

# Cirié Domani La Città Di Valore

IL NUOVO PIANO REGOLATORE - LE PROPOSTE



# CiriéDomani

Continua, anche in questo numero del Cirié Notizie, la presentazione del Piano Regolatore Generale della Città.

Il Piano Regolatore è uno degli strumenti più importanti per lo sviluppo futuro di un territorio.

La condivisione dei contenuti del PRGC è, quindi, un atto fondamentale per l'Amministrazione Comunale: è l'espressione della volontà di progettare, coinvolgendo tutti i cittadini, la Cirié di domani, Città di Valore.

Nel precedente numero del notiziario è stata presentata l'**ANTEPRIMA** del PRGC, sono state illustrate le Linee Guida che sono alla base della redazione del Piano.

In questo numero del notiziario vengono presentate alcune delle principali **PROPOSTE** del PRGC.

Verranno illustrate le più importanti indicazioni contenute nel Piano.

La presentazione del PRGC prosegue anche all'interno del Comune. I consiglieri comunali sono infatti impegnati in una serie di incontri incentrati sul nuovo PRGC.

Illustrando le principali proposte del Piano sul notiziario comunale si intende offrire ulteriori nuovi elementi a tutti i cittadini, così che sia possibile seguire l'iter di discussione del Piano.

Un documento dettagliato sul PRGC è disponibile sul sito internet del Comune di Cirié [www.cirie.net](http://www.cirie.net) nell'apposita sezione dedicata al Piano Regolatore Generale Comunale.

Ringraziamo tutti i cittadini che hanno già fatto pervenire i loro suggerimenti e ricordiamo che, per chi lo desidera, è a disposizione una apposita mail:

[progetti@comune.cirie.to.it](mailto:progetti@comune.cirie.to.it)  
Saranno degli utili contributi alla costruzione della Cirié di domani.



**RICOMPORRE  
LA CITTÀ**

**RECUPERARE  
AREE PER SERVIZI  
E AREE VERDI**

**SALVAGUARDARE  
L'AGRICOLTURA**

**LIMITARE  
IL CONSUMO  
DEL SUOLO**

**RISOLVERE I NODI  
DEL TRAFFICO**

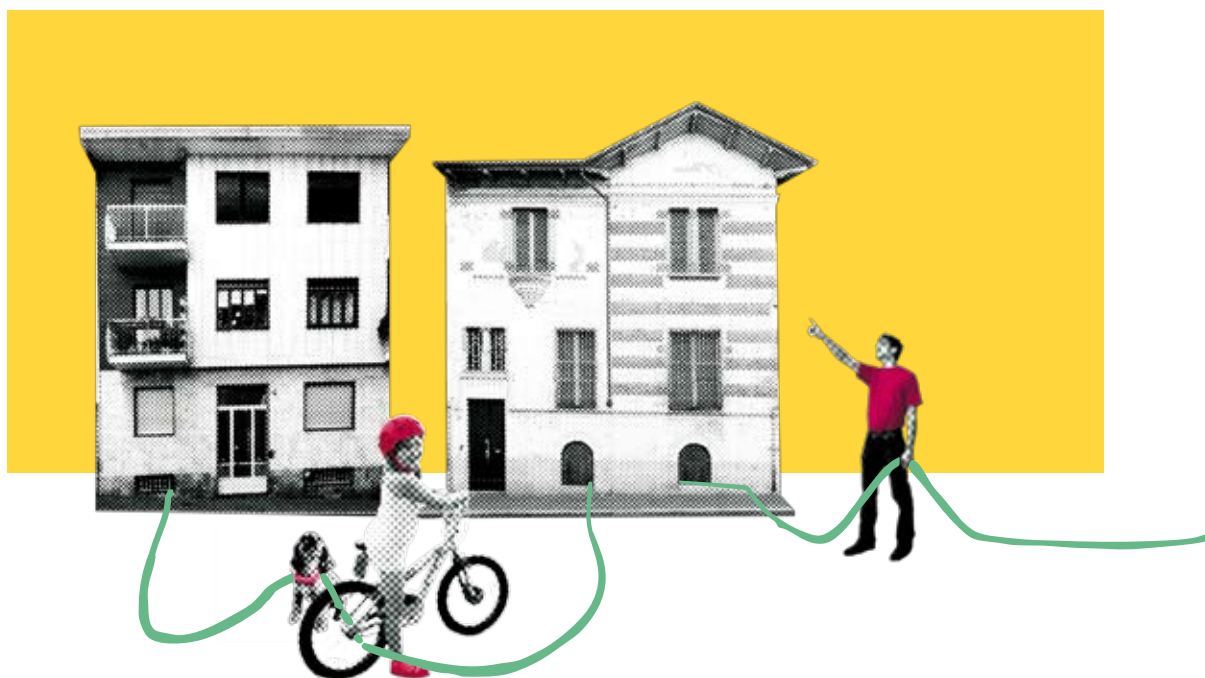
**SOSTENERE  
UNO SVILUPPO  
EQUILIBRATO**

**VALORIZZARE  
L'AMBIENTE**

**RIQUALIFICARE  
L'ESISTENTE**

# **PRGC LE PROPOSTE**





## Ricomporre la città

Se si guarda una pianta di Cirié è evidente la differenza tra:

/// **la forma chiusa** del Centro Storico (la città antica)

/// **la forma compatta** del centro urbano (tra il Banna e la Ferrovia, la zona Parco e via Battitore) dei primi decenni del Novecento

/// **la forma più indefinita** di alcune aree più esterne, costruite nel secondo dopoguerra.

Il nuovo PRGC si pone l'obiettivo di rendere omogenee alcune zone della Città, in particolare le aree periferiche. Occorre, infatti, cercare di ridisegnare l'esistente, andando a migliorare le aree che, definite negli anni dello sviluppo e della grande crescita demografica, oggi possono avere bisogno di interventi di razionalizzazione.

Sono cambiati gli scenari e le ipotesi di sviluppo, pertanto il nuovo PRG ha previsioni e contenuti sostanzialmente differenti dall'attuale Piano.

### CHE COSA PROPONE IL PRGC?

Il nuovo PRGC propone, per alcune aree, una riorganizzazione dell'abitato.

**Come?** Con l'utilizzo di poche zone, lasciate libere dall'attuale Piano.

Ci si riferisce, nel dettaglio, ad alcune aree intorno a via Lanzo, direzione Nole, dietro al Villaggio, in direzione San Maurizio, a Devesi e a Vastalla, a Rossignoli,

a Grange di Marsaglia. Ma la Città ha bisogno di razionalizzazione anche nel tratto di territorio che parte dall'Area industriale della strada per Torino e continua con gli impianti sportivi di via Grande Torino, i fabbricati industriali ex Cartiera Medici, alcuni tratti di via delle Spine e via Robassomero, l'impianto sportivo di via delle Spine, il Centro commerciale Ipercoop, la centrale Enel, l'area artigianale di via Robassomero (già prevista nell'attuale PRG e non realizzata), i fabbricati industriali esistenti.

Obiettivo del Piano è omogeneizzare questa parte della Città, collegando tra loro le edificazioni già esistenti. Per questo motivo sono state identificate delle soluzioni progettuali per il territorio compreso tra l'area industriale di Strada Torino e l'ex IPCA.

Nel dettaglio si intende:

/// integrare diverse destinazioni d'uso tra produttivo, terziario e residenziale;

/// destinare ad uso agricolo qualificato tutte le aree intorno al nuovo insediamento e tra il nuovo insediamento e la tangenziale;

/// prevedere, per il futuro, una viabilità di collegamento per i nuovi insediamenti (in gran parte già previsti dal vecchio PRG);

/// qualificare l'area di via Robassomero, valorizzando l'esistente e prevedendo insediamenti, residenziali e non, di nuova generazione con edifici ecocompatibili, produzioni di qualità e ricerca.

## Recuperare aree per servizi e per aree verdi

Il Piano Regolatore si è posto l'obiettivo di incrementare gli spazi della "Città Pubblica", ovvero le aree da destinare a spazi verdi, servizi e/o edilizia convenzionata.

### CHE COSA PROPONE IL PRGC?

**Questo Piano prevede la cessione gratuita di aree al Comune destinate alla Città Pubblica pari a circa 760.000 mq.**

Viene, infatti, introdotta la regola della cosiddetta "Perequazione urbanistica".

Significa che per tutte le nuove aree edificabili (anche quelle confermate dal precedente Piano) è prevista la cessione gratuita al Comune di una percentuale delle aree stesse da destinare agli standard, ai servizi e alle attrezzature ed infrastrutture pubbliche di uso pubblico, nonché all'edilizia residenziale pubblica.

Le percentuali di cessione saranno differenziate a seconda delle diverse zone della Città (con una percentuale che varia dal 90% nelle zone limitrofe a Parchi, al 40% in altre zone, ma nella maggior parte dei casi si attesta al 50%).

Sarà quindi disponibile una grande quantità di verde, ed in particolare:

/// nell'area degli impianti sportivi di via Grande

Torino, per formare un parco dello sport;

/// intorno all'Ipca, destinato al "Giardino dei Giardini" o comunque ad attività di valorizzazione ambientale e paesaggistica dell'area,

/// lungo il Banna per formare il Parco del Banna,

/// nella parte centrale dell'ex area artigianale per un nuovo Parco urbano.

## Salvaguardare l'agricoltura

La salvaguardia dei terreni agricoli è un altro degli obiettivi per la Ciriè di domani.

### CHE COSA PROPONE IL PRGC?

Un ampio lavoro è stato fatto per la tutela dei terreni di buon pregio presenti a Ciriè.

I terreni agricoli sono classificati secondo diverse tipologie:

/// Agricoli: sono state fissate specifiche tutele per i territori di classe 2 (classificazione stabilita da IPLA - i terreni di classe 1 sono i più "pregiati", i terreni di classe 3 i meno pregiati - Ciriè non ha

terreni in classe 1, mentre ha alcuni terreni agricoli di classe 2) con l'obiettivo di un rilancio dell'agricoltura di qualità;

/// Agricoli di valore ambientale e paesaggistico:

sono stati fissati limiti molto stringenti di tutela;

/// Agricoli periurbani, vale a dire collocati ai confini con gli insediamenti abitativi: si è stabilito che devono avere tipi di coltivazione compatibili con la vicinanza ai centri abitati;

/// Agricoli fluviali: deve esserci una attività agricola coerente con l'appartenenza al territorio fluviale.

## Limitare il consumo del suolo

Il nuovo PRGC si pone l'obiettivo di contenere il consumo del suolo, limitando al minimo i nuovi insediamenti, sia residenziali sia produttivi.

### CHE COSA PROPONE IL PRGC?

Le nuove aree interessate dal PRGC sono pari al 3,9% del totale del territorio. Il 50% di queste aree sarà ceduta al Comune per la "Città Pubblica", ovvero per zone destinate a servizi, verde, edilizia residenziale pubblica.

Quindi l'incremento di aree per edificazioni private corrisponde a meno del 2% del territorio (comprese le aree già previste dal vecchio PRG e non ancora edificate).

Da evidenziare che la percentuale richiesta di verde privato permeabile per le nuove edificazioni residenziali (quindi comunque di terreno non costruibile da destinare a verde) è pari al 30% della superficie costruibile.

### Parliamo dell'area artigianale di via Robassomero

Alcuni necessari chiarimenti.

L'area artigianale, già presente nell'attuale PRG, viene ricompresa, nel nuovo Piano, nella Città Giardino Lineare.

**I due terzi di questo territorio sono caratterizzati da insediamenti già esistenti o già previsti dal piano attuale.**

Qui si concentrano alcuni interventi qualificanti del PRGC. **In quest'area non sorgeranno capannoni industriali, diversamente da quanto previsto dal PRG vigente.**

Il nuovo piano prevede insediamenti in grado di qualificare una zona in parte compromessa dallo sviluppo precedente, differenziando le destinazioni d'uso con il

50% di residenziale e, soprattutto, con un'ampia cessione di terreni al Comune per la creazione di zone di servizio, giardini e parchi.

Il nuovo consumo di suolo agricolo è pari al 2% del territorio agricolo, cioè 21 ettari sui 1.039 ettari totali del territorio agricolo di Cirié.

La nuova edificazione residenziale, terziaria e produttiva dell'ex area artigianale sarà regolata da linee guida finalizzate ad ottenere una alta qualità architettonica, urbana e degli spazi verdi, un alto standard di contenimento energetico e idrico e basse emissioni in atmosfera. Questa area verrà ceduta per metà al Comune per usi pubblici.

La restante metà delle aree sarà destinata: 50% residenza, 50% produttivo e terziario (con un terziario non inferiore al 20%).

## Risolvere i nodi del traffico

Oggi vi sono alcuni nodi critici della viabilità di Cirié.

Il Piano si concentra su tre importanti questioni:

/// Il tracciato della Pedemontana

/// La viabilità della Città Giardino Lineare

/// La circonvallazione Est

### CHE COSA PROPONE IL PRGC?

Per ogni punto il PRGC propone alcune soluzioni:

/// **Pedemontana:** una prima ipotesi di tracciato su Cirié, in passato, era stata individuata in prossimità del confine con Nole. Vi erano però delle criticità rispetto a questa ipotesi (compromissione di terreni agricoli, vicinanza con la foresta fossile, aggravio di traffico per corso Generale dalla Chiesa, ecc).

**La proposta del nuovo PRGC** prevede che la pedemontana prosegua il tratto già costruito ad est di Cirié, lungo il confine di San Maurizio, e attraversi la Stura all'altezza dell'area industriale di Robassomero.

/// **La viabilità della Città Giardino Lineare:** viene prevista nel PRGC l'ipotesi di una nuova viabilità. C'è la necessità di garantire un collegamento adeguato tra i diversi insediamenti già esistenti. Si creano così le condizioni per lo sviluppo futuro - ordinato e urbanisticamente corretto - di tutta la zona. La nuova viabilità si svilupperà dalla rotonda dell'area industriale di strada Torino (Ir2) fino alla connessione con la strada Monea di Nole. **Non si tratta di una seconda "tangenziale"** di Cirié, e le ragioni sono

evidenti: ha una conformazione non lineare, poiché recupera tratti della viabilità attuale e costeggia insediamenti esistenti. Sarà realizzata come una strada alberata, di limitate dimensioni: ad una corsia per ogni senso di marcia. Non avrà quindi le caratteristiche di una strada a grande scorrimento. Il proseguimento di questa viabilità dopo l'ex Ipca non è a breve termine, ma è necessario indicare, oggi, una previsione per poter mantenere aperti i varchi di passaggio per una possibile futura realizzazione.

/// **Circonvallazione est:** in parte viene realizzata con un tratto della pedemontana che attraversa la ferrovia e congiunge strada Torino con via San Maurizio.

**Esiste, inoltre, l'ipotesi di creare un tracciato** che attraversi il Banna, un po' più a nord dell'attuale rotonda per proseguire fino a Spinerano.

## Sostenere uno sviluppo equilibrato

Il nuovo PRGC vuole sostenere uno sviluppo equilibrato, sia per gli insediamenti residenziali che per quelli produttivi, con previsioni realistiche di crescita.

### CHE COSA PROPONE IL PRGC?

Per lo **sviluppo residenziale**, si propone di contenere la realizzazione di nuove unità, con una previsione che tiene conto del costante aumento del numero delle famiglie negli ultimi anni (130 famiglie in più ogni anno) nonostante che il numero degli abitanti non sia aumentato nella stessa misura. Significa quindi che cresce la domanda di abitazioni perché le famiglie si fanno sempre più piccole.

Il nuovo Piano si occupa anche dell'edilizia residenziale pubblica che si colloca nelle aree cedute al Comune dai singoli interventi. La disponibilità di aree pubbliche farà sì che Cirié possa rispondere all'esigenza reale dei propri cittadini di avere un alloggio in edilizia sovvenzionata o agevolata concorrendo ai finanziamenti pubblici disponibili.

Per lo **sviluppo produttivo** la priorità è il **riuso dell'esistente**. In particolare, per strutture come ex Cartiera e Finaff, l'obiettivo è quello di incentivarne il recupero, anziché favorire nuovi insediamenti. Un modesto ampliamento è previsto nell'area ex Contitech.

Anche in questi casi, resta confermato il principio della cessione di parte dei terreni al Comune per la Città Pubblica, pari al 40% del totale delle aree.

## Valorizzare l'ambiente

La Cirié del futuro, sarà ricca di aree verdi, parchi, giardini, aree naturalistiche, ben al di là delle percentuali dei precedenti standard e delle dimensioni di verde che oggi conosciamo.

### CHE COSA PROPONE IL PRGC?

Per valorizzare e preservare l'ambiente il PRGC prevede molteplici iniziative:

/// Creazione del Parco del Banna - Primo parco cittadino.

/// Ampie dotazioni di aree verdi in vari spazi cittadini (parco dello sport, area artigianale, IPCA – Giardino dei Giardini).

/// Conferma di tutti gli ambiti agricoli con valorizzazione delle aree di qualità.

/// Uso del suolo contenuto e solo nelle aree di "transizione" (ovvero quelle limitrofe a zone già insediate ed urbanizzate con la finalità di omogeneizzare parte del territorio cittadino).

/// Qualità architettonica degli spazi costruiti e qualità naturalistica e paesaggistica degli spazi aperti.

/// Contenimento delle emissioni in atmosfera, introduzione di energie rinnovabili, contenimento uso dell'acqua.

/// Disegno di una rete di corridoi ecologici (aree verdi) che collegano le diverse parti della Città con i

domini naturalistici del Banna e della Stura.

/// Progetto di mobilità sostenibile, pubblica e privata, incentrata sul potenziamento ferroviario, sull'utilizzo di viabilità alternative per decongestionare i punti critici, sull'aumento della pedonalizzazione del centro storico, sul completamento della rete ciclabile e la messa in sicurezza degli spazi per i pedoni.

## Riqualificare l'esistente

La Cirié del futuro dovrà avere abitazioni riqualificate e ristrutturate nella città storica e in quella consolidata.

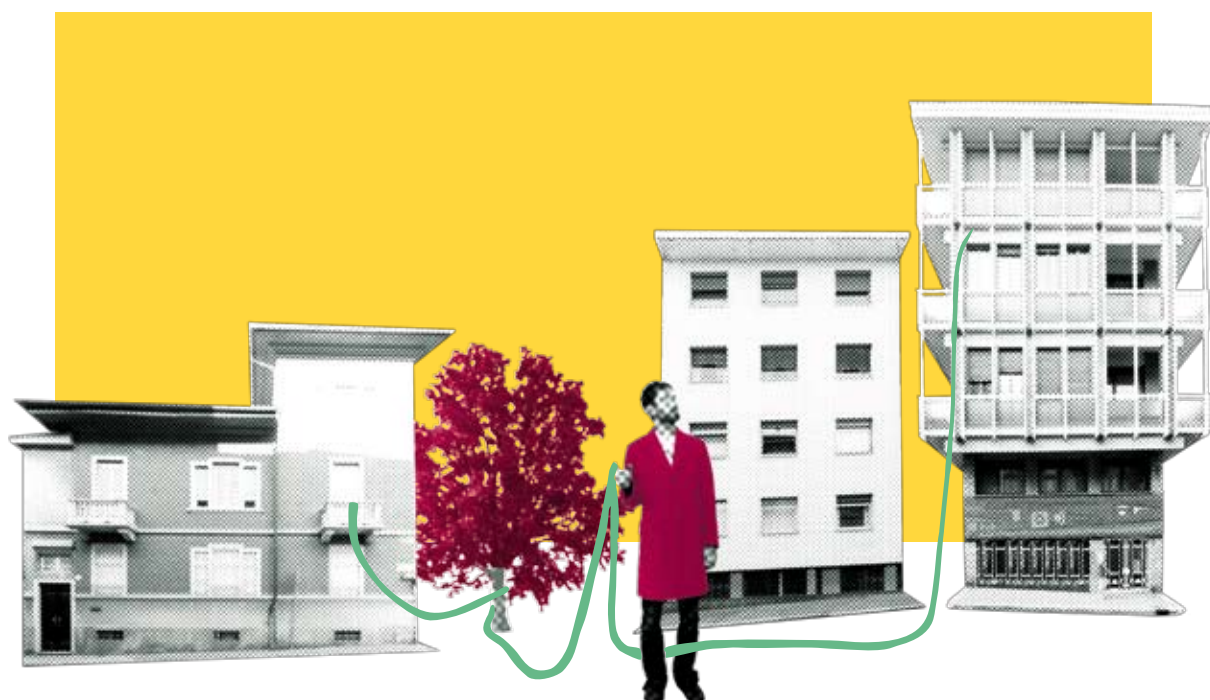
### CHE COSA PROPONE IL PRGC?

Rende più agevole gli interventi sui tessuti esistenti (ampliamento, consolidamento, ripristino, demolizione e riedificazione).

Fornisce una Guida progettuale per migliorare la qualità urbanistica ed edilizia degli interventi e semplificare l'iter dei progetti.

Tenendo conto delle indicazioni contenute nella Guida progettuale per gli interventi nella città storica e nei tessuti consolidati, il PRG si attuerà di norma per intervento diretto (senza obbligo di PEC, permettendo quindi una reale semplificazione amministrativa).

La Città consolidata (quella a partire dal dopoguerra) è trattata per *tessuti*, ovvero per aree omogenee e per



caratteristiche insediative. Per ciascun tessuto urbano vengono stabiliti precisi indici di edificabilità fondiaria che variano a seconda della densità abitativa e della collocazione sul territorio. Da segnalare che una specifica disposizione prevede la possibilità di incrementare la superficie lorda di pavimento fino al 30% nel caso in cui gli interventi prevedano:

/// la rigenerazione ambientale degli spazi aperti;

/// la riqualificazione edilizia in termini di miglioramento della qualità architettonica, miglioramento dell'efficienza energetico-ambientale, risanamento igienico-sanitario degli edifici e degli spazi aperti.

## Alcune domande su...

### **COSA SI INTENDE FARE PER GARANTIRE LA SICUREZZA GEOLOGICA ED IDROGEOLOGICA DEL TERRITORIO?**

Una delle componenti del PRGC è proprio l'analisi geologica ed idrogeologica. Ogni decisione presa nel PRGC tiene conto di tutte le indicazioni di queste analisi e, in particolare, delle indicazioni contenute nel PAI - Piano di Assetto Idrogeologico. Per quanto riguarda l'aspetto geologico, il territorio del Comune di Cirié rientra, per la quasi totalità, in classe 2 dei tre livelli standard di riferimento. Si tratta quindi di terreni collocati sulla prima falda freatica, molto superficiale. È necessario un monitoraggio costante nel tempo, ma non sussistono particolari rischi da un punto di vista geologico.

Da un punto di vista idrogeologico è invece stata posta una grande attenzione a tutte le presenze di torrenti, fiumi e tutto ciò che può interagire, in modo diverso, con il contesto urbano, agricolo o produttivo. Sono state definite precise aree di rispetto e si prevede la salvaguardia di ampie zone fluviali.

### **COME SARANNO LE NUOVE CASE A CIRIÉ?**

Le nuove costruzioni saranno tutte realizzate in base a precisi standard di ecosostenibilità. Le nuove case dovranno rispettare gli standard di risparmio energetico, di basso impatto ambientale e tutte le linee guida per una Città ecologica. I cittadini, in questo modo, potranno avere abitazioni "sostenibili", anche dal punto di vista dei costi generali di manutenzione e di riscaldamento.

### **PERCHÉ L'AMBIENTE HA UN RUOLO CHIAVE NEL NUOVO PRGC?**

Perché, in base all'obiettivo generale del PRGC di creare una Cirié Sostenibile, l'elemento centrale scelto e che ne ha guidato in modo trasversale la stesura è la **tutela dell'ambiente e del territorio ciriace**.

Basti ricordare che il PRGC sancisce anche la nascita del primo parco pubblico cittadino, il Parco del Banna.

E i canoni di "ecosostenibilità" si ritrovano in tutta la pianificazione: dalle nuove case alle nuove infrastrutture. Tutto dovrà essere improntato ad alti standard ecologici.

**Questa la vera grande novità distintiva del PRGC di Cirié: la costruzione di una "Città di Valore", dove il valore è sinonimo di una qualità della vita sempre migliore per i suoi cittadini.**

### **I prossimi passi**

Proseguirà, in questi giorni, la discussione sul PRGC.

Il Consiglio Comunale si confronterà su questi temi, valutando attentamente i contenuti del Piano.

Si continuerà a seguire il confronto consigliere anche attraverso il sito internet del Comune di Cirié, [www.cirie.net](http://www.cirie.net), attraverso apposite comunicazioni nella sezione dedicata al "Piano Regolatore Generale Comunale".

Questo, per offrire ai cittadini la più ampia informazione possibile sui contenuti del Piano e sul dibattito consigliere.

La cartina del PRGC sarà visibile, oltre che sul sito internet del Comune, anche all'ingresso del Palazzo Comunale.

**Dopo l'adozione del Progetto preliminare di Piano, la parola sarà ceduta ai cittadini che potranno informarsi dettagliatamente presso gli uffici comunali, far pervenire proposte ed essere aiutati a presentare eventuali osservazioni.**

Nei prossimi notiziari proseguirà questo percorso di informazione e di condivisione dei contenuti del PRGC, il Piano Regolatore per "Cirié Domani, Città di Valore". ■