

REGIONE PIEMONTE PROVINCIA CUNEO



COMUNE DI MANTA



# PIANO REGOLATORE GENERALE VARIANTE STRUTTURALE

V.S. 2/15



COMMA 4 ARTICOLO 17 LR 56/77 SMI

## PROGETTO DEFINITIVO

### RELAZIONE Variante Strutturale

Tav. N. 0.1

Approvazione DCC n. .... del .....  
Aggiornamento FEBBRAIO 2019

Responsabile del Procedimento

.....

Sindaco

.....

Segretario Comunale

.....

Architetto  
Silvia Oberto



Architetto  
Enrico Rudella







**COMUNE DI MANTA**

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE**

**VARIANTE STRUTTURALE 2/15  
AI SENSI DELLA L.R. 56/77 Art. 17 comma 4**

**P.R.G.**

**V.S.  
REL**

Febbraio 2019

# RELAZIONE

## Sommario

Elaborati della Variante Strutturale VS 2/15 al P.R.G.....	3
Premessa.....	4
Procedure Variante Strutturale .....	5
<b>PREDISPOSIZIONE DEL PROGETTO PRELIMINARE E DEFINITIVO.....</b>	<b>6</b>
Proposta Tecnica del Progetto Preliminare.....	6
Verifica di Assoggettamento VAS - Organo Tecnico Comunale.....	22
Progetto Preliminare.....	28
Proposta Tecnica del Progetto Definitivo .....	45
Progetto Definitivo.....	50
<b>COMPATIBILITÀ.....</b>	<b>52</b>
Compatibilità con PTR .....	52
Compatibilità con PPR .....	52
Compatibilità con PTP.....	53
Compatibilità Geologica.....	53
Compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica .....	54
Compatibilità con i Criteri Commerciali.....	55
<b>INDICAZIONE DEGLI OGGETTI IN VARIANTE .....</b>	<b>57</b>
<b>SITUAZIONE TERRITORIALE .....</b>	<b>57</b>
Finalità e contenuti della Variante Strutturale n.2/15 .....	58
Oggetto n. 1 .....	60
Oggetto n. 1.1.....	74
Oggetto n. 2.....	76
Oggetto n. 3.....	80
Oggetto n. 4.....	84
Oggetto n. 5.....	88
Oggetto n. 6.....	92
Oggetto n. 7.....	96
Oggetto n. 8.....	100
Oggetto n. 9.....	104
Oggetto n. 10.....	108
Oggetto n. 11 .....	124
Oggetto n. 12.....	130
Oggetto n. 13.....	134
Oggetto n. 14.....	138
<b>CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE .....</b>	<b>142</b>
Verifica quantitativa della Variante Strutturale.....	143
<b>ANALISI CONSUMO DEL SUOLO .....</b>	<b>145</b>
Riferimenti normativi quantitativi.....	145



## Elaborati della Variante Strutturale VS 2/15 al P.R.G.

(art. 14 comma 1 L.R. 56/77 e s.m.i.)

### 1) Relazione illustrativa

#### **tav.n. 0.1 - Relazione Variante Strutturale**

Obiettivi e Criteri, Osservazioni e Controdeduzioni, Dati Quantitativi, Strutturazione degli Oggetti di Variante. Comprendente: Processo di VAS - Parere Organo Tecnico

#### **tav.n. 0.1a - Relazione Coerenza con Piano Paesaggistico Regionale (PPR)**

### 4 bis) Elaborati relativi al procedimento di VAS)

#### **tav.n. 0.2 - Verifica di Assoggettabilità V.A.S.**

### 2) Allegati tecnici

- a) indagini, capacità d'uso del suolo, stato insediativo e paesaggistico, urbanizzazioni
- b) relazione geologico tecnica; documentazione inerente agli aspetti geologici, idraulici e sismici per i comuni già adeguati al PAI che intendono proporre modifiche; certificazione per comuni già PAI che non prevedono modifiche al quadro del dissesto, conferma adeguamento vigente
- c) scheda quantitativa dati urbani
- c bis) relazione di compatibilità con classificazione acustica

**tav.n. 0.3 - Uso del suolo** scala 1:5.000

**tav.n. 0.4 - Urbanizzazioni schematiche** scala 1: 5.000

**tav.n. 0.5a Relazione Geologico Tecnica**

**tav.n. 0.5b Relazione Geologico Tecnica sulle aree di nuova trasformazione urbanistica**  
Relazione e Normativa geologica. Tav. 1 Carta dell'Acclività; Tav. 2 Carta Geomorfologica, dei dissesti, della dinamica fluviale e del reticolo idrografico minore; Tav. 3 Carta Geoidrologica; Tav. 4 Carta del reticolo idrografico naturale ed artificiale e relative fasce di rispetto; Tav. 5 Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica; Tav. 6 Carta della caratterizzazione litotecnica dei terreni e della suscettività all'amplificazione sismica, Tav. 7 Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica scala 1:10.000

**tav. n. 06 - Scheda Quantitativa dei Dati Urbani**

**tav. n. 07 - Relazione Acustica**

**tav. n. 09 - Adeguamento Piano Territoriale Provinciale**

**tav. n. 010 - Verifica vincoli**

### 3) c) tavole di piano

0a) illustrazione tra rapporto tra le previsioni del piano e gli strumenti di pianificazione territoriale e paesaggistica

a) planimetria sintetica in scala 1:25.000

b) territorio comunale scala 1:5.000 c) territorio urbano scala 1:2.000 d) centro storico scala 1.1.000

**tav.n. 0.8 - Inquadramento territoriale (rifacimento)** scala 1:25.000

**tav.n. 1 - Territorio Comunale (Variante)** scala 1: 5.000

**tav.n. 2 - Territorio Urbano (Variante)** scala 1: 2.000

**tav.n. 3 - Area di Importanza Storico Artistica e Documentaria Paesaggistica** scala 1: 1.000

### 4) norme di attuazione

**tav.n. 4 - Norme di Attuazione**

## Premessa

Il Comune di Manta è dotato di **Piano Regolatore Generale**, formato ai sensi del titolo III della Legge Regionale urbanistica n. 56/77 ed **approvato con Delibera della Giunta Regionale n. 7-2137 in data 05.02.2001**; adottato nella stesura definitiva con deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 in data 30.04.1999, modificata, in controdeduzione alle osservazioni regionali, con deliberazioni consiliari n. 33 in data 24.07.2000.

Successivamente, anche a seguito di istanze presentate da privati, l'Amministrazione ha verificato la necessità di possibili modifiche, che opportunamente motivate e giustificate, sono diventate oggetto di Varianti dello Strumento Urbanistico vigente.

**VP 1/01** Variante Parziale DCC n. 22/01 del 07.06.2001  
avente per oggetto: fasce di rispetto fiumi e torrenti a m.5 dall'argine

**VP 2/02** Variante Parziale DCC n. 27/02 del 25.09.2002  
avente per oggetto: inserimento corridoio stradale da P.T.R., nuova denominazione nuclei abitativi sparsi, accorpamento aree R8 e R9, modifica interventi centro storico, modifica elenco beni vincolati, modifiche normative per le aree agricole e per il sistema tecnologico (art. 24), correzione percorsi pedonali e di viabilità, riduzione area PA. 1

**VP 3/04** Variante Parziale DCC n. 29/04 del 22.09.2004  
avente per oggetto: viabilità e modifiche normative

**VP 4/05** Variante Parziale DCC n. 17/05 del 11.05.2005  
avente per oggetto: inserimento area produttiva agricola PA2, trasformazione di area CR6 in area di assetamento edilizio

**VP 5/07** Variante Parziale DCC n. 12/07 del 21.03.2007  
avente per oggetto: inserimento area TR1 per insediamenti turistico ricettivi (art. 35 bis) e ampliamento area a servizi pubblici per attività sportive

**VP 6/08** Variante Parziale DCC n. 57/08 del 27.11.2008  
avente per oggetto: adeguamento del PRG alla normativa commerciale

**VP 7/09** Variante Parziale DCC n. 50/09 del 27.10.2009  
avente per oggetto: riduzione della fascia di rispetto del depuratore comunale, stralcio dell'integrazione all'art. 4 NDA, modifica art. 16 RE, modifica art. 24 sistema tecnologico

**VP 8/10** Variante Parziale DCC n. 44/10 del 02.09.2010  
avente per oggetto: intervento di demolizione di fabbricati industriali di scarso pregio con ricostruzione e recupero della superficie ad uso residenziale e commerciale e conseguente individuazione di area residenziale di completamento edilizio CR12; intervento di demolizione di fabbricati produttivi con rilocalizzazione e parziale recupero in parte in area di completamento edilizio nel centro abitato e in parte in area agricola di collina CR13 e RR1; inserimento di piccola area di completamento residenziale e commerciale di proprietà comunale CR11; inserimento di aree residenziali di completamento CR1h CR14; previsione di intervento di demolizione senza recupero di fabbricato esistente ed estensione della superficie territoriale commerciale L1.1.

**VP 9/11** Variante Parziale DCC n. 29/11 del 20.07.2011  
avente per oggetto: inserimento di una nuova area con destinazione d'uso produttiva da assoggettare a realizzazione tramite PEC (area P5 PEC) con indice di edificabilità come previsto per le altre aree produttive di nuovo impianto, tutte esaurite.

**VS 1/04** Variante Strutturale DGR n. 10-11515 del 19.01.2004  
avente per oggetto: verifica dell'ubicazione della fascia "b" del Piano Stralcio Fasce Fluviali e Adeguamento alla disciplina, sviluppo e incentivazione del Commercio di cui alla L.R. n. 28/99 e s.m.i.

Sono altresì stati adottati:

**Regolamento Edilizio** DCC n. 20/06 del 22.06.2006, DCC n. 40/09 del 16.09.2009,  
DCC n. 52/09 del 29.10.2009

**Criteri commerciali** DCC n. 26 del 27/07/2017

**Zonizzazione acustica** DGM n. 28 del 22.09.2004



## Procedure Variante Strutturale

La nuova procedura di formazione delle Varianti strutturali prevede il seguente iter: Art. 15 L.R. 56/77 e s.m.i.

### **Proposta Tecnica del Progetto Preliminare e Documento Verifica di Assoggettabilità alla VAS**

#### ***Adozione degli atti in Consiglio Comunale***

**1° Conferenza di Pianificazione:** Convocazione della prima parte della 1° Conferenza di Pianificazione previa trasmissione dei documenti adottati agli Enti preposti (30 gg. dopo l'invio della richiesta di convocazione) e convocazione della seconda parte della 2° Conferenza di Pianificazione alla quale seguono i pareri degli Enti coinvolti (tra i quali l'espressione del parere sull'esclusione o meno dal processo di VAS)

**Condivisione Quadro Dissesti geologico-idraulici e Carta di Sintesi**, con i Settori della Direzione regionale OO.PP. e Difesa del Suolo

**Organo Tecnico** istituzione e determinazione per l'assoggettabilità V.A.S.

### **Progetto Preliminare**

#### ***Adozione del Progetto Preliminare in Consiglio Comunale***

Fase di pubblicazione e di Osservazioni e Controdeduzioni (30+30 gg.)

### **Proposta Tecnica del Progetto Definitivo**

#### ***Adozione della Proposta Tecnica del Progetto Definitivo in Giunta Comunale***

**2° Conferenza di Pianificazione:** Convocazione della Conferenza di Pianificazione previa trasmissione dei documenti adottati agli Enti preposti (30 gg. dopo l'invio della richiesta di convocazione)

**Acquisizione pareri** da parte degli Enti preposti; recepimento (con provvedimento separato) del parere motivato di Compatibilità Ambientale

### **Progetto Definitivo**

#### ***Approvazione del Progetto Definitivo in Consiglio Comunale.***

## PREDISPOSIZIONE DEL PROGETTO PRELIMINARE E DEFINITIVO

Con l'approvazione da parte della Regione Piemonte delle recenti modifiche ed integrazioni della L.R. n. 56/77, è stata confermata la procedura della L.R. 1/07, per la formazione ed approvazione delle Varianti Strutturali al Piano Regolatore Generale Comunale, purché non si configurino come Varianti Generali. (art. 17 comma 4).

La Variante rientra nella casistica: "... non riguardano l'intero territorio comunale o che non modificano l'intero impianto strutturale del piano regolatore, urbanistico o normativo, o quelle di esclusivo adeguamento al Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico del bacino idrografico del fiume Po, di seguito denominato P.A.I., approvato con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 24.05.2001, o quelle direttamente conseguenti all'attuazione del PAI..."

Si introduce di fatto il principio della copianificazione tra Regione, Province e Comuni, che trova nelle conferenze di pianificazione la forma innovativa per la condivisione del processo di pianificazione alla scala locale.

Scopo generale è di rendere meglio realizzabili i principali obiettivi e le ipotesi progettuali definite nel Piano vigente in materia di servizi e di recupero e riqualificazione di parti dell'abitato consolidato, nonché attuare nel modo migliore le previsioni sia per il miglioramento degli interventi di accessibilità e di fruibilità ecologicamente controllata dell'insediamento consolidato, sia per l'attuazione degli interventi abitativi con ampliamenti contenuti di aree urbane che usufruiscono delle attuali urbanizzazioni ed infrastrutture esistenti a livello locale.

L'avvio della procedura per la predisposizione degli elaborati tecnici si è avvalsa anche della verifica di alcune precise e motivate richieste trasmesse da privati e della collaborazione dell'Ufficio Tecnico comunale.

### Proposta Tecnica del Progetto Preliminare

Nel caso della Variante Strutturale in esame, l'avvio delle procedure è avvenuto prima dell'entrata in vigore della L.R. 3/13, ma il primo atto di procedura urbanistica, costituito dalla Proposta Tecnica del Progetto Preliminare, mediante la quale l'Amministrazione Comunale definisce gli obiettivi e le finalità da porre alla base delle modifiche ed integrazioni dello strumento urbanistico generale vigente, unitamente alla **Verifica di Assoggettabilità alla VAS**, avviene a regime delle ulteriori prescrizioni della L.R. n. 17/2013.

**La Proposta Tecnica del Progetto Preliminare**, mediante il quale l'Amministrazione Comunale ha definito gli obiettivi e le finalità da porre alla base delle modifiche ed integrazioni dello strumento urbanistico generale vigente, è stata adottata con **D.C.C. n. 22 del 23/05/2016** unitamente al Documento di Verifica di Assoggettabilità alla V.A.S..

**La Prima Conferenza di Copianificazione e Valutazione** si è svolta in due sedute: la prima in data 28.05.2016 e la seconda conclusiva in data 06.10.2016, come da verbali allegati.

Nella Prima Seduta vengono evidenziati alcuni argomenti di tipo generale, poi ripresi in modo più approfondito nel Parere consegnato nella Seconda seduta e per la precisione:

Settore Gestione Territorio Ufficio Pianificazione della Regione Piemonte: la nuova adozione dei criteri commerciali, la georeferenziazione del perimetro dell'abitato e l'adeguamento delle Norme di Attuazione al Regolamento edilizio.

Provincia: la richiesta di adeguamento al Piano Territoriale Provinciale ed alcune integrazioni relative alle previsioni di intervento del centro storico.

Arpa: precisazioni sull'oggetto 6 area di intervento limitrofa al centro storico.

Nella Seconda seduta, gli organi preposti alla pianificazione e alla tutela ambientale hanno consegnato o fatto pervenire i rilievi ed i pareri relativi alla Proposta Tecnica di Progetto Preliminare e al Documento di Assoggettabilità alla VAS. Vengono consegnati, illustrati e discussi i seguenti Pareri, di cui si riportano in sintesi i contenuti:



### **Regione Piemonte Settore Gestione Territorio Ufficio Pianificazione:**

Cartografia: fascia di rispetto cimiteriale: integrare la legenda e chiarire duplice rappresentazione

Aggiornare la scheda quantitativa dei dati urbani

Verificare la presenza di vincoli reiterati

Ogg. 1: Perimetrazione. Si richiede di integrare la documentazione con formato shapefile o dxf in coordinate UTM/WGS84 per la georeferenziazione e in formato pdf firmato digitalmente e cartaceo. La perimetrazione va riportata almeno in scala 1:2000. Si richiede la modifica del perimetro con esclusione delle aree cimiteriali e dei servizi inedificati, escludendo la ferrovia. Si chiede l'esclusione dell'area 02R01 (verso Verzuolo), delle aree HR adiacenti all'area 02AR16 verso Saluzzo e delle parti inedificate di Gerbola non pertinenti agli edifici esistenti.

Ogg. 2: Adeguamento PAI (vedi Parere Settore Difesa del Suolo e Geologo incaricato)

Ogg. 6: l'intervento in adiacenza al centro storico può essere ammissibile se puntualmente normato con prescrizioni di tipologie, materiali ed inserimento nel contesto per rendere la previsione compatibile con il contesto

Norme:

inserire prescrizioni per fasce di rispetto in generale e in particolare cimiteriale

adeguare impianto normativo al Regolamento Edilizio

inserire riferimento ai Criteri commerciali

chiarire dicitura art. 31 "norme in verifica"

Verifica normativa commerciale come da Nota del Settore competente del 7/09/2016

Verificare che i contenuti della Variante non siano in contrasto con le prescrizioni in salvaguardia del Piano Paesaggistico Regionale

### **Regione Piemonte Settore Tecnico Opere Pubbliche:**

Modifiche ed integrazioni alla Tav. 2 Carta Geomorfologica, alla Tav. 3 Carta Geidrogeologica, alla Tav. 4 Carta della caratterizzazione litotecnica, alla Tav. 5 Carta di sintesi e alla Tav. 6 Carta del reticolo idrografico, come da Parere allegato.

### **Provincia:**

*Ufficio Pianificazione*

Adeguamento della Variante al Piano Territoriale Provinciale

Individuare i tipi di interventi ora in verifica per il Centro storico con obiettivi di tutela e valorizzazione

Ogg. 3: in sede di attuazione verificare distanze dalla ferrovia esistente

Ogg. 4 indicare in legenda gli edifici oggetto di demolizione e di rilocalizzazione

Ogg. 6: date le classi di idoneità geologica e le caratteristiche ambientali dell'area, si tenga conto di tali limitazioni in fase attuativa. Considerare data l'adiacenza al centro storico l'inserimento ambientale e la tipologia edilizia.

Verificare la presenza di discordanze quantitative tra Relazione, Norme e Verifica di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica

*Viabilità.*

Ogg. 5 non possono essere autorizzati nuovi accessi e va osservata fascia di rispetto di mt. 10,00.

Ogg. 10: accesso all'area parcheggio da via del Peso Pubblico o in alternativa prevedere una rotonda

Ogg. 11: accesso al Centro ricevimento da via L. Burgo.

Ogg. 12: non saranno possibili restringimenti della carreggiata esistente. Si chiede un incontro per definire le migliori soluzioni. Anche per una riorganizzazione degli accessi esistenti.

Ogg.13: visto l'allontanamento del fabbricato, valutare l'ampliamento della rotonda esistente.

Zonizzazione acustica potrà essere svolta contestualmente alle procedure di variante.

La Variante si ritiene **possa essere esclusa dalla Procedura di VAS**, ponendo attenzione al problema acque reflue, sostenibilità idraulica, realizzazione reti distinte e prevedendo in normativa specifiche disposizioni normative per realizzazione edifici: consumi energetici, fonti rinnovabili, ecc..

### **Conferenza:**

Ogg. 6 può essere ammesso in modo condizionato, con un suo ridimensionamento. Viene proposta una riduzione limitandolo alla porzione in classe geologica più favorevole. Con ulteriori prescrizioni in merito a tipologie, forme e materiali e inserimento nel contesto, mediante valutazione CLP.

Ogg. 10 sono necessarie precisazioni sul punto 4) Sito smistamento e parcheggio, puntualizzando che venga ammesso solo nelle aree indicate con lettere A e C della relazione, mantenendo e valorizzando le caratteristiche ambientali del sito.

Riconoscimento di un servizio pubblico già esistente in area 01DR05 centro storico.

### **Organo Tecnico Regionale VAS:**

*Suolo:* Si rilevano criticità rispetto alle quali è necessario prevedere misure di compensazione ambientale:

Ogg. 3: conversione di area agricola esistente in seconda classe di capacità d'uso del suolo in area residenziale.

Ogg. 6: area adiacente con trasformazione da agricola a residenziale.

Ogg. 10: individuazione di area a parcheggio su suolo agricolo in seconda classe di capacità d'uso.

Verificare la presenza di discordanze quantitative tra Relazione, Norme e Verifica di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica

*Paesaggio:* verificare la coerenza dei contenuti della Variante con le norme in salvaguardia del P.P.R., in particolare per quanto riguarda la coerenza con le norme relative alle componenti naturalistico-ambientali, storico-culturali, percettivo-identitarie e morfologico-insediative relativamente ai diversi oggetti. Verifiche puntuali riguardo a oggetto 6 verifica visuali, oggetto 12 riqualificazione strada (artt. 22 e 30 NdA del PPR), oggetto 14 definire compensazioni ambientali.

*Requisiti energetici:* prevedere norme specifiche nelle N di A.

*Bonifiche:* approfondire oggetti 4 riconversione di area collinare in agricolo e oggetto 11 recupero di area produttiva esistente.

*Mitigazioni e compensazioni ambientali:* inserire nelle norme le misure già riportate nelle schede di intervento di verifica VAS. Oggetto 14: adeguata dotazione di verde per insediamenti produttivi. Nelle N di A prevedere misure di compensazione in generale per gli impatti non mitigabili: relativamente a corridoi ecologici, superfici boscate, paesaggio agrario, ripristino ambientale aree degradate e rinaturalizzazione aree dismesse, costituzione e valorizzazione formazioni arboree lineari.

La Variante si ritiene **possa essere esclusa dalla Procedura di VAS**, in quanto non sussistono criticità tali da renderne necessaria l'attivazione.

### **ARPA Piemonte:**

La Variante si ritiene **possa essere esclusa dalla Procedura di VAS**, in quanto non sussistono criticità tali da renderne necessaria l'attivazione.

Si ritengono importanti le prescrizioni di carattere mitigativo da approfondire a seconda delle previsioni di Piano: riduzione impermeabilizzazione, scelta di specie autoctone per le aree verdi, inserimento armonioso degli interventi edilizi, minimizzazione consumi energetici, risparmio idrico, limitare al minimo gli impatti per quanto concerne il degrado del suolo, limitazione dispersione flusso luminoso, fasce tampone e filtri vegetali per le nuove aree in previsione, compensazione ambientale per aumentare il bilancio ecologico del comune, richiamare le linee APEA. In particolare: valutazione opportunità intervento 6, verifica delle previsioni in classe I di uso dei suoli



**1° CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE E VALUTAZIONE  
DEL GIORNO 28 LUGLIO 2016 ORE 9:30**  
(articolo 15 bis Legge Regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i.)  
**ESAME DELLA PROPOSTA TECNICA DI PROGETTO PRELIMINARE E VALUTAZIONE  
AMBIENTALE STRATEGICA VARIANTE STRUTTURALE 2/15 AL P.R.G.C.  
1^ SEDUTA**

**VERBALE DELLA CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE**

Il Comune di Manta ha avviato le procedure di approvazione della Variante Strutturale 2/15 in applicazione alla Legge Regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i. mediante convocazione per il giorno **28 LUGLIO 2016 ore 9:30** della prima Conferenza di Copianificazione e Valutazione di cui all'art. 15 bis della L.R.U. 56/77 per l'esame della Proposta Tecnica di Progetto Preliminare della variante strutturale 2/15 al P.R.G.C..

L'arch. Oreste Colombo – Regione Piemonte – mette in luce i seguenti aspetti da verificare e implementare relativi alla pratica in oggetto:

- 1) nuova adozione dei criteri relativi all'adeguamento commerciale;
- 2) georeferenziazione del perimetro dell'abitato;
- 3) adeguamento delle N.d.A. al Regolamento Edilizio.

Inoltre viene trattato il calcolo del Consumo del Suolo originato dalle modifiche.

I rappresentanti della Provincia mettono in luce i seguenti aspetti da verificare e implementare relativi alla pratica in oggetto:

- 1) adeguamento al P.T.P. con integrazione della Relazione di Variante;
- 2) integrazione delle previsioni di intervento del centro storico al momento solo in verifica.

Inoltre vengono richiesti chiarimenti ai Tecnici su alcuni oggetti specifici.

Il geom. Gilberto Magagna – ARPA – chiede precisazioni sul punto 6 per l'area limitrofa del centro storico richiedendo particolare attenzione nella predisposizione della normativa.

Il dott. Antonio Pagliero – Settore Tecnico Regionale Cuneo – segnala alcune incongruenze, relative agli elaborati geologici trasmessi, che saranno oggetto di ulteriori confronti tra il Settore citato e il Progettista geologo incaricato.

A seguito delle esposizioni degli argomenti della Variante in oggetto e della discussione la Conferenza di Copianificazione ritiene, all'unanimità, di confermare la valenza strutturale della variante.

**1° CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE E VALUTAZIONE  
DEL GIORNO 06 OTTOBRE 2016 ORE 10:00**  
(articolo 15 bis Legge Regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i.)  
**ESAME DELLA PROPOSTA TECNICA DI PROGETTO PRELIMINARE E VALUTAZIONE  
AMBIENTALE STRATEGICA VARIANTE STRUTTURALE 2/15 AL P.R.G.C.  
2^ SEDUTA**

**VERBALE DELLA CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE**

Il Comune di Manta ha avviato le procedure di approvazione della Variante Strutturale 2/15 in applicazione alla Legge Regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i. mediante convocazione per il giorno **06 OTTOBRE 2016 ORE 10:00** della SECONDA seduta della prima Conferenza di Copianificazione e Valutazione di cui all'art. 15 bis della L.R.U. n°56/77 per l'esame della Proposta Tecnica di Progetto Preliminare della variante strutturale 2/15 al P.R.G.C..

Con lettera del 06.09.2016 prot. n.7153 sono stati convocati:

- REGIONE PIEMONTE – DIREZIONE REGIONALE AMBIENTE, GOVERNO E TUTELA DEL TERRITORIO;
- REGIONE PIEMONTE SETTORE COPIANIFICAZIONE URBANISTICA AREA SUD-OVEST;
- PROVINCIA DI CUNEO – UFFICIO PIANIFICAZIONE;
- ARPA DIPARTIMENTO PROVINCIALE DI CUNEO.

Sono intervenuti:

Per il Comune di Manta:

**arch. Mario GUASTI – Sindaco**  
**arch. Monica RINAUDO –Responsabile del Servizio –Area Tecnica**

Per la Regione Piemonte:

Settore Copianificazione urbanistica area Sud-Ovest: **arch. Oreste COLOMBO - Delegato**

Per la Provincia di Cuneo:

**arch. Tiziana ZURLETTI**  
**arch. Enrico COLLINO - Delegato**

Sono inoltre presenti:

Per il Comune di Manta:

**arch. Enrico RUDELLA – Studio Tecnico Oberto-Rudella – Tecnico Incaricato**  
**arch. Silvia OBERTO – Studio Tecnico Oberto-Rudella – Tecnico Incaricato**

Presiede la seduta il Sindaco arch. Mario Guasti ai sensi dell'art. 15 bis della L.R. 56/77 e s.m.i..

Il Presidente, accertata la regolarità della costituzione della Conferenza, dà inizio ai lavori della seconda seduta.

Viene attribuita la funzione di segretario verbalizzante all'arch. Monica Rinaudo – Responsabile del Servizio Area Tecnica.

L'arch. Oreste Colombo – Regione Piemonte – espone gli aspetti relativi alla nota prot. 24470 del 06.10.2016 trasmessa al Comune.

I rappresentanti della Provincia espongono gli aspetti riportati nella nota prot.72695 del 04/10/2016

Dai pareri pervenuti in merito alle procedure di valutazione ambientale si riscontra la non assoggettabilità alla valutazione ambientale.

Dalla Conferenza emerge quanto segue:

1. L'intervento previsto al punto 6) sulla base delle relazioni della Provincia e della Regione al riguardo delle valutazioni VAS, può essere ammesso in modo condizionato, con un suo ridimensionamento. La conferenza pertanto propone una riduzione dell'intervento limitandolo alla porzione posta in classe geologica più favorevole e propone inoltre ulteriori prescrizioni in merito a tipologie, forme e materiali nonché all'inserimento nel contesto, mediante anche la valutazione della Commissione del Paesaggio.
2. Appaiono necessarie alcune precisazioni in ordine all'intervento 10) punto 4: *Sito smistamento e parcheggio* – per il quale si ritiene opportuno puntualizzare che il parcheggio potrà essere unicamente localizzato nelle aree indicate con le lett. A e C (dello schema illustrativo della relazione) e che nella realizzazione dovranno essere tenute in considerazione le caratteristiche ambientali del sito, mantenendole e valorizzandole.
3. Su istanza del sindaco e dei progettisti è stato fatto presente che una parte dell'area 01DR05 è già utilizzata come parcheggio pubblico. La conferenza condivide la possibilità di modificare la cartografia di piano sulla base dell'effettivo uso in atto.

A seguito delle esposizioni degli argomenti della Variante in oggetto e della discussione la Conferenza di Copianificazione ritiene, all'unanimità, di confermare la valenza strutturale della variante.

Si dà lettura del verbale che viene approvato e sottoscritto dai partecipanti.

Si chiude la seduta alle ore 12:30.

**Il Presidente**

arch. Mario GUASTI



**Regione Piemonte**

arch. Oreste COLOMBO



**Provincia di Cuneo**

arch. Enrico COLLINO



arch. Tiziana ZURLETTI

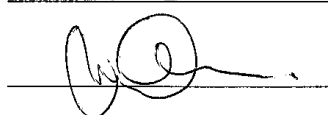


**Tecnici Incaricati**

arch. Enrico RUDELLA



arch. Silvia OBERTO



**Il Segretario verbalizzante**

arch. Monica RINAUDO





**REGIONE PIEMONTE DIREZIONE GENERALE AMBIENTALE  
GOVERNO E TUTELA DEL TERRITORIO  
SETTORE COPIANIFICAZIONE URBANISTICA AREA SUD OVEST**



Direzione Ambiente, Governo e Tutela del Territorio  
Settore Copianificazione urbanistica area Sud-Ovest

Data - 6 OTT, 2016

OGGETTO: Comune di **Manta**  
Provincia di Cuneo

**VARIANTE Strutturale n. 2/15 al P.R.G.C. vigente**  
L.R. 5.12.1977 n. 56 e s.m.i.  
L.R. 25.3.2013 n. 3 – L.R. 12.8.2013 n. 17

**PROPOSTA TECNICA di PROGETTO PRELIMINARE**  
adottata con D.C. n. 22 del 23.5.2016

Pratica n. **B60305**

**1. PREMESSE**

A seguito della partecipazione alla prima riunione della Conferenza di Copianificazione sulla Proposta Tecnica di Progetto Preliminare della Variante Strutturale n. 2/15 al P.R.G.C. vigente, convocata dal Comune di Manta con nota n. 5289 del 23.6.2016, svoltasi presso la sede del Settore Copianificazione urbanistica area Sud-Ovest, in data 28.7.2016, il sottoscritto, delegato a rappresentare la Regione con nota di sub-delega n. 17745 prot. in data 1.7.2016 a firma del Vicario della Direzione Ambiente, Governo e Tutela del Territorio arch. Giovanni Paludi;

vista la documentazione urbanistica prodotta e trasmessa dal Comune;

preso atto che la presente pratica è stata adottata e proposta dal Comune come Variante Strutturale al P.R.G.C. vigente, ai sensi dell'art. 15 della LR 56/77, come modificata dalle Leggi Regionali nn. 3 e 17 del 2013, e come tale è stata considerata dalla Conferenza;

**3. OSSERVAZIONI E CONTRIBUTI**

A seguito dell'esame dei contenuti urbanistici della presente proposta di Variante PRGC e delle valutazioni emerse nel corso del Gruppo di lavoro per le conferenze di Copianificazione di questa Direzione – istituito con D.D. 572 del 07.11.2013 – riunitosi in data 13.9.2016, sono richiamati alcuni aspetti da modificare e/o integrare e/o perfezionare in fase di predisposizione del Progetto Preliminare, sulla base delle seguenti osservazioni e proposte.

Fatte salve le valutazioni relative alle problematiche legate alla situazione idrogeologica (integrazioni e modifiche richieste con parere prot. 41697/2016 del 30.9.2016 che potrebbero comportare significative modifiche alle previsioni della Variante) e a quanto relativo alla V.A.S., per quanto riguarda gli interventi previsti con la Variante in oggetto si esprimono le seguenti ulteriori valutazioni:

Per quanto riguarda la **cartografia**.

La fascia di rispetto cimiteriale non appare indicata in legenda ed appare rappresentata in duplice presenza pertanto si richiede di integrare la legenda e di chiarire la presenza della duplice rappresentazione richiamando in ogni caso la valenza di quanto prescritto dall'art. 27 della L.R. 56/77 e s.m.i..

La **scheda quantitativa** dei dati urbani deve essere aggiornata nei suoi dati principali.

La Variante in oggetto non si è posta la problematica relativa alla **reiterazione dei vincoli**;

considerato che da questo aspetto possono generarsi difficoltà di gestione del Piano nel suo complesso, appare quantomeno opportuno che sia verificata la presenza di vincoli reiterati, al fine di operare le eventuali modifiche o integrazioni necessarie.

Per quanto riguarda i 14 interventi previsti si riferisce quanto segue:

Intervento 1): - vedi rilievi successivi;

Intervento 2): - vedi allegato parere Settore Tecnico di Cuneo;

Intervento 3): - considerato che la cascina è già stata recuperata ad una destinazione d'uso residenziale non si ritiene necessario avanzare rilievi sulla modifica proposta;

Intervento 4): - dal punto di vista urbanistico l'intervento proposto migliora la situazione attuale e recupera all'attività agricola suoli ora compromessi da edificazioni in pessime condizioni che compromettono anche le caratteristiche del paesaggio, di conseguenza nulla si rileva;

Intervento 5): - l'intervento propone la trasformazione di un terreno ora a destinazione agricola in area di completamento, considerate le caratteristiche e le dimensioni del lotto in questione non si avanzano rilievi;

Intervento 6): - l'intervento propone la trasformazione di un terreno ora a destinazione agricola in area di completamento in adiacenza al centro storico posto in prossimità ad una area di previsione per perequazioni 01r02; vista questa parte di territorio, che appare poco percepibile dal punto di vista paesaggistico, e le edificazioni presenti in area di CS adiacente che sono di origine non recente e testimoniano in prevalenza l'edificazione tradizionale rurale del luogo; considerata anche la presenza già vigente di un'area per nuova edificazione si ritiene che quanto proposto possa essere ammissibile se puntualmente "normato" in modo da prescrivere tipologie, materiali ed inserimento nel contesto che rendano la previsione compatibile con le preesistenze mediante anche la valutazione della commissione locale per il paesaggio);

Intervento 7): - considerate le caratteristiche dell'intervento ed il contesto in cui si va ad inserire non si avanzano rilievi;

Intervento 8): - considerate le caratteristiche dell'intervento ed il contesto in cui si va ad inserire non si avanzano rilievi;

Intervento 9): - considerate le caratteristiche dell'intervento ed il contesto in cui si va ad inserire non si avanzano rilievi;

Intervento 10): - considerate le caratteristiche dell'intervento ed il contesto in cui si va ad inserire non si avanzano rilievi;

Intervento 11): - considerate le caratteristiche dell'intervento ed il contesto in cui si va ad inserire la riqualificazione proposta non si presta a rilievi;

Intervento 12): - considerate le caratteristiche dell'intervento ed il contesto in cui si va ad inserire la riqualificazione della strada provinciale come asse strategico di valenza urbana

non si avanzano rilievi in merito;

Intervento 13): - considerate le caratteristiche dell'intervento ed il contesto in cui si va ad inserire la riqualificazione proposta non si propongono rilievi;

Intervento 14): - l'ampliamento proposto appare una logica conseguenza della vitalità di una impresa legata al mondo dell'agricoltura; considerate le caratteristiche ed i dati di fatto non si propongono rilievi.

Come già riportato nel precedente capitolo 2, la presente proposta di Variante contiene un'apposita stima dell'incremento di consumo di suolo, che verifica un incremento del consumo del suolo contenuto entro il 3% prescritto.

LME

In riferimento all'iter istruttorio sinora svolto, preso atto di quanto riportato all'art. 31.1 delle NTA, considerato che successive ulteriori osservazioni potranno essere formulate nell'ambito della proposta tecnica di progetto definitivo, le modifiche normative proposte e relative ai singoli interventi dovranno essere riviste alla luce delle osservazioni, dei pareri e dei contributi contenuti e/o allegati alla presente relazione;

si ritiene che sia comunque necessario inserire prescrizioni relative alle fasce di rispetto in generale ed a quella cimiteriale in particolare, inoltre si osserva che in generale l'impianto normativo non appare ancora adeguato al R.E./e pertanto si richiede che l'impianto stesso sia rivisto in questo senso mentre per quanto riguarda i singoli contenuti delle modifiche apportate con la Variante in oggetto si osserva quanto segue:

La Variante contiene individuazione di addensamenti e localizzazioni commerciali, manca un riferimento ai criteri ed all'aggiornamento degli stessi; al termine delle NTA è prodotta una tabella che farebbe supporre un adeguamento risalente al 1999; si richiede quindi di verificare puntualmente la situazione e di operare le conseguenti opportune modifiche.

In data 7/9/2016 è pervenuta dal Settore A1903A una comunicazione relativa ai criteri commerciali in corso di adeguamento da parte del comune di Manta la quale dovrà trovare adeguata risposta all'interno del Progetto preliminare di Variante.

Si richiede la verifica dell'adeguamento al regolamento edilizio con le conseguenti eventuali opportune modifiche; art. 31 non appare pienamente comprensibile la valenza della dicitura "norme in verifica....."

Relativamente agli aspetti geologico-idraulici si rimanda a quanto richiesto nell'allegato parere del competente Settore Tecnico Regionale di Cuneo al quale occorre far riferimento per i dettagli;

**Perimetrazioni centri/nuclii abitati ex art. 12 comma 5bis LR 56/77 e s.m.i.**

Le tavole di Variante riportano le perimetrazioni di cui all' art. 12 comma 5bis LR 56/77 e s.m.i.; l' A.C.dovrà integrare la documentazione con quanto richiesto e stabilito dall'art. 12 comma 2, numero 5bis LR 56/77 e s.m.i. ulteriormente chiarito dal comunicato assessorile, pubblicato sul BU 44 del 31/10/2013 per quanto riguarda il formato ed il sistema di riferimento per la georeferenziazione "deve essere riportata sulle tavole di PRG in scala 1:2.000 o inferiori ed essere trasmessa alla Regione e alla Provincia contestualmente agli altri elaborati della variante, in formato shapfile o .dxf, in coordinate UTM/WGS84, nonché

ove possibile in formato pdf firmato digitalmente ai sensi di legge e in formato cartaceo"; inoltre si ritiene che la struttura cimiteriale e le aree per servizi inedificate ad esso adiacenti debbano essere escluse dalla perimetrazione e che la stessa debba essere riportata sul lato della sede ferroviaria più vicino all'edificazione esistente e non sul lato opposto. Non possono essere comprese nella perimetrazione le aree HR adiacenti all'area 02AR16 e dovrebbe essere esclusa anche l'area 02R01 e le parti inedificate di Gerboia non costituenti pertinenza degli edifici esistenti.

#### 4. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Tutto ciò premesso e considerato, si ritiene di poter esprimere in generale per quanto di competenza, per la seconda seduta della Conferenza di Copianificazione convocata per il 6.10.2016, valutazione favorevole circa il prosieguo dell'iter in corso.

Si rammenta che la redazione del Progetto Preliminare dovrà tenere in debito conto tutte le osservazioni e i contributi espressi dalla conferenza di copianificazione. Per quanto attiene il presente contributo dovranno quindi essere recepiti, o opportunamente controdedotti, i contributi formulati nel precedente capitolo 3 della presente; dovrà essere posta una costante attenzione circa il contenimento degli obiettivi dello SU nell'ambito della variante di tipo strutturale, nonché circa il dimensionamento delle previsioni, in relazione ai disposti dell'art. 31 del PTR in relazione al consumo di suolo libero.

In merito alla Verifica di Assoggettabilità a V.A.S. si rimanda all'apposito contributo redatto, per conto dell'O.T.R./V.A.S., dal competente Settore Valutazioni Ambientali e Procedure Integrate che si intende espressamente richiamato e che si allega alla presente relazione.

Si ricorda infine all'A.C. di verificare che i contenuti dello strumento urbanistico generale non siano in contrasto con le prescrizioni in salvaguardia del Piano paesaggistico regionale (prescrizioni degli artt. 3, 13, 14, 15, 16, 18, 23, 26, 33 e 39 delle N. di A. e prescrizioni d'uso, di cui all'art. 143, c. 1, lett. b, del D.Lgs. 42/2004, riportate nel Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte, Prima parte) adottato con D.G.R. n. 20-1442 del 18.5.2015 "Nuova adozione del Piano Paesaggistico Regionale (PPR) - L.r. 56/1977 e s.m.i.", provvedendo, se del caso, a rendere coerenti i contenuti dello strumento con le prescrizioni del PPR.

Il funzionario istruttore  
arch. Oreste COLOMBO



Il Direttore  
(dott. Roberto RONCO)

Il presente documento è sottoscritto con firma

# REGIONE PIEMONTE VALUTAZIONI AMBIENTALI E PROCEDURE INTEGRATE

## PARERE ORGANO TECNICO REGIONALE



Direzione Ambiente, Governo e Tutela del territorio  
Valutazioni Ambientali e Procedure Integrate  
valutazioni.ambientali@regione.piemonte.it

Classificazione 13.200.60.VASCOM 033/COM/2016/A16000.1

ns. rif. Prot. n. 17201 in data 27.06.2016

Al Settore regionale  
Copianificazione Urbanistica Area  
Sud Ovest

E, p.c. Alla Direzione regionale  
Agricoltura  
(Settore Infrastrutture, Territorio rurale e  
Calamità naturali in agricoltura)

**Oggetto: Comune di MANTA (CN) – Conferenza di copianificazione e valutazione. Partecipazione della Regione in qualità di soggetto con competenza ambientale alla Fase di VERIFICA della procedura di VAS di competenza comunale inerente: "Variante Strutturale 2/15 al PRGC". Contributo dell'Organo Tecnico regionale.**

Dalla documentazione fornita si evince che le maggiori criticità rispetto alla componente suolo, si determinano per le seguenti aree:

- intervento n. 3 – conversione di area agricola esistente in residenziale di completamento, in zona Cascina Colombero: la trasformazione prevista andrebbe a insistere su un ambito prettamente agricolo, in seconda classe di capacità d'uso, particolarmente vocato allo sviluppo dell'agricoltura, caratterizzato dalla presenza di una Cascina recuperata a fini residenziali con possibilità di futuri fenomeni di espansione e perdita di suolo libero;
- intervento n. 6 – individuazione di aree di completamento residenziale, a margine del Centro Storico e prima dell'ambito collinare: la nuova area presenta un'estensione piuttosto elevata rispetto all'attuale conformazione urbanistica del territorio comunale, determinando un forte consumo di suolo agricolo, con possibilità di futuri fenomeni di espansione in ricucitura all'edificato esistente e ulteriore perdita di suolo libero;
- intervento n. 10 – individuazione di *Sito smistamento e parcheggio di interscambio*: l'area è caratterizzata da suoli di seconda classe di capacità d'uso e la realizzazione dei parcheggi ne comprometterebbe definitivamente l'utilizzo.

Pertanto, anche in considerazione delle aree previste dallo strumento urbanistico vigente e non ancora attuate, è opportuno procedere ad una valutazione rispetto alle suddette criticità, andando a privilegiare azioni finalizzate al recupero dell'edificato esistente con conseguente minore consumo di suolo libero, risorsa non rinnovabile, che fornisce importanti funzioni ecologico-ambientali, tra le quali il mantenimento della biodiversità e della continuità ecologica anche in ambito urbano, l'effetto filtro e tampone nei confronti degli inquinanti, il mantenimento degli equilibri idrogeologici, la regolazione del microclima e mitigazione dei cambiamenti climatici.

Nel caso in cui le trasformazioni urbanistiche sopra menzionate fossero confermate, è necessario definire, nelle successive fasi pianificazione, misure di compensazione ambientale, quali interventi di recupero a verde di aree impermeabilizzate, già compromesse dall'urbanizzazione e dismesse o in fase di dismissione, aventi una superficie comparabile con quella per cui si prevede la trasformazione.

### Paesaggio

In relazione all'analisi di coerenza condotta al paragrafo "Pianificazione sovraordinata", si segnala che il Piano Paesaggistico Regionale è stato recentemente riadottato con DGR n. 20-1442 del 18 maggio 2015 "Nuova adozione del Piano Paesaggistico Regionale (PPR) - L.r. 56/1977 e s.m.i."

Tale riadozione comporta un regime di salvaguardia, ai sensi del comma 9 dell'art. 143 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, per le prescrizioni degli artt. 3, 13, 14, 15, 16, 18, 23, 26, 33 e 39 delle NdA, nonché per le prescrizioni d'uso, di cui all'articolo 143, comma 1, lettera b., del d.lgs. 42/2004, riportate nel "Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte", Prima parte.

Si ritiene, quindi, necessario verificare, nelle successive fasi di elaborazione della Variante, che i contenuti dello strumento urbanistico non siano in contrasto con tali prescrizioni.

Dall'esame di quanto contenuto nel PPR, in particolar modo dalla tavola P2 "Beni paesaggistici", emerge che nel Comune di Manta sono presenti i seguenti beni, tutelati

ai sensi dell'art. 142, comma 1 del Codice dei beni culturali e del paesaggio (d.lgs. 42/2004):

- Lettera c – I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. n. 1775/1933, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna (Rio Torto) (art. 14 NdA del PPR).

Inoltre, si suggerisce di verificare, nelle successive fasi di attuazione della Variante, la coerenza con le norme relative alle componenti naturalistico-ambientali, storico-culturali, percettivo-identitarie e morfologico-insediative di cui alla Tavola P4 "Componenti paesaggistiche" del PPR recentemente riadottato, che, in particolare, evidenzia per le aree di intervento e il loro contesto immediato:

- morfologie insediative n. 2 (per gli interventi 6 e 12), n. 3 (per gli interventi 8 e 12), n. 4 (per gli interventi 3, 5, 9 e 12), n. 5 (per gli interventi 7, 11, 12 e 13), n. 7 (per l'intervento 4) e n. 10 (per l'intervento 10) (artt. 35, 36, 37, 38 e 40 delle NdA);
- aree rurali di specifico interesse paesaggistico (per gli interventi 4 e 10) (art. 32 delle NdA);
- aree di elevato interesse agronomico (per gli interventi 5, 10 e 14) (art. 20 delle NdA);
- aree rurali di elevata biopermeabilità (per gli interventi 4, 5 e 6) (art. 19 delle NdA);
- riconoscimento quale zona fluviale allargata per l'intervento 14 (art. 14 delle NdA);
- viabilità storica e patrimonio ferroviario per l'intervento 12 (art. 22 delle NdA).

A livello generale, pare opportuno, nell'ambito dei diversi interventi previsti dalla Variante:

- preservare eventuali relazioni visuali verso il Castello di Manta e la Chiesa di Santa Maria del Monastero e il relativo contesto;
- adottare caratteri tipologico-compositivi, anche se eventualmente rivisitati in chiave contemporanea, coerenti con la tradizione costruttiva locale in termini di scala, di forma, di texture (materiali di finitura, andamento e partitura delle facciate, ...) e di distribuzione planimetrica;
- prevedere, a compensazione degli effetti irreversibili sulle diverse componenti ambientali, la realizzazione di aree verdi utilizzando specie vegetali autoctone, pianificando le fasi di progettazione e realizzazione del verde che si sviluppino contestualmente a quelle di edificazione.

Più nel dettaglio, a livello dei singoli interventi, si segnala che l'intervento 6 potrebbe compromettere le relazioni scenico-percettive rispetto alla Chiesa di Santa Maria del Monastero e il relativo contesto, oltre a determinare uno sfrangiamento su un'area libera attualmente destinata a vigneto e classificata dal PRG vigente come area di importanza naturalistico-ambientale (vd. par. Suolo e par. Biodiversità). A fronte di tali criticità, unitamente a quanto riportato nei paragrafi della presente relazione, si ritiene opportuno un ripensamento dell'area, al fine di preservare le caratteristiche paesaggistiche attuali e non determinare fenomeni di sfrangiamento dell'edificato in aree libere.

Per quanto riguarda l'intervento n. 12, relativo alla riqualificazione della strada provinciale di attraversamento come asse strategico di valenza urbana, considerato che tale asse è individuato dalla tav. P4 del PPR come "Viabilità storica e patrimonio ferroviario" e "Percorsi panoramici", è necessario, nelle successive fasi di



pianificazione, seguire le indicazioni e direttive riportate agli artt. 22 e 30 delle NdA del PPR. In particolare, nell'ambito degli interventi di riqualificazione, dovranno essere assicurati:

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

Infine, rispetto all'intervento n. 14, localizzato in un'Area di elevato interesse agronomico" (art. 20 delle NdA), è necessario, qualora la previsione venisse confermata, definire adeguate compensazioni ambientali finalizzate alla riduzione dei fattori di frammentazione ecologica, attraverso l'implementazione della rete ecologica esistente.



precedentemente impattati dall'attività zootecnica. Si ritiene, pertanto, opportuno effettuare un maggior approfondimento circa lo stato attuale dei luoghi ai fini della eventuale riconversione in agricolo, in particolare per i terreni, al fine di valutarne l'eventuale contaminazione derivante dalla precedente attività zootecnica

In merito all'intervento 11 relativo al recupero di un'area produttiva esistente come Centro di accoglienza e struttura fabbricati polivalente, si ricorda che l'art. 6 della l.r. 42/2000 prevede la necessità di verificare lo stato qualitativo delle aree dismesse. Il recupero di tali aree risulta vincolato all'eventuale bonifica. In fase di dismissione di attività preesistenti, sarà quindi necessario valutare la presenza di evidenze di contaminazione delle matrici ambientali secondo quanto previsto dalla normativa vigente (art. 242 del d.lgs. 152/2006).

Inoltre, è necessario, in caso di accertamento della presenza di materiali da costruzione non più ammessi dalla normativa vigente (ad es. manufatti contenenti amianto), prevedere lo smaltimento nei modi previsti dalla normativa di settore vigente (D.M. 6/9/1994 "Normative e metodologie tecniche di applicazione dell'art. 6, comma 3, e dell'art. 12, comma 2, della legge 27 marzo 1992, n. 257, relativa alla cessazione dell'impiego dell'amianto").

#### Mitigazioni e compensazioni ambientali

Per quanto riguarda le misure di minimizzazione, mitigazione e compensazione riportate nel DV in ogni scheda di intervento, si evidenzia che le stesse dovranno trovare specifico riferimento negli strumenti attuativi di Piano (Regolamento edilizio e/o NTA) al fine di garantirne l'effettiva attuazione.

Nel seguito, a titolo collaborativo, si forniscono alcune indicazioni utili all'eventuale integrazione della normativa di Piano al fine di rendere sostenibili, dal punto di vista ambientale, le trasformazioni proposte dalla Variante.

Le NTA dovranno specificare che per gli interventi a verde dovrà essere fatto ricorso esclusivamente a specie erbacee, arbustive ed arboree autoctone adatte alle condizioni stagionali e che, prima della realizzazione dei suddetti interventi, dovrà essere effettuata un'analisi agronomica per individuare specie che nel lungo periodo garantiscano dimensione della chioma e struttura dell'apparato radicale adeguate al contesto in cui verranno inserite.

Relativamente alla risorsa acqua, al fine del perseguimento del massimo risparmio idrico mediante la razionalizzazione dei consumi di acqua idropotabile, le trasformazioni di nuovo impianto dovrebbero prevedere misure volte alla:

- realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile ed altri usi;
- realizzazione di sistemi di collettamento differenziati per le acque piovane e le acque reflue;
- utilizzo di fonti di approvvigionamento differenziate in relazione all'uso finale delle risorse idriche, riservando prioritariamente le acque di migliore qualità al consumo umano e abbandonando progressivamente il ricorso ad esse per usi che non richiedono elevati livelli qualitativi;
- garanzia dell'invarianza idraulica per gli interventi di nuova realizzazione e gestione dello smaltimento delle acque meteoriche, sia dal punto di vista qualitativo che quantitativo; le misure adottate per convogliare i deflussi delle acque meteoriche derivanti dalle nuove superfici impermeabilizzate non dovranno aggravare la situazione delle aree adiacenti, siano esse già urbanizzate oppure agricole;

pagina 8



- installazione di contatori individuali dei consumi di acqua potabile.

Nel caso in cui le previsioni di Variante interferiscano con la rete irrigua esistente, dovranno essere mantenute e garantite la perfetta funzionalità idraulica della rete irrigua e la possibilità di svolgere agevolmente tutte le operazioni manutentive e ispettive che si rendono necessarie per la gestione di tali infrastrutture. Tutti gli eventuali interventi sul reticolo irriguo dovranno essere preventivamente concordati con il Consorzio Irriguo di secondo grado Saluzzese Varaita (Via S. Pellico, - 12037 Saluzzo - tel. 0175 249150).

Al fine di garantire la massima permeabilità superficiale possibile, compatibilmente con le caratteristiche di vulnerabilità degli acquiferi presenti ed in relazione alle attività svolte, si raccomanda, all'interno delle aree private, di realizzare pavimentazioni filtranti unicamente nei parcheggi per mezzi leggeri (favorendo l'utilizzo di pavimentazioni concepite con sistemi massimamente drenanti e che permettano il grado di inerbimento parziale più elevato possibile), garantendo invece una superficie impermeabile ai parcheggi per mezzi pesanti e ai piazzali dove si svolgono le attività lavorative e le operazioni di carico e scarico. Nel contempo, si raccomanda di prevedere sistemi di prevenzione e controllo di possibili sversamenti.

Per quanto riguarda l'intervento n. 14 - Ampliamento di area per nuovi impianti agricoli industriali - si ricorda che gli insediamenti produttivi dovrebbero prevedere un'adeguata dotazione di aree a verde. Se fossero necessarie opere di mitigazione relativamente a polveri e rumore, potrebbe essere utile la previsione di fasce di vegetazione arborea e arbustiva, realizzate scegliendo specie arboree e arbustive anche in funzione della loro capacità di intercettare e rimuovere inquinanti atmosferici ed eventualmente contenere gli sbalzi termici negli edifici.

Al fine di sviluppare i temi di qualità progettuale, qualificazione dell'ambiente e del paesaggio, possono costituire utile riferimento le guide ed i manuali seguenti, consultabili sul sito della Regione Piemonte:

- Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia e Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale, approvati con DGR n. 30-13616 del 22.03.2010;
- Linee guida per l'analisi, la tutela e la valorizzazione degli aspetti scenico-percettivi del paesaggio.

Tali manuali di buone pratiche contengono criteri e modalità per promuovere la qualità paesaggistica degli interventi e possono costituire strumenti di accompagnamento alle politiche regionali di salvaguardia e valorizzazione del paesaggio a supporto dei professionisti e degli Enti locali, nell'ambito delle attività di progettazione e attuazione delle trasformazioni territoriali.

Si segnala inoltre che, oltre alle norme di superamento delle barriere architettoniche, si dovrà tenere conto in fase progettuale e realizzativa della DGR n. 85-19500 del 26.05.1997, che detta le "Norme tecniche per la progettazione, realizzazione e segnalazione di piste e percorsi in sede urbana ed extraurbana".

Nelle successive fasi di elaborazione della Variante dovranno, inoltre, essere definite misure di compensazione ambientale per ridurre gli impatti non mitigabili (es. riduzione di aree a copertura arborea-arbustiva, interruzione della continuità ecologica perdita di biodiversità, consumo di suolo), che dovranno trovare riscontro nelle NTA al



fine di garantirne l'effettiva attuazione, in particolare rispetto alla perdita di suolo libero, tra queste:

- miglioramento e implementazione dei corridoi ecologici esistenti, in particolare dei filari e delle aree interessate dai canali artificiali e naturali da attuare;
- realizzazione di interventi di miglioramento delle superfici boscate esistenti, di messa a dimora di filari arboreo-arbustivi, di mantenimento del paesaggio agrario, nonché di valorizzazione naturalistica delle aree private di pregio naturalistico;
- ripristino ambientale di aree degradate e rinaturalizzazione di aree dismesse;
- costituzione e valorizzazione di formazioni arboreo-arbustive lineari e areali e lotta alle specie vegetali esotiche e infestanti.

Infine, si sottolinea la necessità di approfondire le valutazioni relative alle fasi di cantiere, tenendo conto degli impatti ambientali (emissioni in atmosfera, rumore, produzione e smaltimento dei rifiuti, occupazione temporanea del suolo urbano, variazioni della mobilità,...) provocati sul contesto urbano (in particolare nel centro storico) durante il periodo transitorio di attuazione degli interventi. Tali approfondimenti potranno essere svolti mediante l'elaborazione di scenari che prefigurino le criticità derivanti dalle differenti fasi di cantiere e che permettano di individuare possibili azioni di risoluzione o mitigazione.

#### 4. Conclusioni

Analizzati i contenuti della Variante proposta e il Documento di Verifica di Assoggettabilità a VAS trasmesso, viste le condizioni del contesto territoriale e le previsioni della Variante, ferma restando la competenza comunale in materia di VAS in relazione ai disposti della d.g.r. n.25-2977 del 29.02.2016, **non paiono sussistere criticità tali da rendere necessaria l'attivazione della fase di valutazione della procedura di VAS.** Tuttavia nelle successive fasi di elaborazione della Variante dovranno essere recepite le indicazioni e osservazioni riportate nella presente relazione al fine di garantire una maggiore integrazione della componente ambientale del Piano e aumentare la sostenibilità ambientale delle scelte effettuate.

In ottemperanza alle indicazioni della d.g.r. n.25-2977 del 29.02.2016, si ricorda che l'Amministrazione comunale è tenuta a concludere il procedimento di verifica di VAS con un provvedimento che motivi adeguatamente la decisione presa.

Si ricorda inoltre che il provvedimento conclusivo della verifica di assoggettabilità a VAS dovrà essere pubblicato, reso consultabile e trasmesso ai soggetti competenti in materia ambientale consultati.

Il Dirigente del Settore  
(ing. Aldo LEONARDI)

*Il presente documento è sottoscritto con firma digitale  
ai sensi dell'art. 21 del d.lgs. 82/2005.*

**REGIONE PIEMONTE DIREZIONE OPERE PUBBLICHE, DIFESA DEL SUOLO,  
MONTAGNE, FORESTE  
SETTORE TECNICO REGIONALE DI CUNEO**



*Direzione Opere pubbliche, difesa del suolo, montagna, Foreste,  
Protezione Civile, Trasporti e Logistica*

*Settore Tecnico Regionale di Cuneo  
tecnico.regionale.CN@regione.piemonte.it - tecnico.regionale.CN@cert.regione.piemonte.it*

Data:

Protocollo n. (\*) IA1816A

Classificazione: 11.60.10 – STRGEN20 – 981/2016 C

(\*) indicato nei metadati Doqui Acta

Alla Regione Piemonte  
Direzione Ambiente, Governo e Tutela del Territorio  
Settore Copianificazione urbanistica area Sud-Ovest

Riferimento Ns. prot. n. 33403 A1816A del 01/08/2016, n. DQ 46608

OGGETTO: Comune di Manta  
Provincia di Cuneo  
L.R. 56/1977  
Variante Strutturale n.2/2015 al P.R.G.C. (L.R. 56/1977, L.R. 03/2013)  
Proposta tecnica di Progetto Preliminare  
D.C. n. 22 del 23/05/2016  
Pratica n. B60305

**Osservazioni**

In relazione alla richiesta di parere del Settore Copianificazione urbanistica area Sud-Ovest sulla variante in oggetto, pervenuta in data 01/08/2016, il settore scrivente, come già anticipato nella prima riunione della prima Conferenza di Copianificazione e Valutazione, avvenuta in data 28/07/2016, ritiene che la Documentazione Geologica presentata debba essere modificata e integrata come descritto ai seguenti punti.

- Tavola 2, Carta Geomorfologica, dei dissesti, della dinamica fluviale e del reticolo idrografico minore:
  - nella zona collinare devono essere verificati gli orli di scarpata presso Cascina Isola Candida, Cascina Mustafà e Cascina Galletto;
  - si ritiene opportuno rivedere le frane a valle del castello con particolare riferimento alla loro pericolosità rispetto ai fabbricati del centro storico sottostanti.
- Tavola 3, Carta Geoidrologica:
  - nel settore settentrionale della zona di pianura prossima al piede della collina è necessario correggere l'andamento di alcune isopieze dalle quali risulta erroneamente che la falda è affiorante o prossima alla superficie.
- Tavola 4, Carta della caratterizzazione litotecnica dei terreni e della suscettività all'amplificazione sismica:
  - non sono state riportate alcune frane nella porzione occidentale dell'area collinare;
  - deve essere corretta la numerazione delle prove MASW segnate i carta in accordo con quanto indicato in legenda;
  - devono essere verificate le quote riportate sull'asse delle ordinate delle sezioni;
  - ai sensi della Determinazione Dirigenziale n. 540/DB1400 del 09.03.2012, con la quale sono



state definite le modalità per la predisposizione degli studi finalizzati alla prevenzione del rischio sismico a supporto degli strumenti urbanistici generali e loro varianti, generali e strutturali, dei Comuni compresi nelle zone sismiche 3S e 3, entrate in vigore dal 1° giugno 2012, si ricorda che è prevista la predisposizione di tre elaborati cartografici, una carta delle indagini, una carta geologico-tecnica e una carta della microzonazione omogenea in prospettiva sismica (MOPS); per il caso in esame, non avendo molte indagini disponibili si ritiene che i dati della carta delle indagini possano essere inseriti nella carta geologico-tecnica.

- Tavola 5, Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica:
  - o la perimetrazione delle zone in classe IIb deve essere rivista tenendo conto dei dati sull'inclinazione dei versanti contenuti nella Tavola 1, Carta dell'acclività;
  - o la classe III indifferenziata non può essere utilizzata in zone prossime al concentrico, che devono essere indagate in modo approfondito, in particolare se edificate;
  - o sono presenti zone edificate in classe II sottostanti ad aree in frana attiva; si ritiene opportuno che tali ambiti vengano riclassificati dalla classe II alla IIb in modo tale da evidenziarne la pericolosità e suggerire eventuali interventi di mitigazione;
  - o deve essere attentamente verificata l'opportunità di inserire in classe IIIb i fabbricati del centro storico immediatamente sottostanti all'area in frana sotto il castello.
- Tavola 6, Carta del reticolo idrografico naturale e artificiale e relative fasce di rispetto:
  - o dall'esame delle Carte di Primo Impianto risulta che il Combale Santo e il Rivo di Santa Brigida hanno sedime demaniale fino alla loro confluenza rispettivamente nel Rio Torto e nel Bedale del Molino.

Si ricorda inoltre che la documentazione geologica deve essere predisposta su supporto digitale, come richiesto dalla D.G.R. n. 64-7417 del 7/4/2014, che nell'Allegato A, Parte II, Aspetti tecnici, punto 4, contiene le specifiche tecniche per la consegna dei dati in formato digitale relativamente alla trasposizione del quadro del dissesto e della cartografia di sintesi.

Si sottolinea che la D.G.R. citata stabilisce che *"tutti i dissesti, rappresentati fino a tre coperture geometriche (punti, linee e aree), devono essere raggruppati per tipologia di dissesto (frane, esondazione, conoidi e valanghe) e consegnati nel formato di interscambio shapefile"*.

Per quanto concerne la rappresentazione della cartografia di sintesi, questa comprende esclusivamente geometrie di arco; è necessario quindi produrre un file nel formato di interscambio shapefile con i seguenti attributi: shape, istat, classe.

Distinti saluti.

IL DIRIGENTE DEL SETTORE  
Dott. For. Elio PULZONI  
(firmato digitalmente)

AP

Referente:  
Dott. Geol. Antonio Pagliero - tel 0171321945  
antonio.pagliero@regione.piemonte.it  
Corso Kennedy, 7 bis -12100 CUNEO  
Tel. 0171321911 Fax 0171602084





Codice Fiscale e Partita IVA n. 00447820044  
Sito web: [www.provincia.cuneo.it](http://www.provincia.cuneo.it)  
P.E.C.: [protocollo@provincia.cuneo.legalmail.it](mailto:protocollo@provincia.cuneo.legalmail.it)

SETTORE TUTELA DEL TERRITORIO  
Ufficio Pianificazione  
E-mail: [ufficio.pianificazione@provincia.cuneo.it](mailto:ufficio.pianificazione@provincia.cuneo.it)  
Corso Nizza, 21 – 12100 Cuneo  
Tel. 0171.445359 – Fax 0171.445990  
LF/tz-ec

Al Sig. Sindaco  
del Comune di  
MANTA

consegnata in  
conferenza

Classifica: 07.05.03 Anno 2016 Fascicolo 3

**Oggetto: Comune di Manta: Variante strutturale 2-2015 - Conferenza di copianificazione sulla Proposta Tecnica del Progetto Preliminare e sulla documentazione per la verifica di assoggettabilità alla VAS - Osservazioni e contributi ai sensi dell'art.15, comma 6, lettere a. e b. della L.R. 56/77.**

L'Ufficio Pianificazione del Settore Tutela del Territorio ha esaminato la variante in rapporto al Piano Territoriale Provinciale, dal quale si evidenzia che ai sensi dell'art. 1.8- Adeguamento dei PRG, delle Norme di attuazione, i Comuni sono tenuti ad adeguarsi entro 7 anni dall'approvazione.

Pertanto, in base alle disposizioni contenute nella circolare interna n. 1-2016, in data 06.05.2016, essendo trascorso il periodo di 7 anni stabilito, il Comune nella predisposizione della Variante in oggetto è tenuto a procedere all'adeguamento alle disposizioni del PTP.

A tal fine dovrà essere dimostrato da idonea documentazione che le scelte adottate sono coerenti con le politiche individuate dal PTP, facendo particolare riferimento agli articoli normativi riportati nelle "Indicazioni procedurali", contenute nel documento di "Adeguamento dei PRG al Piano Territoriale Provinciale".

In merito agli interventi previsti si sottolinea quanto segue.

- Nel PTP il centro storico è classificato di rango C, come centro di media rilevanza regionale e costituisce riferimento per orientare le politiche di promozione e valorizzazione del tessuto storico. Considerato che in tale ambito sono presenti edifici per i quali non è stato ancora individuato il tipo di intervento, si ritiene di evidenziare che il medesimo dovrà essere finalizzato alla tutela e valorizzazione del nucleo antico, come precisato all'art. 2.13 - Centri storici, delle Norme del PTP.

- In merito alle modifiche di carattere residenziale, tenuto conto che sono previste ad integrazione del tessuto urbano esistente, si ritiene di osservare:
  - oggetto 3, nell'attuazione dell'area dovranno essere considerate e rispettate le distanze previste dalla ferrovia esistente;
  - oggetto 4, si suggerisce di indicare anche in legenda gli edifici oggetto di demolizione e rilocizzazione della volumetria previsti nelle tavole (area 01RPR01);
  - oggetto 6, considerate le classi di pericolosità geomorfologica e di idoneità all'utilizzazione urbanistica dell'area e le particolari caratteristiche ambientali della zona, si ritiene di consigliare che l'edificazione della stessa sia attuata tenendo conto delle limitazioni determinate dalle medesime classi.  
Si raccomanda inoltre, considerata la vicinanza con l'ambito di importanza documentario-paesaggistico, che venga posta attenzione all'inserimento ambientale ed alla tipologia edilizia dei nuovi fabbricati.
- Si rilevano inoltre alcune discordanze tra la Relazione illustrativa, le Norme di attuazione e la Verifica di assoggettabilità a VAS in merito a dati quantitativi e/o parametri urbanistici relativi a superfici e indici di utilizzazione territoriale, volumi e capacità insediativa residenziale.

Il Settore Viabilità Cuneo-Saluzzo, presa visione della documentazione trasmessa, osserva quanto segue.

**OGGETTO 5.** Si ritiene puntualizzare che non potranno essere autorizzati accessi dalla SP 589, come specificato all'art. 23 delle N.T.A. e che la fascia di rispetto da osservare per le nuove costruzioni dalla SP 589 è di 10 m.

**OGGETTO 10. "Dinamiche di Azione"** Nell'ambito del progetto di riqualificazione di determinati ambiti e luoghi del Comune di Manta attraverso l'individuazione di *Itinerari* e *Centri Nodali*, si identificano dei punti attrezzati che funzionano da supporto logistico per le seguenti attività:

- Centro di Ricevimento e struttura fabbricativa polivalente.  
Vedi OGGETTO 11.
- Punto tappa preferenziale.
- Ritrovo in spazi aperti con giardino.
- Sito di smistamento e parcheggio interscambio.

L'accesso all'area parcheggio dovrà avvenire da Via del Peso Pubbico (incrocio semaforizzato); in alternativa, ai fini di ottenere un rallentamento della velocità dei veicoli, si potrebbe prevedere una rotonda di testata sulla SP589 intersezione via Strada Statale che svolga la funzione anche di smistamento veicoli per il parcheggio di interscambio.

**OGGETTO 11.** Nell'ambito del progetto di riqualificazione dell'area, per la realizzazione di un *Centro di ricevimento e struttura fabbricativa polivalente*, ai fini della sicurezza stradale e data la vicinanza della rotonda, non potranno essere previsti accessi dalla SP 589. Il Progetto Urbano dovrà prevedere l'accesso al futuro *Centro* da via L. Burgo.

Si auspica che prima della Proposta Tecnica Definitiva abbia luogo un incontro tra i Progettisti e l'Ufficio Tecnico Provinciale Reparto di Saluzzo per individuare le migliori soluzioni.

**OGGETTO 12.** Visti gli interventi elencati nel progetto di riqualificazione ambientale della strada provinciale SP589, asse centrale dell'abitato di Manta, si rammenta che tutti gli interventi dovranno essere consoni con quanto stabilito dal *Codice della Strada* e dal *D.M. 05/11/2001 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade"* e non saranno possibili restringimenti della carreggiata esistente.

Il progetto di riqualificazione urbana della SP589 dovrà prendere in considerazione anche la ~~riorganizzazione~~ degli accessi esistenti, l'eventuale realizzazione/ampliamento di nuove rotonde per implementare la sicurezza.

Si ritiene, comunque, che prima della Proposta Tecnica Definitiva abbia luogo un incontro tra i Progettisti e l'Ufficio Tecnico Provinciale Reparto di Saluzzo per definire, sulla base di un progetto esecutivo che prenda in considerazione un tratto della SP589, gli interventi ammissibili.

**OGGETTO 13.** Vista la descrizione e motivazione dell'intervento, si concorda sull'allontanamento delle consistenze fabbricative per sostituzione/demolizione edificio esistente dalla strada provinciale, nel contempo si precisa che la riorganizzazione funzionale dell'area non potrà prevedere accessi dalla SP589.

Nell'ambito dell'intervento, visto l'allontanamento del fabbricato dalla strada provinciale, ai fini della sicurezza valutare la possibilità di un ampliamento del raggio della rotonda esistente.

- Nell'ambito della riorganizzazione funzionale della SP 589 si suggerisce la possibilità, da parte del Comune, di sostituire il tappeto bituminoso con un altro di tipo fonoassorbente e drenante.
- Se non previsto nella variante strutturale, nell'ambito della riqualificazione comunicata per la SP589, si dovrà creare un nuovo articolo delle N. di A. e individuare sulle tavole di P.R.G.C., le possibili aree adiacenti alle fermate autobus esistenti/progetto da preordinare all'esproprio. Tali aree dovranno essere destinate a fermata autobus per non intralciare il transito sulla carreggiata e consentire la salita/discesa degli utenti in sicurezza; il riconoscimento e le caratteristiche di tali aree dovrà essere concordato con il Settore Trasporti della Provincia.
- In un'ottica di organizzazione funzionale del territorio comunale, visto l'utilizzo della SP589 come asse di sviluppo urbanistico, al fine di collaborazione tra Enti e di sicurezza stradale, sarebbe opportuno prevedere/organizzare anteriormente allo sviluppo dei piani urbanistici, opportuni incontri in collaborazione con l'Ufficio Tecnico Viabilità della Provincia, per definire le future aree di lottizzazione, rotonde, accessi e le riqualificazioni ambientali che interessano le strade di competenza provinciale o loro zone adiacenti.

#### Osservazioni relative al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica

##### Ufficio Controllo emissioni ed energia del Settore Tutela del Territorio

In riferimento alla documentazione di cui in oggetto, si ritiene - per quanto di competenza - che la variante di che trattasi possa essere esclusa dalla procedura di VAS ex art. 20 della L.R. 40/98 e s.m.i.

Nel contempo, si fa osservare all'Amministrazione Comunale quanto segue:

1. relativamente alle aree residenziali, deve essere preso in considerazione il problema della raccolta e del trattamento delle acque reflue, valutando se le zone oggetto di variante risultino servite o meno dalla pubblica fognatura. Al riguardo, è necessario effettuare valutazioni sulla sostenibilità idraulica delle reti esistenti e degli sfioratori, sulla possibilità di realizzare reti distinte per le acque nere e le acque meteoriche e sulla potenzialità residua dell'impianto di depurazione. Laddove non sia possibile il convogliamento dei reflui in pubblica fognatura, occorre prendere in esame altri potenziali interventi per contenere l'impatto ambientale degli scarichi;
2. sarebbe, inoltre, opportuno prevedere specifiche disposizioni nelle NTA per la realizzazione degli edifici, sulla base delle norme volte alla riduzione dei consumi energetici, al miglioramento dell'efficienza energetica ed all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili. Per un approfondimento nella materia, si cita la D.G.R. n. 46-11968 del 04/08/2009, riguardante l'Aggiornamento del Piano regionale per il risanamento e la tutela della qualità dell'aria - Stralcio di piano per il riscaldamento ambientale e il

condizionamento e disposizioni attuative in materia di rendimento energetico nell'edilizia ai sensi dell'art. 21, comma 1, lettere a), b) e c) della L.R. 28 maggio 2007, n. 13 "Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia".

Per quanto concerne l'aggiornamento della zonizzazione acustica comunale, si coglie l'occasione per segnalare la novità normativa introdotta al comma 6 bis dell'art. 7 della L.R. 52/2000 dalla L.R. 3/2013: "la modifica o revisione della classificazione acustica, ove attuata in sede di predisposizione o modifica degli strumenti urbanistici secondo le procedure di cui alla l.r. 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo), è svolta contestualmente a tali procedure".

Restando a disposizione per eventuali chiarimenti, l'occasione è gradita per porgere distinti saluti.

IL DIRIGENTE

Dott. Luciano Fantino





Inviato Via Pec

Prot. n. 68547

Cuneo li,

10 AGO. 2016

Spett. le Comune di Manta  
protocollo@pec.comune.manta.cn.it

PC REGIONE PIEMONTE  
COPIANIFICAZIONE URBANISTICA AREA SUD-  
OVEST  
C.so De Gasperi, 40  
12100 Cuneo  
[territorio-ambiente@cert.regione.piemonte.it](mailto:territorio-ambiente@cert.regione.piemonte.it)

PC PROVINCIA DI CUNEO  
Ufficio Urbanistica  
Alla c.A dr.ssa T. Zurletti  
[Tiziana\\_zurletti@provincia.cuneo.it](mailto:Tiziana_zurletti@provincia.cuneo.it)  
[protocollo@provincia.cuneo.legalmail.it](mailto:protocollo@provincia.cuneo.legalmail.it)

Riferimento prot. Comune di Manta n. 5127 del 20/06/2016; Prot. Arpa n. 52227 del 20/06/2016

**OGGETTO:** Variante strutturale n. 2 al P.R.G.C. del Comune di Manta. Valutazione Ambientale Strategica secondo l'art 13 del D.Lgs. 152/2006.

Con la presente si trasmette il contributo, in qualità di Ente con competenze in materia ambientale, in merito alla variante in oggetto.

A disposizione per eventuali chiarimenti, si porgono cordiali saluti.

IL RESPONSABILE STRUTTURA SEMPLICE  
DI PRODUZIONE  
Dr. Ivano RICCARDI

IR/FL/III

Il Funzionario Istruttore  
Dr. Arch. Fabio LUCCHESI  
[flucches@arpa.piemonte.it](mailto:flucches@arpa.piemonte.it) - 011.19680520



Figura1

Figura 2

Il PRG identifica l'area come di importanza naturalistico - ambientale, pertanto il nuovo intervento non risulta coerente come previsione di insediamento residenziale. A fronte dei sopracitati vincoli e problematiche si propone di rivalutare la strategia del piano in riferimento all'area 01CR01, tenendo conto che la pianificazione territoriale dovrebbe individuare aree idonee a potenziali sviluppi di ogni tipo di matrice, sostenibili dal punto di vista ambientale, paesaggistico nonché di rispetto dei vincoli e non ultimo della sicurezza, reperendo in altre aree del territorio di Manta la possibilità di incrementare i propri insediamenti.

**Qualsiasi problema ambientale esistente, pertinente al piano o programma, ivi compresi in particolare quelli relativi ad aree di particolare rilevanza ambientale, culturale e paesaggistica (...)**

In merito all'incremento urbanistico previsto ed alle previsioni ubicate in area esterna al concentrico, si ritiene che il Comune dovrebbe esprimersi in merito all'adeguatezza dei servizi di approvvigionamento idrico, rete fognaria ed al servizio di gestione della raccolta dei rifiuti urbani, prevedendone comunque idoneo ridimensionamento e compensazione ecologica. Inoltre le valutazioni inerenti gli aspetti ambientali relativi all'ampliamento dell'area 01RN04 non ancora edificata, di cui l'ampliamento in oggetto è funzionale alla sua edificazione, dovrebbero essere sviluppati sull'intera area complessiva pari a circa 7.200 mq.

Si evidenzia che le previsioni 02CR18, 02RQR01, 03CR15, 03CR18, 03CR16 a/b e 03CR17 ricadono in capacità uso del suolo in classe I (verde). Classificazione adottata per determinare le potenzialità produttive delle diverse tipologie pedologiche. Nel caso specifico rientrando in classe I il suolo di buona qualità che permette un'ampia possibilità di scelte colturali e usi dello stesso sempre in ambito agricolo.

**Considerazioni conclusive**

Relativamente alle implicazioni di carattere idrogeologico e geomorfologico delle trasformazioni proposte, ivi comprese la compatibilità con le condizioni di dissesto e pericolosità e con l'equilibrio idrogeologico del territorio, si rimanda alla normativa vigente in materia ed alle valutazioni dei settori regionali competenti.

A seguito dell'analisi della documentazione pervenuta, si ritiene che la variante possa essere esclusa dalla fase di valutazione ambientale ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. 4/2008,

Si ritengono importanti le seguenti prescrizioni di carattere mitigativo, da specificare e approfondire a seconda delle previsioni di piano:

- venga ridotta l'impermeabilizzazione delle superfici scolanti adottando pavimentazioni permeabili, particolarmente indicate in cortili, marciapiedi, parcheggi, prevedendo l'uso di manto bituminoso solo nei luoghi di maggior frequenza di passaggio

- Per le aree a verde si chiede di prediligere la scelta di specie autoctone arbustive e arboree a chioma ampia e crescita veloce escludendo specie esotiche o di esclusivo valore ornamentale, al fine di favorire il più possibile la presenza temporanea e/o permanente di entomofauna ed avifauna in un più generale contesto di rispetto e tutela della biodiversità, ovvero offrendo a tali faune sufficienti condizioni per il soddisfacimento delle loro esigenze trofiche e spaziali; Inoltre si chiede di tenere presente nella scelta delle essenze la DGR 46-5100 del 18 dicembre 2012 e la documentazione scaricabile al link: [http://www.regione.piemonte.it/ambiente/tutela\\_amb/esotiche/invasive.htm](http://www.regione.piemonte.it/ambiente/tutela_amb/esotiche/invasive.htm).
- Per le fasi di cantiere, si chiede di adottare tutte le precauzioni possibili per non trasferire in loco terreni di riporto/ suolo fertile contenenti **semi o propaguli vegetativi** di specie alloctone invasive oltre a controllare il possibile sviluppo delle stesse tramite l'inerbimento in tempi rapidi dei cumuli di terra accantonati attraverso la semina di miscugli di specie erbacee autoctone e compatibili con la stagione;
- prescrizioni per gli interventi edilizi che consentano l'**inserimento armonioso** nel contesto ambientale, evitando impatti visivi contrastanti. Dovrà essere garantita una buona integrazione degli interventi con gli elementi del contesto paesaggistico in cui si collocano e mitigare gli impatti visivi sul paesaggio realizzando fasce di mitigazione paesaggistica (fasce tampone). Si richiede inoltre di recepire le linee guida adottate con D.G.R. n. 30-13616 del 22 Marzo 2010 "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia" e gli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale", quali strumenti di indirizzo per la pianificazione e la progettazione degli interventi di trasformazione del territorio.
- Negli interventi edilizi di nuova costruzione o adattamento di quelli già esistenti si dovranno prevedere accorgimenti e misure finalizzati alla minimizzazione dei consumi di energia ed all'uso di fonti energetiche rinnovabili, secondo il D.lgs 192/05 e la LR 13/07 e s.m.l., prediligendo la costruzione di edifici in elevate classi energetiche (A, B) ovvero l'applicazione del Protocollo Itaca – Residenziale raggiungendo risultati di valutazione pari almeno al "Buono";
- In merito ai **rifiuti urbani** dovrà essere verificata la coerenza con i criteri definiti dalla DGR n. 32-13426 del 1.03.2010 concernente i "Criteri tecnici regionali in materia di gestione dei rifiuti urbani", la quale prescrive che le Amministrazioni Comunali, negli strumenti di pianificazione urbanistica di competenza, prevedano tra l'altro la localizzazione delle infrastrutture e dei punti di conferimento necessari alla raccolta differenziata delle varie frazioni da cui sono composti i rifiuti urbani.
- Ai sensi dell'art. 146 del D.lgs 152/2006 3 dell'art. 42, comma 6 del PTA, per le finalità di **risparmio idrico** si suggerisce, in aggiunta al riutilizzo delle acque meteoriche, siano utilizzate per tutti gli usi compatibili, acque prelevate al di fuori del pubblico servizio di acquedotto..
- Prevedere di individuare ed inserire tutte le soluzioni, anche edilizie, finalizzate e limitare al minimo gli impatti che possono determinare processi di degrado del suolo: erosione, contaminazione, perdita di fertilità, impermeabilizzazione, compattazione, diminuzione della biodiversità e diminuzione della materia organica.
- Limitazione della **dispersione di flusso luminoso** mediante l'utilizzo di lampade per l'illuminazione pubblica e provata ad alta efficienza (LED), la regolamentazione degli orari di accensione dell'illuminazione decorativa, l'applicazione di regolatori di flusso luminoso.

Manta VAS\_VS 2-2015

Pagina 12 di 13

**ARPA Piemonte – Ente di diritto pubblico**

Codice Fiscale – Partita IVA 0717638017  
 Dipartimento territoriale di Cuneo (Piemonte Sud Ovest)  
 Via Vecchia di Borgo San Dalmazzo, 11 – 12100 Cuneo – Tel. 0171329211 – fax 0171329201  
 E-mail: [dp.cuneo@arpa.piemonte.it](mailto:dp.cuneo@arpa.piemonte.it) - PEC: [dp.cuneo@pec.arpa.piemonte.it](mailto:dp.cuneo@pec.arpa.piemonte.it)



- individuazione di misure finalizzate a ridurre il potenziale impatto causato sull'**avifauna** rispetto alla realizzazione di edifici con facciate con ampie superfici vetrate trasparenti o riflettenti, modalità costruttiva che risulta essere un'importante causa di mortalità sull'avifauna, in quanto gli uccelli non sono in grado di percepire le superfici vetrate come ostacolo; le NTA dovranno prevedere l'utilizzo di materiali opachi o colorati o satinati o idoneamente serigrafati, evitando materiali riflettenti o totalmente trasparenti, in modo da risultare visibili all'avifauna ed evitare collisioni. Al fine di migliorare l'effetto di mitigazione nei confronti dell'avifauna, si raccomanda di fare riferimento alla pubblicazione "Costruire con vetro e luce rispettando gli uccelli" (Stazione ornitologica svizzera Sempach, 2008), scaricabile dal sito [www.windowcollisions.info/public/eitfaden-voegel-und-glas\\_it.pdf](http://www.windowcollisions.info/public/eitfaden-voegel-und-glas_it.pdf)
- Nell'ottica di garantire una effettiva compensazione degli interventi di utilizzo del suolo, si evidenzia l'importanza di prevedere azioni di compensazione ecologica volte all'implementazione della rete ecologica locale, oltre a prevedere adeguate fasce tampone e filtro vegetazionali (specie arboree arbustive autoctone) a corredo del perimetro delle nuove aree in previsione;
- Contestualmente alla richiesta di permesso di costruire o presentazione del SUE, deve essere presentata una proposta di **compensazione ambientale**, diretta a sostituire e ripristinare il valore del suolo perso, avendone il medesimo valore. In alternativa, se verificata l'assenza di luoghi da riconvertire a pratiche agricole, si può ricorrere alla creazione di nuovi valori ambientali naturali e paesaggistici, il più simili possibili alla risorsa persa come ad esempio la realizzazione di nuovi sistemi naturali permanenti in **aree da reperire altrove rispetto al luogo delle previsioni**, che vanno ad aumentare il bilancio ecologico del comune (siepi, filari, prati permanenti, boschi, aree umide). La proposta di compensazione ambientale dovrà indicare le aree pubbliche o private individuato da sottoporre a contratto di valorizzazione ambientale ed ecologica, la tipologia di opere ambientali ed ecologiche da realizzare, l'**effettivo inizio della realizzazione di tali opere**.
- Al fine di garantire il rispetto di obiettivi di sostenibilità ambientale, sarà necessario individuare opportune mitigazioni della previsione prendendo spunto da quanto previsto dall'art. 21 del nuovo PTR approvato con DCR n. 122-29783 del 21/07/2011, i nuovi insediamenti produttivi devono configurarsi come Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate (APEA), ovvero applicare nella progettazione dell'area i criteri previsti dal Protocollo ITACA – Edifici industriali con il raggiungimento di un punteggio "buono";
- Prevedere l'allaccio a pubblica fognatura delle previsioni in oggetto, previa valutazione della capacità residua dell'impianto di depurazione;

Si ricorda che dovranno essere individuati nel Piano di Monitoraggio appositi indicatori anche per le mitigazioni e le compensazioni individuate e le stesse dovranno trovare collocazione nelle NTA del PRGC.



## Verifica di Assoggettamento VAS - Organo Tecnico Comunale

In attuazione alla D.G.R: n. 12-8931 del 09.06.2008, prima dell'adozione del Progetto Preliminare della Variante al P.R.G.C. l'Amministrazione precedente deve sottoporre la proposta di variante allo strumento urbanistico alla verifica preventiva di assoggettabilità VAS (Valutazione Ambientale Strategica).

Con delibera della Giunta Comunale n. 62/2017 l'Amministrazione Comunale ha istituito l'**Organo Tecnico** dell'Ente deputato a gestire il procedimento VAS.

L'Organo Tecnico Comunale sulla base dei Pareri in merito alla Verifica di Assoggettabilità alla VAS dispone il **Provvedimento Conclusivo** qui riportato.

Il parere di esclusione, che prende atto delle valutazioni di non assoggettabilità degli Enti, è motivato e condizionato ad integrazioni e modifiche normative di cui si deve prendere atto nel Progetto Preliminare della Variante.

La Giunta Comunale nella seduta del 09.09.2017 n° 66 ha preso atto del verbale dell'Organo Tecnico VAS.

Con il Provvedimento si conclude la fase di verifica che **esclude la Variante Strutturale 2/2015 dal processo di Valutazione Ambientale** ai sensi del D.Lgs n. 152/2006 e della DGR n. 12-8931 del 9/06/2008 e della L.R. 56/77 e s.m.i., in quanto non determina effetti significativi sull'ambiente.

### 4 Conclusioni e parere dell'Organo Tecnico Comunale

L'Organo Tecnico Comunale, in riferimento alla verifica preventiva di assoggettabilità alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (D.Lgs.152/2006 s.m.i., DGR n.12-8931 del 09/06/2008), in seguito a quanto sopra esposto,

- **esprime parere positivo in merito alla compatibilità ambientale** della Variante Strutturale 2/2015 al Piano Regolatore Generale Comunale, **a condizione che questa si uniformi alle prescrizioni rilasciate**, in fase di acquisizione dei relativi pareri, dagli Enti con competenze ambientali;
- decreta di procedere alla pubblicazione all'Albo Pretorio e sul sito web del Comune del presente parere e della trasmissione in copia del medesimo ai Soggetti competenti in materia ambientale, unitamente alla Delibera di approvazione del Consiglio Comunale.

Nel Progetto Preliminare siano recepite le seguenti modifiche generali come da Pareri allegati e consegnati:

1. Adeguamento della Variante alle disposizioni del Piano Territoriale Provinciale per la formulazione del parere di compatibilità da parte della Provincia, seguendo le indicazioni procedurali fornite in sede di Conferenza.
2. Raffronto e verifica della rispondenza tra i dati quantitativi riportati nella relazione, nelle norme e nella verifica VAS.
3. Norme di Attuazione verifica:
  - a) impianto normativo al Regolamento Edilizio.
  - b) prescrizioni relative alle fasce di rispetto in generale e in particolare cimiteriali;
  - c) riferimento ai Criteri commerciali;
  - d) art. 31 relativo alle "norme in verifica" per quanto concerne il centro storico;
  - e) *apposito capitolo di normativa generica riguardo a requisiti energetici, mitigazioni e compensazioni ambientali, riduzione impermeabilizzazione, scelta di specie autoctone per le aree verdi, inserimento armonioso degli interventi edilizi, minimizzazione consumi energetici, risparmio idrico, limitare al minimo gli impatti per quanto concerne il degrado del suolo, limitazione dispersione flusso luminoso, fasce tampone e filtri vegetali per le nuove aree in previsione, compensazione ambientale per aumentare il bilancio ecologico del comune, richiamo alle linee APEA;*
  - f) *misure di compensazione per gli impatti non mitigabili: quali corridoi ecologici, superfici boscate, paesaggio agrario, ripristino ambientale aree degradate e rinaturalizzazione aree dismesse, costituzione e valorizzazione formazioni arboree lineari, ecc...*



4. Aggiornamento, nella Tavola n. 3 in scala 1:1000 Aree di importanza storico-artistica documentario-paesaggistica, e nella relativa normativa, delle tipologie di intervento allo stato di effettiva attuazione, alla previsione di intervento dove era prevista genericamente la manutenzione, oltre a qualche modifica di precedenti indicazioni
5. Verifica dei contenuti della Variante con le prescrizioni in salvaguardia del Piano Paesaggistico Regionale, particolare per quanto riguarda la coerenza con le norme relative alle componenti naturalistico-ambientali, storico-culturali, percettivo-identitarie e morfologico-insediative relativamente ai diversi oggetti. Verifiche puntuali riguardo a oggetto 6 verifica visuali, oggetto 12 riqualificazione strada (artt. 22 e 30 NdA del PPR), oggetto 14 definire compensazioni ambientali.
6. Adeguamento PAI per gli aspetti geologico-idraulici, secondo quanto espresso con il Parere Settore Difesa del Suolo.. Verifica normativa commerciale come da Nota del Settore competente del 7/09/2016. Predisporre la zonizzazione acustica contestualmente alle procedure della Variante.



7. Modifica del perimetro dell'abitato secondo le indicazioni fornite nel parere. Integrazione in legenda dell'indicazione della fascia di rispetto cimiteriale e rappresentazione sull'elaborato cartografico di una sola fascia di profondità pari a mt. 200,00.
8. Oggetti 3 - 4: Maggiore approfondimento circa lo stato attuale dei luoghi ai fini della prevista riconversione in agricolo, in particolare per i terreni, al fine di valutarne l'eventuale contaminazione derivante dalla precedente attività zootecnica. Chiarire compensazioni ambientali derivanti dalla perequazione.
9. Oggetto 6: Area normativa 01CR01. Normare puntualmente l'intervento a margine del centro storico, date le caratteristiche ambientali dell'area, con prescrizioni di tipologie, materiali ed inserimento nel contesto, anche subordinandolo alla valutazione in sede di Commissione Locale del Paesaggio. Rivalutare l'intervento anche in termini di impatto visivo, tramite un ridimensionamento dell'ambito e di conseguenza delle quantità previste, con l'esclusione delle porzioni in classe geologica non idonea. Verifica delle misure di compensazione ambientale.
10. Oggetti 10 - 11 -12: Le previsioni di questi Progetti Urbani complessi comportano particolare attenzione e cura nella soluzione di funzioni e di servizi che ne permettano l'attuazione e la gestione nel tempo. In special modo nell'individuazione del sito di smistamento, per una realistica previsione, si riscontra l'indicazione di localizzare il parcheggio unicamente nelle aree indicate con le lettere A e C mantenendo e valorizzando nell'attuazione le caratteristiche ambientali della zona. Per il progetto di riqualificazione urbana dell'asse centrale (strada provinciale 589) non saranno possibili restringimenti della carreggiata esistente, ma si dovranno prendere in considerazione anche la riorganizzazione degli accessi esistenti e l'eventuale realizzazione/ampliamento di nuove rotonde per implementare la sicurezza. Ogni intervento dovrà essere concordato con l'Ufficio Tecnico Provinciale.
11. Oggetto 14: adeguata dotazione di verde per insediamenti produttivi.

Strutturale

Sulla base di quanto esposto e alle condizioni riportate, si ritiene che la Variante Parziale n.2/2015 al Piano Regolatore Generale Comunale di Manta **non sia da assoggettare alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica**, a condizione che vengono recepite le osservazioni- condizioni dell'Organo Tecnico sotto forma di correzioni, stralci ed integrazione di normativa di carattere generale, riportate.

Arch. Monica Rinaudo


## Osservazioni e Controdeduzioni alla Proposta Tecnica del Progetto Preliminare adottata con D.C.C. n. 22 del 23/05/2016

Il Processo di Valutazione Ambientale è stato concluso con il Provvedimento Conclusivo espresso dall'Organo Tecnico Comunale secondo la procedura di pianificazione prevista dalla L.R. 56/777 e s.m.i.

Nel termine utile di presentazione, come riscontro alla Conferenza di Copianificazione, sono pervenute **3 osservazioni per la Proposta Tecnica del Progetto Preliminare**, da parte della Regione, Direzione Programmazione Strategica - Politiche territoriali ed Edilizia, prot. B60305/A16000 del 06/10/2016) e Direzione Opere pubbliche, prot. A1816A e della Provincia (prot. 2016/72695 del 04/10/2016). In relazione alla **Verifica di Assoggettabilità a VAS sono pervenute 3 osservazioni**, da parte della Regione (Settore Valutazione di Piani e Programmi, prot. 30557 del 21.09.2015), dall'Arpa (Prot. N. 77379 del 24.09.2015) e dalla Provincia (prot. 0088447 del 18.09.2015).

Non sono pervenute **osservazioni/proposte** da parte di privati.

Vengono di seguito riportate le Osservazioni ed i Contributi espressi in Conferenza di Pianificazione, relativamente alla Proposta Tecnica, delle cui Controdeduzioni il soggetto proponente si avvale per predisporre il Progetto Preliminare.

Le Osservazioni ed i Contributi pervenuti relativamente alla verifica di assoggettabilità VAS, sono riportate per sintesi e controdedotte nel Documento dell'Organo Tecnico allegato in precedenza. Per una lettura completa dei pareri si rimanda al testo generale prodotto dagli Enti e depositato presso l'ufficio tecnico comunale.

### CONTRODEDUZIONE

### GENERALE

Nel Progetto Preliminare vengono recepite le seguenti modifiche generali come da Pareri allegati e consegnati:

Si procede all'Adeguamento della Variante alle disposizioni del Piano Territoriale Provinciale per la formulazione del parere di compatibilità da parte della Provincia, seguendo le indicazioni procedurali fornite in sede di Conferenza.

Si procede al raffronto e alla verifica della rispondenza tra i dati quantitativi riportati nella relazione, nelle norme e nella verifica VAS.

Norme di Attuazione:

si adegua l'impianto normativo al Regolamento Edilizio

si inseriscono prescrizioni relative alle fasce di rispetto in generale e in particolare cimiteriali

si inserisce il riferimento ai Criteri commerciali

si chiarisce l'art. 31 relativo alle "norme in verifica" per quanto concerne il centro storico

*si inserisce apposito capitolo di normativa generica riguardo a requisiti energetici, mitigazioni e compensazioni ambientali, riduzione impermeabilizzazione, scelta di specie autoctone per le aree verdi, inserimento armonioso degli interventi edilizi, minimizzazione consumi energetici, risparmio idrico, limitare al minimo gli impatti per quanto concerne il degrado del suolo, limitazione dispersione flusso luminoso, fasce tampone e filtri vegetali per le nuove aree in previsione, compensazione ambientale per aumentare il bilancio ecologico del comune, richiamo alle linee APEA. Nelle N.diA. si prevedono misure di compensazione per gli impatti non mitigabili: quali corridoi ecologici, superfici boscate, paesaggio agrario, ripristino ambientale aree degradate e rinaturalizzazione aree dismesse, costituzione e valorizzazione formazioni arboree lineari, ecc...*

Come già indicato nella Proposta Tecnica del Progetto Preliminare è stata approfondita e modificata la Tavola n. 3 in scala 1:1000 Aree di importanza storico-artistica e documentario-paesaggistica. Si è proceduto all'aggiornamento delle tipologie di intervento allo stato di effettiva attuazione, alla previsione di intervento dove era prevista genericamente la manutenzione, oltre a qualche modifica di precedenti indicazioni.

Si è riscontrato che l'area 01RC1g non ha avuto attuazione come nuova costruzione di completamento. Trovandosi essa in zona strategica di servizi per il Progetto Urbano, essendo anche di proprietà comunale, si conviene che è possibile un trasferimento di destinazione d'uso con l'area V sulla strada vicinale di Valcrosa più a monte, a parità di superficie e quindi di quantità di servizi e di capacità edificatoria (Ogg. 1).

Per una più agevole lettura del Progetto Preliminare le sigle riportate in cartografia relativamente agli interventi in modifica sono di color blu, mentre le sigle in nero confermano quelle del piano vigente. La definizione degli interventi in cartografia comporta anche la revisione degli interventi definiti nelle Norme di Attuazione con il dovuto aggiornamento del titolo III Normativa degli interventi edilizi e del successivo art. 31 Area di importanza documentario paesaggistica.

La Scheda Quantitativa dei dati Urbani viene aggiornata.

Si predispongono la verifica della presenza di vincoli reiterati con apposito elaborato.

Si verificano e si riportano in Relazione i contenuti della Variante con le prescrizioni in salvaguardia del Piano Paesaggistico Regionale.

Per quanto concerne i criteri commerciali è stata approvata la rettifica dei precedenti criteri con un nuovo documento "Indirizzi Generali e Criteri. Disciplina del Commercio" redatto secondo quanto richiesto da Nota del Settore competente del 7/09/2016. Per quanto riguarda l'adeguamento del Piano Regolatore: si confermano le perimetrazioni dell'Addensamento Storico rilevante A1 (con lo stralcio dall'individuazione dell'area di importanza storico artistica del castello) e dell'Addensamento Commerciale Urbano Minore A4 e si riconosce un'unica Localizzazione L1.1 in affaccio su uno dei lati della strada. Le perimetrazioni delle zone di insediamento commerciale sono riportate sulla tavola in scala 1:2000 e si aggiornano le N.di A. in riferimento ai nuovi criteri adottati.

Come suggerito nei pareri la zonizzazione acustica sarà predisposta contestualmente alle procedure della Variante.

## **CONTRODEDUZIONE**

## **OGGETTO n. 1**

In cartografia: come da osservazione viene integrata la legenda con l'indicazione della fascia di rispetto cimiteriale e viene rappresentata sull'elaborato cartografico una sola fascia di profondità pari a mt. 200,00.

Si aggiorna inoltre la cartografia (Tav. 1 e 2) con:

il riconoscimento di un'area a parcheggi pubblici esistente 01SP13 in sostituzione di parte dell'area normativa 01DR05;

trasferimento di destinazione d'uso con l'area V sulla strada vicinale di Valcrosa più a monte dell'area 01RC1g, a parità di superficie e quindi di quantità di servizi e di capacità edificatoria.

lo stralcio di un capannone demolito nell'area 03PC 01, come correzione di errore materiale di utilizzo file non aggiornato.

## **CONTRODEDUZIONE**

## **OGGETTO n. 1.1**

Perimetrazione. In cartografia viene modificato il perimetro dell'abitato secondo le indicazioni fornite nel parere e cioè: si escludono la ferrovia e le aree cimiteriali compresi i servizi ineditati.

Si esclude l'area 02R01 (verso Verzuolo), le aree HR adiacenti all'area 02AR16 verso Saluzzo e le parti inedificate di Gerbola non pertinenti agli edifici esistenti. Si predispongono la documentazione in formato shapefile e dxf in coordinate UTM/WGS84 per la georeferenziazione e in formato pdf firmato digitalmente e cartaceo in scala 1:2000.

## **CONTRODEDUZIONE**

## **OGGETTO n. 2**

Adeguamento PAI. Aspetti geologico-idraulici: gli elaborati della Variante vengono modificati dal Geologo incaricato secondo quanto espresso con il Parere Settore Difesa del Suolo.

## **CONTRODEDUZIONE**

## **OGGETTO n. 3**

Tra le possibili alternative, l'area posta in una parte marginale dell'abitato, stretta tra una viabilità locale ed il sedime ferroviario, che, pur di origine agricola, poco si adatta alla coltivazione per ubicazione, è stata considerata la migliore per ricevere in perequazione le superfici utili lorde in trasferimento da due situazioni non idonee all'edificazione. Il trasferimento da un'area collinare di effettiva criticità ambientale sommata alla possibile attuazione di servizi in fascia di rispetto cimiteriale in un unico ambito consente anche una "compattazione" degli interventi alla luce di un obiettivo di "non spreco" del suolo, grazie anche all'utilizzo di viabilità ed urbanizzazioni già esistenti.

## **CONTRODEDUZIONE**

## **OGGETTO n. 4**

Si indicano in legenda sulla Tav. 1:2000 gli edifici indicati in cartografia con un tratteggio già demoliti e di cui si è prevista la rilocalizzazione.

## **CONTRODEDUZIONE**

## **OGGETTO n. 5**

Si conferma come già previsto in cartografia la fascia di rispetto di mt. 10,00. Si ribadisce che non saranno ammessi accessi ulteriori a quelli esistenti.



## **CONTRODEDUZIONE**

## **OGGETTO n. 6**

Ogg. 6: Area normativa 01CR01. Come richiesto da pareri della Regione e Provincia e definito in sede di Conferenza, date le caratteristiche ambientali dell'area, l'intervento a margine del centro storico viene puntualmente normato con prescrizioni di tipologie, materiali ed inserimento nel contesto, anche subordinandolo alla valutazione in sede di Commissione Locale del Paesaggio. L'ambito viene pertanto individuato ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i., in quanto benchè esterno al centro storico, ne costituisce una "naturale" integrazione storico-paesaggistica. L'intervento viene anche rivalutato in termini di impatto visivo, tramite un ridimensionamento dell'ambito e di conseguenza delle quantità previste, con l'esclusione delle porzioni in classe geologica non idonea, limitandolo pertanto alla parte in classe IIb. Si rivedono quindi i dati quantitativi.

## **CONTRODEDUZIONE**

## **OGGETTO n. 10**

Le previsioni di questo Progetto Urbano complesso costituito da individuazione di itinerari e di centri nodali creato al fine di valorizzare e promuovere l'ambito collinare e le sue emergenze storico – architettoniche e contestualmente di creare sinergie con il centro storico e l'abitato comporta certamente delle necessità di funzioni e di servizi che ne permettano l'attuazione e la gestione nel tempo.

Il Progetto Urbano propone inoltre interventi di recupero, di riqualificazione e di connessione strutturale di varie parti dell'abitato.

Particolare attenzione e cura è stata rivolta nell'individuazione del sito per i parcheggi necessario per una realistica attuazione della previsione di intervento. L'area proposta è facilmente accessibile dalla provinciale, libera, ma comunque interclusa all'interno di aree residenziali esistenti e potenziali. Il parcheggio viene normato da previsioni di assetto qualitativo che ne prescrivono condizioni di intervento che tengano conto dell'impatto, dell'ambientazione gradevole e del rispetto di esigenze di altre esigenze ambientali, quali permeabilità dei suoli, raccolta acque, rifiuti, rumori, ecc... Il parcheggio potrà essere realizzato oltre che nella zona C, anche nella zona A tenendo in considerazione il rispetto dalla Bealera del Molino, escludendo invece la parte contraddistinta con la lettera B. L'accesso sarà previsto da via del Peso Pubblico o in alternativa da rotatoria.

## **CONTRODEDUZIONE**

## **OGGETTO n. 11**

Come richiesto si prescrive che l'accesso al centro di ricevimento avvenga dalla via laterale Luigi Burgo.

## **CONTRODEDUZIONE**

## **OGGETTO n. 12**

In sede operativa si prenderanno contatti con il settore competente per la viabilità della Provincia.

## **CONTRODEDUZIONE**

## **OGGETTO n. 13**

In sede operativa si prenderanno contatti con il settore competente per la viabilità della Provincia.

## Progetto Preliminare

Il Progetto Preliminare della Variante Strutturale (Art. 17, 4° comma, L.R. 56/77 e s.m.i.) del P.R.G. del Comune di MANTA, è stato adottato dal Consiglio Comunale in data **13.11.2017** con Deliberazione n. **36**.

Successivamente la Delibera, con tutti gli atti relativi, è stata depositata, ai sensi delle leggi n.1150/42 e n.10/77 e della legge regionale n.56/77 e s.m.i., in data 21.11.2017, in libera visione presso la Segreteria del Comune, con avviso per estratto all'Albo Pretorio e comunicazione ad Enti ed istituzioni, Il Progetto Preliminare è altresì stato pubblicato sul sito informatico del comune cui al comma 7 dell'art. 17 della L.R. 56/77 s.m.i..

Nel termine utile di presentazione delle osservazioni, dal 22.11.2017 al 20.01.2017 sono pervenute 6 osservazioni e proposte al Progetto Preliminare, ai sensi del 9 comma dell'art.15 citato, da parte di privati. Fuori termine sono pervenute 3 + 2 osservazioni, alle quali l'Amministrazione ha inteso comunque di dare riscontro. Nel Luglio 2017 è pervenuta in Comune una richiesta di integrazione normativa, intesa come suggerimento; anche in tal caso l'Amministrazione ha inteso di dare risposta. In totale quindi le controdeduzioni sono 12.

Vengono di seguito riportate le Osservazioni pervenute e le relative Controdeduzioni; per un riscontro cartografico si rimanda agli stralci delle tavole urbanistiche e geologiche e alla Relazione.

Le motivazioni dell'osservazione sono riportate in stralcio ed in forma sintetica; per una lettura completa si rimanda all'osservazione protocollata.

Osservazioni e Controdeduzioni

P. R. G.

**MANTA**

VARIANTE STRUTTURALE 2/15 (Art. 17 L.R. 56/77)

**PROGETTO PRELIMINARE**

D.C.C.

n. 36 in data 13.11.2017

## OSSERVAZIONE n. 1

*Colitti Vincenzo, Brondetta Giuliana, Rinaudo Leonilda*

Prot. n.9767 del 21/12/2017

**Aree Normative**                      **01CR01**

Tav. 2

- 1) Difficoltà di realizzazione degli interventi proposti, a causa della presenza di più proprietari non intenzionati a raggiungere un accordo relativo all'urbanizzazione.
- 2) Uniformare la suddivisione di vincolo art. 24 LR 56/77 e smi, sulla tavola al 2.000 e sulla tavola al 1.000.

## CONTRODEDUZIONE

L'osservazione

può essere accolta: nel senso di  
non può essere accolta:

- 1) L'area soggetta a PEC, non può trovare soluzioni con suddivisioni, sia per inserimento ambientale delicato, sia per dotazione di opportuni servizi e zone di tutela. Si stralcia l'intera previsione.
- 2) Si provvede a suddividere i due blocchi di fabbricato inserendo una linea di divisione tra la parte vincolata e quella no, su entrambe le tavole.

## OSSERVAZIONE n. 2

**Barolo Giuseppe – Soc. SETCO**

Prot. n. 514 del 18/01/2018

**Aree Normative 01DR23**

Tav. 2

1) Ricomprendere nelle tavole del Progetto Preliminare i limiti nella totalità dei mappali del Piano di Recupero già previsto e approvato in fase di attuazione, con la conferma dei permessi già rilasciati.

Modifica indicazioni planimetriche PdR con Variante

2) Riduzione a m. 4,00 della fascia di inedificabilità lungo il tratto del rio S.Brigida all'interno del centro abitato.

## CONTRODEDUZIONE

L'osservazione



può essere accolta: in parte



non può essere accolta: geologico

1) Si corregge il perimetro del PdR, rimarcando comunque che la parte oltre il rio rimane inedificabile.

2) Le distanze del RD n.523/1904 non paiono proprio derogabili se non per casi di pubblica utilità e comunque non nelle misure indicate. Per gli eventuali edifici esistenti in tali fasce sono possibili ristrutturazione senza ovviamente demolizioni e ricostruzioni.

### OSSERVAZIONE n. 3

*Barale Eraldo, Galliano Guido Stefano, Silato Ugo, Vignolo Sandra Giovanna – VALVARAITA PNEUS SNC*

Prot. n. 560 del 19/01/2018

**Aree Normative**

**04P01**

Tav. 2

- 1) Modificare la sagome dell'area ripristinandone posizione e superficie come previste dal PRG vigente (area P5 PEC) al momento della stipula della convenzione (24.10.2012).
- 2) Inserimento di area destinata a viabilità, per nuovo accesso veicolare dalla strada Provinciale, già concordata con l'Ufficio Mobilità e Infrastrutture della Provincia di Cuneo, al fine di garantire un corretto e sicuro flusso di traffico.

### CONTRODEDUZIONE

L'osservazione

può essere accolta:

non può essere accolta:

Si riscontra mancanza di documentazione valutativa al riguardo:

- del titolo di proprietà dell'area limitrofa a nord ove prevedere lo svincolo proposto o almeno il consenso formale delle parti confinanti all'occupazione delle superfici necessarie;
- del parere ufficiale della Provincia per la nuova soluzione dell'accesso all'area in oggetto.

La controdeduzione pertanto con relativa eventuale correzione di Piano può essere rinviata a successiva Variante.

## OSSERVAZIONE n. 4

**Margaria arch. Pierfranco**

Prot. n. 602 del 20/01/2018

**Aree Normative** Territorio

Tav.

Nessun recepimento delle osservazioni di carattere generale formulate “nella stesura del Progetto Preliminare”.

Osservazioni svolte a migliorare la “leggibilità” e l’interpretazione (e conseguentemente la corretta applicabilità) degli interventi attuativi previsti nonché delle NdA.

Si invita a rivalutare in modo approfondito le osservazioni inviate a suo tempo..... e ad motivare l’eventuale mancato accoglimento

## CONTRODEDUZIONE

L’osservazione

può essere accolta:

non può essere accolta:

In via prioritaria occorre considerare che la procedura per presentare osservazioni e ottenere motivazioni sulle scelte di Piano, quand’anche Variante Strutturale, deve avvenire secondo le indicazioni della LR 56/77 e smi, quindi esponendo tali osservazioni anche di carattere generale dopo l’adozione del Progetto Preliminare (a seguito della I Conferenza di Copianificazione).

Prima possono esse essere pareri o suggerimenti che l’Amministrazione e i redattori della Variante possono tenere o no in considerazione, senza impegno di risposta.

La fase di pubblicazione del Progetto Preliminare diventa quindi il momento opportuno e codificato per verificare nel dettaglio le scelte adottate e per esplicitare dubbi da riproporre o condivisioni, perché no, da ammettere.



## OSSERVAZIONE n. 5

**Torre Giulio, Torre Maria Maddalena**

Prot. n. 611 del 20/01/2018

**Are Normative 01DR08**

Tav. 2

Estensione del Piano di Recupero anche sull'area verde privata di elevato valore ambientale interna al tessuto edificato, di pertinenza dei fabbricati esistenti.

“La possibilità di realizzare il Piano di recupero sull'intera area di proprietà consentirebbe una migliore composizione planivolumetrica della volumetria esistente nel rispetto del costruito consolidato presente nell'intorno”.

### CONTRODEDUZIONE

L'osservazione  può essere accolta:  
 non può essere accolta:

In Area di importanza documentario-paesaggistica (DR nella Variante Strutturale) secondo l'Art. 31 delle NdA al punto 31.2 gli Interventi edilizi ammessi con intervento diretto sono: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento, sopraelevazione demolizione e ricostruzione.

Secondo il punto 31.4 Nelle aree assoggettate a Piano di Recupero sono ammessi interventi di peso non superiore alla ristrutturazione di tipo “B”. Eventuali interventi di peso maggiore possono essere accolti a condizione che comportino **solo parziali variazioni dell'impostazione volumetrica** e che acquisiscano il parere di cui al comma 15 dell'art 49 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Non si ritiene quindi ammissibile “una migliore composizione planivolumetrica della volumetria esistente”, derivata presumibilmente da demolizione e sostituzione, sia perché il concetto di migliore deve essere verificato con tipologie forme e materiali del contesto storico documentario, sia perché l'inserimento deve far riferimento all'insieme del luogo e non solo all'esclusivo fabbricato, sia ancora perché una diversa articolazione del costruito, andando persino, come parrebbe supporre il concetto di composizione, ad occupare nuove aree libere pertinenziali o addirittura aree verde private di elevato valore ambientale, non risulterebbe certo in sintonia con lo spirito normativo della tutela e della valorizzazione dei nuclei di antica formazione o definiti nei fatti Centri Storici.

Si precisa a tal fine che le norme prevedono al limite demolizione e ricostruzione, quindi in sito, e non sostituzione, in altre superfici. Per di più le norme in variante contemplano il nuovo intervento di “ricomposizione volumetrica”, che non evidenziato per l'oggetto in esame si intende non applicabile.

Il perimetro di PdR già definito col Piano vigente risulta quindi più opportuno per un recupero riuso di fabbricati sulla via centrale dell'antico paese, ora segnalati come affacciatisi su un luogo, con le relative implicazioni di coordinamento progettuale.

## OSSERVAZIONE n. 6

**Vassallo Giovanni**

Prot. n. 615 del 20/01/2018

**Are Normative NA - 01CR01**

Tav. 2

Ampliare la zona di completamento 01CR01 estendendola almeno fino ai limiti del perimetro del centro storico verso monte.

## CONTRODEDUZIONE

L'osservazione

può essere accolta:

non può essere accolta:

L'estensione e il dimensionamento dell'area soggetta a Strumento Urbanistico Esecutivo sono stati definiti in concerto con Regione e Provincia, per limitare l'impatto ambientale verso la collina e mantenere una fascia di tutela verso il centro storico. Non sono ammissibili ampliamento. Anche perché, per motivi di difficoltà di realizzazione degli interventi proposti (Oss. N. 1) l'oggetto viene ora stralciato del tutto.

## OSSERVAZIONE n. 7

**Pecchio Luigina Sandrina**

Prot. n. 656 del 23/01/2018

**Are Normative 03PC01**

Tav. 2

- 1) Verifica dei parametri quantitativi e dimensioni della scheda di area, in totale conformità con la vigente normativa urbanistica
- 2) Rideterminazione dell'edificato legittimabile, sia quale impianto a destinazione commerciale, sia quale struttura a destinazione produttiva
- 3) Valutazione, da parte del competente Ufficio Strade della Provincia di Cuneo, della rispondenza ai requisiti richiesti per l'ingresso/sbarco sulla viabilità provinciale, per la realizzazione dei nuovi insediamenti di centri commerciali.

## CONTRODEDUZIONE

L'osservazione  può essere accolta:  
 non può essere accolta:

Nel senso di chiarire con maggior dettaglio quanto confermato rispetto al Preliminare

1) In sede di adeguamento normativo per la Variante Strutturale, si era notato la non piena comprensibilità al riguardo dell'indicazione della Superficie Territoriale e della Superficie Fondiaria (la dizione fondiaria era riportata due volte con valori quantitativi differenti, configurantesi quindi come errore materiale) e al riguardo e della Superficie a Servizi (era presenza di un incomprensibile 0,45 nel calcolo).

Poiché l'area non è oggetto di variante, se non per il riconoscimento dei Criteri Commerciali, la normativa integrata (in rosso) intendeva rivolgersi solo alla destinazione terziaria, senza ritenere opportuno correggere l'errore materiale per l'intera area produttiva.

Ci si rende conto ora, anche per maggior chiarezza interpretativa in argomento di Variante al PEC di zona in fase di redazione, che è necessario un chiarimento normativo, tale da correggere l'errore materiale della ripetizione di fondiario e dare spiegazione del coefficiente di riduzione dello 0,45.

Si procede quindi ad eliminare contrasti tra enunciazioni dello stesso strumento, in quanto inoppugnabile l'interpretazione urbanistica che in zone soggette a SUE, ove sia prevista la concomitanza, all'interno del relativo perimetro, di aree edificabili, aree per servizi pubblici e viabilità, l'indice di fabbricabilità sia sempre territoriale, per evidenti motivi di perequazione operativa.

Nel "vecchio" piano vigente viene indicata in prima interlinea una superficie fondiaria di mq. 23.500 e di seguito ancora una superficie fondiaria di mq. 18.250 associata ad una superficie di servizi di mq. 5.250. Evidente che la superficie territoriale sia dovuta alla somma di fondiario e servizi mq.  $(18.250+5.250) = \text{mq. } 23.500$ , che corrisponde a mq. 23.500 del primo interlinea normativo.

2) Nella Variante Strutturale viene indicato un indice di utilizzazione fondiaria di mq./mq. 0,30, tale indice si riferisce ad un fondiario teorico di edificabilità commerciale riferito tutta l'area del PEC, sia artigianale che commerciale: ( mq. 11.700 s.u.l edificabile x 0,45 quota commerciale di PRG) = mq. 5.265 per cui mq. (s.u.l. 5.265/18.250 fondiario complessivo da tabella) = mq./mq. 0,28 arrotondato a 0,30.

Lo stesso calcolo ma per la sola porzione L1.1 comporta da tabella in variante: territoriale mq. 7300 per una s.u.l. con indice mq./mq. 0,50 di mq. 3.650. IL fondiario diventa mq. 7.300 – 80% di mq. 3.650 = mq. 4.380 ovvero mq. 3.650/4.380 = mq./mq. 0,83.

Nella normativa della Variante Strutturale pertanto viene aggiunto anche tale indice di mq./mq. 0,83 con i relativi riferimenti sia al fondiario complessivo che alla porzione commerciale, risultando quindi validi entrambi gli indici.

**PC 1 03PC01 - PEC**

Superficie <del>fondiaria</del> territoriale	mq.	23500	
Indice di fabbricabilità			mq/mq 0.50
Superficie utile lorda = SUL			mq. 11700
Destinazione d'uso commerciali = SUL			% 45
Superficie a servizi (11700x0.45x80%+11700x10%)	mq.	5250	
Superficie in cessione	mq.	5250	
Superficie fondiaria	mq.	18250	
Indice di controllo copertura			60%
Indice di controllo superficie			mq/mq 0.75

La porzione di area 03 PC 01, con affaccio diretto lungo la strada provinciale Cuneo Saluzzo, rientra in parte all'interno della Localizzazione commerciale urbana non addensata L1.1. (efficacia normativa DCC 26/2017- Regione Piemonte Settore Commercio e Terziario "presa d'atto" della conformità alla n. DCR 563-13414/2017 e alla DCR n. 191-43016/2012 e "archiviazione pratica"). Si attua per quanto riguarda l'insediamento di esercizi commerciali al dettaglio, secondo le prescrizioni dei Criteri commerciali. Le quantità ammesse per la porzione in L1.1. sono indicate nella tabella di seguito riportata:

St	superficie territoriale: .....	mq.	7.300
Ut	- indice di utilizzazione territoriale: .....	mq./mq.	0,50
Sul	superficie utile lorda: .....	mq.	3.650
Uf	indice di utilizzazione fondiaria commerciale .....	mq./mq.	0,83
	riferito alla sola parte L1.1		
Uf	- indice di utilizzazione fondiaria commerciale: .....	mq./mq.	0,30
	riferito tutta l'area del PEC		
Rc	- rapporto di copertura: .....	%	60
Ics	indice di controllo di superficie .....		0,75
Sp	superficie a servizi .....		Criteri commerciali

3) Al riguardo dei requisiti richiesti per l'ingresso/sbarco sulla viabilità provinciale, per la realizzazione dei nuovi insediamenti di centri commerciali, si allega il parere DELLA Provincia di Cuneo in data 03.02.2018, relativo alla pratica di Variante del PEC sull'area 03PC01 (ex PC1). In esso non si autorizzano ulteriori accessi alla SP 589, oltre a quello principale già autorizzato nel 2015 e si rimanda all'Amministrazione Comunale eventuali valutazioni e ulteriori proposte per migliorare la viabilità del tratto ricadente nel concentrico.

A tal proposito, pur se la presente Variante Strutturale non contempla tale oggetto, si ritiene di dover confermare la viabilità esistente utilizzando per il traffico pesante di accesso all'area sia Via Matteotti che l'esistente rotonda più razionalmente disimpegnata, evitando nel tratto provinciale svolte a sinistra.



Codice Fiscale e Partita IVA n. 00447320044  
 Sito web: [www.provincia.cuneo.it](http://www.provincia.cuneo.it)  
 vertice lavori pubblici provinciali: [ville@provincia.cuneo.it](mailto:ville@provincia.cuneo.it)  
 al fine di poter lavorare più facilmente con i cittadini:  
 P.E.C. to: [provinciello@provincia.cuneo.legalmail.it](mailto:provinciello@provincia.cuneo.legalmail.it)



COMUNE DI MANTA

Alla c.a. del Signor Sindaco

SETTORE LAVORI PUBBLICI  
 E PROIEZIONE CIVILE  
 Ufficio Gestione Amministrativa  
 Acquisti e gara  
 Corso Nizza, 21 - 12100 Cuneo  
 Tel. 0171.4451 - Fax 0171.693858  
 RE/imp

Rif. progr. int. \_\_\_\_\_ Classific. 09.07 P. 03-02/2014

Allegati \_\_\_\_\_ Richiesta Vs. n. \_\_\_\_\_

Euf. us. pro. prec.

Comune di:	VANTA
Settore:	Viabilità
Funzionario Istruttore:	Arch. P. Missani li
Pres. vis. area:	Ing. H. Enriol - Geom. G. Dotto
Oggetto:	Variante al PEC in Area P.C.I. del vigente PRGC del Comune di Manta

Il progetto interessa l'intera area individuata in PRGC come area Produttiva di Assestamento e Completamento Edilizio e denominata P.C.I. PEC.

L'area è ubicata all'interno del tessuto urbano e nel ritoche le destinazioni d'uso prevalenti sono commerciali e residenziali. L'area è attualmente destinata alla conservazione della frutta ed al confezionamento per la successiva commercializzazione. Le destinazioni d'uso ammesse sono, oltre a quelle in atto, le seguenti:

- destinazione d'uso produttiva;
- destinazione d'uso commerciale o di artigianato;
- destinazione d'uso residenziale.

Il progetto urbanistico di PEC in Variante propone la realizzazione di un nuovo corpo di fabbrica in affaccio sulla strada provinciale e la realizzazione di un nuovo fabbricato produttivo di 550 m<sup>2</sup>.

Si osserva che lo sviluppo di questa area di PEC ha visto una realizzazione per fasi senza un disegno complessivo, con il risultato di penalizzare la viabilità intorno del comparto e gli accessi sulla viabilità provinciale. La possibilità di collegamento in sicurezza all'area con la SP 589, rappresentata dalla rotatoria di Via Burgo - via CA, dalla Chiesa, non sono utilizzabili che in minima parte.

Il Settore Viabilità della Provincia, presa visione della documentazione inoltrata, ritiene di non autorizzare ulteriori accessi alla SP 589, oltre a quello principale già autorizzato con permesso n.89 del 17/02/2015, e si rimanda all'Amministrazione Comunale eventuali valutazioni e ulteriori proposte per migliorare la viabilità del tratto della SP589 cadente nel concentrico.

Con l'occasione si invita il Comune a verificare alla luce della D.C.R. 101-43016 del 20/11/2012 che l'insediamento delle due attività commerciali di questo PEC, con superfici di vendite pari a m<sup>2</sup> 1.250 e m<sup>2</sup> 1.111 sullo stesso co. filo, non ricada nella fattispecie di centro commerciale classico e anche sequenziale sottoposto ad autorizzazione regionale.

Ingegnere Capo  
 Settore Viabilità Cuneo - Sauzzo  
 (R. ENRIOL)



## OSSERVAZIONE n. 8 FT

**Ciraso ing. Sebastiano**

Prot. n. 658 del 23/01/2018

**Are Normative** 03CR15 -16a - 16b  
02CR140 3PE02 03PE04

Tav. 2

1) Per le aree 03CR15 -16a - 16b non è indicata una priorità o un criterio che dia per certo l'utilizzo della capacità edificatoria in perequazione, rispetto alla capacità edificatoria delle superfici fondiarie. Si richiede che venga data priorità alla superficie in perequazione.

2) Per l'area 02CR 14 non risulta cartograficamente individuata l'edificazione già ultimata, così come per altri lotti. Non risulta cartograficamente modificata la viabilità in aderenza alle aree 03PE02 e 03PE04, superfici acquisite dai proprietari confinanti.

### CONTRODEDUZIONE

L'osservazione



può essere accolta: in parte



non può essere accolta:

1) Il concetto di spostamento perequativo di capacità edificatorie comporta l'accettazione del maggior dimensionamento delle aree su cui si propone "l'atterraggio". Ciò non può comportare priorità in quanto la progettazione, sempre subordinata a SUE per motivi di ripartizione delle quantità fabbricative, di servizi e di viabilità, deve risultare unitaria e coordinata almeno a livello urbanistico di attuazione. Ciò premesso si ritiene opportuno specificare il criterio per l'utilizzo della capacità edificatoria ammessa, con la prescrizione: Gli interventi sono subordinati alla preventiva formazione di SUE, con la determinazione e l'individuazione contemporanea di tutte le volumetrie ammesse, in modo che sia garantita l'attuazione sia di quelle in perequazione che di quelle fondiarie.

2) Si provvede ad aggiornare la cartografia. Al riguardo delle aree PE, il PRG indica le strade pubbliche e non quelle private.

## OSSERVAZIONE n. 9

FT

**Ciraso ing. Sebastiano**

Prot. n. 730 del 25/01/2018

**Aree Normative** 01RR02

Tav. 2

Pare che nella scheda 01RR02 sia indicata una superficie territoriale pari a mq. 99.244 non corretta.

### CONTRODEDUZIONE

L'osservazione

può essere accolta:

non può essere accolta:

La superficie territoriale dell'area 01RR02 (indicata con tratteggio, forse poco visibile) mq. 99.244 deriva dalla superficie territoriale indicata nelle norme del Piano vigente per l'area RR1 (indicata con puntinato).

Appare evidente che la quantità indicata risulta spropositata e si procede quindi alla correzione indicando la superficie in mq. 7.300, come da puntuale verifica di misurazione su supporto informatico.

## OSSERVAZIONE n.10

FT

**Bonino Pierluigi**

Prot. n. 5973 del 28/07/2017

**Aree Normative** Normativa

Tav. 4

Si propone una norma per cui, anche nel caso di nuove costruzioni interrato, venga previsto il rispetto di una distanza minima di m. 3,00 dal confine di proprietà limitrofa, salvo eventuale deroga tra i proprietari confinanti da formalizzarsi con scrittura notarile.

## CONTRODEDUZIONE

L'osservazione

può essere accolta:

non può essere accolta:

nel senso di demandare o all'imminente adeguamento del Regolamento Edilizio LR 19/99, del Comune di Manta, ai parametri edilizi ed urbanistici definiti dal Nuovo Regolamento Edilizio Tipo della Regione Piemonte – DCR n. 247-45856/2017, o alla Variante Generale al vigente PRGC (art. 14 della LR 56/77 e s.m.i.) per l'adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale.

# OSSERVAZIONE n.11 FT

**Depretis Francesco**

Prot. n. 2255 del 14/03/2018

**Aree Normative** 02CR18 – 02CR19

Tav. 2

Si richiede che il lotto, inserito nella Variante, ammetta gli stessi parametri dei lotti confinanti.

## CONTRODEDUZIONE

La correzione

può essere accolta:

non può essere accolta:

La presente Variante Strutturale prevede la trasformazione di tre aree da ACR aree residenziali-commerciali di assestamento a CR aree residenziali di completamento edilizio.

L'altezza massima di edificazione nelle aree ACR (ex A4) in base all'Art. 34 NdA non è superiore a m. 9,50 e non possono essere realizzati più di tre piani fuori terra.

Nelle aree CR Art. 34. l'altezza massima ammissibile é di m 9.50 misurata a norma dell'art. 15.3 ed in ogni caso non sono ammessi più di tre piani fuori terra.

02CR03	Hm altezza massima di edificazione: m. 9,50	Np numero piani: n. 3
02CR18bis	Hm altezza massima di edificazione: m. 9,50	Np numero piani: n. 3
02CR18	Hm altezza massima di edificazione: m. <del>7,50</del> 9,50	Np numero piani: n. <del>2</del> 3
02CR19	Hm altezza massima di edificazione: m. <del>7,50</del> 9,50	Np numero piani: n. <del>2</del> 3

Risulta evidente che le altezze e i piani delle aree 02CR18 e 02CR19 debbano essere uniformate a quelle del aree omogenee ancorché limitrofe, cioè m. 9,50 e n. 3 piani fuori terra.

# OSSERVAZIONE n.12

FT

**Giacomo Garino Segretario Comunale Manta**

Prot. n. 4165 del 22/05/2018

**Aree Normative** Centro Storico

Tav. 2

Alcune aree all'interno dell'ambito del Centro Storico sono rinominate dalla Variante Strutturale rispetto al Piano vigente.

<b>COMUNE di MANTA</b>			
Prot. N.	4165		
Arrivato	22 MAG 2018		
Cat. n.	10	Classe	9
Pasc. ....			



**Comune di Manta**  
PROVINCIA DEL CAVALCO

PIAZZA DEL POPOLO, 1 -12030 MANTA TEL. 0175/85205 – 85755 FAX 0175/87652

Manta, 22/05/2018

Al Sig. Sindaco del Comune di Manta

MANTA

Oggetto: osservazioni al progetto preliminare della Variante Strutturale del PRGC di Manta, adottata con DCC del 13/11/2017

Da un esame del progetto preliminare della Variante strutturale al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Manta e da osservazioni verbali giunte, il sottoscritto Segretario Comunale ritiene opportuno fare alcune precisazioni.

Alcune aree del Piano sono state **rinominate** il che vuol dire che hanno subito una valutazione e una definizione diversa da quella presente nel PRGC vigente. La cosa è possibile a mio avviso ma solo se si sono nel tempo verificate condizioni tali da giustificare in modo appropriato il cambiamento. Questa riflessione vale in particolare per le aree indicate come aree di importanza documentario-paesaggistica siglate nel P.R.G.C. vigente con le lettere CR1b/CR1c/ CR1d/CR1e/CR1f/CR1g, CR11/CR1h e per le aree di completamento commerciale CC1/CC2/CC3.

Le aree e le tipologie di intervento cui fare riferimento sono così descritte:

Cartografia 1/1000, TAV: 3 e 1/ 2000 TAV 2 del PRGC vigente e della Variante Strutturale adottata.

1. P.R.G.C. vigente: CR1b/CR1e/CR1h aree con scheda propria  
Nel progetto Preliminare della Variante Strutturale, DCC 36 del 13/11/2017: la **CR1b** è stata rinominata NRF (N+int. Riqualificazione formale), la **CR1e** è stata rinominata NRF (N+int. Riqualificazione formale), la **CR1h** è stata rinominata RRA (ristrutturazione edilizia "A"). Tali ridenomiazioni valgono perché le aree sono state realizzate vale a dire costruite.
2. P.R.G.C. vigente: CR1c/ CR1d con scheda propria, non sono state ancora realizzate.



Nel progetto Preliminare della Variante Strutturale, DCC 36 del 13/11/2017: **CR1c** è stata rinominata RRA (ristrutturazione edilizia "A"), la **CR1d** è stata rinominata RF (riqualificazione formale). Tali ridenomiazioni sono da rigettare vale quanto previsto dal PRGC vigente.

3. P.R.G.C. vigente: CR1f con scheda propria, in fase di realizzazione con P. di Co. N° 36/2012.

Nel progetto Preliminare della Variante Strutturale, DCC 36 del 13/11/2017: la **CR1f** è stata rinominata RRA (ristrutturazione edilizia "A"). Tale ridenominazione non può avere conferma in quanto la stessa è in fase di attuazione.

4. P.R.G.C. vigente: CR1g con scheda propria.

Nel progetto Preliminare della Variante Strutturale, DCC 36 del 13/11/2017, la CR1g è stata rilocalizzata e rinominata O1CR1g. (1/2000, TAV. 2) mantenendone la consistenza.

5. P.R.G.C. vigente: CC1/CC2 aree di completamento commerciale realizzate.

Nel progetto Preliminare della Variante Strutturale, DCC 36 del 13/11/2017: CC1 rinominata NRF (N+Int. Riqualificazione formale), CC2 rinominata D (demolizione senza ricostruzione), mentre la CC3 è stata rinominata DR (Demolizione con ricostruzione). La CC3 è da riproporre come previsto dal PRGC vigente.

In conclusione, visto che nel progetto Preliminare della Variante Strutturale, adottata con DCC 36 del 13/11/2017, in alcune aree le opere in essere non sono ancora state iniziate o ultimate secondo le destinazioni e le previsioni indicate nelle apposite schede normative specifiche del PRGC vigente, visto che su tali aree non è stata fatta alcuna richiesta di modifica delle destinazioni e di cambiamento dei parametri previsti nella normativa di PRGC vigente, il sottoscritto chiede di riconfermare le aree CR1c/CR1d e ancor più la CR1f (P. di Co. N° 36/2012) nelle condizioni di normativa vigente già approvata con DGR n° 7-2137 del 05/02/2001 e successive varianti e così pure la CC3.

Il Segretario Comunale

Giacomo Garino



Visto che in alcune di queste aree le opere in essere non sono ancora state iniziate o ultimate secondo le destinazioni e le previsioni indicate nelle apposite schede normative specifiche del PRG vigente, visto che su tali aree non è stata fatta alcuna richiesta di modifica delle destinazioni e di cambiamento dei parametri previsti nella normativa del PRG vigente, si chiede di riconfermare le aree CR1c, CR1d e CR1f relativa a Permesso di Costruire n. 36/2012 nonché CC3 nelle condizioni di normativa vigente già approvata con DGR n. 7-2137 del 05/02/2001 e successive varianti.

## CONTRODEDUZIONE

La correzione  può essere accolta:  
 non può essere accolta:

Nel progetto preliminare della variante strutturale del PRGC, nel perimetro dell'ambito di importanza Documentaria Paesaggistica, sono riportate con normativa specifica di conferma alcune aree del Piano vigente contraddistinte schede normative che indicano specifiche destinazioni d'uso, tipologie di intervento e parametri di consistenza.

Tale conferma assume carattere di aggiornamento della planimetria del Centro Storico in scala 1:1.000, nel senso di convalida delle vigenti previsioni, considerandole in fase di attuazione o già realizzate. Nelle relative definizioni, infatti, la sigla N (riconoscimento di attuale realizzazione) o R (riconoscimento di recente realizzazione) è accompagnata da "+ int." che sta a significare una ulteriore ammissibile sistemazione, in evoluzione futura, oltre quanto già confermato dal Piano vigente.

Le sigle nel dettaglio si interpretano:

RAR = Intervento Recente con possibile ulteriore Ristrutturazione Edilizia A  
per la vigente area CR1c non ancora realizzata  
per la vigente area CR1f in fase di attuazione

RF = Riqualficazione Formale  
per la vigente area CR1d non ancora realizzata

DR = Demolizione con Ricostruzione  
Per la vigente area CC3 non ancora realizzata

Queste definizioni possono causare difficoltà interpretative, sia per gli interventi non ancora realizzati, sia per quelli in fase di attuazione. Si rende pertanto necessario un chiarimento sulla indicazioni di Variante, visto anche che su tali aree non è stata fatta alcuna richiesta di modifica delle destinazione e di cambiamento dei parametri previsti nella normativa di PRGC vigente.

In sostanza per le aree individuate dal PRGC con le originarie sigle CR1c, CR1d, CR1f e CC3 si conferma la normativa attuativa vigente già approvata con DGR n° 7-2137 del 05/02/2001 e successive varianti.


Si riporta nell'Ogg. N. 1 l'Art. 31. AREA DI IMPORTANZA DOCUMENTARIO-PAESAGGISTICA - AREE DI COMPLETAMENTO COMMERCIALE (C.C.), come corretto da Controdeduzione

## Proposta Tecnica del Progetto Definitivo

La valutazione delle Osservazioni e delle proposte pervenute al Progetto Preliminare della Variante al P.R.G., definiscono la **Proposta Tecnica del Progetto Definitivo**, ai sensi del comma 10 L.R. 56/77 e s.m.i., senza comunque determinare modifiche all'assetto di pianificazione, quanto piuttosto permettere di apportare alcune utili verifiche e correzioni, anche per meglio comprendere le planimetrie e talune determinazioni normative.

La Proposta è adottata dalla Giunta Comunale n. 79 del 12.07.2018.

A seguito della Prima Seduta della Seconda Conferenza di Copianificazione e Valutazione, svoltasi in data 18.10.2018, sono stati formulati i Pareri con Osservazioni e Contributi relativi alla Proposta Tecnica di Progetto Definitivo, sia da parte della Regione Piemonte, Settore Copianificazione urbanistica area Sud-Ovest, sia della Provincia di Cuneo, Settore Presidio del territorio Ufficio Pianificazione, che si allegano di seguito.

 <b>REGIONE PIEMONTE</b>
<i>Direzione Ambiente, Governo e Tutela del Territorio Settore Copianificazione urbanistica area Sud-Ovest e-mail: copianificazioneurbanistica.areazudovest@regione.piemonte.it PEC: territorio-ambiente@cert.regione.piemonte.it</i>
<i>Data (*) Protocollo (*) (*): "segnatura di protocollo riportata nei metadati di Doqui ACTA" Classificazione 11.60.10, PRGC_VAR/A16000, B60305/A16000 Allegati: 1 Riferimento prot. precedente: --</i>
<b>OGGETTO:</b> Comune di <b>MANTA</b> Provincia di Cuneo <b>VARIANTE Strutturale 2/15 al PRG vigente con adeguamento al P.A.I. e contestuale adozione della perimetrazione dei centri e dei nuclei abitati</b> L.R. 5.12.1977 n. 56 e s.m.i. <b>PARERE sulla PROPOSTA TECNICA di PROGETTO DEFINITIVO</b> adottata con D.G.C. n. 79 del 12.07.2018 Pratica n° B60305
<b>1. PREMESSE</b> A seguito della partecipazione alla Prima Seduta della Seconda Conferenza di Copianificazione e Valutazione sulla Proposta Tecnica di Progetto Definitivo della Variante Strutturale 2/15 al P.R.G. vigente convocata dal Comune di Manta con nota n. 7265 del 10.09.2018 e svoltasi presso la sede del Settore Copianificazione urbanistica area Sud-Ovest, in data 18.10.2018; vista la convocazione del Comune di Manta, ns. prot. 33254/2018 del 27.12.2018, per la Seconda Seduta della Seconda Conferenza di Copianificazione e Valutazione sulla Proposta Tecnica di Progetto Definitivo per il giorno 10.01.2019; dato atto che il funzionario istruttore, arch. Oreste Colombo, con nota di sub-delega n. 17745 prot. in data 1.7.2016 a firma del Vicario della Direzione Ambiente, Governo e Tutela del Territorio arch. Giovanni Paludi, è stato incaricato a partecipare alla I Conferenza di Copianificazione e Valutazione con compiti esclusivamente tecnici, si riferisce quanto segue.

<p>L'A.C. di Manta ha adottato il Progetto Preliminare della Variante in oggetto con DC n. 36 del 13.11.2017, avendo preso atto con D.G.C. n. 66 del 09.09.2017 del verbale dell'O.T.C. relativo all'esclusione della procedura di Valutazione ai fini VAS avvenuta a conclusione della fase di Verifica svolta nella prima Conferenza di Copianificazione e valutazione (ns prot. 22843/2018 del 4/10/2018).</p> <p>Con D.G.C. n. 79 del 12.07.2018 è stata quindi adottata la Proposta Tecnica di Progetto Definitivo costituita dagli elaborati puntualmente elencati nella delibera di adozione e prodotti dal Comune unitamente alla documentazione urbanistica.</p> <p>La pratica all'esame è stata adottata e proposta dal Comune come Variante Strutturale al vigente Piano Regolatore Generale ai sensi dell'art. 15 della LR 56/77 come modificata dalle Leggi Regionali n. 3 e n. 17 del 2013, e come tale è stata considerata dalla Conferenza di Copianificazione e Valutazione.</p> <p>Il Comune di Manta è dotato di P.R.G.C. la cui revisione è stata approvata con DGR n. 7-2137 in data 5.2.2001, ulteriormente modificato mediante Varianti parziali al PRGC e con Varianti ad approvazione regionale, l'ultima delle quali è stata approvata con D.G.R. n.10-11515 del 19.1.2004 (per quanto riguarda il P.A.I. il comune risulta esonerato con provvedimento DGR 7-2137 05/02/2001 ma propone comunque l'adeguamento con la Variante in oggetto).</p>
<b>2. SINTESI DEI CONTENUTI DELLA P.T.P.D.</b> Occorre premettere che l'Organo tecnico comunale ha disposto il parere conclusivo riportato alle pagine 22 e 23 della Relazione di Variante che risulta positivo in merito alla compatibilità della Variante a condizione che questa si uniformi alle prescrizioni rilasciate nei relativi pareri dagli Enti con competenze ambientali esplicitando che la Variante in questione "non sia da assoggettare alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica".
I temi trattati dalla Variante in oggetto con la PTPP erano i seguenti:
<ol style="list-style-type: none"><li>1. Aggiornamento, correzione ed integrazione tavole grafiche e norme di attuazione, individuazione del perimetro dei centri abitati ai sensi del comma 2, n. 5bis, dell'art. 12 della L.R. 56/77 s.m.i.;</li><li>2. Adeguamento al Piano di Assetto Idrogeologico (PAI);</li><li>3. Conversione di area agricola esistente in residenziale di completamento, in zona Cascina Colombero (aree 03CR16a, 03CR16b, 03CR15);</li><li>4. Riconsiderazione, a seguito della prevista perequazione fabbricativa, dell'area produttiva agricola con recupero residenziale (area 01RPR01);</li><li>5. Individuazione di area di completamento residenziale, a margine del territorio del comune di Verzuolo, in area ex agricola (area 03CR17);</li><li>6. Individuazione di area di completamento residenziale in adiacenza al Centro Storico (area 01CR01);</li><li>7. Individuazione di area di completamento residenziale in lotto libero (area 02CR18);</li><li>8. Individuazione di area di completamento residenziale in lotto libero (area 02CR19);</li></ol>
<i>Manta - PTPD Var Strutturale 2/15 PRGC - B60305</i>
<i>Pagina 2 di 9</i>

9. Individuazione di area di completamento residenziale in ex area agricola (area 03CR18);
10. Previsione di "Dinamiche di Azione" per un uso rispettoso dell'ambito collinare e dei luoghi esistenti, attraverso l'individuazione di itinerari di percorrenze e di Centro di Ricevimento (varie aree del Piano fra le quali 1SC05, VPA, ecc.);
11. Riqualficazione di area produttiva di assestramento con riutilizzo a destinazione d'uso residenziale mista commerciale direzionale (02QR01);
12. Riqualficazione della strada provinciale come asse strategico di valenza urbana;
13. Trasformazione di parte di area residenziale di assestramento (ACR) in area residenziale di completamento edilizio (CR) con sigla 02CR18bis, per sostituzione edificio esistente;
14. Ampliamento, subordinato a PEC, di area per nuovi impianti agricoli industriali esistente (area 04PA03).

Gli stessi sono stati confermati dalla PTPD ad esclusione del n. 6 che è stato stralciato

La Proposta Tecnica di Progetto Definitivo di Variante conferma quindi i contenuti della Proposta di Progetto Preliminare anche a seguito dell'accoglimento delle osservazioni formulate in 1ª Conferenza che hanno determinato modifiche in perfezionamento.

Nel dettaglio gli oggetti della Variante risultano così aggiornati dopo il Progetto preliminare:

- 1 - la tav. 3 centro storico viene ulteriormente definita apponendo su ogni edificio o parte di esso la sigla che definisce puntualmente il tipo di intervento ammesso evidenziando le ulteriori modifiche apportate mediante l'uso del colore blu sulle scritte degli interventi con ulteriore specificazione relativa alle sigle di dettaglio; la Relazione di Variante afferma che per le aree CR1c, CR1d, CR1f e CC3, si conferma la normativa vigente; appare tuttavia opportuno ottenere coerenza, in sede di conferenza, che il colore rosso riscontrabile nella normativa di queste aree in questo caso non costituisca modifica rispetto al testo vigente. Si ritiene inoltre opportuno esplicitare meglio gli interventi "RV" e "RF" sulla base di quanto già indicato all'art. 31.2 descrivendo quali altri tipi di intervento sono compresi in questa definizione.
- Inoltre vengono apportate le ulteriori seguenti modifiche alle tavole 1 e 2:  
 - riconoscimento di un'area a parcheggi pubblici esistente 01SP12 (nella relazione tale area è siglata erroneamente 01SP13) in sostituzione di parte dell'area normativa 01DR05;  
 - trasferimento di destinazione d'uso con l'area V sulla strada vicinale di Valcrova più a monte dell'area 01RC1g, a parità di superficie e quindi di quantità di servizi e di capacità edificatoria.  
 - stralcio dell'indicazione di un capannone demolito, nell'area 03PC 01, come correzione di errore materiale di utilizzo file non aggiornato".

La normativa viene ulteriormente modificata evidenziando le modifiche con il carattere rosso o verde, quest'ultimo nel caso di modifiche riguardanti le integrazioni a seguito della VAS.

La perimetrazione degli abitati è stata modificata sulla base delle richieste regionali.

- 2 - La relazione dichiara la modifica degli elaborati in relazione all'adeguamento al PAI "secondo quanto espresso con il parere" del Settore Regionale competente.

Manta - PTPD Var Strutturale 2/15 PRGC - B60305

Pagina 3 di 9

Relativamente agli aspetti di idoneità idrogeologica il Settore Tecnico Regionale di Cuneo della Direzione Opere Pubbliche, Difesa del suolo, Montagna, Foreste, Protezione Civile, Trasporti e Logistica, aveva espresso sulla PTPP contributo tecnico ns. prot. n. 41697/2016 del 30.09.2016, formulando un parere che richiedeva modifiche e numerose integrazioni agli elaborati trasmessi. La Relazione di Variante afferma di aver recepito le osservazioni; pertanto si rimanda al richiesto parere del Settore Tecnico Regionale di Cuneo, pervenuto in data 08.01.2019 ns. prot. 0487/2019, che si allega, la valutazione di questi aspetti.

#### Commercio

Con la D.C.C. n. 26 del 27.07.2017 il comune di Manta ha modificato i criteri per il rilascio delle autorizzazioni commerciali in conformità con la DCR 563-13414 del 29.10.1999 come da ultimo modificata dalla DCR 191-43016 del 20.11.2012; il Settore Commercio e Terziario della Direzione Competitività del Sistema Regionale ha preso atto di quanto deliberato dal Comune di Manta senza ulteriori osservazioni; la cartografia di Variante riporta un addensamento A1, un addensamento A4 ed una localizzazione L1.1.

#### Verifica dei servizi

##### Residenza

Con la Presente Variante la capacità insediativa teorica si incrementa dai 4180 ab. del vigente Piano ai 4.380 della Variante generando un fabbisogno di 109.500 mq di aree per servizi

##### Aree produttive

Il Piano vigente prevede un totale di 255.450 mq a destinazione produttiva; la Variante incrementa tali quantità fino a 260.755 (+5.305 mq.) generando un fabbisogno di almeno 26.075 mq

##### Terziario Turistiche Ricettive

Non si prevedono innovazioni e si confermano i 31.800 mq indicati con fabbisogno confermato in 25.440 mq

Il complesso del fabbisogno ammonta quindi a 161.015 mq

La Relazione di Variante indica una dotazione di Piano pari a 198.169 mq

La scheda riepilogativa dei dati urbani non appare compilata in tutte le sue parti non consentendo un pieno riscontro sui dati.

#### Consumo di suolo

La Relazione di Variante indica in 1,55% il consumo di suolo generato dalla Variante in oggetto; la relazione di Variante da inoltre notizia in merito al fatto che tale consumo si ridurrebbe a 0,82 % con la compensazione derivante dagli interventi nn. 3 e 4; tale ipotesi non appare contemplata dalle vigenti modalità di verifica del consumo di suolo restando quindi confermata la quota di 1,55%.

#### Reiterazioni

È stato prodotto un fascicolo che individua puntualmente tutte le aree per servizi che si intendono reiterate con motivazioni a supporto e indicazione dell'indennizzo per

Manta - PTPD Var Strutturale 2/15 PRGC - B60305

Pagina 5 di 9

Relativamente agli aspetti geologico-idraulici si rimanda al parere richiesto in data 19/10/2018 ns prot. n. 27094/2018 al competente Settore Tecnico Regionale di Cuneo che si allega ed al quale occorre far riferimento per i dettagli.

- 3 - Viene confermato l'intervento già proposto in sede di PTPP con alcune precisazioni e prescrizioni di assetto qualitativo ed ambientale (aree 03CR15, 03CR16, 03AR05).

- 4 - Viene confermato l'intervento già proposto in sede di PTPP e strettamente connesso all'intervento 3; vengono praticate alcune modifiche all'art. 40 bis prevalentemente sui risvolti ambientali (area 01RPR01).

- 5 - Viene confermato l'intervento già proposto in sede di PTPP chiarendo che non saranno ammessi ulteriori accessi oltre a quelli esistenti (area 03CR17).

- 6 - L'oggetto 6 della Variante è stato stralciato dalla Variante stessa, ripristinando la situazione vigente.

- 7 - Viene confermato l'intervento già proposto in sede di PTPP (area 02CR18).

- 8 - Viene confermato l'intervento già proposto in sede di PTPP (area 02CR19).

- 9 - Viene confermato l'intervento già proposto in sede di PTPP (area 03CR18).

- 10 - Viene confermato l'intervento già proposto in sede di PTPP relativo alla previsione di "dinamiche di azione" e volto alla valorizzazione dei luoghi; gli interventi possibili sono subordinati a SUE ai sensi dell'art. 32 della L.U.R. (risultano interessate numerose aree fra le quali emerge l'individuazione dell'area NA\_AS01 entro la quale sarà possibile la realizzazione non permanente di "Case sugli alberi").

- 11 - Viene confermato l'intervento già proposto in sede di PTPP (area 02RQR01) connesso anche con gli interventi n. 10 e n. 12.

- 12 - Viene confermato l'intervento già proposto in sede di PTPP sull'asse strategico di valenza urbana per un intervento di riqualficazione sulla strada provinciale che attraversa l'abitato e sugli spazi che la circondano ai fini del miglioramento della qualità ambientale del centro cittadino.

- 13 - Viene confermato l'intervento già proposto in sede di PTPP per la sostituzione di un edificio esistente (area 02CR18 bis).

- 14 - Viene confermato l'intervento già proposto in sede di PTPP (Ampliamento, subordinato a PEC, di area per nuovi impianti agricoli industriali esistente area 04PA03).

#### VAS

Gli Enti partecipanti al procedimento di verifica di assoggettabilità si sono pronunciati concordi nell'esclusione della Variante dalla fase di valutazione richiedendo alcuni chiarimenti ed integrazioni alla documentazione prodotta.

L'OTC ha emesso il Provvedimento con il quale si esclude la Variante dalla fase di valutazione; la D.G.C. n. 79 del 12.07.2018 richiama tale circostanza richiamando le condizioni in esso contenute.

Manta - PTPD Var Strutturale 2/15 PRGC - B60305

Pagina 4 di 9

l'esproprio; per l'area 03SP23 ciò non è stato prodotto ritenendo l'area stessa inattuabile per le caratteristiche della stessa.

### 3. OSSERVAZIONI E CONTRIBUTI

Premesso che:

- l'ultima Variante ad approvazione regionale è stata approvata con DGR n. 10-11515 del 19.01.2004 e che in seguito sono state approvate oltre 20 Varianti ad approvazione comunale (rispetto alle quali compete all'A.C. la responsabilità in merito alla legittimità delle modifiche apportate);
- il contributo derivante dalla presente Relazione tramite le osservazioni e i contributi si riferisce ai soli oggetti dichiarati in Variante al PRG vigente rispetto allo strumento urbanistico generale vigente;
- le seguenti osservazioni e contributi derivano anche da quanto emerso e/o discusso nel gruppo di lavoro per le conferenze di copianificazione svoltesi in data 08.01.2019.

in merito si esprime quanto segue.

La Scheda dei dati urbani deve essere prodotta in versione completa integrandola nei suoi dati significativi.

La verifica della necessità di reiterazione (già richiesta nella prima conferenza) è stata fornita in modo informale e sarà prodotta in sede di seconda seduta della II conferenza; presa visione dei contenuti appare necessaria una modifica relativa all'area 03SP23 come in seguito meglio esplicitato.

L'Amministrazione Comunale ha accolto quasi tutte le richieste di modifica formulate da questo Settore relativamente al Progetto Preliminare.

In riferimento al Piano Paesaggistico Regionale (PPR) approvato in data 3 ottobre 2017 con DCR n. 233-35836, si evidenzia che, ai sensi dell'art. 46 comma 9 delle NdA, le previsioni della variante in oggetto, limitatamente alle aree da essa interessate, in generale, non appaiono in contrasto con le previsioni immediatamente cogenti e prevalenti del Ppr e con le norme del Ppr stesso, fermo restando l'obbligo di adeguamento del Prg al Ppr, secondo le modalità previste dall'art. 46 comma 2 delle NdA del Ppr in attuazione dell'art. 145 comma 4 del Codice dei Beni culturali e del paesaggio. L'am.ne Comunale ha comunque provveduto ad integrare la documentazione prodotta con una "Verifica di Compatibilità con il P.P.R." pervenuta il 03.01.2019, prot. n. 222/2019 che è stata oggetto di esame congiunto con il Settore Territorio e Paesaggio in data 3.01.2019; si evidenzia in merito che, a seguito di detto esame, sono emerse alcune perplessità in relazione all'oggetto 5 in quanto parte dell'area in questione è interessata da un'individuazione di un "varco tra aree edificate" e "praterie-prato/pascoli-cespugliati" che rendono necessaria cautela risolvibile mediante la realizzazione, nell'ambito del compendio in argomento e in prossimità del confine con il comune di Verzuolo, di un'area boscata in misura pari ad almeno 40% dell'area in argomento.

Manta - PTPD Var Strutturale 2/15 PRGC - B60305

Pagina 6 di 9



In merito all'oggetto n. 1, si rilevano le seguenti anomalie:

- nei pressi del numero civico 140 la cortina edilizia risulta compatta mentre nella rappresentazione della tav. 3 in scala 1:1000 un singolo edificio, di questa porzione di cortina edilizia, appare non campito e privo di intervento; appare quindi necessario apporre un "retino" che per coerenza con l'intorno potrebbe essere RA;
- nell'area a destinazione aree verdi/ giardini privati di elevato valore ambientale posta a lato della strada vicinale di S.Giacomo, non risulta di fatto rilevabile la presenza di edifici mentre la tav. 3 in scala 1:1000 individua tre edifici con campitura RRA; considerato che l'intervento RRA è finalizzato al recupero di edifici appare necessario adeguare la rappresentazione a quanto legittimamente autorizzato e a quanto esistente in realtà;
- la Relazione di Variante afferma che per le aree CR1c, CR1d, CR1f e CC3 si ribadisce la normativa vigente ma il testo normativo relativo a dette aree è riportato, nel fascicolo NdA, con il colore rosso corrispondente alle modifiche apportate dalla Variante strutturale in oggetto; sentiti i progettisti sono state chiarite le motivazioni che hanno portato all'utilizzo del colore rosso in questo caso ma si ritiene che detti chiarimenti siano da formalizzare in sede di conferenza; si ritiene comunque opportuno inserire graficamente - nelle tavole - il tipo di intervento ammesso nelle schede di area;
- viste le considerazioni comunali (contenute nel fascicolo "verifica Vincoli" fornito in modo informale) in merito alla validità della previsione relativa all'area 03SP23 (previgente), si ritiene più corretto modificare la destinazione d'uso dell'area in verde privato in quanto la previsione di un parcheggio risulta incongruente con la realtà dei luoghi, come meglio esplicitato in relazione (si da atto che la perdita di 1195 mq di aree per servizi, da rideterminarsi nella scheda dei dati urbani, non altera l'equilibrio del PRGC).

In merito all'oggetto 1.1 si prende atto delle modifiche effettuate in accoglimento delle osservazioni regionali comunicate a seguito della prima conferenza di copianificazione.

In merito all'oggetto 2 si rimanda all'allegato parere del Settore Tecnico Regionale di Cuneo della Direzione Opere Pubbliche, Difesa del suolo, Montagna, Foreste, Protezione Civile, Trasporti e Logistica ns. prot. 0487/2019 in data 08.01.2019 al quale occorre riferirsi anche per i dettagli.

Per quanto riguarda l'oggetto 3 della Variante in esame si conferma la presa d'atto delle modifiche proposte dall'A.C. senza proporre osservazioni in merito.

L'oggetto 4 è stato ulteriormente individuato in cartografia evidenziando con un tratteggio gli edifici che sono stati già demoliti e di cui è prevista la riallocazione; anche in questo caso non si propongono osservazioni.

In merito all'oggetto 5 a seguito di quanto emerso e/o discusso nel gruppo di lavoro per le conferenze di copianificazione svoltosi in data 08.01.2019 con la partecipazione del Settore Territorio e Paesaggio, si richiede che l'edificazione nell'area 03CR17 sia limitata alla metà della stessa nella parte prossima al distributore di carburante con

Manta - PTPD Var Strutturale 2/15 PRGC - B60305 Pagina 7 di 9

formazione di parte boscata nella restante parte posta verso il confine con il comune di Verzuolo.

L'oggetto 6 è stato stralciato dalla Variante in esame ripristinando la situazione vigente; si prende atto della modifica apportata senza proporre osservazioni.

Gli oggetti 7, 8, 9 di variante sono confermati dalla PTPD; si ribadisce l'assenza di osservazioni in merito.

L'oggetto 10 viene confermato con una previsione di compensazione ambientale e una ulteriore specificazione che prevede la possibilità di realizzare nell'area NA.AS01 case sugli alberi "a carattere non permanente e non definitiva", di estensione limitata predefinita" (n.2 case sull'albero per una sup. di mq 50 complessivi) ai fini di incrementare l'attrattiva turistica; si ritiene opportuno e necessario che la normativa dell'area NA.AS01 faccia espresso riferimento alla normativa regionale per quanto riguarda le case sull'albero esplicitando anche la necessità di reperimento delle superfici a servizi necessarie. Si coglie comunque l'occasione per ricordare che tali manufatti paiono comunque da correlarsi ad interventi di "nuova costruzione" ai sensi dell'articolo 3 lett.e) del DPR 380/2001 smi.

Inoltre appare necessario chiarire che l'area VPA posta in prossimità della bealera del mulino, che sembrerebbe passibile - in parte - della realizzazione di un parcheggio, è soggetta alle disposizioni dell'art. 21.5 che non consentono tale destinazione; si segnala tra l'altro per opportuna informazione che essa è interessata dall'individuazione di un "varco tra aree edificate" e di altre individuazioni di cui all'art.34 NTA del PPR.

L'oggetto 11 viene confermato con un'integrazione all'art. 35ter finalizzato a cautele ambientali; si conferma l'assenza di osservazioni in merito.

L'oggetto 12 viene confermato con integrazioni all'art. 7.10 riguardanti contatti preventivi con la Provincia e richiamo delle indicazioni e delle direttive del PPR; si conferma l'assenza di osservazioni in merito.

L'oggetto 13 di Variante viene confermato dalla PTPD; si conferma l'assenza di osservazioni in merito.

L'oggetto 14 di Variante viene confermato dalla PTPD integrando la normativa con un richiamo a preventivi contatti con la Provincia e con alcune cautele di tipo ambientale; si conferma l'assenza di osservazioni in merito.

NdA

Art. 29 Area di importanza Naturalistico-Ambientale

Si ritiene opportuno e necessario che al termine del disposto normativo si faccia espresso riferimento alla normativa regionale per quanto riguarda le case sull'albero esplicitando anche la necessità di reperimento delle superfici a servizi necessarie.

Manta - PTPD Var Strutturale 2/15 PRGC - B60305 Pagina 8 di 9

  
**REGIONE PIEMONTE**

Art. 31 Area di importanza Documentario-Paesaggistica

Sulla base dei chiarimenti verbali dei progettisti della Variante in oggetto si ritiene che in sede di Conferenza debba essere esplicitata la valenza del colore rosso (corrispondente a modifica) utilizzato in riferimento alle schede delle aree CR1c, CR1d, CR1f e CC3. Inoltre si richiede che sia esplicitato graficamente sulle tavole il tipo di intervento ammesso per ogni area oggetto di scheda.

Art. 31.5

Si ritiene opportuno esplicitare meglio gli interventi "RV" e "RF" sulla base di quanto già indicato all'art. 31.2 descrivendo quali altri tipi di intervento sono compresi in questa definizione.

Art. 15 Grandezze e parametri edilizi di riferimento


Si ritiene necessario richiedere all'A.C. una verifica in merito all'effettiva opportunità di riportare per esteso i contenuti del R.E. nel testo normativo del PRGC.

**4. VALUTAZIONE CONCLUSIVA**

Per quanto prima premesso e considerato, si ritiene di poter esprimere in generale per quanto di competenza, per la seconda seduta della seconda Conferenza di Copianificazione e Valutazione convocata per il 10.01.2019, **valutazione favorevole** in merito ai contenuti della **Proposta Tecnica del Progetto Definitivo** di Variante Strutturale al P.R.G.C. costituente anche aggiornamento dell'adeguamento del PRGC al PAI, del Comune di Manta a condizione che vengano recepite e/o tenute in debita considerazione le osservazioni e proposte espresse al punto 3 della presente Relazione fatto salvo quanto dovesse emergere durante lo svolgimento della Conferenza.

Il Funzionario Istruttore  
(arch. Oreste COLOMBO)

Il Responsabile del Settore  
Delegato Regionale  
(arch. Alessandro MOLA)  
*Il presente documento è sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 21 del d.lgs. 82/2005.*

  
**REGIONE PIEMONTE**

*Direzione Opere pubbliche, difesa del suolo, Montagna, Foreste, Protezione Civile, Trasporti e Logistica  
Settore Tecnico Regionale di Cuneo  
e-mail: tecnico.regionale.CN@regione.piemonte.it  
pec: tecnico.regionale.CN@cert.regione.piemonte.it*

Prot. n. (\*) /A1816A Cuneo,  
Class: 8/11.00.10 / STRGEN - A1816A/3-1266/2019C  
Cod. Pratica: RP 58104  
(\*) *Riportato nei metadati Doqui*

Direzione Ambiente, Governo e Tutela del Territorio  
Settore Copianificazione Urbanistica Area Sud-Ovest

Oggetto: L.R. 56/77 e s.m.i.  
Comune di Manta  
Variante Strutturale n. 2/2015 al P.R.G.C. con adeguamento PAI  
Proposta tecnica di progetto definitivo  
D.G.C. n. 790 del 12/07/2018 - Pratica n. B60305

In riferimento alla Variante in oggetto sono stati esaminati gli elaborati inseriti nell'unità di rete PRG\_Comunali su "rus216tooff02" e le integrazioni pervenute dal Comune di Manta alla Regione Piemonte tramite PEC in data 07/01/2019, in relazione agli aspetti geologici, idraulici e sismici in essi contenuti.

Si riportano pertanto le osservazioni del Settore scrivente:

- 1) Relativamente alla richiesta formulata nella prima seduta della seconda conferenza di "Verificare possibili incongruenze tra la documentazione geologica idraulica allegata e le aree di pericolosità del P.G.R.A., come previsto dalla D.G.R. del 30 luglio 2018 n.25/7286", si prende atto che il professionista geologo incaricato ha confrontato le indagini eseguite per la variante in esame con le mappe di pericolosità del P.G.R.A., accertandone la sostanziale congruenza.
- 2) Le aree di nuova trasformazione urbanistica, indagate nell'apposita relazione di fase terza, risultano tutte compatibili con la pericolosità geomorfologica e idraulica evidenziata dagli elaborati geologici allegati;
- 3) Si segnala che sono ancora citati i riferimenti al D.M. del 14/01/2008 "Norme Tecniche per le Costruzioni" che è stato sostituito dal nuovo D.M. del 17/01/2018 "N.T.C.".

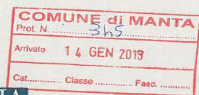
Da quanto sopra riportato, per quanto di competenza, si ritiene di poter esprimere parere favorevole sulla documentazione presentata, con la prescrizione di aggiornare i riferimenti al D.M. del 14/01/2008 "Norme Tecniche per le Costruzioni" con il nuovo D.M. del 17/01/2018 "N.T.C.".

Distinti saluti

IL DIRIGENTE DI SETTORE  
Arch. Graziano VOLPE  
(Firmato digitalmente)

Referente:  
Dott. Geol. A. Pagliero  
antonio.pagliero@regione.piemonte.it  
Corso Kennedy, 7 bis - 12100 CUNEO  
Tel. 0171321911 - Fax 0171802084





SETTORE PRESIDIO DEL TERRITORIO  
UFFICIO PIANIFICAZIONE

SETTORE: L.R. 5.12.1977, N. 56 E S.M.I. - COMUNE DI MANTA: VARIANTE 2/2015 AL PRGC - PARERE

IL DIRIGENTE DI SETTORE

Determina 2019 / 2 del 07/01/2019

Premesso che

Ai sensi dell'art. 17, comma 4, della LR 56/77 e s.m.i., il Comune di MANTA ha inteso avviare la predisposizione della Variante Strutturale 2/2015 al PRGC vigente, secondo le procedure dell'art. 15 della LR 56/77 - come modificata dalle LLRR 3/2013, 17/2013 e 3/2015 - che ne prevedono l'approvazione tramite conferenza di copianificazione, di cui fanno parte la Regione e la Provincia con diritto di voto.

Con deliberazione consiliare n. 22 del 23.05.2016, ha adottato la Proposta Tecnica del Progetto Preliminare e, dopo aver provveduto alla pubblicazione, ha convocato la 1ª Conferenza di copianificazione.

Nella prima riunione di conferenza, svoltasi in data 28.07.2016, sono stati illustrati ed approfonditi gli argomenti oggetto di Variante. Nella successiva riunione, avvenuta in data 06.10.2016, gli Enti intervenuti hanno presentato osservazioni e contributi in merito alla proposta tecnica ed alla verifica preventiva di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica. La Provincia ha espresso le proprie considerazioni con nota del Dirigente del Settore Tutela del Territorio, prot. n. 72695 del 04.10.2016.

Sulla base degli elementi acquisiti e degli esiti della conferenza, il Comune con D.C.C. n. 36 in data 13.11.2017 ha adottato il Progetto Preliminare.

In seguito al periodo di pubblicazione, il Comune, preso atto dell'assenza di osservazioni, con delibera di Giunta Comunale n. 79 in data 12.07.2018 ha adottato la Proposta Tecnica del Progetto Definitivo.

La Proposta Tecnica del Progetto Definitivo è stata illustrata nella 2ª Conferenza di copianificazione riunitasi in prima seduta in data 18.10.2018, dando atto che la Variante è stata esclusa dalla valutazione ambientale strategica da parte dell'Organo Tecnico Comunale.

Nella riunione di riconvocazione, prevista per il giorno 10.01.2019, la Conferenza procederà all'espressione del parere di competenza e delle eventuali osservazioni. Il legale rappresentante del Comune, in qualità di Presidente della Conferenza, tenuto conto dei pareri presentati, formulerà la proposta conclusiva di parere, che verrà sottoposta al voto dei partecipanti nella stessa seduta o in una successiva. A tal fine, gli Enti devono esprimere i rispettivi pareri e valutazioni.

La Variante in argomento riguarda i seguenti obiettivi:

- Aggiornamento, correzione ed integrazione tavole grafiche e norme di attuazione: di contenuto relativamente solo alle modifiche di variante;
- Individuazione dei limiti della Perimetrazione del Centro Abitato, ai sensi del comma 2, n. 5bis, dell'art. 12 della L.R. 56/77 s.m.i.;
- Adeguamento al Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) del P.R.G.;
- Conversione di area agricola esistente in residenziale di completamento, in zona Cascina Colombo con intervento di ristrutturazione. Inserimento nello strumento urbanistico esecutivo degli spostamenti con perequazione di teoriche capacità edificatorie, sia da area collinare agricola di recupero residenziale, con prescrizioni di assetto qualitativo di tipologia fabbricativa interpretativa delle casine agricole locali;
- Riconsiderazione, a seguito della prevista perequazione fabbricativa, dell'area "produttiva agricola con recupero residenziale", in tre parti: Conferma ridotta della zona di recupero residenziale, con indicazione della parte in edificazione

Riconoscimento di area di Recupero in Perequazione  
Riconversione in agricolo di tutta la restante parte dell'area.  
L'obiettivo è la riqualificazione ed il ripristino ambientale paesistico della zona collinare compressa dal passato utilizzo zootecnico, senza altri interventi di ricostruzione;

- Individuazione di area di completamento residenziale, a margine del territorio del comune di Verzuolo, in lotto intercluso, dotato di opere di urbanizzazione e di accesso autonomo.
- Individuazione di aree di completamento residenziale, a margine del Centro Storico e prima dell'ambito collinare, entro le indicazioni di classe di idoneità geologica II e della fascia di rispetto del Rio S.Brigida. Per gli interventi, soggetti a SUE, sono previste prescrizioni di assetto qualitativo, in relazione non solo ai materiali e alle forme tradizionali, ma anche alla

Completamento, si conviene pertanto che è possibile un trasferimento di destinazione d'uso con l'area V, a parità di superficie e quindi di quantità di servizi e di capacità edificatoria;

- Per una più agevole lettura, vengono riviste le sigle riportate in cartografia con contestuale revisione degli interventi definiti nelle Norme di Attuazione con il dovuto aggiornamento del titolo III Normativa degli interventi edilizi e del successivo art. 31 Area di importanza documentario paesaggistica;
- Viene aggiornata la Scheda Quantitativa dei dati Urbani;
- E' stata verificata la presenza di vincoli reiterati con apposito elaborato;
- Sono stati verificati e riportati nella relazione i contenuti della Variante con le prescrizioni in salvaguardia del Piano Paesaggistico Regionale;
- E' stata approvata la rettifica dei criteri commerciali con un nuovo documento "Indirizzi Generali e Criteri. Disciplina del Commercio" redatto secondo quanto richiesto da Nota del Settore competente del 7/09/2016;
- La zonizzazione acustica sarà predisposta contestualmente alle procedure della Variante.

Ai fini dell'espressione unitaria dei pareri e delle valutazioni dei Settori della Provincia, di cui all'art. 15bis, comma 4, della LR 56/77 e s.m.i, gli elaborati oggetto di Variante, elencati in dettaglio nella D.C.C. n. 79 del 12.07.2018, sono stati esaminati nel corso della conferenza del Gruppo Pianificazione - istituito con D.D. Programmazione territoriale n.4 del 7.5.2007 - riunitosi in data 03.01.2019.

Tra i Settori convocati, hanno partecipato i referenti dell'Ufficio Pianificazione e del Settore Viabilità ed è stato comunicato dall'Ufficio Controllo emissioni ed energia che non sono state formulate osservazioni in merito.

In sede di riunione è emerso quanto segue.

L'Ufficio Pianificazione ha analizzato gli oggetti di variante in relazione ai contenuti del Piano Territoriale Provinciale e tenendo conto dei chiarimenti espressi in sede di conferenza di copianificazione e del recepimento delle osservazioni formulate in sede di Proposta Tecnica del Progetto Preliminare, ritiene di non formulare ulteriori osservazioni.

Il Settore Viabilità Cuneo-Saluzzo della Provincia, presa visione della documentazione trasmessa, comprese le controdeduzioni ai pareri espressi nella Proposta Preliminare, non esprime ulteriori osservazioni.

Preso atto:

- che la Variante in oggetto segue l'iter di approvazione secondo le procedure dell'art. 15 della LR 56/77, come modificata dalle LR 3/2013, 17/2013 e 3/2015,
- che la Provincia ai sensi dell'art. 15bis della LR 56/77 e s.m.i, deve esprimersi per le materie di propria competenza;
- del verbale del Gruppo Pianificazione riunitosi in data 03.01.2019;

Atteso che tutta la documentazione è depositata agli atti;

Atteso che ai fini del presente atto, giusto il rinvio alla nuova formulazione dell'art. 4 comma 1 lett. b) del D.Lgs. n.196/2003 e s.m.i., non si è in presenza di dati personali;

Dato atto che il presente atto afferisce al Centro di Responsabilità n. 60225 "Programmazione territoriale" e non comporta impegni di carattere finanziario;

Dato Atto che è stato valutato con esito negativo ogni potenziale conflitto di interessi e conseguente obbligo di astensione ai sensi degli artt. 7 del D.P.R. 16/04/2013 n.62, 6 bis della L. n. 241/1990 e s.m.i. e 5 del Codice di Comportamento di cui al D.P. n. 34 del 26/05/2016;

Vista la legge n. 190/2012 e s.m.i. recante "Disposizioni per la prevenzione e la repressione della corruzione e dell'illegalità nella pubblica amministrazione";

Determina 2019 / 2 del 07/01/2019

- stessa tipologia di costruzione, ad interpretazione rispettosa dei fabbricati antichi esistenti in prossimità, tanto da formare continuazione percettiva del centro storico stesso. La posizione quale ansa interna periurbana, consente una ricompattazione del margine dell'abitato sotto le prime propaggini collinari;
- Individuazione di area di completamento residenziale in porzione libera di lotto, non soggetta a precedente vincolo per edificabilità esistente;
  - Individuazione di area di completamento residenziale in porzione libera di lotto, non soggetta a precedente vincolo per edificabilità esistente;
  - Individuazione di area di completamento residenziale in porzione libera di lotto intercluso, non soggetta a precedente vincolo per edificabilità esistente, dotato di opere di urbanizzazione accessibilità;
  - Previsione di "Dinamiche di Azione" per un uso rispettoso dell'ambito collinare e dei luoghi esistenti, attraverso l'individuazione di itinerari di percorrenza e di Centro di Ricevimento. Promozione di attività correlate e funzionali, sia di servizio e di supporto logistico, sia ricreative, sportive, escursionistiche, sia di risvolto economico produttivo locale o attrattivo turistico;
  - Riqualificazione di area produttiva di assetto con riutilizzo a destinazione d'uso residenziale mista commerciale direzionale. Prescrizioni di assetto qualitativo di luogo urbano. L'intervento può altresì accogliere, come localizzazione di destinazione, eventuali consistenze fabbricative in trasferimento da zone collinari ambientalmente critiche;
  - Riqualificazione della strada provinciale come asse strategico di valenza urbana, ambientato ed arredato come luogo capace di armonizzare sia il traffico veicolare sovracomunale sia l'avvicinamento diretto degli abitanti e dei visitatori ai centri nodali;
  - Trasformazione di parte di area residenziale di assetto (ACR) in area residenziale di completamento edilizio (CR) con sigla 02CR18bis; per sostituzione edificio esistente;
  - Ampliamento, subordinato a PEC, di area per nuovi impianti agricoli industriali esistente per necessità di sviluppo di attività aziendale.

In seguito alle osservazioni e i contributi formulate dai soggetti che hanno partecipato alle conferenze di copianificazione ed ai soggetti e competenti in materia ambientale sono state apportate le seguenti modifiche alla proposta Tecnica del progetto Preliminare:

- Adeguamento della Variante alle disposizioni del Piano Territoriale Provinciale per la formulazione del parere di compatibilità da parte della Provincia, seguendo le indicazioni procedurali fornite in sede di Conferenza;
- Raffronto e verifica della rispondenza tra i dati quantitativi riportati nella relazione, nelle norme e nella verifica VAS.
- Norme di Attuazione;
- Viene adeguato l'impianto normativo al Regolamento Edilizio;
- Vengono inserite prescrizioni relative alle fasce di rispetto in generale e in particolare cimiteriali;
- Si disciplina il riferimento ai Criteri commerciali;
- Viene chiarito l'art. 31 relativo alle "norme in verifica" per quanto concerne il centro storico;
- Viene predisposto apposito capitolo di normativa generica riguardo a requisiti energetici, mitigazioni e compensazioni ambientali, riduzione impermeabilizzazione, scelta di specie autoctone per le aree verdi, inserimento armonico degli interventi edilizi, minimizzazione consumi energetici, risparmio idrico, limitare al minimo gli impatti per quanto concerne il degrado del suolo, limitazione dispersione flusso luminoso, fasce tamponi e filtri vegetali per le nuove aree in previsione, compensazione ambientale per aumentare il bilancio ecologico del comune, richiamo alle linee APEA. Nelle N.d.A, si prevedono misure di compensazione per gli impatti non mitigabili: quali corridoi ecologici, superfici boscate, paesaggio agrario, ripristino ambientale aree degradate e inaturalizzazione aree dismesse, sostituzione e valorizzazione formazioni arboree lineari, ecc.;
- Viene modificata la tav. n.3 alla scala 1:1000 Aree di importanza storico-artistica e documentario paesaggistica;
- Si è riscontrato che l'area 01RC1g non ha avuto attuazione come nuova costruzione di

Determina 2019 / 2 del 07/01/2019

Visto il Decreto n. 11 del 31/01/2017 del Presidente della Provincia con cui è stato approvato il Piano Triennale per la Prevenzione della Corruzione e per la Trasparenza 2017-2019 ai sensi della L. n. 190 del 6.11.2012;

Atteso che sono stati rispettati gli adempimenti di cui all'art. 23, comma 1, lett. a) del D.Lgs. n. 33/2013 e s.m.i.;

Visti:

- la LR 56/77 e s.m.i.;
- il Piano Territoriale Provinciale, approvato con DCR n. n. 241-8817 del 24.2.2009, divenuta esecutiva il 12 marzo 2009 con la pubblicazione sul BUR n. 10 del 12.3.2009;
- la Legge n. 56 del 7/4/2014;
- il D. Lgs. 18.08.2000, n. 267, in quanto compatibile;
- gli artt. 4, 16 e 17 del D. Lgs. 30 marzo 2001, n. 165;
- lo Statuto.

Tutto quanto sopra esposto e considerato

**DETERMINA**

- di considerare le premesse parte integrante e sostanziale del presente atto;
- di esprimere, ai sensi dell'art.15bis della LR 56/77 e s.m.i, parere favorevole alla Proposta Tecnica del Progetto Definitivo della Variante strutturale 2/2015 al PRGC del Comune di MANTA, adottato con D.G.C. n. 79 in data 12.07.2018;
- di dare mandato all'Ufficio competente per la trasmissione in sede di conferenza di copianificazione, del presente atto per i successivi provvedimenti di competenza del Comune.

Il Dirigente  
Dr. Alessandro Rizzo



2° CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE E VALUTAZIONE  
DEL GIORNO 10 GENNAIO 2019 ORE 10:30  
(articolo 15 bis Legge Regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i.)  
ESAME DELLA PROPOSTA TECNICA DI PROGETTO DEFINITIVO E VALUTAZIONE  
AMBIENTALE STRATEGICA VARIANTE STRUTTURALE 2/15 AL P.R.G.C.  
2ª SEDUTA

**VERBALE DELLA CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE**

Il Comune di Manta ha avviato le procedure di approvazione della Variante Strutturale 2/15 in applicazione alla Legge Regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i. mediante convocazione per il giorno 10 GENNAIO 2019 ORE 10:30 della 2ª seduta della 2ª Conferenza di Copianificazione e Valutazione di cui all'art. 15 bis della L.R.U. n°56/77 per l'esame della Proposta Tecnica di Progetto Definitivo della Variante strutturale 2/15 al P.R.G.C..

Con lettera del 21.12.2018 prot. n.10421 sono stati convocati:  
- REGIONE PIEMONTE – DIREZIONE REGIONALE AMBIENTE, GOVERNO E TUTELA DEL TERRITORIO;  
- REGIONE PIEMONTE - SETTORE COPIANIFICAZIONE URBANISTICA AREA SUD-OVEST;  
- PROVINCIA DI CUNEO – SETTORE PRESIDIO DEL TERRITORIO;  
- ARPA - DIPARTIMENTO PROVINCIALE DI CUNEO.

Sono intervenuti:

Per il Comune di Manta:  
arch. Mario GUASTI – Sindaco  
arch. Monica RINAUDO – Responsabile del Servizio – Area Tecnica

Per la Regione Piemonte:  
Settore Copianificazione urbanistica area Sud-Ovest:  
arch. Alessandro Mola - delegato  
arch. Oreste COLOMBO  
geol. Paglierio Antonio

Per la Provincia di Cuneo:  
arch. Enrico COLLINO - Delegato

Sono inoltre presenti:  
Per il Comune di Manta:  
arch. Enrico RUDELLA – Studio Tecnico Oberto-Rudella – Tecnico Incaricato  
arch. Silvia OBERTO – Studio Tecnico Oberto-Rudella – Tecnico Incaricato  
geologo Orlando COSTAGLI - Studio Geologico

Presiede la seduta il Sindaco arch. Mario Guasti ai sensi dell'art. 15 bis della L.R. 56/77 e s.m.i..

Il Presidente, accertata la regolarità della costituzione della Conferenza, dà inizio ai lavori della seconda seduta.

Viene attribuita la funzione di segretario verbalizzante all'arch. Monica Rinaudo – Responsabile del Servizio Area Tecnica.

La Regione e la Provincia forniscono i propri pareri in forma cartacea, già trasmessi telematicamente, che vengono puntualmente descritti.

Dalla Conferenza emerge quanto segue:

In riferimento:  
- alle aree CR1c, CR1d, CR1f e CC3 si riferisce che il colore rosso della normativa non contempla in concreto una modifica dell'impianto normativo previgente che rimane confermato anche in termini di parametri; l'evidenziazione è volta meramente a sottolineare un dato informativo dell'iter della pratica.

- all'area 03CR17 alla luce delle osservazioni presentate dalla Regione, si dà unanimemente atto che nella quota del 50% di una parte inedificabile e di 40% di parte boscata può essere compresa una fascia arborea di occultamento latitante la strada provinciale e corrente lungo tutto il compendio, circostanze che potranno meglio essere ottenute per tramite di permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art.49 della L.R.n°56/77. Si rammenta comunque la dovuta cautela rispetto alla limitrofa presenza del distributore.

- all'area VPA, sita in prossimità di Via del Peso Pubblico, Regione e Provincia esprimono perplessità in termini di effettiva realizzabilità sotto il profilo fattuale del parcheggio interrato. L'amministrazione comunale assicura che tali aspetti verranno comunque presi dovutamente in esame in sede di realizzazione esecutiva. Si prende atto e condivide che, in ossequio al principio di specificità della norma, prevale il concetto riportato nell'articolo specifico (ancorché sia opportuno evidenziarlo adeguatamente e coordinarlo nel complesso del dettato normativo) e pertanto si conferma la possibilità di realizzare il parcheggio interrato la cui funzione – peraltro rispettosa del "varco", essendovi latitante – è proprio volta a valorizzare il suddetto varco quantomeno visuale in direzione del Castello. Sarà cura dell'amministrazione, in fase esecutiva garantire comunque una adeguata naturalizzazione dell'estradosso del parcheggio. Tali circostanze saranno garantite per tramite di S.U.E. di iniziativa pubblica e tali prescrizioni dovranno essere considerate elemento strutturale del P.R.G.C..

La conferenza di copianificazione approva la variante in esame fatto salvo le osservazioni e condizioni espresse nei pareri trasmessi e descritti nella presente seduta, dovutamente integrate dalla discussione descritta precedentemente.

Si dà lettura del verbale che viene approvato e sottoscritto dai partecipanti.  
Si chiude la seduta alle ore 12:15.

Il Presidente  
arch. Mario GUASTI

Regione Piemonte  
Arch. Alessandro Mola

Provincia di Cuneo  
arch. Enrico COLLINO

Il Segretario verbalizzante  
arch. Monica Rinaudo

## Progetto Definitivo

Sulla base delle Osservazioni e dei Contributi pervenuti il Comune predispone il Progetto Definitivo dando atto di aver recepito integralmente gli esiti della seconda conferenza di copianificazione e valutazione, come da controdeduzioni seguenti, e di aver considerato concluso il processo di VAS come da parere emesso dall'autorità competente dell'Organo Tecnico.

Le seguenti controdeduzioni motivano il recepimento nel Progetto Definitivo delle modifiche ed integrazioni espresse nei pareri e condivise nei verbale conclusivo della seconda conferenza.

### **Controdeduzione Aree Cr1c, Cr1d, Cr1f E Cc3**

Da verbale

Si attesta che il colore rosso riscontrabile nella normativa di tali aree, in questo caso, non costituisce modifica rispetto al testo vigente, poiché l'evidenziazione era volta meramente a sottolineare un dato informativo dell'iter della Osservazione n.12 al Progetto Preliminare e alla relativa Controdeduzione, come da scheda a pag. 42. In sostanza per le aree individuate dal PRGC con le originarie sigle CR1c, Cr1d, CR1f e CC3 si conferma la normativa attuativa vigente già approvata con DGR n° 7-2137 del 05/02/2001 e successive varianti. Si riporta il testo normativo al colore nero. Peraltro si inserisce il tipo di intervento nelle tavole.

### **Controdeduzione Area 03CR17**

Da verbale

In merito all'individuazione di area di completamento residenziale 03CR17, a margine del territorio del comune di Verzuolo, si prevede una annessa area di verde privato VPA, corrispondente alla parte inedificabile del lotto stante il rapporto di copertura territoriale del 50%, al fine di consentire la continuità del "varco tra aree edificate" previsto dal PPR, se opportunamente ambientato con piantumazioni di funzione paesaggistica.

L'intervento diventa subordinato a Permesso di Costruire Convenzionato al fine di realizzare la fascia arborea di occultamento latistante la strada provinciale e corrente lungo tutto il compendio.

### **Controdeduzione Area VPA**

Da verbale

Si provvede a riportare nell'art. 21.5. Aree verdi private di elevato valore ambientale interne al tessuto edificato, l'ammissibilità della realizzazione di un sito smistamento e parcheggio di interscambio, secondo la normativa specifica di cui all'art. 7.9.

Si integra altresì l'art. 7.9 Sistema Dinamiche di Azione- Itinerari e Centri Nodali, al paragrafo Assetto qualitativo che il parcheggio potrà essere realizzato tenendo in considerazione il rispetto: dell'indicazione di "varco" nel PPR.

### **Controdeduzione area 03SP23**

Da parere

Si provvede a modificare la destinazione d'uso dell'area a verde privato.

### **Controdeduzione sulla Scheda Quantitativa dei Dati Urbani.**

Da parere

Si procede a compilare in tutte le sue parti la SQDU.

### **Controdeduzione Aree 01SP12, in sostituzione dell'area 01DR05, area V in strada vicinale di Valcrosa.**

Da parere

Si procede alle correzioni indicate di sigle. Si stralcia l'indicazione del capannone demolito in area 03PC01 come correzione di errore materiale.

### **Controdeduzione Oggetto n. 1**

Da parere

Si campisce l'edificio al n. 140 di via Garibaldi con retino corrispondente all'intervento RA Ristrutturazione edilizia di tipo A. Si stralciano le indicazioni di tre edifici a lato della strada vicinale di S. Giacomo, perché verificati inesistenti.

### **Controdeduzione Oggetto n. 4**

Da parere

Per maggior chiarimento si evidenziano tutti gli edifici che sono già stati demoliti e di cui è prevista la rilocalizzazione.

**Controdeduzione Oggetto n. 10 Area NA.AS01 casa su albero**

Da parere

Nelle relative NdA (art.29) si fa espresso riferimento alla normativa regionale, LR 13/2017, esplicitando anche la necessità di reperimento delle superfici a servizi necessarie.

**Controdeduzione Interventi RV e RF**

Da parere

Per esplicitare meglio gli interventi si aggiungono i riferimenti della ristrutturazione di tipo B nelle norme vigenti.

Ricomposizione volumetrica con recupero ambientale si intendono quegli interventi rivolti a modificare un edificio esistente quando estraneo e deturpante nei confronti dell'intorno ambientale, e quindi non recuperabile ai fini tipologici ammessi, mediante un insieme di operazioni di ristrutturazione di tipo A di tipo B. (di cui all'art.18 punto.4.2) e trasferimento parziale di volumetrie, volto ad integrarlo nel contesto architettonico, storico, naturale e culturale dell'area di pertinenza.

Riqualficazione formale ambientale: si intendono quegli interventi rivolti a migliorare un edificio esistente, di recente costruzione o ristrutturazione o in stato di degrado, estraneo all'intorno ambientale, mediante una serie di operazioni edilizie (ristrutturazione di tipo A di tipo B. (di cui all'art.18 punto.4.2), demolizione e ricostruzione, riconversione esterna delle facciate), al fine di sostituire elementi costruttivi e materiali di fattura moderna con altri analoghi ma di forma tradizionale, adeguata alle caratteristiche dell'intorno storico-artistico-documentario e alle specifiche prescrizioni di assetto qualitativo.

**Controdeduzione parere Regione Difesa del Suolo.**

Si prende atto del parere favorevole.

**Controdeduzione parere Provincia di Cuneo**

Si prende atto del parere dell'Ufficio Pianificazione che ritiene di non formulare ulteriori osservazioni.

Si prende atto del parere dell'Ufficio Viabilità che ritiene di non formulare ulteriori osservazioni.

Si prende atto del parere favorevole.

## COMPATIBILITÀ

### Compatibilità con PTR

I contenuti della Variante **risultano coerenti** con il Piano Territoriale Regionale.

In particolare è stato verificato il riferimento quantitativo per il contenimento del consumo del suolo per le trasformazioni urbanistiche ai sensi dell'art. 31, comma 9 e 10, delle Norme di Attuazione del PTR, mentre per il riferimento qualitativo le scelte hanno tenuto in considerazione l'art. 26 Territori vocati allo sviluppo dell'agricoltura.

I limiti del PTR, di contenere il consumo di suolo, non paiono tanto imposizioni, quanto indirizzi e relativamente ai suoli ad eccellente produttività "le politiche territoriali e regionali e locali devono confermare gli usi agricoli specializzati e "scoraggiare" variazioni di destinazioni d'uso suscettibili di compromettere o ridurre l'efficiente utilizzazione produttiva dei suoli".

Pertanto le scelte ricadenti nelle classi I e II di capacità d'uso sono state limitate e ponderate, valutandone le possibili alternative, come già documentato nel documento di Valutazione Strategica Ambientale.

Per un approfondimento in merito al consumo del suolo si rimanda al paragrafo finale specifico della presente relazione.

### Compatibilità con PPR

I contenuti della Variante **sono verificati con le prescrizioni in salvaguardia** del Piano Paesaggistico Regionale, con le quali risultano coerenti.

In particolare nell'elaborazione della Variante sono state verificate le prescrizioni degli artt. 3, 13, 14, 15, 16, 18, 23, 26, 33 e 39 della N.d.A. e le prescrizioni d'uso di cui all'art. 143, c. 1, lett. B del D.Lgs. 42/2004, riportate nel Catalogo beni paesaggistici del Piemonte.

Sono riportate nelle tavole di Piano i corsi d'acqua e le relative fasce: Rio Torto e torrente Varaita Tav. n. 1 Territorio urbano in scala 1:5000.

Sono stati verificati ed individuati sulle tavole e in apposito elenco tutti i beni culturali soggetti a vincolo di tutela D.Lgs. 42/2004.

E' stata verificata la coerenza con le norme relative alle componenti naturalistico-ambientali, storico-culturali, percettivo-identitarie e morfologico-insediative relativamente alle diverse aree di intervento ed al loro contesto:

- ✓ morfologie insediative, artt. 35, 36, 37, 38 e 40 delle N.d.A.. Per gli interventi 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12 e 13, il Piano riconosce e distingue le aree urbane consolidate, con un approfondimento aggiuntivo sul centro storico, definendone le caratteristiche tipologiche all'interno delle N.d.A., riconosce la presenza di tessuti discontinui, proponendone la ricucitura con interventi in aree residuali rispetto agli usi agricoli e la riqualificazione di aree urbane dismesse, ecc...
- ✓ aree rurali di specifico interesse paesaggistico, art. 32 delle N.d.A., in riferimento agli interventi 4 e 10 con la valorizzazione degli itinerari collinari ed il ritorno alla naturalità di aree precedentemente edificate;
- ✓ aree di elevato interesse agronomico, art. 20 delle N.d.A., in riferimento agli interventi, 5, 10 e 14. In riferimento all'intervento 5 il trasferimento di consistenze in aree già urbanizzate e intercluse all'interno delle infrastrutture viarie; l'intervento 10 valorizza percorsi esistenti e riutilizza aree interne all'abitato con prescrizioni di tutela ambientale e paesaggistica; per l'intervento 14 non sono possibili alternative per l'espansione di un'azienda già esistente la cui produzione è legata strettamente al settore agricolo,
- ✓ aree rurali di elevata impermeabilità, art. 19 delle N.d.A., in riferimento agli interventi 4 e 5 il ritorno alla naturalità è reso possibile grazie ad un trasferimento di consistenze in aree già urbanizzate e intercluse all'interno delle infrastrutture viarie; per l'intervento 6 con il Progetto Preliminare si limita l'area di intervento alla sola ansa a margine dell'abitato;



- ✓ riconoscimento della zona fluviale allargata, art. 14 delle N.d.A., in riferimento all'oggetto 14 in prossimità delle fasce fluviali del torrente Varaita, ma comunque esterna alle fasce, si prevede un intervento strettamente legato alle porzioni già edificate, limitando il più possibile le interferenze con le aree agricole esistenti. A tal proposito si prevedono opportune fasce di mitigazione visiva con filari alberati di alto fusto sui diversi fronti.
- ✓ viabilità storica e patrimonio ferroviario, art. 22 delle N.d.A., in riferimento all'intervento 12, la riqualificazione dell'asse viario di attraversamento, consente il miglioramento della fruibilità, favorendone l'uso pedonale e ciclabile, l'integrità degli elementi caratterizzanti, il ripristino vegetazionale, la riduzione di impatti disordinati di corpi illuminanti, pavimentazioni, insegne ed arredi.

A livello generale sono aggiunte nella normativa prescrizioni di carattere ambientale e nello specifico le condizioni di intervento, valutate a seguito degli effetti nel documento di VAS, sono riportate negli articoli normativi.

In particolare per le relazioni percettive-visuali in merito all'intervento 6 in aderenza al centro storico, si limita l'area alla porzione più bassa già sostanzialmente interclusa tra l'edificato esistente. Per l'intervento 12 si seguono le indicazioni già prima rilevate ai sensi dell'art. 22 del PPR.

Si rimanda nello specifico ai contenuti dei singoli oggetti e alle controdeduzioni.

### Compatibilità con PTP

La Variante **si adegua e risulta coerente** ai contenuti del Piano Territoriale Provinciale PTP, ai sensi dell'art. 1.8 delle N.d.A. del P.T.P. stesso.

In merito alla verifica di compatibilità è stato elaborato un documento specifico, aggiuntivo del Progetto Preliminare della Variante, secondo le "Indicazioni procedurali di adeguamento dei P.R.G. fornite dall'Ufficio Pianificazione della Provincia.

Per completezza si rimanda al documento Tav. n. 09 Adeguamento al Piano Territoriale Provinciale.

### Compatibilità Geologica

#### Valutazione Puntuale – Condizioni di Edificabilità

La variante utilizza le verifiche geologiche effettuate nel corso dell'adeguamento del vigente P.R.G. al PAI ed alla Circolare PGR n.7/LAP-1996 e relativa Nota Tecnica Esplicativa, esplicitate nella Carta di Sintesi della Pericolosità Geomorfologia e dell'Idoneità all'Utilizzazione Urbanistica.

Per tutte le aree di Variante esaminate è stato effettuato l'approfondimento di indagine richiesto dalla Circolare PGR n.7/LAP-1996 e relativa Nota Tecnica Esplicativa, definita Terza Fase d'indagine. Per tutte le nuove aree si è accertato, sulla base d'indagini geomorfologiche ed idrauliche, l'assenza di fenomeni di dissesto attivo e rischio di esondabilità, anche alla luce del recente studio bidimensionale del T. Varaita (2010/11), condotto dalla Regione Piemonte, che ha individuato la possibilità di riattivazione di un paleoalveo nel tratto di pianura.

Tutte le nuove aree urbanistiche sono da ritenersi quindi idonee all'edificazione e sicure sotto il profilo del Rischio Idrogeologico, nel rispetto, in sede di attuazione degli interventi, delle prescrizioni di carattere geologico fornite nelle Schede riepilogative.

A seguito della prima conferenza di Copianificazione per l'esame della Proposta tecnica del Progetto Preliminare, Con lettera della Direzione OO.PP. e difesa del suolo, il dott. Pagliero, incaricato dell'esame della documentazione geologico- tecnica, ha richiesto alcune modifiche e integrazioni. Successivamente, a seguito di incontri tra il dott. A. Pagliero ed il geologo incaricato, sono state apportate le opportune modifiche ed integrazioni (tra cui l'introduzione della classe geologica III-B2).

## Compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica

La variante di PRGC deve verificare una coerenza interna con la Classificazione Acustica del territorio comunale.

Gli indirizzi sono dati dalla pianificazione urbanistica che assegna la destinazione d'uso delle aree tenendo conto degli aspetti di compatibilità ambientale dal punto di vista del clima acustico. Le scelte di pianificazione del territorio devono considerare come elemento di qualità ambientale il paesaggio sonoro cercando di favorire la fruizione dei luoghi anche sotto l'aspetto acustico. L'intento è quello di favorire uno sviluppo del territorio acusticamente sostenibile, facilitando il successivo controllo della rumorosità ambientale e rendendo stabili le destinazioni d'uso, acusticamente compatibili, di parti sempre più vaste del territorio comunale. L'attuale gestione acustica del territorio è regolata dal piano di Classificazione Acustica comunale adottato con DCC n. 28 del 22.09.2004.

Analizzando esclusivamente gli oggetti proposti dalla Variante Strutturale essi sono attuabili ed inseribili all'interno degli ambiti circostanti.

Tale inserimento, in alcuni casi, va effettuato modificando la Classificazione Acustica. In tal modo la Variante non introduce accostamenti critici e le scelte urbanistiche risultano compatibili sotto il profilo acustico.

Ampliando invece lo sguardo sulla totalità del territorio emergono alcune criticità preesistenti relativamente all'attuale pianificazione acustica che devono essere risolte ed eliminate. Infatti, da un'analisi degli elaborati grafici del vigente piano di Classificazione Acustica del territorio comunale di Manta, si è potuto rilevare la presenza di numerose aree a contatto che differiscono per più di un salto di classe, cioè accostamenti critici la cui presenza non è ammessa dalla normativa.

A tal proposito, in fase di pubblicazione della Classificazione Acustica, la Provincia aveva osservato che, data la presenza di accostamenti critici, era necessaria la predisposizione e l'attuazione di un piano di risanamento acustico.

Gli accostamenti critici presenti nella Classificazione Acustica del comune di Manta sono essenzialmente di due tipi:

- accostamento tra ambiti che differiscono per più di un salto di classe,
- accostamento di ambiti con insufficiente estensione delle fasce cuscinetto.

Per quanto esposto, anche se la variante in progetto non introduce nuove criticità ed è compatibile dal punto di vista acustico, pare opportuno contestualmente ad essa riesaminare e modificare il piano di Classificazione Acustica tramite una pianificazione di risanamento che, tenendo conto delle priorità funzionali del territorio e di quanto insediato, comporti una graduale riduzione delle criticità. In questo modo si potrà ottenere una coerenza interna degli strumenti di pianificazione urbanistica ed acustica estesa a tutto il territorio comunale.

A tale proposito si rimanda alla tav. 0.7 Relazione Acustica.

## Compatibilità con i Criteri Commerciali

Il Comune di Manta ha approvato i Criteri con D.C.C. n. 30 del 29/03/2007 e n. 33 del 23/04/2007 ed ha adeguato il Piano Regolatore Generale alla normativa commerciale con la Variante Parziale 6/08 con D.C.C. n. 57/08 del 27/11/2008.

Successivamente sono stati adottati i nuovi Criteri, ai sensi della L.R. 28/99 e s.m.i. e della D.C.R. n. 191 - 43016/2012, con D.C.C. n. 6 del 22/04/2013 e poi con D.C.C. n. 7 del 11/03/2014 il comune ha apportato modifiche e nuovamente adottato i Criteri, sempre ai sensi della D.C.R. n. 191 - 43016/2012.

La documentazione precedentemente approvata è stata oggetto di una Nota del 07/09/2016 Prot. 14250 da parte del Settore Commercio e Terziario della Regione Piemonte, che ha formulato delle Osservazioni puntuali, chiedendo una revisione con rettifica dei precedenti Criteri.

In sede della Prima Conferenza di Copianificazione della Proposta Tecnica della Variante Strutturale 2/2015, è emersa nel Parere Regionale della Direzione Ambiente, Governo e Tutela del Territorio del 6/10/2016, la richiesta di aggiornamento dei Criteri ai sensi della Nota del Settore Commercio del 07/09/2016.

Il comune ha provveduto alla rettifica richiesta, predisponendo Indirizzi e Criteri per normare la disciplina del commercio modificati sulla base delle osservazioni formulate e adottati con D.C.C. n. 27 del 27/07/2017, successivamente inviata al Settore Commercio per la presa d'atto. In data 04/10/2017 prot. 7593 il Settore Commercio e Terziario della Regione Piemonte ha inviato al comune la Presa d'atto e comunicato l'archiviazione della pratica senza altre condizioni.

**Il comune di Manta adempie in tal modo alle disposizioni della normativa vigente avendo controdedotto alle osservazioni prodotte dal Settore Commercio della Regione Piemonte con Nota del 7/09/2016.**

**Il Progetto Preliminare della Variante Strutturale 2/15 recepisce sia negli elaborati cartografici che nella normativa, gli indirizzi e le prescrizioni del nuovo documento adottato, adeguandosi agli Indirizzi generali e Criteri della Disciplina del commercio.**

**Gli oggetti di variante risultano compatibili con la normativa commerciale ed i Criteri Comunali.**

In sintesi nel comune di Manta sono riconosciute le seguenti zone di insediamento commerciale, individuate sull'elaborato grafico in scala 1:2.000 della Variante 2/2015:

### **Addensamenti commerciali:**

*A.1. Addensamento storico rilevante.* È costituito da una porzione di territorio urbano omogeneo ed unitario ove è possibile collocare, in un ambito a scala pedonale, esercizi di piccole dimensioni e dove il consumatore può trovare generi di prima necessità o generi alimentari di particolare specializzazione. L'addensamento A.1. comprende tutta l'area di importanza documentario paesaggistica, vale a dire il nucleo abitato di più antico insediamento (Tav. 3 del P.R.G.C.). L'area si sviluppa, secondo un disegno urbanistico spontaneo tipico dei vecchi centri, lungo la strada maestra con edifici a cortina continua.

*A.4. Addensamento commerciale urbano minore.* L'addensamento A.4. si individua come porzione di territorio che si sviluppa lungo l'asse viario della Strada provinciale 589, dal centro del paese proseguendo verso i confini del comune di Saluzzo (Tav.2 del P.R.G.C.). Le attività commerciali insediate su entrambi i fronti della strada provinciale si sviluppano per circa m.700. Negli ultimi decenni, si è verificata una spontanea evoluzione dell'uso di questo territorio con la trasformazione di molti locali artigianali in locali per esposizioni, con il conseguente prevalere della destinazione d'uso commerciale su quella inizialmente produttiva.

### **Localizzazioni commerciali:**

*L.1. Localizzazioni commerciali urbane non addensate.* Sono singole zone di insediamento commerciale, urbane o extraurbane, esistenti o potenziali, non costituenti addensamenti commerciali. Sono individuabili laddove lo Strumento Urbanistico consente la destinazione d'uso di commercio al dettaglio ai sensi dell'art. 24 della D.C.R. 191-43016 del 20/11/2012. Il comune di Manta ha riconosciuto un'unica Localizzazione L1.1. individuata sulla Tav. 2 della Variante 2/2015 P.R.G.C. vigente che insiste su tre distinte zone in parte edificate e occupate da attività commerciali esistenti e in parte libere poste sull'asse viario principale in una zona interclusa nel tessuto residenziale e separate tra loro da strade pubbliche.

Valgono i disposti del comma 4 art. 1 della Legge 27/2012 in merito ai principi liberalizzanti per la Programmazione Commerciale per la possibilità di auto riconoscimento di nuove localizzazioni L1 ai sensi del comma 3 dell'art. 14 della D.C.R. n. 191/2012.

Le Norme di Attuazione sono modificate e integrate nelle definizioni all'art 12, nelle destinazioni d'uso dell'art. 31 delle aree residenziali di importanza documentario-paesaggistica DR, art. 32 delle aree residenziali commerciali di assestamento ACR, art. 35 delle aree residenziali di nuovo impianto R, art. 35 bis aree commerciali di nuovo impianto e per insediamenti turistico ricettivi, art. 36 aree produttive di assestamento e completamento edilizio.

L'esercizio delle attività commerciali è pertanto consentito sul territorio comunale nel rispetto: della L.R. 28/99 e s.m.i. e alla D.C.R. 191-43016 del 20/11/2012;

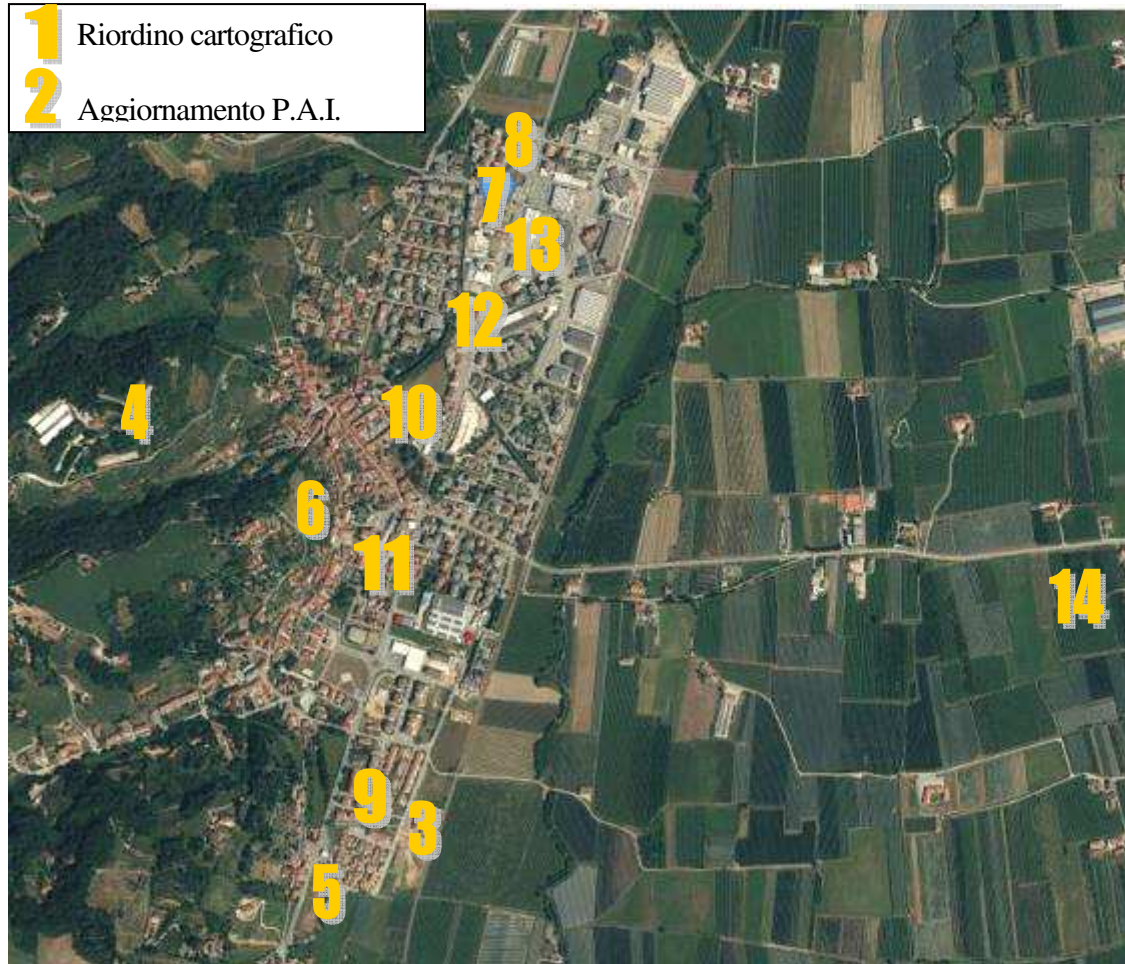
dei Criteri per le autorizzazioni commerciali, adottati dal comune con D.C.C. n° 27 del 27/07/2017 che definiscono la programmazione urbanistica comunale per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa;

della L.R. n. 56/77 e s.m.i.;

esternamente alle zone di insediamento commerciale (addensamenti e localizzazioni) è ammesso l'esercizio di vicinato nelle aree in cui il P.R.G. prevede la destinazione commerciale.

## INDICAZIONE DEGLI OGGETTI IN VARIANTE

### SITUAZIONE TERRITORIALE





## Finalità e contenuti della Variante Strutturale n.2/15

La Variante in oggetto si prefigge le seguenti finalità:

Aggiornamento, correzione ed integrazione tavole grafiche e norme di attuazione:

di contenuto relativamente solo alle modifiche di variante;

di forma non prescrittiva ma illustrativa relativamente ad una lettura facilitata degli elaborati

Verifica del dimensionamento del Piano vigente, in aggiornamento con le varianti strutturali e parziale.

1.1 Individuazione dei limiti della **Perimetrazione del Centro Abitato**, ai sensi del comma 2, n. 5bis, dell'art. 12 della L.R. 56/77 s.m.i., riportata graficamente sull'elaborato cartografico del Piano vigente in scala 1:5000, in quanto rappresentativo di tutto il territorio comunale.

**Adeguamento al Piano di Assetto Idrogeologico (PAI)** del P.R.G., secondo gli standard definiti dalla

L.R. n. 56/77 – Circolare P.G.R. n. 16/URE del 18.07.1989

Circolare P.G.R. n. 7/LAP del 8.05.1996 e relativa Nota Tecnica Esplicativa

Verifica di compatibilità idraulica ed idrogeologica ai sensi dell'art. 18 della Deliberazione n. 1/99 dell'Autorità di Bacino del fiume Po: "Adozione del progetto di piano stralcio per l'assetto idrogeologico".

La Variante recepisce i contenuti degli allegati grafici e normativi di cui allo studio geologico tecnico.

Conversione di area agricola esistente in residenziale di completamento, in zona Cascina Colombero recentemente recuperata a fini residenziali con intervento di ristrutturazione. Inserimento nello strumento urbanistico esecutivo degli spostamento con perequazione di teoriche capacità edificatorie, sia da area limitrofa già destinata a servizi di interesse pubblico, ma mai acquisita e attuata, sia da area collinare agricola di recupero residenziale, con prescrizioni di assetto qualitativo di tipologia fabbricativa interpretativa delle cascate agricole locali. L'intervento consente, con l'approfondimento del PEC, di completare l'insediamento abitativo, in area marginale ma interclusa, già dotata di opere di urbanizzazione.

Riconsiderazione, a seguito della prevista perequazione fabbricativa, dell'area *"produttiva agricola con recupero residenziale"*, in tre parti:

Conferma ridotta della zona di recupero residenziale, con indicazione della parte in edificazione

Riconoscimento di area di Recupero in Perequazione

Riconversione in agricolo di tutta la restante parte dell'area.

L'obiettivo è la riqualificazione ed il ripristino ambientale paesistico della zona collinare compromessa dal passato utilizzo zootecnico, senza altri interventi di ricostruzione.

Individuazione di area di completamento residenziale, a margine del territorio del comune di Verzuolo, in lotto intercluso, dotato di opere di urbanizzazione e di accesso autonomo.

Individuazione di aree di completamento residenziale, a margine del Centro Storico e prima dell'ambito collinare, entro le indicazioni di classe di idoneità geologica II e della fascia di rispetto del Rio S. Brigida. Per gli interventi, soggetti a SUE, sono previste prescrizioni di assetto qualitativo, in relazione non solo ai materiali e alle forme tradizionali, ma anche alla stessa tipologia di costruzione, ad interpretazione rispettosa dei fabbricati antichi esistenti in prossimità, tanto da formare continuazione percettiva del centro storico stesso. La posizione quale ansa interna periurbana, consente una ricompattazione del margine dell'abitato sotto le prime propaggini collinari.

Individuazione di area di completamento residenziale in porzione libera di lotto, non soggetta a precedente vincolo per edificabilità esistente.

Individuazione di area di completamento residenziale in porzione libera di lotto, non soggetta a precedente vincolo per edificabilità esistente.

Individuazione di area di completamento residenziale in porzione libera di lotto intercluso, non soggetta a precedente vincolo per edificabilità esistente, dotato di opere di urbanizzazione e accessibilità.

Previsione di “Dinamiche di Azione” per un uso rispettoso dell’ambito collinare e dei luoghi esistenti, attraverso l’individuazione di Itinerari di percorrenze e di Centro di Ricevimento. Promozione di attività correlate e funzionali, sia di servizio e di supporto logistico, sia ricreative, sportive, escursionistiche, sia di risvolto economico produttivo locale o attrattivo turistico.

Riqualificazione di area produttiva di assestamento con riutilizzo a destinazione d’uso residenziale mista commerciale direzionale. Prescrizioni di assetto qualitativo di luogo urbano. L’intervento può altresì accogliere, come localizzazione di destinazione, eventuali consistenze fabbricative in trasferimento da zone collinari ambientalmente critiche.

Riqualificazione della strada provinciale come asse strategico di valenza urbana, ambientato ed arredato come luogo capace di armonizzare sia il traffico veicolare sovracomunale sia l’avvicinamento diretto degli abitanti e dei visitatori ai centri nodali.

Trasformazione di parte di area residenziale di assestamento (ACR) in area residenziale di completamento edilizio(CR) con sigla 02CR18bis, per sostituzione edificio esistente.

Ampliamento, subordinato a PEC, di area per nuovi impianti agricoli industriali esistente. per necessità di sviluppo di attività aziendale



Località: **territorio comunale****planimetrie  
norme di attuazione****DESCRIZIONE**

1. Riordino cartografico con aggiornamenti per correggere errori materiali relativi all'indicazione degli edifici georeferenziati, pulizia disegno da linee ridondanti non prescrittive, adeguamento dei retini in funzione delle sigle con colori diversificati per classi insediative (residenziali, produttive artigianali industriali, terziarie direzionali commerciali e turistico ricettive).

Reimpaginazione delle Norme di Attuazione, con indicazione delle parti in variante e copiatura fedele delle parti non modificate. Integrazione del numero di articolo con la sigla di area in legenda. Le sigle già definite rimangono uguali, quelle non riportate dal piano vigente sono integrate pur mantenendo la stessa impostazione identificativa. Come da Tabella raffrontativa viene anche aggiornata la Legenda delle Tavole.

2. Conferma e convalida del perimetro del centro storico sulla base della cartografia di zonizzazione più dettagliata (Territorio in scala 1:2.000) e aggiornamento delle tipologie di intervento (Tavola 1:1000) allo stato di effettiva attuazione, con prescrizioni più di dettaglio ove genericamente prevista la manutenzione.

Nel perimetro dell'ambito di importanza Documentaria Paesaggistica, sono riportate con normativa specifica di conferma alcune aree del Piano vigente contraddistinte schede normative che indicano specifiche destinazioni d'uso, tipologie di intervento e parametri di consistenza.

Tale conferma assume carattere di aggiornamento della planimetria del Centro Storico in scala 1:1.000, nel senso di convalida delle vigenti previsioni, considerandole in fase di attuazione o già realizzate. Nelle relative definizioni, infatti, la sigla N (riconoscimento di attuale realizzazione) o R (riconoscimento di recente realizzazione) è accompagnata da "+ int." che sta a significare una ulteriore ammissibile sistemazione, in evoluzione futura, oltre quanto già confermato dal Piano vigente.

Per le aree individuate con le originarie sigle CR1c, CR1d, CR1f e CC3 si conferma la normativa attuativa vigente già approvata con DGR n° 7-2137 del 05/02/2001 e successive varianti. Le sigle nel dettaglio si interpretano:

CE = Intervento di Completamento Edilizio (conferma intervento art. 31 NdA)

per la vigente area CR1c non ancora realizzata

per la vigente area CR1f in fase di attuazione

per la vigente area CR1d non ancora realizzata

DR = Demolizione con Ricostruzione (conferma intervento art. 31 NdA)

Per la vigente area CC3 non ancora realizzata

3. Aggiorna inoltre la cartografia (Tav. 1 e 2) con:

- riconoscimento di un'area a parcheggi pubblici esistente 01SP13 in sostituzione di parte dell'area normativa 01DR05;
- trasferimento di destinazione d'uso con l'area V sulla strada vicinale di Valcrosa più a monte dell'area 01RC1g, a parità di superficie e quindi di quantità di servizi e di capacità edificatoria.
- stralcio dell'indicazione di un capannone demolito, nell'area 03PC 01, come correzione di errore materiale di utilizzo file non aggiornato.

## MOTIVAZIONE:

1. Aggiornamento, tavole grafiche e norme di attuazione: di contenuto relativamente solo alle modifiche di variante; di forma non prescrittiva, ma illustrativa, relativamente al resto del territorio per una lettura agevolata degli elaborati.

Facilitazione dei calcoli delle superfici fondiari e territoriali delle aree e verifica del dimensionamento del Piano vigente, in aggiornamento con le varianti strutturali e parziale.

Definizione delle schede delle aree in cui sono riportate le modifiche o la conferma prescrittiva e dimensionale.

2. La planimetria del Centro Storico, relativa alla tipologia di intervento e non alla zonizzazione, riporta una doppia linea in riferimento all'Addensamento A1, che esclude alcune parti di territori come indicato nella Tavola in scala 1:2.000.

Chiarimento su definizioni che possono causare difficoltà interpretative, sia per gli interventi non ancora realizzati, sia per quelli in fase di attuazione, visto anche che su tali aree non è stata fatta alcuna richiesta di modifica delle destinazioni e di cambiamento dei parametri previsti nella normativa di PRGC vigente.

3. Correzione ed integrazione per limitate modifiche di destinazione d'uso o di presa d'atto dell'esistente.

## DATI QUANTITATIVI

Trasferimento Superficie:	01SP12	mq. 1.670	da SR	mq. 1.670
	01CR1g	mq. 537	da V	mq. 535
	01SV01	mq. 537	da CR11 (CR1g)	mq. 535



## NORME DI ATTUAZIONE

### Art. 31. AREA DI IMPORTANZA DOCUMENTARIO-PAESAGGISTICA DR

Tale area individuate con apposita simbologia nelle tavole di P.R.G.C., sita immediatamente a valle del Castello, comprende l'ambito di più antico insediamento dotato di rilevante interesse documentario e paesaggistico.

Le aree 01 DR 01/24, come evidenziate in cartografia, rientrano nell' Addensamento commerciale storico rilevante A1 di cui al precedente art. 12.

#### 31.1. Destinazioni d'uso.

In questa area sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso degli edifici:

a) residenziale (art. 11);

b) commerciale ~~limitatamente agli esercizi di vicinato (salvo specifica indicazione)~~ al dettaglio e di servizio (art. 12, escluso il punto 12.5).

Eventuali altre destinazioni d'uso in atto al momento dell'adozione del presente P.R.G.C. possono essere confermate solo a condizione che rispettino le norme generali dei sistemi di organizzazione cui appartengono e che non pregiudichino o rechino molestia allo svolgimento delle funzioni del sistema residenziale urbano.

### **31.2. Interventi edilizi ammessi con intervento diretto.**

Gli interventi avranno carattere di: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento, sopraelevazione demolizione e ricostruzione, Per le definizioni e le modalità di attuazione di ciascuna tipologia di intervento si rimanda all'art.13 della L.R. 56/77 e alla Circolare del Presidente della Giunta Regionale n.5/SG/URB del 27.04.1984 "Definizioni dei tipi di intervento edilizi e urbanistici di cui all'art.13 L.R. 56/77 e smi.

Gli interventi previsti dal P.R.G. ed integrati con la VS 2/2015 sono: ricomposizione volumetrica con recupero ambientale, riqualificazione formale ambientale, luogo.

Ricomposizione volumetrica con recupero ambientale si intendono quegli interventi rivolti a modificare un edificio esistente quando estraneo e deturpante nei confronti dell'intorno ambientale, e quindi non recuperabile ai fini tipologici ammessi, mediante un insieme di operazioni di ristrutturazione e trasferimento parziale di volumetrie, volto ad integrarlo nel contesto architettonico, storico, naturale e culturale dell'area di pertinenza.

Riqualificazione formale ambientale: si intendono quegli interventi rivolti a migliorare un edificio esistente, di recente costruzione o ristrutturazione o in stato di degrado, estraneo all'intorno ambientale, mediante una serie di operazioni edilizie (ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, riconversione esterna delle facciate), al fine di sostituire elementi costruttivi e materiali di fattura moderna con altri analoghi ma di forma tradizionale, adeguata alle caratteristiche dell'intorno storico-artistico-documentario e alle specifiche prescrizioni di assetto qualitativo.

Luogo: insieme di costruzioni e di spazi aperti, riconoscibili da particolari caratteristiche ambientali e da significative connotazioni locali, in cui gli interventi ammessi, devono tendere alla interpretazione del rapporto tra forma fisica ed uso consolidato, al fine di valorizzare: la qualità dell'organizzazione urbana e scenografica, la sensazione dello spazio avvolgente non costruito, l'armonia tra lo spazio costruito e non costruito, la compatibilità delle funzioni. L'individuazione di tale modalità indica l'opportunità di un approfondimento progettuale: sulle tipologie architettoniche, sui sistemi costruttivi e sull'impiego dei manufatti, rivolta non solo alle singole costruzioni ma all'insieme di esse. L'attenzione estesa, per l'identificazione e la gestione dei processi di attuazione degli interventi ammessi, deve essere rivolta: all'uso delle parti esterne degli edifici, verso spazi pubblici, alla riqualificazione delle parti compromesse e alla sistemazione delle parti infrastrutturali comprese nell'ambito.

#### **CR1c**

Superficie territoriale mq 400  
Indice di fabbricabilità mq/mq 0.30  
Superficie utile lorda = SUL mq 120  
Superficie edificabile a destinazione residenziale mq 120  
Abitanti insediabili (120/40) n° 3  
Superficie a servizi (3x25) mq 75  
Superficie da monetizzare mq 75  
Indice di controllo copertura 30%

La superficie territoriale indicata sulla scheda è la massima ammessa.

La superficie a servizi indicata nella scheda è la minima ammessa e dovrà essere monetizzata con concessione convenzionata secondo i prezzi e le modalità stabilite dall'Amministrazione Comunale.

Per esigenze particolari l'Amministrazione Comunale potrà richiedere la cessione gratuita di tutta o parte della superficie a servizi.

L'edificazione dovrà rispettare gli arretramenti dalla strada a norma dell'art. 23.3 delle presenti Norme e la distanza di m 10.00 dai fabbricati esistenti sui fondi limitrofi come indicato dall'art. 26.2 delle presenti Norme e di almeno m 5 dal confine (art. 15.4).

L'altezza massima ammissibile è di m 5.50 nel punto di massima altezza fuori terra misurata a norma dell'art. 15.3 ed in ogni caso non è ammesso più di un piano fuori terra più sottotetto (art. 15.5).

Contemporaneamente all'intervento di edificazione dovranno essere rimosse tutte le superfetazioni esistenti sia nel lotto edificabile che nell'attigua area verde privata in proprietà anche se non cartograficamente individuati.

In considerazione dell'inserimento in area di importanza documentario paesaggistica è fatto obbligo di adottare materiali e tipologie conformi a quelli prescritti all'art. 26.3, 26.3.1, 26.3.2, 26.3.3 per gli edifici realizzati con tecniche costruttive tradizionali.

#### **CR1d**

Superficie territoriale mq 600  
Indice di fabbricabilità mq/mq 0.30  
Superficie utile lorda = SUL mq 180  
Superficie edificabile a destinazione residenziale mq 180  
Abitanti insediabili (180/40) n° 4  
Superficie a servizi (4x25) mq 100  
Superficie da monetizzare mq 100  
Indice di controllo copertura 30%

La superficie territoriale indicata sulla scheda è la massima ammessa.



La superficie a servizi indicata nella scheda è la minima ammessa e dovrà essere monetizzata con concessione convenzionata secondo i prezzi e le modalità stabilite dall'Amministrazione Comunale. Per esigenze particolari l'Amministrazione Comunale potrà richiedere la cessione gratuita di tutta o parte della superficie a servizi.

L'edificazione dovrà rispettare gli arretramenti dalla strada a norma dell'art. 23.3 delle presenti Norme e la distanza di m 10.00 dai fabbricati esistenti sui fondi limitrofi come indicato dall'art. 26.2 delle presenti Norme e di almeno m 5 dal confine (art. 15.4).

L'altezza massima ammissibile è di m 5.50 nel punto di massima altezza fuori terra misurata a norma dell'art. 15.3 ed in ogni caso non è ammesso più di un piano fuori terra più sottotetto (art. 15.5).

Contemporaneamente all'intervento di edificazione dovranno essere rimosse tutte le superfetazioni esistenti sia nel lotto edificabile che nell'attigua area verde privata in proprietà anche se non cartograficamente individuati.

In considerazione dell'inserimento in area di importanza documentario paesaggistica è fatto obbligo di adottare materiali e tipologie conformi a quelli prescritti all'art. 26.3, 26.3.1, 26.3.2, 26.3.3 per gli edifici realizzati con tecniche costruttive tradizionali.

#### **CR1f**

Superficie territoriale	mq 840
Indice di fabbricabilità --	
Superficie utile lorda = SUL	mq 240
Superficie edificabile a destinazione residenziale	mq 180
Superficie a destinazione direzionale	mq 60
Abitanti insediabili (180/40)	n° 4,5
Superficie a servizi (10x25)	mq 125
Superficie da monetizzare	mq 125

La superficie a servizi indicata nella scheda è la minima ammessa e dovrà essere monetizzata con concessione convenzionata secondo i prezzi e le modalità stabilite dall'Amministrazione Comunale. Per esigenze particolari l'Amministrazione Comunale potrà richiedere la cessione gratuita di tutta o parte della superficie a servizi. L'intervento non potrà prevedere vani di abitazione al piano terreno che dovrà essere destinato ad autorimessa per almeno il 50% della SUL.

L'edificazione dovrà rispettare la cortina continua tipica della strada lasciando spazio al marciapiede di larghezza di almeno m 1.20 ed eventuale arretramento del muro per la realizzazione di posti auto esterni. La commissione edilizia valuterà tale possibilità in sede di istruttoria della progettazione. Dovrà inoltre essere rispettata la distanza dai fabbricati esistenti sui fondi limitrofi come indicato dall'art. 26.2 delle presenti Norme e di almeno m 5 dal confine (art. 15.4). L'altezza massima ammissibile è di m 6.50 nel punto di massima altezza fuori terra misurata a norma dell'art. 15.3 ed in ogni caso non sono ammessi più di due piani fuori terra (art. 15.5).

In considerazione dell'inserimento in area di importanza documentario paesaggistica è fatto obbligo di adottare materiali e tipologie conformi a quelli prescritti all'art. 26.3, 26.3.1, 26.3.2, 26.3.3 per gli edifici realizzati con tecniche costruttive tradizionali.

#### **CC 3**

Superficie territoriale	mq 1250
Indice di fabbricabilità	mq/mq 0.45
Superficie utile lorda = SUL	mq 563
Superficie edificabile a destinazione commerciale	mq 563
Superficie a servizi	mq 563
Superficie da monetizzare	--
Indice di controllo copertura	50%

La superficie territoriale indicata sulla scheda è da verificare in sede di progettazione.

La superficie a servizi indicata sulla scheda è la minima ammessa e deve essere dimostrata la facilità di accesso e di manovra al parcheggio.

E' obbligatoria la rimozione dei fabbricati esistenti.

La nuova edificazione dovrà rispettare la distanza di m 10.00 dai fabbricati esistenti sui fondi limitrofi come indicato nell'art. 26 delle presenti Norme e di almeno m 5.00 dal confine (art. 15.4).
























In alternativa potrà essere in aderenza in assenza di apertura e nel rispetto dell'altezza preesistente.

L'altezza massima ammissibile a norma dell'art. 16.3 è di m 4.50.

In considerazione dell'inserimento in area di importanza documentario paesaggistica è fatto obbligo di adottare materiali conformi a quelli prescritti all'art. 26.3, 26.3.1, 26.3.2, 26.3.3 per gli edifici realizzati con tecniche costruttive tradizionali.

La dotazione di aree a servizi dovrà essere verificata, ai sensi dell'art. 21 comma 3 della L.R. 56.77, nella misura del 100% della S.U.L. realizzata. La Commissione edilizia potrà stabilire, fatto salvo il minimo del 50%, la percentuale che di detta dotazione dovrà essere destinata a parcheggio.

## LEGENDA DI PIANO REGOLATORE scala 1:5.000






































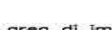



	Area di importanza storico-artistico e documentario-paesaggistica	artt. 30-31
	Aree verdi private di elevato valore ambientale	art. 21.5
	Area residenziale di assestamento edilizio/Verde privato	art. 33
	Area residenziale di completamento edilizio/Verde privato	art. 34
	Area residenziale-commerciale di assestamento/Verde privato	art. 32
	Area residenziale - commerciale di nuova impianto/Verde privato	art. 35
	Area produttiva di assestamento edilizio	art. 36
	Area produttiva di completamento edilizio	art. 36
	Area produttiva di nuovo impianto	art. 37
	Area per nuovi impianti agricoli industriali	art. 38
	Area produttiva agricola / Centro di sperimentazione	artt. 39-40
	Area produttiva agricola con recupero residenziale	art. 40.4
	Area agricola di tutela per futura ampliamento	art. 47
	Area per il sistema pubblica della mobilità	art. 23
	Parcheggi / Verde	art. 25
	Servizi	art. 25
	Area ad elevato rischio idrogeologico	art. 23
	Percorsi extraurbani da recuperare e salvaguardare	
	Percorso ciclabile	art. 21
	Aree boscate	art. 29
	Area di importanza naturalistico-ambientale	
	Delimitazioni fasce di rispetto	
	Vincoli di restauro architettonico, conservazione e ripristino dei fronti, dei caratteri tipologici e di elementi decorativi o costruttivi significativi	art. 22
	Metanodotto	
	Linea elettrica media tensione	

VARIANTE STRUTTURALE n. 02/15 P.R.G. MANTA

NUOVA LEGENDA DI PIANO REGOLATORE scala 1:5.000





































LEGENDA		
	ZB Zone boscate	art. 21
	VPA Aree verdi private di elevato valore ambientale	art. 21.5
	SPM Area per il sistema pubblico della mobilità	art. 23
	SF Area riservate alla ferrovia e agli impianti relativi	art. 23.10
	NA Area di importanza naturalistico-ambientale/ NA.AS Ambito Speciale	art. 29
	SI Servizi Pubblici istruzione	art. 25
	SC Servizi Pubblici interesse comune	art. 25
	SV Servizi Pubblici verde gioco e sport	art. 25
	SP Servizi Pubblici parcheggi	art. 25
	SS Attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi, direzionali, turistico-ricettivi e commerciali	art. 25.3 art. 25.4
	Pedonale	
	SR Area di importanza storico-artistica	art. 30
	DR Area di importanza documentario- paesaggistica	art. 31
	CR1 Area residenziale con interventi di completamento edilizio nel centro storico	
	AR Area residenziale di assestamento edilizio/Verde privato	art. 31.5 art. 33
	CR Area residenziale di completamento edilizio/Verde privato	art. 34
	R Area residenziale - commerciale di nuovo impianto/Verde privato	art. 35
	RQR Area residenziale di qualificazione	art. 35ter
	TR Area commerciale di nuovo impianto - turistico ricettiva	art. 35bis
	ACR Area residenziale-commerciale di assestamento/Verde privato	art. 32
	PE Area produttiva di assestamento edilizio	art. 36
	PC Area produttiva di completamento edilizio	art. 36
	P Area produttiva di nuovo impianto	art. 37
	PA Area per nuovi impianti agricoli industriali	art. 38
	H Area produttiva agricola / HCS Centro di sperimentazione	artt. 39-40
	RR Area produttiva agricola con recupero residenziale/ Area di recupero edificabile	art. 40.4a
	RPR Area produttiva agricola in perequazione con trasferimento residenziale	art. 40.4b
	HR Area agricola di tutela per futuro ampliamento	art. 41
	Area ad elevato rischio idrogeologico	art. 21
	Edifici già demoliti per rilocalizzazione	
	Perimetro area di importanza storico artistica (centro storico)	
	Perimetro area di importanza documentario paesaggistica	
	Edifici vincolati D.Lgs 42/04 ex L. 1089/39	
	Edifici art. 24 L.R. 56/77 e s.m.i.	
	Perimetrazione Abitato	
	Arredo urbano	
	S.U.E.	
	Percorsi extraurbani da recuperare e salvaguardare	
	Metanodotto	
	Percorso ciclabile	
	Delimitazioni fasce di rispetto	
	Fasce Alberate di Varco	
	Permesso di Costruire Convenzionato	
	Fasce pericolosità Varaita: fascia A	
	fascia B di progetto	

## LEGENDA DI PIANO REGOLATORE scala 1:2.000

LEGENDA		
	ZB Zone boscate	art. 21
	VPA Aree verdi private di elevato valore ambientale	art. 21.5
	SPM Area per il sistema pubblico della mobilità	art. 23
	SF Area riservate alla ferrovia e agli impianti relativi	art. 23.10
	NA Area di importanza naturalistico-ambientale/NA.AS Ambito Speciale	art. 29
	SI Servizi Pubblici istruzione	art. 25
	SC Servizi Pubblici interesse comune	art. 25
	SV Servizi Pubblici verde gioco e sport	art. 25
	SP Servizi Pubblici parcheggi	art. 25
	SS Attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi, direzionali, turistico-ricettivi e commerciali	art. 25.3 art. 25.4
	Pedonale	
	SR Area di importanza storico-artistica	art. 30
	DR Area di importanza documentario- paesaggistica	art. 31
	CR1 Area residenziale con interventi di completamento edilizio nel centro storico	art. 31.5
	AR Area residenziale di assestamento edilizio/Verde privato	art. 33
	CR Area residenziale di completamento edilizio/Verde privato	art. 34
	R Area residenziale - commerciale di nuovo impianto/Verde privato	art. 35
	RQR Area residenziale di qualificazione	art. 35ter
	TR Area commerciale di nuovo impianto - turistico ricettiva	art. 35bis
	ACR Area residenziale-commerciale di assestamento/Verde privato	art. 32
	PE Area produttiva di assestamento edilizio	art. 36
	PC Area produttiva di completamento edilizio	art. 36
	P Area produttiva di nuovo impianto	art. 37
	PA Area per nuovi impianti agricoli industriali	art. 38
	H Area produttiva agricola / HCS Centro di sperimentazione	artt. 39-40
	RR Area produttiva agricola con recupero residenziale/ Area di recupero edificabile	art. 40.4a
	RPR Area produttiva agricola in perequazione con trasferimento residenziale	art. 40.4b
	HR Area agricola di tutela per futuro ampliamento	art. 41
	Area ad elevato rischio idrogeologico	art. 21
	Delimitazioni fasce di rispetto	
	Delimitazione fascia di rispetto cimiteriale	
	Aree commerciali - addensamenti	art. 35 bis
	Aree commerciale di nuovo impianto localizzazioni L1	
	Perimetro area di importanza storico artistica (centro storico)	
	Perimetro area di importanza documentario paesaggistica	
	Perimetrazione abitata	
	Arredo urbano	
	S.U.E.  Permesso di Costruire Convenzionato	
	Edifici già demoliti per rilocalizzazione	
	Edifici vincolati D.Lgs 42/04 ex L. 1089/39	
	Edifici art. 24 L.R. 56/77 e s.m.i.	
	Fasce Alberate di Varco	

## VARIANTE STRUTTURALE n. 2/15 P.R.G. MANTA

### NUOVA LEGENDA DI PIANO REGOLATORE scala 1:2.000

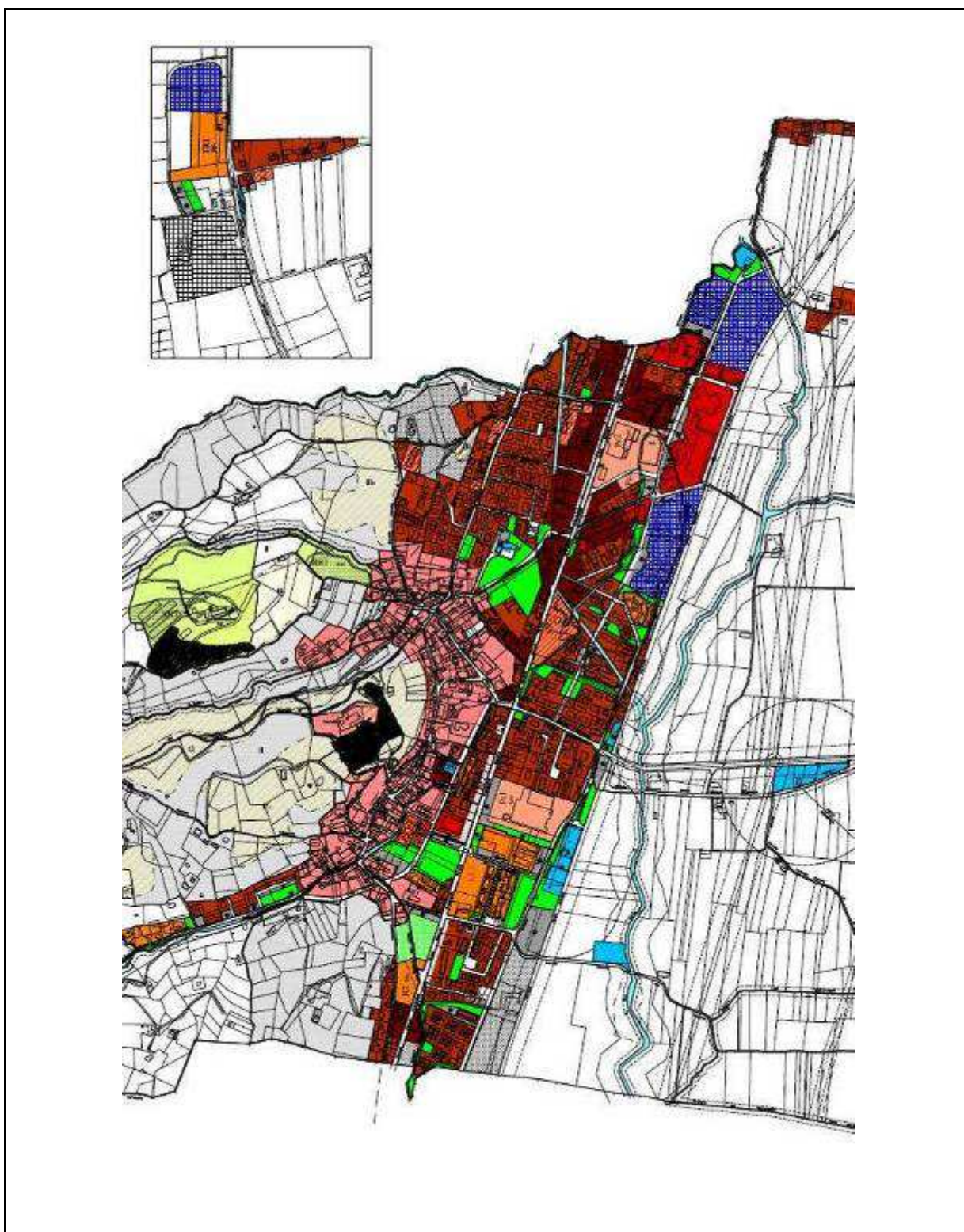
LEGENDA		
	ZB Zone boscate	art. 21
	VPA Aree verdi private di elevato valore ambientale	art. 21.5
	SPM Area per il sistema pubblico della mobilità	art. 23
	SF Area riservate alla ferrovia e agli impianti relativi	art. 23.10
	NA Area di importanza naturalistico-ambientale	art. 29
	SI Servizi Pubblici Istruzione	art. 25
	SC Servizi Pubblici Interesse comune	art. 25
	SV Servizi Pubblici verde gioco e sport	art. 25
	SP Servizi Pubblici parcheggi	art. 25
	SS Attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi, direzionali, turistico-ricettivi e commerciali	art. 25.3 art. 25.4
	Pedonale	
	SIR Area di importanza storico-artistica	art. 30
	DR Area di importanza documentario- paesaggistica	art. 31
	CR1 Area residenziale con interventi di completamento edilizio nel centro storico	art. 31.5
	AR Area residenziale di assetamento edilizio/Verde privato	art. 33
	CR Area residenziale di completamento edilizio/Verde privato	art. 34
	R Area residenziale - commerciale di nuovo impianto/Verde privato	art. 35
	RQR Area residenziale di qualificazione	art. 35ter
	TR Area commerciale di nuovo impianto - turistico ricettiva	art. 35bis
	ACR Area residenziale-commerciale di assetamento/Verde privato	art. 32
	PE Area produttiva di assetamento edilizio	art. 36
	PC Area produttiva di completamento edilizio	art. 36
	P Area produttiva di nuovo impianto	art. 37
	PA Area per nuovi impianti agricoli industriali	art. 38
	H Area produttiva agricola / HCS Centro di sperimentazione	artt. 39-40
	RR Area produttiva agricola con recupero residenziale/ Area di recupero edificabile	art. 40.4a
	RPR Area produttiva agricola in perequazione con trasferimento residenziale	art. 40.4b
	HR Area agricola di tutela per futuro ampliamento	art. 41
	Area ad elevato rischio idrogeologico	art. 21
	Delimitazioni fasce di rispetto	
	Aree commerciali - addensamenti	
	Aree commerciale di nuovo impianto localizzazioni L1	art. 35 bis
	Centro Storico	
	Perimetrazione abitato	
	Arredo urbano	
	S.U.E.	



## SITUAZIONE ATTUALE P.R.G.

Fuori scala

Oggetto n. **1**

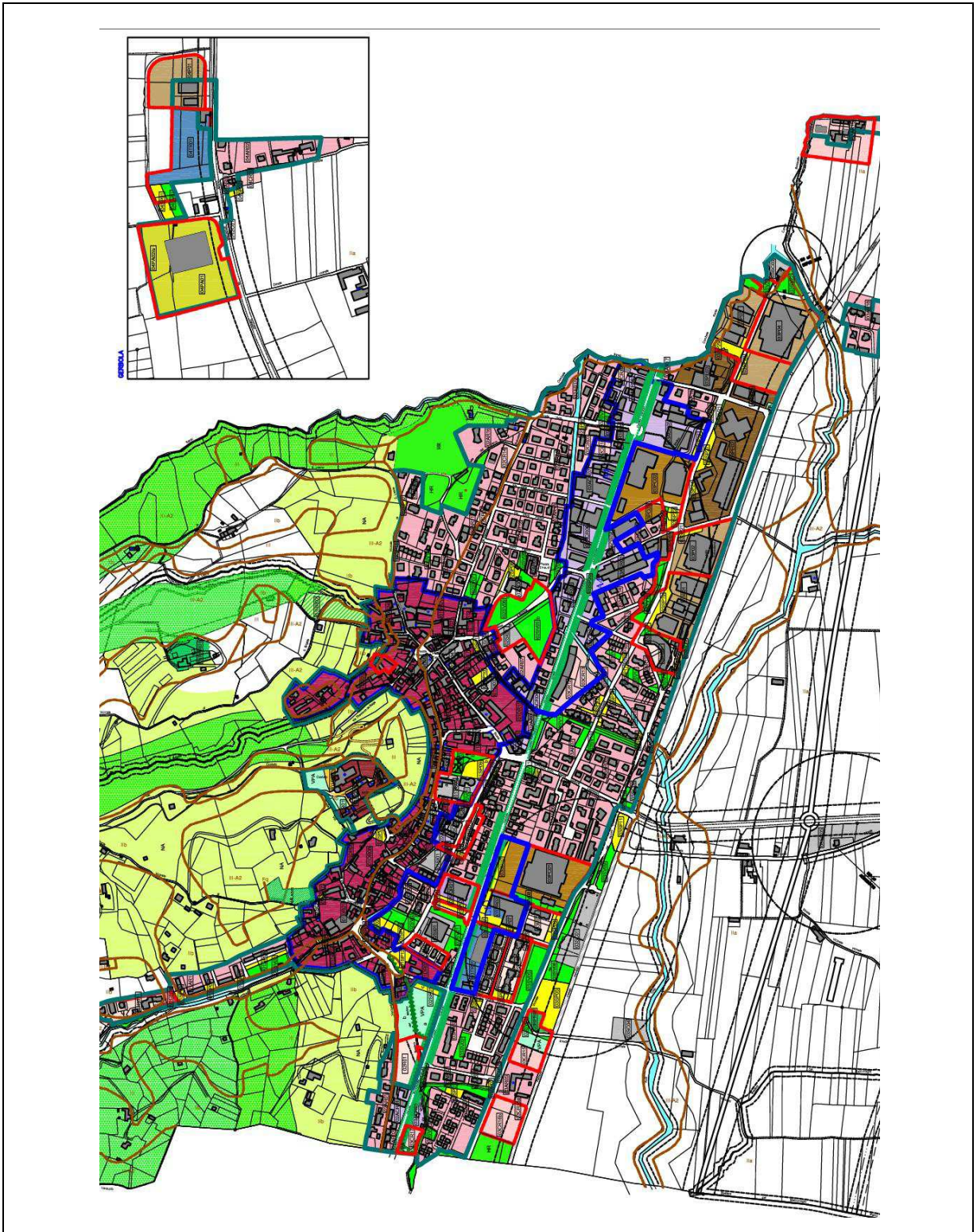




## VARIANTE STRUTTURALE 2/15 – PLANIMETRIE RIORDINATE

Fuori scala

Oggetto n. **1**



## NORME DI ATTUAZIONE

Nuova **LEGENDA**

N.d.A.

### Aree funzionali ambientali

<b>ZB</b>	Zone boscate .....	Art. 21
<b>VPA</b>	Aree verdi private di elevato valore ambientale .....	Art. 21.5
<b>SPM</b>	Area per il sistema pubblico della mobilità .....	Art. 23
<b>SF</b>	Aree riservate alla ferrovia e agli impianti relativi .....	Art. 23.10
<b>NA</b>	Area di importanza naturalistico ambientale .....	Art. 29

### Servizi pubblici

<b>SI</b>	Istruzione .....	Art. 25
<b>SC</b>	Interesse comune .....	Art. 25
<b>SV</b>	Verde gioco e sport .....	Art. 25
<b>SP</b>	Parcheggi .....	Art. 25
<b>SS</b>	Attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi, .....	Art. 25.3
	direzionali, turistico ricettivi e commerciali.	

### Aree residenziali

<b>SR</b>	Area di importanza storico-artistica .....	Art. 30
<b>DR</b>	Area di importanza documentario-paesaggistica .....	Art. 31
<b>RR</b>	Area produttiva agricola con recupero residenziale .....	Art. 30.4a
<b>CR1</b>	Area residenziale di completamento edilizio .....	Art. 31.5
<b>AR</b>	Area residenziale di assestamento edilizio / verde privato .....	Art. 33
<b>CR</b>	Area residenziale di completamento edilizio / verde privato .....	Art. 34
	nel Centro Storico	
<b>R</b>	Area residenziale di nuovo impianto / verde privato .....	Art. 35
<b>RQR</b>	Area residenziale di qualificazione .....	Art. 35ter
<b>TR</b>	Area commerciale di nuovo impianto turistico ricettiva .....	Art. 35bis
<b>ACR</b>	Area residenziale commerciale di assestamento / verde privato .....	Art. 32

### Aree produttive

<b>PE</b>	Area produttiva di assestamento edilizio .....	Art. 36
<b>PC</b>	Area produttiva di completamento edilizio .....	Art. 36
<b>P</b>	Area produttiva di nuovo impianto .....	Art. 37
<b>PA</b>	Area per nuovi impianti agricoli industriali .....	Art. 38
<b>H</b>	Area produttiva agricole .....	Art. 39-40
<b>HCS</b>	Area produttiva agricola / Centro di sperimentazione .....	Art. 39-40
<b>RR</b>	Area produttiva agricola con recupero residenziale/ .....	Art. 40.4a
	area di recupero edificabile .....	
<b>RPR</b>	Area produttiva agricola in perequazione con trasferimento residenziale .....	Art. 40.4b
<b>HR</b>	Area agricola di tutela per futuro ampliamento .....	Art. 41

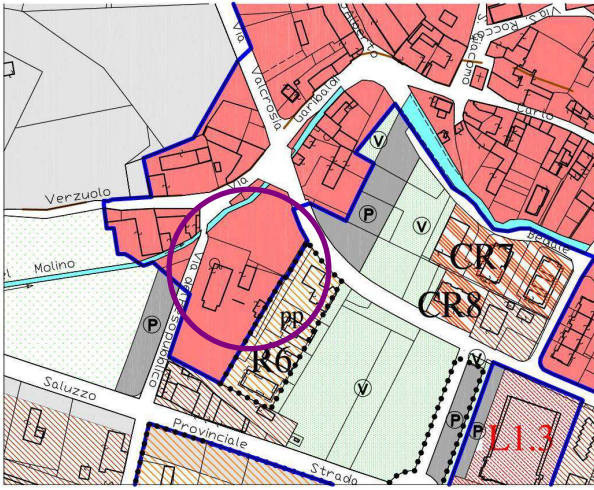
## NORME DI ATTUAZIONE

Correzione ed integrazione di contenuto relativamente solo alle modifiche di variante.  
Aggiornamento di impaginazione e di riferimento con sigle aree per le parti non in variante.

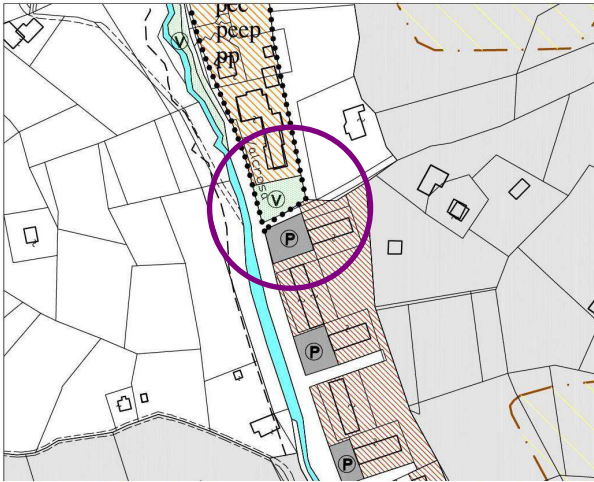
### TABELLA RAFFRONTATIVA SIGLE AREE

<u>Sigle di area esistenti</u>	<u>N.d.A.</u>
<b>CR</b> Area residenziale di completamento edilizio / verde privato.....	Art. 34
<b>CR1</b> Area residenziale di completamento edilizio nel Centro Storico.....	Art. 31.5
<b>R</b> Area residenziale di nuovo impianto / verde privato .....	Art. 35
<b>TR</b> Area commerciale di nuovo impianto turistico ricettiva.....	Art. 35bis
<b>PC</b> Area produttiva di completamento edilizio .....	Art. 36
<b>P</b> Area produttiva di nuovo impianto .....	Art. 37
<b>PA</b> Area per nuovi impianti agricoli industriali.....	Art. 38
<b>RR</b> Area produttiva agricola con recupero residenziale.....	Art. 30.4a
<u>Sigle di area integrate</u>	<u>N.d.A.</u>
Aree funzionali ambientali	
<b>ZB</b> Zone boscate .....	Art. 21
<b>VPA</b> Aree verdi private di elevato valore ambientale.....	Art. 21.5
<b>SPM</b> Area per il sistema pubblico della mobilità.....	Art. 23
<b>SF</b> Aree riservate alla ferrovia e agli impianti relativi.....	Art. 23.10
<b>NA</b> Area di importanza naturalistico ambientale.....	Art. 29
Servizi pubblici	
<b>SI</b> ..... Istruzione.....	Art. 25
<b>SC</b> ..... Interesse comune.....	Art. 25
<b>SV</b> ..... Verde gioco e sport.....	Art. 25
<b>SP</b> ..... Parcheggi .....	Art. 25
<b>SS</b> ..... Attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi, .....	Art. 25.3
direzionali, turistico ricettivi e commerciali.	
Aree residenziali	
<b>SR</b> Area di importanza storico-artistica e documentario-paesaggistica.....	Art. 30-31
<b>ACR</b> Area residenziale commerciale di assestamento / verde privato .....	Art. 32
<b>AR</b> Area residenziale di assestamento edilizio / verde privato .....	Art. 33
<b>RQR</b> Area residenziale di qualificazione.....	Art. 35ter
Aree produttive	
<b>PE</b> Area produttiva di assestamento edilizio .....	Art. 36
<b>H</b> Area produttiva agricole .....	Art. 39-40
<b>HCS</b> Area produttiva agricola / Centro di sperimentazione.....	Art. 39-40
<b>HR</b> Area agricola di tutela per futuro ampliamento.....	Art. 41
<b>RPR</b> Area produttiva agricola in perequazione con trasferimento residenziale.....	Art. 40.4b

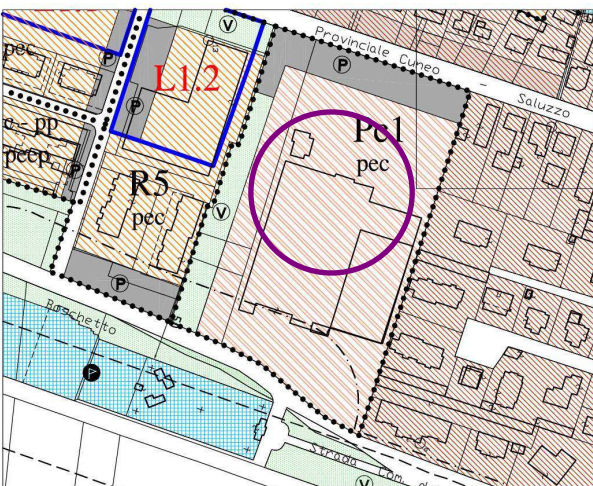
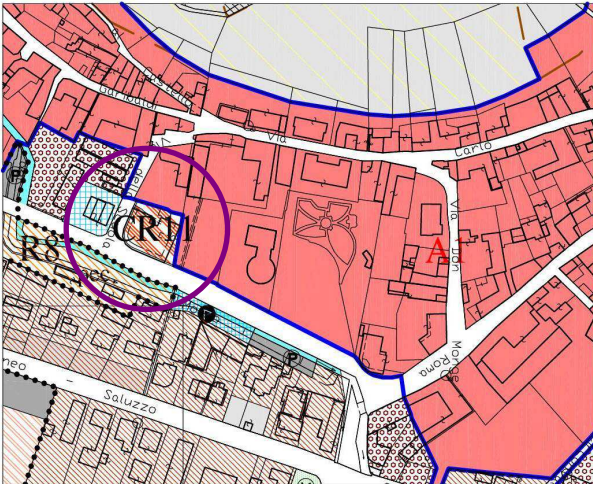




a. riconoscimento di area a parcheggi pubblici esistente 01SP13 in sostituzione di parte dell'area normativa 01DR05;



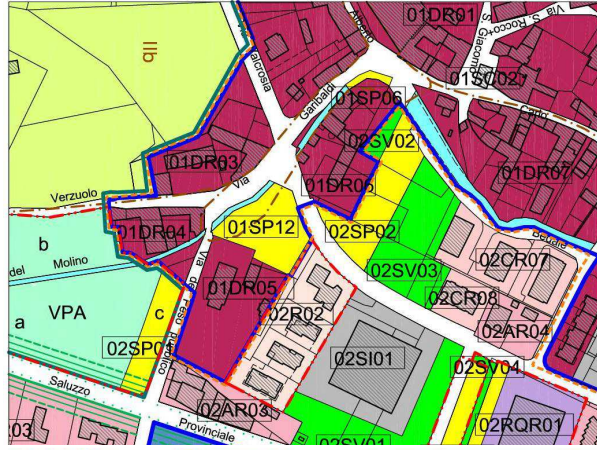
b. trasferimento di destinazione d'uso con l'area V sulla strada vicinale di Valcrosa più a monte dell'area 01RC1g, a parità di superficie e quindi di quantità di servizi e di capacità edificatoria.



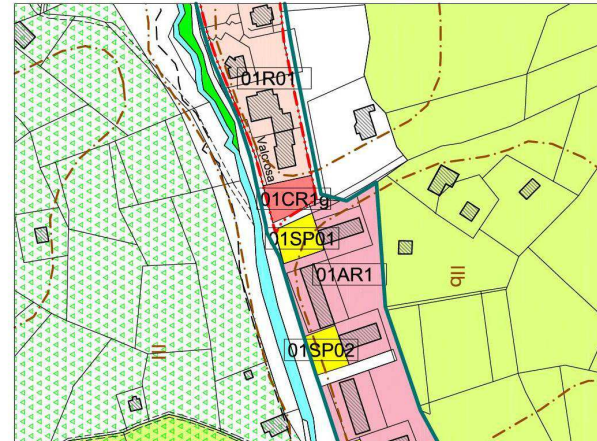
c. correzione di errore materiale di utilizzo file non aggiornato: stralcio indicazione capannone demolito nell'area 03PC 01



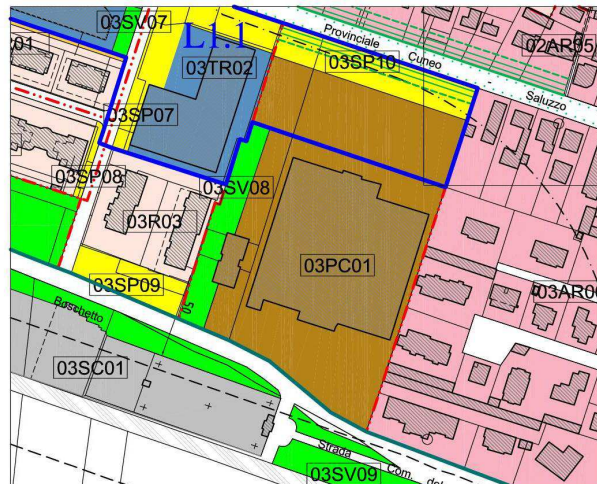
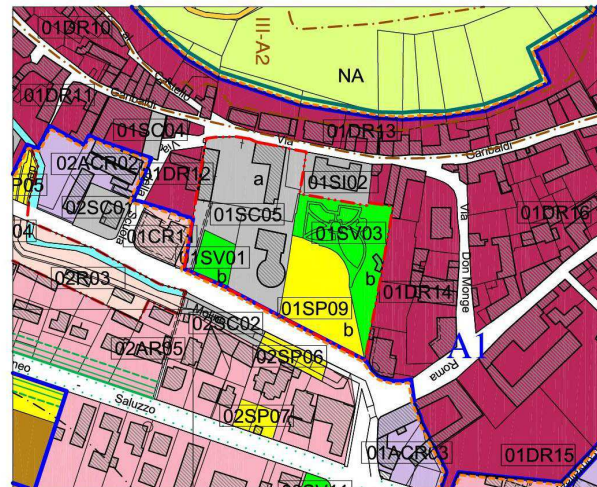
a.



b.



c.



**Oggetto n. 1.1**

Località: **centro e nuclei abitati**

Area Normativa Variante: **Territorio Comunale**

Tavola: Tav. 1, Territorio Comunale

Foglio ..., Mapp. ...

**DESCRIZIONE**

Il comma 2, n. 5bis, dell'art. 12 della L.R. 56/77 s.m.i, prevede che il PRG *“determini la perimetrazione del centro abitato, redatta su base catastale aggiornata, delimitando per ciascun centro o nucleo abitato le aree edificate con continuità ed i lotti interclusi, senza distinzione di destinazioni d'uso, con esclusione delle aree libere di frangia, anche se urbanizzate; non possono essere compresi nella perimetrazione gli insediamenti sparsi”*.

La Variante Strutturale, ai sensi dell'art. 81 L.R. 56/77 e smi, procede alla individuazione della **Perimetrazione del Centro Abitato**, riportandola sulle tavole di PRG vigente in scala 1:2.000 o in scala 1:5000, in quanto rappresentativo di tutto il territorio comunale

**MOTIVAZIONE:**

Si definisce uno dei contenuti del Piano Regolatore Generale o della Variante Generale, previsti dall'art. 12 L.R. 56/77 e smi, per adeguarsi alle previsioni degli strumenti di pianificazione territoriale e paesaggistica e in particolare, quale componente operativa, per illustrare il rapporto tra le previsioni del PRG e il PTR (3% di incremento consumo di suolo ad uso insediativo ammesso), ai sensi dell'art. 14, comma 1, p.to 3), lett. d bis) della L.R. 56/77.

Per la definizione dei Criteri per la perimetrazione, oltre che al citato art. 12, è stato fatto riferimento al Comunicato della Regione Piemonte BU44 del 31/10/2013 *“Chiarimenti in merito alla perimetrazione del centro o nucleo abitato ai sensi della L.R. 56/1977, come modificata dalla L.R. 3/2013 e dalla L.R. 17/2013: definizione di criteri e indicazioni procedurali”*.

**DATI QUANTITATIVI**

Superficie Territoriale Centro abitato e nuclei abitati

Superficie urbanizzata esistente

.....Capoluogo	mq. 1.070.283
.....Gerbola	mq. 72.242
.....Zona 03AR18	mq. 11.333
.....Zona 03AR19	mq. 8.743
.....totale	mq. 1.162.601

In riferimento all'applicazione delle Direttive dell'art. 31, comma 9 e 10, delle Norme di Attuazione del PTR – Contenimento del consumo del suolo -

[10] In assenza della definizione delle soglie di cui al comma 8 le previsioni di incremento di consumo di suolo ad uso insediativo consentito ai comuni per ogni quinquennio non possono superare il 3% della superficie urbanizzata esistente.

- che devono essere recepite dalla pianificazione locale, previa puntuale verifica, secondo l'art. 3, comma 2 delle NdA del PTR.

3% incremento consumo di suolo ad uso insediativo..... mq. 34.878,03

**NORME DI ATTUAZIONE**

INVARIATE



## VARIANTE STRUTTURALE 2/15

Fuori scala

Oggetto n. **1.1**



Località: **territorio comunale**Area Normativa P.R.G.: **territorio**Area Normativa Variante: **territorio****DESCRIZIONE****Adeguamento del P.R.G al Piano di Assetto Idrogeologico (PAI).**

La Variante recepisce i contenuti degli allegati grafici e normativi di cui allo studio geologico – tecnico e allo studio idraulico in fase di realizzazione.

In aggiunta è stato acquisito lo studio bidimensionale della Regione Piemonte, anno 2011, delle aree allagabili del Torrente Varaita che supera ed aggiorna le vigenti Fasce Fluviali.

Un notevole contributo è stato fornito dalle basi catastali e CTR numeriche e georeferenziate e dall'ortofoto digitale georeferenziate (anno 2007).

Lo studio del territorio ha comportato la realizzazione, su base cartografica vettorializzata e aggiornata su base catastale recente, della nuova cartografia tematica di P.R.G. riferita sia al quadro geologico, morfologico ed idrogeologico generale, sia alla zonizzazione del territorio, d'indirizzo e programmazione delle scelte urbanistiche, seguendo le fasi operative previste dalla Circolare P.G.R. n.7/LAP.

In particolare la Carta di Sintesi viene ulteriormente dettagliata con le classi d'idoneità urbanistica, aggiornate catastalmente e predisposte all'utilizzazione su supporti informatici.

L'aggiornamento comprende anche l'adeguamento sismico del Comune di Manta, redatto in conformità agli: *"Indirizzi regionali per la predisposizione degli studi finalizzati alla prevenzione del rischio sismico negli strumenti urbanistici"*.

**MOTIVAZIONE:**

Il P.R.G. vigente è adeguato alla CPGR n. 7/LAP, dal momento che con D.G.R. n. 63-5679 del 25.03.2002, risulta che il Comune di Manta rientra tra quelli da esonerare dalla verifica di compatibilità al PAI.

Ai sensi dell'art. 18 della Legge 18.05.89 n.183 l'Amministrazione Comunale di Manta intende, con la documentazione geologico tecnica allegata al Progetto di Variante, procedere all'aggiornamento del quadro del dissesto del proprio territorio comunale, basandosi su rilievi di maggior dettaglio ed analisi di compatibilità idraulica condotte con le procedure raccomandate dal PAI.

**DATI QUANTITATIVI**

Superficie Territoriale:.....ha.

Nessuna variazione.

**NORME DI ATTUAZIONE**

Standard definiti dalla

L.R. n. 56/77 – Circolare P.G.R. n. 16/URE del 18.07.1989

Circolare P.G.R. n. 7/LAP del 8.05.1996 e relativa Nota Tecnica Esplicativa

Verifica di compatibilità idraulica ed idrogeologica ai sensi dell'art. 18 della Deliberazione n. 1/99 dell'Autorità di Bacino del fiume Po: "Adozione del progetto di piano stralcio per l'assetto idrogeologico".



# LEGENDA CARTA DI SINTESI GEOLOGICA

PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA	CLASSI	UTILIZZAZIONE URBANISTICA
bassa o moderata	classe IIa	Settori di pianura, privi di reticolo idrografico naturale e di forme morfologiche riattivabili legate alla dinamica fluviale, ove sono consentiti gli interventi previsti dal P.R.G. a condizione che siano rispettati gli accorgimenti tecnici esplicitati a livello di N.T.A. ispirate al D.M. 14/01/2008 e D.M. 11/03/88, realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intero sgrafico.
	classe IIb	Aree a medio-bassa attività appartenenti ai settori collinari, valutate con analisi geomorfologica di dettaglio, ove sono consentiti gli interventi previsti dal P.R.G. a condizione che siano rispettati gli accorgimenti tecnici esplicitati a livello di N.T.A. ispirate al D.M. 14/01/2008 e D.M. 11/03/88, realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intero sgrafico.
da moderata a elevata	classe III ind	Porzioni di territorio inedificate, ma con possibile presenza di edifici sparsi, ritenute potenzialmente dissestati (aree ad incerta stabilità, aree caratterizzate da fattori geomorfologici e geotecnici penalizzanti, aree con attività eccessiva, ecc.).  Interventi edili ammessi: Manutenzione, restauro, ristrutturazione, adeguamento igienico-funzionale, cambi di destinazione d'uso, ma con esclusione di nuove unità abitative. Possibilità di realizzare nuove costruzioni che riguardino in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale. Gli edifici dovranno risultare non diversamente localizzati nell'ambito dell'azienda agricola e la loro fattibilità verificata ed accertata da opportune indagini geologiche, idrogeologiche e, se necessario, geognostiche dirette di dettaglio, in contemporanea o quanto previsto dalla Circolare 16/URB/1989 e DD.MM. 14/01/2008 e 11/03/88.

elevata e molto elevata (Fa, Fq) (Ea, Eb, Em)	classe III-SZ	Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica sono tali da imporre interventi di riassetto territoriale. In assenza di tali interventi di riassetto sarà consentito lo sola manutenzione ordinaria e straordinaria. A seguito delle opere di riassetto territoriale gli interventi edili ammessi in questa classe sono dettati dalla Delib. G.R. 7/04/2014 n.64.7417, Allegato A, punto 7.1 della parte II "Aspetti Tecnici".
	classe III-A1	Porzioni di territorio a ridosso delle fasce fluviali (B-P), scarsamente edificate, che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inadatte a nuovi insediamenti. Gli interventi compatibili entro questa Classe sono individuati all'art. 39 della N.d.A. al P.A.I. Sono esclusivamente consentite opere di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia interessanti edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, purché le superfici abitabili siano realizzate ad una quota compatibile con la piena di riferimento.
	classe III-A2	Porzioni di territorio inedificate, ma con possibile presenza di edifici sparsi, che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inadatte a nuovi insediamenti ed ampliamenti dell'esistente, aree: - in frana (Fa) e quasi-frane (Fq); - esondabili da acque ad elevata energia e/o bollente (nola; cautelativamente le fasce Ea ed Em sono state fatte coincidere con la Fa); - con elevata attività; - con coperture detritiche; - aree caratterizzate da fattori geomorfologici e geotecnici fortemente penalizzanti. - aree ricadenti nelle fasce A e B (non incluse nella Classe III-A). Interventi edili ammessi: - Per le aree in frana (Fa, Fq) ed esondabili (Ea, Eb), si applica l'art. 9, commi 2, 3, 5 e 6 delle Norme di attuazione di P.A.I. - Per le aree esterne alle suddette perimetrazioni non sono ammessi gli interventi che aumentino il carico antropico, è consentito: - ristrutturazione edilizia, senza aumenti di superficie e volume; - ampliamento per adeguamento igienico-funzionale; - la realizzazione di nuove infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico, nonché l'ampliamento o la ristrutturazione delle esistenti, purché compatibili con lo stato del dissesto esistente; - le opere di difesa idrogeologica.
	Fa	
Fq		
Ea		
Eb		
Em		

**Rio Torto** (Nr. 3/79 elenco delle acque pubbliche), a sezione demaniale, Prosegue nel Rio Tagliata e Canale Bedarelli. Disesto tormentato areale, a intensità/pericolosità molto elevata, individuato sulla base di indagini idrauliche e morfologiche approfondite.  
La fascia di rispetto corrisponde alla Classe III-A2.

**Aste torrentizie** (Rivo Valcrossa, rivo Santa Brigida, ombone Santo), canali ingui e tratti lambinati a pericolosità molto elevata (Ea).  
La fascia di rispetto corrisponde alla Classe III-A2.

Tutti gli interventi edili, di trasformazione e modifica d'uso dell'uso dovranno garantire e preservare le linee di scolo e drenaggio naturale delle acque meteoriche, senza condizionare o modificare negativamente il naturale deflusso verso il riceettore finale.

Si applicano le fasce di rispetto previste dal R.D. n.523/1904 e dalla L. n.56/77, art. 29.

Si applicano fascia di rispetto di metri 10,00 dalla sponda incisa.

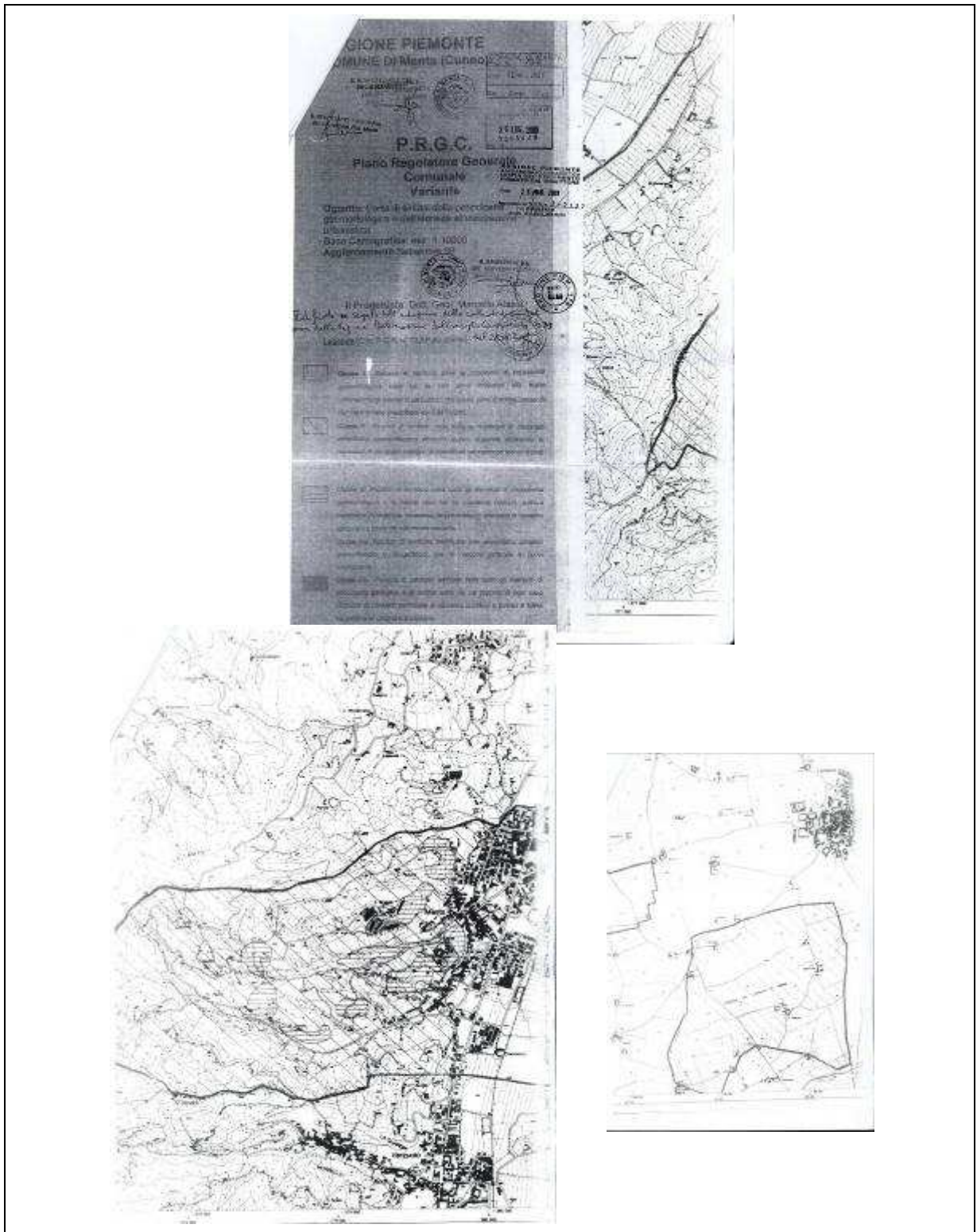
Nei tratti d'attraversamento del centro abitato si applica una fascia ridotta a metri 5,00.

**FASCE DI PERICOLOSITA' DEL T. VARATA**

## SITUAZIONE ATTUALE - CARTA DI SINTESI

Fuori scala

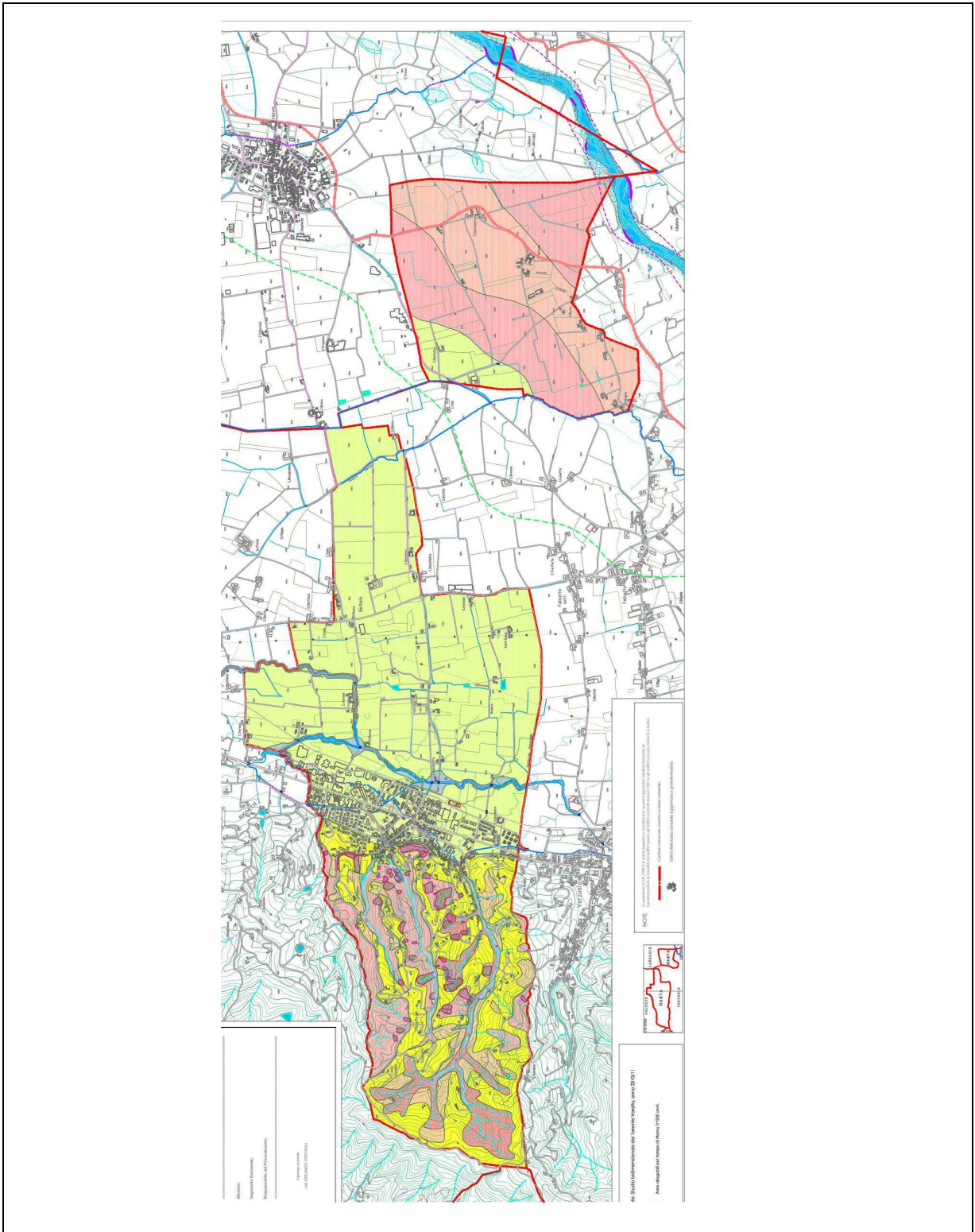
Oggetto n. **2**



# VARIANTE STRUTTURALE 2/15 – CARTA DI SINTESI

Fuori scala

Oggetto n. **2**





**Oggetto n. 3**Località: **centro abitato**

Area Normativa P.R.G.: **agricola**  
Area Normativa Variante: **03CR15-03CR16-03AR05**  
Tavola: Tav. 2, Territorio Urbano  
Foglio 4, Mapp. 26

**DESCRIZIONE**

Conversione di area agricola esistente, situata ai margini del concentrico, tra la fascia di rispetto cimiteriale, il sedime ferroviario ed il confine con il comune di Verzuolo, in residenziale di completamento, con SUE. La zona è contraddistinta dall'esistenza della Cascina Colombero recentemente recuperata a fini residenziali con intervento di ristrutturazione. Spostamento con perequazione della teorica capacità edificatoria di una porzione di area, poco sopra la nuova zona di completamento, già destinata a servizi di interesse pubblico, ma mai acquisita e attuata e ora inserendola nello SUE, con indice medio locale di mq./mq. 0,30. Spostamento con perequazione della consistenza fabbricativa di cui al successivo oggetto n. 4, pari al 50% della superficie utile lorda esistente predefinita. Completamento edificatorio residenziale con indice di mq./mq. 0,45 per ricevimento superficie utile lorda in perequazione. Prescrizioni di assetto qualitativo per la tipologia di fabbricati articolati ma compatti su corti a guisa di cascina agricola.

**MOTIVAZIONE:**

Gli ampliamenti delle aree residenziali di completamento sono finalizzati al completamento insediativo in una parte marginale dell'abitato, stretta tra una viabilità locale ed il sedime ferroviario, che, pur di origine agricola, poco si adatta alla coltivazione per ubicazione, per trasformazione del centro aziendale, per estensione separata dal territorio rurale estensivo, per la continuità stessa dell'abitato limitrofo già dotato di opere di urbanizzazione.

Tra le possibili alternative, l'area meglio si adatta a ricevere in perequazione le superfici utili lorde in trasferimento di due situazioni problematiche. La prima riguarda la realizzazione di servizi pubblici in margine alla fascia di rispetto cimiteriale poco più a nord. Per la cessione e la realizzazione delle previsioni, infatti, è opportuno inserire nello SUE, oltre l'area stessa, la corrispondente superficie utile lorda che potrebbe insistere sulla zona esterna alla fascia di rispetto al margine. La seconda consente di trasferire una consistenza fabbricativa esistente in zona collinare, dove risulta critica dal punto di vista ambientale, una ricostruzione ma anche solo una ristrutturazione, date le dimensioni e la collocazione dell'immobile.

L'intervento consente, con l'approfondimento del Piano Esecutivo Convenzionato, di completare l'insediamento abitativo, reso attuabile con il riutilizzo della cascina, utilizzando l'area marginale ma interclusa, con la tipologia compositiva interpretativa delle vecchie cascine e con l'allineamento dell'esistente, per evitare lottizzazioni o case a schiera.



## DATI QUANTITATIVI

Superficie Territoriale:.....		mq. 13.900
Superfici Fondiarie:.....	<b>03CR15</b>	mq. 3.000
.....	<b>VPA</b>	mq. 2.000
.....	<b>03CR16a</b>	mq. 2.000
.....	<b>03CR16b</b>	mq. 4.600
.....	In riduzione HR -(3.000-6.600-2.000-5009) =	mq. -12.100
	<b>Servizi Pubblici</b>	mq. 1.900
	03RPR01 (SP)	mq. 1.400
	03SV03	mq. 500
	<b>Viabilità</b>	mq. 400

S.U.L. ....		mq. 3.450
S.U.L. perequazione .....		mq. 750
	Volume:	mc. 10.350
	Volume da perequazione	<u>mc. 2.250</u>
	Capacità Insed. Res.:ab. 105	<b>mc. 12.600</b>



## NORME DI ATTUAZIONE

### Art. 34 03CR15 – 03CR16

<b>Sul</b> - superficie utile lorda: predefinita da perequazione	mq.	--
<b>Ut</b> - indice di utilizzazione territoriale:	mq./mq.	0,00
<b>Uf</b> - indice di utilizzazione fondiaria:	mq./mq.	0,45
<b>Rc</b> - rapporto di copertura:	%	30
<b>Hm</b> - altezza massima di edificazione:	m.	7,50
<b>Np</b> - numero piani:	n.	2
<b>Df</b> - distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate a:	m.	10,00
<b>Dc</b> - distanze dai confini del lotto, ove non in aderenza, non inferiore a:	m.	5,00
<b>Ds</b> - distanze da strade: non inferiore a:	m.	5,00

**Gli interventi sono subordinati alla preventiva formazione di SUE, con la determinazione e l'individuazione contemporanea di tutte le volumetrie ammesse, in modo che sia garantita l'attuazione sia di quelle in perequazione che di quelle fondiarie.**

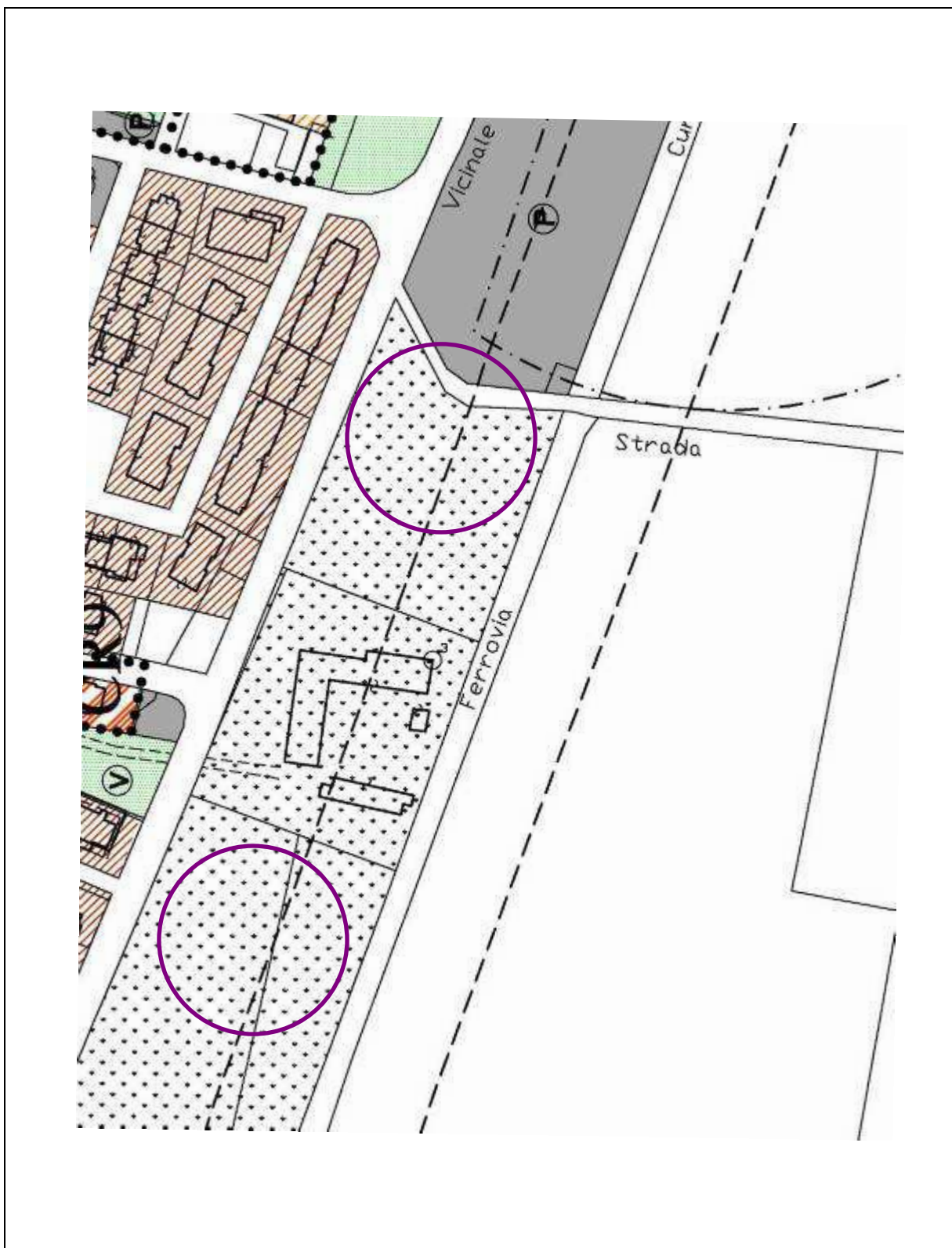
Prescrizioni di assetto qualitativo compositivo interpretativo delle vecchie cascine, con tipologia di fabbricati in allineamento all'esistente, pur articolati ma compatti su corti interne, per evitare lottizzazioni o case a schiera.

L'intervento di conversione di area agricola esistente in residenziale di completamento, derivando dal trasferimento di una consistenza fabbricativa esistente in zona collinare, si configura come perdita di suolo libero, ma trova esso stesso compensazione, in termini di recupero a verde di aree impermeabilizzate, già compromesse dall'urbanizzazione e dismesse, aventi una superficie comparabile con quella che determina perdita di suolo libero, nella riqualificazione e nel ripristino ambientale paesistico della zona collinare 01RPR01, compromessa dal passato utilizzo zootecnico.

## SITUAZIONE ATTUALE P.R.G.

Scala 1:5.000

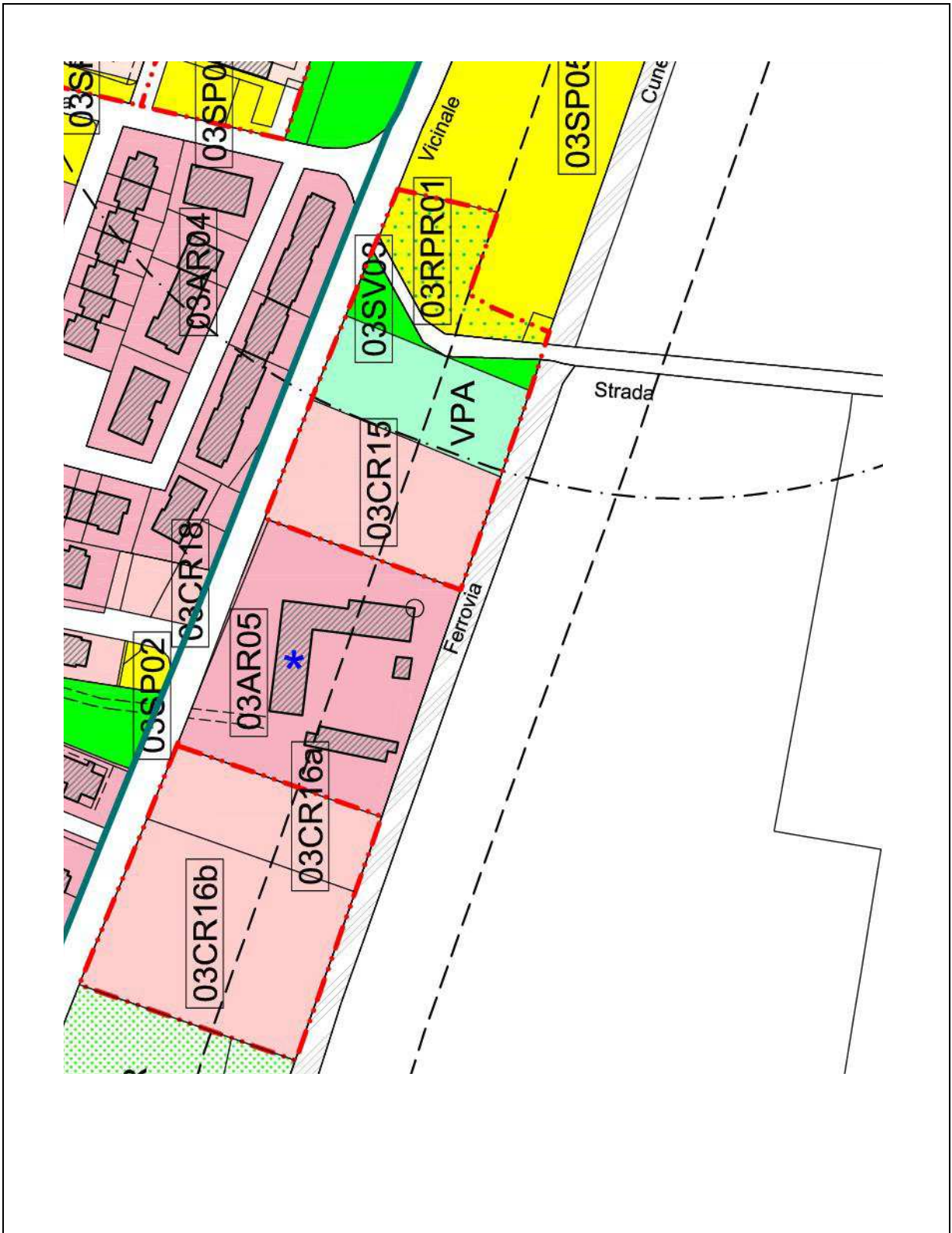
Oggetto n. **3**



**VARIANTE STRUTTURALE 2/15**

Scala 1:2.000

Oggetto n. **3**



Località: **margini centro abitato**

Area Normativa P.R.G.: **RR1produttiva agricola  
con recupero residenziale**

Area Normativa Variante: **01RPR01**

Tavola: Tav. 2, Territorio Urbano

Foglio 2, Mapp. 449-450

### **DESCRIZIONE**

A seguito della variante parziale n.8 che individua l'area come "produttiva agricola con recupero residenziale", si prevede la riconsiderazione della zona in tre parti.

1) Ripristino di area a bosco inedificabile, a seguito della demolizione degli edifici esistenti la cui consistenza volumetrica è stata trasferita come in premessa.

2) Riconoscimento di area di Recupero in Perequazione RPR, ove insiste il fabbricato oggetto di preventiva demolizione e bonifica dei terreni, e conseguente trasferimento di superficie utile lorda, nell'area di cui all'oggetto 3; demolizione di tutti i fabbricati esistenti, anche se ruderi.

3) Riconversione in agricolo di tutta la restante parte dell'area verso sud.



### **MOTIVAZIONE:**

L'obiettivo è la riqualificazione ed il ripristino ambientale paesistico della zona collinare compromessa dal passato utilizzo zootecnico.

L'alternativa più adatta di intervento risulta la demolizione del capannone e della tettoia risalenti agli anni sessanta, adibiti ad allevamento avicolo, ormai in disuso ed il conseguente successivo trasferimento di parte della consistenza costruttiva in altra area, non critica, col sistema della perequazione, collegato alla cessione del mappale di pertinenza attorno alla chiesetta di Santa Brigida, di interesse storico documentario.

Non risultano infatti appropriati altri interventi di ricostruzione o anche solo di ristrutturazione in sito, per l'estraneità della ubicazione abitativa e per la vicinanza ai citati beni di interesse storico, paesaggistico e naturalistico.



## DATI QUANTITATIVI

Superficie Territoriale 1:.....	mq.	9.070
Superficie Territoriale 2:.....	mq.	5.055
Superficie Territoriale 3:.....	mq.	14.450
Superfici Fondiarie:.....	mq.	
.....	mq.	
<b>Servizi Pubblici</b>	mq.	
RPR1 (SV)	mq.	1.400
<b>Viabilità</b>	mq.	

S.U.L. ....	mq.	
S.U.L. RPR1 (SV)	mq.	300
Volume:	mc.	
Volume da perequazione	mc.	
Capacità Insed. Res.:ab.		



## NORME DI ATTUAZIONE

### Art. 40 bis 01RPR01 03RPR01

A seguito della variante parziale n.8 che individua l'area come "produttiva agricola con recupero residenziale", si prevede la riconsiderazione della zona in tre parti.

- 1) Ripristino di area a bosco inedificabile, a seguito della demolizione degli edifici esistenti la cui consistenza volumetrica è stata trasferita come in premessa.
- 2) Riconoscimento di area di Recupero in Perequazione RPR, ove insiste il fabbricato oggetto di preventiva demolizione e conseguente trasferimento di superficie utile lorda, nell'area 03CR15 – 03CR16. Cessione del mappale di pertinenza attorno alla chiesetta di Santa Brigida, di interesse storico documentario; demolizione di tutti i fabbricati esistenti, anche se ruderi; ripristino dei terreni a bosco inedificabile.
- 3) Riconversione in agricolo di tutta la restante parte dell'area verso sud.

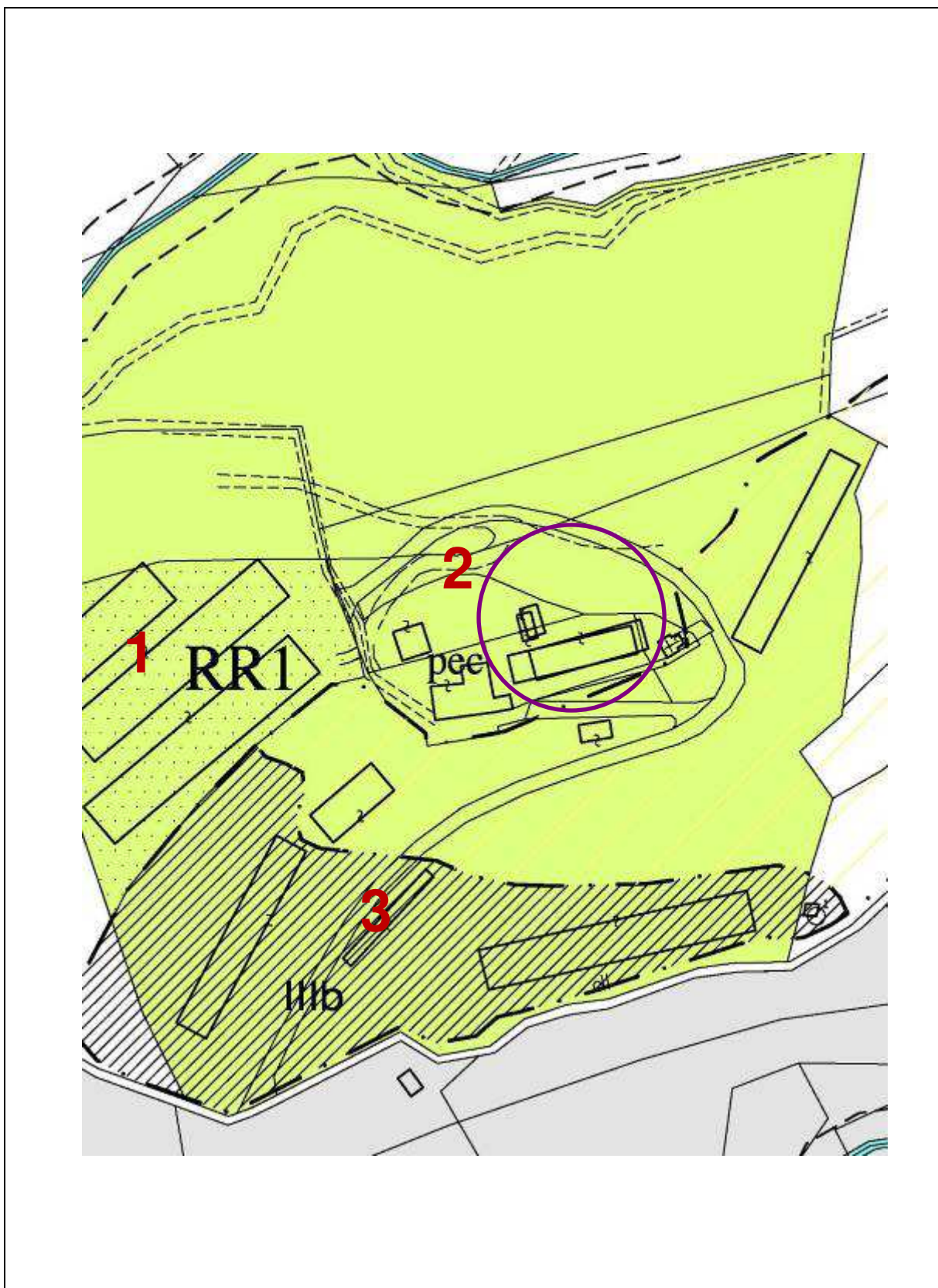
L'intervento si configura come compensazione ambientale, intesa come recupero a verde di aree impermeabilizzate, già compromesse dall'urbanizzazione e dismesse, aventi una superficie comparabile con quella per cui si prevede la trasformazione di area agricola esistente in residenziale di completamento 03CR15-16, che determina perdita di suolo libero.

Ai fini della riqualificazione ambientale paesistico e della prevista riconversione in agricolo della zona collinare compromessa dal passato utilizzo zootecnico, in sede attuativa è necessario effettuare un maggior approfondimento circa lo stato attuale dei luoghi, in particolare per valutarne l'eventuale contaminazione dei terreni, derivante dalla precedente attività zootecnica.

## SITUAZIONE ATTUALE P.R.G.

Scala 1:2.000

Oggetto n. **4**

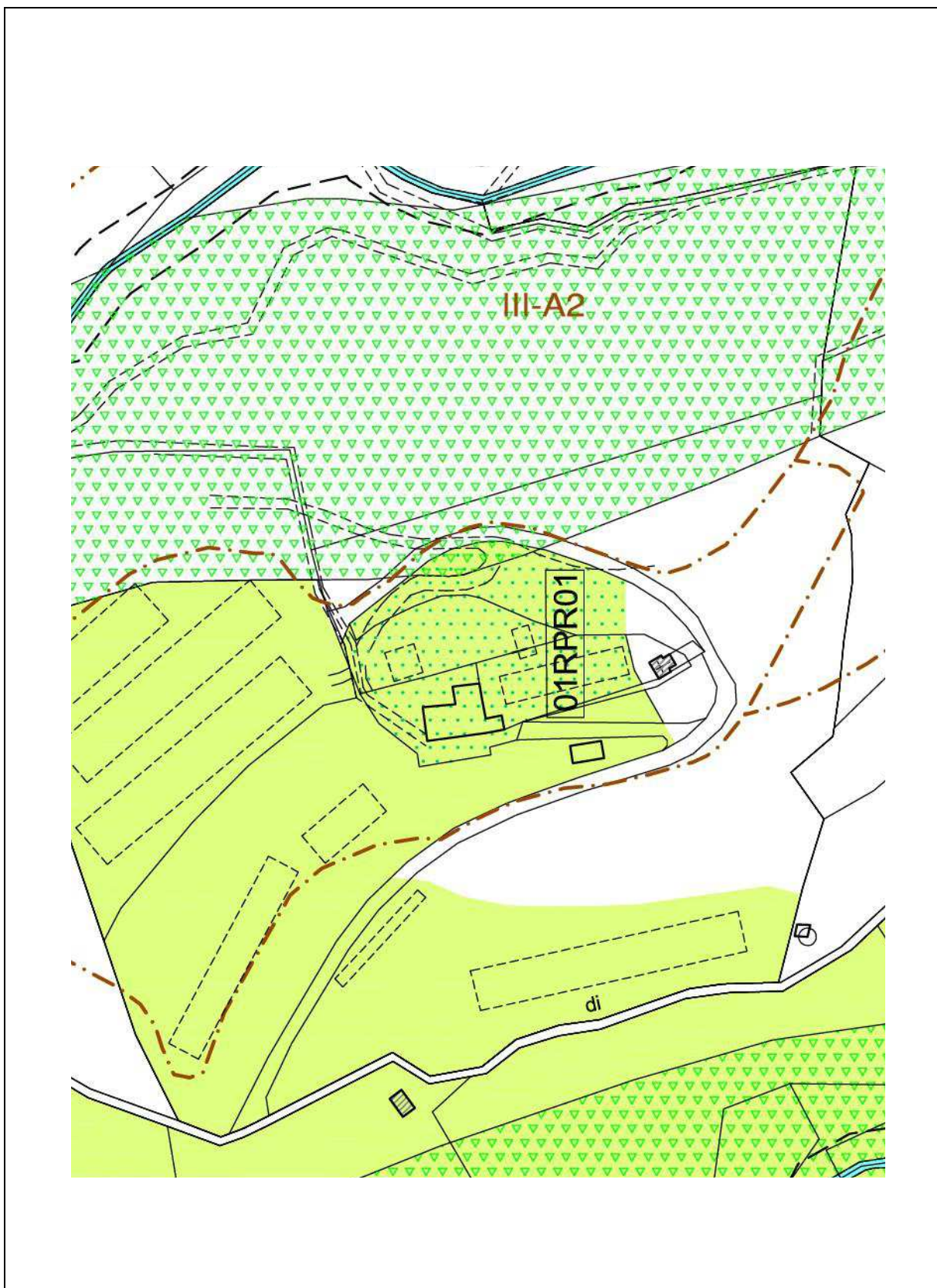




**VARIANTE STRUTTURALE 2/15**

Scala 1:2.000

Oggetto n. **4**



**Oggetto n. 5**

Località: **centro abitato** Area Normativa P.R.G.: **agricola di tutela  
per futuro ampliamento**  
Area Normativa Variante: **03CR17**  
Tavola: Tav. 2, Territorio Urbano  
Foglio 4, Mapp. 201

**DESCRIZIONE**

Individuazione di area di completamento residenziale 03CR17, a margine del territorio del comune di Verzuolo, con annessa area di verde privato VPA. Indice di utilizzazione territoriale di mq./mq. 0,30 e rapporto di copertura territoriale 50%.

Intervento subordinato a Permesso di Costruire Convenzionato al fine di realizzare una fascia arborea di occultamento latistante la strada provinciale e corrente lungo tutto il compendio, non ostruita da destinazioni diverse da quella prettamente residenziale. per la parte edificabile.

**MOTIVAZIONE:**

Completamento di zona residenziale lungo la strada provinciale, in lotto intercluso, in classe di idoneità geologica II, dotato di opere di urbanizzazione e di accesso autonomo e posto in continuità con la parte costruita consolidata del comune limitrofo.

Le dimensioni del terreno, unico rimasto ineditato in ambito interno di pianura, non ammettono localizzazioni di servizi aggiuntivi o suscettività agricole significanti.

La parte del lotto destinata a verde privato, corrispondente alla parte ineditabile del lotto stante il rapporto di copertura territoriale del 50%, consente la continuità del “varco tra aree edificate” previsto dal PPR, se opportunamente ambientato con piantumazioni di funzione paesaggistica.



## DATI QUANTITATIVI

<b>Superficie Territoriale:</b> .....		<b>mq. 2.253</b>
Superfici Fondiarie:.....	<b>03CR17</b>	mq. 2.253
.....	In riduzione HR	mq. -2.253
	<b>Servizi Pubblici</b>	mq.
		mq.
	<b>Viabilità</b>	mq.

S.U.L. ....	mq. 676
Volume:	mc. 2.028
Capacità Insed. Res. in aumento :	ab. 17



## NORME DI ATTUAZIONE

### ART. 34 - 03CR17 Permesso di Costruire Convenzionato con VPA

<b>Sul</b> - superficie utile lorda: predefinita .....	mq. --
<b>Ut</b> - indice di utilizzazione territoriale: .....	mq./mq. 0,30
<b>Uf</b> - indice di utilizzazione fondiaria: .....	mq./mq. ---
<b>Rc</b> - rapporto di copertura territoriale: .....	% 30
<b>Hm</b> - altezza massima di edificazione: .....	m. 7,50
<b>Np</b> - numero piani:.....	n. 2
<b>Df</b> - distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate a:.....	m. 10,00
<b>Dc</b> - distanze dai confini del lotto, ove non in aderenza, non inferiore a:.....	m. 5,00
<b>Ds</b> - distanze da strade: non inferiore a:.....	m. 10,00

*non possono essere autorizzati nuovi accessi oltre a quello subordinato all'edificazione ammessa.*

**SITUAZIONE ATTUALE P.R.G.**

Scala 1:2.000

Oggetto n. **5**

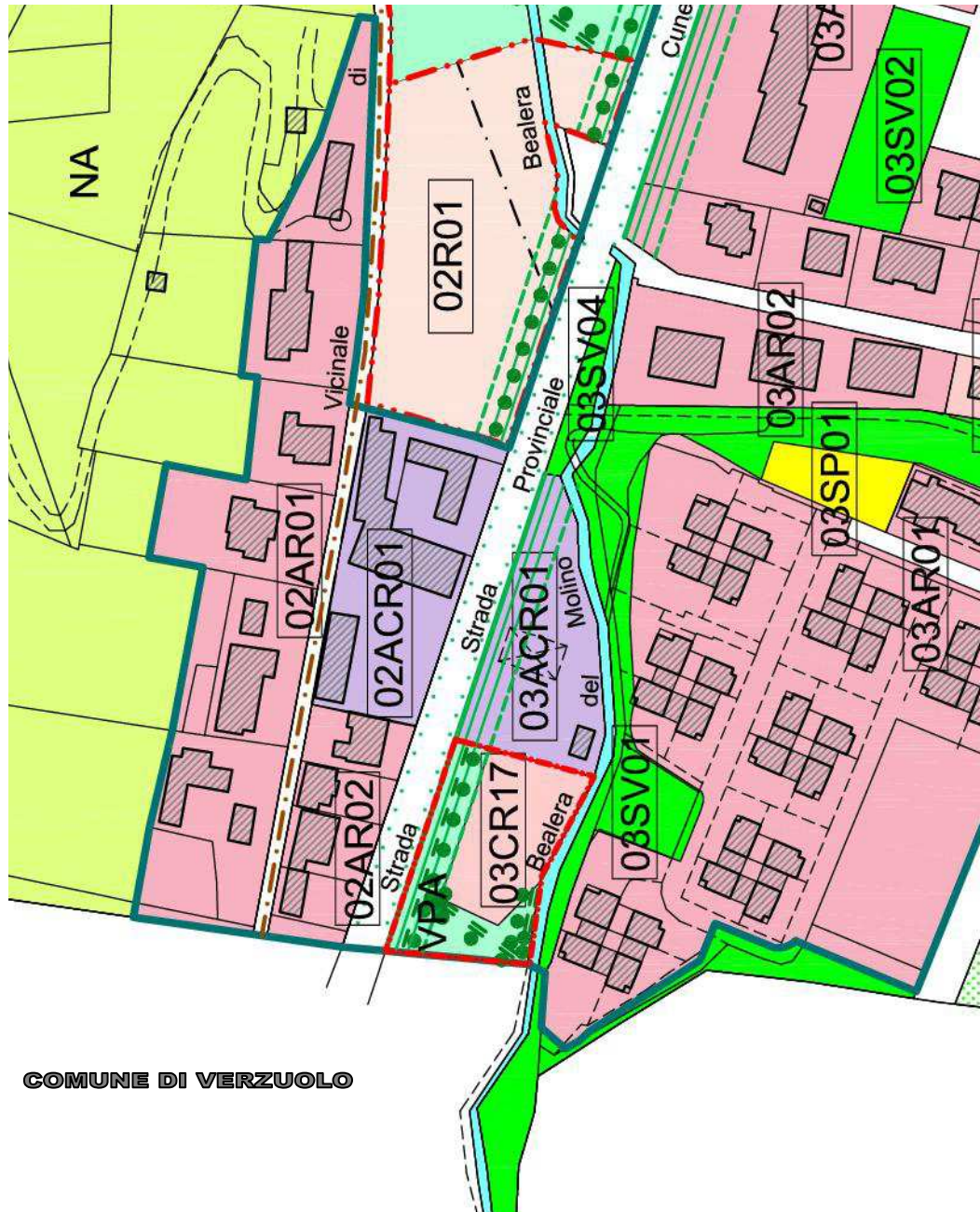




**VARIANTE STRUTTURALE 2/15**

Scala 1:2.000

Oggetto n. **5**



Località: **margini centro abitato**Area Normativa P.R.G.: **importanza naturalistico - ambientale**Area Normativa Variante: **01CR01**

Tavola: Tav. 2, Territorio Urbano

Foglio 5, Mapp. 480-481-39-40-41-329-330

**L'OGGETTO E' STRALCIATO****DESCRIZIONE**

~~Individuazione di aree di completamento residenziale, a margine del Centro Storico e prima dell'ambito collinare, con indice di utilizzazione fondiaria ricorrente per edifici abitativi locali di mq./mq. 0,30. Sigla 01CR01.~~

~~La perimetrazione della zona si attesta alle indicazioni di classe di idoneità geologica II e alla fascia di rispetto del Rio S.Brigida.~~

~~Per gli interventi, soggetti a Permesso di Costruire - SUE, sono previste prescrizioni di assetto qualitativo, in relazione non solo ai materiali e alle forme tradizionali, ma anche alla stessa tipologia di costruzione, ad interpretazione rispettosa dei fabbricati antichi esistenti in prossimità, tanto da formare continuazione percettiva del centro storico stesso. Sono altresì previste ulteriori prescrizioni in merito a tipologie, forme e materiali, nonchè all'inserimento nel contesto mediante anche la valutazione della Commissione del Paesaggio.~~

**MOTIVAZIONE:**

~~L'ubicazione dell'area deriva dallo studio idrogeologico e dalle conseguente individuazione delle classi di idoneità in aggiornamento, tanto che l'intervento è limitato alla porzione posta in classe geologica più favorevole. Risulta facilmente collegabile agli accessi pubblici e alle urbanizzazioni primarie esistenti. La posizione quale ansa interna periurbana consente una ricompattazione del margine dell'abitato sotto le prime propaggini collinari.~~

~~Trattandosi di una zona a ridosso di aree di importanza storico documentaria paesaggistica, è indispensabile perseguire un eccellente risultato architettonico, che ben si inserisca nella realtà esistente senza forzature anche come articolazione dei volumi e non solo delle tipologie e dei materiali.~~





## DATI QUANTITATIVI

Superficie Territoriale:.....	mq. 5.280
Superfici Fondiarie:.....	<del>01CR01</del> mq. 2.265
..... In riduzione NA mq. (2.265-1.555-90) =	mq. 3.910
..... 01SV04	mq. 1.295
..... 01SV05	mq. 260
<b>Servizi Pubblici</b>	mq. 1.555
Fascia rispetto rio Santa Brigida	mq. 1.370 invariata
<b>Viabilità</b>	mq. 90

S.U.L. ....	mq. 790
..... Volume:	mc. 2.376
..... Capacità Insed. Res.:ab.20	mc./ab. 120

## NORME DI ATTUAZIONE

### Art. 34 01CR01

<b>Sul</b> superficie utile lorda: predefinita .....	mq. -----
<b>Ut</b> indice di utilizzazione territoriale: .....	mq./mq. 0,15
<b>Uf</b> indice di utilizzazione fondiaria: .....	mq./mq. -----
<b>Rc</b> rapporto di copertura: .....	% 30
<b>Hm</b> altezza massima di edificazione: .....	m. 4,50
<b>Np</b> numero piani:.....	n. 1
<b>Df</b> distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate a:.....	m. 10,00
<b>Dc</b> distanze dai confini del lotto, ove non in aderenza, non inferiore a:.....	m. 5,00
<b>Ds</b> distanze da strade: non inferiore a:.....	m. 5,00

~~Intervento subordinato a Permesso di Costruire Convenzionato e a valutazione della Commissione del Paesaggio per l'inserimento nel contesto.~~

~~L'intervento a margine del Centro Storico e prima dell'ambito collinare, necessita di misure di compensazione ambientale, quali: mitigazioni per non compromettere le relazioni scenico-percettive su un'area libera classificata dal PRG vigente come area di importanza naturalistico-ambientale e preservare le caratteristiche paesaggistiche attuali senza determinare fenomeni di sfrangiamelo dell'edificato. Al fine di garantire l'effettiva attuazione di tali compensazioni, l'intervento è soggetto a contributo straordinario per opere da eseguirsi nel contesto di cui alla DGR n. 22 2974/2016.~~

~~La convenzione dovrà prevedere norme atte a garantire al Comune la possibilità di acquisire la parte di superficie necessaria, al netto della cessione gratuita, al completamento dell'area a servizi individuata in P.R.G.C. e alla definizione del contributo straordinario.~~

~~L'ubicazione dell'area deriva dallo studio idrogeologico e dalle conseguente individuazione delle classi di idoneità in aggiornamento, tanto che l'intervento è limitato alla porzione posta in classe geologica più favorevole. La posizione dell'area quale ansa interna periurbana, deve consentire una ricompattazione del margine dell'abitato, con fasce di rispetto verdi sia verso il Centro Storico attorno al rio, sia sotto le prime propaggini collinari.~~

~~Trattandosi di una zona a ridosso di aree di importanza storico documentaria paesaggistica, è indispensabile perseguire un eccellente risultato architettonico, che ben si inserisca nella realtà esistente senza forzature anche come articolazione dei volumi e non solo delle tipologie e dei materiali. L'assetto qualitativo dell'intervento deve essere rispettoso anche alla stessa tipologia di costruzione, ad interpretazione rispettosa dei fabbricati antichi esistenti in prossimità, tanto da formare continuazione percettiva del centro storico stesso.~~

~~In considerazione dell'ubicazione dell'area limitrofa a quella di importanza documentaria paesaggistica è fatto obbligo di adottare materiali conformi a quelli prescritti all'art. 26.3, 26.3.1., 26.3.2, 26.3.3 per gli edifici realizzati con tecniche costruttive tradizionali.~~

~~La superficie territoriale indicata sulla scheda è la massima ammessa. La superficie a servizi indicata sulla scheda è la minima ammessa e dovrà essere prioritariamente destinata a verde pubblico. Si possono concordare variazioni delle quantità indicate in cessione o in monetizzazione ferme restando le quantità individuate cartograficamente.~~

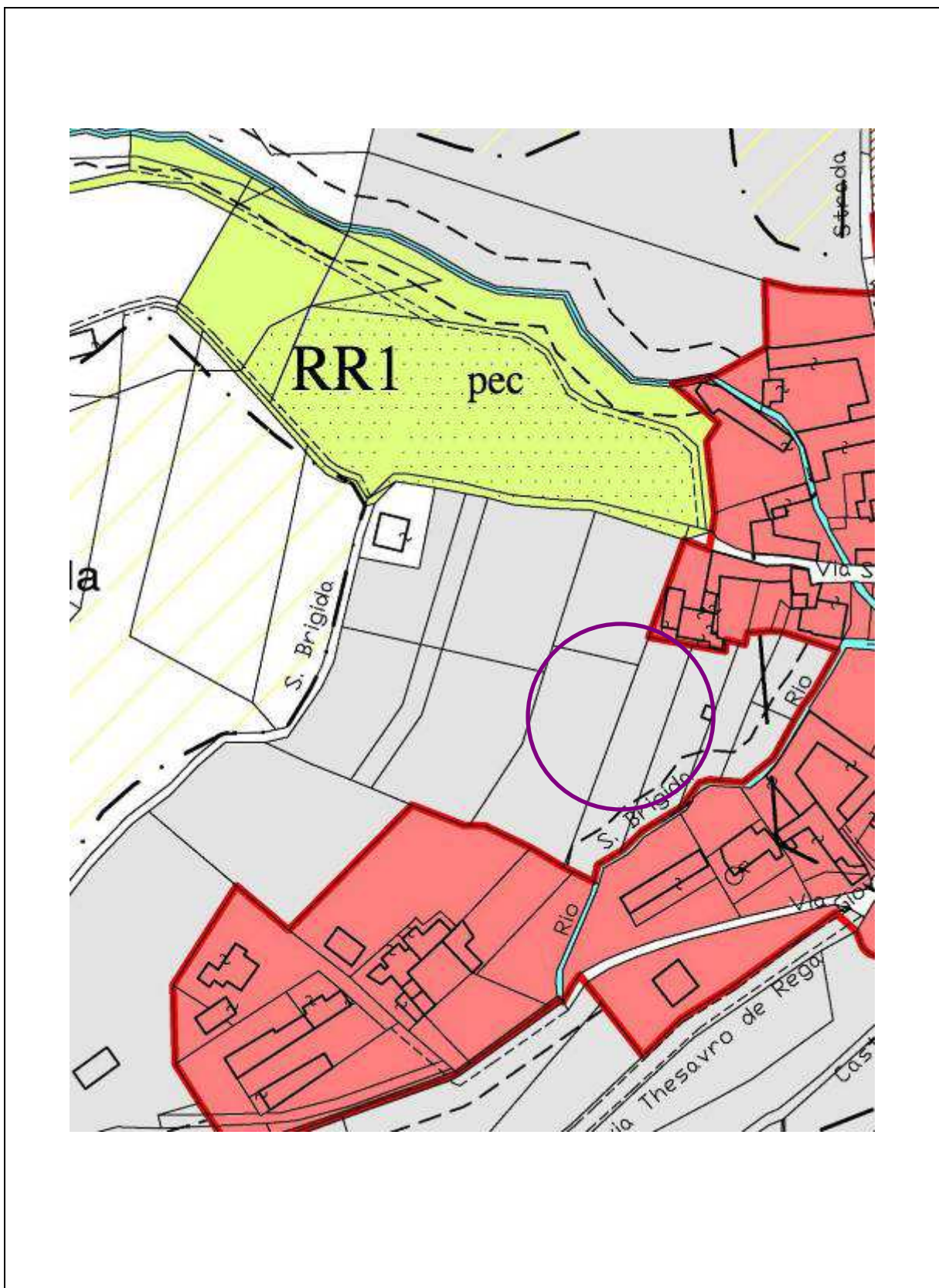
~~La nuova edificazione dovrà rispettare gli arretramenti dalla strada a norma dell'art. 23.3, la distanza di m. 10 dai fabbricati esistenti sui fondi limitrofi come indicato dall'art. 26.2 delle presenti norme e di almeno m 5 dal confine (art.15.4).~~

~~L'altezza massima ammissibile è di m. 4.50 misurata a norma dell'art. 15.3 ed in ogni caso non è ammesso più di un piano fuori terra più eventuale sottotetto.~~

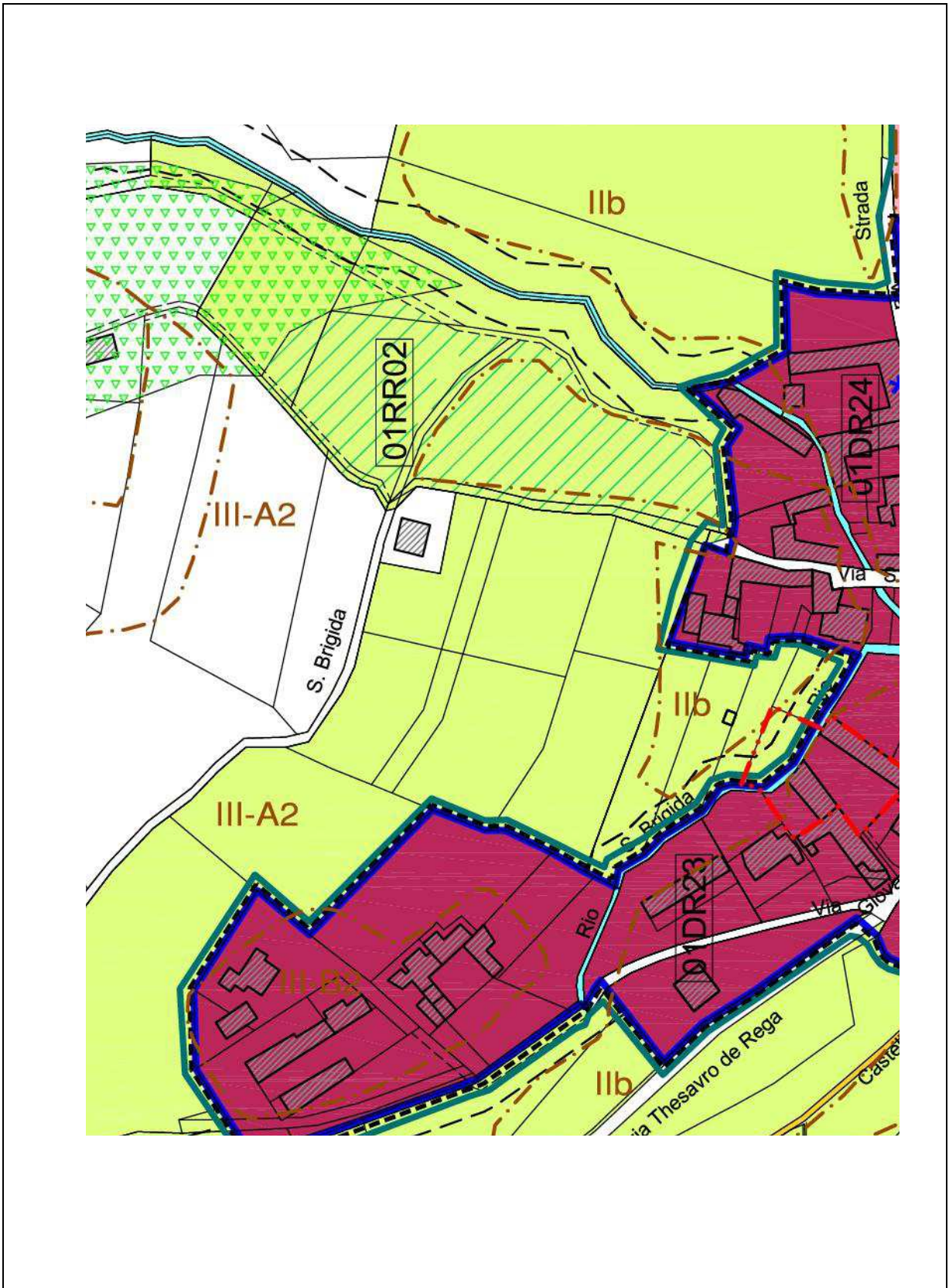
## SITUAZIONE ATTUALE P.R.G.

Scala 1:2.000

Oggetto n. **6**







Località: **centro abitato**

Area Normativa P.R.G.: **residenziale commerciale  
di assestamento**

Area Normativa Variante: **02CR18**

Tavola: Tav. 2, Territorio Urbano

Foglio 6, Mapp. 90 - 92

### **DESCRIZIONE**

Individuazione di aree di completamento residenziale in porzione libera di lotto, non soggetta a precedente vincolo per edificabilità esistente. Indice di utilizzazione fondiaria simile alle costruzioni circostanti pari a mq./mq. 0,40. Sigla 02CR18.



### **MOTIVAZIONE:**

Completamento di zona residenziale nell'abitato, in lotto intercluso, in classe di idoneità geologica II, dotato di opere di urbanizzazione e accessibilità tramite il passaggio nella via esistente privata sulla stessa proprietà.

Completamento di un tassello edilizio rimasto ineditato per consentire l'edificazione per ampliamento del nucleo familiare.



## DATI QUANTITATIVI

Superficie Territoriale:.....		mq. 1.290
Superfici Fondiarie:.....	<b>02CR18</b>	mq. 1.290
.....	In riduzione ACR	mq. -1.290
<b>Servizi Pubblici</b>		mq.
<b>Viabilità</b>	mq.	mq.

S.U.L. ....		mq. 516
Volume:		mc. 1.548
Capacità Insed. Res.:ab.		13



## NORME DI ATTUAZIONE

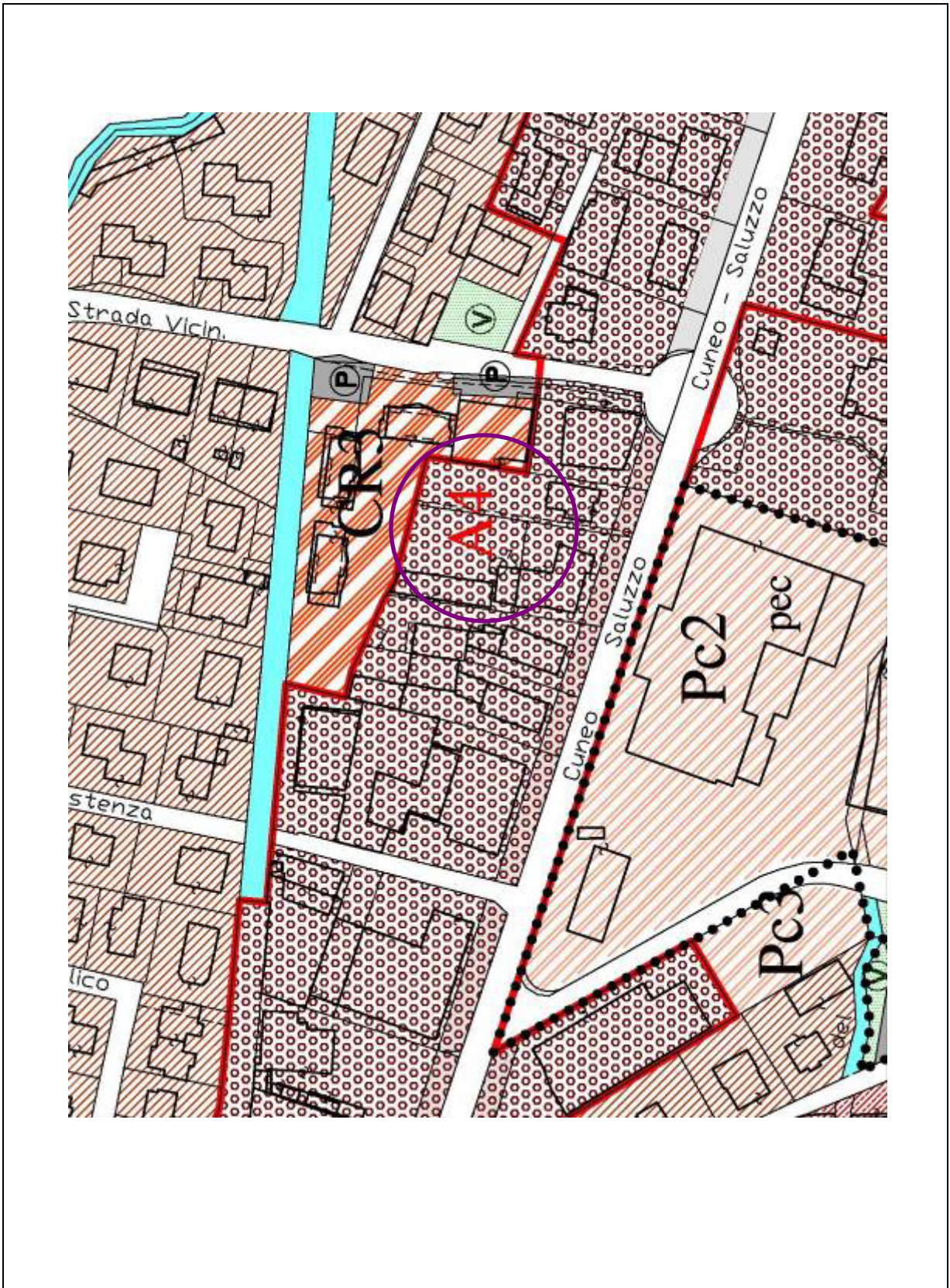
### Art. 34 02CR18

<b>Sul</b>	- superficie utile lorda: predefinita .....	mq.	--
<b>Ut</b>	- indice di utilizzazione territoriale: .....	mq./mq.	--
<b>Uf</b>	- indice di utilizzazione fondiaria: .....	mq./mq.	0,40
<b>Rc</b>	- rapporto di copertura: .....	%	30
<b>Hm</b>	- altezza massima di edificazione: .....	m.	9,50
<b>Np</b>	- numero piani:.....	n.	3
<b>Df</b>	- distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate a:.....	m.	10,00
<b>Dc</b>	- distanze dai confini del lotto, ove non in aderenza, non inferiore a:.....	m.	5,00
<b>Ds</b>	- distanze da strade: non inferiore a:.....	m.	--

**SITUAZIONE ATTUALE P.R.G.**

Scala 1:2.000

Oggetto n. **7**

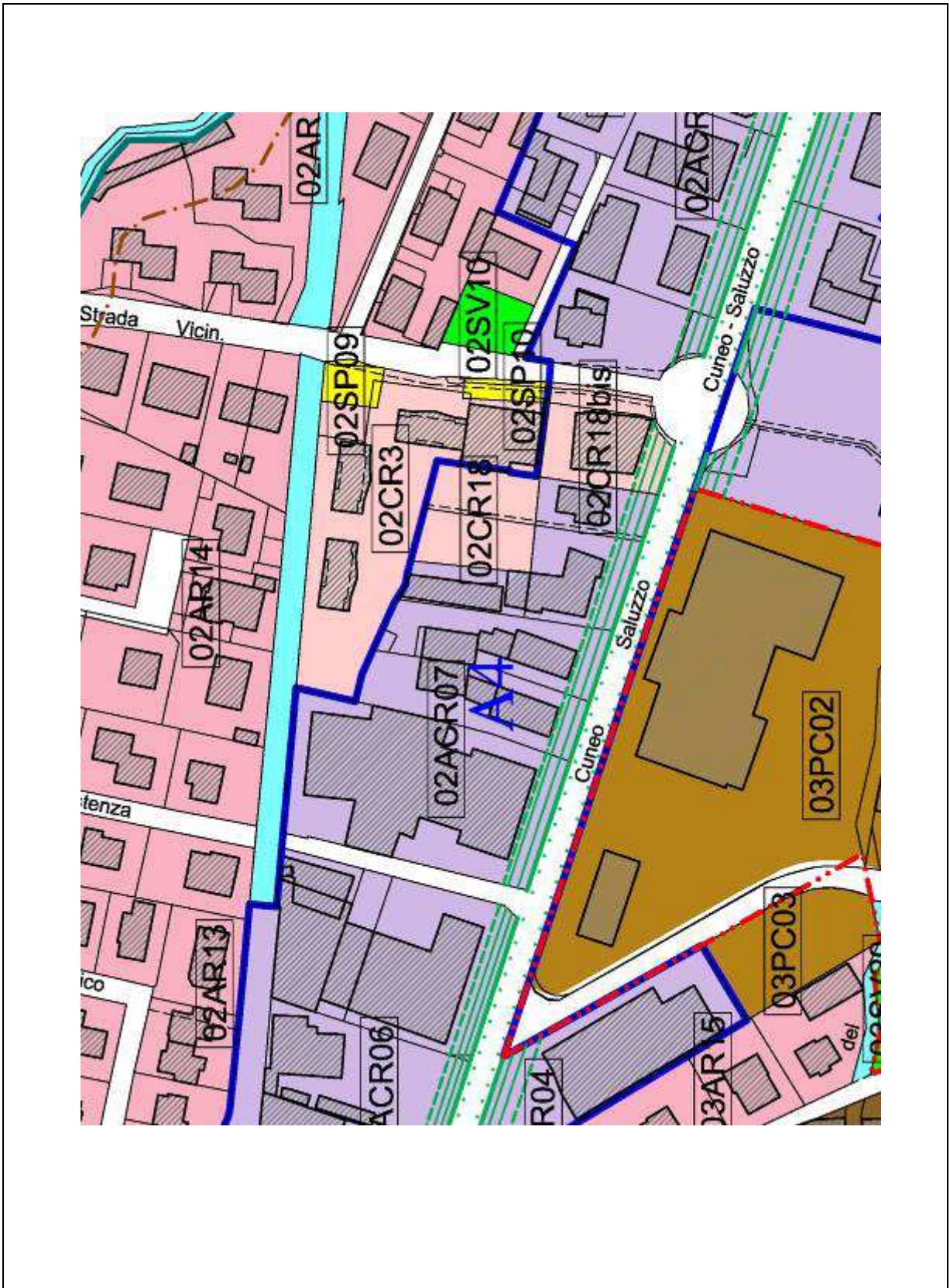




**VARIANTE STRUTTURALE 2/15**

Scala 1:2.000

Oggetto n. **7**



Località: **centro abitato**

Area Normativa P.R.G.: **residenziale commerciale  
di assestamento**

Area Normativa Variante: **02CR19**

Tavola: Tav. 2, Territorio Urbano

Foglio 6, Mapp. 374

---

### **DESCRIZIONE**

Individuazione di aree di completamento residenziale in porzione libera di lotto, non soggetta a precedente vincolo per edificabilità esistente. Indice di utilizzazione fondiaria simile alle costruzioni circostanti pari a mq./mq. 0,30.

Sigla 02CR19.



### **MOTIVAZIONE:**

Completamento di zona residenziale nell'abitato, in lotto intercluso, in classe di idoneità geologica II, dotato di opere di urbanizzazione e accessibilità tramite il passaggio nella via esistente privata sulla stessa proprietà.

Completamento di un tassello edilizio rimasto ineditato per consentire l'edificazione per ampliamento del nucleo familiare.



## DATI QUANTITATIVI

Superficie Territoriale:.....		mq.	500
Superfici Fondiarie:.....	<b>02CR19</b>	mq.	500
.....	In riduzione ACR	mq.	-500
<b>Servizi Pubblici</b>		mq.	
<b>Viabilità</b>	mq.	mq.	

S.U.L. ....		mq.	200
Volume:		mc.	600
Capacità Insed. Res.:ab. 5			



## NORME DI ATTUAZIONE

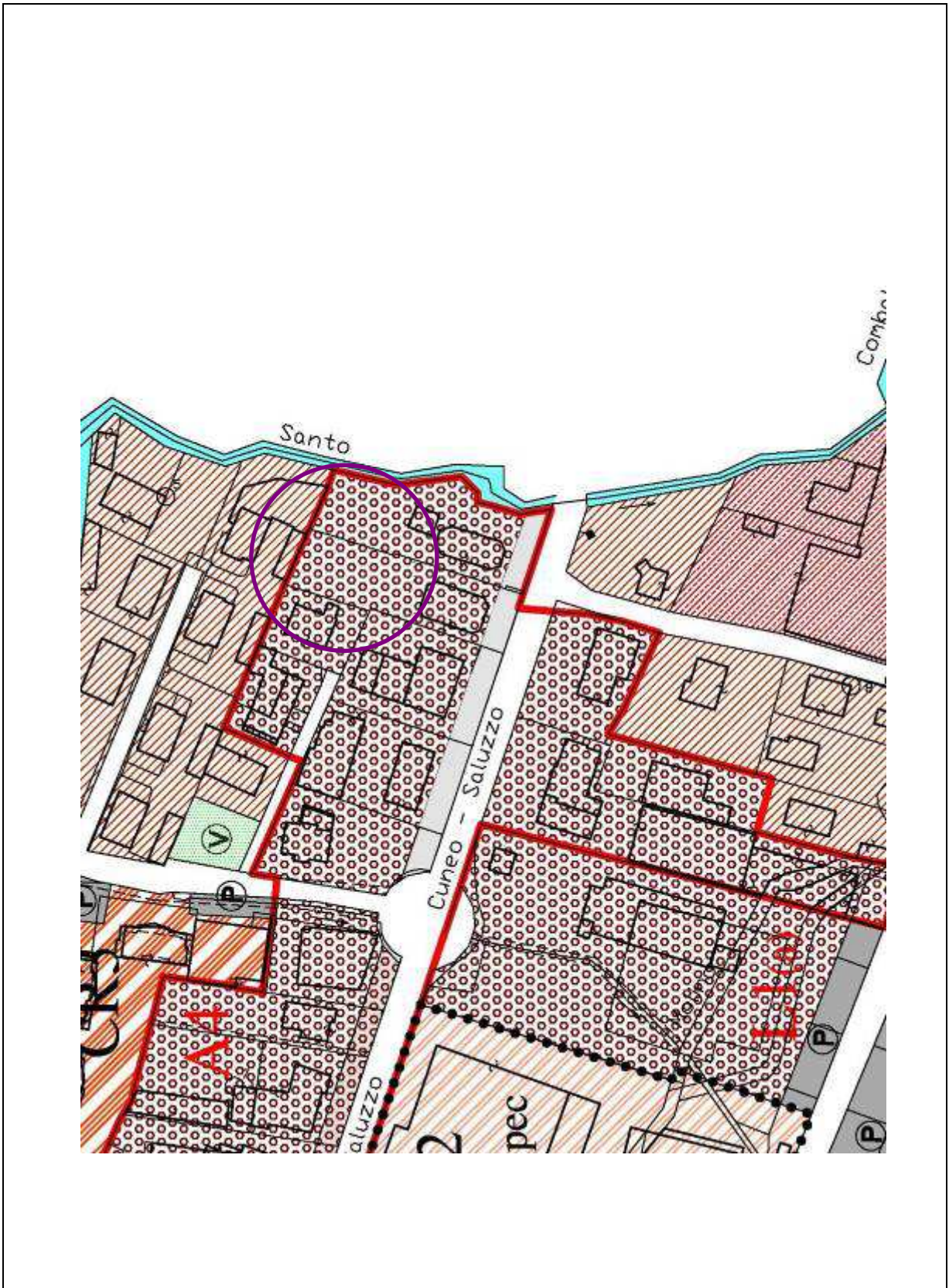
### Art. 34 02CR19

<b>Sul</b>	- superficie utile lorda: predefinita .....	mq.	--
<b>Ut</b>	- indice di utilizzazione territoriale: .....	mq./mq.	--
<b>Uf</b>	- indice di utilizzazione fondiaria: .....	mq./mq.	0,40
<b>Rc</b>	- rapporto di copertura: .....	%	30
<b>Hm</b>	- altezza massima di edificazione: .....	m.	9,50
<b>Np</b>	- numero piani:.....	n.	3
<b>Df</b>	- distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate a:.....	m.	10,00
<b>Dc</b>	- distanze dai confini del lotto, ove non in aderenza, non inferiore a:.....	m.	5,00
<b>Ds</b>	- distanze da strade: non inferiore a:.....	m.	--

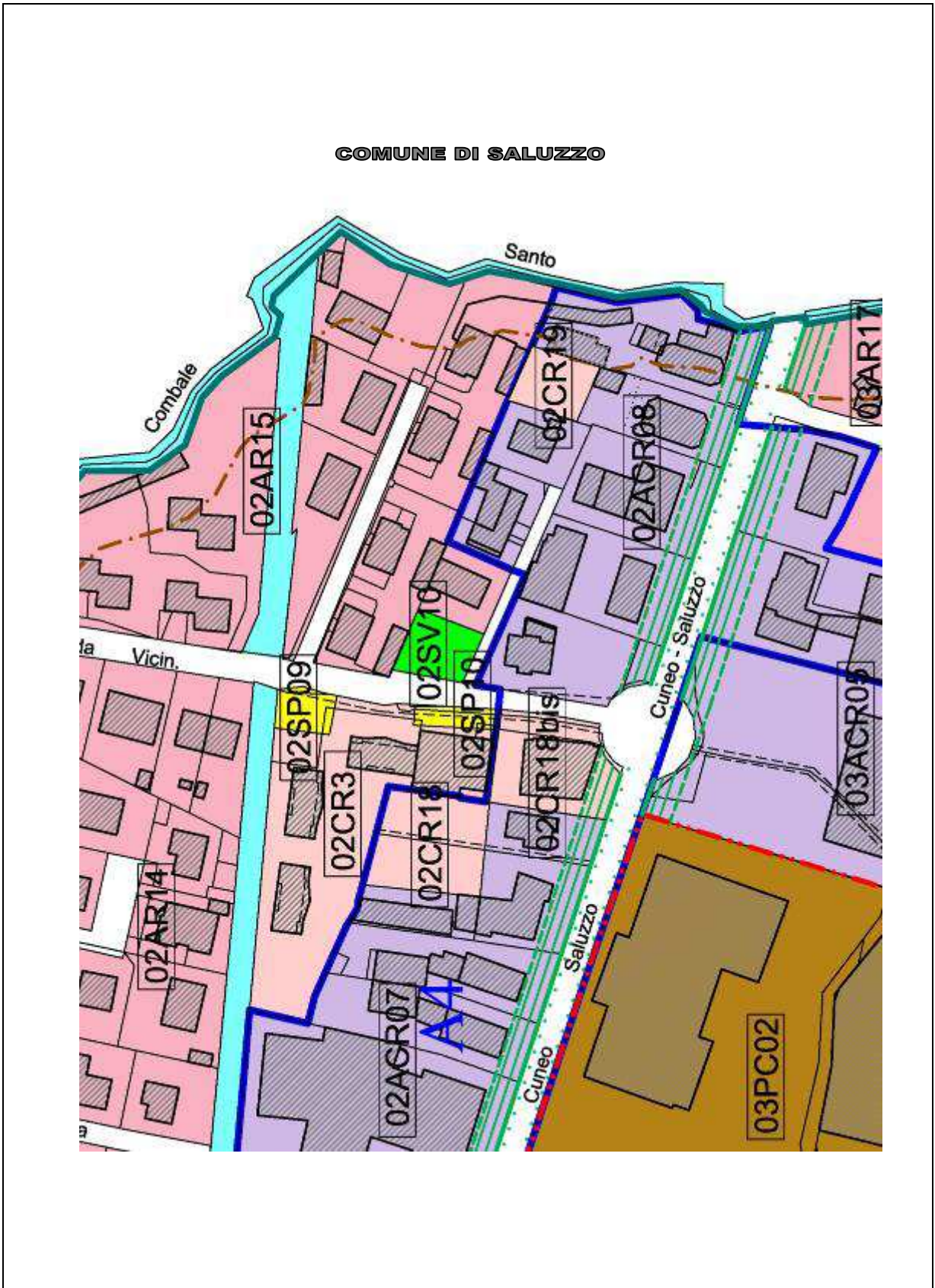
**SITUAZIONE ATTUALE P.R.G.**

Scala 1:2.000

Oggetto n. **8**







**Oggetto n. 9**

Località: **centro abitato**      Area Normativa P.R.G.:      **agricola**

Area Normativa Variante:      **03CR18**

Tavola: Tav. 2, Territorio Urbano  
Foglio 4, Mapp. 347 - 343

---

**DESCRIZIONE**

Individuazione di un'area di completamento residenziale in porzione di lotto libera e ricadente in area agricola, non soggetta a vincolo per edificabilità esistente. Indice di utilizzazione fondiaria simile alle costruzioni circostanti pari a mq./mq 0,30. Sigla 03CR18.



**MOTIVAZIONE:**

Completamento di una zona residenziale nell'abitato, in lotto intercluso, in classe di idoneità geologica II, dotato di opere di urbanizzazione e con accessibilità indipendente, direttamente dalla via pubblica. Completamento di un tassello edilizio rimasto inedificato.



## DATI QUANTITATIVI

Superficie Territoriale:.....		mq. 612
Superfici Fondiarie:.....	<b>-03CR18</b>	mq. 612
.....	In riduzione H	mq. -612
<b>Servizi Pubblici</b>		mq.
<b>Viabilità</b>		mq.

S.U.L. ....		mq. 184
Volume:		mc. 552
Capacità Insed. Res.:ab. 5		



## NORME DI ATTUAZIONE

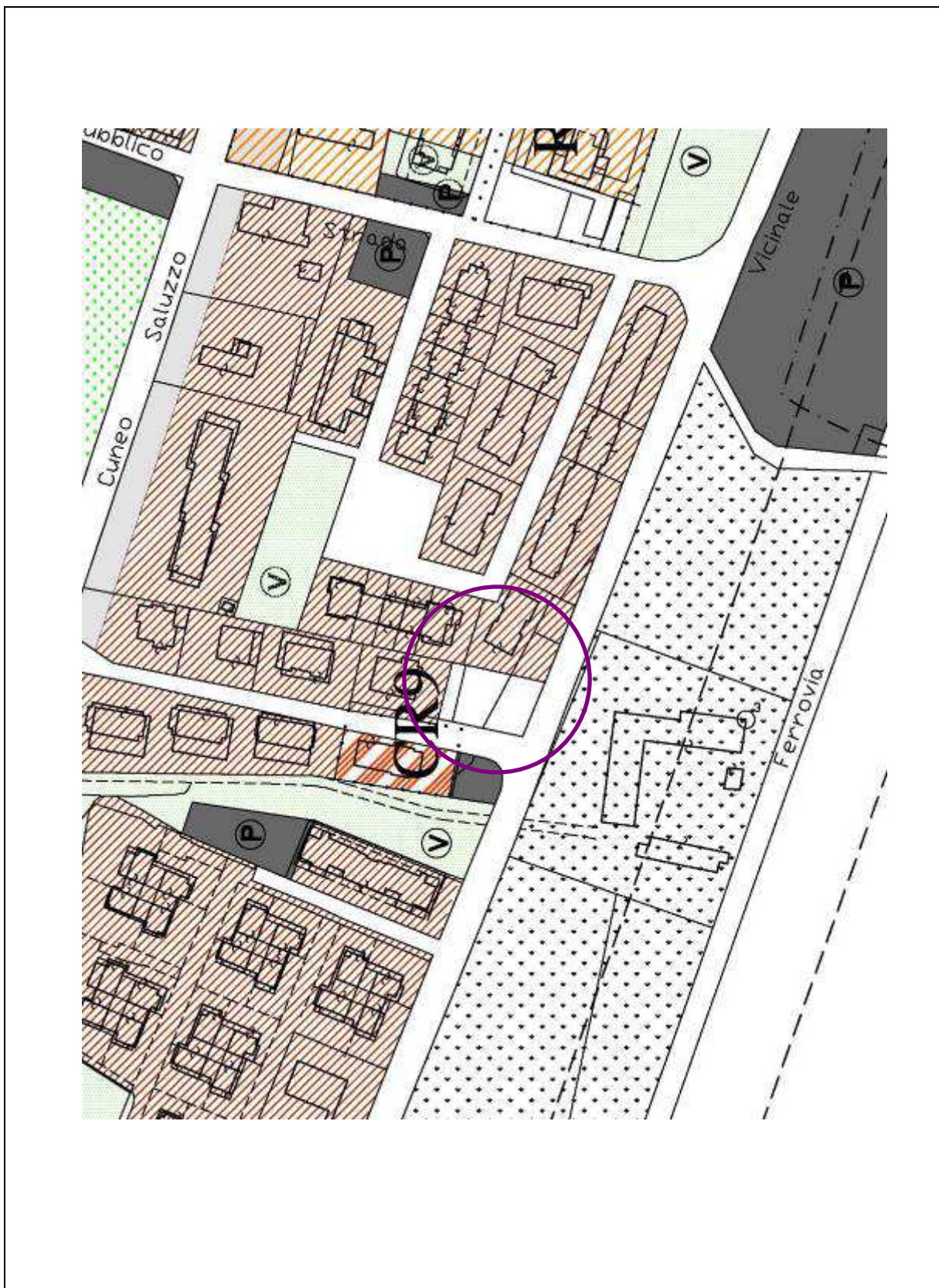
### ART. 34 03CR18

<b>Sul</b>	- superficie utile lorda: predefinita .....	mq.	--
<b>Ut</b>	- indice di utilizzazione territoriale: .....	mq./mq.	--
<b>Uf</b>	- indice di utilizzazione fondiaria: .....	mq./mq.	0,30
<b>Rc</b>	- rapporto di copertura: .....	%	30
<b>Hm</b>	- altezza massima di edificazione: .....	m.	7,50
<b>Np</b>	- numero piani:.....	n.	2
<b>Df</b>	- distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate a:.....	m.	10,00
<b>Dc</b>	- distanze dai confini del lotto, ove non in aderenza, non inferiore a:.....	m.	5,00
<b>Ds</b>	- distanze da strade: non inferiore a:.....	m.	10,00

## SITUAZIONE ATTUALE P.R.G.

Scala 1:2.000

Oggetto n. 9

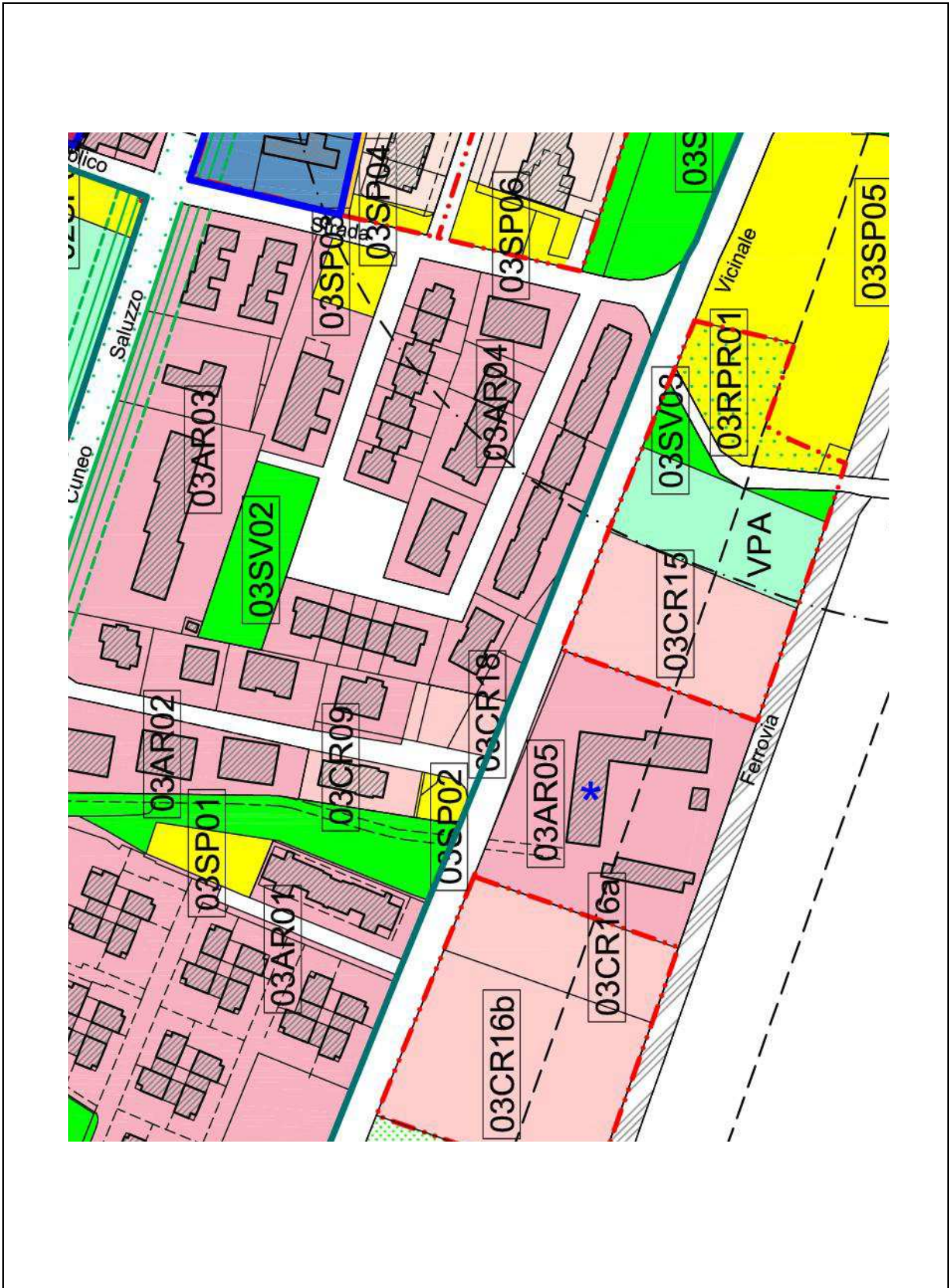




VARIANTE STRUTTURALE 2/15

Scala 1:2.000

Oggetto n. 9



**Oggetto n. 10**Località: **centro abitato** Area Normativa P.R.G.: -----

Area Normativa Variante: -----

Tavola: Tav. 2, Territorio Urbano

Foglio -----, Mapp. -----

**DESCRIZIONE**

Previsione di “Dinamiche di Azione” per un uso rispettoso dell’ambito collinare e dei luoghi esistenti, attraverso l’individuazione di **Itinerari** di percorrenze e di **Centri Nodali**.

Promozione di attività correlate e funzionali, sia di servizio e di supporto logistico, sia ricreative, sportive, escursionistiche, sia di risvolto economico produttivo locale o attrattivo turistico. Attività tutte accomunate dalla peculiarità del benessere per il semplice stare, per la sosta o per la contemplazione.

Il Progetto Urbano complessivo, delle Dinamiche d’Azione, proposto quale componente operativa all’interno della impostazione Strutturale della Variante al PRG, riguarda la previsione di luoghi, ambientalmente e architettonicamente riconoscibili, come spazi aperti o costruiti, funzionali alla vita di relazione.

Si propone di conseguenza di evolvere il concetto di pianificazione dall’usuale arido repertorio di zone o aree omogenee, all’innovativa indicazione di scenari per il processo di benessere delle attività insediative. Quindi, progetto coordinato all’interno di un programma generale, attento al rapporto tra attività residenziali e produttive, terziarie e turistiche, infrastrutturali e di servizio.

Contestualmente l’idea è rivolta al miglioramento della qualità ambientale dell’esistente, attraverso la proposta di interventi di recupero, di riqualificazione e anche di connessione infrastrutturale tra le varie parti dell’abitato; concorre pure al recepimento, a livello prescrittivo, di comportamenti che consentano l’attuazione della tutela dei luoghi e della loro armonizzazione ambientale.

Gli interventi sono subordinati alla formazione e alla approvazione di uno Strumento Urbanistico Esecutivo ai sensi dell’art. 32 L.R. 56/77 e s.m.i, Piano Particolareggiato o **Programma Integrato** di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale di cui alla L.R. n. 18/1996, per il possibile concorso di più soggetti operatori e pluralità di fonti di finanziamento, pubbliche e private.



Il Programma Integrato, in modo congeniale, può essere presentato da soggetti pubblici e privati, singolarmente o riuniti in consorzio o associati fra loro, anche con il coinvolgimento del FAI (proprietario del Castello di Manta). La relativa Convenzione definisce i rapporti attuativi tra i soggetti promotori ed il Comune, ivi comprese le garanzie di carattere finanziario, i tempi di realizzazione, le fasi attuative.

**a) Itinerari:** possono offrire ai visitatori piacevoli percorsi di collegamento tra luoghi rilevanti (Castiglia di Saluzzo, Castelli collinari di Manta, Verzuolo, Costigliole Saluzzo, fino a proseguire verso Piasco e Busca); insediamenti caratteristici (Borgate Cascinali Piloni Cappelle Fonti); immersioni nella natura tra ampi prati e boschi (passeggiate, escursioni prealpine, punti panoramici, esercizi didattici, attività fisica).

I passaggi possono diversificarsi in Collinari: santuario di San Leone e pilone Galletto, cappella di San Giacomo; Mezza collina: Castello, Santa Maria al Castello, Torre di guardia, chiesa di San Biagio, arco di San Giorgio; Pianura: Santa Maria degli Angeli, Santa Maria del Monastero, casa del conte di Lombardi, casa baronale "Riccati", chiesa di San Rocco, mulino di San Rocco.

**b) Centri nodali:** l'organizzazione del sistema dei percorsi non può prescindere dalle attrezzature di servizio e di supporto logistico funzionale, che interessano e coinvolgono attività direzionali, ricreative, ricettive, commerciali e artigianali. Mansioni queste non tanto generalizzate, quanto a tema di riferimento locale, sia alla produttività tipica, sia all'espressione artistica, divulgativa, rappresentativa.

I punti attrezzati, essi stessi luoghi ambientati, possono situarsi nei tratti di percorrenza del Centro Storico o in prossimità delle zone di richiamo emergenti.

Soprattutto è necessario prevedere nell'abitato, sotto il riferimento simbolico del Castello di Manta gestito dal FAI come sito monumentale culturale, alcune aree destinate, singolarmente o sinergicamente, ad ospitare:

**Centro di Ricevimento e struttura fabbricativa polivalente:** area centrale di riconversione all'incrocio tra la provinciale e via Luigi Burgo, con sostituzione dell'esistente edificio dismesso;

**Punto tappa preferenziale:** ambientazione della centrale Piazza del Municipio con annessi Magazzini Comunali; **ambientazione "treehouses" o "case sugli alberi" in riferimento alla normativa regionale, LR 13/2017, comportando anche la necessità di reperimento delle superfici a servizi necessarie.**

**Ritrovo in spazi aperti con giardino:** aree in viale Giovanni XXIII tra la Chiesa romanica di Santa Maria del Monastero e la Casa Baronale Riccati, organizzata con prati piantumazioni, ambito per fontane a getto e attrezzature di arredo urbano;

**Sito di smistamento e parcheggio di interscambio:** area inedita ad inizio paese sulla provinciale verso sud.

L'insieme può essere inteso come riqualificazione urbana di aree o fabbricati esistenti e come raccordo di assi strategici per flussi di accesso, di convergenza di servizi e di svolgimento di eventi e manifestazioni legate al territorio. Le attrezzature svolgono quindi la funzione di ricevere i fruitori, consentire il ritrovo e la sosta, informare sulle varie attività possibili e sulle tipologie di percorsi. Inoltre possono diventare un riferimento come sede di servizi e di attività lavorative locali che diventano ulteriori attrattori per gli stessi abitanti nonché per visitatori o turisti.

Questi siti sono collegati tra loro da itinerari/passeggiate nel Centro Storico, come essi stessi parte dei percorsi che poi diventano di arroccamento verso il Castello e la Collina. Il collegamento ha la dichiarata funzione di integrare le attività del Centro Storico con l'insieme dell'iniziativa.

Così pure assume valenza di percorso significativo la riqualificazione della provinciale di attraversamento come **asse strategico di valenza urbana**, ambientato ed arredato anch'esso come luogo capace di armonizzare sia il traffico veicolare sovracomunale sia l'avvicinamento diretto degli abitanti e dei visitatori ai centri nodali.

La creazione di percorsi di vario genere permette ai fruitori di sceglierne la tipologia prediletta e più adatta per le proprie esigenze, immergendosi nella collina e nella natura, visitando edifici d'importante valenza storico - culturale, facendo escursioni a piedi, in bicicletta o con altri mezzi sportivi a seconda del periodo dell'anno.

Tutti hanno in comune la base, il Centro di Ricevimento, che diventa riferimento di supporto, rendendo Manta il baricentro di questi percorsi, anche per i paesi limitrofi. La scelta dell'infrastruttura polivalente è importante per permetterne a tutti una semplice fruizione e un facile raggiungimento delle mete; allo stesso tempo diventa uno strumento per riqualificare una zona/edificio in disuso.

## **MOTIVAZIONE**

La previsione di "Dinamiche di Azione" per un uso rispettoso del territorio comunale e dei luoghi esistenti, si configura come progettualità di comportamento operativa per far star bene la gente e di interesse al soddisfacimento di esigenze sociali.

Progettualità quindi di luoghi, per una consapevole ed efficace interpretazione dell'urbanistica e della gestione del territorio, rivolta: all'equilibrio tra contenimento del consumo dei suoli e sviluppo delle attività lavorative locali; alla tutela dell'assetto idrogeologico, delle risorse naturali, agricole e ambientali; alla salvaguardia del patrimonio storico-artistico e paesaggistico; alla riqualificazione dei tessuti edilizi di recente formazione, anche attraverso la rimozione degli interventi incongrui ed il ripristino delle condizioni ambientali e paesaggistiche compromesse.

Il programma di attuazione degli interventi, pubblici e privati anche ai fini dell'equa suddivisione degli oneri e dei vantaggi derivanti, trova ragione nel superamento della attuale periodo di crisi generale e di precaria situazione economico finanziaria, che si manifesta con una contrazione del mercato immobiliare edilizio per la troppa offerta di costruzioni residenziali e produttive, soprattutto in aree di espansione. Si assiste da un lato ad un calo di richiesta di utilizzo di nuove costruzioni periferiche e ad un calo di prezzi con conseguente diminuzione di liquidità, di agevolazioni bancarie e di finanziamenti privati e pubblici; dall'altro ad una maggiore tassazione sull'edificabilità e sul costruito, a speculazioni finanziarie virtuali (valore in posta di bilancio), a carenza di infrastrutture, a scarsa qualità costruttiva. Il tutto aggravato da una defatigante complessità normativa.

Lo stesso regime dei suoli, con il concetto di titolarità fondiaria associata a rendita fondiaria, non permette più facili immediati utili da vendite di superfici di nuova costruzione. Conviene allora cercare di investire non per una rendimento di realizzo, ma per un rendimento d'uso o di gestione consequenziale, di sostenibilità e compatibilità dello sviluppo senza altro consumo di suolo, di diversa attesa di ritorno economico dalle costruzioni, rendendo remunerativo il riuso e la riqualificazione dell'esistente. Si può anche prevedere l'opzione della demolizione, senza trasferimento di volumi, per parti dequalificate, in funzione della fruizione di spazi aperti coordinati con il contesto dell'iniziativa centrale.

La progettualità innovativa allora può contare sulla concertazione e negoziazione pubblico privato, sulla partecipazione agli utili di uso o di gestione, sulla copartecipazione ad investimenti costi e ricavi, secondo la suscettività, la potenzialità e l'attrazione dei luoghi. Può contare sulla facilitazione e semplificazione normativa, sulla monetizzazione e sulle cessioni.

Promuovere il “capitale” del Comune significa valorizzare gli elementi positivi ed eliminare quelli negativi; mobilitare e motivare, in primo luogo i residenti, gli enti, i tecnici, gli operatori economici e sociali. Adottare una strategia di marketing urbano significa proporre una politica di trasformazione e di progetti che risultino vantaggiosi per tutti i protagonisti della città: i cittadini che disporranno di abitazioni e servizi migliori; le imprese ed il terziario che potranno verificare, anche attraverso i ritorni degli investimenti per la riqualificazione delle aree pubbliche, le rispettive convenienze economiche di investimento e localizzazione.

L’iniziativa promuove la formazione e l’attuazione di progetti di riqualificazione urbana con il recupero di una quota del plusvalore derivante dalla trasformazione urbanistica ed edilizia in progetto. Tale partecipazione (da definire in sede di formazione del Programma Integrato d’intesa con le parti interessate) si attua attraverso la formazione di progetti urbani e la realizzazione diretta di quanto opportuno ed utile proporre e realizzare per migliorare la qualità della vita e la qualità della fruizione e della operatività delle attività insediate.

### **Opportunità**

Comportamento progettuale. Percezione di benessere e consapevolezza di caratteristiche territoriali imperdibili. Prescrizioni di intervento per tutela ambientale, coordinate con quelle urbanistiche. Messa in sicurezza del territorio e rispetto risorse naturali per percorsi compatibili. Progetti urbani, pubblici e/o privati, di riconversione e di riuso di attività dismesse, o iniziative di rilocalizzazione o dotazione di servizi strategici. Recupero dell’esistente per adeguamenti riqualificazione, recupero con incentivi, efficientazione energetica, strutturale e funzionale. Interventi non solo costruttivi residenziali o commerciali o produttivi, ma di fruizione ambientale di aree naturali ed attrezzature di supporto e servizio. Mitigazioni, minimizzazioni e compensazioni. Monitoraggio. Individuazione di ambito speciale in area naturalistico ambientale NA.AS01 correlato ad ospitalità esistente in centro storico. **Punto tappa preferenziale** ambientazione “treehouses” o “case sugli alberi”

### **Criticità**

Interventualità in ambiente collinare naturale seppur impostato sulla progettualità di luogo. Equilibrio di indirizzi di tutela, con imprescindibile rimando a disposizioni normative o a buone pratiche comportamentali, costruttive e naturalistiche. Degrado progettuale e percezione di disagio senza ritorno alla naturalità.

### **Punti di forza**

Ricerca e valorizzazione della qualità di intervento rivolta anche all’insieme esterno dell’iniziativa progettuale. Individuazione delle criticità non solo in forma parametrica, ma anche di luogo con tipologie forme e materiali. Analisi delle alternative anche non condizionate da pregiudizi di ripristino ambientale originario.

### **Punti di debolezza**

Riduzione della progettualità al rispetto teorico parametrico o alla semplice funzionalità. Ricorso alle idee architettoniche senza una significativa qualità.

**ART. 7. SISTEMI DI ORGANIZZAZIONE**

**7.9 Sistema Dinamiche di Azione- Itinerari e Centri Nodali**

Gli interventi sono subordinati alla formazione e alla approvazione di uno Strumento Urbanistico Esecutivo ai sensi dell'art. 32 L.R. 56/77 e smi, Piano Particolareggiato o **Programma Integrato** di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale di cui alla L.R. n. 18/1996, per il possibile concorso di più soggetti operatori e pluralità di fonti di finanziamento, pubbliche e private.

Il Programma Integrato si configura come strumento operativo di approfondimento, di programmazione progettuale e di valutazione ambientale, nonché strumento attuativo di tutti quegli aspetti di funzionalità di definizione esecutiva.

Ad esso, al fine di precisare gli interventi ammissibili specifici di valorizzazione e tutela, è demandato:

Itinerari: caratteristiche, descrizione inizio e arrivo, lunghezza dislivello e difficoltà, periodo e tipo di percorso, raggiungibilità parcheggio, trasporto pubblico indicazioni stradali; sentieri, passeggiate, escursionismo piste di fondo, itinerari con ciaspole, percorsi tematici, percorsi per bambini, pista ciclabile.

Beni paesistici naturalistici architettonici: punti panoramici, visuali su monti o cime, biotopi in ambiente arido o presso corsi d'acqua, ripariali o umidi, torrenti, bealere, rogge, cascate, colture particolari, castello, cappelle e simboli religiosi, rovine, borgate, cascinali, fontanile e fontane, muri di sostegno e recinzioni originarie.

Servizi: centro di ricevimento, ufficio turistico e infopoint, stazione bus, fermate mezzi pubblici e parcheggi, wc pubblici e wellness, sale riunioni e mostre, farmacia, ambulatorio, poste, banca, municipio, polizia, scuola.

Ospitalità: rifugi o alpeggi, campeggio, hotel, B&B, appartamenti vacanze, ristorazione.

Attività: organizzazione itinerari e area di servizio, zone sosta o riparo, percorrenze di cammino o sportive, bici e MTB, parco giochi, parco avventura, piscina, zona pic-nic, avvicinamento con mezzi a motore.

Attività: organizzazione attrazioni turistiche guide e noleggi, eventi culturali e sportivi, congressi, conferenze, mostre arte e design, galleria fotografica, teatro cinema, vendita di prodotti tipici locali di qualità o di utilità e biologici e km 0, sagre, enogastronomia, enoteca, negozi shopping.

Più nello specifico:

**a) Itinerari:**

Sentieri oggetto di itinerario, individuati sui tracciati documentari: non sono ammesse modifiche del tracciato e delle dimensioni originarie. Potranno essere oggetto di sola manutenzione o restauro o risanamento conservativo, per ripristino funzionale ove necessario: le superfici sterrate, acciottolate, lastricate o selciate; i cigli o le delimitazione laterali, anche in dislivello o in pendenza, formati in erba o in cespugli arbustivi o in alberature e passaggi sottobosco; le bordonature e le canalette di scolo acque, i muretti di sostegno o di contenimento in pietra a secco.

Completamento o collegamento di scorciatoia tra i percorsi esistenti: sono ammessi per brevi tratti, senza sbancamenti o scavi oltre la misura ricorrente dei sentieri di aggancio, senza taglio di prati o vegetazione, adattandosi alle condizioni idrogeologiche, ai livelli del terreno e alla conformazione dei margini della naturalità; per questi nuovi interventi, pur con l'uso di forme e materiali dell'uso tradizionale di superfici di calpestio, si suggerisce una diversificazione di percezione stratigrafica, con procedure simili a quelle del restauro di elementi mancanti.



Manufatti di interesse documentario: non sono ammesse rimozioni, sostituzione dei materiali, in definitiva esecuzione di opere che possano modificare lo stato dei luoghi. Potranno essere oggetto di sola manutenzione o restauro o risanamento conservativo, per ripristino funzionale ove necessario, le costruzioni vetuste, cappelle e piloni, i terrazzamenti, recinzioni, muri di contenimento, terrazzamenti.

Eventuali parti deturpanti o in contrasto ambientale: devono essere sostituite con l'impiego del materiale originario o comunque della stessa natura e qualità. Nelle zone di messa in sicurezza del territorio sono consentiti eventuali steccati o mancorrenti in legno, canalette di convogliamento acque a raso in pietra, arginature, consolidamenti, in definitiva tutte quelle opere necessarie alla funzionalità dell'uso, che non modifichino però lo stato e la percezione dei luoghi.

Punti tappa: sono ammesse attrezzature di visita, di servizio o di ricreazione o di acquisto. Dovranno essere attentamente valutate come ubicazione, dimensione e tipologia, per non contrastare con la continuità di naturalità che deve caratterizzare gli itinerari, i punti di vista e le fasce di rispetto da manufatti da tutelare.

Nelle aree marginali agli itinerari non sono consentite:

trasformazioni che riguardino usi diversi da quello agricolo; eventuali nuove edificazioni devono essere finalizzate alle attività agricole e alle funzioni connesse, e subordinate alla dimostrazione del rispetto dei caratteri paesaggistici della zona interessata;

alterazioni significative dello strato del suolo, in particolare movimenti di terra se non preordinati all'impianto delle colture e a opere a esso collegate, se realizzate secondo le vigenti normative;

l'introduzione di colture estranee alle coltivazioni tradizionali che possano alterare l'equilibrio tra intervento antropico e naturalità del sito;

l'eliminazione di elementi rurali tradizionali quali siepi, filari e macchie boscate, che rivestono valenza ecologico- naturalistica.

Sulla base della sensibilità visiva panoramica sono ammessi interventi che possono promuovere:

le visuali aperte e senza ostacoli dai principali punti di osservazione del paesaggio o lungo i percorsi panoramici, senza l'inserimento di barriere e effetti di discontinuità;

le assialità prospettiche con i fulcri visivi senza l'inserimento di ostacoli lungo l'asse;

la riqualificazione e il recupero delle aree agricole degradate, in quanto abbandonate o compromesse da interventi incongrui (discariche e depositi di materiali abusivi, ecc) , e il recupero delle condizioni di naturalità e di biodiversità.

## **b) Centri nodali:**

**Centro di Ricevimento - struttura fabbricativa polivalente:** area centrale di riconversione all'incrocio tra la provinciale e via Luigi Burgo.

Destinazioni d'uso: struttura polivalente per manifestazioni eventi congressi, servizi di interesse comune, attività direzionali e di supporto turistico, pubblici esercizi, attività commerciali al dettaglio e artigianali di servizio per prodotti locali, compatibili con la fruizione di percorrenza e visita degli itinerari; quota parte, non oltre il 30%, di attività ricettive e abitative.

Tipologia di intervento: demolizione e sostituzione edifici esistenti dismessi. Concorso internazionale di progettazione.

Consistenza quantitativa: indice di utilizzazione territoriale mq./mq. 1,00; rapporto di copertura 40%; piani fuori terra n. 3; altezza massima di edificazione m. 12,00

Assetto qualitativo: riqualificazione formale dell'intera area e stile costruttivo come espressione di alta qualità architettonica contemporanea, per diventare esso stesso simbolo attrattivo, come successo in altre realtà dove costruzioni di indubbio pregio progettuale hanno contribuito alla caratterizzazione e alla bellezza del luogo.

Luogo: insieme di costruzioni e di spazi aperti, riconoscibili da particolari caratteristiche ambientali e da significative connotazioni locali, in cui gli interventi ammessi, devono tendere alla interpretazione del rapporto tra forma fisica ed uso consolidato, al fine di valorizzare: la qualità dell'organizzazione urbana e scenografica, la sensazione dello spazio avvolgente non costruito, l'armonia tra lo spazio costruito e non costruito, la compatibilità delle funzioni. L'individuazione di tale modalità indica l'opportunità di un approfondimento progettuale: sulle tipologie architettoniche, sui sistemi costruttivi e sull'impiego dei manufatti, rivolta non solo alle singole costruzioni ma all'insieme di esse. L'attenzione estesa, per l'identificazione e la gestione dei processi di attuazione degli interventi ammessi, deve essere rivolta: all'uso delle parti esterne degli edifici, verso spazi pubblici, alla riqualificazione delle parti compromesse e alla sistemazione delle parti infrastrutturali comprese nell'ambito.

**Punto tappa preferenziale** ambientazione della piazza centrale Piazza del Municipio e dei Magazzini comunali.

Destinazioni d'uso: ambientazione della piazza centrale come punto di tappa preferenziale per itinerari. Servizi pubblici, superfici attrezzate con arredo urbano e con attrezzature di visita, di servizio o di ricreazione.

Tipologia di intervento: sistemazione dell'edificio scolastico, di fattezze architettoniche documentarie, riqualificazione formale, magari con riduzione altezza e ricomposizione volumetrica in ampliamento al suolo, o demolizione con trasferimento volumetrico, degli edifici abitativi retrostanti; utilizzo magazzini comunali da poco ristrutturati e definizione stazione di partenza dell'arrocamento diretto al Castello, sia con salita scalinata sia con mezzi ascensori su rotaia (Forte di Bard). Sistemazione superfici con giardino e fontana a getto pavimento.

Consistenza quantitativa: necessaria alla funzionalità delle destinazioni d'uso; conferma e possibile trasferimento di volume esistente; rapporto di copertura 30%: altezza esistente per riuso magazzini, per ricomposizione volumetrica m. 10 su 3 piani.

Assetto qualitativo: riqualificazione formale per consentire visuali sul Castello e sulla salita; conferma tipologie documentarie per le sistemazioni e impiego tipologie forme e materiali tradizionali relative al Centro Storico per le ricomposizioni volumetriche.

Ricomposizione volumetrica con recupero ambientale: si intendono quegli interventi rivolti a modificare un edificio esistente quando estraneo e deturpante nei confronti dell'intorno ambientale, e quindi non recuperabile ai fini tipologici ammessi, mediante un insieme di operazioni di ristrutturazione e trasferimento parziale di volumetrie, volto ad integrarlo nel contesto architettonico, storico, naturale e culturale dell'area di pertinenza.

Riqualificazione formale ambientale: si intendono quegli interventi rivolti a migliorare un edificio esistente, di recente costruzione o ristrutturazione o in stato di degrado, estraneo all'intorno ambientale, mediante una serie di operazioni edilizie (ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, riconversione esterna delle facciate), al fine di sostituire elementi costruttivi e materiali di fattura moderna con altri analoghi ma di forma tradizionale, adeguata alle caratteristiche dell'intorno storico-artistico-documentario e alle specifiche prescrizioni di assetto qualitativo.

**Ritrovo in spazi aperti con giardino**, in viale Giovanni XXIII tra la Chiesa romanica di Santa Maria del Monastero e la Casa Baronale Riccati,.

Destinazioni d'uso: spazio aperto di incontro sistemato a verde pubblico o privato per giardini, ambito per fontane a getto, con attrezzature di arredo urbano; attrezzature di visita, di servizio di supporto alla sosta e alla ricreazione di relax. Eventuale possibilità di parziale parcheggio interrato.

Tipologia di intervento: completamento e riqualificazione giardini.

Consistenza quantitativa: necessaria alla funzionalità delle destinazioni d'uso.

Assetto qualitativo: salvaguardia della vegetazione esistente naturale nell'equilibrio tra spazi prativi e boscati arbustivi anche di nuova piantumazione. Ambientazione con rii d'acqua e fontane. Pavimentazioni permeabili; percorsi con tecniche di ingegneria naturalistica.

**Sito smistamento e parcheggio** di interscambio, in area ineditata, inizio paese sulla provinciale verso sud.

Destinazioni d'uso: servi pubblici o privati per parcheggi pubblici e giardini.

Tipologia di intervento: approfondimento di valutazione ambientale e di opportunità realizzativa per verificare le localizzazioni dei parcheggi e la loro fattibilità se interrati o meno. Possono essere utilizzati i parcheggi esistenti, a condizione che la loro organizzazione tuteli la zona scolastica di evidente sensibilità ambientale

Consistenza quantitativa: necessaria alla funzionalità delle destinazioni d'uso.

Assetto qualitativo: assoluta necessità di ambientazione con piantumazioni e superfici permeabili e soluzioni di ingegneria naturalistica. Il parcheggio potrà essere realizzato oltre che nella zona C, anche nella zona A **tenendo in considerazione il rispetto: dell'indicazione di "varco" nel PPR** e dalla Bealera del Molino, escludendo invece la parte contraddistinta con la lettera B. L'accesso sarà previsto da via del Peso Pubblico o in alternativa da rotatoria.

La predisposizione di S.U.E. dovrà definire un progetto urbano, con caratteristiche, ambientali e tipologiche, espressive ed armonizzate per l'intero ambito individuato dal P.R.G., riguardante: l'integrazione plurifunzionale interna, l'organizzazione dei volumi e degli spazi aperti, l'individuazione dei percorsi pedonali eventualmente aggiuntivi e quelli veicolari, il decoro paesaggistico, l'arredo urbano e la connessione con il tessuto edilizio circostante. L'edificazione dovrà altresì assicurare una qualità architettonica tale da formare un aspetto rappresentativo, paesaggistico e altimetrico, qualificante per le visuali dalle strade.

Dal momento che l'area "*Sito smistamento e parcheggio di interscambio*" è caratterizzata da suoli di seconda classe di capacità d'uso e la realizzazione dei parcheggi ne comprometterebbe definitivamente utilizzo, sono previste misure di compensazione ambientale, quali interventi di recupero a verde di aree impermeabilizzate, già compromesse dall'urbanizzazione e dismesse o in fase di dismissione, aventi una superficie comparabile con quella per cui si prevede la trasformazione, nella ulteriore sistemazione della limitrofa area 01SI01, con vincolo di ineditabilità.

## **ART. 29. AREA DI IMPORTANZA NATURALISTICO-AMBIENTALE NA**

**Punto tappa preferenziale** ambientazione "treehouses" o "case sugli alberi".

Nell'area di Importanza Naturalistico Ambientale NA, dove indicato in planimetria, è individuato un ambito speciale NA.AS01, ove sono ammesse consistenze fabbricative, definite "treehouses" o "case sugli alberi", con struttura leggera, a carattere non permanente e non definitiva, di estensione limitata predefinita, **in riferimento alla normativa regionale, LR 13/2017, comportando anche la necessità di reperimento delle superfici a servizi necessarie.**

In tale ambito, assimilabile a Punto Tappa Preferenziale, la destinazione d'uso deve essere compatibile con attività, non abitative permanenti, ma funzionali agli Itinerari di Percorrenza, come: promozione di attività correlate, sia di servizio e di supporto logistico, sia ricreative o attrattivo turistico, sportive, escursionistiche. Attività tutte che si avvalgono proprio della naturalità della localizzazione e che quindi incentivano e promuovono le relazioni tra l'ospitalità dell'ambito collinare e le attrezzature di tipo ricettivo, agriturismo delle zone limitrofe nell'abitato perimetrato.

Le strutture sopraelevate dal suolo devono essere, a seguito di verifica geologica, agronomica e statica, integrata nel luogo e nella vegetazione, realizzate in legno e rispettare le norme generali di compatibilità ambientale, nonché le altre norme di funzionalità e di sicurezza costruttiva.

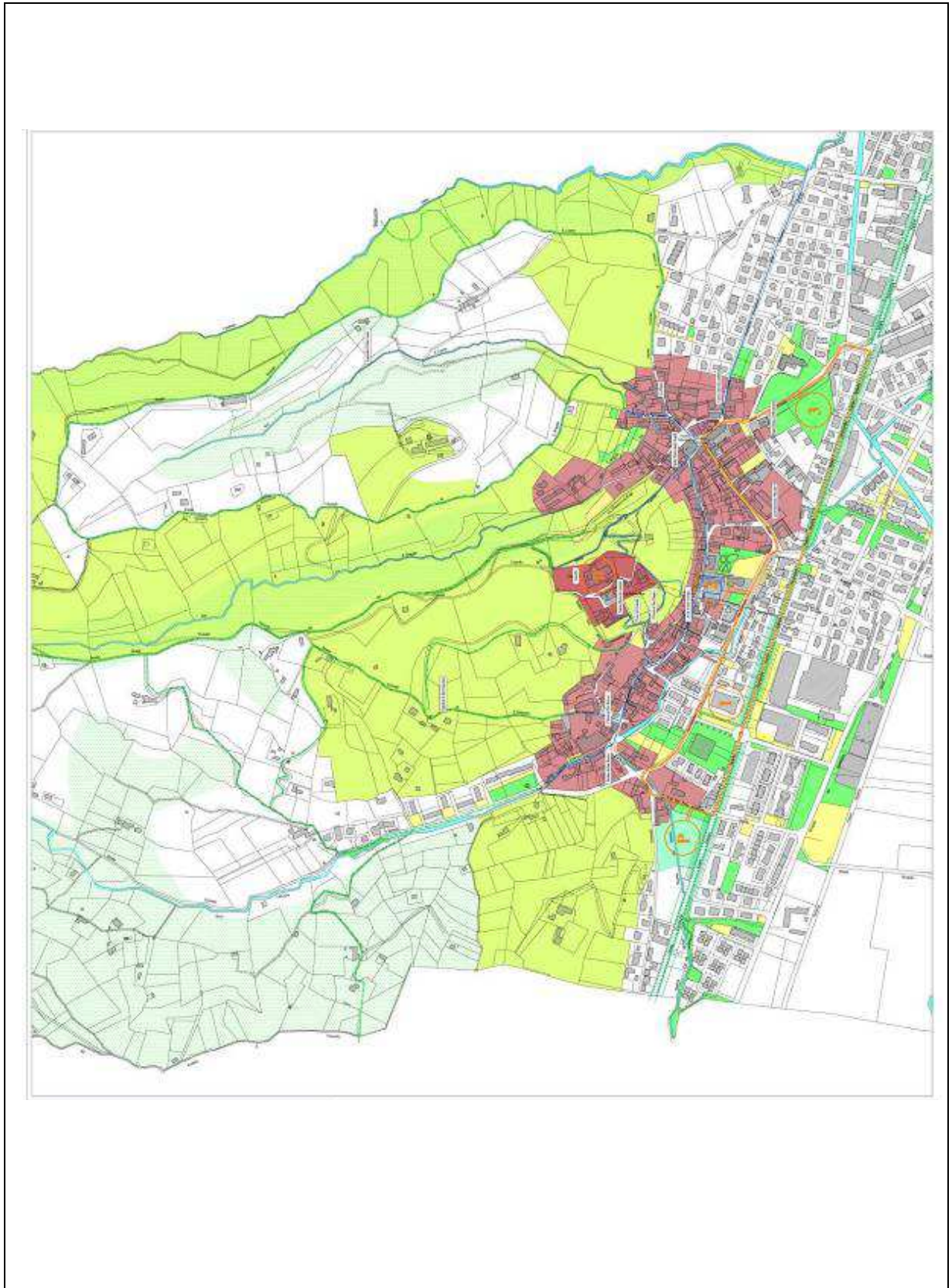
Nell'area specifica è ammessa la realizzazione di n° 2 "case sull'albero:", a completamento dell'uso turistico ricettivo in atto nell'adiacente Centro Storico, per una superficie utile lorda complessiva massima di mq. 50 su unico piano.

## DATI QUANTITATIVI

Superficie:	1 Centro di Ricevimento:	mq.	4.730	
	2 Punto Tappa Preferenziale:	mq.	9.020	
			A: mq. 4.570	
				B: mq. 4.450
	3 Spazi aperti – giardino:	mq.	15.442	
				A: mq. 7.300
				B: mq. 2.330
				C: mq. 5.812
	4 Sito smistamento e parcheggio:	mq.	9.712	
				A: mq. 5.295
				B: mq. 3.315
				C: mq. 1.102









# Itinerari Salita al Castello



5 Piazzale d'ingresso



4 Piazzale intermedio interno



3 Percorso



1 Scalinata



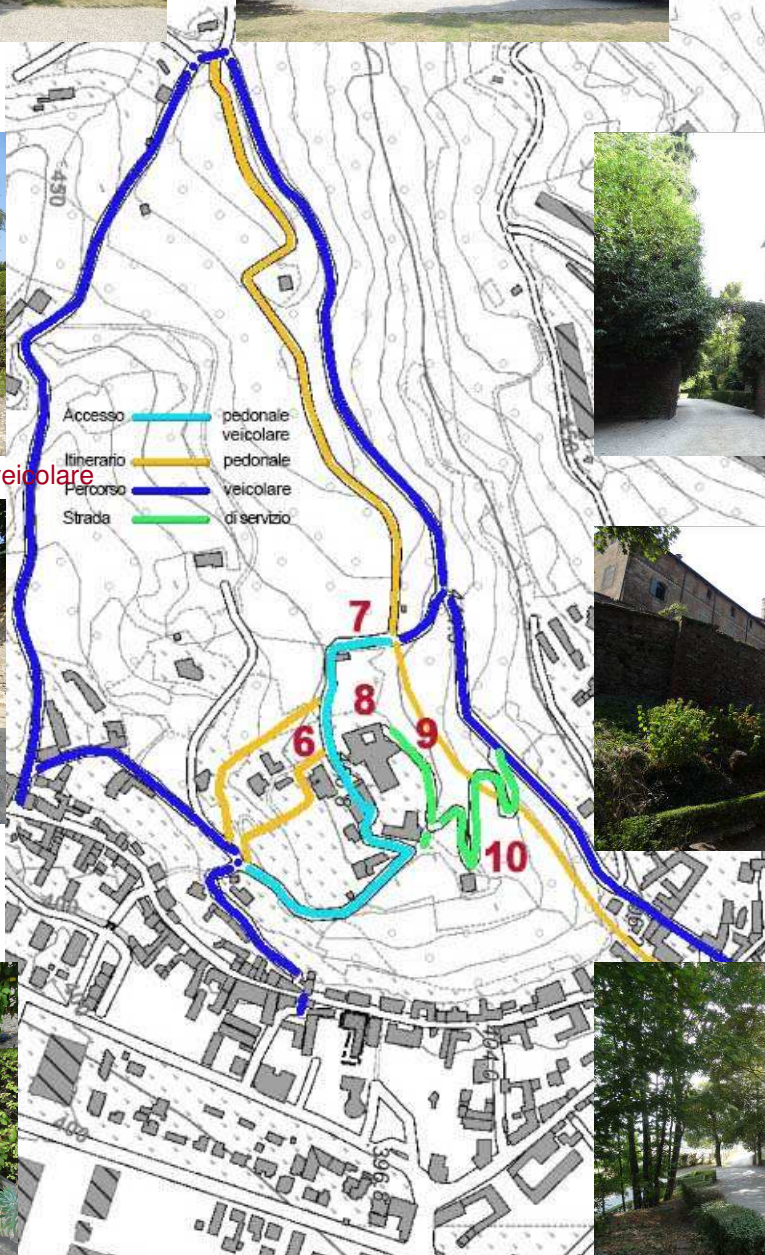
2 Accesso pedonale







8 Piazzale principale di ingresso



7 Accesso pedonale veicolare



9



6 Discesa pedonale alla Chiesa



10









**DINAMICHE D'AZIONE AMBITI TERRITORIALI**  
**RIQUALIFICAZIONE AREA** CENTRO DI ACCOGLIENZA  
**PRODUTTIVA ESISTENTE** STRUTTURA POLIVALENTE  
SERVIZI DI SUPPORTO

**LUOGHI**  
INSEDIAMENTO  
CONCORSO INTERNAZIONALE  
DI PROGETTAZIONE

**PERCORSI**

**RILIEVO COLLINARE**

**CENTRO STORICO** **SALITE AL CASTELLO**

**PERCORSI NATURALIZZATI**  
**PERCORSI ATTREZZATI**  
**ARTIGIANALI COMMERCIALI RICREATIVI**  
**AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE FORMALE**  
**ASSI STRATEGICI**

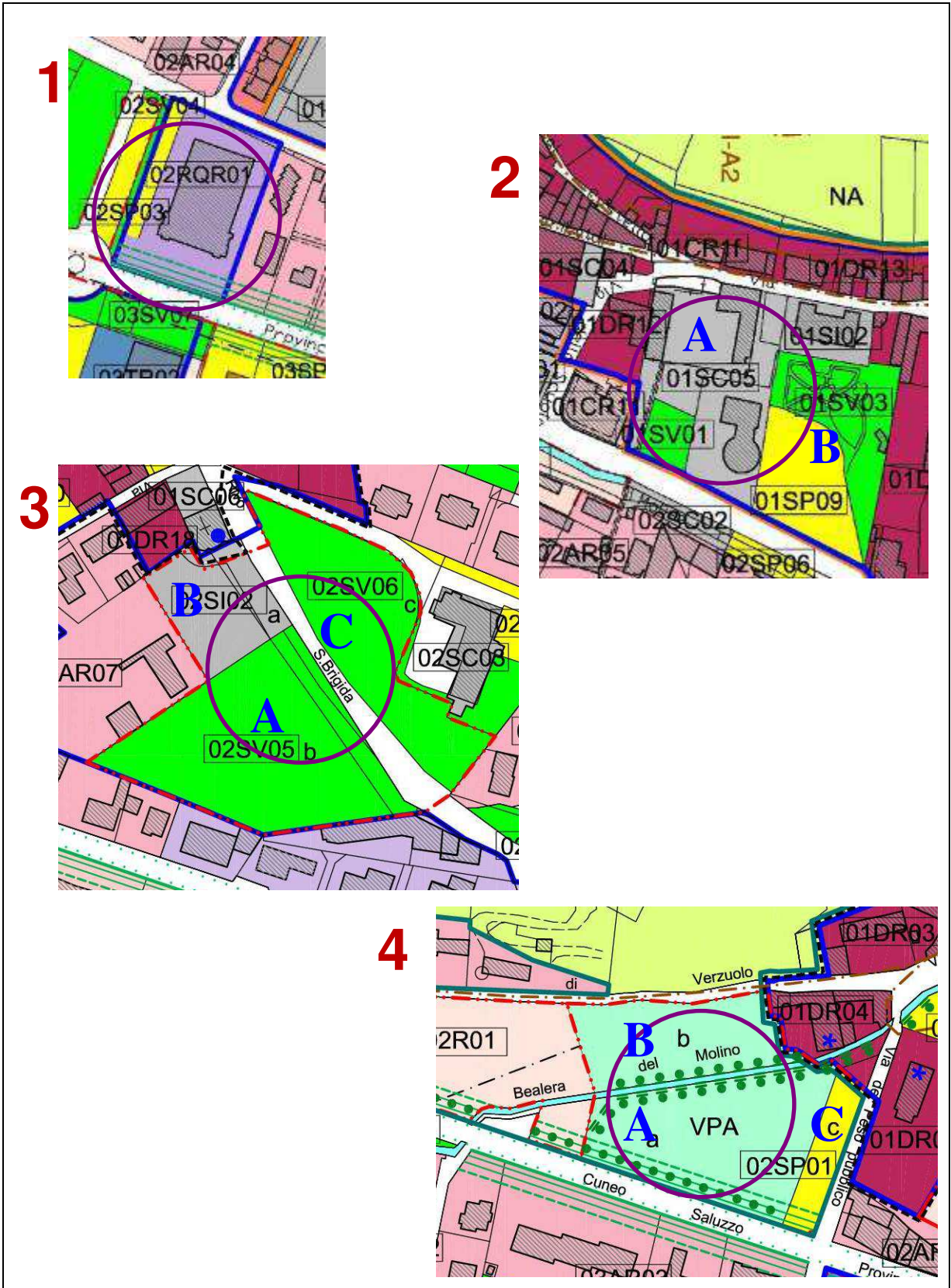
**CENTRO DI ACCOGLIENZA E INDIRIZZO**  
**MANIFESTAZIONI E CONGRESSI**  
**ATTIVITA' CULTURALI DOCUMENTARIE**  
**ATTREZZATURE RICREATIVE**  
**E DI SERVIZIO**

**CASTELLO MONUMENTALE**  
**EMERGENZA DI**  
**RICHIAMO**  
**ARTISTICO**

**FONTE DELLA**  
**GIOVINEZZA**

**PROGETTAZIONE DI QUALITA'**  
**PRESENZA ARCHITETTONICA**  
**DI RICHIAMO ATTUALE**

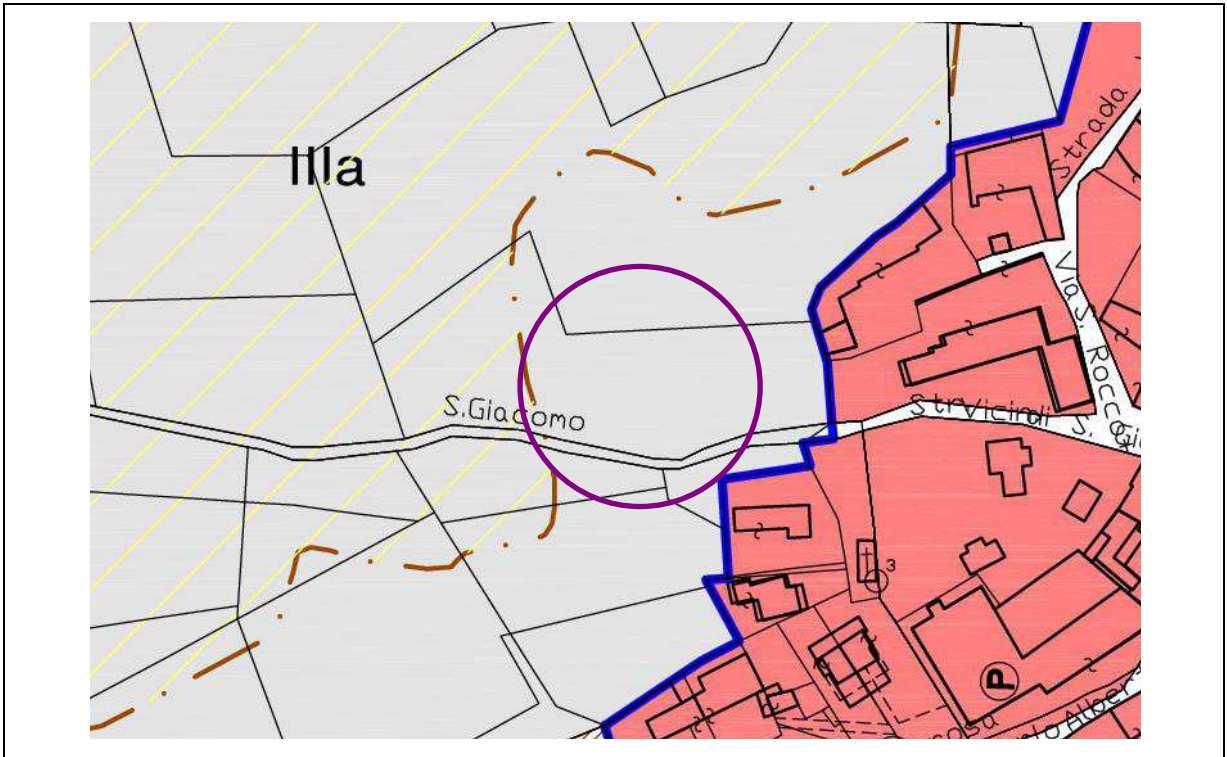




**SITUAZIONE ATTUALE P.R.G.**

Scala 1:2.000

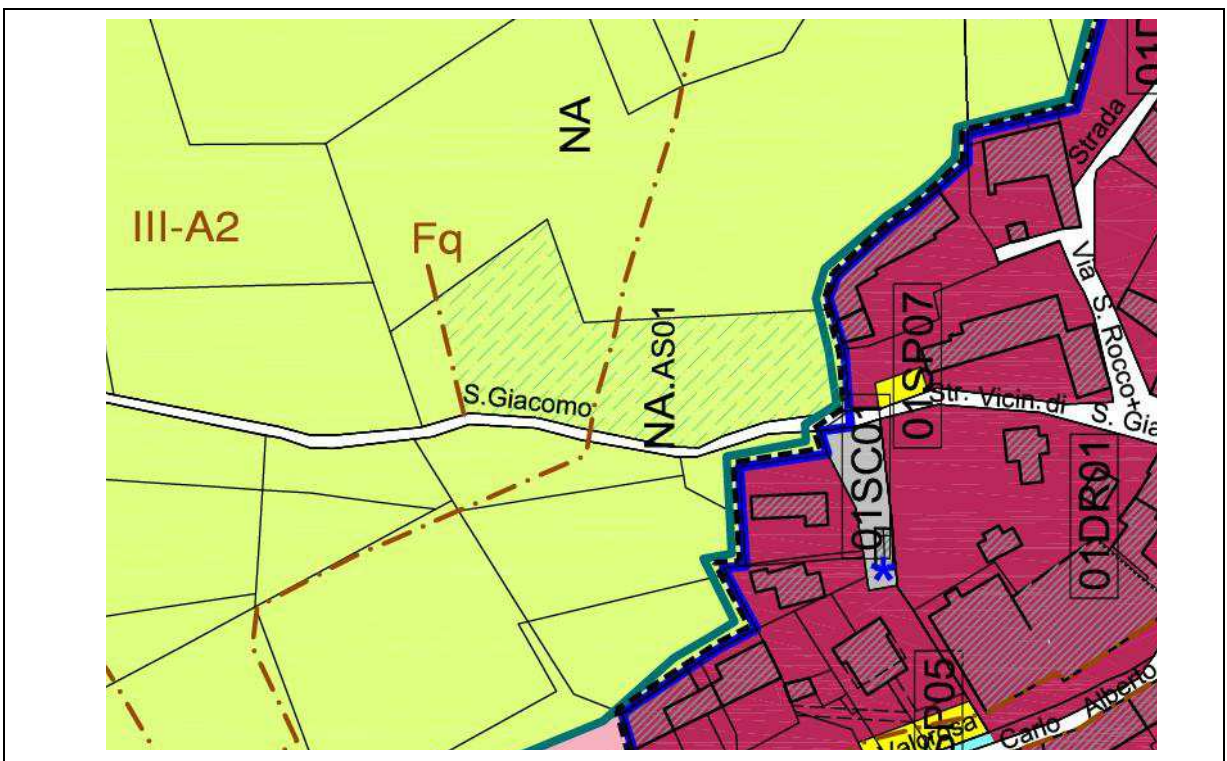
Oggetto n. 10



**VARIANTE STRUTTURALE 2/15**

Scala 1:2.000

Oggetto n. 10





**Oggetto n. 11**Località: **centro abitato** Area Normativa P.R.G.: **produttiva****di assestamento edilizio**Area Normativa Variante: **02RQR01**

Tavola: Tav. 2, Territorio Urbano

Foglio 5, Mapp. 276 – 633 - 676

**DESCRIZIONE**

Riqualificazione di area produttiva dismessa con riutilizzo per **Centro di Ricevimento e struttura fabbricativa polivalente**, in funzione degli itinerari e della riqualificazione dell'asse centrale di cui agli oggetti 10 e 12. L'area centrale di riconversione, all'incrocio tra la provinciale e via Luigi Burgo, con la demolizione e la sostituzione dell'esistente edificio inutilizzato e di forme architettoniche incerte e diversificate, è destinata a: manifestazioni eventi congressi, servizi di interesse comune, attività direzionali e di supporto turistico, pubblici esercizi, attività commerciali al dettaglio e artigianali di servizio per prodotti locali, compatibili con la fruizione di percorrenza e visita degli itinerari; quota parte, non oltre il 30%, di attività ricettive (10%) e abitative (20%).



Indice di utilizzazione territoriale mq./mq. 1,00; rapporto di copertura 40%; piani fuori terra n. 3; altezza massima di edificazione m. 12,00.

Formazione con Progetto Urbano sottoposto a SUE di Luogo, come insieme di costruzioni e di spazi aperti, riconoscibili da particolari caratteristiche architettoniche e da significative connotazioni stilistiche, in cui gli interventi ammessi devono tendere alla interpretazione del rapporto tra forma fisica ed uso, al fine di valorizzare: la qualità dell'organizzazione urbana e scenografica, la sensazione dello spazio avvolgente non costruito, l'armonia tra lo spazio costruito e non costruito, la compatibilità delle funzioni.

**MOTIVAZIONE:**

Riqualificazione formale dell'intera area e proposta di stile costruttivo come espressione di alta qualità architettonica contemporanea, per far diventare il luogo esso stesso simbolo attrattivo. Integrazione di area servizi, con la massima attenzione alle criticità insediative per acustica, visuali, traffico, accessibilità e componenti ambientali, di zona centrale all'abitato e di fronte all'area destinata alla rilocalizzazione della scuola media. Sostituzione non solo a fini residenziali di edifici esistenti, ora in parte fatiscenti in abbandono e in parte non utilizzati da riconvertire con tipologie più appropriate al luogo urbano. Centro di Ricevimento e struttura fabbricativa polivalente che diventano riferimento e supporto per: Itinerari, Punto tappa preferenziale, Ritrovo in spazi aperti con giardino, Sito di smistamento e parcheggio di interscambio e per l'Asse Strategico di valenza urbana, rendendo Manta il baricentro dei questi percorsi, anche per i paesi limitrofi. La scelta dell'infrastruttura polivalente è importante per permetterne a tutti una semplice fruizione e un facile raggiungimento delle mete; allo stesso tempo diventa uno strumento per riqualificare una zona/edificio in disuso.

## DATI QUANTITATIVI

Superficie Territoriale:.....		mq.	5.000
Superfici Fondiarie:.....	<b>02RQR01</b>	mq.	4.195
	In riduzione Produttiva Assestamento Edilizio	mq.	-4.195
	<b>Servizi Pubblici 02SV/SP04</b> es.	mq.	270
	02SP03	mq.	535
	<b>Viabilità</b>	mq.	

S.U.L. ....		mq.	5.000
	Volume: (5.000 * h.4.00)	mc.	20.000
	Residenziale 30% =	mc	6.000
	Capacità Insed. Res.: mc./ab. 120 = ab.		50

## NORME DI ATTUAZIONE

### ART. 35ter 02RQR01

<b>Sul</b>	- superficie utile lorda: predefinita .....	mq.	--
<b>Ut</b>	- indice di utilizzazione territoriale: .....	mq./mq.	1,00
<b>Uf</b>	- indice di utilizzazione fondiaria: .....	mq./mq.	--
<b>Rc</b>	- rapporto di copertura: .....	%	40
<b>Hm</b>	- altezza massima di edificazione: .....	m.	12,00
<b>Np</b>	- numero piani:.....	n.	3
<b>Df</b>	- distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate a:.....	m.	10,00
<b>Dc</b>	- distanze dai confini del lotto, ove non in aderenza, non inferiore a:.....	m.	5,00
<b>Ds</b>	- distanze da strade: non inferiore a:.....	m.	12,00/6,00

accesso al centro di ricevimento dalla via laterale Luigi Burgo.

## **ART. 35ter. AREA RESIDENZIALE DI QUALIFICAZIONE**

Gli interventi sono subordinati alla formazione e alla approvazione di uno Strumento Urbanistico Esecutivo ai sensi dell'art. 32 L.R. 56/77 e smi, Piano Particolareggiato o Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale di cui alla L.R. n. 18/1996, per il possibile concorso di più soggetti operatori e pluralità di fonti di finanziamento, pubbliche e private.

Lo Strumento Urbanistico Esecutivo si configura come procedura operativa di approfondimento, di programmazione progettuale e di valutazione ambientale, nonché strumento attuativo di tutti quegli aspetti di funzionalità di definizione esecutiva.

Ad esso, al fine di precisare gli interventi ammissibili specifici di valorizzazione e tutela, è demandato:

**Centro di Ricevimento - struttura fabbricativa polivalente:** area centrale di riconversione all'incrocio tra la provinciale e via Luigi Burgo.

Destinazioni d'uso: struttura polivalente per manifestazioni eventi congressi, servizi di interesse comune, attività direzionali e di supporto turistico, pubblici esercizi, attività commerciali al dettaglio e artigianali di servizio per prodotti locali, compatibili con la fruizione di percorrenza e visita degli itinerari; quota parte, non oltre il 30%, di attività ricettive e abitative.

Tipologia di intervento: demolizione e sostituzione edifici esistenti dismessi. Concorso internazionale di progettazione.

Consistenza quantitativa: Indice di utilizzazione territoriale mq./mq. 1,00; rapporto di copertura 40%; piani fuori terra n. 3; altezza massima di edificazione m. 12,00.

Assetto qualitativo: riqualificazione formale dell'intera area e stile costruttivo come espressione di alta qualità architettonica contemporanea, per diventare esso stesso simbolo attrattivo, come successo in altre realtà dove costruzioni di indubbio pregio progettuale hanno contribuito alla caratterizzazione e alla bellezza del luogo.

In merito all'Intervento 11 relativo al recupero di un'area produttiva esistente come Centro di accoglienza e struttura fabbricativa polivalente, si ricorda che l'art. 6 della LR... 42/2000 prevede la necessità di verificare lo stato qualitativo delle aree dismesse, il recupero di tali aree risulta vincolato all'eventuale bonifica. In fase di dismissione di attività preesistenti, sarà quindi necessario valutare la presenza di evidenze di contaminazione delle matrici ambientali secondo quanto previsto dalla normativa vigente (art. 242 del D.Lgs. 152/2006).

Inoltre, è necessario, in caso di accertamento della presenza di materiali da costruzione non più ammessi dalla normativa vigente (ad es. manufatti contenenti amianto), prevedere lo smaltimento nei modi previsti dalla normativa di settore vigente (D.M. 6/9/1994 "Normative e metodologie tecniche di applicazione dell'art. 6, comma 3, e dell'art. 12, comma 2, della legge 27 marzo 1992, n. 257, relativa alla cessazione dell'impiego dell'amianto").

Luogo: insieme di costruzioni e di spazi aperti, riconoscibili da particolari caratteristiche ambientali e da significative connotazioni locali, in cui gli interventi ammessi, devono tendere alla interpretazione del rapporto tra forma fisica ed uso consolidato, al fine di valorizzare: la qualità dell'organizzazione urbana e scenografica, la sensazione dello spazio avvolgente non costruito, l'armonia tra lo spazio costruito e non costruito, la compatibilità delle funzioni. L'individuazione di tale modalità indica l'opportunità di un approfondimento progettuale: sulle tipologie architettoniche, sui sistemi costruttivi e sull'impiego dei manufatti, rivolta non solo alle singole costruzioni ma all'insieme di esse. L'attenzione estesa, per l'identificazione e la gestione dei processi di attuazione degli interventi ammessi, deve essere rivolta: all'uso delle parti esterne degli edifici, verso spazi pubblici, alla riqualificazione delle parti compromesse e alla sistemazione delle parti infrastrutturali comprese nell'ambito.



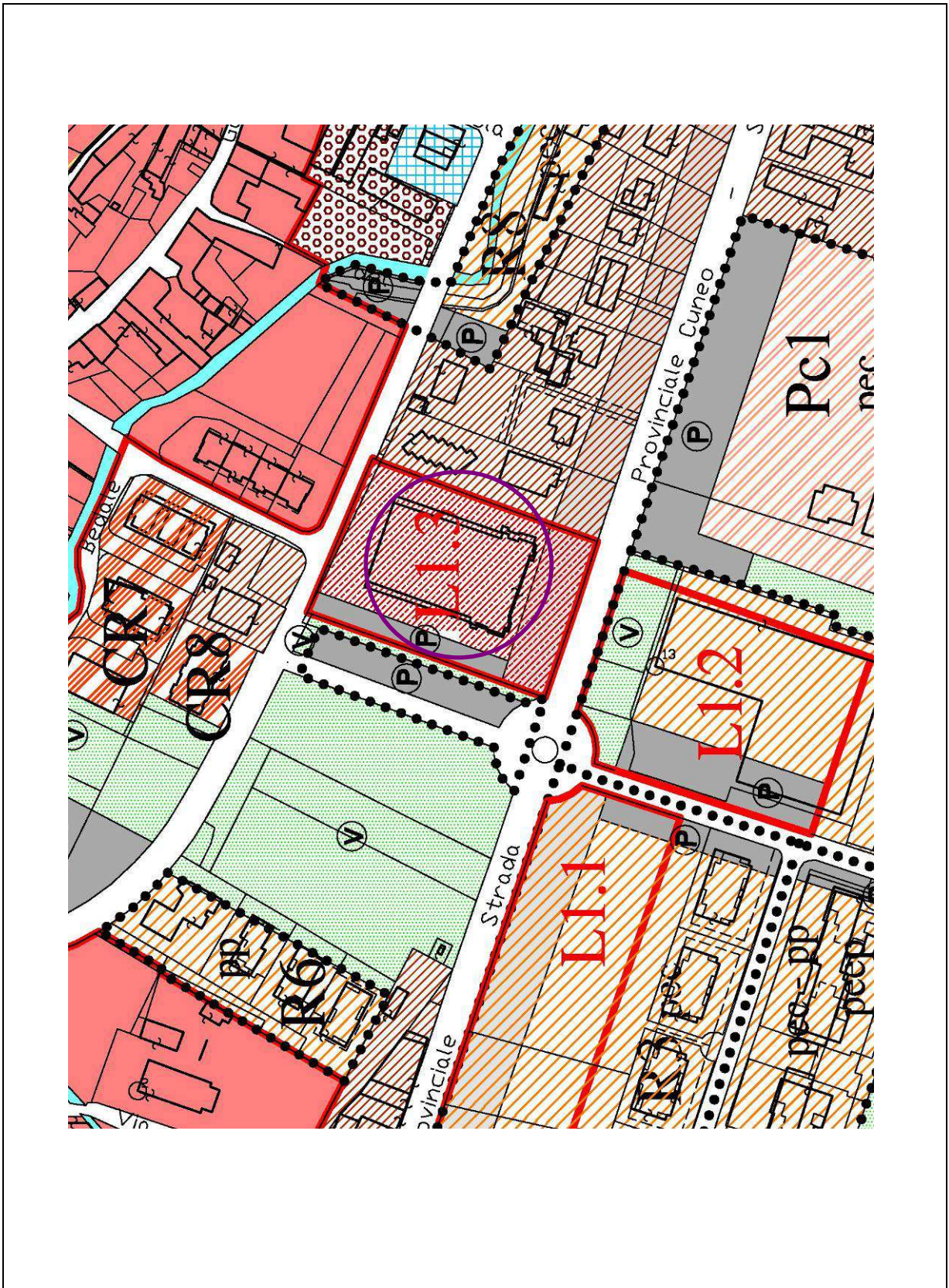




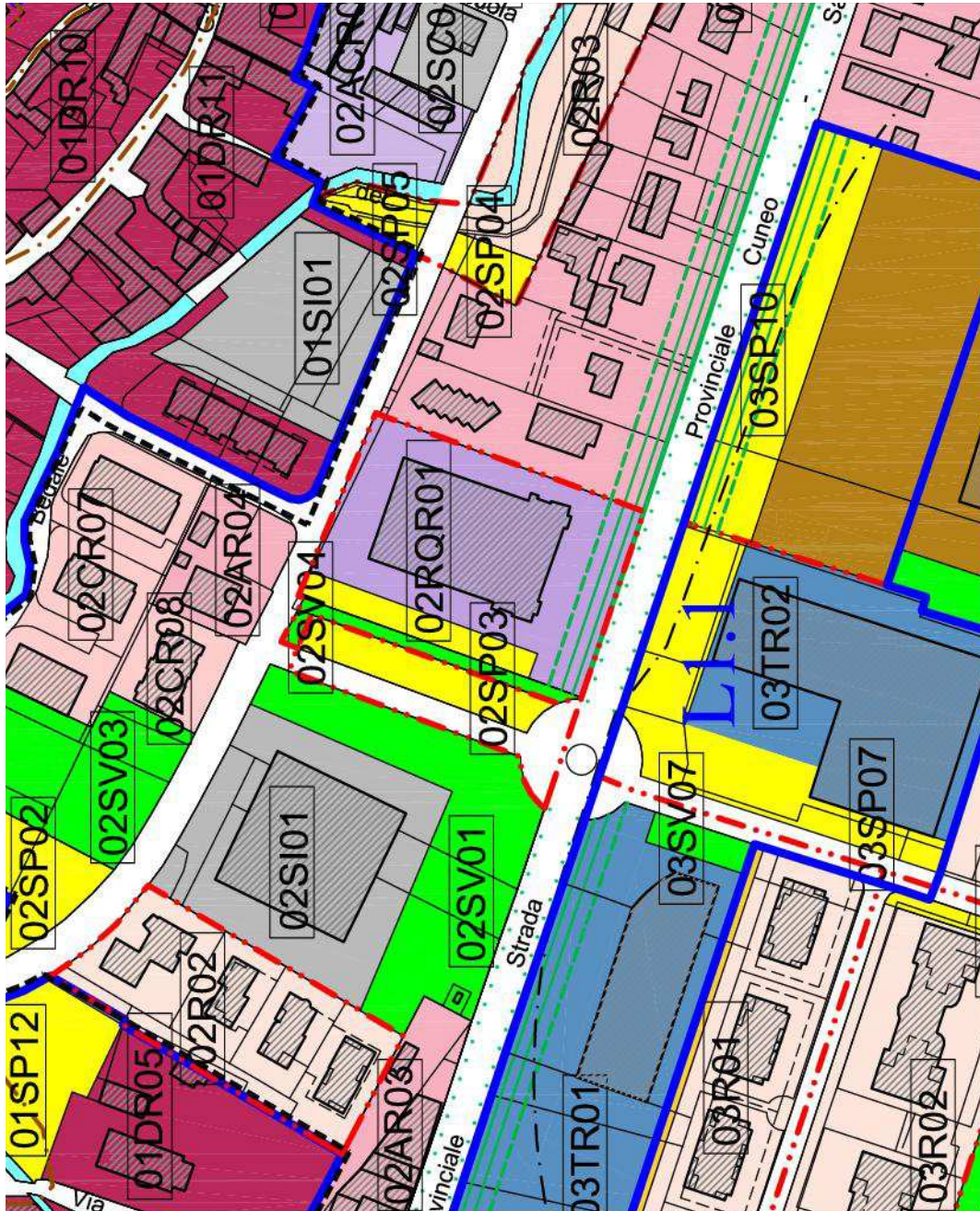
**SITUAZIONE ATTUALE P.R.G.**

Scala 1:2.000

Oggetto n. **11**









**Oggetto n. 12**

Località: **centro abitato**      Area Normativa P.R.G.: **viabilità**  
Area Normativa Variante: **asse strategico**  
Tavola: Tav. 2, Territorio Urbano  
Foglio --, Mapp. -----

**DESCRIZIONE**

Riqualificazione della strada provinciale di attraversamento come **asse strategico di valenza urbana**, ambientato ed arredato anch'esso come luogo capace di armonizzare sia il traffico veicolare sovracomunale sia l'avvicinamento diretto degli abitanti e dei visitatori ai centri nodali.

Progettazione di tutte le opere necessarie per far assumere all'asse strategico centrale valenza di percorso significativo. Formazione di aree funzionali di rispetto e ripristino di arredi di aiuole piantumate ed elementi urbani, in continuo prospettico. Rinnovo della pavimentazione dei marciapiedi e protezioni di sicurezza. Definizione

degli ambiti pedonali, dei parcheggi esistenti e degli spazi interstiziali tra carreggiata ed edifici. Reinterpretazione tipologica e dimensionale delle recinzioni. Illuminazione idonea e diversificata per funzione e per punti di vista significativi. Ambientazione dei collegamenti viari di attraversamento verso l'abitato. Eliminazione o sostituzione di eventuali parti deturpanti o in contrasto ambientale.

**MOTIVAZIONE:**

La proposta del miglioramento della qualità ambientale, non tanto per il tessuto edilizio esistente, quanto piuttosto per la strada provinciale di attraversamento centrale dell'abitato e per le aree libere, deriva dall'analisi della tipologia fabbricativa precipuamente consolidatasi, caratterizzata da edifici singoli, con poche unità abitative, circondati da spazi a giardino o terreno di pertinenza. Tale aggregazione, per così dire diluita, comporta l'individuazione di ampie zone a destinazione residenziale esistente, consolidate allo stato di fatto, che presentano superfici in parte libere e meglio definibili come verde privato, inedificabili, ma anche inutilizzabili a livello di tessuto urbano. La connessione ambientale, allora, può avvenire attraverso le infrastrutture viarie opportunamente arredate, la diffusione delle aree verdi attrezzate, l'applicazione del repertorio tipologico sugli elementi di recinzione, ingresso e collegamento, ma soprattutto attraverso la formazione di zone con forte valenza ambientale di riferimento, siano esse fasce di verde pubblico o nucleo di servizi o nuove costruzioni.

In tale prospettiva si colloca il conferimento di effetto paesaggistico agli allineamenti dell'asse strategico, il recupero e la riqualificazione degli affacci e l'arredo urbano.

## DATI QUANTITATIVI

Superficie Territoriale:.....		mq.
Superfici Fondiarie:.....	----	mq. ----
	<b>Servizi Pubblici</b>	mq.
	<b>Viabilità</b>	mq.

S.U.L. ....		mq.
	Volume:	mc.
	Volume da perequazione	mc.
	Capacità Insed. Res.:ab.	

## NORME DI ATTUAZIONE

### **ART. 7. SISTEMI DI ORGANIZZAZIONE - 7.10 Riqualficazione strada provinciale – Asse Strategico**

Gli interventi sono subordinati alla formazione e alla approvazione di uno Strumento Urbanistico Esecutivo ai sensi dell'art. 32 L.R. 56/77 e smi, Piano Particolareggiato o Piano Esecutivo Convenzionato, anche con il possibile concorso di più soggetti operatori e pluralità di fonti di finanziamento, pubbliche e private.

Lo Strumento Urbanistico Esecutivo, anche eventualmente con un Concorso Internazionale di progettazione, si configura come strumento operativo di approfondimento, di programmazione progettuale e di valutazione ambientale, nonché strumento attuativo di tutti quegli aspetti di funzionalità di definizione esecutiva.

Ad esso, al fine di precisare gli interventi ammissibili specifici di valorizzazione e tutela, è demandato:

Riqualficazione della strada provinciale di attraversamento come asse strategico di valenza urbana, ambientato ed arredato anch'esso come luogo capace di armonizzare sia il traffico veicolare sovracomunale sia l'avvicinamento diretto degli abitanti e dei visitatori ai centri nodali. Tutte le opere necessarie per far assumere all'asse strategico centrale valenza di percorso significativo.

**In sede operativa si prenderanno contatti con il settore competente per la viabilità della Provincia.**

Formazione lungo le carreggiate di aree funzionali di rispetto e ripristino di naturalità con:

aiuole e piantumazioni arboree e cespugliose in continuo prospettico;

marciapiedi con pavimentazione rinnovata in materiale tradizionale e con arredo e protezione vegetale;

definizione degli ambiti pedonali, dei parcheggi esistenti e degli spazi interstiziali tra carreggiata ed edifici;

reinterpretazione tipologica e dimensionale delle recinzioni;

illuminazione idonea e diversificata per funzione e per punti di vista significativi.

Ambientazione dei collegamenti viari di attraversamento verso l'abitato (innesti, viabilità secondaria afferente, incroci o rotatorie ecc.) con arredo urbano.

Eventuali parti deturpanti o in contrasto ambientale devono essere sostituite con l'impiego del materiale di valenza qualitativa.

Per l'intervento relativo alla riqualficazione della strada provinciale di attraversamento come asse strategico di valenza urbana, considerato che tale asse è individuato dalla tav. P4 del PPR come "Viabilità storica e patrimonio ferroviario" e "Percorsi panoramici", è necessario, nelle successive fasi attuative, seguire le indicazioni e direttive riportate agli artt. 22 e 30 delle NdA del PPR.

In particolare, nell'ambito degli interventi di riqualficazione, dovranno essere assicurati:

l'integrità e la fruibilità d'insieme;

il mantenimento e il ripristino, ove possibile, dei caratteri costruttivi, morfologici e vegetazionali, con particolare riferimento alle alberate, caratterizzanti la viabilità;

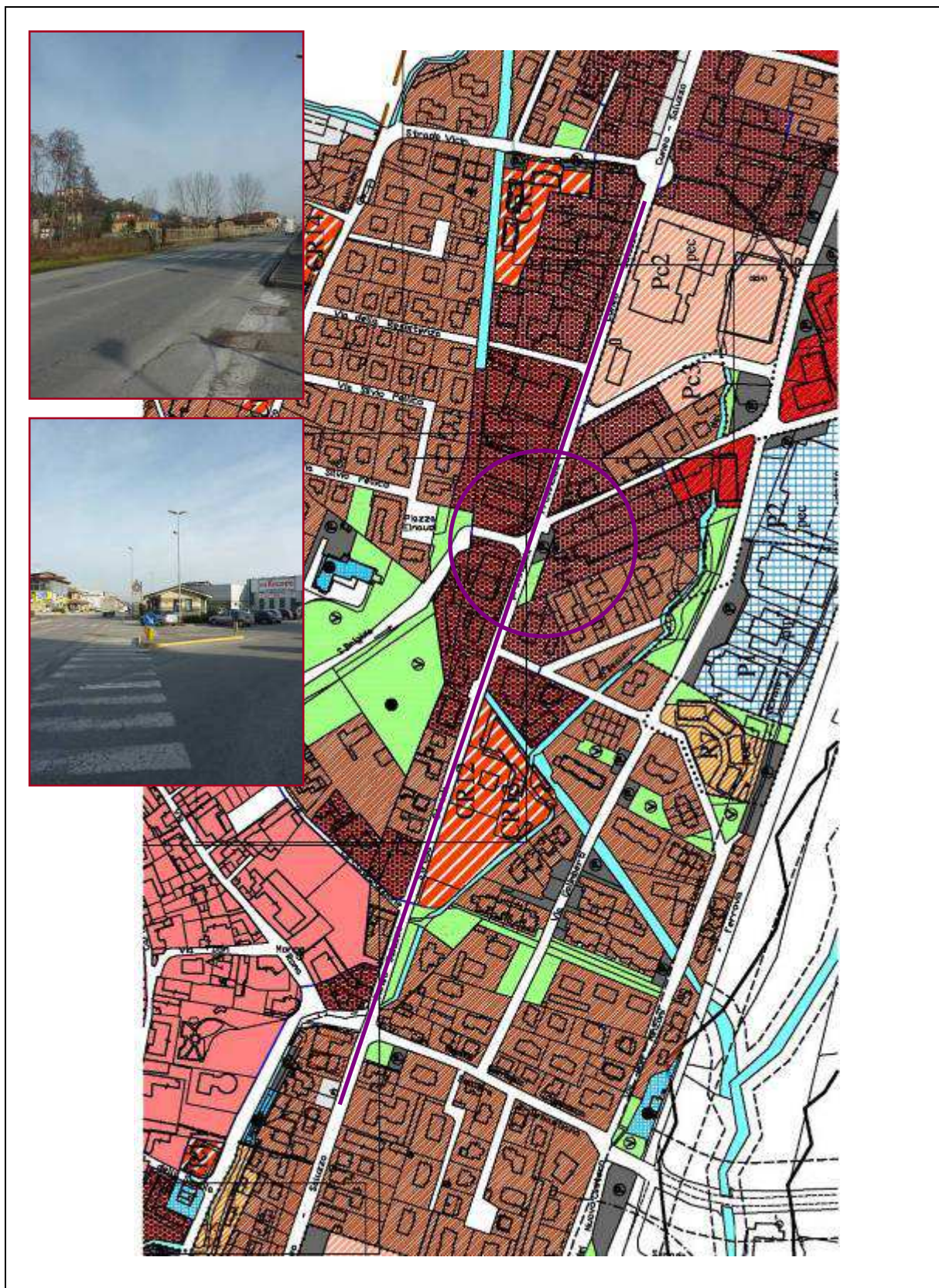
una normativa specifica che garantisca la leggibilità dei residui segni del rapporto tra i manufatti edilizi o di arredo con i percorsi storici, anche con riferimento alla valorizzazione di alberature, sistemi di siepi, recinzioni, cippi, rogge, canali significativi, oppure alla riduzione di impatti negativi di pali e corpi illuminanti, pavimentazioni, insegne, elementi di arredo urbano e di colore.



SITUAZIONE ATTUALE P.R.G.

Scala 1:5.000

Oggetto n. 12

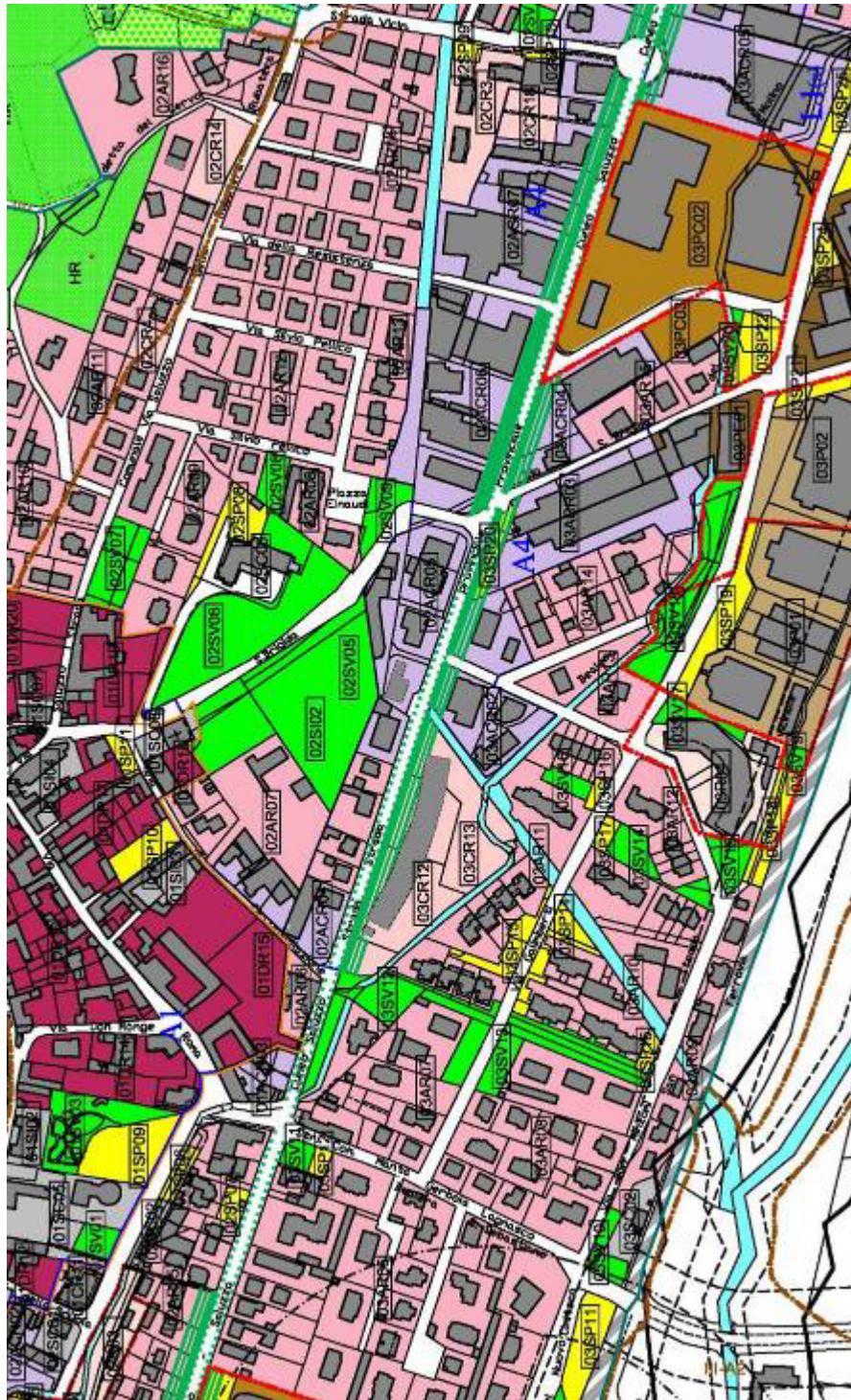




**VARIANTE STRUTTURALE 2/15**

Scala 1:5.000

Oggetto n. 12



Località: **centro abitato** Area Normativa P.R.G.: **02ACR07**Area Normativa Variante: **02CR18 bis**Tavola: Tav. 2, Territorio Urbano  
Foglio 6, Mapp. 216, 314, 317**DESCRIZIONE**

Trasformazione di parte di area residenziale di assestamento (ACR) in area residenziale di completamento edilizio (CR) con sigla 02CR18 bis, per sostituzione edificio esistente, in spostamento adiacente al fabbricato seminterrato esistente in area confinante. Consistenza quantitativa predefinita con utilizzazione fondiaria di esistenti mq. 450 di terziario al piano terra e mq. 250 di residenziale al primo piano, più un ampliamento di mq. 250 di residenziale, in sopraelevazione al piano secondo entro l'altezza massima come ammissibile nell'area confinante di m. 9,50.

**MOTIVAZIONE:**

Ricostruzione del fabbricato in collegamento all'esistente magazzino seminterrato di stessa proprietà, sia per utilizzo organico misto residenziale terziario e magazzino deposito di esistente attività terziaria, sia per allontanamento delle consistenze fabbricative dalla viabilità principale centrale.





## DATI QUANTITATIVI

Superficie Territoriale:.....		mq. 1.336
Superfici Fondiarie:.....	<b>-02CR18bis</b>	mq. 1.336
.....	In riduzione CR	mq. -1.336
	<b>Servizi Pubblici</b>	mq.
	<b>Viabilità</b>	mq.

S.U.L. esistente terziaria mq. 450 - residenziale mq. 250 = tot. mq. 700  
S.U.L. prevista terziaria piano terra mq. 450 - residenziale mq. 250 x 2 = mq. 500 = tot. mq. 950

Volume residenziale esistente (mq.250 \*h 3,00) = mc. 750  
Volume residenziale previsto (mq.250\*2\*h 3,00) = mc. 1.500 pari a mq./mq. 0,89  
Volume in ampliamento mc. 750  
Capacità Insed. Res. Aggiuntiva ab. = 8

## NORME DI ATTUAZIONE

### ART. 34 - 02CR18 bis

<b>Sul</b> - superficie utile lorda: predefinita residenziale.....	mq.	500
<b>Sul</b> - superficie utile lorda: predefinita terziaria .....	mq.	450
<b>Ut</b> - indice di utilizzazione territoriale: .....	mq./mq.	--
<b>Uf</b> - indice di utilizzazione fondiaria: .....	mq./mq.	==
<b>Rc</b> - rapporto di copertura: .....	%	30
<b>Hm</b> - altezza massima di edificazione: .....	m.	9,50
<b>Np</b> - numero piani:.....	n.	3
<b>Df</b> - distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate a:.....	m.	10,00
<b>Dc</b> - distanze dai confini del lotto, ove non in aderenza, non inferiore a:.....	m.	5,00
<b>Ds</b> - distanze da strade: non inferiore a:.....	m.	5,00

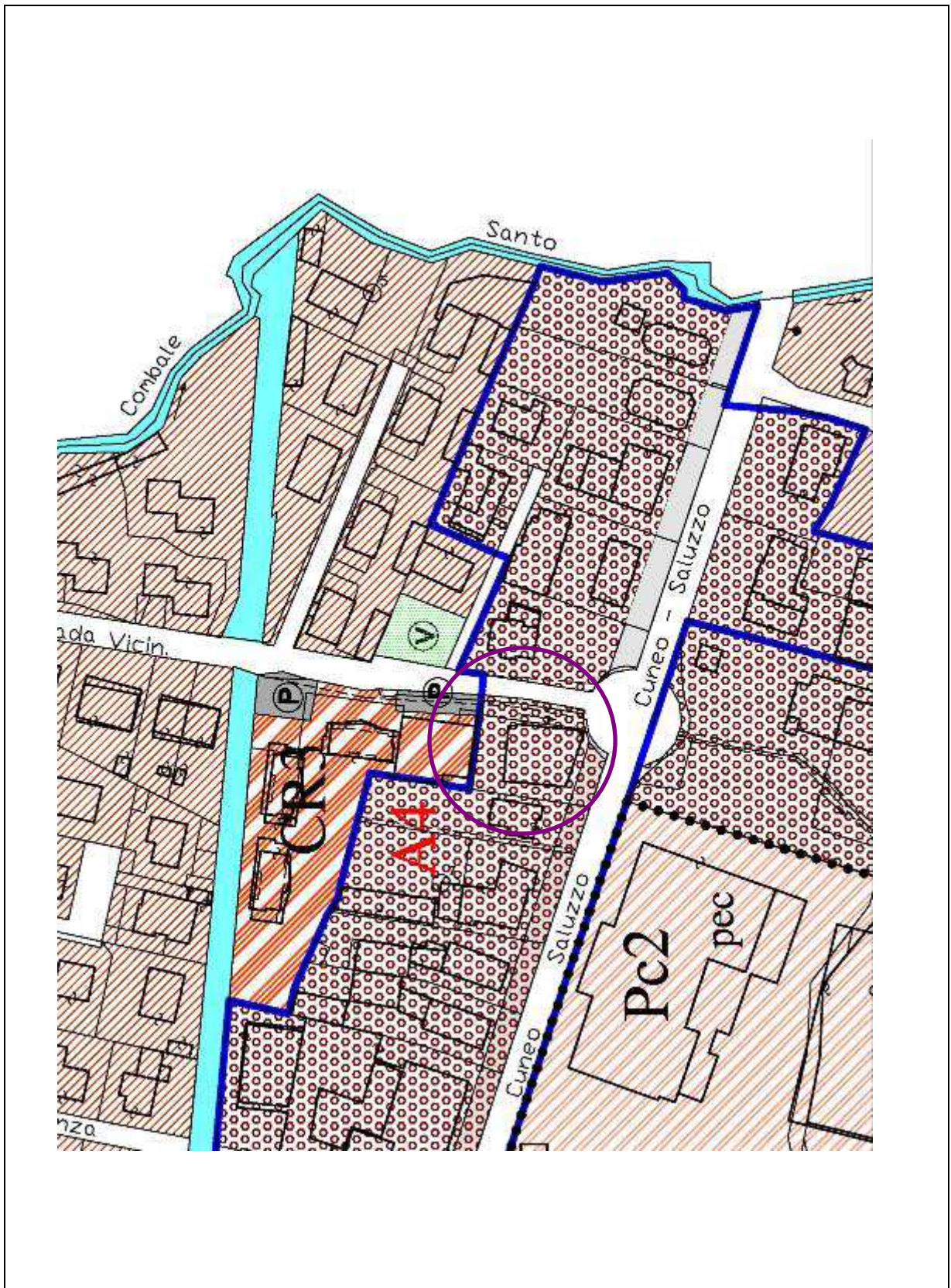
In sede operativa si prenderanno contatti con il settore competente per la viabilità della Provincia.



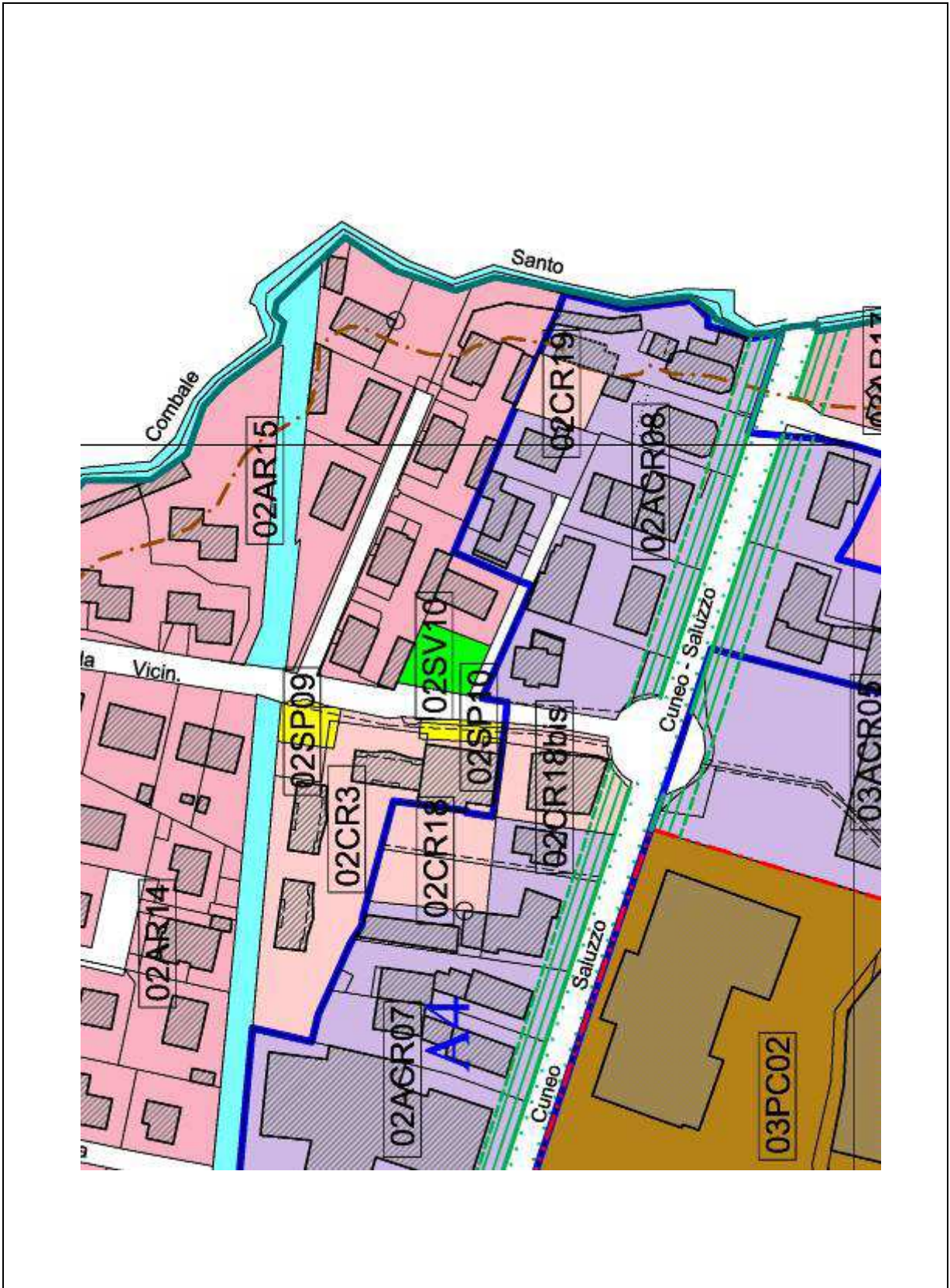
**SITUAZIONE ATTUALE P.R.G.**

Scala 1:2.000

Oggetto n. 13







Località: **centro abitato** Area Normativa P.R.G.: **area agricola**

Area Normativa Variante: **04PA03**

Tavola: Tav. 2, Territorio Urbano  
Foglio 13, Mapp. 68

**DESCRIZIONE**

Ampliamento di area per nuovi impianti agricoli industriali esistente. Interventi subordinati a PEC

**MOTIVAZIONE:**

Completamento in ampliamento di una zona per impianti agricoli industriali per necessità di sviluppo di attività aziendale.





## DATI QUANTITATIVI

Superficie Territoriale:.....		mq. 9.500
Superfici Fondiarie:.....	<b>-04PA03</b>	mq. 7.600
.....	In riduzione H	mq. -9.500
<b>Servizi Pubblici 20%</b>		mq. 1.900
<b>Viabilità</b>		mq.

S.U.L. mq./mq. 0,55 .....		mq. 5.225
Volume:		mc. ===
Capacità Insed. Res.:ab. =		



## NORME DI ATTUAZIONE

### Art. 38 - 04PA03

<b>Sul</b>	- superficie utile lorda: predefinita .....	mq.	--
<b>Ut</b>	- indice di utilizzazione territoriale: .....	mq./mq.	0,55
<b>Uf</b>	- indice di utilizzazione fondiaria: .....	mq./mq.	0,30
<b>Rc</b>	- rapporto di copertura: .....	%	50
<b>Ics</b>	<b>indice di controllo di superficie.....</b>		<b>0,75</b>
<b>Hm</b>	- altezza massima di edificazione: .....	m.	<b>7,50</b>
<b>Np</b>	- numero piani:.....	n.	=
<b>Df</b>	- distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate a:.....	m.	10,00
<b>Dc</b>	- distanze dai confini del lotto, ove non in aderenza, non inferiore a:.....	m.	5,00
<b>Ds</b>	- distanze da strade: non inferiore a:.....	m.	5,00

In sede operativa si prenderanno contatti con il settore competente per la viabilità della Provincia.

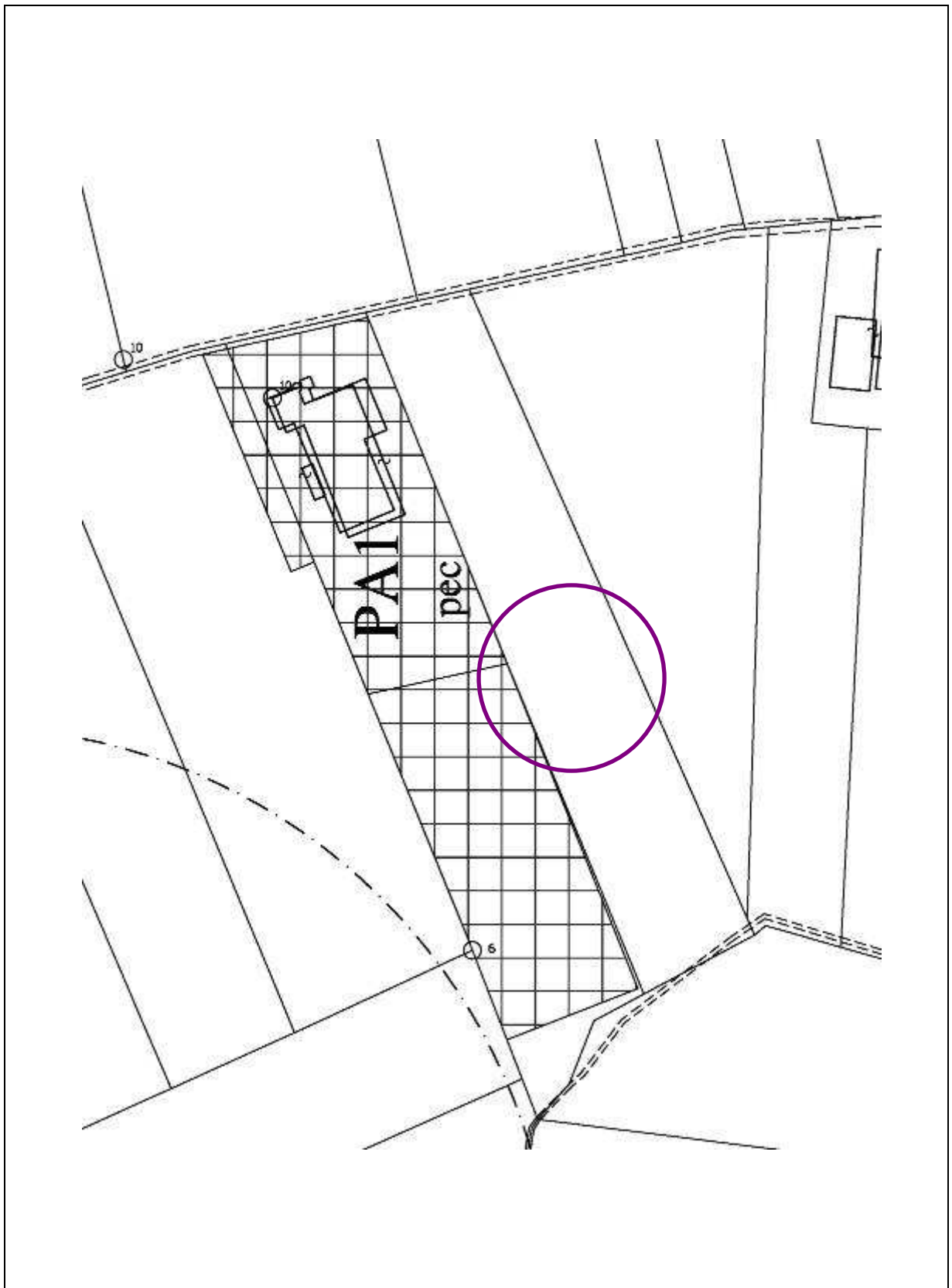
Nella quota di dotazione di servizi deve essere prevista una adeguata aree a verde, anche come opere di mitigazione relativamente a polveri e rumore ed eventualmente con la previsione di fasce di vegetazione, realizzate scegliendo specie arboree e arbustiva anche in funzione della loro capacità di intercettare e rimuovere inquinanti atmosferici ed eventualmente contenere gli sbalzi termici negli edifici.

Occorre altresì definire adeguate compensazioni ambientali finalizzate alla riduzione dei fattori di frammentazione ecologica, attraverso l'implementazione della rete ecologica esistente.

**SITUAZIONE ATTUALE P.R.G.**

Scala 1:2.000

Oggetto n. 14



**VARIANTE STRUTTURALE 2/15**

Scala 1:2.000

Oggetto n. 14





## CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE

Tabella superfici in variante

Area	mq.	P.R.G. e varianti	Variante Strutturale 2/15							Totale	PRG +VS
SR			-1.670							-1.670	-1.670
DR										0	0
CR1										0	
CR			3.000	2.000	4.600	2.253	0	1.290	500	15.591	15.591
			612	1.336							
AR										0	
RN t										0	
RQR			4.195							4.195	
ACR			-1.290	-500	-1.336					-3.126	
VP			2.000							2.000	
SI											
SC											
SV			500	0	0	-270	270				
SP			1.670			-535	535	-1195			
S	147.184		2.170	0	0	-805	805	-1195	0	975	148.159
PE			-4.195							-4.195	-4.195
PC										0	0
P										0	0
PA			9.500							0	0
P	255.450		5.305	0	0	0	0	0	0	5.305	260.755
SS	25.545									0	25.545
TR										0	0
T	31.800		0	0	0	0	0	0	0	0	31.800
SS	25.440									0	25.440
H			-612	-9.500						-10.112	
RR										0	
RPR			1.400	1.400							
HR			-12.100	-2.253						-14.353	
VPA			1.195	0	0	0				1.195	
Pedonale Viabilità			0							0	
Totale	1.361.100		1.389.166							0	28.066
C.I.R.	4.180		105	17	13	5	5	50	8	203	4.380
Volume			12.600	2.028	0	1.548	600	552	6.000	750	24.078

## Verifica quantitativa della Variante Strutturale

### 1) Verifiche relative alle aree a servizi - Art. 17 comma 4 L.R. 56/77 s.m.i.

- a) *Indicazione della dotazione complessiva di aree a servizi del PRG per insediamenti residenziali alla data di approvazione* mq. 145.175
- b) *Indicazione della riduzione/aumento ammissibile della quantità globale di aree per servizi di cui all'art. 21 e 22 della L.R. 3/1 (0,5 mq x ab.) calcolato rispetto alla capacità insediativa residenziale teorica.....* mq. 2.009
- c) *Indicazione delle eventuali variazioni della dotazione complessiva del precedente punto a) per varianti parziali, considerando sia le quantità cartografate che quelle in attuazione di prescrizioni percentuali previste in normativa.* mq. 2.009
- d) *Verifica del valore della sommatoria PRG e Varianti .....* mq. 147.184
- e) *Verifica di standard con Varianti (c.i. 4.180) .....* mq. 35,21

Aree per servizi per insediamenti residenziali in VS 2/2015

La quantità prevista con Variante Strutturale risulta in aumento di mq. + 975, rispetto al Piano vigente.

**Superficie totale delle aree per servizi pubblici per insediamenti residenziali = mq. 148.159.**

Tale quantità soddisfa ampiamente il parametro di cui alla L.R. 56/77 e s.m.i. relativo al dato mq./ab., con un valore pari a **33,83 mq/ab.**, derivante dall'aumento della nuova capacità insediativa di **ab. 4.380**, rispetto al valore previsto dal P.R.G. vigente, aggiornata alle Varianti Parziali e alla presente Variante Strutturale.

#### AREE PER SERVIZI PUBBLICI

#### Varianti Strutturale 2/15

Tipo di servizio	Istruzione	Attrezzature di Interesse Comune	Verde Gioco Sport	Parcheggi	Totale
Abitanti	n. 4.380	4.380	4.380	4.380	4.380
Standard	mq./ab. 5,00	5,00	12,50	2,50	25,00
Fabbisogno minimo	mq. 21.900	21.900	54.750	10.950	109.500
<b>Previsti da VS 2/15</b>	mq.				148.159
<b>Mq./Ab.</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>33,83</b>
Previsti P.R.G. prec.	mq.				145.175
<b>Mq./Ab.</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	36,12
Variazione +/- 0,5	mq./ab.	0,00	0,00	0,00	-2,30

La verifica complessiva dei servizi pubblici o di uso pubblico, per insediamenti residenziali, per insediamenti produttivi e direzionali, turistico ricettivi e commerciali, risulta:

Superficie da quantità PRG vigente

Res. mq. (145.175+2.009) = mq. 147.184

Prod. mq. (241.000+14.45) x 10% = mq. 25.545

Comm. mq. (30.000+1.800) x 80% = mq. 25.440

Totale > mq. 198.169

Superficie totale da Cartografia ante VS 2/2015: mq. 199.500

Differenza mq. + 1.331

Tale differenza può essere imputabile principalmente a diversificazione di misurazione "manuale" e "digitale" e anche alle ipotesi di percentuali in dismissioni (10/20% o 80/100%), nonché alle monetizzazioni prescritte in sede normativa.

## 2) Verifiche relative alla capacità insediativa residenziale – Art. 17 comma 4 L.R. 56/77 e s.m.i.

- a) *Indicazione della capacità insediativa residenziale teorica del PRG approvato:* ab. 4.019  
b) *Indicazione delle variazioni della capacità insediativa residenziale del precedente punto a) per varianti ai sensi del comma 5 art. 17 L.R. 56/77e smi:* ..... ab. + 161

La capacità insediativa residenziale del PRG vigente è pari ad **ab. 4.180**, come aggiornata dalle precedenti Varianti Parziali, considerando un incremento del 4% per comuni con popolazione inferiore ad ab. 10.000 con capacità insediativa residenziale esaurita (4.019-5-10+176 come da ultima Variante Parziale n.8).

La presente Variante strutturale prevede un incremento volumetrico di mc.24.078, determinato dalle previsioni di aree residenziali di completamento CR (compreso il volume della perequazione), pari a 200 nuovi abitanti insediabili, per una:

**Capacità insediativa residenziale = ab. 4.380.** con incremento pari a 4,78% rispetto al PRG con Varianti.

## 3) Verifiche relative alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive Art. 17 comma 4 L.R. 56/77 s.m.i.

- a) *Indicazione di superfici territoriali, previste dal PRG vigente di*
- |  |     |         |
|--|-----|---------|
| <i>attività produttive</i> .....                           | mq. | 241.000 |
| <i>direzionali, commerciali, turistico-ricettive</i> ..... | mq. | 30.000  |
- b) *Indicazione delle variazioni delle superfici territoriali e della capacità edificatoria di cui al precedente punto a), suddivise per varianti parziali sommatoria delle stesse*
- |   |     |        |
|---|-----|--------|
| <i>attività produttive (6% = mq. 14.460)</i> .....                          | mq. | 14.450 |
| <i>direzionali, commerciali, turistico-ricettive (6% = mq. 1.800)</i> ..... | mq. | 1.800  |
- c) *Verifica del valore della sommatoria PRG e Varianti*
- |  |     |         |
|--|-----|---------|
| <i>attività produttive</i> .....                           | mq. | 255.450 |
| <i>direzionali, commerciali, turistico-ricettive</i> ..... | mq. | 31.800  |

Aree per attività produttive in VS 2/2015

La superficie totale delle aree produttive prevista dal PRG vigente è pari a **mq. 241.000**.

La quantità prevista con Variante Strutturale risulta di mq. -4.195 +9.500, pari ad un aumento di mq. 5.305 rispetto al Piano vigente.

**Superficie totale territoriale delle aree produttive = mq. 260.755**

Aree Commerciali, Turistico Ricettive in VS 2/2015

La superficie totale delle aree commerciali, turistico ricettive prevista dal PRG vigente è pari a mq. 31.800.

La quantità prevista con Variante Strutturale risulta di mq. 0,00, senza modifiche rispetto al Piano vigente.

**Superficie territoriale delle aree direzionali, commerciali, turistico ricettive = mq. 31.800**



## ANALISI CONSUMO DEL SUOLO

### Riferimenti normativi quantitativi

Il riferimento quantitativo per il contenimento del consumo per le trasformazioni urbanistiche è il Piano Territoriale Regionale, Direttive **dell'art. 31, comma 9 e 10, delle Norme di Attuazione del PTR**. In assenza di definizioni di soglie da parte del Piano Territoriale Provinciale,, la previsione di incremento di consumo di suolo ad uso insediativo consentito ai comuni per ogni quinquennio **non può superare il 3%** della superficie urbanizzata esistente.

I limiti del PTR, di contenere il consumo di suolo, non paiono tanto imposizioni, quanto indirizzi e relativamente ai suoli ad eccellente produttività “le politiche territoriali e regionali e locali devono confermare gli usi agricoli specializzati e “scoraggiare” variazioni di destinazioni d'uso suscettibili di compromettere o ridurre l'efficiente utilizzazione produttiva dei suoli”.

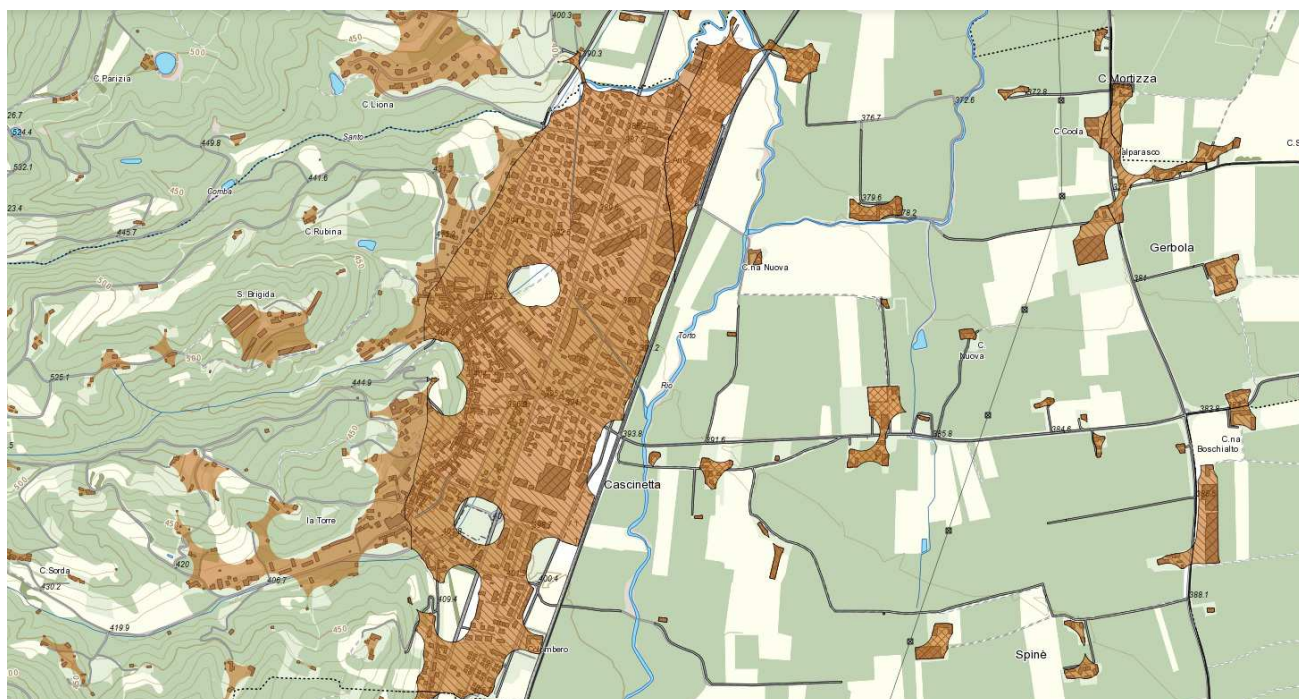
L'indirizzo di scoraggiare può significare **evitare** la frammentazione del territorio, **ridurre** all'indispensabile i cambi di destinazione d'uso, **non ammettere** insediamenti su territori isolati. Ma l'indirizzo può anche però considerare, con concetti espressi nello stesso PTR, i criteri opportunamente motivati: della necessità di intervento in aree limitrofe ed organicamente collegate alla città già costruita, della riqualificazione dei sistemi insediativi e gli assetti territoriali nel loro insieme, dell'impossibilità di provvedere attraverso il riordino a completare l'esistente, della capacità del sistema infrastrutturale esistente di assolvere all'incremento di domanda di mobilità indotta, della qualificazione ambientale degli spazi e della integrazione nel paesaggio delle zone periurbane, in sostanza delle alternative preventive, delle minimizzazioni e delle compensazioni.

#### Definizioni:

Superficie urbanizzata da art. 31 PTR

Incremento di consumo di suolo ad uso insediativo < 3% superficie urbanizzata esistente (quinquennio)

Consumo di suolo urbanizzato (CSU) derivato dal Fascicolo “Monitoraggio del Consumo di Suolo in Piemonte 2015”



I fine di determinare il consumo del suolo si è proceduto ad una verifica di tipo quantitativo sulla base della individuazione dell'abitato, e quindi del suolo urbanizzato esistente, in raffronto con la carta tematica **Stralcio Tavola Consumo Suolo 2013 Geoportale Piemonte**.



Si sono successivamente valutate le trasformazioni d'uso del suolo previste nella Variante Strutturale che comportano un consumo aggiuntivo dei suoli, sia dal punto di vista quantitativo che qualitativo.

I contenuti della Variante 2/2015 considerati, che hanno incidenza sull'uso dei suoli, tali da incidere sulla loro capacità d'uso, sono quelli di completamento insediativo al di fuori dalla individuazione dell'abitato, sopra descritti.

Le nuove previsioni sono in aree limitrofe e organicamente collegate all'insieme costruito sia per gli ambiti residenziali, sia per le attività produttive-artigianali legate anche ad aziende già esistenti. I nuovi interventi sono subordinati ad attuare misure compensative a verde (fasce tampone), a garantire quote di aree permeabili e a riqualificare sistemi viari e infrastrutturali a rete. Si prevede altresì la compensazione di mq. 9.070, per riqualificazione alla naturalità.

Con la Verifica di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica sono stati analizzati gli effetti significativi conseguenti all'attuazione di ogni singolo intervento e riportati sulla normativa relativa agli oggetti della Variante.

La tabella fa riferimento alla Individuazione del Centro Abitato definito dalla Regione e verifica la percentuale aggiuntiva delle previsioni della Variante Strutturale 2/2015.

CSU (dato aggiornato al 2015) mq	3%	Territorio mq.	% su Territorio
1.230.000	36.900	11.730.000	10,49%
<b>Previsioni di incremento di consumo di suolo ad uso insediativo nella presente Variante Strutturale non ricadenti nelle aree consumate al 2013</b>			
ogg. N. 3 6 14	19.100		
<b>totale</b>	<b>19.100</b>	<b>1,55%</b>	<b>12,04%</b>
<b>Superfici stralciate nella presente Variante Strutturale ad uso insediativo ricadenti nella superficie urbanizzata esistente</b>			
ogg. N. 4	9.070		
<b>totale</b>	<b>9.070</b>	<b>-0,74%</b>	<b>11,30%</b>
<b>Superfici in Variante Strutturale 2/2015</b>			
23,010 -9,070	<b>10.030</b>	<b>0,82%</b>	
<b>Superfici di aree riconfermate o stralciate dalla presente Variante Strutturale non ricadenti nelle aree consumate al 2013</b>			

Il consumo di suolo urbanizzato per il comune di Manta, secondo i dati della Regione Piemonte, è di 123 ha, circa il 10,45% della superficie territoriale di ha. 1.173.

Le previsioni degli oggetti n. 15 e n. 18 sono all'esterno della superficie consumata, pertanto devono essere considerate come consumo di suolo.

Il dato relativo al consumo di suolo che deriva quindi dalla presente Variante Strutturale è al di sotto della soglia del 3% prevista dall'art. 31 del PTR.

L'aumento della superficie urbanizzata è infatti dello 1,55%. (mq. 19.100), in riferimento agli oggetti: 3 (mq. 3.000+2.000+4.600), 6 (stralciato mq 0) e 14 (mq.9.500)

Considerando le aree poste in compensazione, relativamente agli oggetti 3 e 4 (mq. 9,070), tale valore si riduce al 0,82%,

Gli oggetti 5, 7, 8, 9, 11 e 13 sono già inseriti nell'abitato

Gli oggetti 1, 2, 10, 12 non comportano uso di suolo.