclusivamente *pedonali e ciclabili* o di *ippovie* (in casi di corridoi che ne presentino le opportune caratteristiche).

Art. 64
Reticolo idrografico e relative fasce di rispetto

1. Per il reticolo idrografico si fa riferimento alla distinzione operata nella Relazione geologica (Elaborato P4) nei quali è stato separato:
   - un *reticolo idrografico principale;*
   - un *reticolo idrografico minore artificiale.*

   Le fasce di rispetto previste ai fini idrogeologici sono le seguenti:
   Reticolo idrografico principale:
   comprende il Torrente Stura, interessato dalle Fasce fluviali, come definite nel Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico(PAI) e aggiornate in relazione alle modificazioni determinate dalla dinamica del corso d'acqua durante gli eventi alluvionali più recenti e significativi e il Torrente Banna, interessato dalle fasce a pericolosità moderata (Em) elevata (Eb) e molto elevata (Ee) indicate nell'Elaborato P4;
   Reticolo idrografico minore artificiale:
   comprende i canali catastalmente definiti come tali, lungo i quali, in ragione delle considerazioni contenute negli allegati geologici, viene prevista una fascia di rispetto di 10 mt. Nelle fasce di rispetto sopra descritte in merito agli interventi ammessi vale quanto contenuto nelle norme della Relazione Geologico-tecnica (Elaborato P4).

2. Fermo restando quanto previsto dalla *Carta di sintesi* (Elaborato P4) redatta ai sensi della Circolare 7/LAP/1996 e del PAI/2001 e dall'art. 142 del Dlgs n. 42/04 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) in materia di autorizzazioni, dell'attività edificatoria nelle aree comprese in una fascia di 150 m dalla sponde del confine demaniale dei torrenti Stura e Banna, le fasce di rispetto urbanistiche (di cui all'art.29 Lur 56/1977) del reticolo idrografico minore artificiale, sono stabilite in coerenza con la suddetta Relazione geologica, come integrata dalle modifiche ex-officio in sede di approvazione del PRG, in m 15,00 dalle sponde del Canale di Ritorno di Ciriè, in m 10,00 dalle sponde dei restanti corsi d'acqua lungo i tratti a cielo aperto e in m 5,00 lungo i tratti intubati.

3. Sono altresì da mantenere (o da sostituire adeguatamente per i fini agricoli o con opere per il convogliamento e deflusso delle acque meteoriche nel caso se ne presentasse la necessità nelle trasformazioni urbanistiche del PRG), i fossi irrigui ed i fossi irrigui ad acqua permanente del territorio di Ciriè.

Capo II
Edifici esistenti nel Sistema agricolo e ambientale

Art. 65
Recupero degli edifici esistenti nel Territorio agricolo

1. I fondi, secondo l'appoderamento in atto risultante dallo stato di fatto catastale alla data di approvazione del PRG, sono vincolati ai relativi edifici esistenti, anche se frazionati; inoltre permangono validi i vincoli sulle aree di cui ai rispettivi atti unilaterali d'obbligo.
   Per gli edifici di cui al presente articolo, trova altresì applicazione, ove compatibile con le discipline ivi previste, la legge regionale 16/2018.

2. Gli edifici esistenti all'interno del Territorio agricolo e delle sue componenti sono individuati nella Tavole di *Assetto urbanistico* del Progetto definitivo del PRG in scala 1:5.000, con opportuna simbologia e così articolati:
   a) edifici per attività extra agricole;
   b) edifici residenziali non connessi con l'attività agricola;
   c) edifici rurali abbandonati dall'agricoltura;
   d) edifici rurali

3. *Edifici per attività extra agricole*
   Sono confermati gli edifici e gli impianti adibiti a usi extra agricoli esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare di PRG, purché non destinati ad attività nocive e/o moleste, con esclusione di lavorazioni insalubri di qualsiasi tipo e purché eseguiti con titolo abilitativo non successivamente annullato e non in contrasto con esso.
   Per tali edifici sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con la possibilità di ampliamenti del 20% della superficie coperta esistente, con un massimo di 500 mq di Slp, nel rispetto del rapporto di copertura del 50% della superficie del lotto in proprietà al momento dell'adozione del presente Progetto Preliminare di PRG.
   È ammessa la realizzazione di unità abitative per il titolare o di custodia fino ad un massimo di 120 mq di Slp, da reperirsi all'interno della Slp esistente od in ampliamento.
   Sono, infine, vietati i mutamenti della destinazione d'uso dei fabbricati di cui sopra salvo quelli volti alla destinazione agricola, al ricovero di cavalli o animali da pascolo ad uso domestico ed all'agriturismo.

4. *Edifici residenziali non connessi con l'attività agricola*
   Gli edifici con destinazione residenziale esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare di PRG, non connessa con l'attività produttiva agricola sono confermati alla destinazione attuale.
   Per tali edifici sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia con possibilità, di modesti ampliamenti, necessari al miglioramento igienico-sanitario, funzionale distributivo degli stessi, non eccedenti al 20% della Slp esistente con un massimo di 65 mq di Slp; sono comunque sempre consentiti 25 mq di Su. Gli ampliamenti dovranno rispettare le norme sulle distanze e sulle altezze fissate per gli edifici residenziali di tipo rurale.
   È ammessa la costruzione di fabbricati accessori con le destinazioni d'uso e la disciplina di cui all'articolo 6bis (senza incidere sulla Slp del fabbricato) purché:
   - rispettino, di norma, il distacco di 5 mt. dal confine di proprietà, fatti salvi l'accordo tra i confinanti per la costruzione in aderenza e le eventuali confrontanze;

- la loro altezza esterna media non superi i 3,00 metri.

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

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

a) il recupero da parte di non imprenditori agricoli a titolo principale ad uso abitativo di edifici e/o complessi rurali, abbandonati o non completati, precedentemente destinati anche parzialmente a residenza (U1/1) è ammesso limitando gli interventi alla manutenzione, restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia alle seguenti condizioni:
   - siano corrisposti gli oneri concessori fissati dell'Art. 3 della L. 10/1977 e reperiti gli spazi a parcheggio privato di cui all'Art.2 della L 122/1989;
   - il recupero totale dei volumi anche per la parte dell'edificio non a destinazione abitativa, previo allacciamento alle reti infrastrutturali di urbanizzazione primaria, quando la superficie non residenziale è superiore a quella della funzione abitativa preesistente;
   - il recupero della preesistente funzione abitativa e recupero, mediante il riuso dei volumi, della superficie non abitativa fino al 100% della superficie già destinata alla funzione abitativa, laddove l'allacciamento alle reti infrastrutturali di urbanizzazione primaria non risultasse possibile;
   - gli edifici privi di volumi non residenziali da recuperare potranno, per particolari e documentate esigenze igieniche e funzionali, essere ampliati nella misura del 20% del volume residenziale esistente, con un massimo di 65 mq di Slp; sono comunque sempre consentiti 25 mq di Slp; previa demolizione di pari volume non residenziale esistente separato, se privo di interesse ambientale o documentario.

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

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

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

e) è ammessa la costruzione di fabbricati accessori con le destinazioni d'uso di cui all'articolo 6bis (senza incidere sulla Sul del fabbricato), purché:
   - rispettino, di norma, il distacco di 5 mt. dal confine di proprietà;
   - rispettino il rapporto di edificabilità fondiaria (If) di 0,03 mq/mq dell'area di pertinenza del fabbricato residenziale, escludendo da tale verifica il fabbricato residenziale;
   - la loro altezza esterna media non superi i metri 3,00;
   - siano ubicate ad almeno mt. 10,00 dai fabbricati principali esistenti qualora siano fronteggianti le pareti degli edifici di cui sono pertinenza;

f) è consentito il recupero ad uso ricovero di cavalli o animali da pascolo ad uso domestico nonché ad altro uso non agricolo delle volumetrie degli edifici a destinazione agricolo- zootecnica, ai sensi del comma 10 dell'Art. 25 della Lur 56/1977 e s.m.i., per le destinazioni d'uso di cui alla lettera d), anche mediante interventi di demolizione e ricostruzione.

6. *Edifici rurali esistenti*

Sono confermati gli edifici adibiti a usi agricoli esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare di PRG.
Per tali edifici sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia ma sono vietati i mutamenti della destinazione d'uso salvo quelli relativi agli usi agricoli, al ricovero di cavalli o animali da pascolo ad uso domestico ed agrituristici.
Gli ampliamenti eventualmente ammessi dalle norme di zona dovranno rispettare le norme edilizie e urbanistiche di cui al precedente Art. 59.
In caso di cessazione della validità dell'atto d'obbligo, trovano applicazione l'art.25 comma 7 della Lur 56/77 e la disciplina dei commi 3 e 4 del presente articolo.

TITOLO V
MODIFICHE INTRODOTTE EX-UFFICIO A SEGUITO DEL PARERE DELLA DIREZIONE OPERE PUBBLICHE, DIFESA DEL SUOLO, MONTAGNA, FORESTE, PROTEZIONE CIVILE, TRSPORTI E LOGISTICA – SETTORE TECNICO REGIONALE – AREA METROPOLITANA DI TORINO, Allegato alla Relazione della Direzione Ambiente, Governo e Tutela del Territorio in data 20 maggio 2016

Art. 66
Integrazioni norme geologiche

0. I vincoli e le limitazioni introdotte dalle seguenti integrazioni, agli interventi urbanistico-edilizi in funzione delle Fasce Fluviali e delle Classi di rischio geologico, prevalgono su eventuali contrasti su quelli identificati e normati nell' Elaborato P4-*Elaborati geologici e Relazione geologico-tecnica* e relativi elaborati siano essi datati "novembre 2011" che "novembre 2011-dicembre 2015", così come su eventuali contrasti con la normativa e le Tavole prescrittive del PRG.

1. I dissesti con il relativo codice, come indicato nella D. G. R. n. 64-7417 del 7/4/2014, nella Circolare P.G.R. 7/LAP/96 e successiva N.T.E., si intendono riportati nella Carta di sintesi della pericolosità geologica e dell'idoneità all'uso urbanistico.

2. Qualsiasi intervento di nuova edificazione e di ampliamento con occupazione di suolo riguardante le aree poste in classe II e III di idoneità all'utilizzazione urbanistica caratterizzate da dissesto areale medio-moderato EmA, nonché situate in prossimità dei settori perifluviali individuabili lungo la rete idrografica minore comprensiva di tutti i rii ed i principali canali non classificati e/o aventi sedime non demaniale, ancorché intubati, deve essere supportato, a livello di singolo permesso di costruire, oltre che da uno studio di fattibilità condotto secondo quanto previsto dal DM. 11.03.1988 e ss.mm.ii., anche da uno specifico studio idraulico del/i corso/i d'acqua interessato/i, da effettuarsi secondo metodologia approfondita in condizioni di moto uniforme, vario o permanente a seconda dei casi, verificando, con opportuna cautela, la capacità di smaltimento delle sezioni di deflusso utilizzando parametri di scabrezza reali, tenuto conto, altresì, della presenza di eventuali manufatti di attraversamento, di intubamenti e/o di altre criticità idrauliche che potrebbero costituire pregiudizio per le possibilità edificatorie della zona prescelta.

3. Ai fini delle possibilità edificatorie delle aree suddette, a seguito degli approfondimenti e delle verifiche idrauliche da effettuarsi a scala locale secondo la metodologia e le indicazioni di cui al punto precedente, tenuto conto, altresì, della presenza, soprattutto in prossimità delle aree abitate, di eventuali criticità per le quali necessitano interventi di difesa e/o di adeguamento degli attraversamenti e/o opere più estensive di riassetto idraulico, occorre preventivamente prevedere, in ogni caso, l'esecuzione di opportuni ed adeguati lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria del reticolo idrografico minore insistente nel contorno delle aree medesime, provvedendo, altresì, alla realizzazione, ove necessario, di appropriate opere di regimazione delle acque superficiali finalizzate alla riorganizzazione ed alla corretta officiosità idraulica della rete idrica interessata, garantendo, in ogni caso, lo smaltimento delle acque meteoriche scolanti dal/i bacino/i afferente/i.

4. In considerazione anche delle previsioni progettuali che riguardano l'adeguamento funzionale del Canale di Ritorno di Ciriè, la fascia di rispetto per detto corso d'acqua, al-

meno per la tratta d'alveo oggetto di futuro intervento, è estesa a 15 m per sponda su tutta la tratta d'alveo del territorio comunale, compreso i tratti coperti/intubati; si intendono integrati con tale fascia di rispetto gli elaborati geologici P4 (4.6 -*Carta di sintesi della pericolosità geologica e dell'idoneità all'uso urbanistico* e 4.1 *Relazione* - Cap. Il "*Pericolosità geologica e classi di idoneità urbanistica*") e le *Norme di attuazione* - elaborato PI (art. 64 comma 2).

5. Le fasce di rispetto dei corsi d'acqua, ancorché comprensive di settori edificati posti in classe IIIb3 di pericolosità geomorfologica, sono da intendersi di assoluta inedificabilità.

6. Nel caso risultassero differenze tra l'andamento dei corsi d'acqua demaniali, così come riportati sulle mappe catastali, rispetto all'attuale percorso planimetrico, resta inteso che le fasce di rispetto, ai sensi del R.D. n. 523/1904, si applicheranno all'alveo attivo delimitato dai cigli superiori di sponda, rimanendo di proprietà demaniale l'alveo eventualmente abbandonato ai sensi e per gli effetti della L. n.37/1994, nonché in ragione dell'art. 32, comma 3, titolo II delle N. di A. del PAI.

7. Sicurezza dell'attività dell'impianto ENI: dovranno essere previsti interventi di potenziamento e di ripristino delle opere di difesa esistenti, a fronte di uno studio di assetto di progetto che possa analizzare le varie caratteristiche del corso d'acqua per un congruo tratto dello stesso, e che venga definito un piano di manutenzione e controllo costanti, delle opere medesime. Tale studio e piano di manutenzione dovrà essere necessariamente condiviso tra l'AIPO, la Regione Piemonte e i Comuni di Robassomero e Ciriè.

8. Nella Carta di sintesi della pericolosità geologica e dell'idoneità all'uso urbanistico risultano ambiti non edificati classificati in Classe IIIb3 e IIIb4, sia in destra idrografica del Torrente Banna (sottoclasse IIIb3 Banna e sottoclasse IIIb4 Banna), sia nel settore compreso tra la fascia B e la fascia C del Fiume Stura di Lanzo (sottoclasse IIIb3C), per i quali non è compatibile la definizione della classe di sintesi adottata, in quanto non identificabili come lotti interclusi. Si intende limitato l'uso delle classi IIIb3 e IIIb4 ai soli ambiti edificati. Sono riclassificati gli ambiti non edificati in Classe IIIa (sottoclasse IIIa Banna e sottoclasse IIIaC) nei settori di seguito elencati:
   - settori non edificati in classe IIIb3 e IIIb4 in destra idrografica del Torrente Banna:
     a) area in Classe IIIb3 Banna ubicata immediatamente a nord-ovest del cimitero;
     b) il settore in Classe IIIb3 Banna ubicato a sud-est del cimitero, compreso tra il cimitero e l'area produttiva (deposito bombole del gas);
     c) l'area in Classe IIIb3 Banna a valle dell'attraversamento della SP 21 su T. Banna, delimitato dal piazzale adibito ad uso deposito dell'area produttiva in Via S. Carlo e dalla SP21;
     d) il settore in classe IIIb4 Banna immediatamente a est dell'edificio adibito ad attività produttiva classificato in Classe IIIb4 Banna;
     e) l'area ubicata a valle dell'attraversamento della SP 19 sul T. Banna e compresa tra la SP19, l'area produttiva (Palumbo Legnami) e la bealera a ridosso delle abitazioni su Via Gennarino Partigiano;
     f) gli ambiti in Classe IIIb4 Banna adibiti ad orti (con capanni per gli attrezzi), compresi tra l'edificio classificato in Classe IIIb4 Banna su via San Giovanni in prossimità del Torrente Banna e la località San Lazzaro, compresa l'area definita come impianto tecnologico (Italgas);
   - settori non edificati in Classe IIIbdC compresi tra la fascia B e la fascia C del Fiume Stura di Lanzo:
     g) località Cascinetta, area a nord del bivio per la località C.na Postione;

h) località Grange Marsaglia, settore ubicato nella parte più a nord della frazione;
i) località Grange Marsaglia, settore a sud ovest della frazione a ridosso della strada secondaria che attraversa la frazione stessa;
j) località Grange Marsaglia, settore a sud della frazione compreso tra la strada secondaria che attraversa la frazione e la S.P. 18 (Via Stura);
k) località Molino Garavin ubicata a sud di località Grange Marsaglia, l'area in IIIb3C è limitata al lotto edificato delimitato da un muro di cinta;
l) località Donit, settore a est della frazione;
m) località Ghè, settore a sud della frazione;
n) settore a monte della strada che collega le frazioni Ghè e Pìch e delimitato a nord ovest dalla strada per la località Rossignoli (strada Coasso);
o) località C.se Tagna, area compresa tra gli edifici e la strada secondaria per C. se Mandola;
p) località Manetta, area a sud est di strada Coasso, compresa tra due bealere.

9. Per gli interventi edilizi ammessi nelle varie sottoclassi cui risultano suddivise le classi IIIb3 e IIIb4 vale, oltre quanto previsto dalle NTA del PAI, quanto previsto dall'Allegato A, Parte II, Capitolo 7 della DGR n. 64-7417 del 07/04/2014 "Indirizzi procedurali e tecnici in materia di difesa del suolo e pianificazione urbanistica".

10. Nei paragrafi "Sottoclasse IIIb" e "Sottoclasse IIIa'' è definito che per le opere d'interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto all'art. 31 della L.R. 56/77; essendo l'art. 31 della L.R. 56/77 abrogato con L.R. n. 3 del 11/03/21015 si intende valida la definizione delle opere di interesse pubblico in zone soggette a pericolosità geologica sulla base di quanto indicato nella D.G.R. n. 18 — 2555 del 9/12/2015 (Chiarimenti in ordine alle disposizioni applicabili a seguito dell'abrogazione dell'art. 31 della LR. n. 56/77 ai sensi della legge regionale 11 marzo 2015 n. 3 "Disposizioni regionali in materia di semplificazione" e sostituzione del paragrafo 7 della parte 1 dell'allegato A alla DGR n. 64-7417 del 7/4/2014).

11. Le aree soggette a dissesto dovranno essere tenute in considerazione nella redazione o aggiornamento del Piano Comunale di Protezione Civile. In analogia ai contenuti dell'art. 18, comma 7 delle Norme di Attuazione del PAI, l'Amministrazione Comunale provvederà ad informare i soggetti attuatori delle previsioni dello strumento urbanistico sulle limitazioni a cui sono soggette le aree in dissesto e sugli interventi prescritti per la loro messa in sicurezza; l'Amministrazione Comunale è inoltre tenuta ad inserire nel certificato di destinazione urbanistica anche i dati relativi alla classificazione del territorio in funzione dell'idoneità geologica all'utilizzazione urbanistica e a richiedere al soggetto attuatore la sottoscrizione di un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'amministrazione pubblica in ordine a eventuali futuri danni a cose e persone comunque derivanti dal dissesto segnalato.

12. Le norme geologiche descritte nell'elaborato geologico P4 (4.1 Relazione - Cap. Il "Pericolosità geologica e classi di idoneità urbanistica"), si intendono modificate ed integrate dal presente articolo.

13. Per le aree ATi5 - ArP2, Arp1, Ase1 – Pa1, ATi3, Ava2, ASe4, (ex) Ava1, ATi1, ATrF5 che comprendono le fasce di rispetto della rete idrografica minore si richiama quanto evidenziato al precedente comma 5: le fasce di rispetto dei corsi d'acqua, ancorché comprensive di settori edificati posti in classe IIIb3 di pericolosità geomorfologica, sono da intendersi di assoluta inedificabilità.

14. Area Pa5: per gli interventi edilizi ammessi nella Classe di sintesi IIIb3 Banna vale quanto previsto dall'Allegato A, Parte II, Capitolo 7 della DGR n. 64-7417 del 7/4/2014; le fasce di rispetto del Canale Disturbo sono da intendersi di assoluta inedificabilità. Il settore inedificato compreso tra il cimitero, strada Crotti e la SP 22 (Via Corio) si intende riclassificato in Classe IIIa (Sottoclasse IIIa Banna).

15. Area Ava3: per gli interventi edilizi ammessi nelle Classi di sintesi IIIb3 Banna e IIIb4 Banna vale quanto previsto dall'Allegato A, Parte II, Capitolo 7 della DGR n. 64-7417 del 7 aprile 2014. Non essendo stata ritenuta idonea la Classe IIIb3 Banna per il settore inedificato ubicato più a est, delimitato dal piazzale adibito ad uso deposito dell'area produttiva in Via S. Carlo e dalla SP21, si intende riclassificato tale ambito in Classe IIIa (sottoclasse IIIa Banna).

16. Area Pa4: per gli interventi edilizi ammessi nella Classi di sintesi IIIb4 Banna vale quanto previsto dall'Allegato A, Parte II, Capitolo 7 della DGR n. 64-7417 del 7 aprile 2014. La classe IIIb4 Banna è limitata al solo fabbricato adibito ad attività produttiva.

17. Area ATrC1bis: per gli interventi edilizi ammessi nelle Classi di sintesi IIIb3 Banna e IIIb4 Banna vale quanto previsto dall'Allegato A, Parte II, Capitolo 7 della DGR n. 64-7417 del 7 aprile 2014.

18. Area Pa3: per gli interventi edilizi ammessi nelle Classi di sintesi IIIb3 Banna e IIIb4 Banna vale quanto previsto dall'Allegato A, Parte II, Capitolo 7 della DGR n. 64-7417 del 7 aprile 2014. L'attribuzione della classe IIIb3 Banna all'area ubicata a valle dell'attraversamento della SP 19 sul T. Banna e compresa tra la SP19, l'area produttiva (Palumbo Legnami) e la bealera a ridosso delle abitazioni su Via Gennarino Partigiano non è idonea; tale ambito si intende riclassificato in Classe IIIa (sottoclasse IIIa Banna). La classe IIIb4 Banna è limitata al solo edificio ubicato in prossimità del Torrente Banna (via San Giovanni).

19. Area Pa2: per gli interventi edilizi ammessi nelle Classi di sintesi IIIb3 Banna e IIIb4 Banna vale quanto previsto dall'Allegato A, Parte II, Capitolo 7 della DGR n. 64-7417 del 7 aprile 2014. Gli ambiti classificati in CasseIIIb4 Banna si intendono riclassificati in Classe IIIa (sottoclasse IIIa Banna).

20. Le nuove previsioni di PRG riferite agli ambiti Pa5, Ava3, Pa4, AtrC1bis, Pa3 e Pa2, sulle quali si intendono operanti ed immediatamente prevalenti le nuove riclassificazioni di cui ai commi precedenti, sono condizionate alla previa messa in sicurezza del territorio ove gli stessi ambiti ricadono, attraverso la realizzazione e successivo collaudo (punti 7.10 e 1L4 della N.T.E./99 alla Circolare P.G.R. n.7/LAP/96) di interventi strutturali di riassetto del territorio a livello sovracomunale, da realizzarsi lungo una tratta significativa d'alveo a monte ed eventualmente a valle Comune di Ciriè, in ogni caso in coerenza con le previsioni progettuali e di studio tuttora in corso di predisposizione da parte del Consorzio per l'arginatura e Sistemazione del Torrente Banna-Bendola. Sulla base di tale presupposto, ossia, che vengano determinate chiaramente ed in via definitiva le nuove condizioni di sicurezza dell'intera fascia territoriale lungo il corso d'acqua, l'Amministrazione Comunale con una successiva variante di PRG di cui alla L.R. 56/77 e smi, potrà proporre eventuali modifiche al quadro del dissesto ed alla classificazione della pericolosità geologica, sulla base dei nuovi studi idraulici e del nuovo assetto di progetto dell'intera asta del T. Banna che nel frattempo saranno programmati ed eseguiti. Solo a seguito della positiva conclusione del percorso sopra tracciato potranno essere

attuate le previsioni riferite agli ambiti elencati.

21. Errori materiali: nello stralcio della Carta di sintesi delle schede per le zone Pa4 – AtrC1bis -Pa3 e viabilità Arco Nord del "Fuso" è indicata in modo errato la simbologia relativa alle classi IIIb3 Banna e IIIb4 Banna; si intende riscritta correttamente la legenda sulla base di quanto definito nell'elaborato P.4.6 *Carta di sintesi della pericolosità geologica e dell'idoneità all'uso urbanistico*.