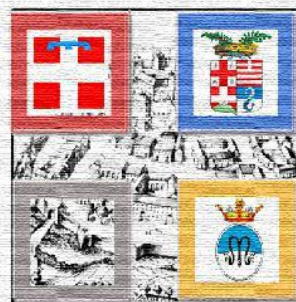
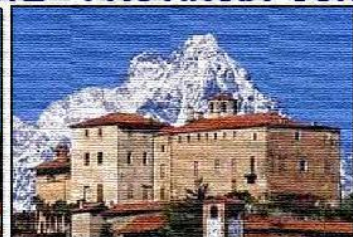


REGIONE PIEMONTE PROVINCIA CUNEO



COMUNE DI MANTA



PIANO REGOLATORE GENERALE VARIANTE STRUTTURALE

V.S. 2/15



COMMA 4 ARTICOLO 17 LR 56/77 SMI

PROGETTO PRELIMINARE

RELAZIONE Variante Strutturale

Tav. N. 0.1

Adozione DCC n. del
Aggiornamento SETTEMBRE 2017

Responsabile del Procedimento

.....

Sindaco

.....

Segretario Comunale

.....

Architetto
Silvia Oberto

Architetto
Enrico Rudella



Collaborazione Arch. Chiara Cambiano

COMUNE DI MANTA

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

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

**RELAZIONE
DEL PROGETTO PRELIMINARE**

P.R.G.

**V.S.
REL**

Settembre 2017

RELAZIONE

Sommario

Elaborati della Variante Strutturale VS 2/15 al P.R.G.	3
Premessa	4
Procedure Variante Strutturale	5
Predisposizione del Progetto Preliminare	6
Verifica di Assoggettamento VAS	22
Organo Tecnico Comunale	22
CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E ALLE PROPOSTE	24
Compatibilità con PTR	28
Compatibilità con PPR	28
Compatibilità con PTP	29
Compatibilità Geologica: Valutazione puntuale – condizioni di edificabilità	29
Compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica	30
Compatibilità con i Criteri Commerciali.	31
SITUAZIONE TERRITORIALE	33
INDICAZIONE DEGLI OGGETTI IN VARIANTE.....	33
Finalità e contenuti della Variante Strutturale n.2/15.....	34
oggetto n. 1	36
oggetto n. 1.1	48
oggetto n. 2	50
oggetto n. 3	54
oggetto n. 4	58
oggetto n. 5	62
oggetto n. 6	66
oggetto n. 7	70
oggetto n. 8	74
oggetto n. 9	78
oggetto n. 10	82
oggetto n. 11	98
oggetto n. 12	104
oggetto n. 13	108
oggetto n. 14	112
Verifica quantitativa della Variante Strutturale	116
Caratteristiche della Variante	118
Analisi Consumo del suolo.....	119
Riferimenti normativi quantitativi	119

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

(art. 14 comma 3 bis L.R. 56/77 e s.m.i.)

Progetto Preliminare

Elaborati relativi al procedimento di VAS

di cui al primo comma, n. 4bis), lettera a)

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

Elaborati di cui all'articolo 15, comma 2

a) documentazione inerente agli aspetti geologici, idraulici e sismici per i comuni già adeguati al PAI che intendono proporre modifiche

b) certificazione per comuni già PAI che non prevedono modifiche al quadro del dissesto, conferma adeguamento vigente

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

✓ **tav.n. 0.5b Relazione Geologico Tecnica sulle aree di nuova trasformazione urbanistica**

Elementi essenziali degli elaborati

a) relazione illustrativa di cui al comma 1, n. 1

✓ **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

b) allegati tecnici di cui al comma 1, n. 2

a) indagini, capacità d'uso del suolo, stato insediativo e paesaggistico, urbanizzazioni

b) relazione geologico tecnica; 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**

c) tavole di piano di cui al comma 1, n.3

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

d) norme di attuazione di cui al comma 1 n. 4

✓ **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 assestamento 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

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.

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** o di **Specificazione dei Contenuti del Rapporto Ambientale**, 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 Geoidrogeologica, 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 rotatoria
- 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 rotatoria 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.

**I° 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 GUAISTI – 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 tiene 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

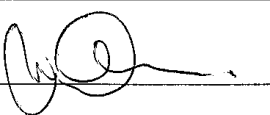


Tecnici Incaricati

arch. Enrico RUDELLA

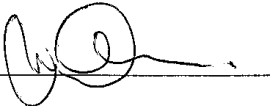


arch. Silvia OBERTO



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. 41897/2016 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/nuclci 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 Gerbola 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 recapiti, 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 preventiva 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. 30-13618 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. (*) /A1816A

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 26/07/2016, 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 in 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 IIIb 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 aree; 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
P.E.C.: protocollo@provincia.cuneo.legalmail.it

SETTORE TUTELA DEL TERRITORIO
Ufficio Pianificazione
E-mail: 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 rilocalizzazione 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 II,

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

PC PROVINCIA DI CUNEO
Ufficio Urbanistica
Alla c.A dr.ssa T. Zurletti
Tiziana_zurletti@provincia.cuneo.it
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/II

Il Funzionario Istruttore
Dr. Arch. Fabio LUCCHESI
flucchesi@arpa.piemonte.it - 011.19680520

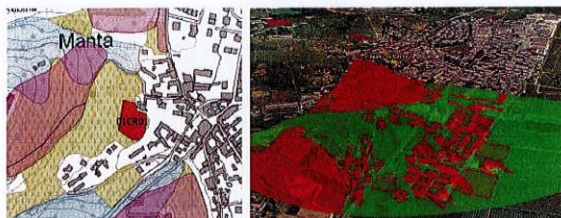


Figura1

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/esoticheinvasive.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 stazione;
- 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 concernete 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 - PEC: 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 salinati 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
- 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 individuate 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. 122-29763 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



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E ALLE PROPOSTE

sull'adozione della Proposta Tecnica 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:
 - a) si adegua l'impianto normativo al Regolamento Edilizio
 - b) si inseriscono prescrizioni relative alle fasce di rispetto in generale e in particolare cimiteriali
 - c) si inserisce il riferimento ai Criteri commerciali
 - d) si chiarisce l'art. 31 relativo alle "norme in verifica" per quanto concerne il centro storico
 - e) *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 Valcrossa 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 inedificati. 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.

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.

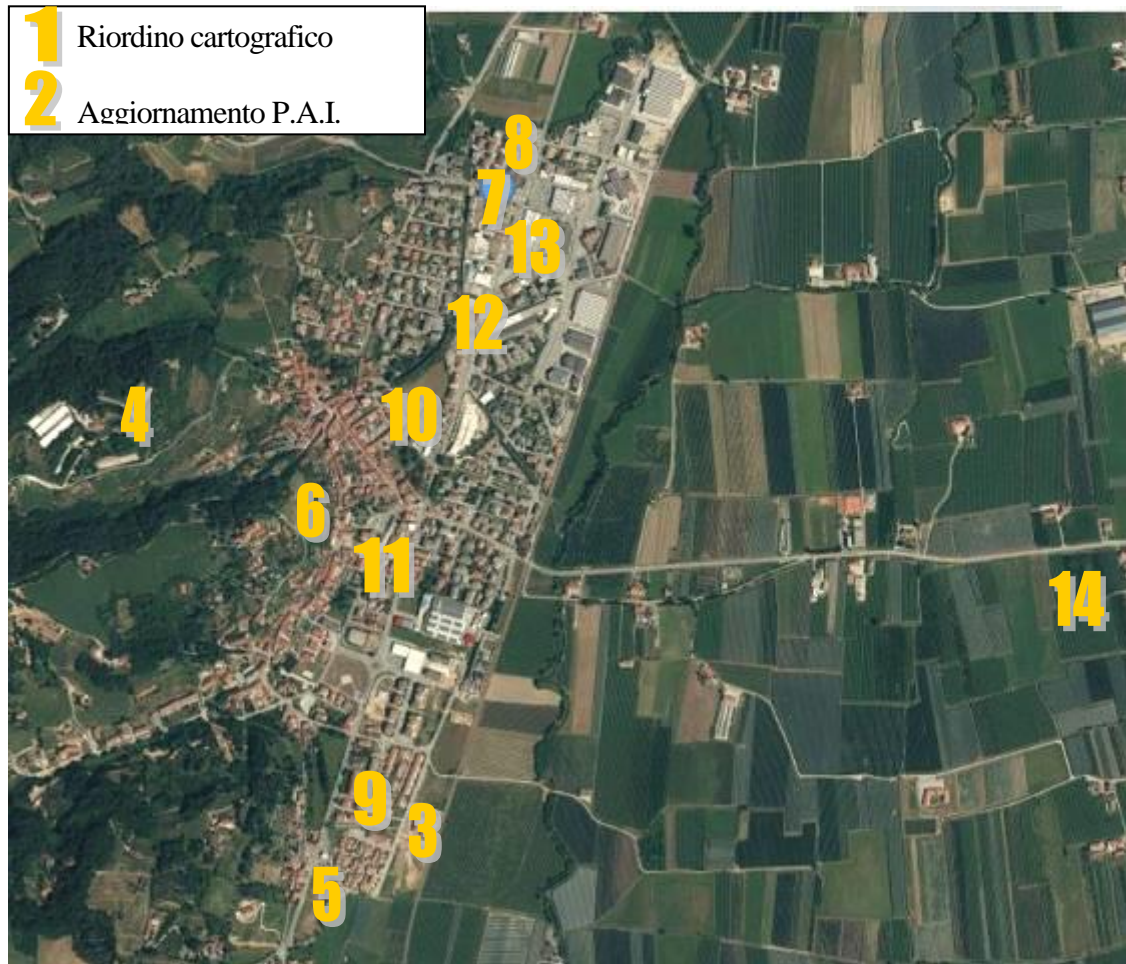
Valgono i disposti del comma 4 art. 1 della Legge 27/2012 in merito ai principi liberalizzanti per la Programmazione Commerciale per la possibilità di auto riconoscimento di nuove localizzazioni L1 ai sensi del comma 3 dell'art. 14 della D.C.R. n. 191/2012.

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.

SITUAZIONE TERRITORIALE
INDICAZIONE DEGLI OGGETTI IN VARIANTE



Finalità e contenuti della Variante Strutturale n.2/15

La Variante in oggetto si prefigge le seguenti finalità:

1. 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 elaboratiVerifica 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.
2. **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.
3. 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 cascine 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.
4. 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.
5. 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.
6. 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.
7. Individuazione di area di completamento residenziale in porzione libera di lotto, non soggetta a precedente vincolo per edificabilità esistente.

8. Individuazione di area di completamento residenziale in porzione libera di lotto, non soggetta a precedente vincolo per edificabilità esistente.
9. 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.
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. 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.
11. 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.
12. 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.
13. Trasformazione di parte di area residenziale di assestamento (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. per necessità di sviluppo di attività aziendale



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

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).

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.

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.

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.



MOTIVAZIONE:

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

Facilitazione dei calcoli delle superfici fondiaria 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.

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.

DATI QUANTITATIVI

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

NORME DI ATTUAZIONE

Art. 31

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.

31.2. 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 intervento 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.




















LEGENDA DI PIANO REGOLATORE scala 1:5.000

	Area di importanza storico-artistica 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 nuovo 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 futuro ampliamento	art. 47
	Area per il sistema pubblico della mobilità	art. 23
	Parcheggi / Verde	art. 25
	Servizi	art. 25
	Area ad elevato rischio idrogeologico	art. 28
	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	

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	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
	CRI 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 futura ampliamento	art. 41
	Area ad elevato rischio idrogeologico	art. 21
	Centro Storico	
	Perimetrazione Abitato	
	Arredo urbano	
	Percorsi extraurbani da recuperare e salvaguardare	
	Percorso ciclabile	
	S.U.E.	
	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	
	Fasce pericolosità Valditia:	
		fascia A
		fascia B di progetto

LEGENDA DI PIANO REGOLATORE scala 1:2.000

	Area ad elevato rischio idrogeologico	art. 21
	Area di importanza storico-artistica e documentario-paesaggistica	artt. 30 31
	Area di importanza naturalistico-ambientale	art. 29
	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 di nuovo 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 produttiva agricola	art. 39 art. 40
	Area produttiva agricola con recupero residenziale	art. 40.4
	Area agricola di tutela per futuro ampliamento	art. 47
	Area per il sistema pubblico della mobilità	art. 23
	Delimitazioni fasce di rispetto	
	Area per il sistema pubblico dei servizi	art. 25
	Aree commerciali - addensamenti	
	Aree commerciale di nuovo impianto localizzazioni L1	art. 35 bis

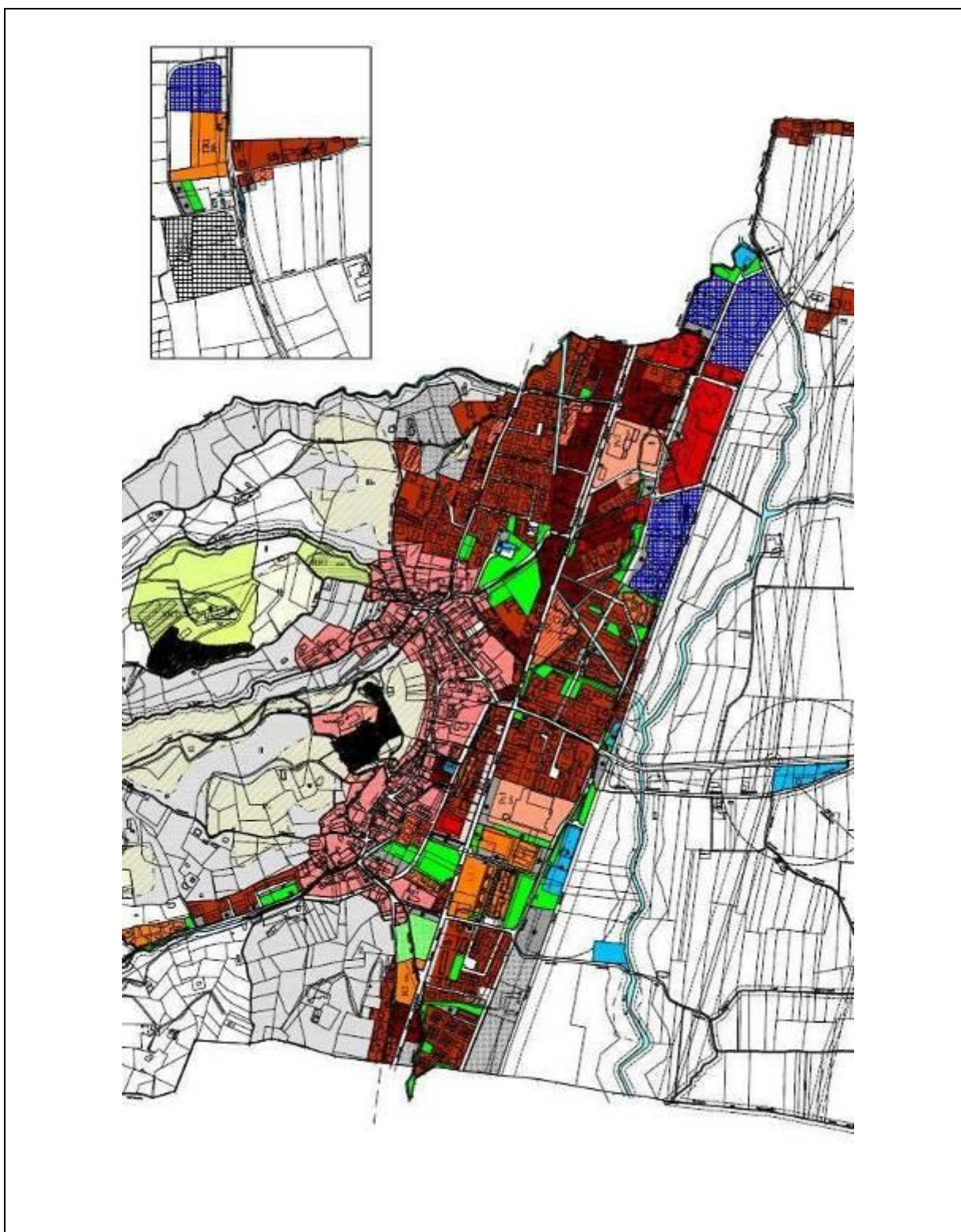
NUOVA LEGENDA DI PIANO REGOLATORE scala 1:2.000

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	
	SR Aree di importanza storico-artistica	art. 30
	DR Aree 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	
	Aree commerciali - addensamenti	art. 35 bis
	Aree commerciale di nuovo impianto localizzazioni L1	
	Centro Storico	
	Perimetrazione abitato	
	Arredo urbano	
	S.U.E.	

SITUAZIONE ATTUALE P.R.G.

Fuori scala

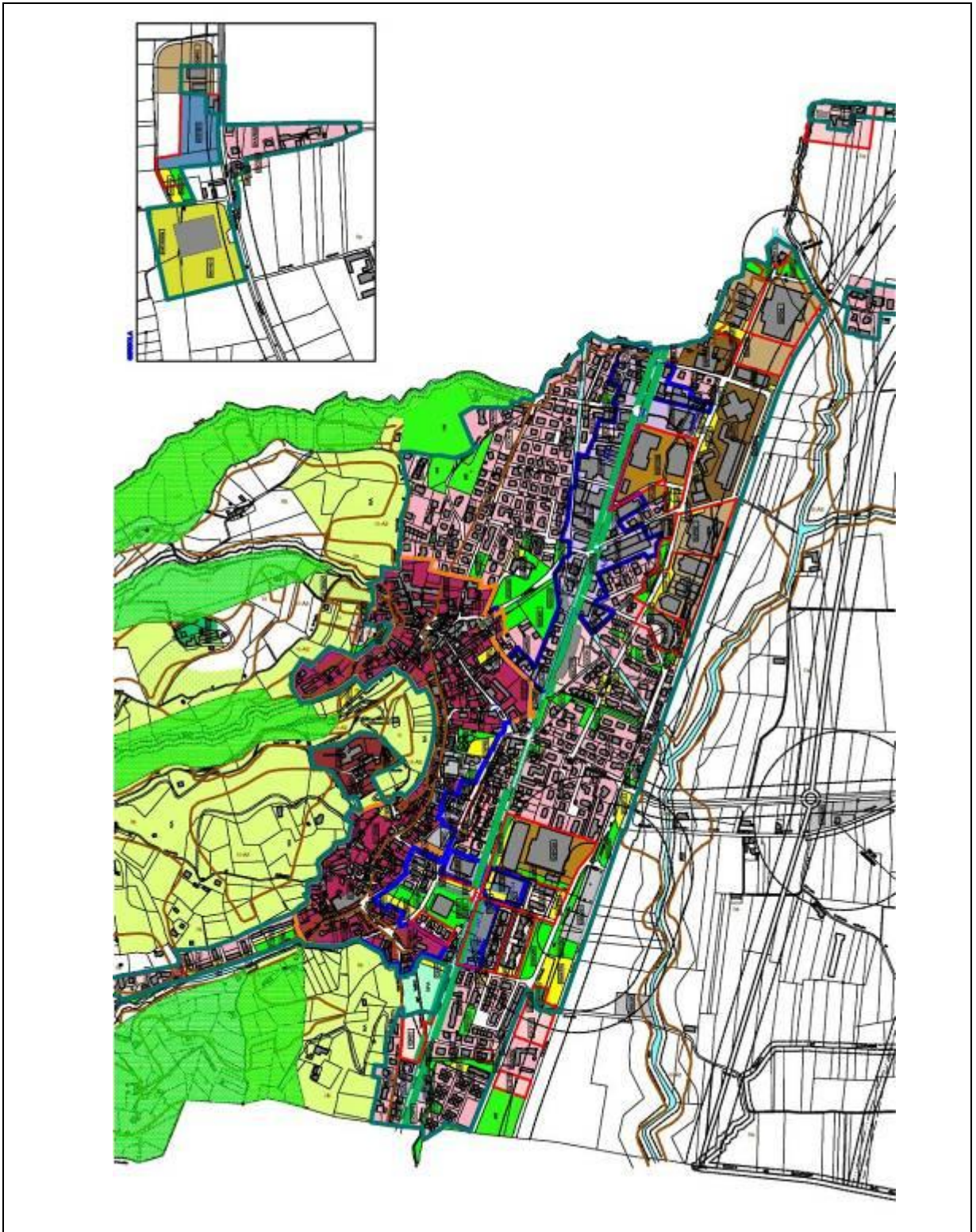
Oggetto n. **1**



VARIANTE STRUTTURALE 2/15 – PLANIMETRIE RIORDINATE

Fuori scala

Oggetto n. **1**



NORME DI ATTUAZIONE

Nuova **LEGENDA**

N.d.A.

Aree funzionali ambientali

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	Aree riservate alla ferrovia e agli impianti relativi.....	Art. 23.10
NA	Area di importanza naturalistico ambientale.....	Art. 29

Servizi pubblici

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

Aree residenziali

SR	Area di importanza storico-artistica.....	Art. 30
DR	Area di importanza documentario-paesaggistica	Art. 31
RR	Area produttiva agricola con recupero residenziale.....	Art. 30.4a
CR1	Area residenziale di completamento edilizio	Art. 31.5
AR	Area residenziale di assestamento edilizio / verde privato	Art. 33
CR	Area residenziale di completamento edilizio / verde privato..... nel Centro Storico	Art. 34
R	Area residenziale 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

Aree produttive

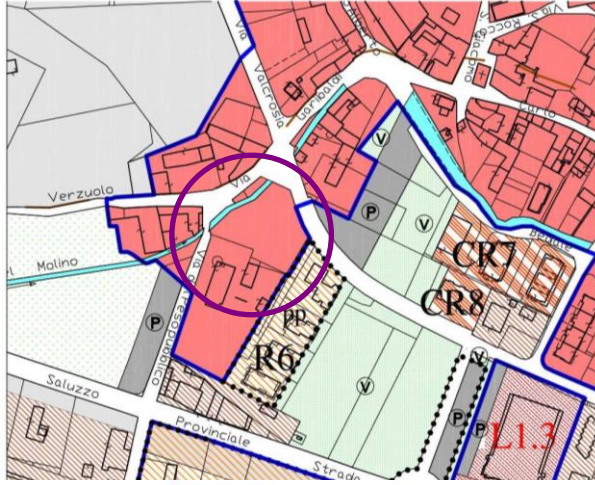
PE	Area produttiva di assestamento edilizio	Art. 36
PC	Area produttiva di completamento edilizio	Art. 36
P	Area produttiva di nuovo impianto	Art. 37
PA	Area per nuovi impianti agricoli industriali.....	Art. 38
H	Area produttiva agricole	Art. 39-40
HCS	Area produttiva agricola / Centro di sperimentazione.....	Art. 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

NORME DI ATTUAZIONE

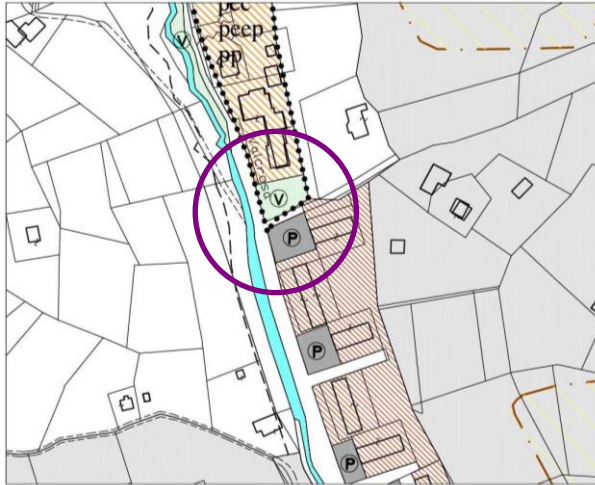
Correzione ed integrazione di contenuto relativamente solo alle modifiche di variante.
Aggiornamento di impaginazione e di riferimento con sigle aree per le parti non in variante.

TABELLA RAFFRONTATIVA SIGLE AREE

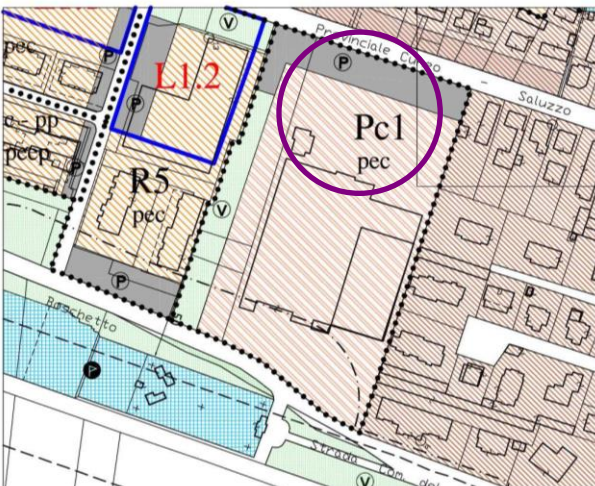
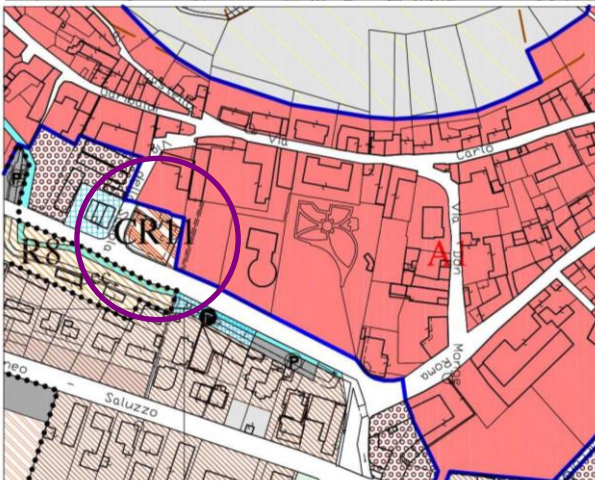
<u>Sigle di area esistenti</u>		<u>N.d.A.</u>
CR	Area residenziale di completamento edilizio / verde privato.....	Art. 34
CR1	Area residenziale di completamento edilizio nel Centro Storico.....	Art. 31.5
R	Area residenziale di nuovo impianto / verde privato.....	Art. 35
TR	Area commerciale di nuovo impianto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



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

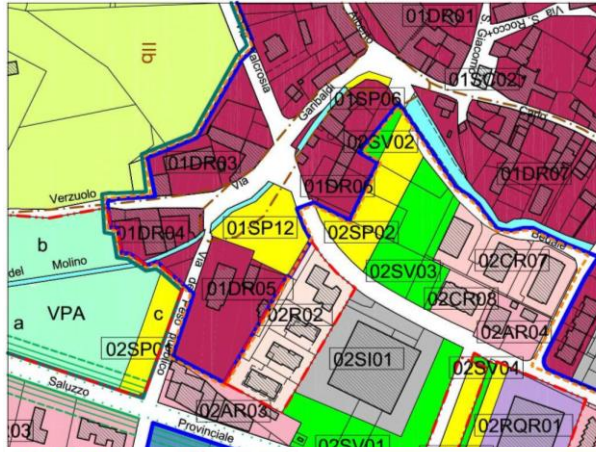


- ✓ Il trasferimento di destinazione d'uso con l'area V sulla strada vicinale di Valcrosa più a monte dell'area 01RC1g, a parità di superficie e quindi di quantità di servizi e di capacità edificatoria.



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

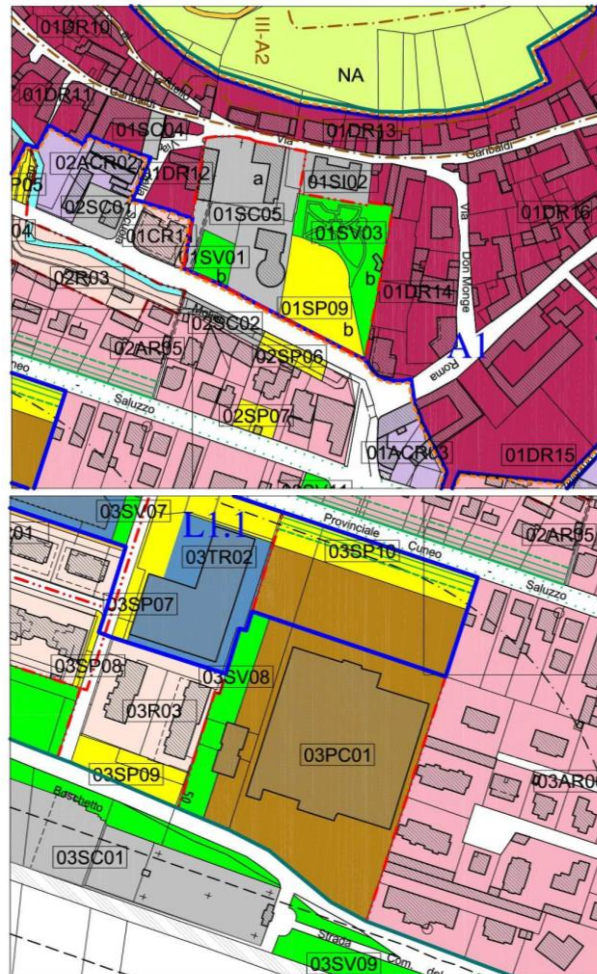
I



II



III



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

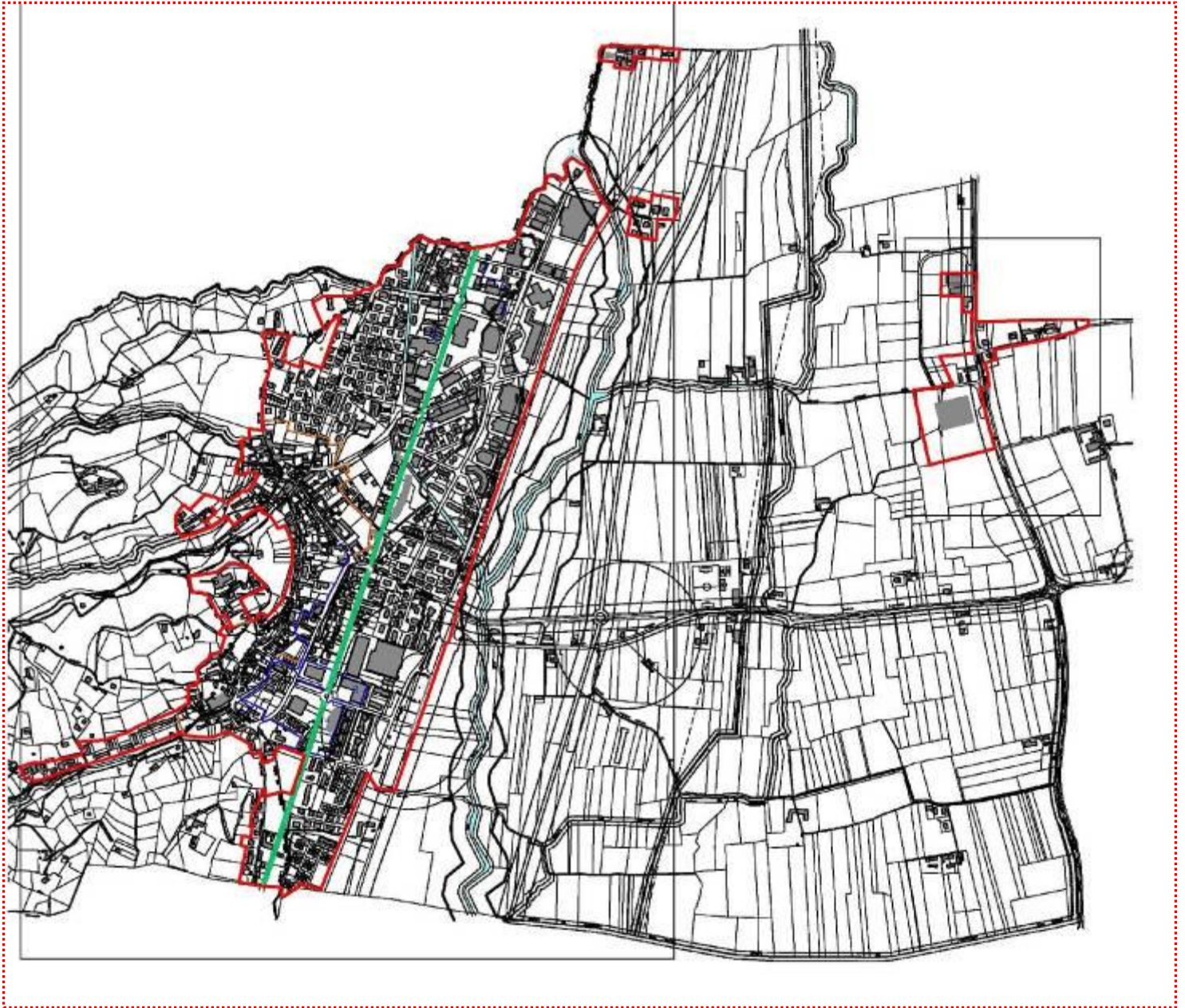
NORME DI ATTUAZIONE

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 rittrovabili 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 ai 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 sgraficcato.
	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 ai 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 sgraficcato.
da moderata a elevata	classe III ind	<p>Porzioni di territorio inedificate, ma con possibile presenza di edifici sparsi, ritenute potenzialmente dissestati (aree ad incerto stabilità, aree caratterizzate da fattori geomorfologici e geotecnici penalizzanti, aree con attività eccessiva, ecc.).</p> <p>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, geotecniche dirette di dettaglio, in ottemperanza a quanto previsto dalla Circolare 16/06/1997 e D.D.M. 14.01.2008 e 11.03.88.</p>

classe III-B2	[colore]	Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica sono tali da imporre interventi di risassetto territoriale. In assenza di tali interventi di risassetto sarà consentito lo sola manutenzione ordinaria e straordinaria. A seguito delle opere di risassetto 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	[colore]	Porzioni di territorio a ridosso delle fasce fluviali (B-P1), 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 delle N.T.A. di 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 abilitate siano realizzate ad una quota compatibile con la piena di riferimento.
classe III-A2	[colore]	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - in frana attiva (Fa) e quiescente (Fq); - esondabili da acque ad elevata energia e/o bollente (nota: cautelarmente le fasce Eb 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 B9 non incluse nella Classe III-A1. <p>Interventi edili ammessi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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: <ul style="list-style-type: none"> - ristrutturazione edilizia, senza aumenti di superficie e volume; - ampliamento per adeguamento igienico-funzionale; - la realizzazione di nuove infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico, nonché ampliamento o la ristrutturazione delle esistenti, purché compatibili con lo stato del dissesto esistente; - le opere di difesa idrogeologica.
elevata e molto elevata (Fa, Fq) (Ea, Eb, Em)	[colore]	
Fa	[colore]	
Fq	[colore]	
Ea	[colore]	
Eb	[colore]	
Em	[colore]	

<p>Rio Torto (Nr. 379 elenco delle acque pubbliche), a sedime demaniale. Prosegue nel Rivo Tagliata e Canale Bedarelli. Dissesto torrenziale areale, a intensità/pericolosità molto elevata, individuato sulla base di indagini idrauliche e morfologiche approfondite. La fascia di rispetto corrisponde alla Classe III-A2.</p>		<p>Si applicano le fasce di rispetto previste dal R.D. n.523/1904 e dalla L.R. n.56/77, art. 29.</p>
<p>Aste torrenziali (Rivo Valcroca, Rivo Santa Brigida, Combale Santo), canali inrigi e tratti lambinati a pericolosità molto elevata (Ea). La fascia di rispetto corrisponde alla Classe III-A2.</p>		<p>Si applica la fascia di rispetto di metri 10,00 dalla sponda incisa.</p>
<p>Tutti gli interventi edili, di trasformazione e modifica d'uso del tuolo dovranno garantirne e preservare le linee di scolo e drenaggio naturale delle acque meteoriche, senza condizionarne o modificarne negativamente il naturale deflusso verso il riceettore finale.</p>		<p>Nei tratti d'attraversamento del centro abitato si applica una fascia ridotta a metri 5,00.</p>

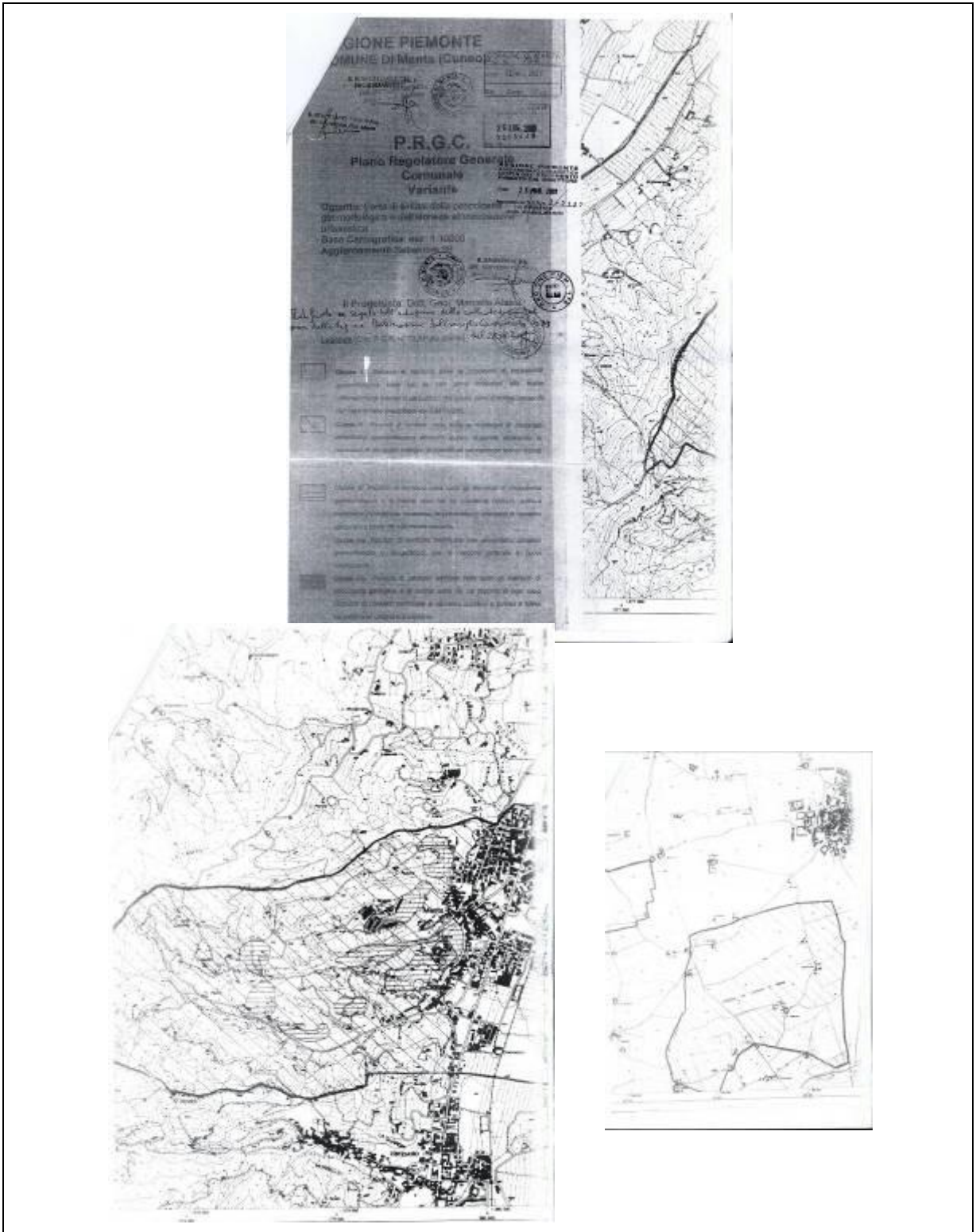
FASCE DI PERICOLOSITA' DEL T. VARATA



SITUAZIONE ATTUALE - CARTA DI SINTESI

Fuori scala

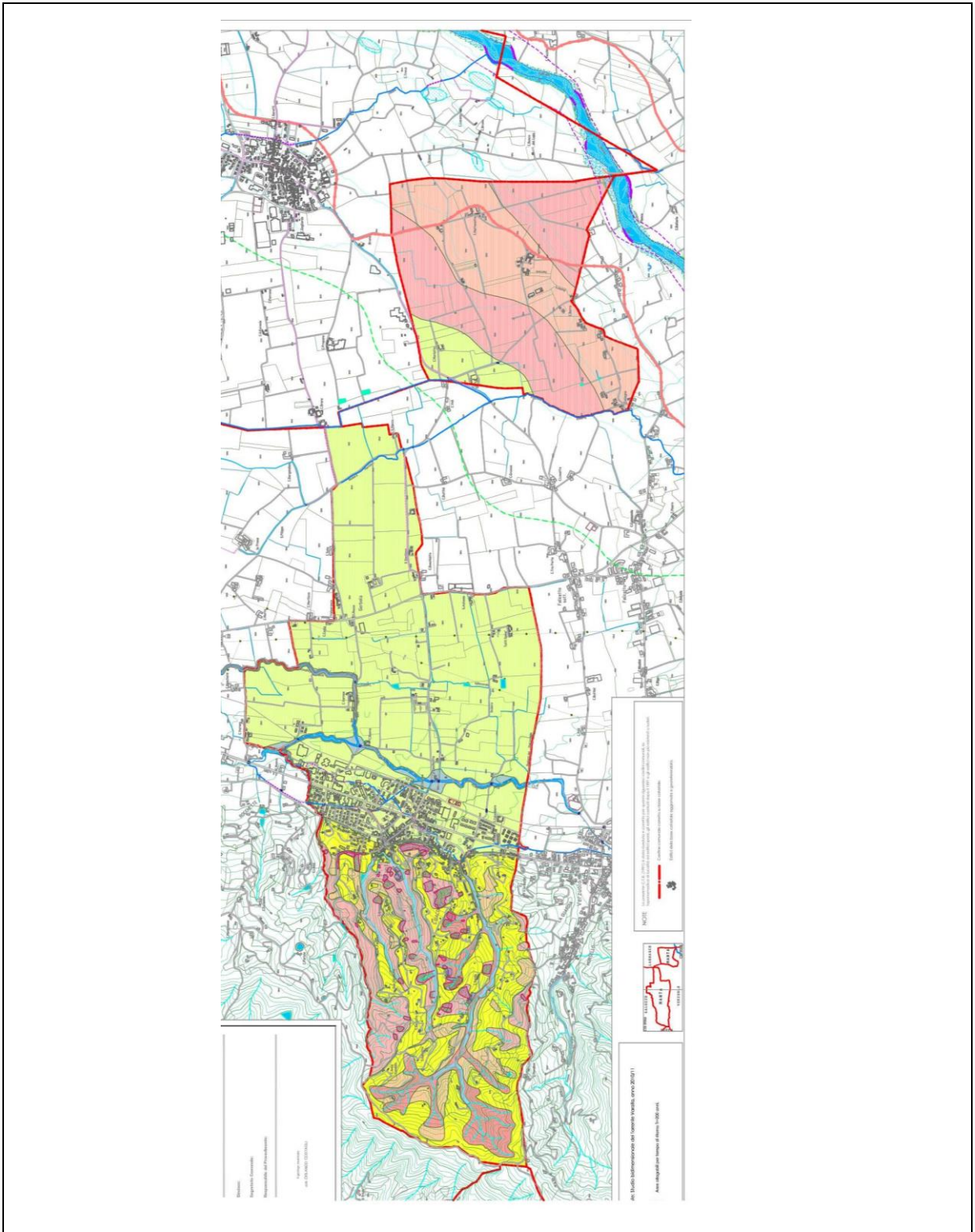
Oggetto n. **2**



VARIANTE STRUTTURALE 2/15 – CARTA DI SINTESI

Fuori scala

Oggetto n. **2**



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:.....	03CR15	mq. 3.000
.....	VPA	mq. 2.000
.....	03CR16a	mq. 2.000
.....	03CR16b	mq. 4.600
.....	In riduzione HR -(3.000-6.600-2.000-5009) =	mq. -12.100
	Servizi Pubblici	mq. 1.900
	03RPR01 (SP)	mq. 1.400
	03SV03	mq. 500
	Viabilità	mq. 400

S.U.L.		mq. 3.450
S.U.L. perequazione		mq. 750
	Volume:	mc. 10.350
	Volume da perequazione	mc. 2.250
	Capacità Insed. Res.:ab. 105	



NORME DI ATTUAZIONE

Art. 34 03CR15 – 03CR16

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

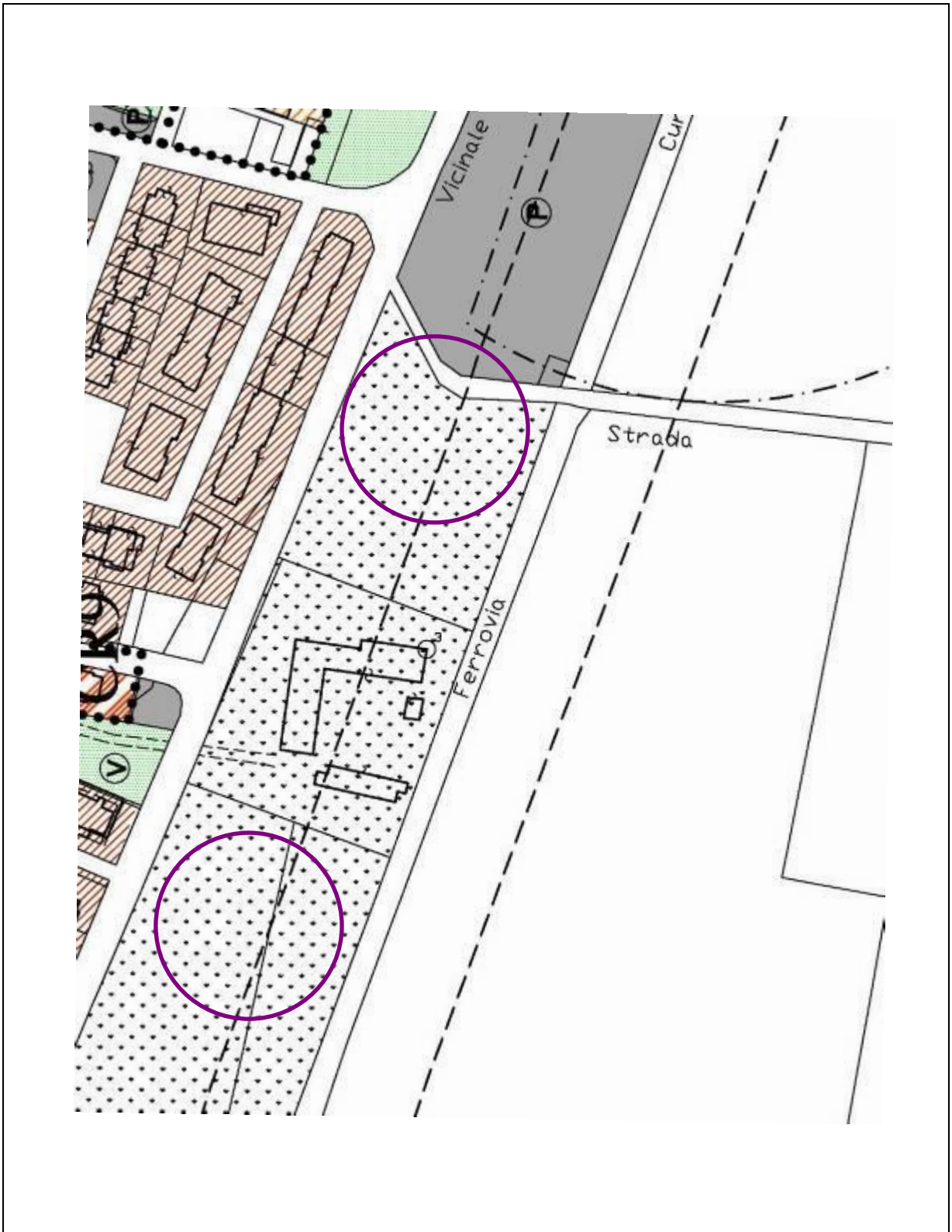
Prescrizioni di assetto qualitativo compositivo interpretativo delle vecchie cascine, con tipologia di fabbricati in allineamento all'esistente, pur articolati ma compatti su corti interne, per evitare lottizzazioni o case a schiera.

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

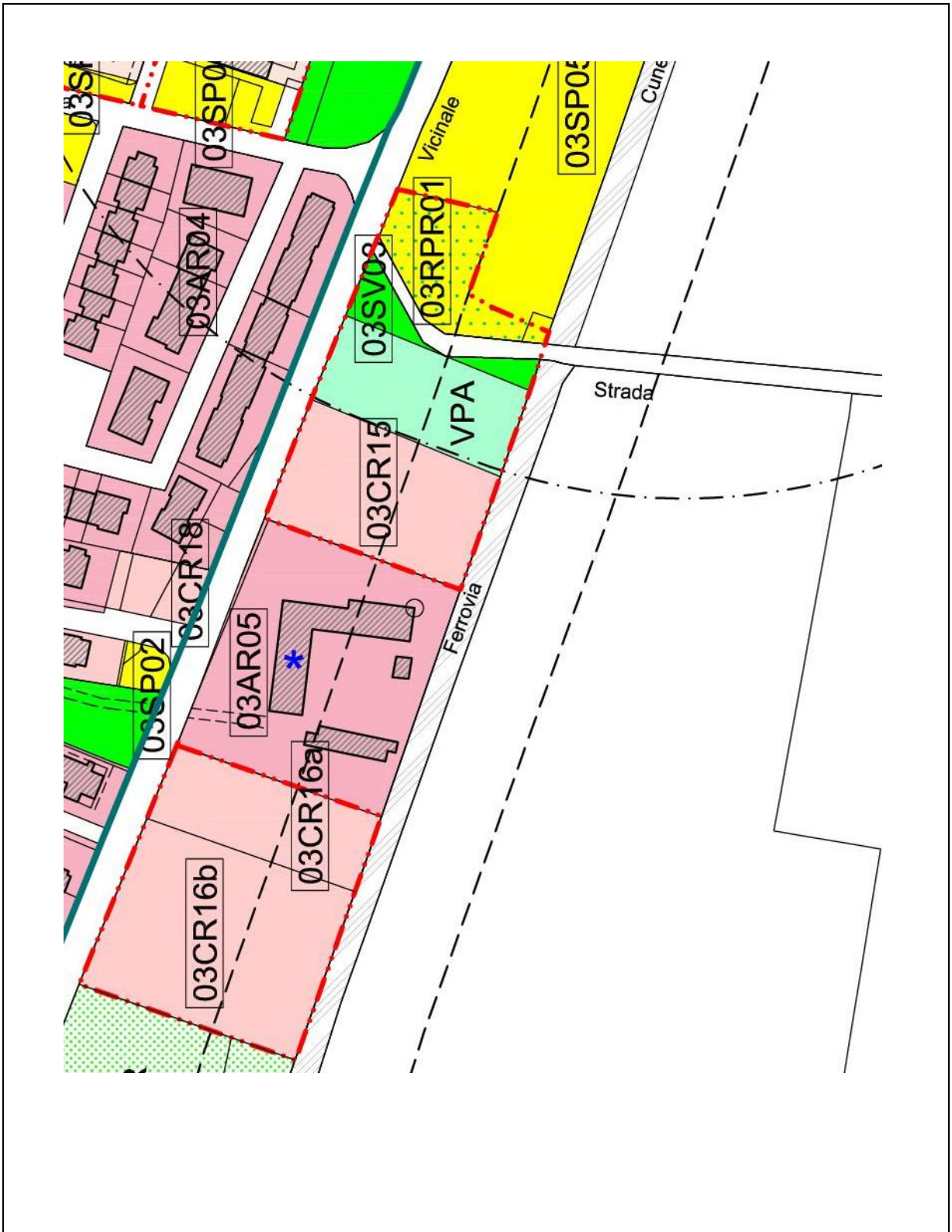
Oggetto n. **3**



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) Ripconversione 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.	
Servizi Pubblici	mq.	
RPR1 (SV)	mq.	1.400
Viabilità	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.

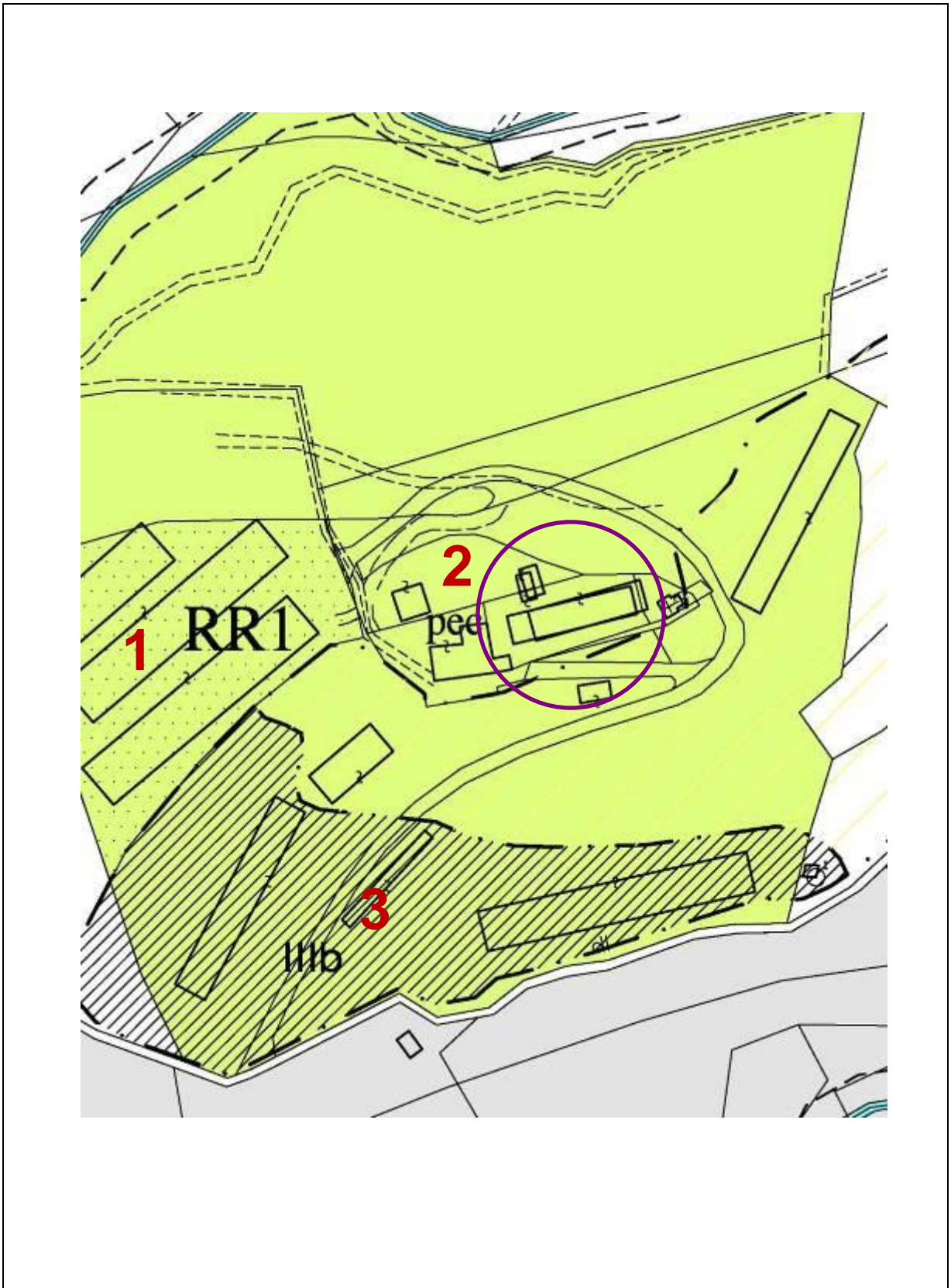
L'intervento si configura come compensazione ambientale, intesa come recupero a verde di aree impermeabilizzate, già compromesse dall'urbanizzazione e dismesse, aventi una superficie comparabile con quella per cui si prevede la trasformazione di area agricola esistente in residenziale di completamento 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

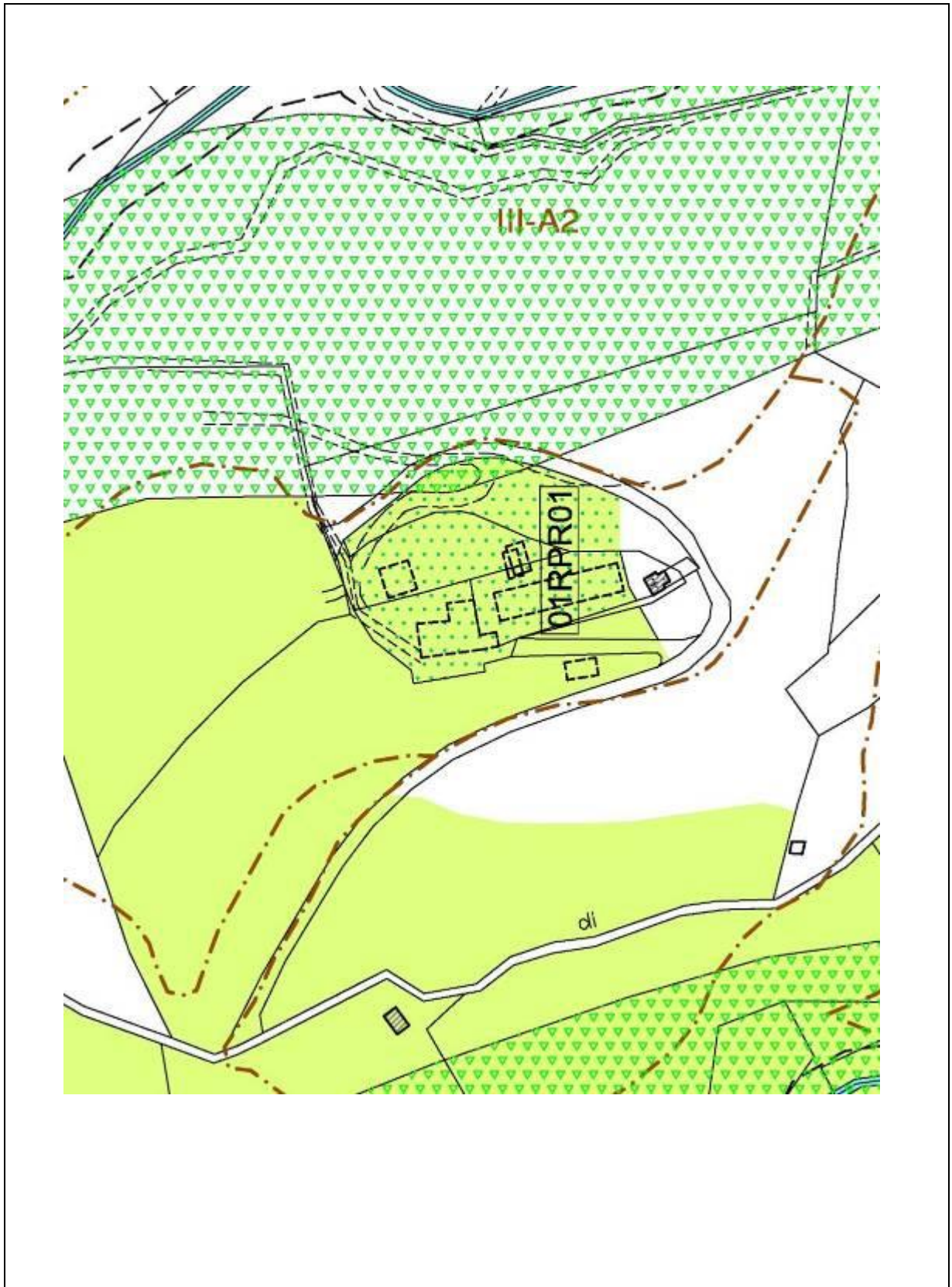
Oggetto n. **4**



VARIANTE STRUTTURALE 2/15

Scala 1:2.000

Oggetto n. **4**



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, a margine del territorio del comune di Verzuolo.

Sigla 03CR17.

Indice di utilizzazione fondiaria simile alle costruzioni circostanti pari a mq./mq. 0,30.



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.

DATI QUANTITATIVI

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

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



NORME DI ATTUAZIONE

ART. 34 - 03CR17

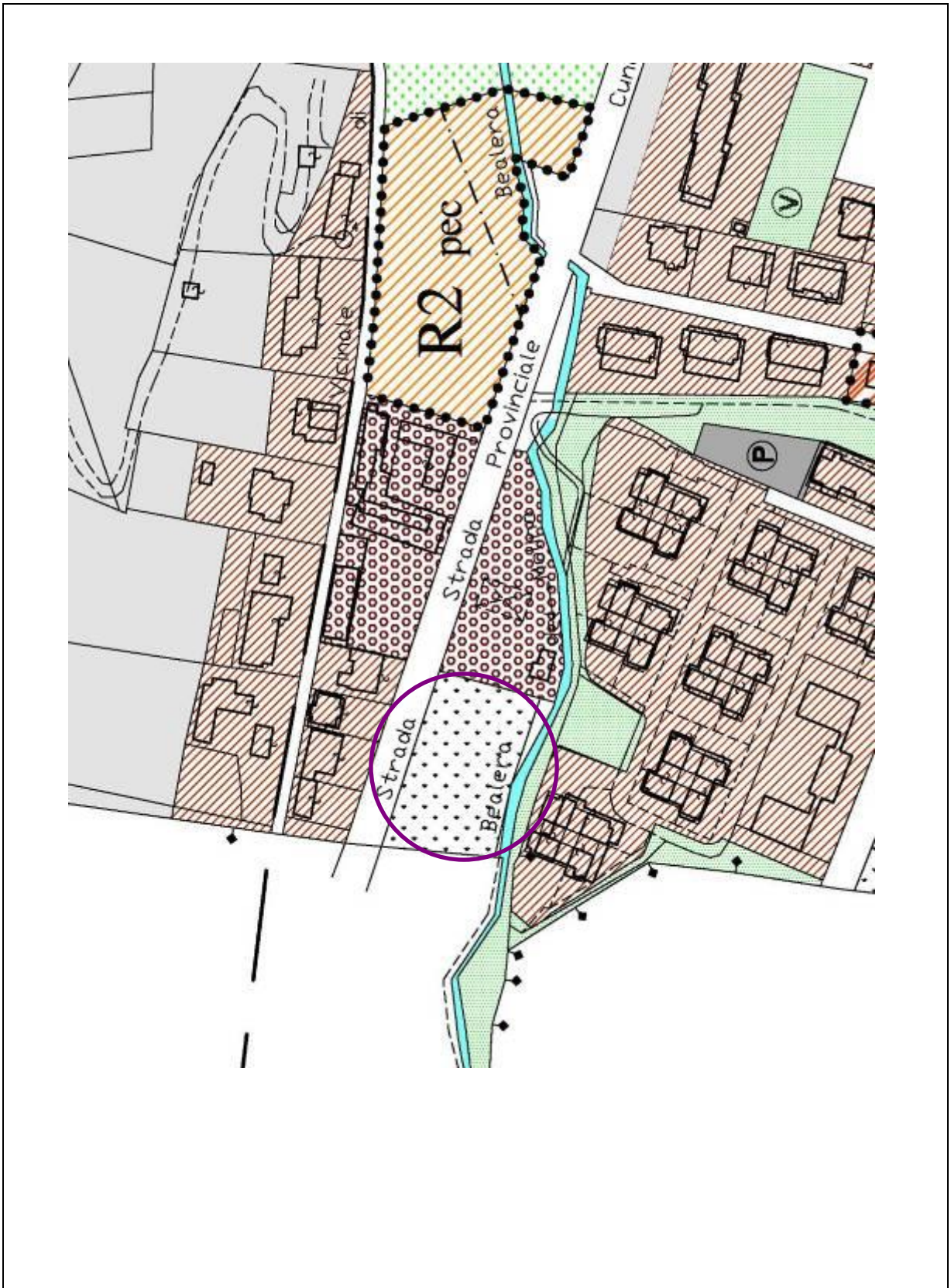
Sul - superficie utile lorda: predefinita	mq.	--
Ut - indice di utilizzazione territoriale:	mq./mq.	--
Uf - indice di utilizzazione fondiaria:	mq./mq.	0,30
Rc - rapporto di copertura:	%	30
Hm - altezza massima di edificazione:	m.	7,50
Np - numero piani:.....	n.	2
Df - distanze tra fabbricati: in aderenza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

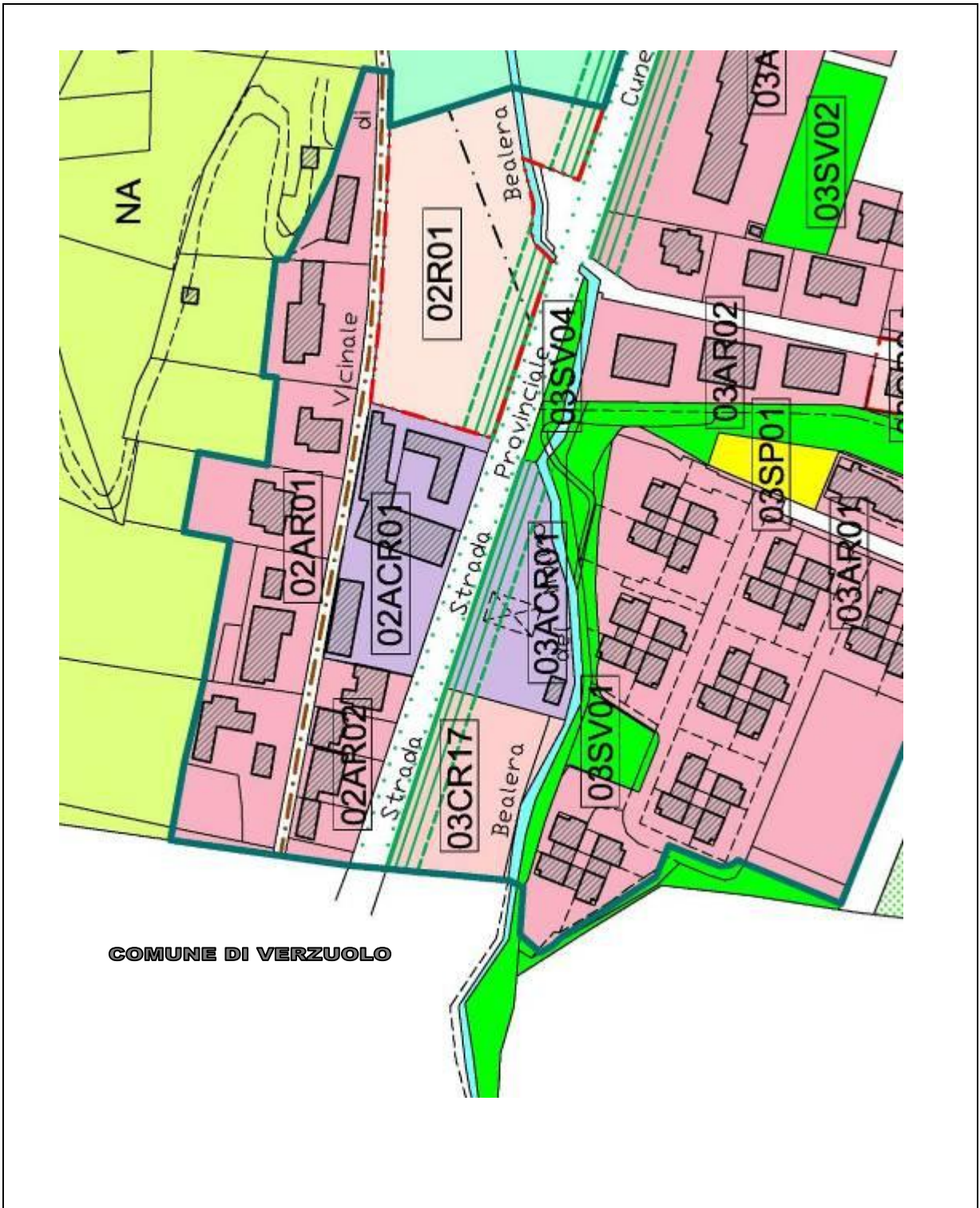
Oggetto n. **5**



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

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, nonché 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:.....	01CR01	mq. 2.265
.....	In riduzione NA mq. $-(2.265-1.555-90) =$	mq. -3.910
	01SV04	mq. 1.295
	01SV05	<u>mq. 260</u>
	Servizi Pubblici	mq. 1.555
	Fascia rispetto rio Santa Brigida	mq. 1.370 invariata
	Viabilità	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

Sul	- superficie utile lorda: predefinita	mq.	--
Ut	- indice di utilizzazione territoriale:	mq./mq.	0,15
Uf	- indice di utilizzazione fondiaria:	mq./mq.	--
Rc	- rapporto di copertura:	%	30
Hm	- altezza massima di edificazione:	m.	4,50
Np	- numero piani:.....	n.	1
Df	- distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate a:.....	m.	10,00
Dc	- distanze dai confini del lotto, ove non in aderenza, non inferiore a:.....	m.	5,00
Ds	- 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 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 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.

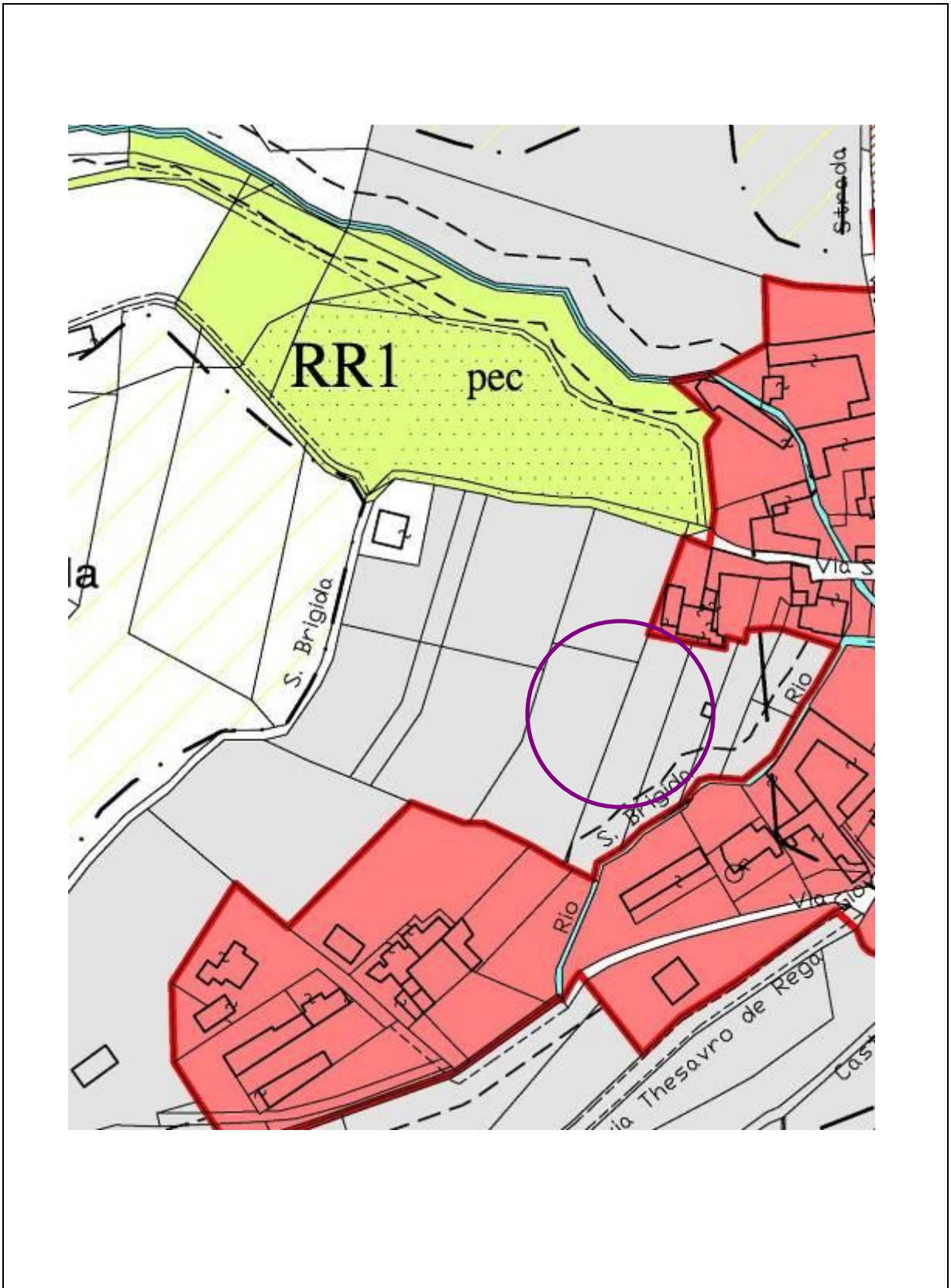
La nuova edificazione dovrà rispettare gli arretramenti dalla strada a norma dell'art. 23.3, la distanza di m. 10 dai fabbricati esistenti sui fondi limitrofi come indicato dall'art. 26.2 delle presenti norme e di almeno m 5 dal confine (art.15.4).

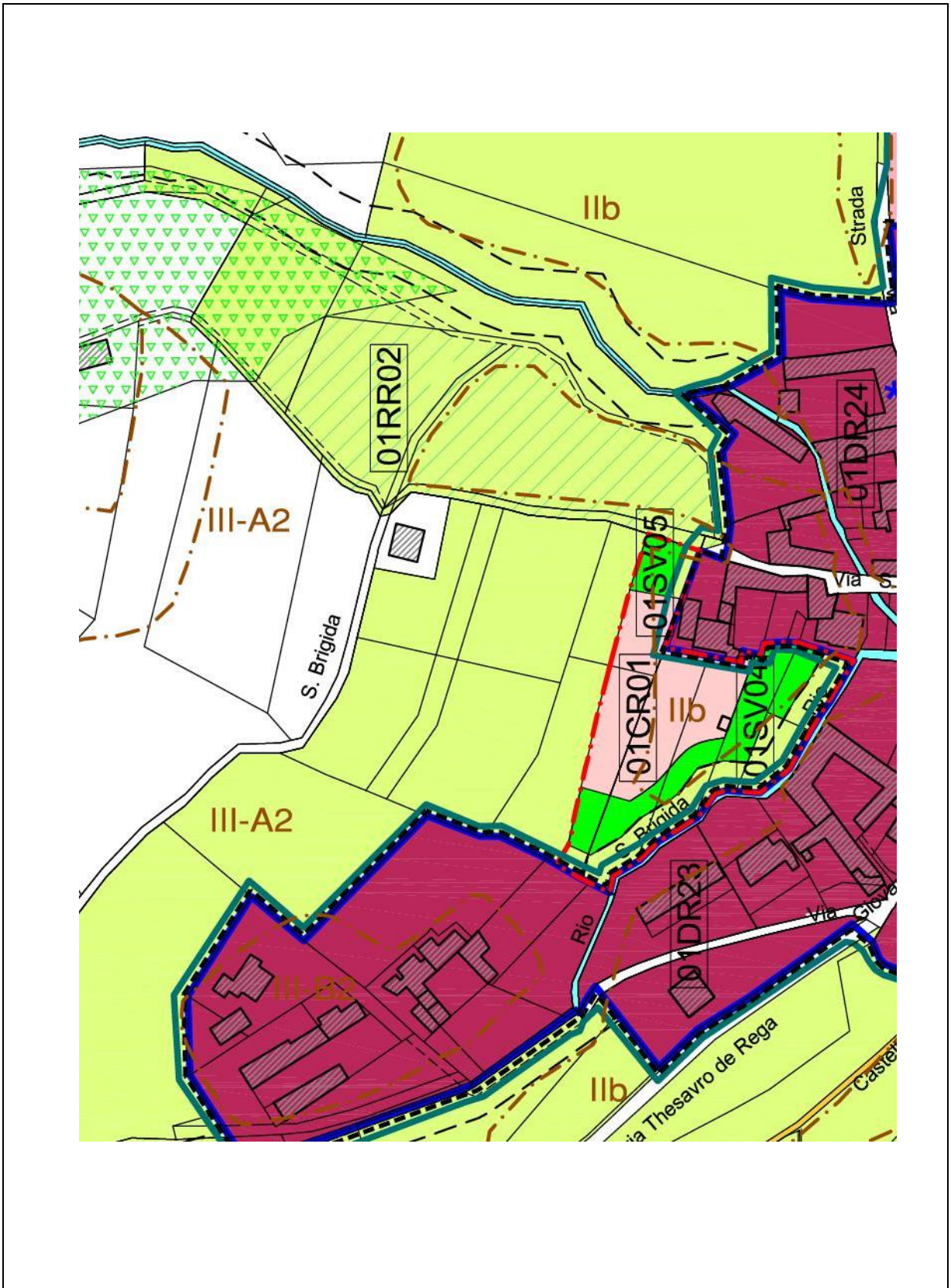
L'altezza massima ammissibile è di m. 4.50 misurata a norma dell'art. 15.3 ed in ogni caso non è ammesso più di un piano fuori terra più eventuale sottotetto.

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:.....	02CR18	mq. 1.290
.....	In riduzione ACR	mq. -1.290
Servizi Pubblici		mq.
Viabilità	mq.	mq.

S.U.L.		mq. 516
Volume:		mc. 1.548
Capacità Insed. Res.:ab.		13



NORME DI ATTUAZIONE

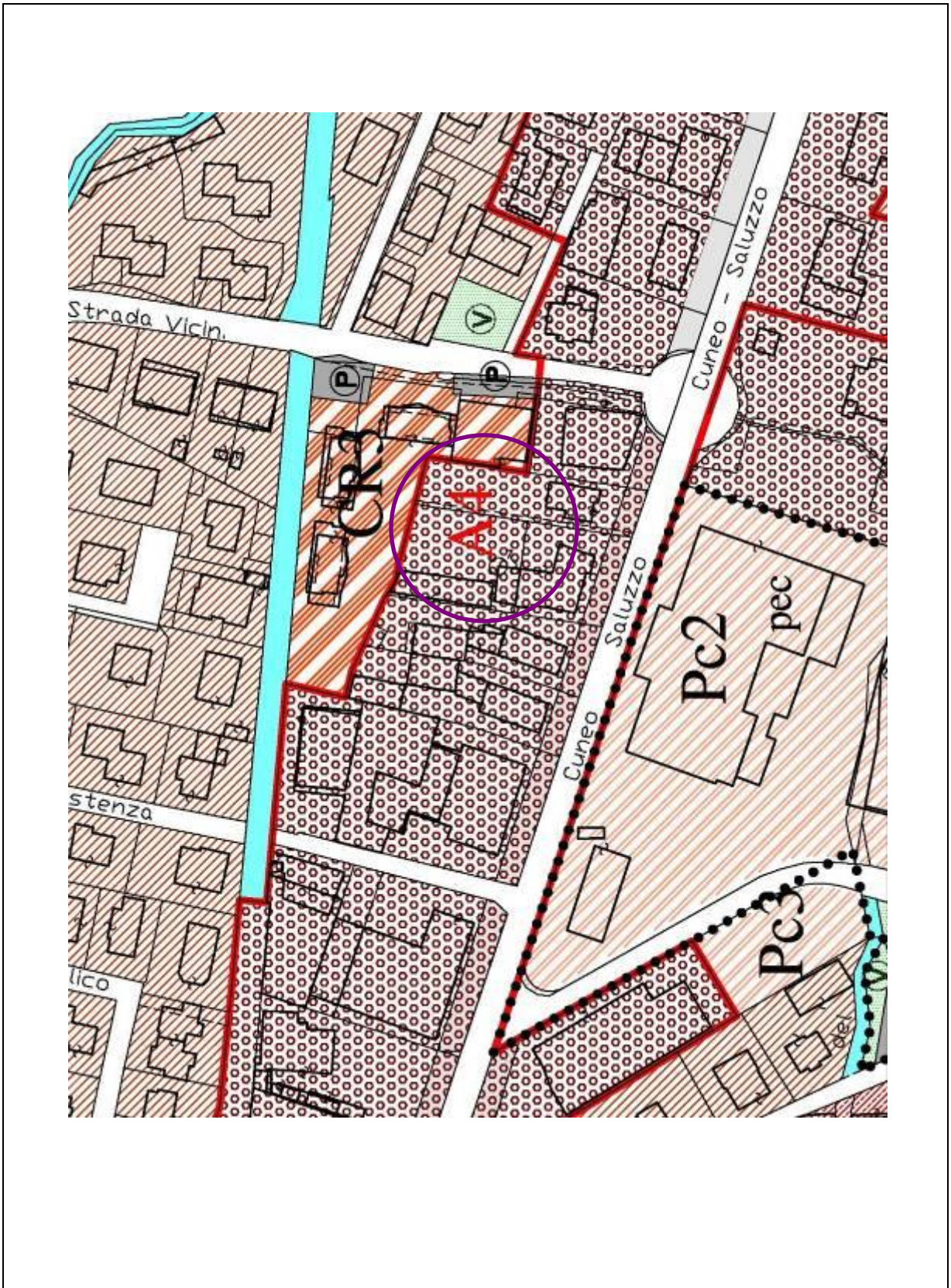
Art. 34 02CR18

Sul	- superficie utile lorda: predefinita	mq.	--
Ut	- indice di utilizzazione territoriale:	mq./mq.	--
Uf	- indice di utilizzazione fondiaria:	mq./mq.	0,40
Rc	- rapporto di copertura:	%	30
Hm	- altezza massima di edificazione:	m.	7,50
Np	- numero piani:.....	n.	2
Df	- distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate a:.....	m.	10,00
Dc	- distanze dai confini del lotto, ove non in aderenza, non inferiore a:.....	m.	5,00
Ds	- distanze da strade: non inferiore a:	m.	--

SITUAZIONE ATTUALE P.R.G.

Scala 1:2.000

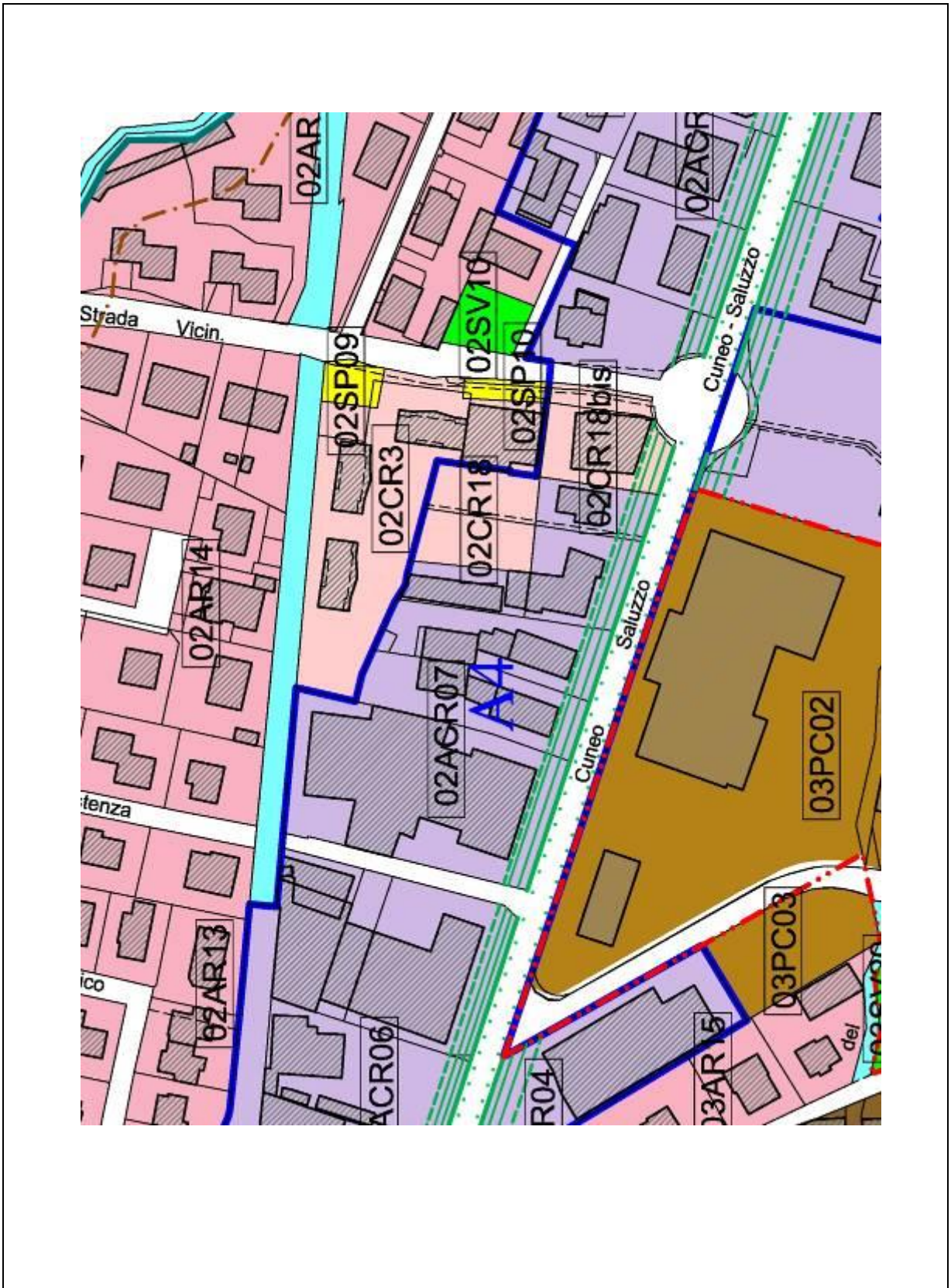
Oggetto n. **7**



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:.....	02CR19	mq. 500
.....	In riduzione ACR	mq. -500
Servizi Pubblici	mq.	
Viabilità	mq.	

S.U.L.	mq.	200
Volume:	mc.	600
Capacità Insed. Res.:ab.		5



NORME DI ATTUAZIONE

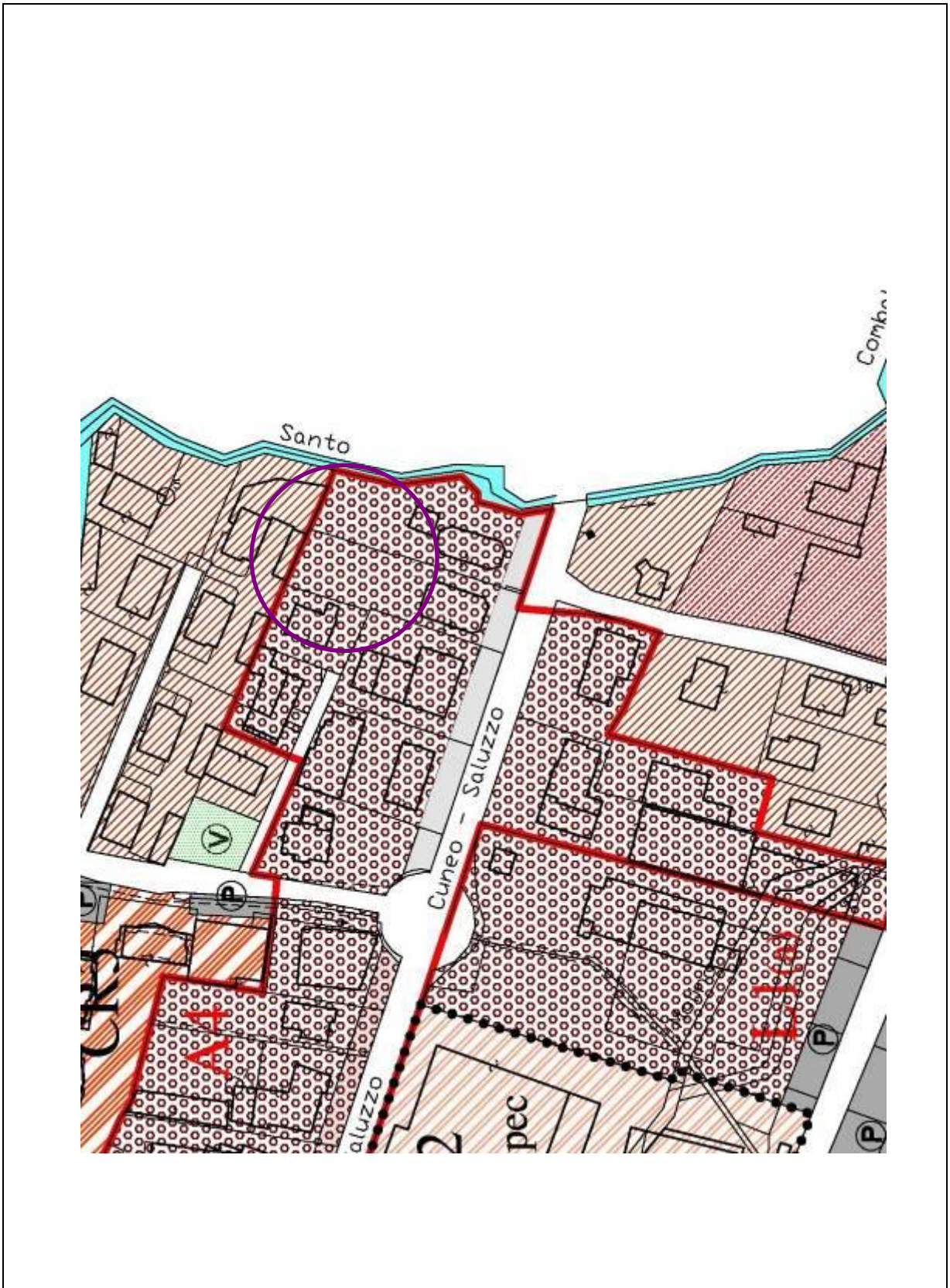
Art. 34 02CR19

Sul - superficie utile lorda: predefinita	mq.	--
Ut - indice di utilizzazione territoriale:	mq./mq.	--
Uf - indice di utilizzazione fondiaria:	mq./mq.	0,40
Rc - rapporto di copertura:	%	30
Hm - altezza massima di edificazione:	m.	7,50
Np - numero piani:.....	n.	2
Df - distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate a:.....	m.	10,00
Dc - distanze dai confini del lotto, ove non in aderenza, non inferiore a:.....	m.	5,00
Ds - distanze da strade: non inferiore a:	m.	--

SITUAZIONE ATTUALE P.R.G.

Scala 1:2.000

Oggetto n. **8**



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 ineditato.

DATI QUANTITATIVI

Superficie Territoriale:.....		mq. 612
Superfici Fondiarie:.....	-03CR18	mq. 612
.....	In riduzione H	mq. -612
Servizi Pubblici		mq.
Viabilità		mq.

S.U.L.		mq. 184
Volume:		mc. 552
Capacità Insed. Res.:ab. 5		



NORME DI ATTUAZIONE

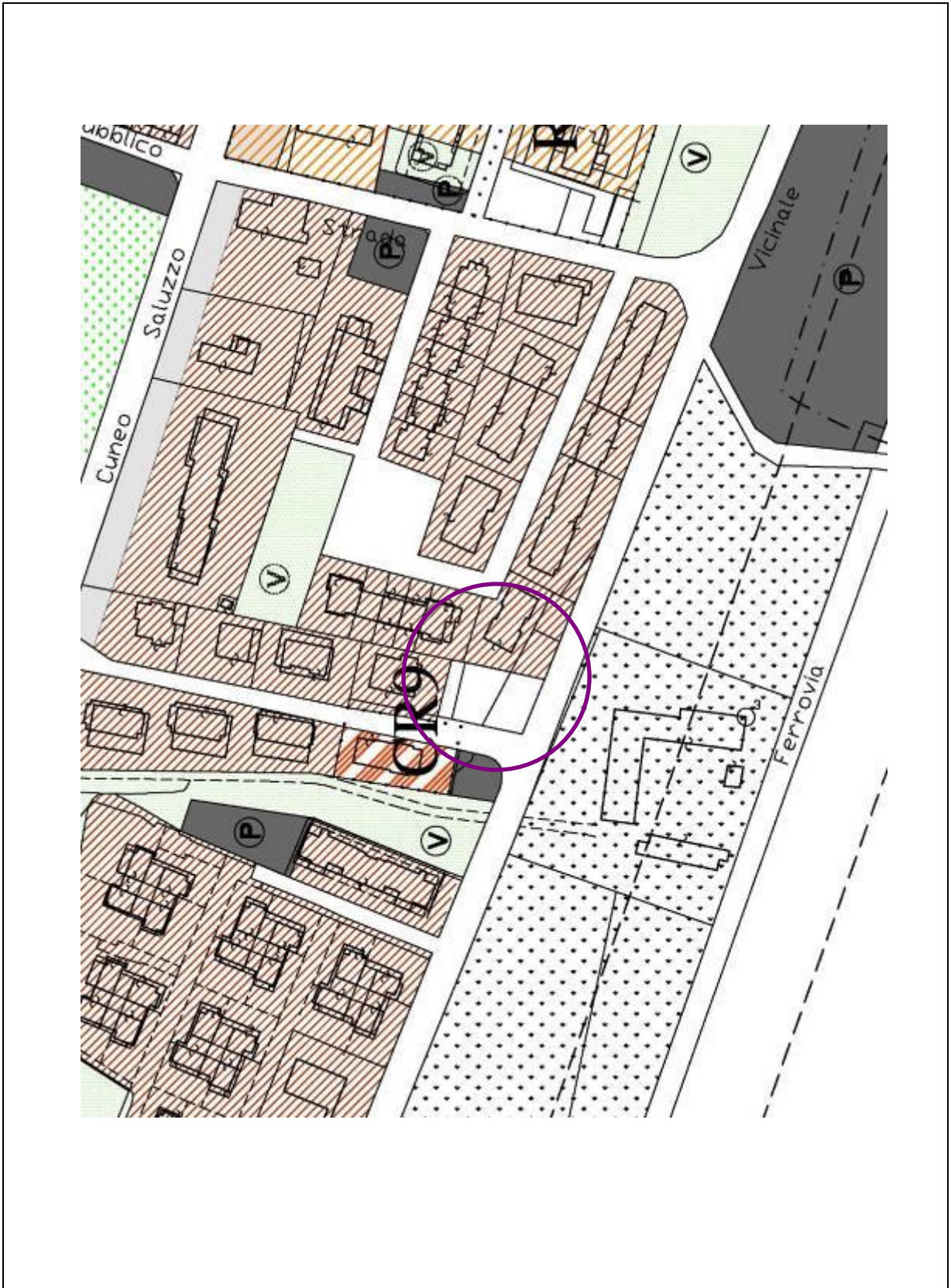
ART. 34 03CR18

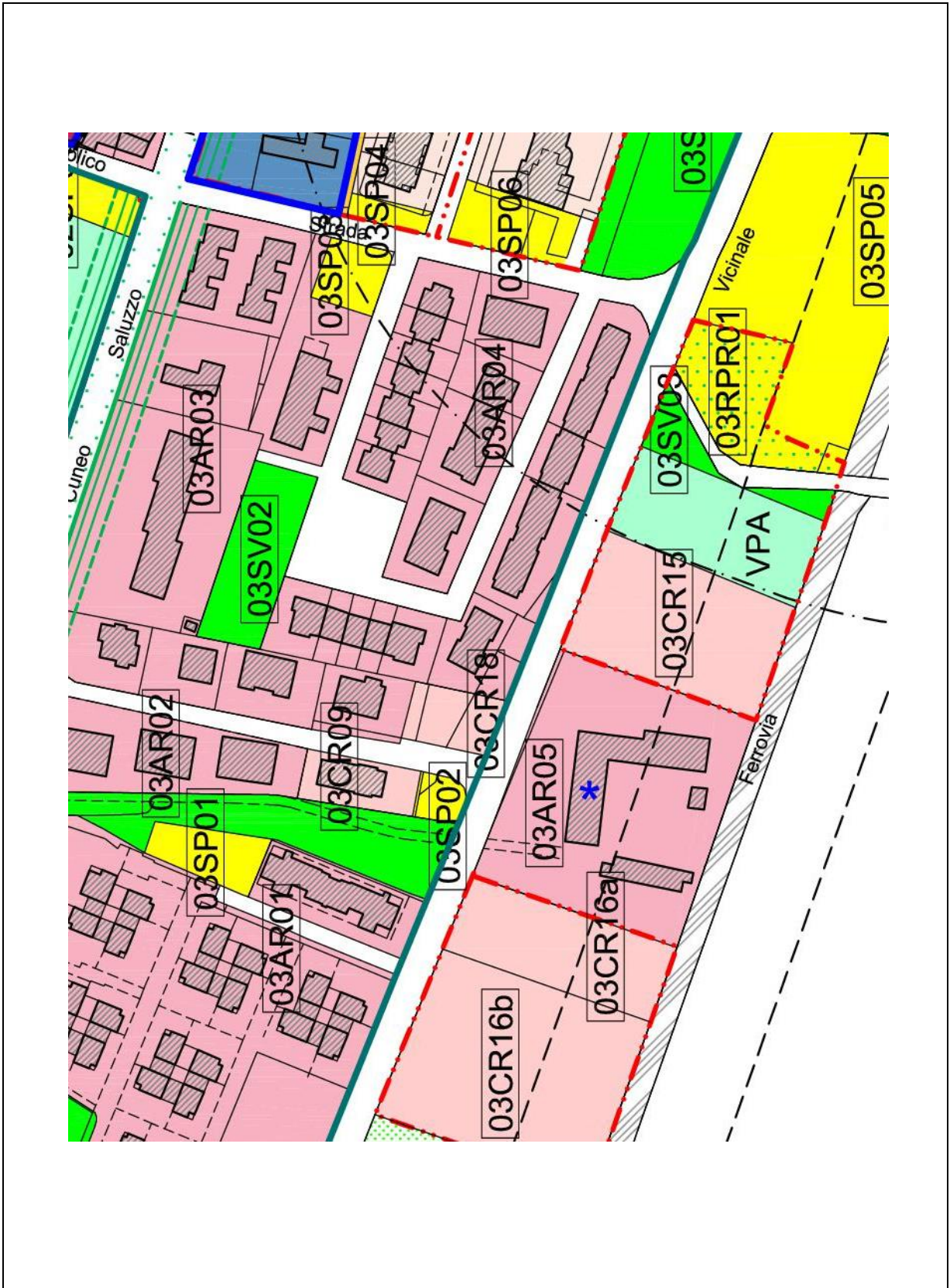
Sul	- superficie utile lorda: predefinita	mq.	--
Ut	- indice di utilizzazione territoriale:	mq./mq.	--
Uf	- indice di utilizzazione fondiaria:	mq./mq.	0,30
Rc	- rapporto di copertura:	%	30
Hm	- altezza massima di edificazione:	m.	7,50
Np	- numero piani:.....	n.	2
Df	- distanze tra fabbricati: in aderenza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

SITUAZIONE ATTUALE P.R.G.

Scala 1:2.000

Oggetto n. 9





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:

- 1. 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;
- 2. Punto tappa preferenziale:** ambientazione della centrale Piazza del Municipio con annessi Magazzini Comunali; **ambientazione "treehouses" o "case sugli alberi"**
- 3. 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;
- 4. 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 modificano 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:

- 1. 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.

2. 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'arroccamento 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.

3. 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.

4. **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.

Aspetto 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 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 01Sl01, con vincolo di inedificabilità.

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 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.

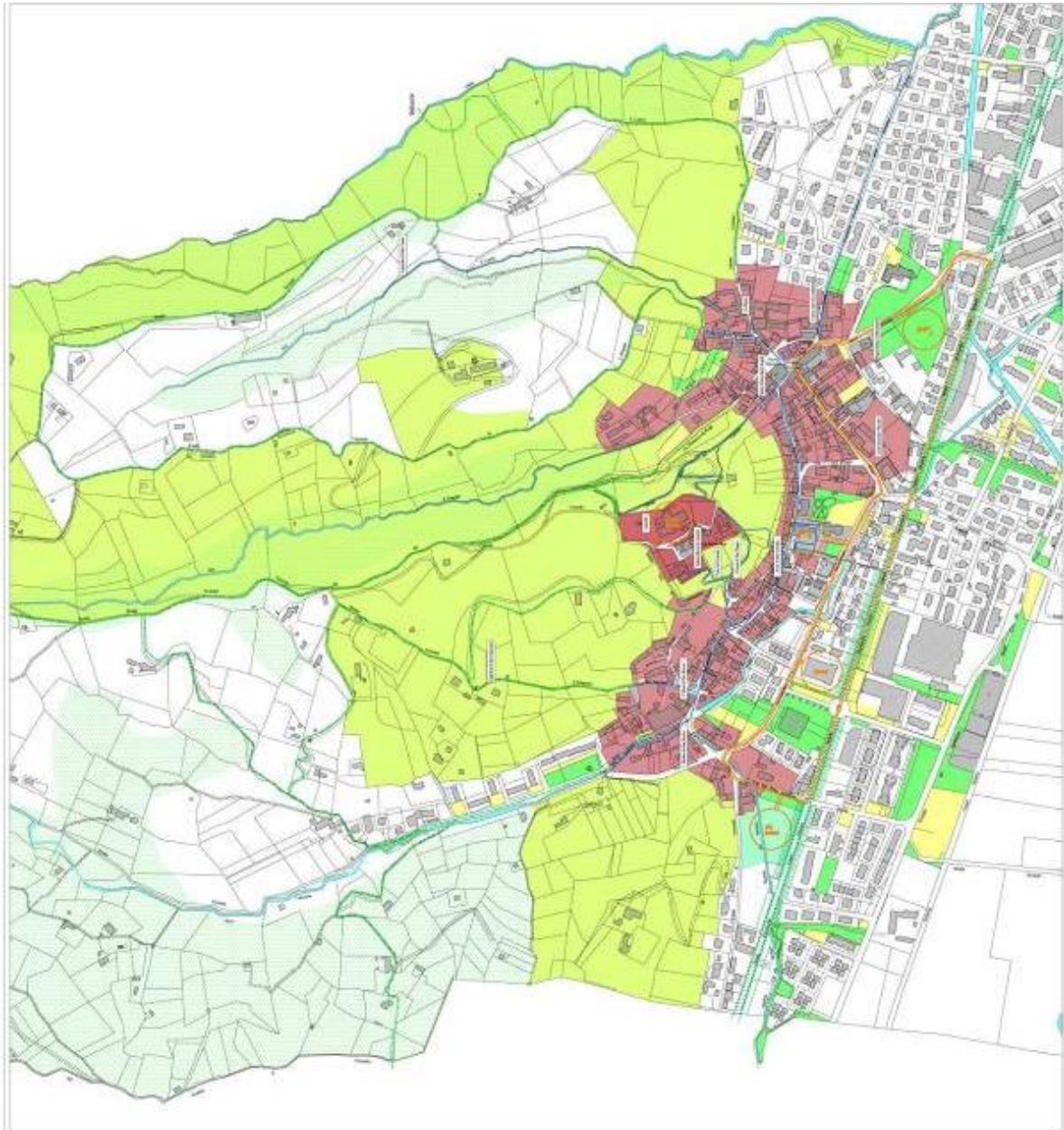
Le strutture sopraelevate dal suolo devono essere, a seguito di verifica geologica, agronomica e statica, integrata nel luogo e nella vegetazione, realizzate in legno e rispettare le norme generali di compatibilità ambientale, nonché le altre norme di funzionalità e di sicurezza costruttiva.

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





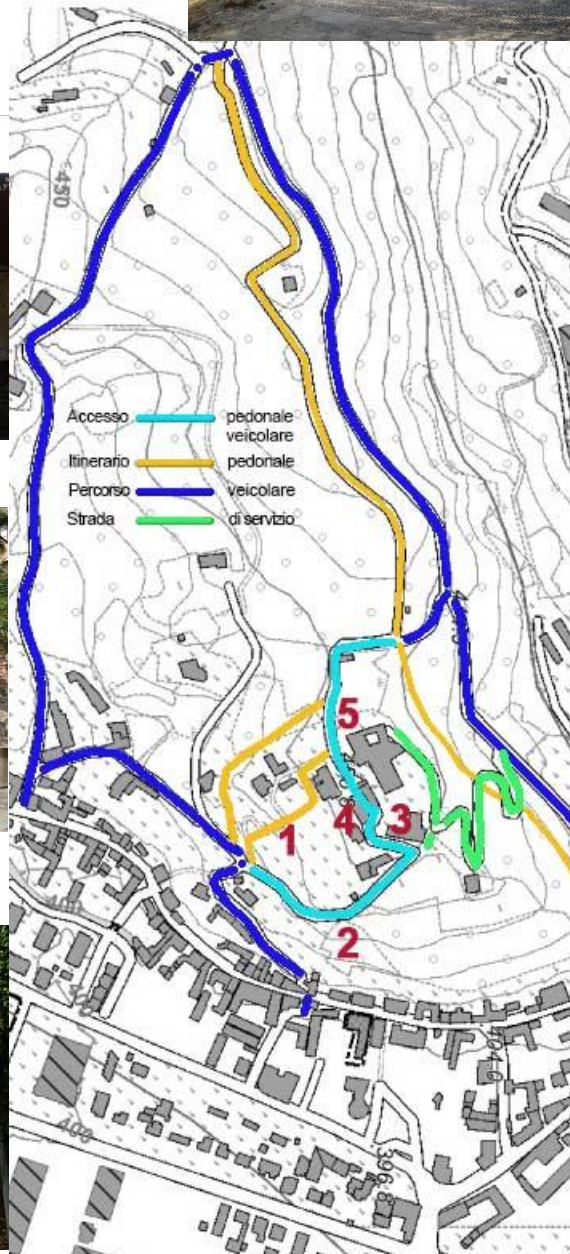
Itinerari Salita al Castello



5 Piazzale d'ingresso



4 Piazzale intermedio



3 Percorso interno



1 Scalinata



2 Accesso pedonale veicolare

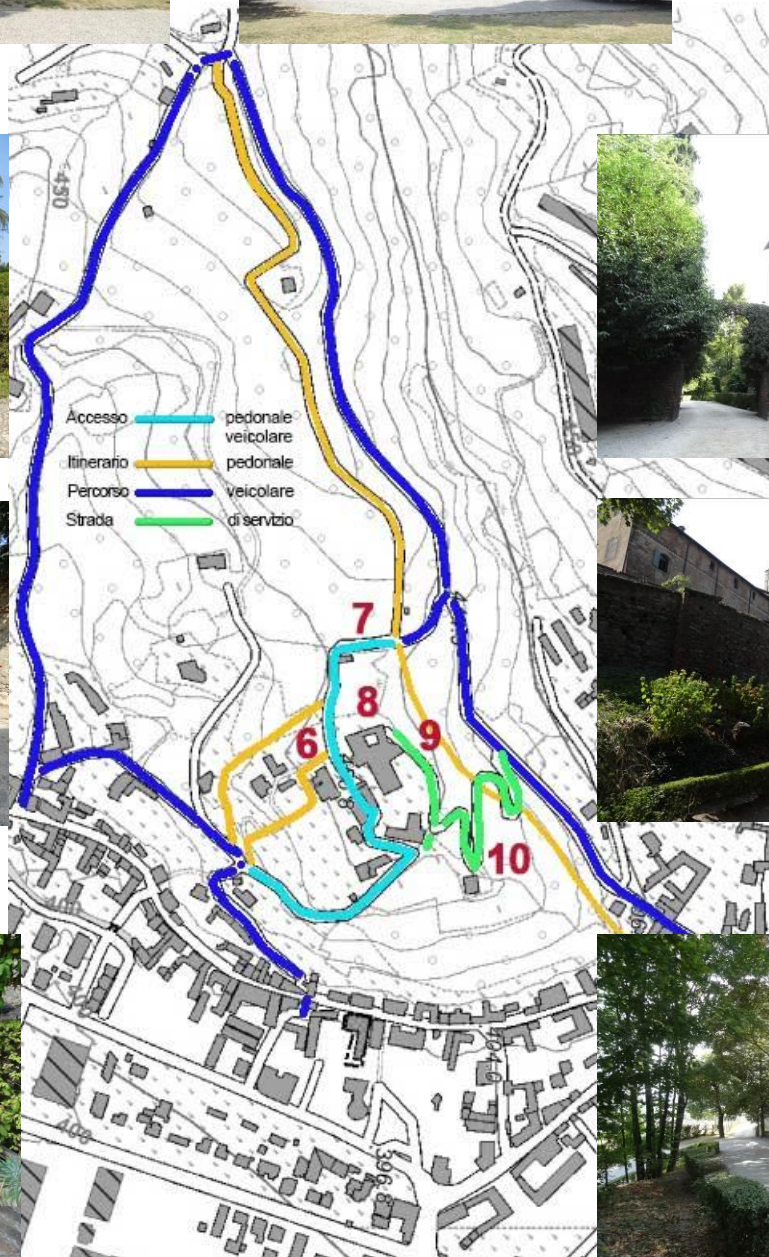




8 Piazzale principale di ingresso



7 Accesso pedonale veicolare

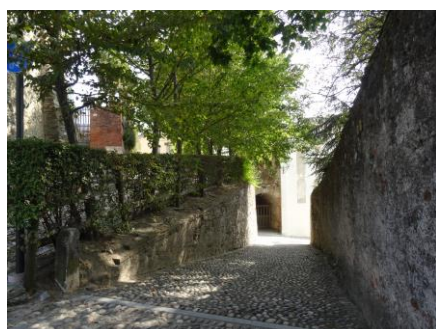


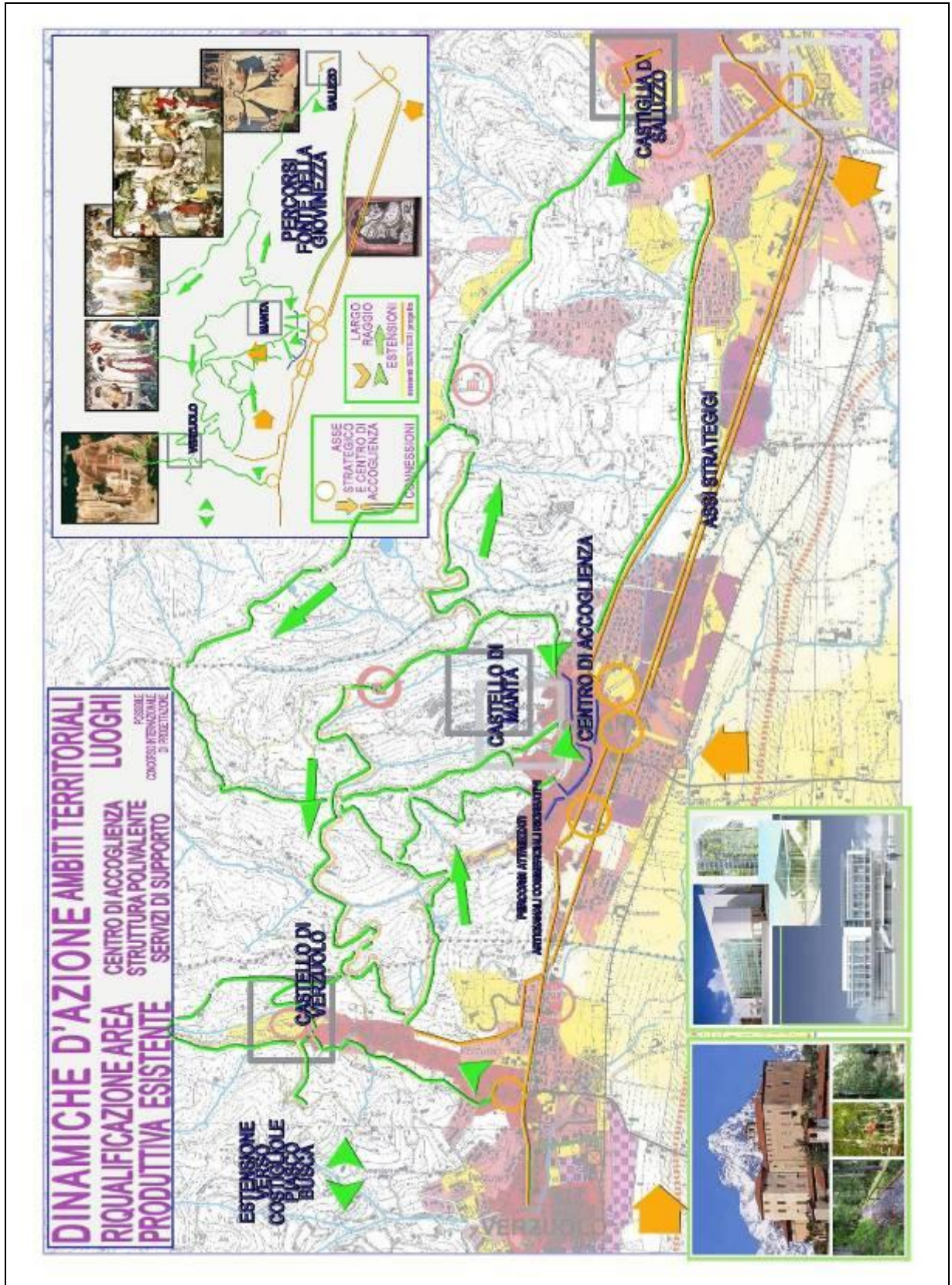
9 Percorso esterno

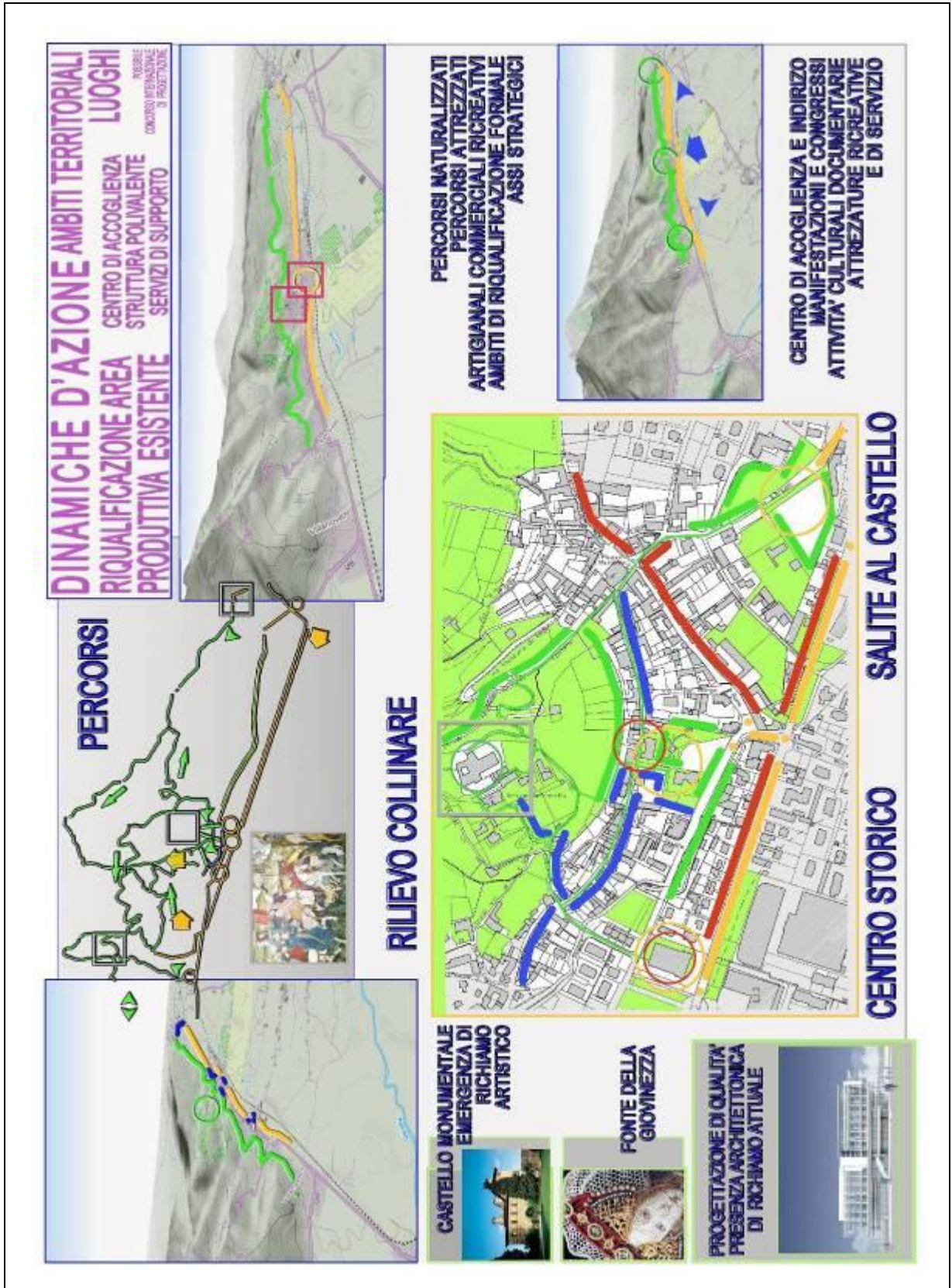


6 Discesa pedonale alla Chiesa

10 Strada di servizio



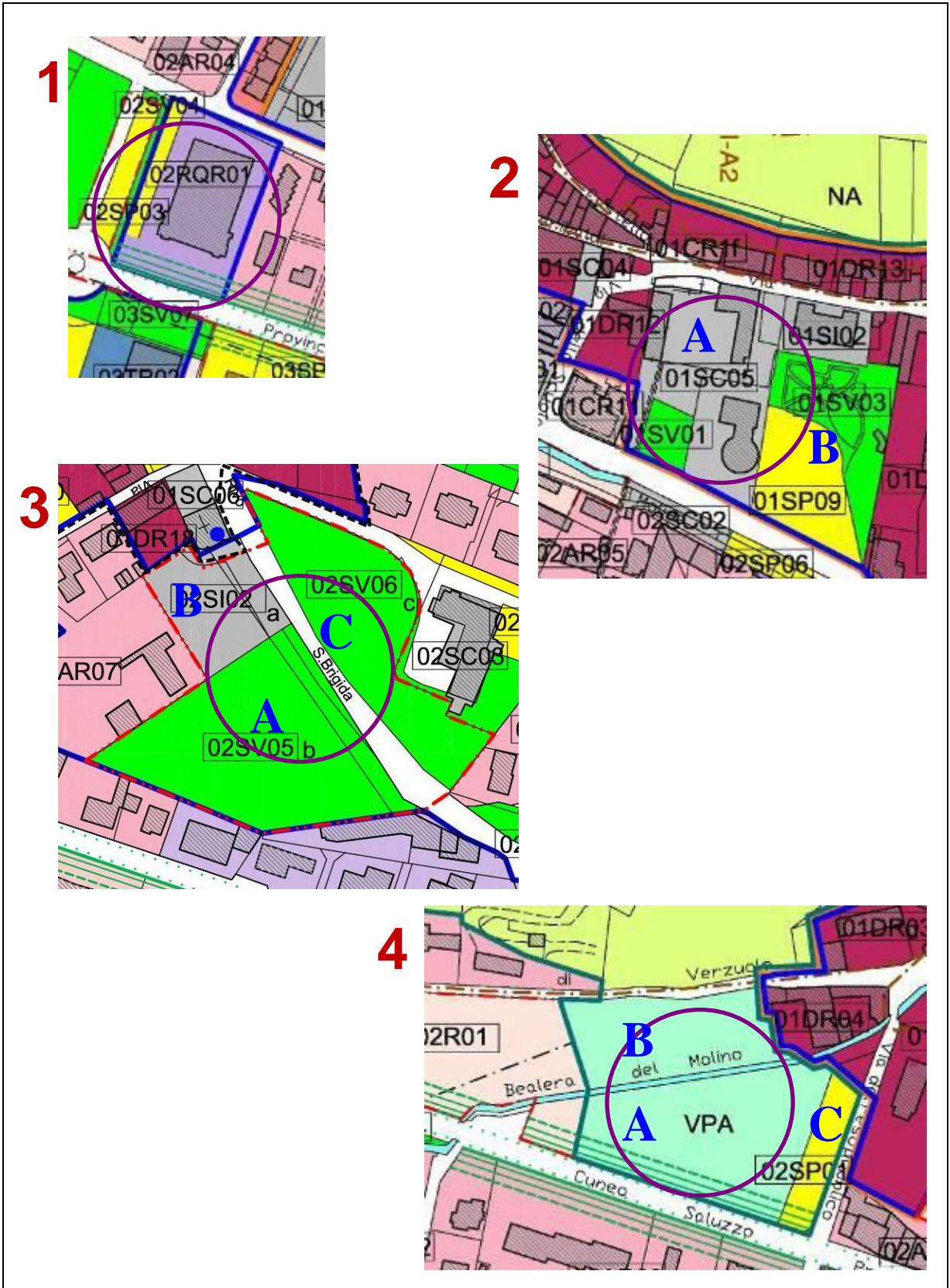




VARIANTE STRUTTURALE 2/15

Scala 1:2.000

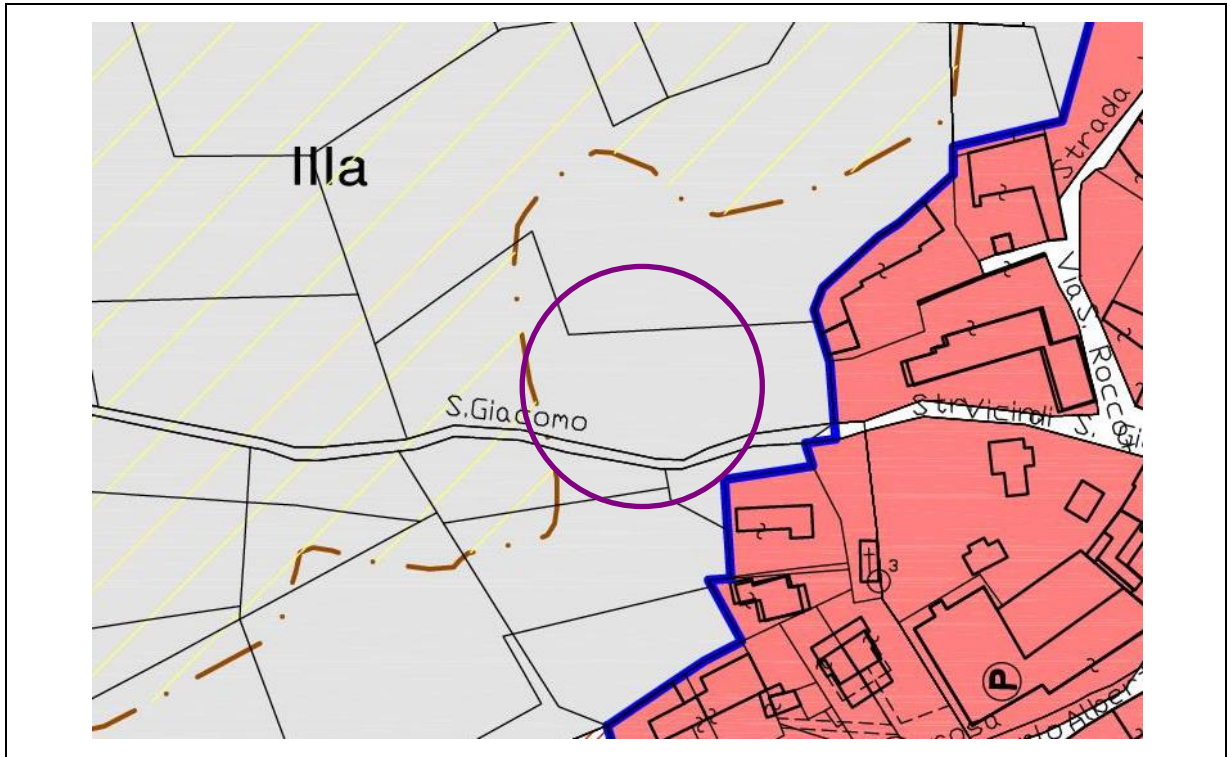
Oggetto n. 10



SITUAZIONE ATTUALE P.R.G.

Scala 1:2.000

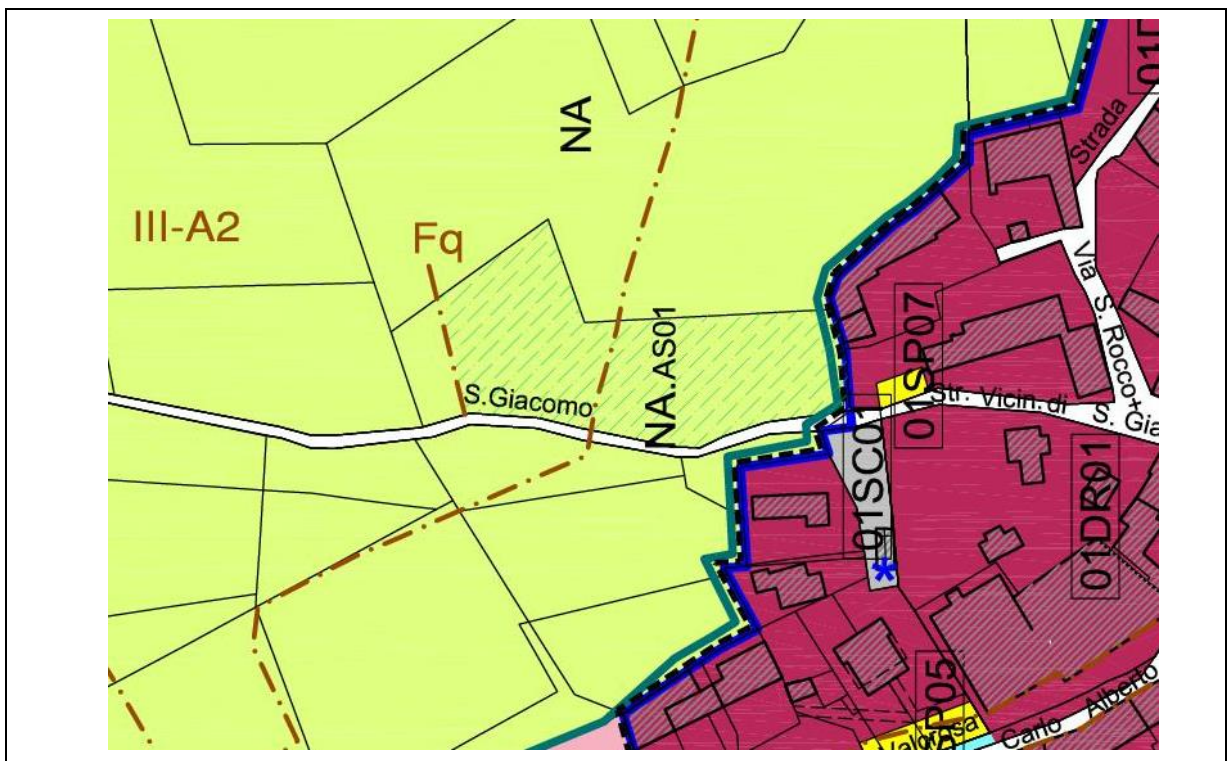
Oggetto n. 10



VARIANTE STRUTTURALE 2/15

Scala 1:2.000

Oggetto n. 10



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:.....	02RQR01	mq.	4.195
	In riduzione Produttiva Assestamento Edilizio	mq.	-4.195
	Servizi Pubblici 02SV/SP04 es.	mq.	270
	02SP03	mq.	535
	Viabilità	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

Sul - superficie utile lorda: predefinita	mq.	--
Ut - indice di utilizzazione territoriale:	mq./mq.	1,00
Uf - indice di utilizzazione fondiaria:	mq./mq.	--
Rc - rapporto di copertura:	%	40
Hm - altezza massima di edificazione:	m.	12,00
Np - numero piani:.....	n.	3
Df - distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate a:.....	m.	10,00
Dc - distanze dai confini del lotto, ove non in aderenza, non inferiore a:.....	m.	5,00
Ds - 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").

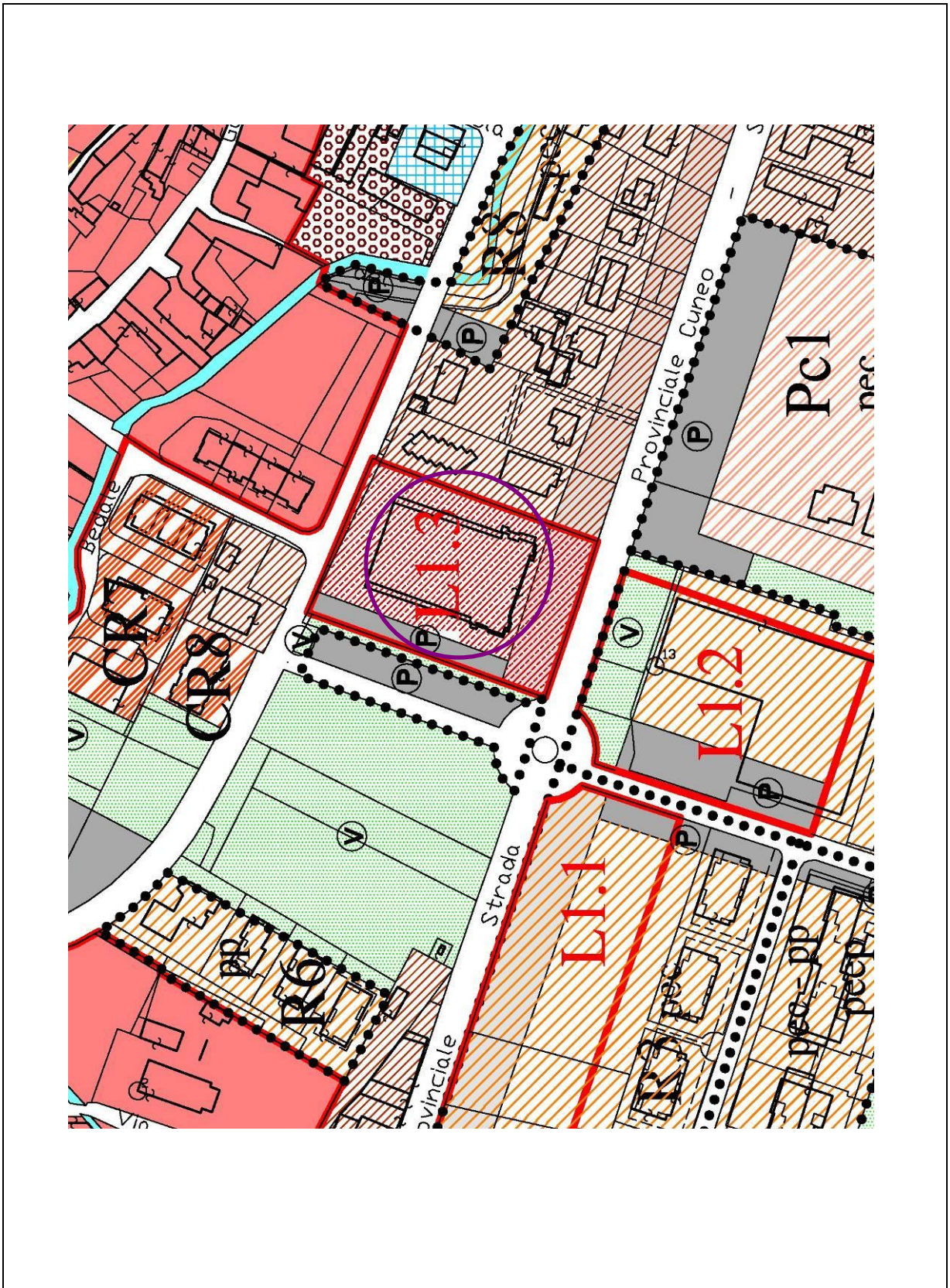
Luogo: insieme di costruzioni e di spazi aperti, riconoscibili da particolari caratteristiche ambientali e da significative connotazioni locali, in cui gli interventi ammessi, devono tendere alla interpretazione del rapporto tra forma fisica ed uso consolidato, al fine di valorizzare: la qualità dell'organizzazione 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.

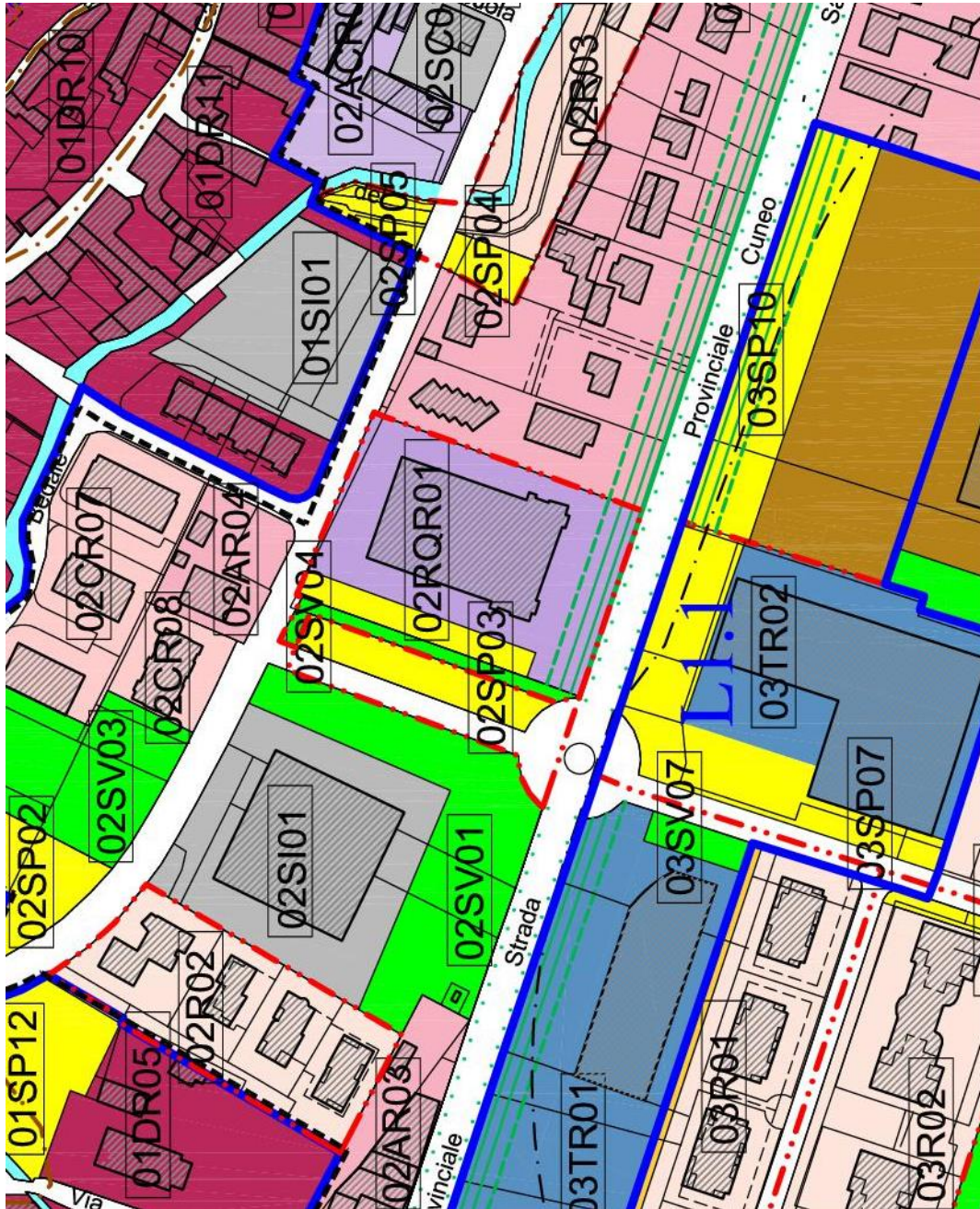


SITUAZIONE ATTUALE P.R.G.

Scala 1:2.000

Oggetto n. **11**





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 consolidata, 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. ----
	Servizi Pubblici	mq.
	Viabilità	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

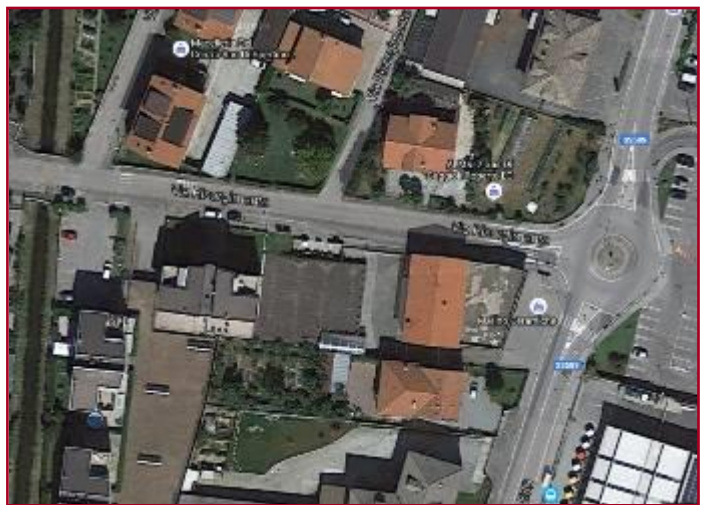
Oggetto n. 12



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:.....	-02CR18bis	mq. 1.336
.....	In riduzione CR	mq. -1.336
	Servizi Pubblici	mq.
	Viabilità	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

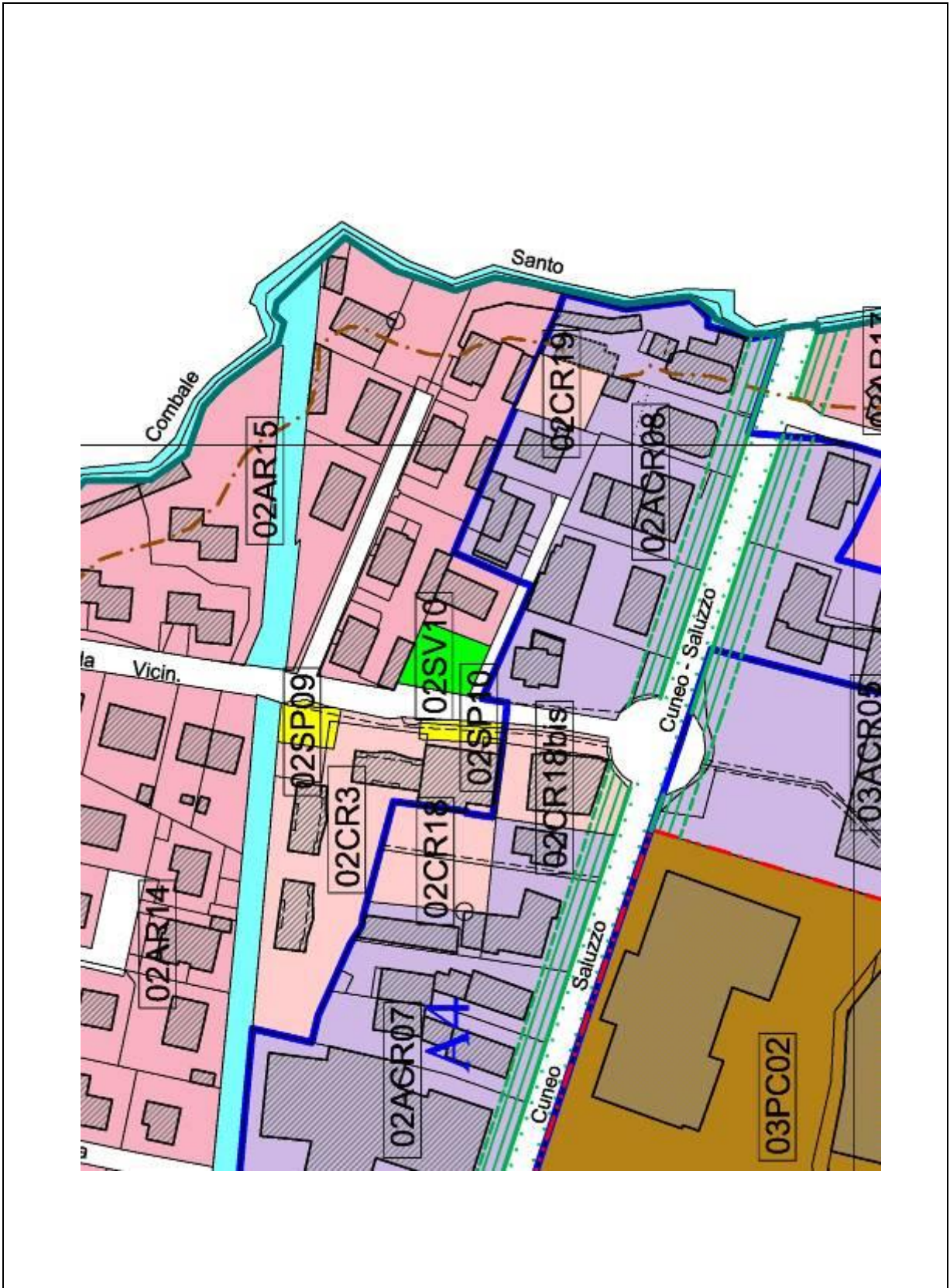
Sul - superficie utile lorda: predefinita residenziale.....	mq.	500
Sul - superficie utile lorda: predefinita terziaria	mq.	450
Ut - indice di utilizzazione territoriale:	mq./mq.	--
Uf - indice di utilizzazione fondiaria:	mq./mq.	==
Rc - rapporto di copertura:	%	30
Hm - altezza massima di edificazione:	m.	9,50
Np - numero piani:.....	n.	3
Df - distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate a:.....	m.	10,00
Dc - distanze dai confini del lotto, ove non in aderenza, non inferiore a:.....	m.	5,00
Ds - distanze da strade: non inferiore a:	m.	5,00

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

VARIANTE STRUTTURALE 2/15

Scala 1:2.000

Oggetto n. 13



oggetto n. 14

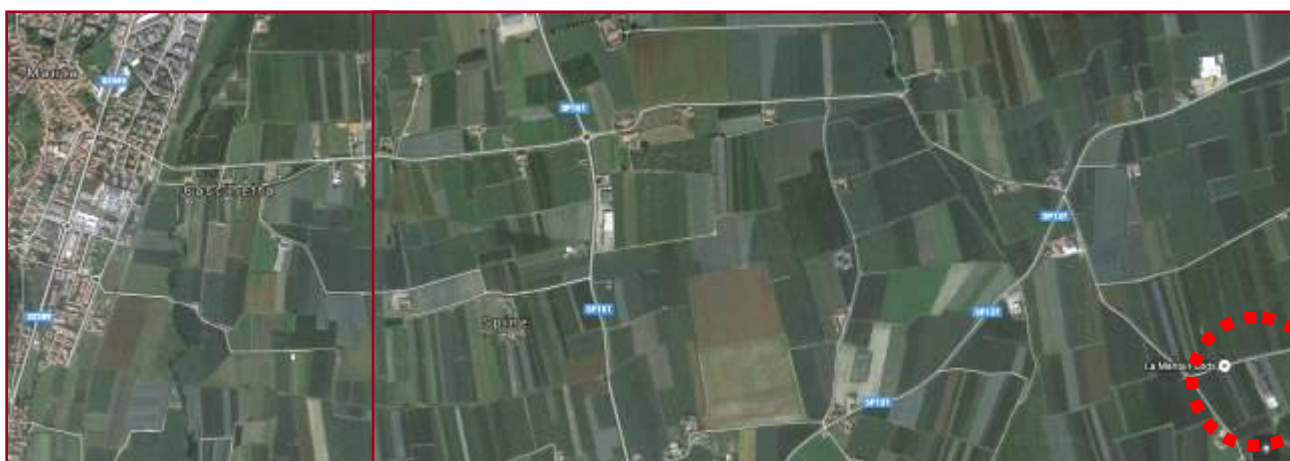
Località: **centro abitato** Area Normativa P.R.G.: **area agricola**
Area Normativa Variante: **04PA03**
Tavola: Tav. 2, Territorio Urbano
Foglio 13, Mapp. 68

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:.....	-04PA03	mq. 7.600
.....	In riduzione H	mq. -9.500
Servizi Pubblici 20%		mq. 1.900
Viabilità		mq.

S.U.L. mq./mq. 0,55		mq. 5.225
Volume:		mc. ===
Capacità Insed. Res.:ab. =		



NORME DI ATTUAZIONE

Art. 38 - 04PA03

Sul	- superficie utile lorda: predefinita	mq.	--
Ut	- indice di utilizzazione territoriale:	mq./mq.	0,55
Uf	- indice di utilizzazione fondiaria:	mq./mq.	0,30
Rc	- rapporto di copertura:	%	50
Ics	indice di controllo di superficie		0,75
Hm	- altezza massima di edificazione:	m.	7,50
Np	- numero piani:.....	n.	=
Df	- distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate a:.....	m.	10,00
Dc	- distanze dai confini del lotto, ove non in aderenza, non inferiore a:.....	m.	5,00
Ds	- distanze da strade: non inferiore a:	m.	5,00

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

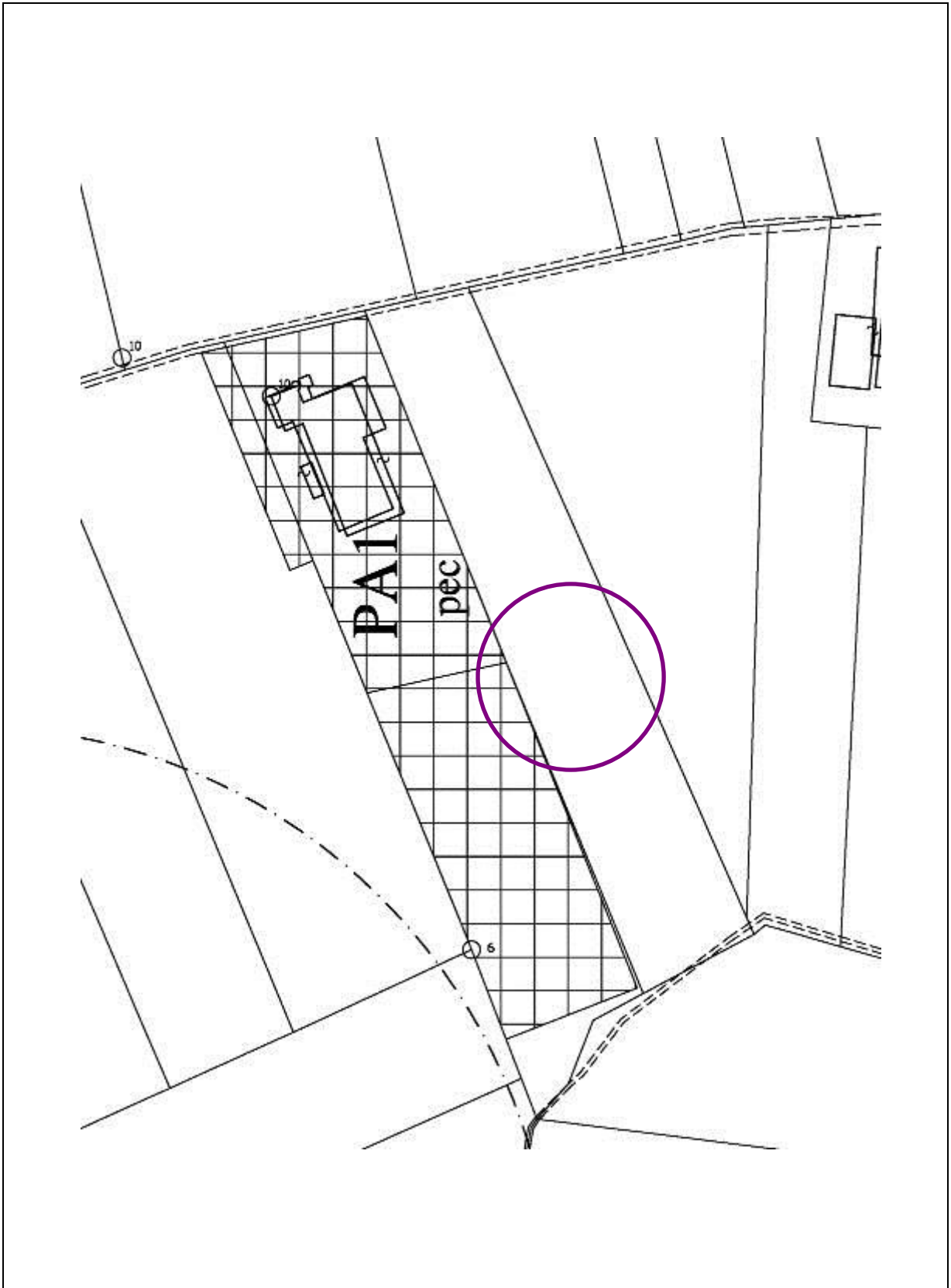
Nella quota di dotazione di servizi deve essere prevista una adeguata aree a verde, anche come opere di mitigazione relativamente a polveri e rumore ed eventualmente con la previsione di fasce di vegetazione, realizzate scegliendo specie arboree e arbustiva anche in funzione della loro capacità di intercettare 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

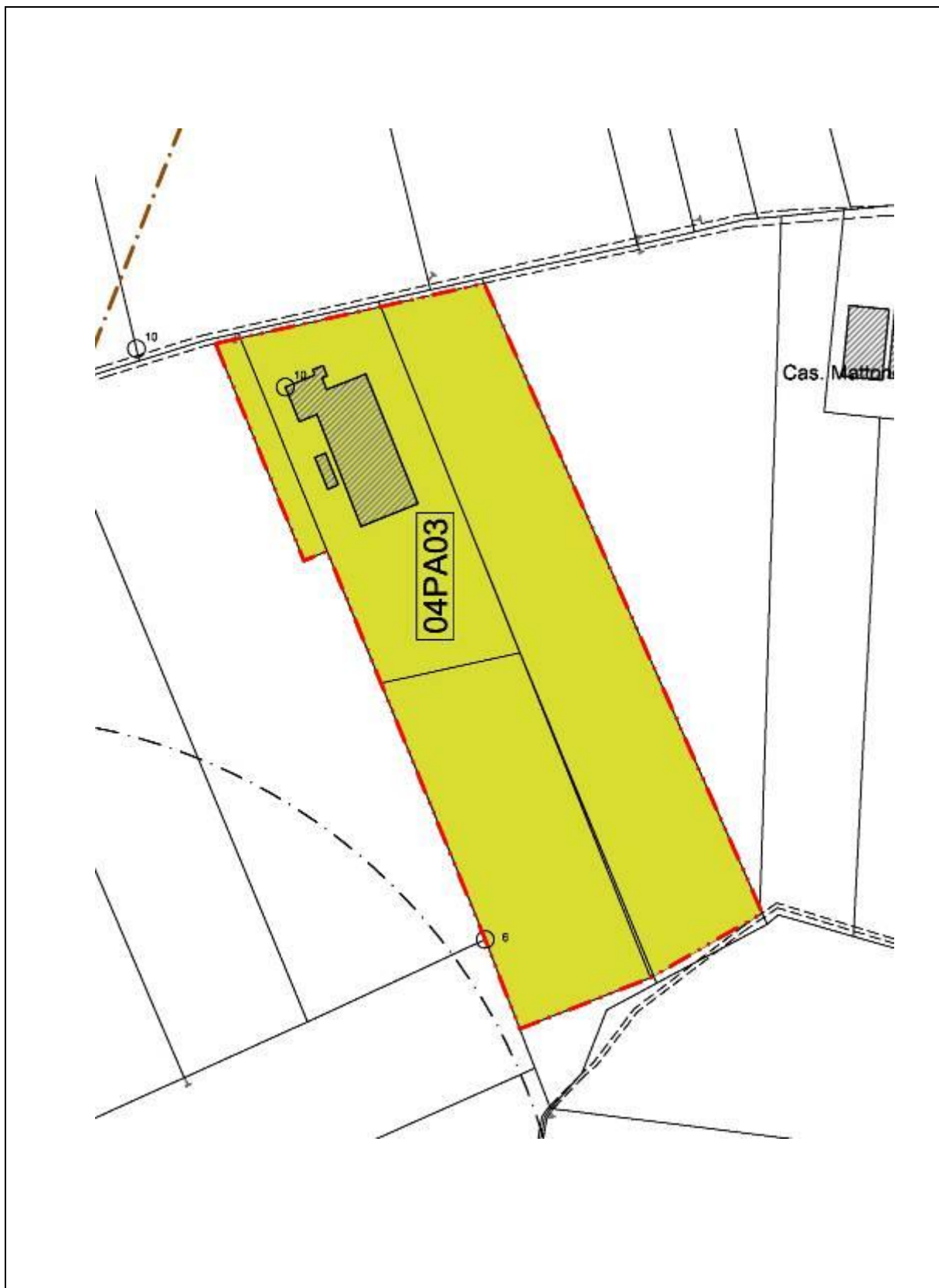
Oggetto n. 14



VARIANTE STRUTTURALE 2/15

Scala 1:2.000

Oggetto n. 14



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. +3.725, rispetto al Piano vigente.

✓ **Superficie totale delle aree per servizi pubblici per insediamenti residenziali = mq. 150.909**

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 **34,30 mq/ab.**, derivante dall'aumento della nuova capacità insediativa di **ab. 4.400**, rispetto al valore previsto dal P.R.G. vigente, aggiornata alle Varianti Parziali e alla presente Variante Strutturale.

AREE PER SERVIZI PUBBLICI		Variante Strutturale 2/15				
Tipo di servizio		Istruzione	Attrezzature di Interesse Comune	Verde Gioco Sport	Parcheggi	Totale
Abitanti	n.	4.400	4.400	4.400	4.400	4.400
Standard	mq./ab.	5,00	5,00	12,50	2,50	25,00
Fabbisogno minimo	mq.	22.000	22.000	55.000	11.000	110.000
Previsti da VS 2/15	mq.					150.909
Mq./Ab.		0,00	0,00	0,00	0,00	34,30
Previsti P.R.G. prec.	mq.					145.175
Mq./Ab.		0,00	0,00	0,00	0,00	36,12
Variazione +/- 0,5	mq./ab.	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,82

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.26.454, determinato dalle previsioni di aree residenziali di completamento CR (compreso il volume della perequazione), pari a 220 nuovi abitanti insediabili, per una:

- ✓ **Capacità insediativa residenziale = ab. 4.400.** con incremento pari a 5,26% 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> | <i>mq.</i> | <i>241.000</i> |
| <i>direzionali, commerciali, turistico-ricettive</i> | <i>mq.</i> | <i>30.000</i> |
- 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> | <i>mq.</i> | <i>14.450</i> |
| <i>direzionali, commerciali, turistico-ricettive (6% = mq. 1.800)</i> | <i>mq.</i> | <i>1.800</i> |
- c) *Verifica del valore della sommatoria PRG e Varianti*
- | | | |
|--|------------|----------------|
| <i>attività produttive</i> | <i>mq.</i> | <i>255.450</i> |
| <i>direzionali, commerciali, turistico-ricettive</i> | <i>mq.</i> | <i>31.800</i> |

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**

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	2.265	1.290	500		17.856	
			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	1.295	260	-270	270					
SP			1.670			-535	535					
S	147.184		2.170	1.295	260	-805	805	0	0		3.725	150.909
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	
NA			-2.265	-1.295	-260	-90					-3.910	
Pedonale Viabilità			90								90	
Totale											0	
C.I.R.	4.180		105	17	20	13	5	5	50	8	220	4.400
Volume			12.600	2.028	2.376	1.548	600	552	6.000	750	26.454	

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.

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 1,87%. In riferimento agli oggetti 6, 14
- ✓ Considerando le aree poste in compensazione, relativamente agli oggetti 3 e 4, tale valore si riduce al 1,13%,
- ✓ 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.

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”

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%
Previsioni di incremento di consumo di suolo ad uso insediativo nella presente Variante Strutturale non ricadenti nelle aree consumate al 2013			
ogg. N. 3 6 14	23.010		
totale	23.010	1,87%	12,36%
Superfici stralciate nella presente Variante Strutturale ad uso insediativo ricadenti nella superficie urbanizzata esistente			
ogg. N. 4	9.070		
totale	9.070	-0,74%	11,62%
Superfici in Variante Strutturale 2/2015			
23,010 -9,070	13.940	1,13%	
Superfici di aree riconfermate o stralciate dalla presente Variante Strutturale non ricadenti nelle aree consumate al 2013			