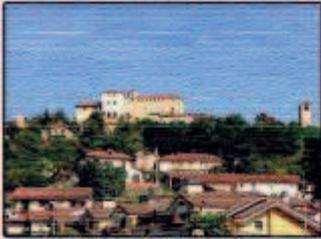


REGIONE PIEMONTE PROVINCIA CUNEO



COMUNE DI MANTA



PIANO REGOLATORE GENERALE VARIANTE STRUTTURALE

V.S. 2/15



COMMA 4 ARTICOLO 17 LR 56/77 SMI

PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO PRELIMINARE

VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' Valutazione Ambientale Strategica Tav. N. 0.2

Adozione DCC n. del
Aggiornamento FEBBRAIO 2016

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 DELL'ART. 17 DELLA L.R. 56/77 e s.m.i.

VERIFICA DI
ASSOGGETTABILITA'
A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

PRG

V.A.S.

Mantova 2015

INDICE

Elaborati della Variante Strutturale VS 2/15 al P.R.G.	pag. 3
1. Premessa di verifica di assoggettabilità VAS	
1.1 - Finalità e obiettivi della Variante Parziale	pag. 4
2. Quadro Normativo	
2.2 - Valutazione Ambientale Strategica (VAS).....	pag. 6
2.3 - Procedure di riferimento	pag. 7
3. Quadro Analitico	
3.1 - Inquadramento territoriale comunale.....	pag. 8
3.2. -Ambiti d'influenza - Componenti ambientali.....	pag. 9
3.3 - Pianificazione sovraordinata.....	pag. 12
3.4 - Criticità ambientali e Aree sensibili	pag. 16
3.5 - Indagini geologiche	pag. 18
3.6 -Classificazione acustica.....	pag. 19
4. Oggetti di Variante Parziale	
Descrizione delle previsioni e Verifica di compatibilità ambientale	
Analisi di coerenza esterna ed interna. Obiettivi – Effetti –Alternative –Azioni.	
Oggetto n. 1.....	pag. 22
Oggetto n. 1.1.....	pag. 26
Oggetto n. 2.....	pag. 30
Oggetto n. 3.....	pag. 34
Oggetto n. 4.....	pag. 38
Oggetto n. 5.....	pag. 42
Oggetto n. 6.....	pag. 46
Oggetto n. 7.....	pag. 50
Oggetto n. 8.....	pag. 54
Oggetto n. 9.....	pag. 58
Oggetto n.10.....	pag. 62
Oggetto n.11.....	pag. 80
Oggetto n.12.....	pag. 88
5. Relazione di sintesi	
Valutazione di assoggettabilità della Variante Parziale.....	pag. 95

**Elaborati della Variante Strutturale VS 2/15 al P.R.G.
(art. 14 comma 3 bis L.R. 56/77 e s.m.i.)**

Proposta Tecnica del 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. 0.5 - Relazione Geologico Tecnica adeguamento al PAI**

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. 0.5 - Relazione Geologico Tecnica adeguamento al PAI**

✗ Relazione e Normativa geologica

✗ Carta di sintesi

scala 1:10.000

✗ Fascicolo di indagine geognostica sulle aree di variante.

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

✓ **tav. n. 07 - Relazione di compatibilità Acustica**

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
(Variante)

scala 1: 1.000

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

✓ **tav.n. 4 - Norme di Attuazione**

e) documenti per la pianificazione commerciale di cui al comma 2

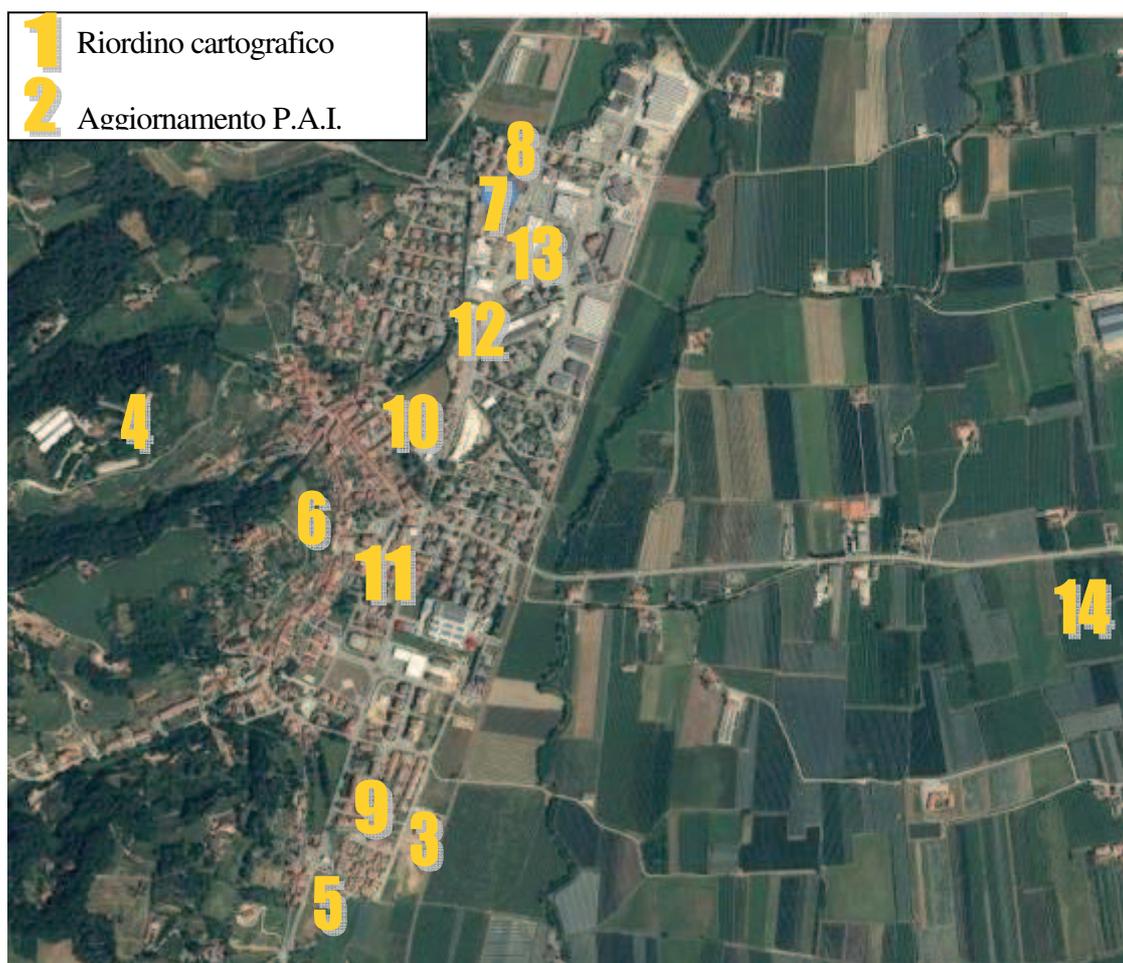
✓ Non previste modifiche

1. Premessa di verifica di assoggettabilità VAS

Il Comune di Manta è dotato di **Piano Regolatore Generale**, formato ai sensi della LR n. 56/77 ed **approvato con DGR n. 7-2137 in data 05.02.2001**; adottato nella stesura definitiva con DCC n. 12/1999, modificata, in controdeduzione alle osservazioni regionali, con DCC n. 33/2000.

Successivamente sono state adottate 9 Varianti Parziali, ai sensi dell'art.17 comma 5 della L.R. 56/77, che non hanno modificato: l'impianto strutturale del PRG vigente, e le modificazioni introdotte in sede di approvazione; la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale in modo significativo, o comunque senza generare statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale: Non hanno ridotto né aumentato la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi di cui alla presente legge; non hanno incrementato la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente; non hanno incrementato le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, in misura superiore al 6 per cento; non hanno inciso sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non hanno modificano la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente; non hanno modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.

INDICAZIONE DEGLI OGGETTI IN VARIANTE



1.1. - Finalità e obiettivi della Variante Strutturale

La presente Variante Strutturale si prefigge le seguenti finalità.

Le finalità e gli obiettivi prioritari e puntuali che hanno indotto alla stesura della Variante, sintetizzabili nell'aggiustamento di problemi specifici per l'attuazione degli interventi, emersi nel periodo di assestamento e gestione che segue all'approvazione di un nuovo PRG, in base a considerazioni e proposte anche emerse direttamente dagli abitanti, si possono riassumere in:

- ✘ OGGETTO 1. Riordino cartografico. Reimpaginazione delle Norme di Attuazione
- ✘ OGGETTO 1.1. Individuazione, della Perimetrazione del Centro Abitato
- ✘ OGGETTO 2.. Adeguamento del P.R.G al Piano di Assetto Idrogeologico (PAI).
- ✘ OGGETTO 3. Conversione di area agricola esistente in prossimità della Cascina Colombero, 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. Spostamento con perequazione della capacità edificatoria di area limitrofa e della consistenza fabbricativa in trasferimento dall'ambito collinare di cui all'oggetto n. 6.
- ✘ OGGETTO 4. Riconsiderazione dell'area individuata come "produttiva agricola con recupero residenziale", in zona collinare, con: conferma ridotta della destinazione d'uso vigente sui fabbricati esistenti; riconoscimento di area di Recupero in Perequazione 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 2; riconversione in agricolo di tutta la restante parte dell'area.
- ✘ OGGETTO 5. Individuazione di area di completamento residenziale in lotto intercluso, dotato di opere di urbanizzazione e di accesso autonomo e posto in continuità con la parte costruita consolidata del comune limitrofo.
- ✘ OGGETTO 6. Individuazione di aree di completamento residenziale, a margine del Centro Storico e prima dell'ambito collinare, entro il limite di idoneità di classe geologica e la fascia di rispetto del Rio S. Brigida.
- ✘ OGGETTO 7. Individuazione di aree di completamento residenziale in porzione libera di lotto, non soggetta a precedente vincolo per edificabilità esistente.
- ✘ OGGETTO 8. Individuazione di aree di completamento residenziale in porzione libera di lotto, non soggetta a precedente vincolo per edificabilità esistente.
- ✘ OGGETTO 9. Inserimento di lotto agricolo in area residenziale di completamento in quanto lotto intercluso, in zona già urbanizzata e con un accesso indipendente.
- ✘ OGGETTO 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 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.
- ✘ OGGETTO 11. Riqualificazione di area produttiva dismessa con riutilizzo per Centro di accoglienza e struttura fabbricativa polivalente, in funzione degli itinerari e della riqualificazione dell'asse centrale di cui agli oggetti 10 e 12.
- ✘ OGGETTO 12. Riqualificazione della strada provinciale di attraversamento come asse strategico di valenza urbana.
- ✘ OGGETTO 13. Trasformazione di parte di area residenziale di assestamento (ACR) in area residenziale di completamento edilizio(CR) con sigla 02CR18bis, per sostituzione edificio esistente.
- ✘ OGGETTO 14. Ampliamento, subordinato a PEC, di area per nuovi impianti agricoli industriali esistente. per necessità di sviluppo di attività aziendale

2. Quadro normativo

2.1 - Valutazione Ambientale Strategica VAS

La Valutazione Ambientale Strategica (di seguito denominata VAS), in base alla legislazione europea e nazionale di riferimento, è finalizzata a garantire un elevato livello di salvaguardia, tutela e miglioramento dell'ambiente e di protezione della salute umana. E' diretta ad assicurare un utilizzo accorto e razionale delle risorse naturali, sia come condizione essenziale per uno sviluppo sostenibile e durevole, sia quindi come rispetto della capacità rigenerativa degli ecosistemi e sia come equa distribuzione dei vantaggi connessi all'attività economica.

La VAS costituisce quindi un importante strumento di integrazione di valutazioni ambientali nei piani urbanistici, che possono avere significativi effetti sull'ambiente, in quanto garantisce che tali effetti siano presi in considerazione durante la loro elaborazione ed ai fini dell'approvazione. La pianificazione, anche comunale, si avvale di questo supporto, durante l'iter decisionale, finalizzato a consentire la ricerca e l'esame di alternative sostenibili e soluzioni efficaci dal punto di vista ambientale. La conseguente verifica delle ipotesi programmatiche si propone di mediare e di sintetizzare gli obiettivi di sviluppo socio economico con le esigenze di sostenibilità territoriale.

Il procedimento previsto per la fase di verifica di assoggettabilità alla VAS comprende un documento preliminare contenente le informazioni ed i dati necessari all'accertamento della probabilità di effetti significativi sull'ambiente conseguenti all'attuazione della variante di Piano. Si tratta di un processo particolarmente complesso, che deve partire fin dalla fase iniziale di formazione del piano e che si deve "incrociare" con il suo iter previsto dalla legge urbanistica regionale. In relazione alle questioni ambientali rilevanti individuate ed ai potenziali effetti ambientali identificati in prima approssimazione, il documento illustra il contesto programmatico, indica i principali contenuti del piano e definisce il suo ambito di influenza.

Serve quindi per l'espletamento della fase di assoggettabilità, nella quale consultare e definire in contraddittorio, con i soggetti competenti in materia ambientale interessati dagli effetti ambientali del piano, oltre che l'autorità preposta alla VAS, l'eventuale attivazione o esclusione della variante dal processo vero e proprio di valutazione.

Sulla scorta delle indicazioni di carattere ambientale emerse, prima dell'adozione del progetto preliminare l'Amministrazione comunale decide circa la necessità di sottoporre a valutazione ambientale la Variante. In caso di attivazione del processo valutativo, sulla scorta delle osservazioni pervenute dai soggetti competenti in materia ambientale, vengono definiti i contenuti da inserire nel Rapporto Ambientale. Mentre, in caso di esclusione dalla valutazione ambientale l'Amministrazione comunale tiene conto, in fase di elaborazione del progetto preliminare di Variante, delle eventuali indicazioni e/o condizioni stabilite. Per i casi di esclusione dal processo valutativo, la necessità che i provvedimenti di adozione e di approvazione definitiva della variante di piano diano atto della determinazione di esclusione dalla valutazione ambientale e delle relative motivazioni ed eventuali condizioni.

Nell'applicazione del processo di VAS alla procedura di formazione e approvazione della Variante, il Comune, in quanto amministrazione preposta all'approvazione, svolge sia il ruolo di Autorità procedente, sia di Autorità competente; a tal fine per garantire la terzietà dell'Autorità competente per la VAS, tale funzione è assicurata tramite l'Organo Tecnico, ponendo attenzione a che il responsabile del procedimento di valutazione sia diverso dal responsabile del procedimento di pianificazione.

2.2. - Procedura di riferimento

1. Verifica di assoggettabilità

1.1 - Finalità e obiettivi della Variante Parziale

2. Quadro normativo

2.1 - Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

2.2 - Procedure di riferimento

3. Quadro analitico Per Varianti Strutturali di PRG sprovvisti di Rapporto Ambientale

3.1 - Inquadramento territoriale comunale

Situazione ambientale contestualizzata e non generalizzata del territorio
Storia, demografia, economia

3.2. -Ambiti d'influenza - Componenti ambientali

- a. suolo, assetto geologico, risorse, consumo territorio rurale;
- b. ecologia (aria, acqua, clima, biodiversità, flora e fauna, copertura vegetale ecosistemi);
- c. paesaggio e patrimonio di interesse storico - culturale - ambientale;
- d. salute umana, (compatibilità acustica, elettrosmog, attività a rischio rilevante, inquinamento);
- e. funzionalità (acquedotti e reti di irrigazione, reti depurazione acque bianche e nere, rifiuti solidi – urbani, viabilità traffico), requisiti e risparmi energetici, problemi connessi alle fasi di cantiere;
- f. insediamenti, e situazione socio- economica.

3.3 - Pianificazione sovraordinata

PTR, PPR, PTCP - Indirizzi, direttive e prescrizioni.

3.4 - Criticità ambientali e Aree sensibili

Inquadramento paesaggistico – potenzialità e vincoli.

3.5 - Indagini geologiche - Classificazione acustica

4. Oggetti di Variante Parziale

Descrizione delle previsioni e Verifica di compatibilità ambientale

4.1 - Descrizione previsioni introdotte dalla Variante

dati quantitativi, stralci cartografici urbanistici, geologici acustici, documentazione fotografica.

4.2.- Verifica di compatibilità ambientale

coerenze esterne, coerenze interne, obiettivi, effetti diretti ed indotti, alternative, azioni, controllo sulle conseguenze.

5. Relazione di sintesi

5.1 - Valutazione di assoggettabilità della Variante Strutturale

Necessità o meno di proseguire il processo VAS con la predisposizione del Rapporto Ambientale.
Esiti della partecipazione e consultazione
Motivi che escludono l'assoggettabilità.
Eventuale piano di monitoraggio

Nel caso in cui il PRG oggetto di Variante sia stato sottoposto alla VAS, la verifica di assoggettabilità è limitata agli aspetti che non sono stati oggetto di precedente valutazione (comma 9 art. 17 LR 56/77 e.s.m.i.). Il Quadro Analitico pertanto viene omesso per confronto col Rapporto Ambientale di Piano.

3. Quadro Analitico

3.1 - Inquadramento territoriale comunale.

Storia.

Il nome di Manta deriva probabilmente da “*manencia*” (dimora) dei frati benedettini di cui rimane testimonianza la chiesa di Santa Maria del Monastero, ma resta valida anche l’ipotesi di derivazione da “*amans*” in ricordo di un ritrovo d’amore. Le prime testimonianze risalgono agli insediamenti romani, per poi passare, alla fine dell’anno mille, ad una comunità costituita prevalentemente da contadini che sorgeva nelle pianure accanto al monastero e sulle colline, dove c’erano tre parrocchie di cui rimangono dei documenti del XII sec. come testimonianza (San Leone, San Giacomo e San Nicolao). Nel 1175 Manta divenne proprietà dei marchesi di Saluzzo e la popolazione cercò di ribellarsi; nel 1227 si alleò con il libero comune di Savigliano, ma il marchese di Saluzzo tornò a dominare l’anno successivo. Dal XII secolo fu concesso ai cittadini il diritto di governare direttamente la città, fino al 1478 quando si firmarono degli appositi statuti. Nel 1548 terminò il regno del marchesato e, alcuni decenni dopo, Manta fu invasa dai Savoia: seguirono anni di scontri e battaglie fino al 1798 quando venne proclamata la libertà. Da ricordare anche battaglie risorgimentali e lotte partigiane.

Il territorio.

Il Comune di Manta si estende su una superficie di 1180 Ha., confinando a nord con il Comune di Saluzzo, a sud con quello di Verzuolo, a sud- ovest con il comune di Pagno (per una piccola parte) e ad est con il comune di Lagnasco. Il territorio comunale comprende il capoluogo e la frazione della Gerbola, oltre le località Mattone e Collegno; è collinoso verso la parte est con zone boscate e pianeggiante verso ovest. L’altimetria è compresa tra i 300 m. e i 653 m. s.l.m.. Manta, con le zone circostanti, fa parte del territorio delle colline saluzzesi.

Popolazione.

Dalle ricerche si evincono i seguenti dati sulla popolazione: nel 1971 si registravano 1.821 ab., nel 1981 3.036 ab., nel 1991 3.243 ab., nel 2001 3.363 ab., nel 2011. 3.737 ab. Analizzando la serie storica dei movimenti naturali e migratori, attraverso i dati di retrospiezione trentennale, si nota, soprattutto negli ultimi decenni, un incremento della popolazione. Fino al 1971 il dato demografico era pressoché invariato, mentre nel decennio successivo si è registrato un incremento del + 1.215 ab. (+ 67%); la crescita è aumentata in modo costante fino ai giorni nostri, con dei valori abbastanza significativi: nell’ultimo decennio di riferimento, vi è stato un incremento del + 374 ab. (+ 11%).

L’economia.

La conformazione del territorio, collinare e pianeggiante, favorisce diverse attività, legate principalmente alla coltivazione di frutta: mele, pesche e kiwi in primo luogo, ma anche albicocche, susine; castagne e viti nella zona collinare (famosa è la produzione del vino dolce Quagliano). Si riscontrano quindi aziende agricole sul territorio, dedite anche all’allevamento (bovini, suini, caprini e ovini), oltretutto aziende industriali, concentrate soprattutto nella zona nord, verso il confine con il comune di Saluzzo.

3.2 - Ambiti d'influenza – Componenti ambientali

a. Suolo, risorse, consumo territoriale rurale.

La superficie territoriale è di 11,8 kmq. Rispetto alla media provinciale, l'intensità del consumo di suolo di Manta è compresa tra il dieci e il venti per cento, valore significativo. Da un'ulteriore e più specifica analisi, emerge come il consumo sia dovuto per la quasi totalità alla superficie urbanizzata (10,1%) e per una piccola percentuale a quella infrastrutturata (2,3%), mentre la percentuale legata al consumo di suolo da superficie reversibile è nulla (0,0%). Il territorio è coperto prevalentemente da alberi da frutta, vigneti e boschi nella parte collinare, ma sono presenti anche dei prati, finalizzati all'allevamento del bestiame.

b. ecologia (aria, acqua, clima, biodiversità, flora e fauna, copertura vegetale ecosistemi).

I dati che emergono dall'IREA (Inventario Regionale Emissioni in Atmosfera) denotano come le emissioni da riscaldamento siano dovute principalmente all'ambiente residenziale legate al consumo di legna e similari, mentre quelle causate dall'attività industriale sono molto contenute, dovute alle reti di distribuzione del gas. L'inquinamento dell'aria legato al traffico veicolare è generato per la maggior parte dalle automobili e dai motocicli (monossido di carbonio); infine, le emissioni derivanti dall'agricoltura e dall'allevamento sono legate specialmente alla gestione reflui riferita ai composti organici e al gasolio per autotrasporto per le coltivazioni.

I valori di ozono, biossido di azoto e PM10 risultano nelle medie provinciali.

Manta ricade nell'area idrografica AI05 VARAITA (Piano di Tutela delle Acque, regione Piemonte); il comune è stato esonerato dalla verifica di compatibilità al P.A.I. con D.G.R. n. 63-5679 del 25/3/2002. Sul territorio sono presenti il rio Torto, il rivo Valcrosa, la bealera del Molino, il rio S. Brigida, il rio S. Leone, il canale Bedarello, il combale Santo; l'estrema punta sud-est verso il confine con Verzuolo è lambita dal torrente Varaita. Il Rio Torto si sviluppa invece nel settore di pianura, con una principale funzione irrigua, e da esso dipartono una serie di piccoli fossi irrigui. In questo settore risultano del tutto assenti i fontanili, presenti nel Comune di Lagnasco in prossimità del T. Varaita. Le aree ricadenti nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua sono considerate di classe IIIA2. Per quanto riguarda la situazione dei corsi d'acqua attualmente intubati valgono comunque, rispetto alle cartografie, le situazioni rilevabili sul territorio. Sono individuate le fasce di pericolosità A, B e C per il torrente Varaita. Quest'ultimo e il Rio Torto sono soggetti a tutela ambientale per una fascia di 150 metri dalle proprie sponde.

Il clima risente di condizioni meteorologiche di tipo continentale: foschia e nebbia nei mesi invernali e autunnali, primavera mite e inverni caratterizzati da precipitazioni nevose.

Durante il periodo estivo non manca l'afa nella zona pianeggiante, mentre in collina si ritrova una situazione più ventilata.

Il mese più freddo risulta quello di gennaio, mentre luglio quello più caldo.

Dal punto di vista della naturalità della vegetazione, il comune si trova tra quelli caratterizzati da limitate aree a naturalità alta ed elevato grado di artificializzazione: ne consegue che la biodiversità, intesa come varietà delle forme viventi animali e vegetali e degli habitat presenti nell'area, è in declino. Il territorio è collinare e pianeggiante con una presenza di boschi: la zona pianeggiante è destinata allo sviluppo delle pratiche agricole legate al settore frutticolo, mentre quella collinare alle viti.

La flora e la fauna di Manta sono tipiche di queste zone: cinghiali, volpi, ricci, pipistrelli, corvi, merli, vari tipi di erba, robinia, pioppi, papaveri, ecc. Molte specie presenti nel passato sono sempre più rare, in quanto non riescono ad adattarsi nel territorio: lo sviluppo tecnologico, i condizionamenti antropici che hanno sostituito ai boschi le colture agrarie e la modalità di coltivazione ha avuto effetti distruttivi sulle specie autoctone, sia animali che vegetali.

c. paesaggio e patrimonio di interesse storico - culturale – ambientale.

Il territorio di Manta denota i caratteri tipici di un insediamento posto tra la collina e la pianura: un capoluogo, sviluppato lungo un'arteria stradale, caratterizzato da un centro storico di valore e degno di storia grazie ai suoi elementi. Il dislivello naturale è intervallato da boschi e viti che caratterizzano ed identificano il paesaggio ad est. Accanto al modo in cui si struttura il territorio, a partire dagli insediamenti, dalle attività e dai tracciati/percorsi, vi è il disegnarsi e il costituirsi nel tempo di uno scenario della vita rurale, come lenta conformazione degli ambiti attraverso l'uso culturale. Sul territorio di Manta sono presenti dei beni vincolati ed individuati dalla soprintendenza secondo il D.Lgs. 42/04, ma anche dei beni culturali ambientali con valore ambientale, storico ed artistico ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77 e identificati nelle norme del PRG. Essi sono: chiesa di S. Maria del Monastero, chiesa parrocchiale vecchia del castello, Castello dei Saluzzo signori della Manta, casa p.za Mazzini n. 4-6, casa via Carlo Alberto n.18 e n. 48, casa via Castello n.2, Santa Maria degli Angeli, fonte battesimale, arco di S. Giorgio, chiesa di S. Rocco, torre civica, chiesa di S. Giacomo, chiesa di S. Biagio, santuario di S. Leone Magno, casa Baronale Riccati – ex filanda, casa Scaramozzino, casa Maretto, casa Sismondi, casa Sella, casa Maero- Sismondi, casa Maero, casa Bracco, casa Segre, casa Ballatore, casa Arrò, Iazzaretto, casa Vassallo, casa Cravero, ghiacciaia, casa Lombardi, casa Cravetto, mulino in via Garibaldi, cascina Bigo e cascina Bo alla Gerbola, casa Arnaudo, cascina Gullino, cascina Bongiovanni, la fabbrica in via Leone, il Galletto in via Collina.

d. salute umana (compatibilità acustica, elettrosmog, attività a rischio rilevante, inquinamento).

Manta è dotata di un Piano di Classificazione Acustica, mentre manca un Regolamento Comunale per la Tutela dall'Inquinamento acustico. Nel comune sono presenti elettrodotti a media tensione e due antenne per la telefonia mobile, nei pressi della zona industriale a nord, verso Saluzzo. Non è presente un Regolamento Comunale per la Localizzazione degli Impianti Radioelettrici.

e. funzionalità (acquedotti e reti di irrigazione, reti depurazione acque bianche e nere, rifiuti solido – urbani, viabilità, traffico), requisiti e risparmi energetici, problemi connessi alle fasi di cantiere :

Manta è dotata di un acquedotto di proprietà comunale che utilizza due pozzi pubblici vicini al campo sportivo; tale rete si estende su tutto il territorio comunale, tranne per due zone: una a nord e una a sud, dove vengono utilizzati rispettivamente l'acquedotto di Saluzzo e quello di Verzuolo. La rete fognaria interessa il concentrico, mentre le zone restanti e quelle collinari sono dotate di fosse biologiche; è inoltre presente una rete metanodotto: la rete gas serve parte del concentrico, ad esclusione di quella più storica verso la collina. Per quanto riguarda il discorso dello smaltimento rifiuti, secondo i dati riferiti al 2011 e riportati dal Consorzio CSEA – consorzio servizi ecologia ambiente - sta continuando ad aumentare la percentuale di raccolta differenziata (RD), superando sia quella provinciale che quella regionale. Il dato riferito al 2011 è 67,7% (regione 51,4%; provincia 49,9%); l'aumento notevole si è registrato tra il 2009 e il 2010, ma la crescita è stata costante, partendo da un valore del 2001 di 7,9%. Va specificato come la miglioria costante sia dovuta anche all'introduzione della raccolta porta a porta dal 2009. Il traffico veicolare viene frazionato su cinque diverse strade provinciali: la n. 1 Costigliole – Casalgrasso, la n. 137 Saluzzo – Manta ad est, la n. 161 Saluzzo – Villafalletto ad est, la n. 203 Lagnasco – Manta ad che collega la parte ovest del capoluogo con quella frazionale ad est, la n. 589 (ex S.S. 589) dei Laghi di Avigliana che attraversa il capoluogo da nord a sud. È presente una ferrovia della linea Savigliano – Cuneo utilizzata esclusivamente per il traffico merci dal dicembre 2012.

Il comune è dotato di un regolamento per l'installazione di collettori solari e pannelli fotovoltaici, approvato con DCC n.8 del 19/04/2012.

f. insediamenti e situazione socio – economica.

Al riguardo degli insediamenti il territorio comunale comprende il capoluogo sviluppato lungo la direttrice stradale, la frazione Gerbola, le località Mattone e Collegno. Una concentrazione edificata di carattere produttivo è ubicata nella parte a nord verso il confine con il comune di Saluzzo, mentre il nucleo storico del paese è a sud. L'attuale situazione evidenzia come gli esercizi commerciali si trovino nel Centro Storico ed in particolar modo lungo gli assi viari principali che attraversano il paese. Non mancano attrezzature turistiche e ricettive (agriturismi, bed and breakfast, alberghi, ristoranti). Sul territorio comunale non sono previste attività a rischio rilevante.

3.3 - Pianificazione sovraordinata

La natura stessa di un intervento di programmazione urbanistica, per l'influenza della sua azione, presuppone stretti rapporti di confronto e di verifica con gli strumenti di pianificazione di pari grado dei comuni limitrofi e con quelli di livello generale territoriale.

La coerenza del piano con la programmazione e la normativa sovraordinata, con particolare riferimento al settore ambientale, è considerata rispetto:

- alle implicazioni del quadro strategico e alle ricadute e coerenze con le strategie ambientali e di sviluppo del Piano
- alle opzioni condizionanti che interessano il territorio comunale.

A tali scopi sono stati valutati e confrontati con gli obiettivi e le scelte del piano i seguenti Piani:

Strumento di riferimento	Livello di interazione con il piano
PTR - Piano Territoriale Regionale (2011 vigente)	Strumento esterno sovraordinato di indirizzo per la pianificazione comunale con individuazione dei sistemi di tutele vincolanti
PPR - Piano Paesaggistico Regionale (2009 vigente)	Strumento esterno sovraordinato di indirizzo per la pianificazione comunale con l'individuazione degli ambiti di paesaggio
PTP - Piano Territoriale Provinciale di Cuneo (2009 vigente)	Strumento esterno sovraordinato di indirizzo e di vincolo per la pianificazione

Il Piano Territoriale Regionale (PTR).

Il Consiglio Regionale del Piemonte, con DCR n. 122-29783 del 21 luglio 2011, ha approvato il nuovo Piano Territoriale Regionale (PTR) che sostituisce quello approvato nel 1997, ad eccezione delle Norme di Attuazione relative ai caratteri territoriali e paesistici (articoli 7, 8, 9, 10, 11, 18bis e 18ter) che continuano ad applicarsi fino all'approvazione del Piano paesaggistico regionale. La Giunta Regionale con deliberazione n. 30-1375 del 14 novembre 2005 e n. 17-1760 del 13 dicembre 2005 aveva approvato il documento programmatico "Per un nuovo Piano Territoriale Regionale" contenente tutti gli elementi, sia istituzionali sia tecnici, per giungere alla redazione del nuovo strumento di governo del territorio regionale.

Il PTR si articola in tre componenti diverse che interagiscono tra loro:

- un **quadro di riferimento**: componente conoscitivo- strutturale del piano;
- una **parte strategica**: componente di coordinamento delle politiche e dei progetti di diverso livello istituzionale, di diversa scala spaziale, di diverso settore;
- una **parte statutaria**: componente regolamentare del piano.

Il Comune di Manta è inserito nell'**Ambito di Integrazione Territoriale n. 28 "Saluzzo"**.

Nel territorio, relativamente alla tavola di progetto, si riscontrano i seguenti ambiti indicativi e prescrittivi:

- ✓ fasce fluviali fiume Varaita
- ✓ territorio di collina L.R. 16/99 e s.m.i. (art. 28 NdA del PTR), con presenza di boschi nella zona altimetricamente più elevata ed attività economiche legate alla frutticoltura..



Il Piano Paesaggistico Regionale (PPR)

Nell'ambito del processo di ridefinizione della disciplina e degli strumenti per il governo del territorio è stato adottato con Delibera di Giunta Regionale n. 53-11975 del 04.08.2009 il Primo Piano Paesaggistico Regionale (PPR). In data 26 febbraio 2013, la Giunta regionale con DGR n. 6-5430 ha controdedotto alle osservazioni pervenute a seguito della pubblicazione del Ppr, e ha adottato la riformulazione delle prescrizioni contenute nei commi 8 e 9 dell'articolo 13 delle norme di attuazione, che sostituiscono i corrispondenti commi dell'articolo 13 delle norme di attuazione adottate nel 2009.

L'obiettivo centrale del primo Piano Paesaggistico Regionale (PPR), come stabilito nel documento programmatico approvato dalla Giunta regionale nel 2005, è la tutela e la valorizzazione del patrimonio paesaggistico, naturale e culturale, in vista non solo del miglioramento del quadro di vita delle popolazioni e della loro identità culturale, ma anche del rafforzamento dell'attrattività della Regione e della sua competitività nelle reti di relazioni che si allargano a scala globale.

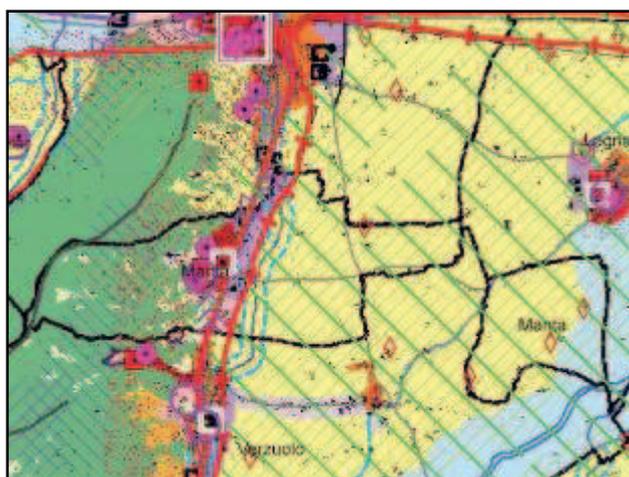
Il territorio comunale di Manta appartiene all'**Ambito di Paesaggio AP n. 47 "Saluzzese"**, il quale a sua volta è suddiviso in due **Unità di Paesaggio UP**:

4703 – Fascia Val Varaita: porzione riguardante la maggior parte del territorio e appartenente all'UP n. 7 "naturale/rurale o rurale a media rilevanza e integrità"

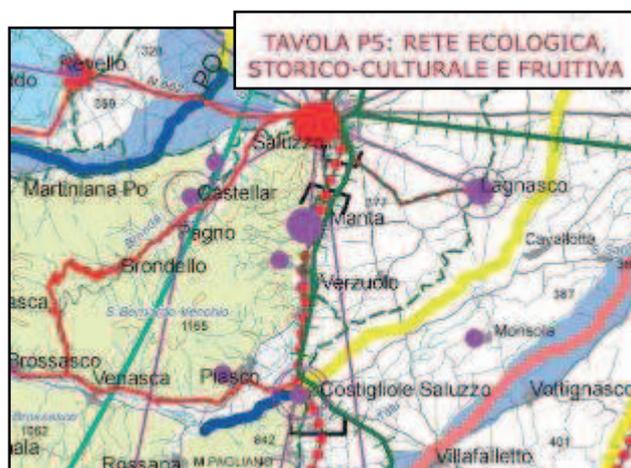
4704 – Fascia di Pianura Lagnasco – Scarnafigi - Cardè: porzione di territorio posta ad est e appartenente all'UP n. 6 "naturale/rurale o rurale a media rilevanza e buona integrità"

Il territorio di Manta rientra per metà nelle aree rurali di collina con edificato diffuso (aree ad elevato interesse agronomico) ad est e, per la parte ovest, nei territori a prevalente copertura boscata (dove si trovano degli insediamenti pedemontani o di crinale in emergenza rispetto a versanti collinari o montani prevalentemente boscati o coltivati); sulla quasi totalità del territorio sono presenti sistemi paesaggistici rurali di significativa varietà e specificità, con la presenza di radi insediamenti tradizionali integri o tracce di sistemazioni agrarie e delle relative infrastrutture storiche). All'estremo est è individuata una fascia fluviale interna e nel capoluogo una allargata. Il capoluogo è identificato come fulcro del costruito con elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica, mentre verso nord è individuata un'area di insediamenti specialistici organizzati e verso sud una di tessuto discontinuo suburbano. Verso la zona collinare si trovano alcune aree rurali di pianura con edificato rado, mentre nella prima fascia collinare dei sistemi di ville, vigne e giardini storici. Sul territorio sono presenti alcuni sistemi di testimonianze storiche del territorio rurale, una porta urbana al confine con Saluzzo, dei varchi tra aree edificate a sud verso Verzuolo. L'arteria principale è identificata come rete viaria di età moderna e contemporanea su cui sono identificati elementi strutturanti i bordi urbani; è presente una rete ferroviaria storica.

TAVOLA P4.7: COMPONENTI PAESAGGISTICHE



Il territorio collinare è identificato come un'area di continuità discreta naturale da mantenere e monitorare, mentre la zona pianeggiante come un'area rurale in cui ricreare connettività diffusa. Verso Saluzzo è individuato un varco ambientale e la strada provinciale dei laghi di Avignana è identificata come una greenways regionale. È individuata anche la ferrovia come ferrovia verde.



Il Piano Territoriale della Provincia di Cuneo (PTP)

Il Piano Territoriale Provinciale, adottato dal Consiglio Provinciale con deliberazione n. 52 del 5 settembre 2005, è stato approvato dal Consiglio Regionale con D.C.R. n. 241-8817 del 24 febbraio 2009. Il Piano Territoriale della Provincia (PTP) di Cuneo, nella lettura dei fenomeni territoriali in atto e nelle indicazioni delle prospettive per il futuro, definisce importanti obiettivi, indirizzi, direttive, prescrizioni, cui la Variante di PRG si adegua.

Dall'analisi degli elaborati tecnici (tavole e relazione), per il territorio comunale di Manta, emergono i seguenti aspetti:

CARTA DEI CARATTERI TERRITORIALI E PAESISTICI

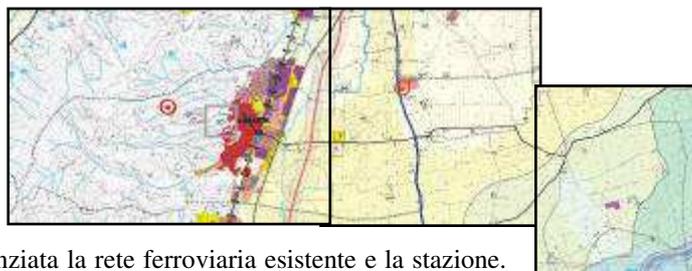
Nella zona collinare ad est sono individuate delle aree boscate, mentre dal rivo Torto è inserita una fascia fluviale per i corsi d'acqua di interesse regionale (si trova anche un piccolo lembo della fascia del fiume Varaita a est). Il capoluogo, identificato come area insediata come gli altri nuclei abitati, rientra nella categoria dei centri storici di medio valore regionale di rango C. oltre alla viabilità e alla linea ferroviaria esistente, sono identificati due beni culturali isolati: uno nel capoluogo (castello) e uno nella frazione della Gerbola.



CARTA DEGLI INDIRIZZI DI GOVERNO DEL TERRITORIO

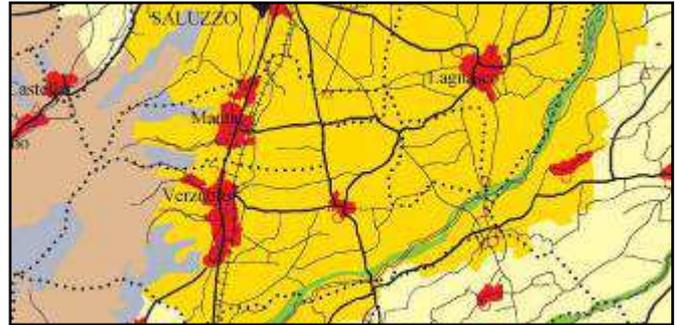
Il capoluogo di Manta è suddiviso in diverse tipologie: verso la parte sud e la collina troviamo un'area urbana a matrice storica, concentrate soprattutto verso nord le aree produttive, mentre per la restante parte si individuano delle aree prevalentemente residenziali e i servizi. La strada provinciale che taglia il paese è individuata come un tessuto stradale da riqualificare, mentre è evidenziata la rete ferroviaria esistente e la stazione.

La zona pianeggiante è inserita nella capacità di uso dei suoli classe I (suoli privi di limitazioni), mentre quella collinare nella classe II (suoli con moderate limitazioni). Nella parte est, verso Lagnasco, sono individuati i limiti agli insediamenti fluviali, con una fascia B e una C. Sono presenti due beni religiosi e uno per il castello, identificato anche come struttura per manifestazioni culturali, religiose, sportive, spettacolari (G6).



PAESAGGI INSEDIATIVI

Il capoluogo rientra negli ambienti insediativi urbani e rurali a dominante costruita e tessuto discontinuo, mentre la maggior parte del territorio nell'ambiente insediativo rurale delle colture specializzate. Nella zona collinare si trovano degli ambienti insediativi rurali delle colture agricole marginali e degli ambienti alpini a dominante forestale, localmente interessati da insediamenti rurali. Sul confine est è inserito un centro frazionale, mentre la Gerbola è identificata come un nucleo rurale ed alpino.



NATURALITA' DELLA VEGETAZIONE



Il territorio di Manta è classificato come grado 4, artificializzazione massima; una piccola zona a nord-ovest è inserita in classe 3, artificializzazione alta, mentre altre zone collinari sono individuate come grado 1, naturalità alta. A sud-ovest è individuata un'oasi naturalistica.

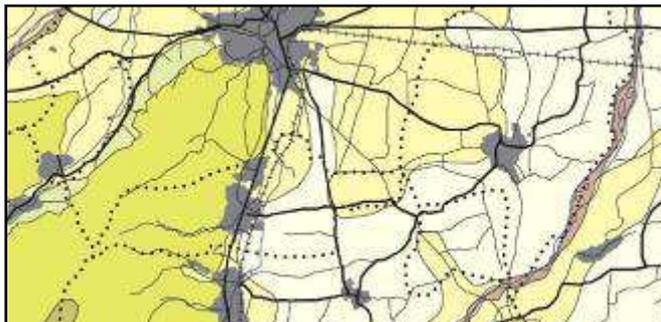
Il capoluogo è identificato come area urbanizzata.

CARTA DELLE TUTELE PAESISTICHE

Sono individuate delle aree boscate nella zona collinare e due fasce fluviali: una per il rivo Torto che taglia il territorio da nord a sud e una per il torrente Varaita, all'estrema punta est, sotto il comune di Lagnasco.



CAPACITA' D'USO DEI SUOLI



Il territorio comunale rientra in diverse capacità di uso dei suoli: classe IV (limitazioni molto evidenti) per la zona collinare; classe I (limitazioni all'uso scarse o nulle) con alcune porzioni di classe II (limitazioni moderate) per la zona pianeggiante.

3.4 - Criticità ambientali e Aree sensibili

Per gli effetti di qualsivoglia valutazione ambientale occorre considerare preliminarmente la presenza di aree sensibili, che per ragioni di interesse naturalistico, paesistico o storico documentale, richiedano particolare attenzione per eventuali modifiche dello stato dei luoghi. Tali situazioni possono in generale essere rappresentate da:

Beni paesaggistici vincolati ai sensi articolo 142 D.Lgs. 42/04

- 1) chiesa di Santa Maria del Monastero, 2) chiesa parrocchiale vecchia del castello, 3) castello dei Saluzzo signori della Manta, 4) casa piazza Mazzini n. 4-6, 5) casa via Garibaldi (ex via Carlo Alberto n.18), 6) casa via Garibaldi (ex via Carlo Alberto n. 48), 7) casa via Castello n.2, 8) scuola via Garibaldi, 61.
- 150 m sponde rio Torto e fiume Varaita
- Aree boscate ubicate sul territorio comunale in zona collinare.

Beni culturali ambientali vincolati ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77

- Edifici e ambiti oggetto di riconoscimento da parte del PRG vigente.

Caratteri territoriali paesaggistici

- ✓ territori di collina (art. 28 NdA del PTR, tav. di progetto)
- ✓ tutele paesistiche: aree boscate (art. 16 NdA e tav. 4.7 PPR; art. 2.2 NdA PTP)
- ✓ tutele paesistiche: fasce fluviali (tav. di progetto PTR; art. 14 NdA e tav. 4.7 PPR; art. 2.3 e 4.1 NdA PTP)
- ✓ centro storico di valore locale (art. 2.13 NdA PTP)
- ✓ beni culturali isolati (art. 2.14 NdA PTP)
- ✓ sistemi di testimonianze storiche del territorio rurale e sistemi di ville, vigne e giardini storici (art. 25 e art. 26 NdA e tav. 4.7 PPR)
- ✓ aree di elevato interesse agronomico (art. 20 NdA e tav. 4.7 PPR)
- ✓ aree rurali di pianura o collina con edificato diffuso e rado (art. 40 NdA e tav. 4.7 PPR)
- ✓ elementi strutturanti di bordi urbani con varchi tra aree edificate (art. 10 NdA e tav. 4.7 PPR)
- ✓ ferrovie esistenti (art. 3.11 NdA PTP)
- ✓ varco ambientale verso Saluzzo (tav. 5 PPR)

Indirizzi di governo del territorio

- ❖ aree a dominante costruita (art. 3.4 NdA PTP) e ambiente insediativo rurale delle colture specializzate (tav. paesaggi insediativi PTP)
- ❖ insediamenti in emergenza rispetto a versanti collinari prevalentemente boscati o coltivati (art. 31 NdA e tav. 4.7 PPR) e sistemi paesaggistici rurali di significativa varietà (art. 32 NdA e tav. 4.7 PPR)
- ❖ poli funzionali: castello (art. 3.8 NdA PTP)
- ❖ capacità d'uso del suolo – classe I e classe II (pianura) e classe IV (collina)
- ❖ insediamenti specialistici organizzati (art. 37 NdA e tav. 4.7 PPR) e tessuti discontinui suburbani (art. 36 NdA e tav. 4.7 PPR)
- ❖ fulcro del costruito ed elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica (art. 30 NdA e tav. 4.7 PPR)

Vincolo Idrogeologico (ai sensi del R.D. 3267/1923)

- ⇒ Interessa il territorio comunale, al limite collinare.

Aree inedificabili di rispetto, viabilità, cimiteri e pozzi

- ⇒ Riconosciute dal PRG vigente.

Fascia di rispetto ai sensi dell'art. 29 della LR 56/77 s.m.i.

- ⇒ Fascia di m. 100 per il Fiume Varaita e m. 50 per il rivo Torto individuate dal PRG vigente

Classi geologiche (Classe I – II – IIa – IIIa – IIIb)

- ⇒ Riconosciute dal PRG vigente.

Zona Sismica

⇒ Il territorio comunale è classificato in “zona sismica 3”, ai sensi della DGR 19.01.2010, n. 11-13058 “Aggiornamento e adeguamento dell’elenco delle zone sismiche”, aggiornata con DGR del 12.12.2001, n. 4-3084(OPCM n. 3274/2003 e OPCM 3519/2006).

Vincolo di tutela ambientale “ex Galassini” (art. 142, 157 del DLgs 42/04; ex art. 1-quinquies L. 431/85, D.M. 1.8.85)

⇒ Riguarda le zone boscate collinari.

Parchi o altre forme di aree protette regionali

⇒ È individuata una ZRC: “Zona Ripopolamento e Cattura Comba Barletta” (L. 157/92), a sud- ovest, inserita all’interno del comprensorio alpino CA CN1, secondo il Piano Faunistico Venatorio provinciale 2003-2008.

Usi Civici

Presenti sul territorio comunale (D.M. 22/05/1934 e D.M. 16/05/1939). Non insistono su aree di intervento degli oggetti della presente Variante.

Situazioni non presenti:

Parchi nazionali

Non presenti vincoli nel territorio comunale.

SIC (Siti di Importanza Comunitaria ai sensi della direttiva 92/43/CEE "Habitat")

Non presenti vincoli nel territorio comunale.

ZPS (Zone di Protezione Speciale ai sensi della Direttiva 79/409/CEE "Uccelli")

Non presenti vincoli nel territorio comunale.

SIR (Siti di importanza regionale)

Non presenti vincoli nel territorio comunale.

Stabilimenti a rischio di incidente rilevante (RIR), soggetti a D. Lgs 334/99 e s.m.i.

Sul territorio comunale di Manta non sono presenti degli stabilimenti a rischio di incidente rilevante (RIR); come definito dal sito della Regione Piemonte – Direzione Ambiente – Settore Grandi Rischi Industriali.

3.5. - Indagini geologiche

Sulla base della relazione del geol. Orlando Costagli:

“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.

Il territorio comunale è contraddistinto da una morfologia collinare, che raggiunge la cresta spartiacque con la retrostante Valle Bronta, ed ovest, e dalla pianura principale ad est, leggermente inclinata verso N-NE.

La tendenza evolutiva del Varaita, desumibile dalla letteratura scientifica, è quella di una migrazione verso Est, ossia in allontanamento dal territorio comunale verso Savigliano. Il recente studio bidimensionale del T. Varaita (2010/11), condotto dalla Regione Piemonte, ha individuato la possibilità di riattivazione di un paleoalveo del T. Varaita nel tratto di pianura compreso tra C.ne Mattone ed il concentrico di Lagnasco.

Sul territorio si riscontrano le seguenti classi geologiche:

- Classi IIa e IIb Pericolosità Geomorfologica bassa o moderata: Aree di pianura (IIa) e di collina (IIb) idonee a nuovi insediamenti. Le condizioni di moderata pericolosità possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici;

- Classe III indifferenziata Pericolosità geomorfologica incerta: porzioni di territorio inedificate, ma con possibile presenza di edifici sparsi, ritenute potenzialmente dissestabili (zona collinare). L'analisi effettuata alla scala di Piano consente, in prima approssimazione, di escludere evidenti condizioni di rischio idrogeologico. Al loro interno possono, pertanto, sussistere condizioni favorevoli all'edificazione. L'analisi di dettaglio necessaria ad identificare eventuali situazioni locali meno pericolose, potenzialmente attribuibile a classi meno condizionanti (classi II) è rinviata a future varianti di piano, in relazione ad effettive esigenze di sviluppo urbanistico o di opere pubbliche.

- Classe III-A1 Pericolosità geomorfologica da elevata a molto elevata: porzioni di territorio a ridosso delle fasce fluviali (B- Pr), scarsamente edificate, che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti. Gli interventi compatibili entro questa Classe sono individuati all'art. 39 dalle N.d.A. al P.A.I. Sono esclusivamente consentite opere di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia interessanti edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, purché le superfici abitabili siano realizzati ad una quota compatibile con la piena di riferimento.

- Classe III-A2 Pericolosità geomorfologica da elevata a molto elevata: Porzioni di territorio inedificate, ma con possibile presenza di edifici sparsi, che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti ed ampliamenti dell'esistente (zone collinari e aree ricadenti nelle fasce A e B- Pr non incluse nella Classe III-A1).

Si precisa che le aree di completamento ed espansione sono tutte collocate nelle classi II della Carta di Sintesi. (Classe II di idoneità all'utilizzazione urbanistica: la sussistenza di condizioni di moderata pericolosità geomorfologica, richiede l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici, esplicitati a livello di norme di attuazione e realizzabili a livello di progetto esecutivo e all'interno del singolo lotto).

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

✓ rischio di esondabilità

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.

3.6. - Classificazione acustica

Verifica di compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica.

Sulla base della relazione dell'ing. Andrea Penna, tecnico incaricato:

"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 è vietata dalla normativa.*

La Legge Regionale n. 52 del 20/10/2000 "Disposizioni per la tutela dell'ambiente in materia di inquinamento acustico" all'articolo 6 comma 3, stabilisce che "ad eccezione dei casi in cui esistano discontinuità morfologiche che giustifichino la deroga dal punto di vista acustico, è vietato assegnare ad aree contigue limiti di esposizione al rumore che si discostino in misura superiore a 5 dB. La norma si applica anche nel caso di aree contigue appartenenti a comuni limitrofi. Qualora nelle zone già urbanizzate non sia possibile rispettare questo vincolo a causa di preesistenti destinazioni d'uso, il Comune adotta apposito piano di risanamento". Tale piano di risanamento deve essere predisposto entro 12 mesi dall'adozione della Classificazione Acustica.

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.

Per quanto esposto, anche se la variante in progetto non introduce nuove criticità ed è compatibile dal punto di vista acustico, occorre 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.

4. Oggetti di Variante Strutturale

Descrizione delle Previsioni

Verifiche di compatibilità ambientale

La verifica di compatibilità ambientale prevede per ciascun **oggetto**:

Scheda articolata in:

⇒ Descrizione

- ✓ **previsione** introdotte dalla Variante
- ✓ **dati quantitativi** in termini di superfici, volume e capacità insediativa
- ✓ **stralci cartografici** relativi al PRG vigente, al PRG in Variante, alla tavola delle “aree sensibili”, Carta di Sintesi Geologica e Classificazione Acustica
- ✓ **documentazione fotografica**, al fine di aiutare a comprendere lo stato di fatto e le trasformazioni introdotte.

⇒ Verifica di compatibilità ambientale

- ✓ **verifica coerenze esterne**, per le interazioni l’indifferenza o la non coerenza tra l’oggetto e le aree sensibili precedentemente individuate, sulla base del quadro analitico, confrontando indirizzi, direttive e prescrizioni. Sia *verticale* verso le pianificazioni territoriali e paesistiche regionale, il piano di coordinamento provinciale e i piani di settore; sia *orizzontale*, verso pianificazione di pari livello a scala vasta sul territorio limitrofo.
- ✓ **verifica coerenze interne**, per le modifiche che l’oggetto produce su: struttura di PRG vigente, classificazione geologica e acustica, suolo consumo e trasformazione, paesaggio e patrimonio culturale, componenti ambientali, salute, funzionalità delle reti infrastrutturali ed ecologiche.
 - ✗ **obiettivi** per una valutazione di compatibilità con: sistema insediativo e comparti territoriali e urbani, sistema infrastrutturale, inserimento paesaggistico, anti inquinamento, connessione ecologica atta a ridurre o contrastare la frammentazione ambientale.
 - ✗ **effetti** diretti ed indotti per una valutazione di controllo sulle reali conseguenze degli interventi, in riferimento anche a minimizzazione, mitigazione e compensazione.
 - ✗ **alternative** eventuali possibili alternative fino a considerare l’opzione zero.
 - ✗ **azioni** sia progettuali per disegno urbano, sia normative per prescrizioni di tutela o assetto qualitativo e sia attuative di modalità; controllo sulle reali loro conseguenze dell’intervento.

→ Criteri di valutazione.

- ✓ Risorse idriche. *Adeguamento servizio idrico scarichi acque reflue. Funzionalità idraulica e operazioni manutentive.*
- ✓ Acque meteoriche. *Quantità smaltimento derivante dai deflussi delle aree impermeabilizzate.*
- ✓ *Vasche di raccolta per decantazione chimico-fisica e tempi di corrivazione.*
- ✓ Risparmio energetico. *Aspetti impiantistici e soluzioni costruttive (impianti solari termici, impianti energia elettrica da fonti rinnovabili).*
- ✓ Rifiuti. *Effetti conseguenti all’incremento della produzione di rifiuti (rifiuti speciali). % di raccolta differenziata pari almeno al 65%. Favorire servizi domicilia rizzati. Localizzazione punti di conferimento. Esigenze delle utenze servite. Adempimenti previsti da vigenti normative.*
- ✓ Aspetti territoriali. paesaggistici ambientali. *Inserimento nel tessuto urbano e correlazione tipologica. Zone di frangia urbana, conseguenze future di altre nuove espansioni su aree agricole. Fase alberate e siepi. Percorsi ciclo-pedonali.*
- ✓ Caratteristiche del territorio. *Salvaguardia dell’identità fisica e ambientale, storica e culturale, dell’impianto scenico paesaggistico percettivo. Conservazione o ammissibile trasformazione. Qualificazione della fisionomia dei luoghi di intervento e garanzia di un corretto inserimento nel contesto di organizzazione spaziale con il ricorso a soluzioni non standardizzate ma a tipologie edilizie di qualità architettonica,*
- ✓ Tereni agricoli e forestali. *Inserimento salvaguardia e interferenze con aree a elevata naturalità. Misure mitigative–compensative.*
- ✓ Rete ecologica locale. *Rafforzamento e miglioramento della biodiversità. Estensione delle fasce di salvaguardia, potenziamento di corridoi ecologici, anche dei corsi d’acqua, in connessione alle fasce già previste.*

Con tali premesse la Variante proposta riconferma i contenuti e le finalità del PRG approvato nel 2001, senza apportare sostanziali modifiche dei dati quantitativi, rendendosi questi compatibili con l'impostazione generale degli obiettivi posti alla base della programmazione territoriale comunale.

I dati riportati vanno riferiti alla Relazione con la relativa integrazione e alla Scheda Quantitativa dei Dati Urbani.

Nello specifico la stesura della Variante prevede quanto segue.

LEGENDA PRG scala 5.000

	Area di importanza storico-artistica e documentario-paesaggistica	art. 30-31
	Area verdi private di elevato valore ambientale	art. 21.5
	Area residenziale di assetto edilizio/Verde privato	art. 33
	Area residenziale di completamento edilizio/Verde privato	art. 34
	Area residenziale-commerciale di assetto edilizio/Verde privato	art. 33
	Area residenziale - commerciale di nuovo impianto/Verde privato	art. 35
	Area produttiva di assetto edilizio	art. 36
	Area produttiva di completamento edilizio	art. 36
	Area produttiva di nuovo impianto	art. 37
	Area produttiva agricola / Centro di sperimentazione	art. 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 di elevato rischio sismologico	art. 28
	Processi estrattibili da recupero e salvaguardia	
	Processi estirpabili	art. 21
	Area boschive	art. 29
	Area di importanza naturalistico-ambientale	
	Delimitazioni fasce di rispetto	
	Uffici di restauro architettonico, conservazione e ripristino del patrimonio culturale (storico e di interesse paesistico o paesistico) significativo	art. 22
	Metopodotto	
	Linea elettrica media tensione	

LEGENDA PRG scala 2.000

	Area di elevato rischio sismologico	art. 21
	Area di importanza storico-artistica e documentario-paesaggistica	art. 30-31
	Area di importanza naturalistico-ambientale	art. 29
	Area verdi private di elevato valore ambientale	art. 21.5
	Area residenziale di assetto edilizio/Verde privato	art. 33
	Area residenziale di completamento edilizio/Verde privato	art. 34
	Area residenziale-commerciale di assetto edilizio/Verde privato	art. 33
	Area residenziale di nuovo impianto/Verde privato	art. 35
	Area produttiva di assetto edilizio	art. 36
	Area produttiva di completamento edilizio	art. 36
	Area produttiva di nuovo impianto	art. 37
	Area produttiva agricola	art. 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
	Delimitazioni fasce di rispetto	
	Area per il sistema pubblico dei servizi	art. 25
	Area commerciali - edifizamenti	art. 35 bis
	Area commerciali di nuovo impianto localizzazioni LI	

LEGENDA CARTA DI SINTESI GEOLOGICA

REPERibilità (classificazione)	Classi	PIE SONDIONI (classificazione)	PIE SONDIONI (classificazione)
Area di elevato rischio sismologico			
Area di importanza storico-artistica e documentario-paesaggistica			
Area di importanza naturalistico-ambientale			
Area verdi private di elevato valore ambientale			
Area residenziale di assetto edilizio/Verde privato			
Area residenziale di completamento edilizio/Verde privato			
Area residenziale-commerciale di assetto edilizio/Verde privato			
Area residenziale - commerciale di nuovo impianto/Verde privato	Area residenziale - commerciale di nuovo impianto/Verde privato	Area residenziale - commerciale di nuovo impianto/Verde privato	Area residenziale - commerciale di nuovo impianto/Verde privato
Area produttiva di assetto edilizio			
Area produttiva di completamento edilizio			
Area produttiva di nuovo impianto			
Area produttiva agricola	Area produttiva agricola	Area produttiva agricola	Area produttiva agricola
Area produttiva agricola con recupero residenziale			
Area agricola di tutela per futuro ampliamento			
Area per il sistema pubblico della mobilità			
Parcheggi / Verde	Parcheggi / Verde	Parcheggi / Verde	Parcheggi / Verde
Servizi	Servizi	Servizi	Servizi
Area di elevato rischio sismologico			
Processi estrattibili da recupero e salvaguardia			
Processi estirpabili	Processi estirpabili	Processi estirpabili	Processi estirpabili
Area boschive	Area boschive	Area boschive	Area boschive
Area di importanza naturalistico-ambientale			
Delimitazioni fasce di rispetto			
Uffici di restauro architettonico, conservazione e ripristino del patrimonio culturale (storico e di interesse paesistico o paesistico) significativo	Uffici di restauro architettonico, conservazione e ripristino del patrimonio culturale (storico e di interesse paesistico o paesistico) significativo	Uffici di restauro architettonico, conservazione e ripristino del patrimonio culturale (storico e di interesse paesistico o paesistico) significativo	Uffici di restauro architettonico, conservazione e ripristino del patrimonio culturale (storico e di interesse paesistico o paesistico) significativo
Metopodotto	Metopodotto	Metopodotto	Metopodotto
Linea elettrica media tensione			

LEGENDA CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

CL	DEFINIZIONE	RETINO	COLORE
		L.R. 52/2000	L.R. 52/2000
I	area particolarmente protette		verde
II	area ad uso prevalentemente residenziale		giallo
III	area di tipo misto		arancione
IV	area di intensa attività umana		rosso
V	area prevalentemente industriali		viola
VI	area esclusivamente industriali		blu

FASE DI RISPETTO

La fascia di rispetto comprende otto Classi (I-VI).

Le fasce di rispetto vengono applicate alle opere pubbliche, a seconda della loro destinazione, individuando le fasce di rispetto in base alla destinazione d'uso dell'area, individuando alla base di indagini individuali e plurilinguistiche.

Le fasce di rispetto vengono applicate alle opere pubbliche, a seconda della loro destinazione, individuando le fasce di rispetto in base alla destinazione d'uso dell'area, individuando alla base di indagini individuali e plurilinguistiche.

Le fasce di rispetto vengono applicate alle opere pubbliche, a seconda della loro destinazione, individuando le fasce di rispetto in base alla destinazione d'uso dell'area, individuando alla base di indagini individuali e plurilinguistiche.

FASE DI PERICOLOSITÀ DEL TERRITORIO

Le fasce di rispetto vengono applicate alle opere pubbliche, a seconda della loro destinazione, individuando le fasce di rispetto in base alla destinazione d'uso dell'area, individuando alla base di indagini individuali e plurilinguistiche.

OGGETTO n. 1

SITUAZIONE **PRG:** **territorio**
VARIANTE: **territorio**

Località: **Territorio**
Tavola: **n. 1-2 Scala 1:5.000-1:2.000**

Descrizione:**• Previsioni di Variante – Tipo di Intervento**

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.

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.

• Dati Quantitativi

NESSUNA VARIAZIONE

• Obiettivi compatibilità con: sistema insediativo, sistema infrastrutturale, inserimento paesaggistico, anti inquinamento, connessione ecologica atta a ridurre o contrastare la frammentazione ambientale.

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

- di contenuto relativamente solo alle modifiche di variante;

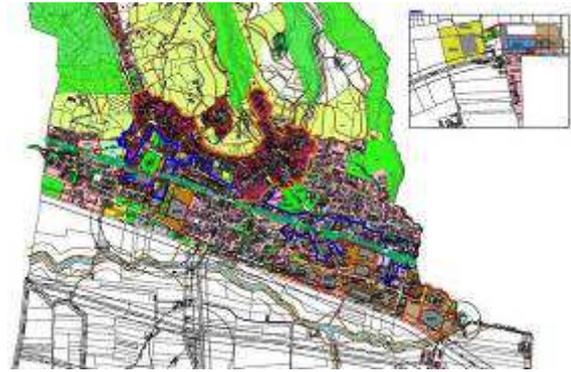
- di forma non prescrittiva ma illustrativa relativamente ad una lettura facilitata degli elaborati
Facilitazione dei calcoli delle superfici fondiarie e territoriali delle aree e verifica del dimensionamento del Piano vigente, in aggiornamento con le varianti strutturali e parziale.

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.

SITUAZIONE ATTUALE PRG

VARIANTE STRUTTURALE 2/15



	Area ad elevato rischio idrogeologico	art. 21
	Area di importanza storico-artistica e documentaria-paesaggistica	artt. 30-31
	Area di importanza naturalistica-ambientale	art. 29
	Aree verdi private di elevato valore ambientale	art. 21,5
	Area residenziale di assetto edilizio/Verde privato	art. 33
	Area residenziale di completamento edilizio/Verde privato	art. 34
	Area residenziale-commerciale di assetto edilizio/Verde privato	art. 32
	Area residenziale di nuovo impianto/Verde privato	art. 35
	Area produttiva di assetto edilizio	art. 36
	Area produttiva di completamento edilizio	art. 36
	Area produttiva di nuovo impianto	art. 37
	Area produttiva agricola	art. 38 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
	Area commerciali - addensamenti	art. 35 bis
	Area commerciale di nuovo impianto localizzazioni L1	

	ZB Zone boschive	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 alle ferrovie e agli impianti relativi	art. 23,10
	NA Area di importanza naturalistica-ambientale	art. 29
	SI Servizi Pubblici Istruzione	art. 29
	SC Servizi Pubblici Interesse Comune	art. 25
	SV Servizi Pubblici verde gioco e sport	art. 25
	SP Servizi Pubblici parcheggi	art. 25
	SS Attrezzature di 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 documentaria-paesaggistica	art. 31
	CR1 Area residenziale con interventi di completamento edilizio	art. 31,5
	AR Area residenziale di assetto edilizio/Verde privato	art. 33
	CR Area residenziale di completamento edilizio/Verde privato nel centro storico	art. 34
	R Area residenziale - commerciale di nuovo impianto/Verde privato	art. 35
	ROR Area residenziale di qualificazione	art. 35ter
	TR Area commerciale di nuovo impianto - turistico ricettivo	art. 35bis
	ACR Area residenziale-commerciale di assetto edilizio/Verde privato	art. 32
	PR Area produttiva di assetto 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 artigianale / HCS Centro di sperimentazione	art. 39-40
	RH Area produttiva agricola con recupero residenziale/ Area di recupero edilizio	art. 40,4a
	BR Area produttiva agricola in presenza di insediamenti residenziali	art. 40,4b
	HA Area agricola di tutela per futuro ampliamento	art. 41
	Area ad elevato rischio idrogeologico	art. 21
	Delimitazioni fasce di rispetto	
	Area commerciali - addensamenti	art. 35 bis
	Area commerciale di nuovo impianto localizzazioni L1	
	Centro Storico	
	Area Urbana	

Verifica di compatibilità ambientale

- **Coerenza Esterna** interazioni, indifferenza o la non coerenza con le aree sensibili precedentemente individuate, sulla base del quadro analitico, confrontando indirizzi, direttive e prescrizioni.

Riordino cartografico e reimpaginazione delle Norme di Attuazione.

L'oggetto non prevede interazione con la pianificazione a vasta scala, sia orizzontale che verticale.

- **Sovrapposizione Aree Sensibili e Uso del Suolo**

Mantenimento invariato delle aree sensibili e degli usi del suolo.

- **Coerenza Interna** interazioni, indifferenza o la non coerenza su: struttura PRG vigente, classificazione geologica e acustica, consumo e trasformazione suolo, paesaggio e patrimonio culturale, componenti ambientali, funzionalità delle reti infrastrutturali ed ecologiche

La modifica è coerente con l'impostazione strutturale del PRG vigente.

Si interviene in modo non prescrittivo, ma grafico ed illustrativo per rendere più agevole la lettura degli elaborati e la verifica delle superfici.

Le modifiche specifiche, di contenuto, della Variante sono analizzate negli oggetti seguenti.

- **Alternative** eventuali possibili alternative fino a considerare l'opzione zero

Sistemazione e riordino grafico e di impaginazione.

- **Impatti significativi** principali, secondari, cumulativi, sinergici, breve- medio- lungo termine, reversibili, irreversibili. (+) positivi (-) negativi (=) irrilevanti o indifferenti

Sistemazione e riordino grafico e di impaginazione.

- **Effetti e Potenziali Ricadute sulle Componenti Ambientali** (+) positivi (-) negativi (=) irrilevanti o indifferenti.

consumo di suolo	(=)
visuali paesaggistiche	(=)
trasformazioni contesto ambientale	(=)
destinazione d'uso	(=)
riqualificazione insediativa	(=)
perdita di permeabilità	(=)
salute delle persone	(=)
integrazione funzionale accessibilità	(=)
servizi reti ed impianti	(=)
inquinamento	(=)
perdita di biodiversità	
specificità	

- **Azioni – Misure di Minimizzazione, Mitigazione e Compensazione** disegno urbano, tipologia, normativa, modalità SUE Convenzione. Descrizione delle misure previste

Nessuna modifica normativa.



Verifica di compatibilità ambientale

- **Coerenza Esterna** interazioni, indifferenza o la non coerenza con le aree sensibili precedentemente individuate, sulla base del quadro analitico, confrontando indirizzi, direttive e prescrizioni.

Si recepisce la previsione della LR 56/77 e smi dell'individuazione del perimetro del centro abitato, non sussistono pertanto interazioni con prescrizioni di pianificazioni territoriali, urbanistiche e/o paesaggistiche.

Trattandosi di un intervento su tutto il territorio e non puntuale e specifico, non sono presenti interazioni con la pianificazione dei comuni limitrofi.

- **Sovrapposizione Aree Sensibili e Uso del Suolo**

Recepimento di normativa.

- **Coerenza Interna** interazioni, indifferenza o la non coerenza su: struttura PRG vigente, classificazione geologica e acustica, consumo e trasformazione suolo, paesaggio e patrimonio culturale, componenti ambientali, funzionalità delle reti infrastrutturali ed ecologiche

La modifica è coerente con l'impostazione strutturale del PRG vigente in quanto recepimento di una direttiva regionale.

Classificazione Acustica	Variante PRGC	Classe acustica corrispondente
I, II, III, IV, V	Territorio	tutte

Il riordino cartografico della variante di PRGC non comporta incompatibilità con la Classificazione Acustica ma può richiedere un conseguente riordino cartografico della stessa e quindi una sua modifica.

- **Alternative** eventuali possibili alternative fino a considerare l'opzione zero

Recepimento di normativa.

- **Impatti significativi** principali, secondari, cumulativi, sinergici, breve- medio- lungo termine, reversibili, irreversibili. (+) positivi (-) negativi (=) irrilevanti o indifferenti

Recepimento di normativa.

- **Effetti e Potenziali Ricadute sulle Componenti Ambientali** (+) positivi (-) negativi (=) irrilevanti o indifferenti.

consumo di suolo	(=)
visuali paesaggistiche	(=)
trasformazioni contesto ambientale	(=)
destinazione d'uso	(=)
riqualificazione insediativa	(=)
perdita di permeabilità	(=)
salute delle persone	(=)
integrazione funzionale accessibilità	(=)
servizi reti ed impianti	(=)
inquinamento	(=)
perdita di biodiversità	(=)
specificità	adeguamento all'art. 12, comma 2, n. 5bis della LR 56/77 e smi

- **Azioni – Misure di Minimizzazione, Mitigazione e Compensazione** disegno urbano, tipologia, normativa, modalità SUE Convenzione. Descrizione delle misure previste

Nessuna modifica normativa.

OGGETTO n. 2

SITUAZIONE **PRG:** **territorio**
VARIANTE: **territorio**

Località: **Territorio**
Tavola: **n. 1 Scala 1:5.000**

Descrizione:

- **Previsioni di Variante**

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”*.

- **Dati Quantitativi**

NESSUNA VARIAZIONE

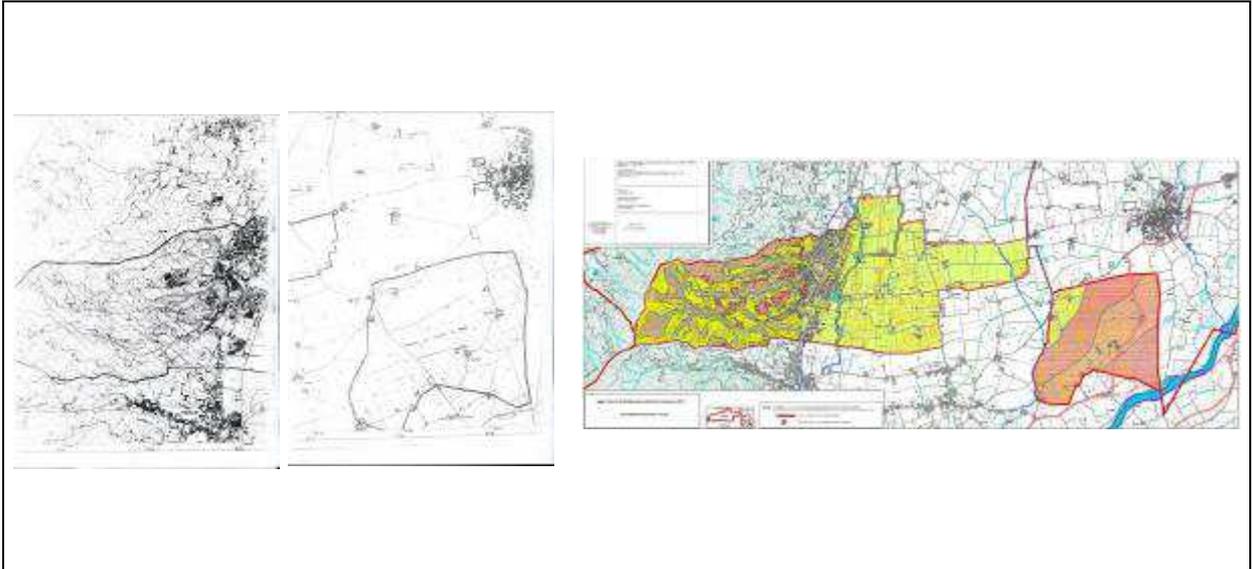
- **Obiettivi compatibilità con:** *sistema insediativo, sistema infrastrutturale, inserimento paesaggistico, anti inquinamento, connessione ecologica atta a ridurre o contrastare la frammentazione ambientale.*

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.

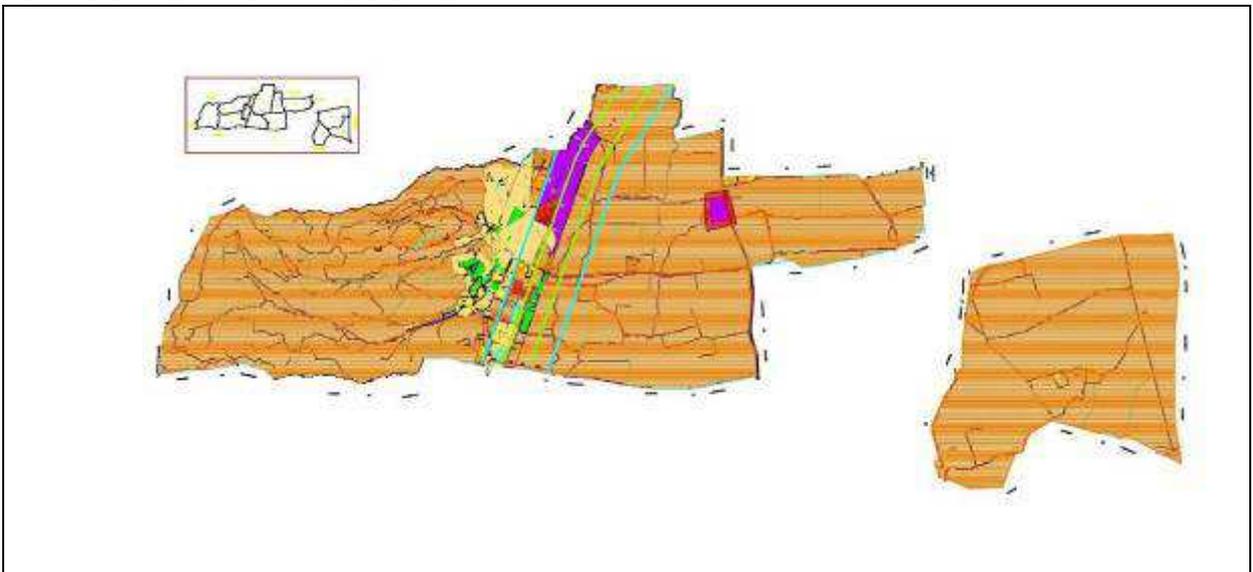
Ai sensi dell’art. 18 della Legge 18.05.89 n.183 l’Amministrazione Comunale di Manta intende, con la documentazione geologico tecnica allegata al Progetto di Variante, procedere all’aggiornamento del quadro del dissesto del proprio territorio comunale, basandosi su rilievi di maggior dettaglio ed analisi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

SITUAZIONE ATTUALE SINTESI

SINTESI VARIANTE



CLASSIFICAZIONE ACUSTICA



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Verifica di compatibilità ambientale

- **Coerenza Esterna** interazioni, indifferenza o la non coerenza con le aree sensibili precedentemente individuate, sulla base del quadro analitico, confrontando indirizzi, direttive e prescrizioni.

Sussistono interazioni con prescrizioni di pianificazioni a vasta scala, recependo gli studi della Regione Piemonte, delle aree del torrente Varaita, delle fasce fluviali.

- **Sovrapposizione Aree Sensibili e Uso del Suolo**

Adeguamento PAI.

- **Coerenza Interna** interazioni, indifferenza o la non coerenza su: struttura PRG vigente, classificazione geologica e acustica, consumo e trasformazione suolo, paesaggio e patrimonio culturale, componenti ambientali, funzionalità delle reti infrastrutturali ed ecologiche

Adeguamento del P.R.G al Piano di Assetto Idrogeologico (PAI), seguendo le fasi operative previste dalla Circolare P.G.R. n.7/LAP.

Classificazione Acustica	Variante PRGC	Classe acustica corrispondente
I, II, III, IV ,V	Territorio	tutte

L'adeguamento del PRGC al PAI, non comportando variazioni di destinazione d'uso delle aree, è compatibile con la Classificazione Acustica.

- **Alternative** eventuali possibili alternative fino a considerare l'opzione zero

Adeguamento PAI.

- **Impatti significativi** principali, secondari, cumulativi, sinergici, breve- medio- lungo termine, reversibili, irreversibili. (+) positivi (-) negativi (=) irrilevanti o indifferenti

Adeguamento PAI.

- **Effetti e Potenziali Ricadute sulle Componenti Ambientali** (+) positivi (-) negativi (=) irrilevanti o indifferenti.

consumo di suolo	(=)
visuali paesaggistiche	(=)
trasformazioni contesto ambientale	(=)
destinazione d'uso	(=)
riqualificazione insediativa	(=)
perdita di permeabilità	(=)
salute delle persone	(=)
integrazione funzionale accessibilità	(=)
servizi reti ed impianti	(=)
inquinamento	(=)
perdita di biodiversità	(=)
specificità	adeguamento PAI, seguendo le fasi operative previste dalla Circolare P.G.R. n.7/LAP.

- **Azioni – Misure di Minimizzazione, Mitigazione e Compensazione** disegno urbano, tipologia, normativa, modalità SUE Convenzione. Descrizione delle misure previste

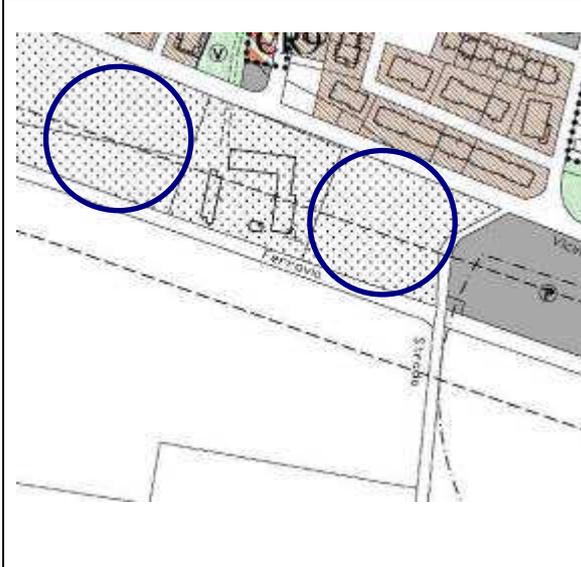
Standard definiti dalla

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

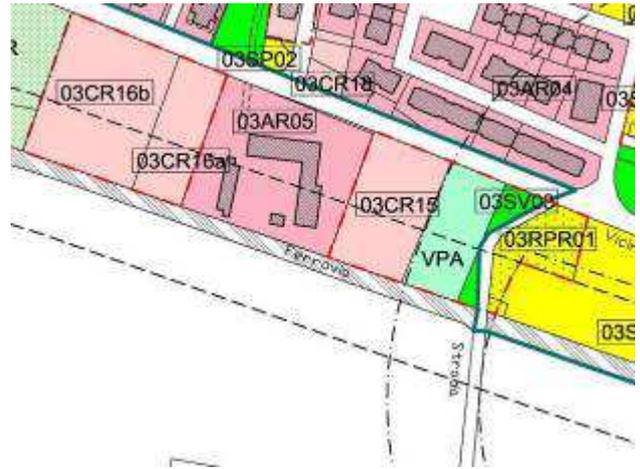
- Circolare P.G.R. n. 7/LAP del 8.05.1996 e relativa Nota Tecnica Esplicativa

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".

SITUAZIONE ATTUALE PRG



VARIANTE STRUTTURALE 2/15



CARTA DI SINTESI E GEOLOGICA



CLASSIFICAZIONE ACUSTICA



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Verifica di compatibilità ambientale

- **Coerenza Esterna** interazioni, indifferenza o la non coerenza con le aree sensibili precedentemente individuate, sulla base del quadro analitico, confrontando indirizzi, direttive e prescrizioni.

L'area è identificata come *insediativa, urbanizzata, tessuti discontinui suburbani* dalle tavole del PTP; è compresa all'interno dell'abitato del capoluogo e ricade in "area agricola di tutela per futuro ampliamento".

Non ha interazioni con prescrizioni di pianificazioni territoriali, urbanistiche o paesaggistiche. Non sussistono interazioni negative con il limitrofo PRG di Verzuolo.

- **Sovrapposizione Aree Sensibili e Uso del Suolo**

Nessuna area sensibile insiste su quella oggetto dell'intervento.

- **Coerenza Interna** interazioni, indifferenza o la non coerenza su: *struttura PRG vigente, classificazione geologica e acustica, consumo e trasformazione suolo, paesaggio e patrimonio culturale, componenti ambientali, funzionalità delle reti infrastrutturali ed ecologiche*

La modifica è coerente con l'impostazione strutturale del PRG poiché si inserisce ai margini di una zona residenziale consolidata, tra gli edifici esistenti e la ferrovia. L'accesso avviene direttamente dalla strada pubblica. L'attuale PRG la riconosce già come "area agricola di tutela per futuro ampliamento del centro abitato" rendendola inedificabile a fini rurali. La zona si trova in classe geologica IIa. Per la capacità d'uso del suolo l'insieme della piana su cui insiste l'abitato risulta in classe I (limitazioni all'uso scarse o nulle) con alcune porzioni di classe II (limitazioni moderate) Data la localizzazione e la trasformazione di una previsione del PRG, l'intervento risulta indifferente ad una valutazione paesaggistica, per la previsione di altezze ricorrenti e la linea della quinta ferroviaria.

Classificazione Acustica	Variante PRGC		Classe acustica corrispondente
Classe III	03CR15	Area residenziale di completamento edilizio / verde privato	II, III
	03CR16	Area residenziale di completamento edilizio / verde privato	II, III
	03AR05	Area residenziale di assestamento edilizio / verde privato	II, III

Allo stato attuale l'area oggetto di variante è di tipo agricolo e si trova in classe III.

La Variante di PRGC prevede la conversione dell'area agricola in residenziale di completamento per cui le "Linee guida per la classificazione acustica del territorio" (Cap. 3 Elementi utili all'attribuzione delle classi) prevedono una classe II o una classe III. Pertanto la classe III è compatibile con le nuove previsioni di PRGC. Occorre segnalare la preesistenza di un accostamento critico tra l'ambito in Variante e l'area cimiteriale (1 salto di classe) che deve essere rimosso tramite piano di risanamento e modifica della Classificazione Acustica.

- **Alternative** eventuali possibili alternative fino a considerare l'opzione zero

L'alternativa migliore risulta quella scelta poiché si attua la volontà di previsione dell'attuale PRG, nel senso di utilizzo di zone intercluse dall'abitato e dalle infrastrutture esistenti, nonostante si vada ad occupare un'area libera, ma poco adatta alla coltivazione data l'ubicazione.

L'opzione zero, quella del non costruire, non è presa in considerazione poiché l'intervento avviene su un'area già destinata all'edificazione, è ai margini dell'edificato e riceve in perequazione superfici utili lorde in trasferimento da due situazioni problematiche.

L'alternativa scelta è quindi quella maggiormente sostenibile in considerazione della riqualificazione ambientale dell'ambito collinare, da cui arriva parte della consistenza fabbricativa prevista.

- **Impatti significativi** principali, secondari, cumulativi, sinergici, breve- medio- lungo termine, reversibili, irreversibili. (+) positivi (-) negativi (=) irrilevanti o indifferenti

Gli impatti derivanti dall'intervento possono essere:

- principale (+) per utilizzo di suolo già previsto dal PRG senza necessità di individuare altre aree attualmente libere.
- secondari (=) in quanto la previsione residenziale è in linea con il PRG;
- cumulativi e sinergici (+) con quelli dell'intera area in cui si inserisce e della zona di derivazione della perequazione;
- breve termine (=) poiché l'edificazione è già prevista;
- irreversibili (-) per prevista costruzione su terreno momentaneamente libero;

- **Effetti e Potenziali Ricadute sulle Componenti Ambientali** (+) positivi (-) negativi (=) irrilevanti o indifferenti.

<i>consumo di suolo</i>	(-) prevista edificazione
<i>visuali paesaggistiche</i>	(=) intervento ai margini di nucleo consolidato residenziale e annesso alla ferrovia, senza particolari visuali d'intorno
<i>trasformazioni contesto ambientale</i>	(-) trasformazione di suolo agricolo in costruito; mutamento di contesto poco rilevante nell'ambiente attuale
<i>destinazione d'uso</i>	(-) consumo di suolo agricolo
<i>riqualificazione insediativa</i>	(=) area tra ferrovia ed edificato consolidato
<i>perdita di permeabilità</i>	(-) ammessa edificabilità
<i>salute delle persone</i>	(=) intervento irrilevante rispetto alle previsioni di Piano
<i>integrazione funzionale accessibilità</i>	(=) accesso esistente da via pubblica e contiguità aree esistenti
<i>servizi reti ed impianti</i>	(=) allacciamento a reti esistenti e dimensioni compatibili di scarichi ed impianti
<i>inquinamento</i>	(=) la nuova edificazione non comporta un'incidenza significativa a livello acustico. Durante le fasi di cantiere potranno riscontrarsi emissioni di rumore superiori rispetto a quelle previste di zona, ma trattandosi di un carattere temporaneo, si ritiene di non considerare tale effetto negativo per una questione di impatto ambientale. L'aumento del carico antropico è contenuto, pertanto non ci sarà un aumento rilevante di automobili e di altri sistemi che contribuiscono all'inquinamento di qualsiasi genere.
<i>perdita di biodiversità</i>	(=) l'area inserita nel capoluogo, pertanto non si riscontra la presenza di particolari ecosistemi.
<i>specificità</i>	Trattandosi di un contesto già urbanizzato, non si riconosce la presenza di flora e fauna particolari, ma la continuità della specie viene garantita dalla permanenza dei corridoi ecologici.

- **Azioni – Misure di Minimizzazione, Mitigazione e Compensazione** disegno urbano, tipologia, normativa, modalità SUE Convenzione. Descrizione delle misure previste

Art. 34. Aree Residenziali di Completamento Edilizio.

Nuova scheda **03CR17**.

Le superfici impermeabili devono essere ridotte il più possibile, grazie all'utilizzo di pavimentazioni permeabili, soprattutto nei cortili. Si auspica il recupero delle acque meteoriche. L'eventuale creazione di aree verdi private riuscirà a limitare l'impatto acustico e quello sull'ambiente atmosferico, creando un filtro antirumore e antinquinamento. Sarà importante prevedere delle specie arbustive ed arboree autoctone che potranno favorire la presenza di entomofauna ed avifauna, tutelando la biodiversità esistente. Si dovranno scegliere delle soluzioni costruttive coerenti con l'area residenziale in cui si inserisce la nuova edificazione. Gli interventi dovranno includere misure finalizzate alla minimizzazione dei consumi di energia e, ove possibile, utilizzare fonti energetiche rinnovabili.

Non significativo incremento di volume e di abitanti che non comporta particolari accorgimenti di compensazione.

OGGETTO n. 4

SITUAZIONE PRG: RR1, produttiva agricola
con recupero residenziale

VARIANTE: 01RPR01

Località: Concentrico

Tavola: n. 1, 2 Scala 1:5.000 – 1:2.000



Descrizione:

• **Previsioni di Variante – Tipo di Intervento**

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) Conferma ridotta della destinazione d'uso vigente sui fabbricati esistenti con sigla RR1.
- 2) Riconoscimento di area di Recupero in Perequazione RPQ, 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 2.
- 3) Riconversione in agricolo di tutta la restante parte dell'area.

• **Dati Quantitativi**

Superficie territoriale: mq. 99.244
RPR1 (SV) mq. 5.300
Volumetria: -----. Capacità Insediativa Res.: -----

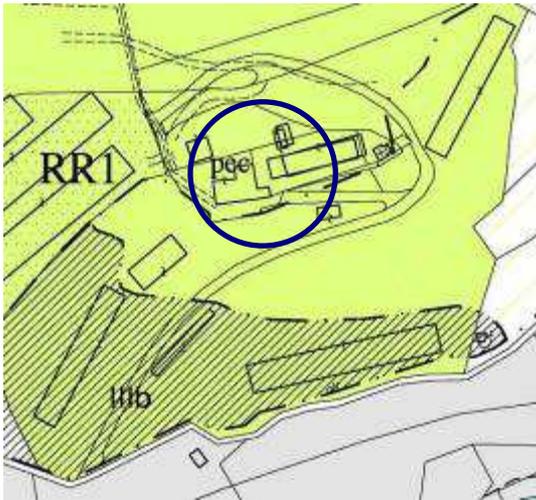
• **Obiettivi compatibilità con:** sistema insediativo, sistema infrastrutturale, inserimento paesaggistico, anti inquinamento, connessione ecologica atta a ridurre o contrastare la frammentazione ambientale.

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.

SITUAZIONE ATTUALE PRG



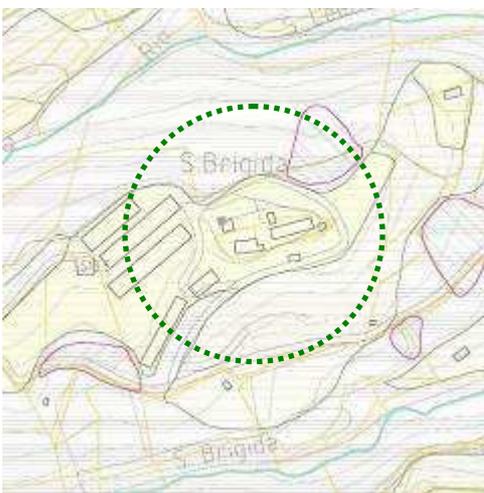
VARIANTE STRUTTURALE 2/15



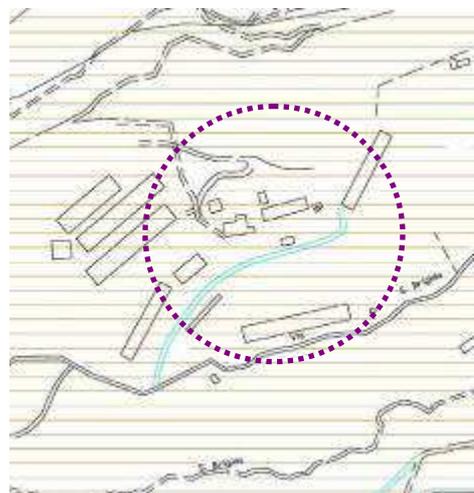
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



CARTA DI SINTESI E GEOLOGICA



CLASSIFICAZIONE ACUSTICA



Verifica di compatibilità ambientale

- **Coerenza Esterna** interazioni, indifferenza o la non coerenza con le aree sensibili precedentemente individuate, sulla base del quadro analitico, confrontando indirizzi, direttive e prescrizioni.

Non sussistono in zona alcune interazioni con prescrizioni di pianificazioni territoriali, urbanistiche o paesaggistiche, l'area del capoluogo è inserita in "ambienti insediativi urbani e rurali a dominante costruita e tessuto discontinuo".

L'obiettivo infatti è la riqualificazione ed il ripristino ambientale paesistico, con riconversione in agricolo, della zona collinare compromessa dal passato utilizzo zootecnico, resi possibili dal trasferimento, in perequazione, delle consistenze fabbricative, oggetto di preventiva demolizione e bonifica dei terreni, nell'area in margine all'abitato di cui all'oggetto 3.

- **Sovrapposizione Aree Sensibili e Uso del Suolo**

Sulla base del quadro analitico delle Criticità ambientali e della Aree sensibili, la zona è ricompresa in Territorio Collinare e in ambito di Vincolo Idrogeologico, per cui il ritorno alla naturalità, anzi la riqualificazione ambientale, risultano compatibili.

- **Coerenza Interna** interazioni, indifferenza o la non coerenza su: struttura PRG vigente, classificazione geologica e acustica, consumo e trasformazione suolo, paesaggio e patrimonio culturale, componenti ambientali, funzionalità delle reti infrastrutturali ed ecologiche

La modifica risulta coerente con l'impostazione strutturale del PRG vigente in quanto, riducendo l'area edificata, permette una riqualificazione dell'area ambientale collinare, anche dal punto di vista paesistico.

Il ritorno alla naturalità riduce il consumo di suolo e avvalorata l'ipotesi di inedificabilità prevista per tutela del versante collinare.

Classificazione Acustica	Variante PRGC		Classe acustica corrispondente
Classe III	01RPR01	Area produttiva agricola in perequazione con trasferimento residenziale	III

L'area si trova inserita in un ampio ambito agricolo in classe III.

La destinazione d'uso prevista dalla variante è compatibile con la classe III.

- **Alternative** eventuali possibili alternative fino a considerare l'opzione zero

Data la localizzazione della zona in ambito collinare, e la integrazione con le aree di rispetto, il cambio di destinazione d'uso dovuto alla perequazione delle consistenze fabbricative non può che prevedere l'inedificabilità e la naturalità ambientale.

Non pare sussistere quindi alternativa più adatta se non l'intervento di 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.

- **Impatti significativi** principali, secondari, cumulativi, sinergici, breve- medio- lungo termine, reversibili, irreversibili. (+) positivi (-) negativi (=) irrilevanti o indifferenti

Gli impatti derivanti dall'intervento possono essere:

- principali (+) per riqualificare ambito rinaturalizzato
- secondari (+) in quanto la previsione residenziale è in linea con il PRG;
- cumulativi e sinergici (+) per l'insieme del territorio per il trasferimento di consistenze quantitative in zona marginale all'abitato;
- breve e lungo termine (+) per riqualificazione anche paesistica dell'ambito collinare;

- **Effetti e Potenziali Ricadute sulle Componenti Ambientali** (+) positivi (-) negativi (=) irrilevanti o indifferenti.

<i>consumo di suolo</i>	(+) riduzione
<i>visuali paesaggistiche</i>	(+) ritorno alla naturalità
<i>trasformazioni contesto ambientale</i>	(+) riqualificazione ambito collinare
<i>destinazione d'uso</i>	(+) ampliamento area di tutela
<i>riqualificazione insediativa</i>	(+) prevalenza dell'edificato nell'abitato
<i>perdita di permeabilità</i>	(+) sopravvenuta inedificabilità
<i>salute delle persone</i>	(+) rinaturalizzazione e cessata attività zootecnica
<i>integrazione funzionale accessibilità</i>	(=)
<i>servizi reti ed impianti</i>	(=)
<i>inquinamento</i>	(+) maggiore area permeabile e salubrità ambientale
<i>perdita di biodiversità</i>	(+) rinaturalità
<i>specificità</i>	

- **Azioni – Misure di Minimizzazione, Mitigazione e Compensazione** disegno urbano, tipologia, normativa, modalità SUE Convenzione. Descrizione delle misure previste

Previsione di riconsiderazione della zona in tre parti.

- 1) Conferma ridotta della destinazione d'uso vigente sui fabbricati esistenti con sigla RR1.
 - 2) Riconoscimento di area di Recupero in Perequazione RPQ, 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 2.
 - 3) Riconversione in agricolo di tutta la restante parte dell'area.
- Normativa delle aree agricole collinari (H) e di tutela ambientale (FA).

OGGETTO n. 5

SITUAZIONE PRG: agricola di tutela
per futuro ampliamento

VARIANTE: 03CR17

Località: Territorio

Tavola: n. 3, 4 Scala 1:5.000 – 1:2.000



Descrizione:

• **Previsioni di Variante – Tipo di Intervento**

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.

• **Dati Quantitativi**

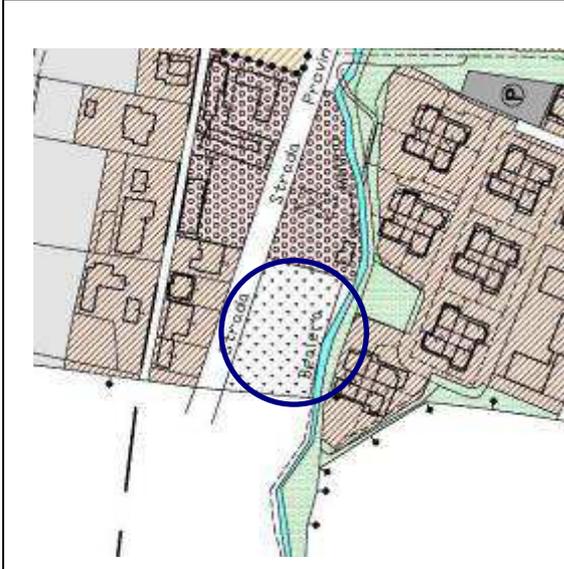
Superficie Territoriale: mq. 2.150
 Superfici Fondiarie: **03CR17** mq. 2.150
 S.U.L. : mq (mq. 2.150 x 0,30 mq/mq) = 645
 Volumetria: mc. (mq. 645 x h. 3,00) = 1.935
 Capacità Insediativa Res.: in aumento: ab. 21

• **Obiettivi compatibilità con:** sistema insediativo, sistema infrastrutturale, inserimento paesaggistico, anti inquinamento, connessione ecologica atta a ridurre o contrastare la frammentazione ambientale.

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.

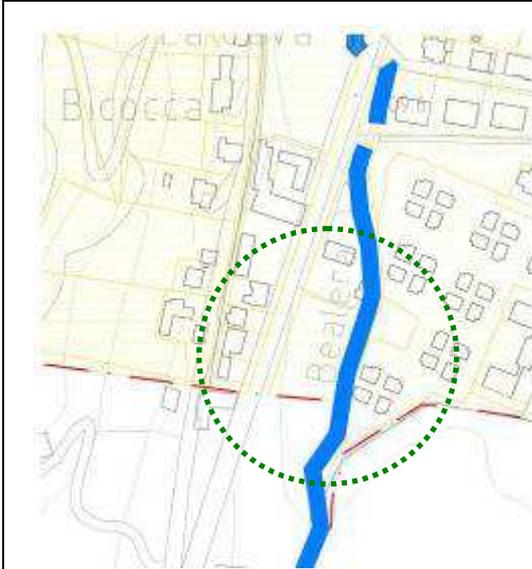
SITUAZIONE ATTUALE PRG



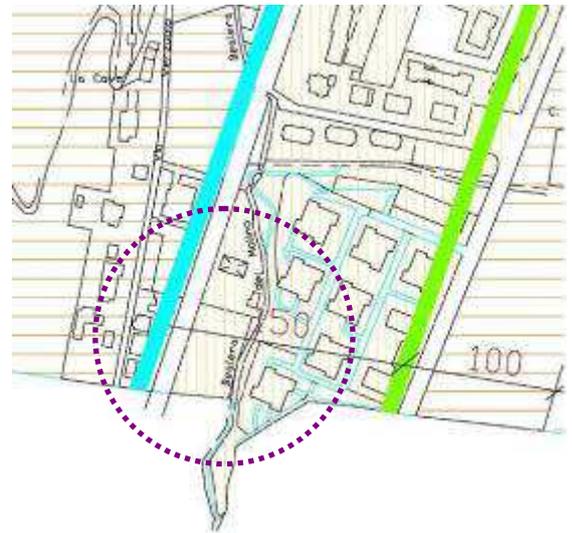
VARIANTE STRUTTURALE 2/15



CARTA DI SINTESI E GEOLOGICA



CLASSIFICAZIONE ACUSTICA



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Verifica di compatibilità ambientale

- **Coerenza Esterna** interazioni, indifferenza o la non coerenza con le aree sensibili precedentemente individuate, sulla base del quadro analitico, confrontando indirizzi, direttive e prescrizioni.

L'area è identificata come *insediativa, urbanizzata, tessuti discontinui suburbani* dalle tavole del PTP; è compresa all'interno dell'abitato del capoluogo e ricade in "area agricola di tutela per futuro ampliamento".

Non ha interazioni con prescrizioni di pianificazioni territoriali, urbanistiche o paesaggistiche. Non sussistono interazioni negative con il limitrofo PRG di Verzuolo.

- **Sovrapposizione Aree Sensibili e Uso del Suolo**

Nessuna area sensibile insiste su quella oggetto dell'intervento.

- **Coerenza Interna** interazioni, indifferenza o la non coerenza su: struttura PRG vigente, classificazione geologica e acustica, consumo e trasformazione suolo, paesaggio e patrimonio culturale, componenti ambientali, funzionalità delle reti infrastrutturali ed ecologiche

La modifica è coerente con l'impostazione strutturale del PRG poiché si inserisce in zona residenziale consolidata per edifici esistenti e l'accesso avviene direttamente dalla strada provinciale Cuneo- Saluzzo. L'attuale PRG la riconosce già come "area agricola di tutela per futuro ampliamento del centro abitato" rendendola inedificabile a fini rurali.

La zona si trova in classe geologica IIa.

Per la capacità d'uso del suolo l'insieme della piana su cui insiste l'abitato risulta in classe I (limitazioni all'uso scarse o nulle) con alcune porzioni di classe II (limitazioni moderate)

Data la localizzazione della superficie, la trasformazione di una previsione del PRG vigente e le limitate dimensioni, l'intervento risulta indifferente ad una valutazione paesaggistica.

Coerenza con zonizzazione acustica.

Classificazione Acustica	Variante PRGC	Classe acustica
Classe II	03CR17 Area residenziale di completamento edilizio / verde privato	II, III

L'area si trova in classe II e confina ad Est con un ampio ambito residenziale in classe II. Sul lato Nord confina con un'area occupata da una stazione di servizio posta anch'essa in classe II. Sul lato Ovest l'area si sviluppa lungo la SP 589 e, oltre la strada, con aree residenziali e commerciali (segheria – cassetificio) poste in classe III. Infine a Sud confina con ambiti in classe III del comune di Verzuolo. La destinazione d'uso dell'area prevista dalla variante è compatibile con la classe II e la classe III delle aree circostanti. Occorre rilevare che l'area destinata alla stazione di servizio è stata classificata in modo non coerente con quanto suggerito dalle Linee guida regionali che prevedono la classe IV per questo tipo di attività. Pertanto si ritiene che la classificazione acustica vada modificata portando in classe IV l'area della stazione di servizio e quella della segheria - cassetificio (imballaggi Marchetti Antonio e C.) ad essa prospiciente. L'area oggetto della variante potrà essere inserita in classe III come il primo isolato di case poste ad Est.

- **Alternative** eventuali possibili alternative fino a considerare l'opzione zero

L'alternativa migliore risulta quella scelta poiché si attua la volontà dell'attuale PRG che prevedeva per l'area in questione la tutela per futuro ampliamento, nonostante si vada ad occupare un'area libera.

L'opzione zero, quella del non costruire, non è presa in considerazione poiché l'intervento avviene su un'area già destinata all'edificazione, è interna all'edificato ed ha le caratteristiche di lotto intercluso.

L'alternativa scelta è quindi quella maggiormente sostenibile.

- **Impatti significativi** principali, secondari, cumulativi, sinergici, breve- medio- lungo termine, reversibili, irreversibili. (+) positivi (-) negativi (=) irrilevanti o indifferenti

Gli impatti derivanti dall'intervento possono essere:

- principale (+) per utilizzo di suolo già previsto dal PRG senza necessità di individuare altre aree attualmente libere.
- secondari (=) in quanto la previsione residenziale è in linea con il PRG;
- cumulativi e sinergici (=) con quelli dell'intera area in cui si inserisce;
- breve termine (=) poiché l'edificazione è già prevista;
- irreversibili (-) per prevista costruzione su terreno momentaneamente libero;

- **Effetti e Potenziali Ricadute sulle Componenti Ambientali** (+) positivi (-) negativi (=) irrilevanti o indifferenti.

<i>consumo di suolo</i>	(-) prevista edificazione benché annessa a insediamento esistente
<i>visuali paesaggistiche</i>	(=) intervento in adiacenza a nucleo consolidato, senza particolari valenze d'intorno, né verso la collina né verso l'abitato di Verzuolo
<i>trasformazioni contesto ambientale</i>	(-) trasformazione di suolo agricolo in costruito, ma impatto irrilevante nell'insieme dell'attuale conformazione insediativa
<i>destinazione d'uso</i>	(-) consumo di suolo agricolo
<i>riqualificazione insediativa</i>	(=) completamento in una zona residenziale
<i>perdita di permeabilità</i>	(-) ammessa edificabilità
<i>salute delle persone</i>	(=) intervento irrilevante rispetto alle previsioni di Piano
<i>integrazione funzionale accessibilità</i>	(=) accesso esistente da via pubblica e contiguità aree esistenti
<i>servizi reti ed impianti</i>	(=) allacciamento a reti esistenti e dimensioni ridotte di scarichi ed impianti
<i>inquinamento</i>	(=) la nuova edificazione non comporta un'incidenza significativa a livello acustico. Durante le fasi di cantiere potranno riscontrarsi emissioni di rumore superiori rispetto a quelle previste di zona, ma trattandosi di un carattere temporaneo, si ritiene di non considerare tale effetto negativo per una questione di impatto ambientale. L'aumento del carico antropico è contenuto, pertanto non ci sarà un aumento rilevante di automobili e di altri sistemi che contribuiscono all'inquinamento di qualsiasi genere.
<i>perdita di biodiversità</i>	(-) l'area inserita nel capoluogo, pertanto non si riscontra la presenza di particolari ecosistemi.
<i>specificità</i>	Trattandosi di un contesto già urbanizzato, non si riconosce la presenza di flora e fauna particolari, ma la continuità della specie viene garantita dalla permanenza dei corridoi ecologici.

- **Azioni – Misure di Minimizzazione, Mitigazione e Compensazione** disegno urbano, tipologia, normativa, modalità SUE Convenzione. Descrizione delle misure previste

Art. 34. Aree Residenziali di Completamento Edilizio.

Nuova scheda **03CR17**.

Le superfici impermeabili devono essere ridotte il più possibile, grazie all'utilizzo di pavimentazioni permeabili, soprattutto nei cortili. Si auspica il recupero delle acque meteoriche.

L'eventuale creazione di aree verdi private riuscirà a limitare l'impatto acustico e quello sull'ambiente atmosferico, creando un filtro antirumore e antinquinamento. Sarà importante prevedere delle specie arbustive ed arboree autoctone che potranno favorire la presenza di entomofauna ed avifauna, tutelando la biodiversità esistente. Si dovranno scegliere delle soluzioni costruttive coerenti con l'area residenziale in cui si inserisce la nuova edificazione. Gli interventi dovranno includere misure finalizzate alla minimizzazione dei consumi di energia e, ove possibile, utilizzare fonti energetiche rinnovabili.

Modesto incremento di volume e di abitanti che non comporta particolari accorgimenti di compensazione.

OGGETTO n. 6

SITUAZIONE **PRG:** **importanza naturalistico- ambientale**

VARIANTE: **01CR01**

Località: **Concentrico**

Tavola: **n. 1, 2 Scala 1:5.000 – 1:2.000**



Descrizione:

• **Previsioni di Variante – Tipo di Intervento**

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 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.

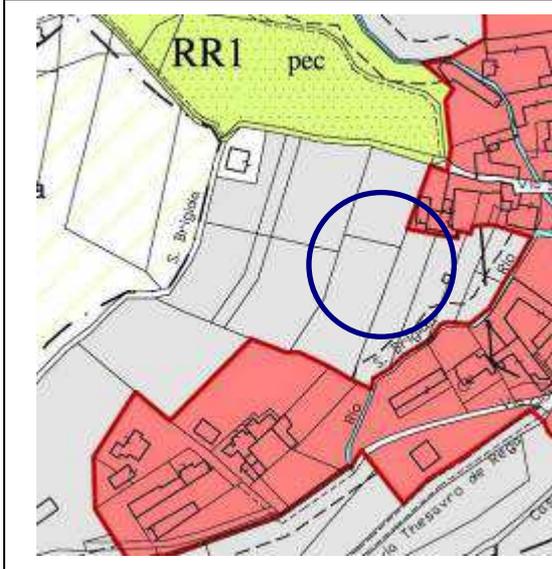
• **Dati Quantitativi**

Superficie fondiaria: mq. 3.130. Verde SP: mq (1.320+265) = 1.585
 S.U.L. : mq (mq 3.130 x mq/mq 0,30) = 939
 Volumetria: mc. (mq. 939 x m. 3) = 2.817 Capacità Insediativa Res.: in aumento: ab. 31

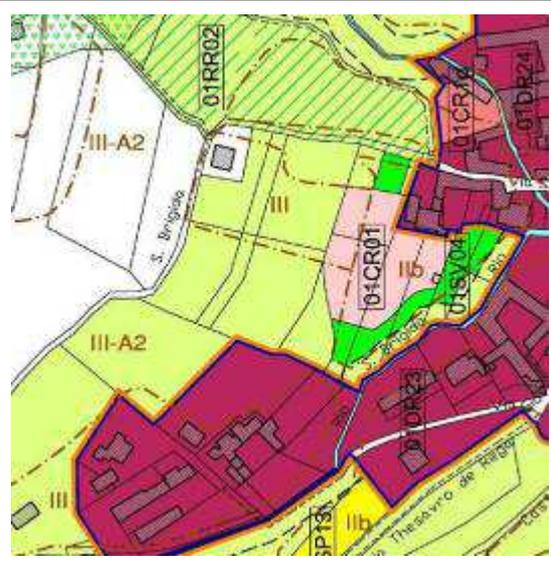
• **Obiettivi compatibilità con: sistema insediativo, sistema infrastrutturale, inserimento paesaggistico, anti inquinamento, connessione ecologica atta a ridurre o contrastare la frammentazione ambientale.**

L'ubicazione dell'area deriva dallo studio idrogeologico e dalle conseguente individuazione delle classi di idoneità in aggiornamento. 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.

SITUAZIONE ATTUALE PRG



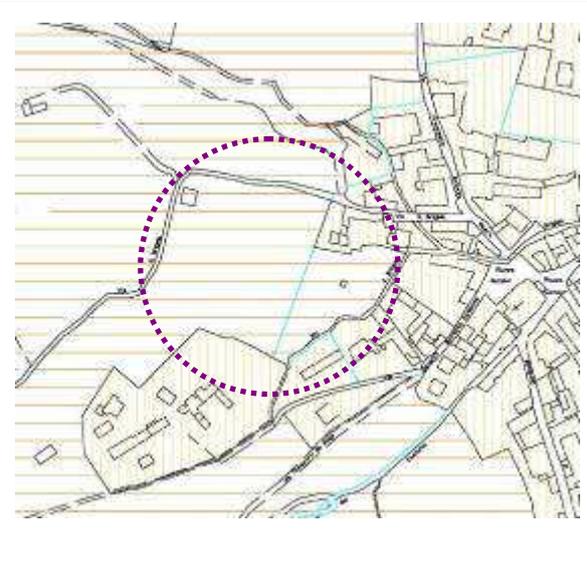
VARIANTE STRUTTURALE 2/15



CARTA DI SINTESI E GEOLOGICA



CLASSIFICAZIONE ACUSTICA



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Verifica di compatibilità ambientale

- **Coerenza Esterna** interazioni, indifferenza o la non coerenza con le aree sensibili precedentemente individuate, sulla base del quadro analitico, confrontando indirizzi, direttive e prescrizioni.

Le interazioni con prescrizioni di pianificazioni territoriali, urbanistiche o paesaggistiche risultano di difficile lettura, data la scala delle tavole. Il PPR sembra inserire l'area in territori a prevalente copertura boscata o in prato - pascoli, a fianco di quella urbana consolidata dei centri minori; il PTP la individua come urbanizzata e come ambiente insediativo urbano e rurale a dominante costruita e tessuto discontinuo, ai margini di un ambiente insediativo rurale delle colture specializzate.

L'area si inserisce in uno spazio ai piedi della collina, racchiuso dal nucleo storico cittadino.

- **Sovrapposizione Aree Sensibili e Uso del Suolo**

Nessuna area sensibile insiste su quella oggetto dell'intervento.

- **Coerenza Interna** interazioni, indifferenza o la non coerenza su: struttura PRG vigente, classificazione geologica e acustica, consumo e trasformazione suolo, paesaggio e patrimonio culturale, componenti ambientali, funzionalità delle reti infrastrutturali ed ecologiche

Il PRG identifica l'area come di importanza naturalistico - ambientale, pertanto il nuovo intervento non risulta completamente coerente come previsione di insediamento residenziale. Allo stesso tempo, la posizione come ansa di zona edificata esistente, permette di ricompattare il margine dell'abitato, ai piedi della collina.

L'accesso è agevole poiché avviene da via esistente.

La zona si trova in classe geologica IIb, III indiff, III-A2.

Per la capacità d'uso del suolo l'insieme della parte collinare risulta in classe IV (limitazioni molto evidenti) per la zona collinare

L'intervento non è quindi indifferente ad una valutazione paesaggistica ed assume una necessità di valutazione delle alternative possibili in funzione delle visuali verso la collina a monte e verso l'abitato storico a valle, identificato come area documentario - paesaggistica.

Classificazione Acustica	Variante PRGC	Classe acustica
Classe III	01CR01 Area residenziale di completamento edilizio / verde privato	II, III

L'area si trova in classe III ed è contornata da ambiti in classe II ed in classe III.

La destinazione d'uso prevista dalla variante è compatibile con la classe III dell'area e con la classe degli ambiti circostanti. Si rileva che l'isolato in cui si trova l'area confina lungo il lato adiacente alla SP 589 con un'area posta in classe V. Questo è un accostamento critico preesistente che deve essere eliminato mediante piano di risanamento e modifica della classificazione acustica.

- **Alternative** eventuali possibili alternative fino a considerare l'opzione zero

L'alternativa, oltre all'opzione zero del non costruire, vista la stretta connessione dell'area con il centro storico, racchiusa in uno spazio all'interno di esso, in un diverso assetto progettuale di insieme, sempre però rispettoso della tutela del margine e della riconoscibilità del perimetro del centro storico e della fascia di protezione anche visiva oltre il rio.

Il trasferimento in altra area dell'intento edificatorio, con perequazione, trova difficoltà nella maggiore necessità di consistenza fabbricativa in zona atterraggio e comunque alla non contiguità dei nuclei famigliari interessati già in zona.

- **Impatti significativi** principali, secondari, cumulativi, sinergici, breve- medio- lungo termine, reversibili, irreversibili. (+) positivi (-) negativi (=) irrilevanti o indifferenti

Gli impatti derivanti dall'intervento possono essere:

- principale (-) per utilizzo di suolo non previsto potenzialmente edificabile dal PRG ai margini del centro storico.
- secondari (-) perdita di lettura del passaggio tra ambito collinare e centro storico;
- cumulativi e sinergici (-) per inserimento insediativo nell'intera zona a carattere conservativo;
- breve e lungo termine (-) perdita di riconoscibilità dei luoghi
- irreversibili (-) per prevista costruzione su terreno momentaneamente libero;

- **Effetti e Potenziali Ricadute sulle Componenti Ambientali** (+) positivi (-) negativi (=) irrilevanti o indifferenti.

<i>consumo di suolo</i>	(-) riduzione e consumo di area di importanza ambientale
<i>visuali paesaggistiche</i>	(-) vicinanza al centro storico e alla collina
<i>trasformazioni contesto ambientale</i>	(-) mutamento di scenario inevitabile, trasformazione di suolo libero in costruito
<i>destinazione d'uso</i>	(-) consumo di suolo in zona naturale precollinare
<i>riqualificazione insediativa</i>	(-) nuovo insediamento fabbricativo
<i>perdita di permeabilità</i>	(-) ammessa edificabilità
<i>salute delle persone</i>	(=) intervento irrilevante rispetto alle previsioni di Piano
<i>integrazione funzionale accessibilità</i>	(=) accesso tramite viabilità esistente
<i>servizi reti ed impianti</i>	(=) possibilità di allacciamento a reti esistenti
<i>inquinamento</i>	(=) la nuova edificazione non comporta un'incidenza significativa a livello acustico. Durante le fasi di cantiere potranno riscontrarsi emissioni di rumore superiori rispetto a quelle previste di zona, ma trattandosi di un carattere temporaneo, si ritiene di non considerare tale effetto negativo per una questione di impatto ambientale. L'inquinamento di carattere generale è legato alla nuova edificazione in area attualmente libera di verde collinare
<i>perdita di biodiversità</i>	(-) nuova costruzione. Essendo l'area ai margini del capoluogo, non si riscontra la presenza di particolari ecosistemi.
<i>specificità</i>	seppure la previsione è contenuta e modesta come dimensioni, limita in ogni caso l'utilizzo a verde collinare di un'area non urbanizzata

- **Azioni – Misure di Minimizzazione, Mitigazione e Compensazione** disegno urbano, tipologia, normativa, modalità SUE Convenzione. Descrizione delle misure previste

Art. 34. Aree Residenziali di Completamento Edilizio.

Nuova scheda **01CR01**.

E' indispensabile che la scelta delle tipologie costruttive sia coerente con l'intorno ed risulta condizionante conseguire un risultato architettonico tale da ben inserirsi nella realtà esistente, senza forzature di materiali, volumi e tipologie.

Le altezze devono essere contenute per non impedire le visuali verso la collina. Necessario è anche ridurre le superfici impermeabili, grazie all'utilizzo di pavimentazioni permeabili, soprattutto nei cortili, e recuperare le acque meteoriche sia per le aree verdi private che per quelle pubbliche previste. Opportuna la creazione di barriere verdi contestualizzate, utili anche per minimizzare le criticità acustiche ed inquinanti, tutelare la biodiversità e permettere la permanenza dei corridoi ecologici. Le specie arbustive ed arboree previste dovranno essere autoctone.

Gli interventi dovranno includere misure finalizzate alla minimizzazione dei consumi di energia e, ove possibile, utilizzare fonti energetiche rinnovabili.

OGGETTO n. 7

SITUAZIONE PRG: residenziale commerciale di assestamento

VARIANTE: 02CR18

Località: Concentrico

Tavola: n. 1, 2 Scala 1:5.000 – 1:2.000



Descrizione:

• **Previsioni di Variante**

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 02CR18.

• **Dati Quantitativi**

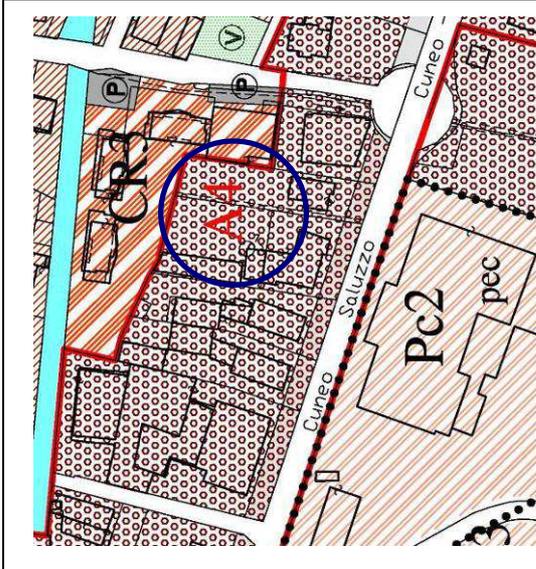
Superficie Territoriale = Superficie Fondiaria: **02CR18** mq. 1.290
 S.U.L.: mq (mq. 1.290 x mq/mq 0,30) = 387
 Volumetria: mc. (mq. 387 x m 3) = 1.161
 Capacità Insediativa Res.: in aumento: ab. 13

• **Obiettivi** *compatibilità con: sistema insediativo, sistema infrastrutturale, inserimento paesaggistico, anti inquinamento, connessione ecologica atta a ridurre o contrastare la frammentazione ambientale.*

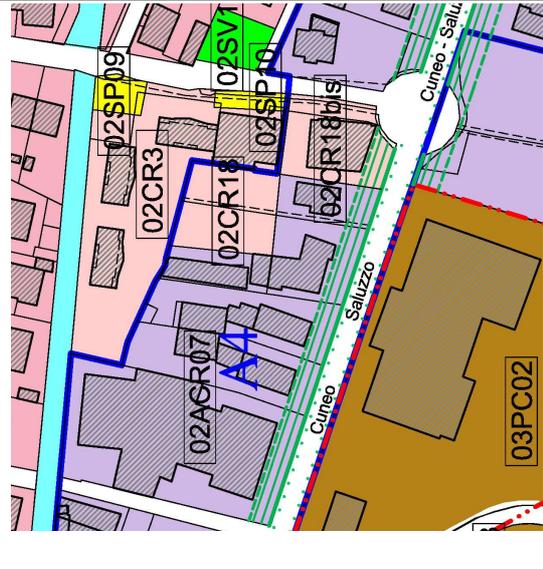
Completamento di zona residenziale nell'abitato, in lotto intercluso, in classe di idoneità geologica II, dotato di opere di urbanizzazione e accessibilità tramite il passaggio nella via esistente privata sulla stessa proprietà.

Completamento di un tassello edilizio rimasto ineditato per consentire l'edificazione per ampliamento del nucleo familiare.

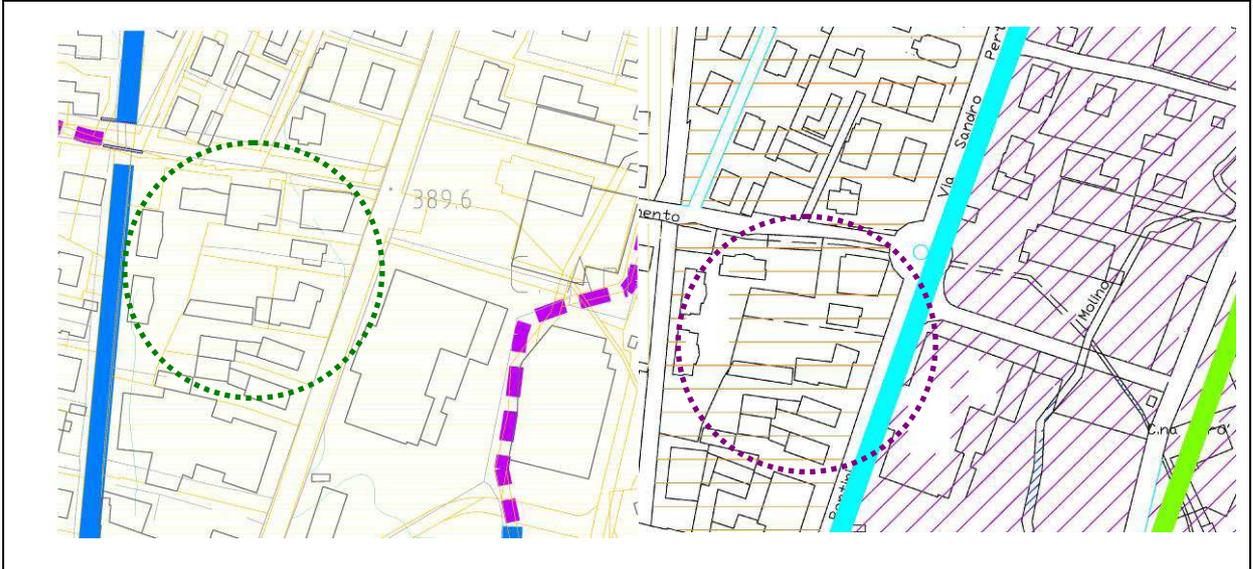
SITUAZIONE ATTUALE PRG



VARIANTE STRUTTURALE 2/15



CARTA DI SINTESI E GEOLOGICA



CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Verifica di compatibilità ambientale

- **Coerenza Esterna** interazioni, indifferenza o la non coerenza con le aree sensibili precedentemente individuate, sulla base del quadro analitico, confrontando indirizzi, direttive e prescrizioni.

L'area, identificata come *insediativa, urbanizzata, edificata, produttiva* dalle tavole del PTP, essendo compresa all'interno dell'abitato del capoluogo in zona "residenziale- commerciale di assestamento/ verde privato", non ha interazioni con prescrizioni di pianificazioni territoriali, urbanistiche o paesaggistiche.

Non sussistono interazioni negative con il limitrofo PRG di Saluzzo.

- **Sovrapposizione Aree Sensibili e Uso del Suolo**

Nessuna area sensibile insiste su quella oggetto dell'intervento.

- **Coerenza Interna** interazioni, indifferenza o la non coerenza su: struttura PRG vigente, classificazione geologica e acustica, consumo e trasformazione suolo, paesaggio e patrimonio culturale, componenti ambientali, funzionalità delle reti infrastrutturali ed ecologiche

La modifica è coerente con l'impostazione strutturale del PRG poiché si inserisce in zona residenziale consolidata per edifici esistenti e ha accesso tramite passaggio nella via esistente privata. La zona si trova in classe geologica IIa.

Per la capacità d'uso del suolo l'insieme della piana su cui insiste l'abitato risulta in classe I (limitazioni all'uso scarse o nulle) con alcune porzioni di classe II (limitazioni moderate). Data la localizzazione della superficie interclusa e la previsione di ampliamento per nucleo familiare con limitate dimensioni, l'intervento risulta indifferente ad una valutazione paesaggistica.

Classificazione Acustica	Variante PRGC	Classe acustica
Classe III	02CR18 Area residenziale di completamento edilizio / verde privato	II, III

L'area si trova in un isolato classificato in classe III ed è contornata da ambiti in classe II e III.

La destinazione d'uso prevista dalla variante è compatibile con la classe III dell'area e con la classe degli ambiti circostanti.

Si rileva che l'isolato in cui si trova l'area confina lungo il lato adiacente alla SP 589 con un'area posta in classe V. Questo è un accostamento critico preesistente che deve essere eliminato mediante piano di risanamento e modifica della classificazione acustica.

- **Alternative** eventuali possibili alternative fino a considerare l'opzione zero

Trattandosi di un'area residenziale di completamento, l'alternativa migliore risulta quella scelta poiché si va ad occupare un'area libera, ma già a destinazione residenziale – commerciale di assestamento.

L'opzione zero, quella del non costruire, non può essere presa in considerazione poiché l'intervento avviene su un'area già destinata all'edificazione, interna all'edificato, avente le caratteristiche di lotto intercluso.

L'alternativa scelta è quindi quella maggiormente sostenibile.

- **Impatti significativi** principali, secondari, cumulativi, sinergici, breve- medio- lungo termine, reversibili, irreversibili. (+) positivi (-) negativi (=) irrilevanti o indifferenti

Gli impatti derivanti dall'intervento possono essere:

- principale (+) per utilizzo di suolo già previsto dal PRG senza necessità di individuare altre aree attualmente libere.
- secondari (=) in quanto la previsione residenziale è in linea con il PRG;
- cumulativi e sinergici (+) con quelli dell'intera area in cui si inserisce;
- breve termine (=) poiché l'edificazione è già prevista;
- irreversibili (-) per prevista costruzione su terreno momentaneamente libero;

- **Effetti e Potenziali Ricadute sulle Componenti Ambientali** (+) positivi (-) negativi (=) irrilevanti o indifferenti.

<i>consumo di suolo</i>	(=) area residenziale già prevista dal PRG.
<i>visuali paesaggistiche</i>	Nessuna compromissione di suolo non urbanizzato
<i>trasformazioni contesto ambientale</i>	(=) intervento in area urbanizzata di pianura, senza visuali verso la collina
<i>destinazione d'uso</i>	(=) prevista edificazione a completamento dell'attuale contesto
<i>riqualificazione insediativa</i>	(+) ampliamento area di rispetto
<i>perdita di permeabilità</i>	(=) nuovi fabbricati insediativi inseriti in contesto simile
<i>salute delle persone</i>	(=) ammessa edificabilità
<i>integrazione funzionale accessibilità</i>	(=) intervento irrilevante rispetto alle previsioni di Piano
<i>servizi reti ed impianti</i>	(=) accesso esistente tramite via privata di proprietà e contiguità aree esistenti
<i>inquinamento</i>	(=) possibilità di allacciamento a reti esistenti e dimensioni ridotte di scarichi ed impianti
<i>perdita di biodiversità</i>	(=) la nuova edificazione non comporta un'incidenza significativa a livello acustico. Durante le fasi di cantiere potranno riscontrarsi emissioni di rumore superiori rispetto a quelle previste di zona, ma trattandosi di un carattere temporaneo, si ritiene di non considerare tale effetto negativo per una questione di impatto ambientale. L'aumento del carico antropico è contenuto, pertanto non ci sarà un aumento rilevante di automobili e di altri sistemi che contribuiscono all'inquinamento di qualsiasi genere.
<i>specificità</i>	(=) nuova costruzione. Essendo l'area inserita nel capoluogo, non si riscontra la presenza di particolari ecosistemi.
	Trattandosi di un contesto già urbanizzato, non si riconosce la presenza di flora e fauna particolari, ma la continuità della specie viene garantita dalla permanenza dei corridoi ecologici.

- **Azioni – Misure di Minimizzazione, Mitigazione e Compensazione** disegno urbano, tipologia, normativa, modalità SUE Convenzione. Descrizione delle misure previste

Art. 34. Aree Residenziali di Completamento Edilizio.

Nuova scheda **02CR18**.

Le superfici impermeabili devono essere ridotte il più possibile, grazie all'utilizzo di pavimentazioni permeabili, soprattutto nei cortili. Si auspica il recupero delle acque meteoriche.

L'eventuale creazione di aree verdi private riuscirà a limitare l'impatto acustico e quello sull'ambiente atmosferico, creando un filtro antirumore e antinquinamento. Sarà importante prevedere delle specie arbustive ed arboree autoctone che potranno favorire la presenza di entomofauna ed avifauna, tutelando la biodiversità esistente. Si dovranno scegliere delle soluzioni costruttive coerenti con l'area residenziale in cui si inserisce la nuova edificazione. Gli interventi dovranno includere misure finalizzate alla minimizzazione dei consumi di energia e, ove possibile, utilizzare fonti energetiche rinnovabili.

Nessun mutamento della destinazione d'uso prevista dal PRG vigente, ma modesto incremento di volume e di abitanti che non comporta particolari accorgimenti di compensazione.

OGGETTO n. 8:

SITUAZIONE PRG: residenziale commerciale
di assestamento
VARIANTE: 02CR19

Località: Concentrico
Tavola: n. 1, 2 Scala 1:5.000 – 1:2.000



Descrizione:

• **Previsioni di Variante – Tipo di Intervento**

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.

• **Dati Quantitativi**

Superficie: mq. 500. S.U.L.: mq (mq 500 x mq/mq 0,30) = 150
Volumetria: mc. (mq. 150 x m 3,00) = 450
Capacità Insediativa Res.: in aumento: ab. 5

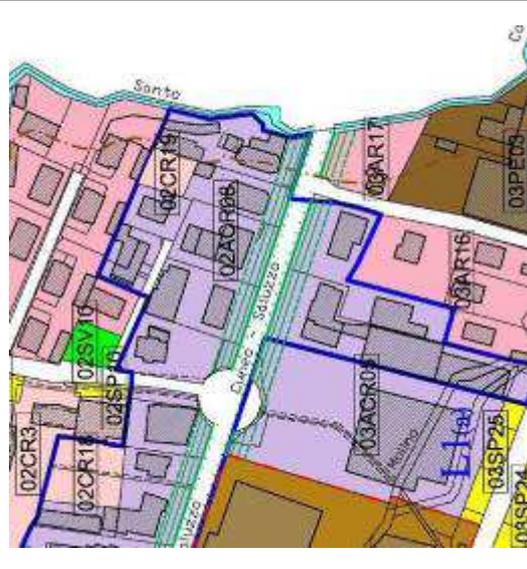
• **Obiettivi compatibilità con:** sistema insediativo, sistema infrastrutturale, inserimento paesaggistico, anti inquinamento, connessione ecologica atta a ridurre o contrastare la frammentazione ambientale.

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.

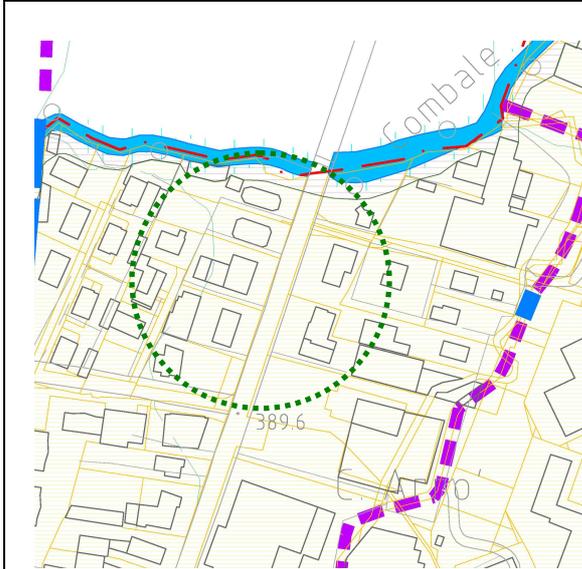
SITUAZIONE ATTUALE PRG



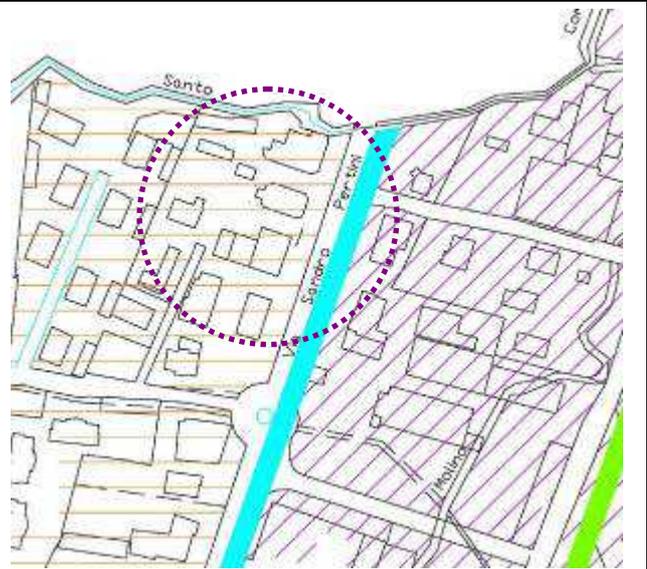
VARIANTE STRUTTURALE 2/15



CARTA DI SINTESI E GEOLOGICA



CLASSIFICAZIONE ACUSTICA



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Verifica di compatibilità ambientale

- **Coerenza Esterna** interazioni, indifferenza o la non coerenza con le aree sensibili precedentemente individuate, sulla base del quadro analitico, confrontando indirizzi, direttive e prescrizioni.

L'area, identificata come *insediativa, urbanizzata, edificata, prevalentemente residenziale* dalle tavole del PTP, essendo compresa all'interno dell'abitato del capoluogo in zona "residenziale- commerciale di assestamento/ verde privato", non ha interazioni con prescrizioni di pianificazioni territoriali, urbanistiche o paesaggistiche. Non sussistono interazioni negative con il limitrofo PRG di Saluzzo.

- **Sovrapposizione Aree Sensibili e Uso del Suolo**

Nessuna area sensibile insiste su quella oggetto dell'intervento.

- **Coerenza Interna** interazioni, indifferenza o la non coerenza su: struttura PRG vigente, classificazione geologica e acustica, consumo e trasformazione suolo, paesaggio e patrimonio culturale, componenti ambientali, funzionalità delle reti infrastrutturali ed ecologiche

La modifica è coerente con l'impostazione strutturale del PRG poiché si inserisce in zona residenziale consolidata per edifici esistenti e ha accesso tramite passaggio nella via esistente privata. La zona si trova in classe geologica IIa.

Per la capacità d'uso del suolo l'insieme della piana su cui insiste l'abitato risulta in classe I (limitazioni all'uso scarse o nulle) con alcune porzioni di classe II (limitazioni moderate). Data la localizzazione della superficie e del futuro nuovo edificio, rispettoso della normativa esistente e previsione per ampliamento nucleo familiare con limitate dimensioni, l'intervento risulta indifferente ad una valutazione paesaggistica.

Classificazione Acustica	Variante PRGC	Classe acustica
Classe III	02CR19 Area residenziale di completamento edilizio / verde privato	II, III

L'area si trova in un isolato classificato in classe III ed è contornata da ambiti in classe III.

La destinazione d'uso prevista dalla variante è compatibile con la classe III dell'area e con la classe degli ambiti circostanti.

Si rileva che l'isolato in cui si trova l'area confina lungo il lato adiacente alla SP 589 con un'area posta in classe V. Questo è un accostamento critico preesistente che deve essere eliminato mediante piano di risanamento e modifica della classificazione acustica.

- **Alternative** eventuali possibili alternative fino a considerare l'opzione zero

Trattandosi di un'area residenziale di completamento, l'alternativa migliore risulta quella scelta poiché si va ad occupare un'area libera, ma già a destinazione residenziale.

L'opzione zero, quella del non costruire, non può essere presa in considerazione poiché l'intervento avviene su un'area già destinata all'edificazione, interna all'edificato, avente le caratteristiche di lotto intercluso.

L'alternativa scelta è quindi quella maggiormente sostenibile.

- **Impatti significativi** principali, secondari, cumulativi, sinergici, breve- medio- lungo termine, reversibili, irreversibili. (+) positivi (-) negativi (=) irrilevanti o indifferenti

Gli impatti derivanti dall'intervento possono essere:

- principale (+) per utilizzo di suolo già previsto dal PRG senza necessità di individuare altre aree attualmente libere.
- secondari (=) in quanto la previsione residenziale è in linea con il PRG;
- cumulativi e sinergici (+) con quelli dell'intera area in cui si inserisce e della zona di derivazione della perequazione;
- breve termine (=) poiché l'edificazione è già prevista;
- irreversibili (-) per prevista costruzione su terreno momentaneamente libero;

- **Effetti e Potenziali Ricadute sulle Componenti Ambientali** (+) positivi (-) negativi (=) irrilevanti o indifferenti.

<i>consumo di suolo</i>	(=) area residenziale già prevista dal PRG. Nessuna compromissione di suolo non urbanizzato
<i>visuali paesaggistiche</i>	(=) intervento in area urbanizzata di pianura, senza visuali verso la collina
<i>trasformazioni contesto ambientale</i>	(=) prevista edificazione a completamento dell'attuale contesto
<i>destinazione d'uso</i>	(+) ampliamento area di rispetto
<i>riqualificazione insediativa</i>	(=) nuovo fabbricato insediativo inserito in medesimo contesto
<i>perdita di permeabilità</i>	(=) ammessa edificabilità
<i>salute delle persone</i>	(=) intervento irrilevante rispetto alle previsioni di Piano
<i>integrazione funzionale accessibilità</i>	(=) accesso esistente tramite via privata di proprietà e contiguità aree esistenti
<i>servizi reti ed impianti</i>	(=) possibilità di allacciamento a reti esistenti e dimensioni ridotte di scarichi ed impianti
<i>inquinamento</i>	(=) la nuova edificazione non comporta un'incidenza significativa a livello acustico. Durante le fasi di cantiere potranno riscontrarsi emissioni di rumore superiori rispetto a quelle previste di zona, ma trattandosi di un carattere temporaneo, si ritiene di non considerare tale effetto negativo per una questione di impatto ambientale. L'aumento del carico antropico è contenuto, pertanto non ci sarà un aumento rilevante di automobili e di altri sistemi che contribuiscono all'inquinamento di qualsiasi genere.
<i>perdita di biodiversità</i>	(=) nuova costruzione. Essendo l'area inserita nel capoluogo, non si riscontra la presenza di particolari ecosistemi.
<i>specificità</i>	Trattandosi di un contesto già urbanizzato, non si riconosce la presenza di flora e fauna particolari, ma la continuità della specie viene garantita dalla permanenza dei corridoi ecologici.

- **Azioni – Misure di Minimizzazione, Mitigazione e Compensazione** disegno urbano, tipologia, normativa, modalità SUE Convenzione. Descrizione delle misure previste

Art. 34. Aree Residenziali di Completamento Edilizio.

Nuova scheda **02CR19**.

Le superfici impermeabili devono essere ridotte il più possibile, grazie all'utilizzo di pavimentazioni permeabili, soprattutto nei cortili. Si auspica il recupero delle acque meteoriche.

L'eventuale creazione di aree verdi private riuscirà a limitare l'impatto acustico e quello sull'ambiente atmosferico, creando un filtro antirumore e antinquinamento. Sarà importante prevedere delle specie arbustive ed arboree autoctone che potranno favorire la presenza di entomofauna ed avifauna, tutelando la biodiversità esistente. Si dovranno scegliere delle soluzioni costruttive coerenti con l'area residenziale in cui si inserisce la nuova edificazione. Gli interventi dovranno includere misure finalizzate alla minimizzazione dei consumi di energia e, ove possibile, utilizzare fonti energetiche rinnovabili.

Nessun mutamento della destinazione d'uso prevista dal PRG vigente, ma modesto incremento di volume e di abitanti che non comporta particolari accorgimenti di compensazione.

OGGETTO n. 9

SITUAZIONE PRG: agricola
VARIANTE: 03CR18

Località: Concentrico
Tavola: n. 1, 2 Scala 1:5.000 – 1:2.000



Descrizione:

• **Previsioni di Variante – Tipo di Intervento**

Inserimento di lotto agricolo in area residenziale di completamento in quanto lotto intercluso, in zona già urbanizzata e con un accesso indipendente. Indice di utilizzazione fondiaria simile alle costruzioni circostanti pari a mq./mq. 0,30. Sigla 03CR18.

• **Dati Quantitativi**

Superficie: mq. 612. S.U.L.: mq (mq 612 x mq 0,30) = 184
 Volumetria: mc. (mq. 184 x m 3,00) = 552
 Capacità Insediativa Res.: in aumento: ab. 6

• **Obiettivi compatibilità con:** sistema insediativo, sistema infrastrutturale, inserimento paesaggistico, anti inquinamento, connessione ecologica atta a ridurre o contrastare la frammentazione ambientale.

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.

SITUAZIONE ATTUALE PRG



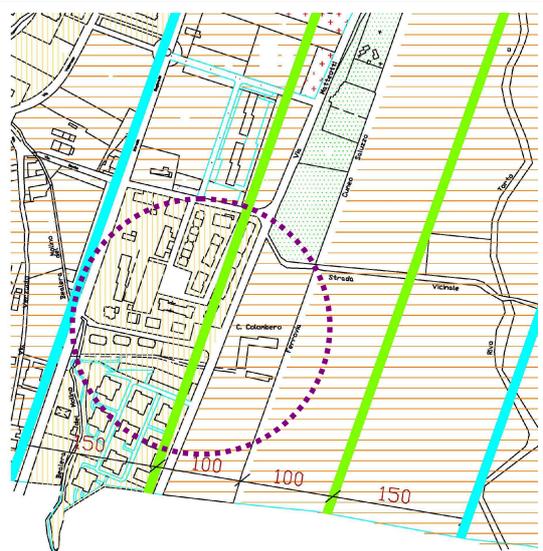
VARIANTE STRUTTURALE 2/15



CARTA DI SINTESI E GEOLOGICA



CLASSIFICAZIONE ACUSTICA



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Verifica di compatibilità ambientale

- **Coerenza Esterna** interazioni, indifferenza o la non coerenza con le aree sensibili precedentemente individuate, sulla base del quadro analitico, confrontando indirizzi, direttive e prescrizioni.

L'area, identificata come *insediativa, urbanizzata, edificata, prevalentemente residenziale* dalle tavole del PTP, compresa all'interno dell'abitato del capoluogo e individuata come "area produttiva agricola", non ha interazioni con prescrizioni di pianificazioni territoriali, urbanistiche o paesaggistiche.

Non sussistono interazioni negative con il limitrofo PRG di Verzuolo.

- **Sovrapposizione Aree Sensibili e Uso del Suolo**

Nessuna area sensibile insiste su quella oggetto dell'intervento.

- **Coerenza Interna** interazioni, indifferenza o la non coerenza su: struttura PRG vigente, classificazione geologica e acustica, consumo e trasformazione suolo, paesaggio e patrimonio culturale, componenti ambientali, funzionalità delle reti infrastrutturali ed ecologiche

La modifica è coerente con l'impostazione strutturale del PRG poiché si completa un tassello edilizio rimasto inedito in una zona residenziale consolidata; l'accesso avviene direttamente dalla strada pubblica.

La zona si trova in classe geologica IIa.

Per la capacità d'uso del suolo l'insieme della piana su cui insiste l'abitato risulta in classe I (limitazioni all'uso scarse o nulle) con alcune porzioni di classe II (limitazioni moderate).

Data la localizzazione della superficie e del futuro nuovo edificio, rispettoso della normativa esistente e le dimensioni contenute, l'intervento risulta indifferente ad una valutazione paesaggistica.

Classificazione Acustica	Variante PRGC	Classe acustica
Classe II	03CR18 Area residenziale di completamento edilizio / verde privato	II, III

L'area si trova in un isolato classificato in classe II ed è contornata da ambiti in classe II e III.

La destinazione d'uso prevista dalla variante è compatibile con la classe II dell'area e con la classe degli ambiti circostanti.

- **Alternative** eventuali possibili alternative fino a considerare l'opzione zero

Trattandosi di un'area residenziale di completamento, l'alternativa migliore risulta quella scelta poiché si va ad occupare un'area libera, ma interclusa ed inserita nel capoluogo, evitando di utilizzare suolo agricolo non compromesso ed esterno al perimetro dell'abitato.

L'opzione zero, quella della non costruzione, non può essere presa in considerazione poiché l'intervento avviene in una zona già ampiamente compromessa, completamente urbanizzata ed edificata.

L'alternativa scelta è quindi quella maggiormente sostenibile.

- **Impatti significativi** principali, secondari, cumulativi, sinergici, breve- medio- lungo termine, reversibili, irreversibili. (+) positivi (-) negativi (=) irrilevanti o indifferenti

Gli impatti derivanti dall'intervento possono essere:

- principale (+) per utilizzo di suolo già previsto dal PRG senza necessità di individuare altre aree attualmente libere.
- secondari (=) in quanto la previsione residenziale è in linea con il PRG;
- cumulativi e sinergici (+) con quelli dell'intera area in cui si inserisce e della zona di derivazione della perequazione;
- breve termine (=) poiché l'edificazione è già prevista;
- irreversibili (-) per prevista costruzione su terreno momentaneamente libero;

- **Effetti e Potenziali Ricadute sulle Componenti Ambientali** (+) positivi (-) negativi (=) irrilevanti o indifferenti.

<i>consumo di suolo</i>	(-) prevista nuova edificazione, ma annessa a insediamento consolidato esistente
<i>visuali paesaggistiche</i>	(=) l'intervento si pone in adiacenza ad un'area residenziale esistente senza particolari valenze per le visuali
<i>trasformazioni contesto ambientale</i>	(-) mutamento inevitabile, da inedificato a costruito
<i>destinazione d'uso</i>	(-) consumo di suolo agricolo
<i>riqualificazione insediativa</i>	(=) ampliamento intercluso di zona residenziale esistente
<i>perdita di permeabilità</i>	(-) ammessa edificabilità
<i>salute delle persone</i>	(=) intervento irrilevante rispetto alle previsioni di Piano
<i>integrazione funzionale accessibilità</i>	(=) accesso dalla strada esistente
<i>servizi reti ed impianti</i>	(=) allacciamento alle reti di urbanizzazione esistenti
<i>inquinamento</i>	(=) la nuova edificazione non comporta un'incidenza significativa a livello acustico. Durante le fasi di cantiere potranno riscontrarsi emissioni di rumore superiori rispetto a quelle previste di zona, ma trattandosi di un carattere temporaneo, si ritiene di non considerare tale effetto negativo per una questione di impatto ambientale. L'aumento del carico antropico è contenuto, pertanto non ci sarà un aumento rilevante di automobili e di altri sistemi che contribuiscono all'inquinamento di qualsiasi genere.
<i>perdita di biodiversità</i>	(-) nuova costruzione. Essendo l'area inserita nel capoluogo, non si riscontra la presenza di particolari ecosistemi.
<i>specificità</i>	Trattandosi di un contesto già urbanizzato, non si riconosce la presenza di flora e fauna particolari, ma la continuità della specie viene garantita dalla permanenza dei corridoi ecologici.

- **Azioni – Misure di Minimizzazione, Mitigazione e Compensazione** disegno urbano, tipologia, normativa, modalità SUE Convenzione. Descrizione delle misure previste

Art. 34. Aree Residenziali di Completamento Edilizio.

Nuova scheda **03CR18**.

Le superfici impermeabili devono essere ridotte il più possibile, grazie all'utilizzo di pavimentazioni permeabili, soprattutto nei cortili. Si auspica il recupero delle acque meteoriche. L'eventuale creazione di aree verdi private riuscirà a limitare l'impatto acustico e quello sull'ambiente atmosferico, creando un filtro antirumore e antinquinamento. Sarà importante prevedere delle specie arbustive ed arboree autoctone che potranno favorire la presenza di entomofauna ed avifauna, tutelando la biodiversità esistente. Si dovranno scegliere delle soluzioni costruttive coerenti con l'area residenziale in cui si inserisce la nuova edificazione. Gli interventi dovranno includere misure finalizzate alla minimizzazione dei consumi di energia e, ove possibile, utilizzare fonti energetiche rinnovabili.

Perdita di permeabilità e consumo di suolo, ma modesto incremento di volume e di abitanti che non comporta particolari accorgimenti di compensazione per un'area interclusa.

OGGETTO n. 10

SITUAZIONE PRG: Territorio agricolo di collina e territorio insediato del centro abitato
VARIANTE: Territorio agricolo di collina e territorio insediato del centro abitato



Località: Centro abitato

Tavola: n. 1 Scala 1:5.000

Descrizione:**• Previsioni di Variante – Tipo di Intervento**

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 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, 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 accoglienza 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;
- 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 inedificata 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 Accoglienza, 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.

- **Obiettivi** compatibilità con: *sistema insediativo, sistema infrastrutturale, inserimento paesaggistico, anti inquinamento, commessione ecologica atta a ridurre o contrastare la frammentazione ambientale.*

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.

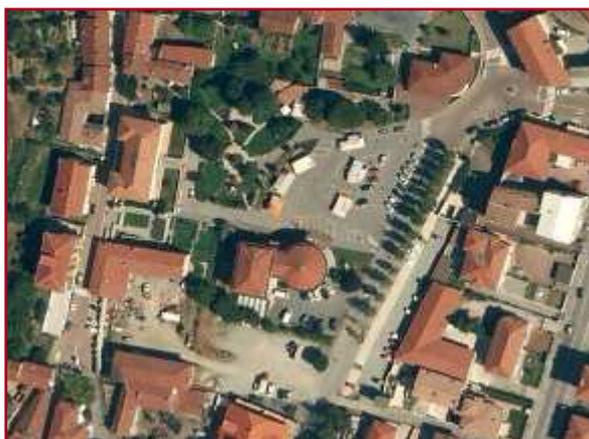
Lo stesso regime dei suoli, con il concetto di titolarità fondiaria associata a rendita fondiaria, non permette più facili immediati utili da vendite di superfici di nuova costruzione. Conviene allora cercare di investire non per una rendimento di realizzo, ma per un rendimento d’uso o di gestione consequenziale, 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.

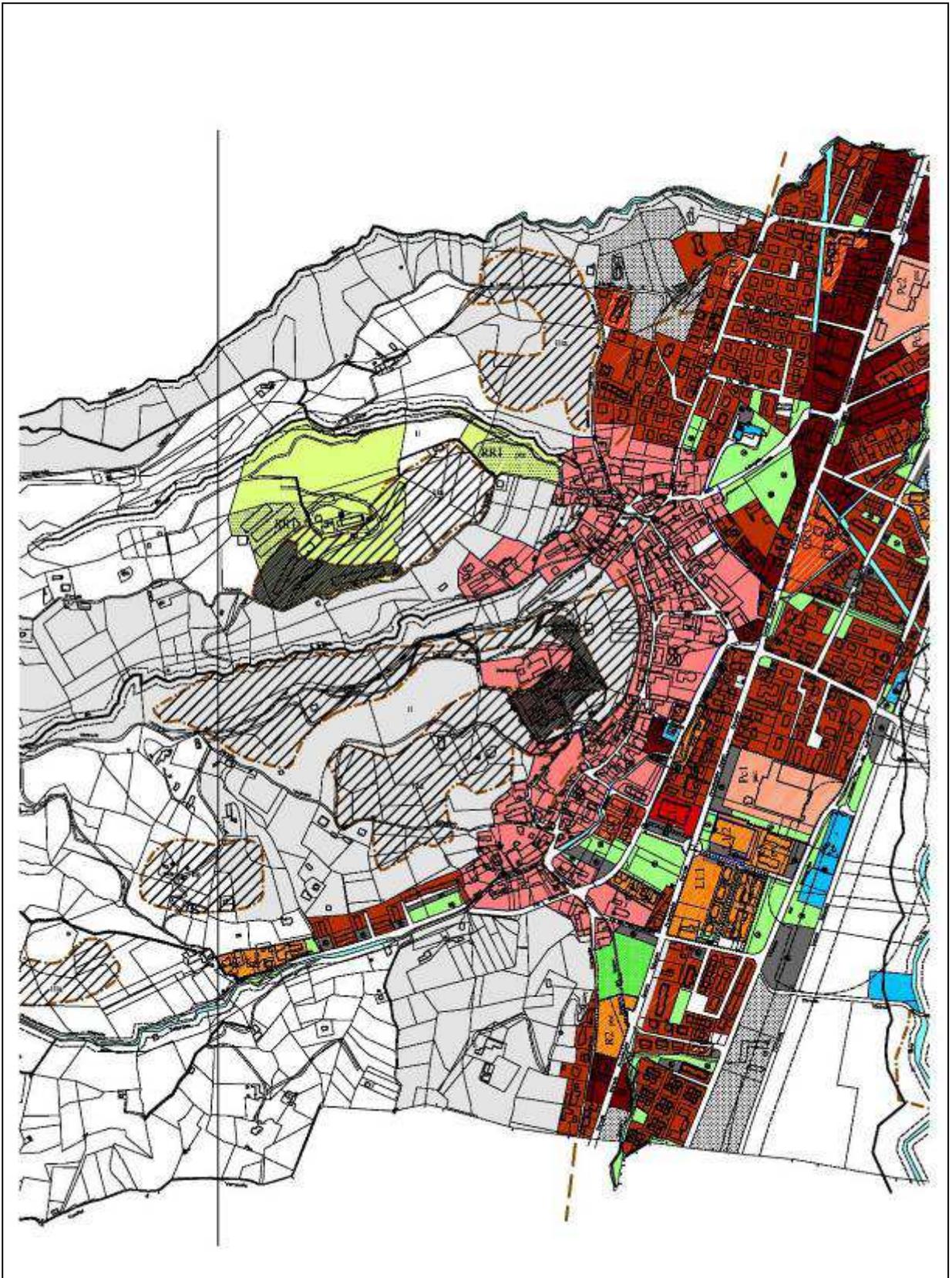
L’iniziativa promuove la formazione e la attuazione di progetti di riqualificazione urbana con il recupero di una quota del plusvalore derivante dalla trasformazione urbanistica ed edilizia in progetto. Tale partecipazione (da definire in sede di formazione del Programma Integrato d’intesa con le parti 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.

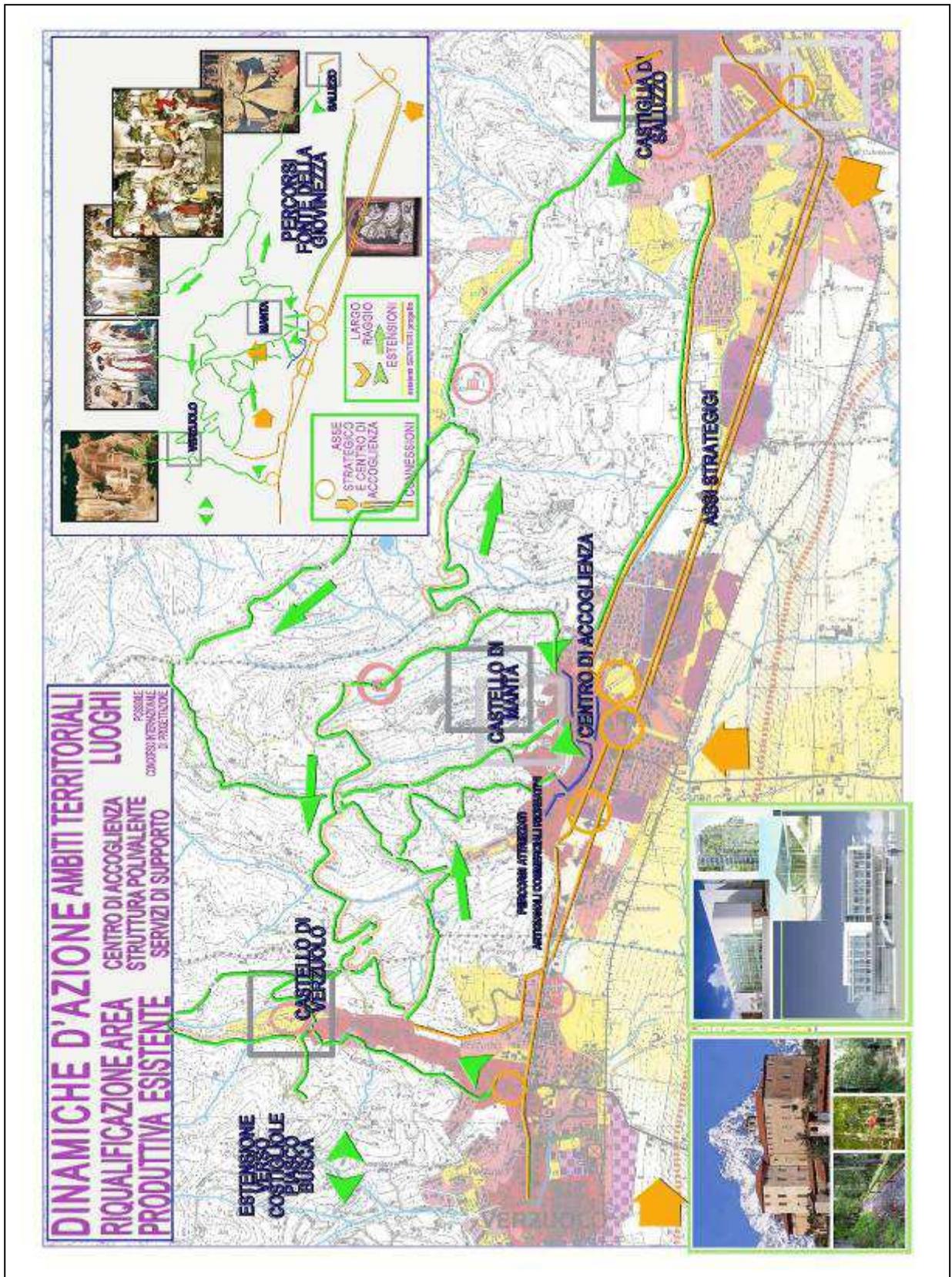
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

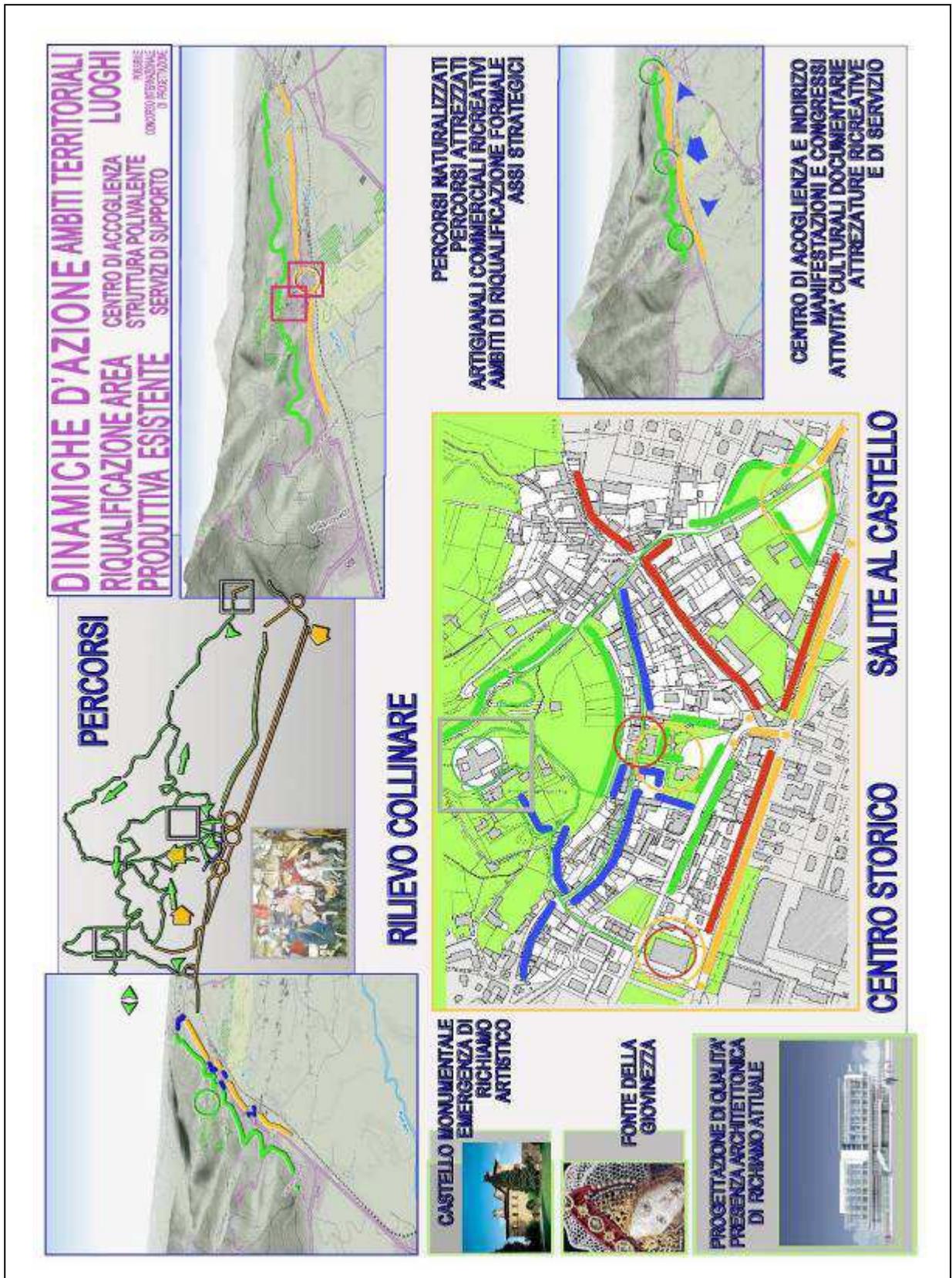


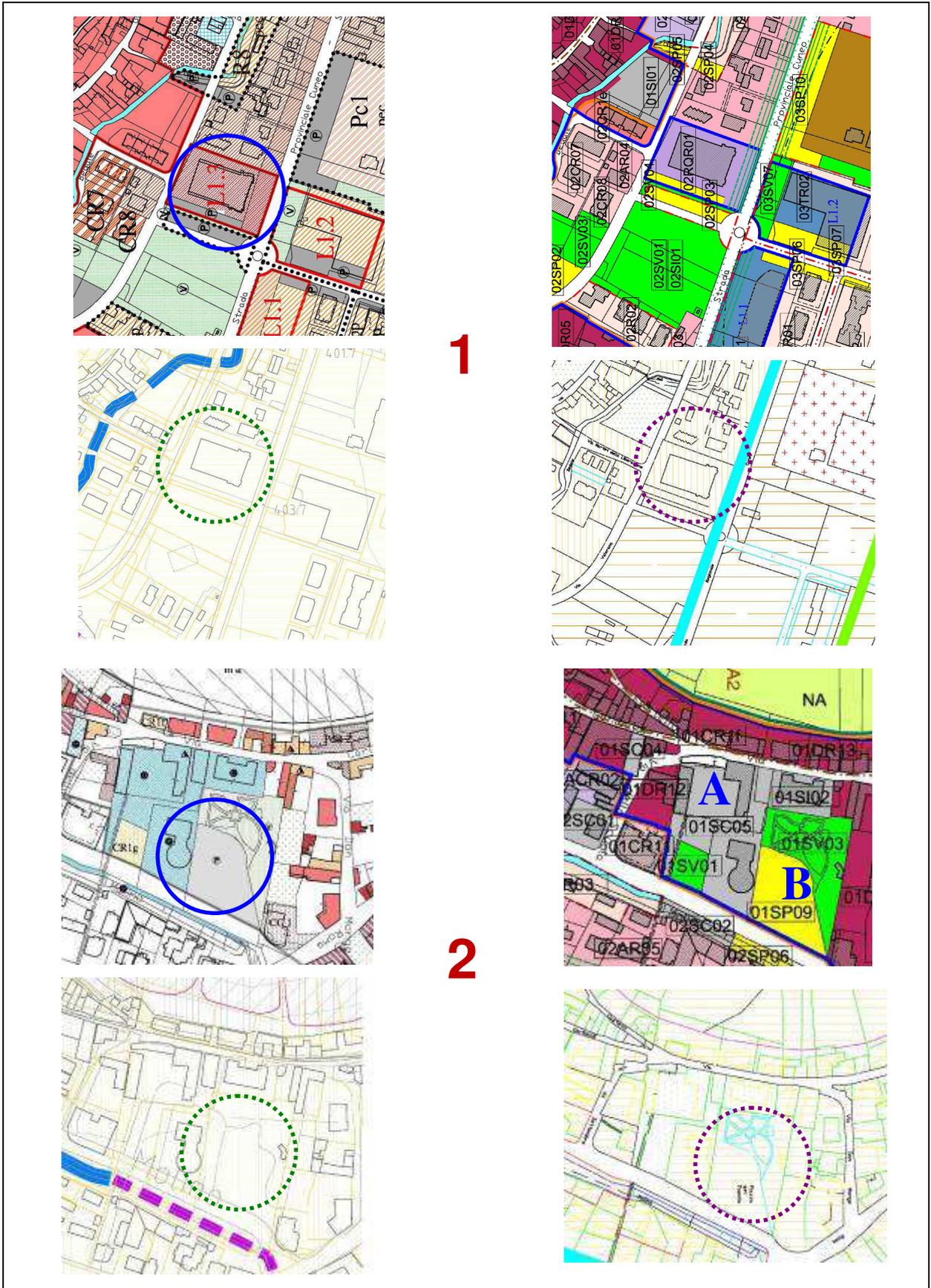
• *Dati Quantitativi*

Superficie:	1 Centro di Accoglienza:	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	



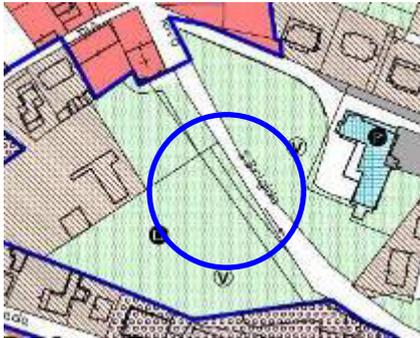




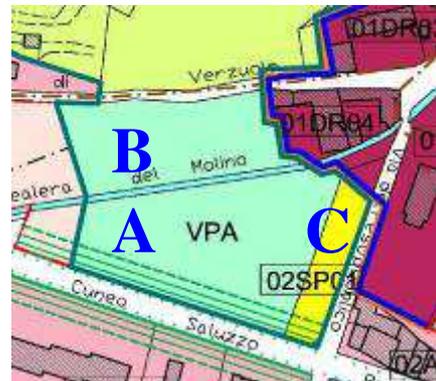


CARTA DI SINTESI E GEOLOGICA

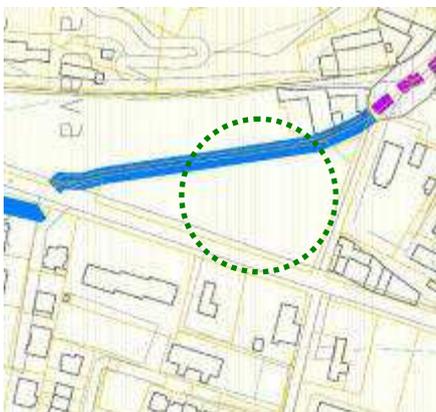
CLASSIFICAZIONE ACUSTICA



3



4



CARTA DI SINTESI E GEOLOGICA

CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

Verifica di compatibilità ambientale

- **Coerenza Esterna** interazioni, indifferenza o la non coerenza con le aree sensibili precedentemente individuate, sulla base del quadro analitico, confrontando indirizzi, direttive e prescrizioni.

Non sussistono nelle zone di coinvolgimento relativo agli itinerari, sia in collina che nella piana dell'abitato, interazioni con prescrizioni di pianificazioni territoriali, urbanistiche o paesaggistiche, proprio per l'intento, di tutela della naturalità, di salvaguardia delle tracce di percorrenze e di autoriconoscimento dei luoghi, che riveste l'iniziativa..

Gli interventi relativi alle cosiddette attività correlate e funzionali, sia di servizio e di supporto logistico: Centro di Accoglienza (vedasi specifico oggetto n.11), Punti Tappa, ambiti di Ritrovo Aperto e Sito di Smistamento, risultano compatibili con le aree sensibili precedentemente individuate nel quadro analitico di base, dal momento che la loro possibile localizzativa rientra senza interferenze nell'ambito dell'abitato consolidato. L'area del capoluogo è inserita in *“ambienti insediativi urbani e rurali a dominante costruita e tessuto discontinuo”*.

Dal punto di vista degli indirizzi di gestione del territorio dei piani sovra ordinati, l'attività turistica come componente economica ma anche e soprattutto culturale sociale, associando agli aspetti della visita la conoscenza degli usi e costumi, è definita dal PTP come una importante promozione dell'intera provincia di Cuneo. *“Ma ciò che appare in questo contesto fondamentale è la capacità di presentare un sistema “completo” nell'ambito del quale le specificità enologiche e gastronomiche della provincia siano coniugate agli aspetti in senso stretto culturali e risultino nel contempo adeguatamente valorizzate le potenzialità del paesaggio e le possibilità di turismo sportivo e “giovane”*. Tra gli elementi di attrazione di notevole rilievo si citano: *“vere e proprie città d'arte come Saluzzo, il Castello dei marchesi di Saluzzo a Manta, al Castello Reale dei Savoia a Racconigi, all'Abbazia di Santa Maria a Staffarda.*

In sostanza il Documento Programmatico del PTP cita tra le politiche per il riordino dei tessuti urbani e la qualificazione ambientale, l'area a dominante costruita di ella conurbazione Saluzzo-Manta-Verzuolo-Costigliole Saluzzo, attraverso il rafforzamento della competitività al riguardo anche alla qualificazione della rete viabilistica urbana, al miglioramento dell'immagine, il miglioramento delle connessioni tra rete viabilistica primaria ed aree centrali a traffico limitato o pedonalizzato, attrezzando a ridosso di queste adeguate strutture di sosta. E ancora attraverso *“la valorizzazione delle risorse naturali maggiormente interconnesse con i tessuti urbani e suscettibili di sostenere politiche di potenziamento dell'offerta ambientale, con particolare riferimento alle quinte collinari”*. *“La valorizzazione dei castelli del Marchesato, delle Abbazie e delle cascate storiche”*.

Il PTR, ovviamente a scala più vasta, riporta : *“Sviluppare il turismo di tipo naturalistico attraverso l'attuazione di progetti di valorizzazione del patrimonio paesistico ed ambientale (foreste regionali, Biotopi, ambiti di pertinenza fluviale, ecc.), di percorsi verdi attrezzati, di turismo equestre.”* E ancora: *“In questa dimensione amplificata dalla comunicazione e dalla mobilità, il senso comune del paesaggio, fatto proprio non solo dalla comunità abitante ma da una società di fruitori molto più vasta, è sempre più importante per assegnare un'immagine riconosciuta ai luoghi, necessaria per il turismo o semplicemente per affermare una identità locale caratterizzata.”*

Le uniche “zone attrezzate” esterne all'abitato possono essere individuate nei Punti Tappa, dove l'assetto qualitativo progettuale è demandato, anche come verifica, 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 Riqualficazione 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. Valgono comunque le norme di attuazione previste dalla presente Variante.

- **Sovrapposizione Aree Sensibili e Uso del Suolo**

Come aree sensibili sono individuate delle aree boscate nella zona collinare e due fasce fluviali: una per il rivo Torto che taglia il territorio da nord a sud e una per il torrente Varaita, all'estrema punta est. Il territorio collinare (L.R. 16/99 e s.m.i. art. 28 Nda del PTR) è identificato come un'area di continuità discreta naturale da mantenere e monitorare, con presenza di boschi nella zona altimetricamente più elevata ed attività economiche legate alla frutticoltura.

In tale ambito si trovano anche degli insediamenti pedemontani o di crinale in emergenza rispetto a versanti collinari o montani prevalentemente boscati o coltivati.

Nella zona collinare si trovano degli ambienti insediativi rurali delle colture agricole marginali e degli ambienti alpini a dominante forestale, localmente interessati da insediamenti rurali; mentre nella prima fascia verso la pianura si trovano dei sistemi di ville, vigne e giardini storici.

La zona pianeggiante è individuata come un'area rurale in cui ricreare connettività diffusa.

Sulla quasi totalità del territorio sono presenti sistemi paesaggistici rurali di significativa varietà e specificità, con la presenza di radi insediamenti tradizionali integri o tracce di sistemazioni agrarie e delle relative infrastrutture storiche.

Tra i sistemi di testimonianze storiche si riscontrano: una porta urbana al confine con Saluzzo, due beni culturali isolati, uno nel capoluogo (Castello) e uno nella frazione della Gerbola.

- **Coerenza Interna** interazioni, indifferenza o la non coerenza su: struttura PRG vigente, classificazione geologica e acustica, consumo e trasformazione suolo, paesaggio e patrimonio culturale, componenti ambientali, funzionalità delle reti infrastrutturali ed ecologiche

Gli interventi relativi agli Itinerari e alle cosiddette attività correlate e funzionali, sia di servizio e di supporto logistico, risultano coerenti con l'impostazione strutturale del PRG vigente, per un uso rispettoso dell'ambito collinare e dei luoghi esistenti. Come detto nella precedente descrizione, il Progetto Urbano complessivo, 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. Contestualmente l'idea è rivolta al miglioramento della qualità ambientale dell'esistente, attraverso la proposta di interventi di ritorno alla naturalità che riduce il consumo di suolo e di recupero, di riqualificazione e anche di connessione infrastrutturale tra le varie parti dell'abitato. Azioni che concorrono pure al recepimento, a livello prescrittivo, di comportamenti che consentano l'attuazione della tutela dei luoghi e della loro armonizzazione, anche per quanto riguarda la classificazione acustica e la valutazione paesaggistica.

Classificazione Acustica	Variante PRGC	Classe acustica corrispondente
I, II, III, IV	Territorio	I, II, III, IV

La previsione di percorsi di connessione per la fruizione turistica delle aree del concentrico è compatibile con le classi acustiche delle aree interessate.

- **Alternative** eventuali possibili alternative fino a considerare l'opzione zero

Non si propongono alternative agli itinerari già esistenti e in uso. Gli interventi si limitano al ripristino funzionale ove necessario o al completamento per brevi tratti o collegamento di scorciatoia tra i percorsi esistenti. Per il Centro di Accoglienza e struttura fabbricativa polivalente si rimanda allo specifico oggetto seguente, puntualizzando comunque che trattasi di area centrale di riconversione, con sostituzione dell'esistente edificio dismesso, quindi possibili alternative possono implicare occupazione di suolo libero. Per il Punto Tappa preferenziale si tratta della ambientazione della Piazza del Municipio con annessi Magazzini Comunali, come specifico riferimento di centralità già consolidata che non è opportuno mettere in alternativa. Per il Ritrovo in spazi aperti con giardino risulta opportuno utilizzare aree verdi libere, organizzata con prati piantumazioni, ambito per fontane a getto e attrezzature di arredo urbano. Ritenendo opportune la facilità di accesso dall'Asse Strategico centrali e la centralità dell'ambito raggiungibile a piedi, non si presentano nell'abitato altre credibili alternative, se non in ambito collinare. Per il Sito di smistamento e parcheggio di interscambio occorre un'area inedita sulla provinciale per cui l'alternativa potrebbe essere il risanamento di altre zone, che però comporterebbero demolizioni o utilizzo di parcheggi già in uso. L'obiettivo tuttavia è realizzare un luogo anch'esso piacevole, di primo impatto confortevole e accogliente nel verde.

- **Impatti significativi** principali, secondari, cumulativi, sinergici, breve- medio- lungo termine, reversibili, irreversibili. (+) positivi (-) negativi (=) irrilevanti o indifferenti

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.

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.

• **Effetti e Potenziali Ricadute sulle Componenti Ambientali** (+) positivi (-) negativi (=) irrilevanti o indifferenti.

<i>consumo di suolo</i>	(+) tutela aree collinari e interventi di riqualificazione nell'abitato in aree già conformate e urbanizzate
<i>visuali paesaggistiche</i>	(+) rivalutazione percorsi esistenti e ritorno alla naturalità riqualificazione aree interne all'abitato
<i>trasformazioni contesto ambientale</i>	(+) interventi in ambiti esistenti con attenzione alla tutela e alla qualità progettuale
<i>destinazione d'uso</i>	(+) 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
<i>riqualificazione insediativa</i>	(=) Progetto Urbano: con previsione di luoghi, ambientalmente e architettonicamente riconoscibili, come spazi aperti o costruiti, funzionali alla vita di relazione.
<i>perdita di permeabilità</i>	(=) compensazione per il sito di smistamento e parcheggio permeabilità delle superfici o convogliamento acque
<i>salute delle persone</i>	(=) attività ricreative
<i>integrazione funzionale accessibilità</i>	(+).riqualificazione asse centrale e percorsi interni
<i>servizi reti ed impianti</i>	(=) sistemazione infrastrutture esistenti
<i>inquinamento</i>	(+) rinaturalizzazione e riqualificazione
<i>perdita di biodiversità</i>	(=) organizzazione di itinerari esistenti
<i>specificità</i>	progetto urbano

- **Azioni – Misure di Minimizzazione, Mitigazione e Compensazione** disegno urbano, tipologia, normativa, modalità SUE Convenzione. Descrizione delle misure previste

NORME DI ATTUAZIONE

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 Riqualficazione 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 accoglienza, ufficio turistico e infopoint, stazione bus, fermate mezzi pubblici e parcheggi, wc pubblici e wellness, sale riunioni e mostre, farmacia, ambulatorio, poste, banca, municipio, polizia, scuola.
- ✓ Ospitalità: rifugi o alpeggi, campeggio, hotel, B&B, appartamenti vacanze, ristorazione.
- ✓ Attività: organizzazione itinerari e area di servizio, zone sosta o riparo, percorrenze di cammino o sportive, bici e MTB, parco giochi, parco avventura, piscina, zona pic-nic, avvicinamento con mezzi a motore.
- ✓ Attività: organizzazione attrazioni turistiche guide e noleggi, eventi culturali e sportivi, congressi, conferenze, mostre arte e design, galleria fotografica, teatro cinema, vendita di prodotti tipici locali di qualità o di utilità e biologici e km 0, sagre, enogastronomia, enoteca, negozi shopping.

Più nello specifico:

a) Itinerari:

Sentieri oggetto di itinerario, individuati sui tracciati documentari: non sono ammesse modifiche del tracciato e delle dimensioni originarie. Potranno essere oggetto di sola manutenzione o restauro o risanamento conservativo, per ripristino funzionale ove necessario: le superfici sterrate, acciottolate, lastricate o selciate; i cigli o le delimitazione laterali, anche in dislivello o in pendenza, formati in erba o in cespugli arbustivi o in alberature e passaggi sottobosco; le bordonature e le canalette di scolo acque, i muretti di sostegno o di contenimento in pietra a secco.

- ✓ Completamento o collegamento di scorciatoia tra i percorsi esistenti: sono ammessi per brevi tratti, senza sbancamenti o scavi oltre la misura ricorrente dei sentieri di aggancio, senza taglio di prati o vegetazione, adattandosi alle condizioni idrogeologiche, ai livelli del terreno e alla conformazione dei margini della naturalità; per questi nuovi interventi, pur con l'uso di forme e materiali dell'uso tradizionale di superfici di calpestio, si suggerisce una diversificazione di percezione stratigrafica, con procedure simili a quelle del restauro di elementi mancanti.

- ✓ **Manufatti di interesse documentario:** non sono ammesse rimozioni, sostituzione dei materiali, in definitiva esecuzione di opere che possano modificare lo stato dei luoghi. Potranno essere oggetto di sola manutenzione o restauro o risanamento conservativo, per ripristino funzionale ove necessario, le costruzioni vetuste, cappelle e piloni, i terrazzamenti, recinzioni, muri di contenimento, terrazzamenti.
- ✓ **Eventuali parti deturpanti o in contrasto ambientale:** devono essere sostituite con l'impiego del materiale originario o comunque della stessa natura e qualità. Nelle zone di messa in sicurezza del territorio sono consentiti eventuali steccati o mancorrenti in legno, canalette di convogliamento acque a raso in pietra, arginature, consolidamenti, in definitiva tutte quelle opere necessarie alla funzionalità dell'uso, che non modifichino però lo stato e la percezione dei luoghi.
- ✓ **Punti tappa:** sono ammesse attrezzature di visita, di servizio o di ricreazione o di acquisto. Dovranno essere attentamente valutate come ubicazione, dimensione e tipologia, per non contrastare con la continuità di naturalità che deve caratterizzare gli itinerari, i punti di vista e le fasce di rispetto da manufatti da tutelare.
- ✓ **Nelle aree marginali agli itinerari non sono consentite:**
 - trasformazioni che riguardino usi diversi da quello agricolo; eventuali nuove edificazioni devono essere finalizzate alle attività agricole e alle funzioni connesse, e subordinate alla dimostrazione del rispetto dei caratteri paesaggistici della zona interessata;
 - alterazioni significative dello strato del suolo, in particolare movimenti di terra se non preordinati all'impianto delle colture e a opere a esso collegate, se realizzate secondo le vigenti normative;
 - l'introduzione di colture estranee alle coltivazioni tradizionali che possano alterare l'equilibrio tra intervento antropico e naturalità del sito;
 - l'eliminazione di elementi rurali tradizionali quali siepi, filari e macchie boscate, che rivestono valenza ecologico- naturalistica.
- ✓ **Sulla base della sensibilità visiva panoramica sono ammessi interventi che possono promuovere:**
 - le visuali aperte e senza ostacoli dai principali punti di osservazione del paesaggio o lungo i percorsi panoramici, senza l'inserimento di barriere e effetti di discontinuità;
 - le assialità prospettiche con i fulcri visivi senza l'inserimento di ostacoli lungo l'asse;
 - la riqualificazione e il recupero delle aree agricole degradate, in quanto abbandonate o compromesse da interventi incongrui (discariche e depositi di materiali abusivi, ecc) , e il recupero delle condizioni di naturalità e di biodiversità.

b) Centri nodali:

1. Centro di Accoglienza - 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'arrocamento diretto al Castello, sia con salita scalinata sia con mezzi ascensori su rotaia (Forte di Bard). Sistemazione superfici con giardino e fontana a getto pavimento.

Consistenza quantitativa: necessaria alla funzionalità delle destinazioni d'uso; conferma e possibile trasferimento di volume esistente; rapporto di copertura 30%: altezza esistente per riuso magazzini, per ricomposizione volumetrica m. 10 su 3 piani.

Assetto qualitativo: riqualificazione formale per consentire visuali sul Castello e sulla salita; conferma tipologie documentarie per le sistemazioni e impiego tipologie forme e materiali tradizionali relative al Centro Storico per le ricomposizioni volumetriche.

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

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

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 inedificata, inizio paese sulla provinciale verso sud.

Destinazioni d'uso: servi pubblici o privati per parcheggi pubblici e giardini.

Tipologia di intervento: approfondimento di valutazione ambientale e di opportunità realizzativa per verificare le localizzazioni dei parcheggi e la loro fattibilità se interrati o meno. Possono essere utilizzati i parcheggi esistenti, a condizione che la loro organizzazione tuteli la zona scolastica di evidente sensibilità ambientale

Consistenza quantitativa: necessaria alla funzionalità delle destinazioni d'uso.

Assetto qualitativo: assoluta necessità di ambientazione con piantumazioni e superfici permeabili e soluzioni di ingegneria naturalistica.

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.

OGGETTO n. 11

SITUAZIONE PRG: L1.3 produttiva di
assestamento edilizio

VARIANTE: 02RQR01

Località: Concentrico

Tavola: n. 1, 2 Scala 1:5.000 – 1:2.000

Descrizione:• *Previsioni di Variante – Tipo di intervento*

Riqualificazione di area produttiva dismessa con riutilizzo per **Centro di accoglienza 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 e abitative.

Indice di utilizzazione territoriale mq./mq. 1,00; rapporto di copertura 40%; piani fuori terra n. 3; altezza massima di edificazione m. 12,00. L'intervento può altresì accogliere, come localizzazione di destinazione, eventuali consistenze fabbricative in trasferimento da zone collinari ambientalmente critiche.

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.

- **Obiettivi** compatibilità con: sistema insediativo, sistema infrastrutturale, inserimento paesaggistico, anti inquinamento, commessione ecologica atta a ridurre o contrastare la frammentazione ambientale.

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 accoglienza 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.	4.730
Superfici Fondiarie:	02RQR01	mq. 4.195
	Servizi Pubblici	mq. 535
	02SP03	mq. 535
	Viabilità	mq.
S.U.L.....		mq. 5.700
	Volume:	mc. 22.800
	Capacità Insed. Res.:ab.	43

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

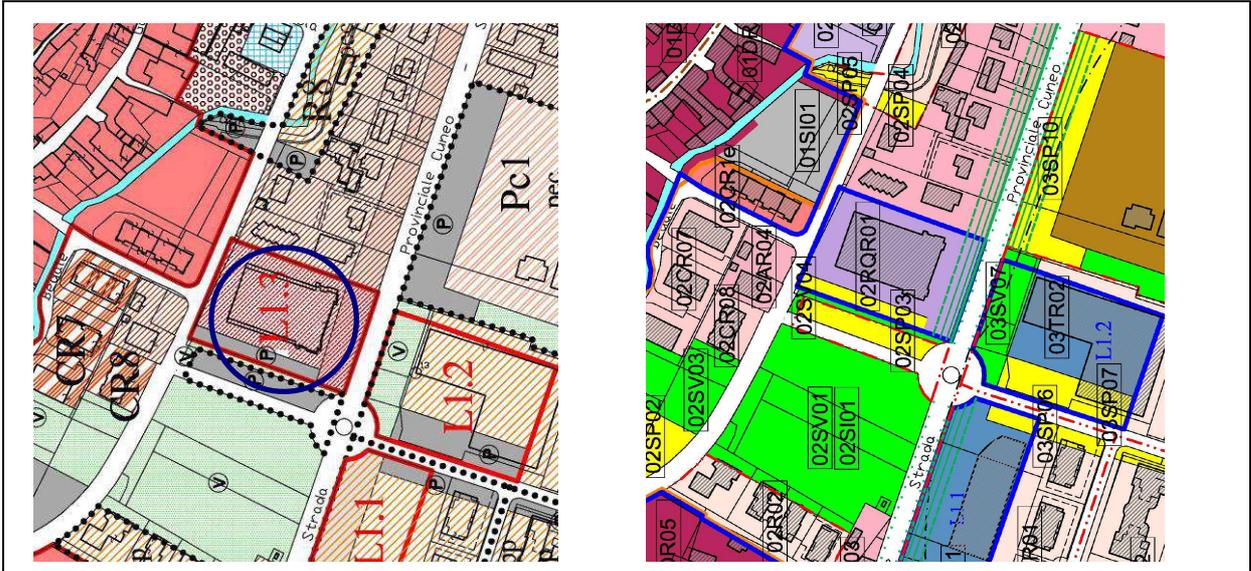


SITUAZIONE ATTUALE PRG

Scala 1:2.000

VARIANTE STRUTTURALE 2/15

Oggetto n. 11



CARTA DI SINTESI E GEOLOGICA

CLASSIFICAZIONE ACUSTICA



Verifica di compatibilità ambientale

- **Coerenza Esterna** interazioni, indifferenza o la non coerenza con le aree sensibili precedentemente individuate, sulla base del quadro analitico, confrontando indirizzi, direttive e prescrizioni.

Non sussistono in zona alcune interazioni con prescrizioni di pianificazioni territoriali, urbanistiche o paesaggistiche, l'area del capoluogo è inserita in "ambienti insediativi urbani e rurali a dominante costruita e tessuto discontinuo".

- **Sovrapposizione Aree Sensibili e Uso del Suolo**

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.

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

- **Coerenza Interna** interazioni, indifferenza o la non coerenza su: struttura PRG vigente, classificazione geologica e acustica, consumo e trasformazione suolo, paesaggio e patrimonio culturale, componenti ambientali, funzionalità delle reti infrastrutturali ed ecologiche

La modifica risulta coerente con l'impostazione strutturale del PRG vigente in quanto prevede la demolizione e la sostituzione dell'esistente edificio inutilizzato e di forme architettoniche incerte e diversificate: Le destinazioni d'uso, 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, sono compatibili con la centralità dell'abitato e con la fruizione di percorrenza e visita degli itinerari. La zona si trova in classe geologica IIa.

Classificazione Acustica	Variante PRGC	Classe acustica
Classe II	02RQR01 Area residenziale di qualificazione	III

L'area si trova in classe II ed è contornata da ambiti posti in classe II e classe III.

Per questo oggetto occorre fare una premessa. Esso si trova in adiacenza, sul lato Sud, alla nuova scuola primaria. In fase di autorizzazione per l'area della scuola la valutazione previsionale di clima acustico è stata effettuata ipotizzando alcune modifiche alla classificazione acustica che dovranno essere recepite dalla variante di PRGC e confermate in una variante alla classificazione acustica. Nel seguito si riporta uno stralcio di quanto richiesto dalla valutazione di clima acustico. La destinazione d'uso di questa nuova area è di tipo commerciale (pubblici esercizi, attività commerciali al dettaglio, attività direzionali e di supporto turistico), artigianale (prodotti locali), residenziale ed a servizi di interesse comune. Pertanto può essere inserita in classe III. Poiché si trova vicino alla scuola primaria da considerare in classe I occorrerà prestare particolare attenzione alle tipologie di attività che verranno sviluppate. Per esse, come prevede la legge, sarà necessario effettuare uno studio previsionale di impatto acustico. Nel caso specifico dovrà essere particolarmente dettagliato in merito alle potenziali immissioni durante le ore di lezione.

A garanzia della tutela dell'area della scuola in classe I si consiglia l'inserimento lungo via Burgo di opere antirumore (dune, barriere ecc.). Qualora fosse necessario, si potrebbe valutare la possibilità di classificare con minor tutela l'area della scuola nei periodi in cui non viene utilizzata (orario serale e notturno, periodi estivi e di vacanza). Si rileva che l'isolato in cui si trova l'area confina lungo il lato adiacente alla SP 589 con un'area posta in classe IV da cui è separata con una fascia cuscinetto di larghezza insufficiente. Questo è un accostamento critico preesistente che deve essere eliminato mediante piano di risanamento e modifica della classificazione acustica.



- **Alternative** eventuali possibili alternative fino a considerare l'opzione zero

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.

Trattasi di area centrale di riconversione, dotata di opere di urbanizzazione e di accesso diretto dalla strada provinciale, intesa come futuro asse strategico di percorrenza e accesso.

Quindi possibili alternative non possono allontanarsi dall'abitato o dall'Asse strategico e per contro possono implicare occupazione di suolo libero. Non sussistono infatti altre zone disponibili di dimensioni adeguate, se non un'area di proprietà comunale, ubicata vicino al Municipio, di dimensioni ridotte appunto e con accesso da una strada parallela alla provinciale.

Un'altra alternativa potrebbe essere l'utilizzo di parte dello spazio libero a verde su cui si individua il Ritrovo in spazi aperti a giardino, assemblando i due centri nodali e mantenendo comunque fasce di tutela ambientale, corrispondenti a settori dell'attuale destinazione a verde pubblico.

- **Impatti significativi** principali, secondari, cumulativi, sinergici, breve- medio- lungo termine, reversibili, irreversibili. (+) positivi (-) negativi (=) irrilevanti o indifferenti

Gli impatti derivanti dall'intervento possono essere:

- principale (+) riqualificazione e riutilizzo di area produttiva dismessa.
- secondari (+) la previsione funzionale in linea con il PRG;
- cumulativi e sinergici (+) fattibilità del Progetto Urbano Itinerari e Centri Nodali
- breve termine (+) bonifica area edifici esistenti;
- lungo termine (+) attuazione dell'iniziativa
- reversibili (-) utilizzo di consistenze di qualità all'interno dell'abitato;

- **Effetti e Potenziali Ricadute sulle Componenti Ambientali** (+) positivi (-) negativi (=) irrilevanti o indifferenti.

consumo di suolo	(=) area già edificata
visuali paesaggistiche	(+) riqualificazione aree interne all'abitato
trasformazioni contesto ambientale	(+) interventi in ambiti esistenti con attenzione alla qualità progettuale e alle vicinanza di edifici scolastici di servizio
destinazione d'uso	(+) funzionali, sia di servizio e di supporto logistico, sia di risvolto attrattivo turistico che economico
riqualificazione insediativa	(+) Progetto Urbano: con previsione di luoghi, ambientalmente e architettonicamente riconoscibili, come spazi aperti o costruiti, funzionali alla vita di relazione.
perdita di permeabilità	(=) compensazione per la sostituzione delle consistenze fabbricative
salute delle persone	(+) sostituzione di attività produttiva
integrazione funzionale accessibilità	(+) riqualificazione asse centrale e percorsi interni
servizi reti ed impianti	(=) sistemazione infrastrutture esistenti
inquinamento	(+) sostituzione attività produttiva
perdita di biodiversità	(=) area centrale all'abitato già consolidato
specificità	progetto urbano

- **Azioni – Misure di Minimizzazione, Mitigazione e Compensazione** disegno urbano, tipologia, normativa, modalità SUE Convenzione. Descrizione delle misure previste

NORME DI ATTUAZIONE

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 Accoglienza - 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.

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

OGGETTO n. 12

SITUAZIONE PRG: viabilità

VARIANTE: asse strategico

Località: Concentrico

Tavola: n. 1, 2 Scala 1:5.000 –
1:2.000



Descrizione:

• **Previsioni di Variante – Tipo di Intervento**

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.

• **Dati Quantitativi**

Nessuna variazione	
Superficie Territoriale:	mq. ----
Superfici Fondiarie:	mq. -----
Servizi Pubblici	mq. -----
	mq. ---
Viabilità	mq.
S.U.L.	mq. ----
Volume:	mc. -----
Capacità Insed. Res.:ab. --	

- **Obiettivi** compatibilità con: sistema insediativo, sistema infrastrutturale, inserimento paesaggistico, anti inquinamento, connessione ecologica atta a ridurre o contrastare la frammentazione ambientale.

La proposta del miglioramento della qualità ambientale, non tanto per il tessuto edilizio esistente, quanto piuttosto per la strada provinciale di attraversamento centrale dell'abitato e per le aree libere, deriva dall'analisi della tipologia fabbricativa precipuamente consolidatasi, caratterizzata da edifici singoli, con poche unità abitative, circondati da spazi a giardino o terreno di pertinenza. Tale aggregazione, per così dire diluita, comporta l'individuazione di ampie zone a destinazione residenziale esistente, consolidate allo stato di fatto, che presentano superfici in parte libere e meglio definibili come verde privato, inedificabili, ma anche inutilizzabili a livello di tessuto urbano. La connessione ambientale, allora, può avvenire attraverso le infrastrutture viarie opportunamente arredate, la diffusione delle aree verdi attrezzate, l'applicazione del repertorio tipologico sugli elementi di recinzione, ingresso e collegamento, ma soprattutto attraverso la formazione di zone con forte valenza ambientale di riferimento, siano esse fasce di verde pubblico o nucleo di servizi o nuove costruzioni.

In tale prospettiva si colloca il conferimento di effetto paesaggistico agli allineamenti dell'asse strategico, il recupero e la riqualificazione degli affacci e l'arredo urbano.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

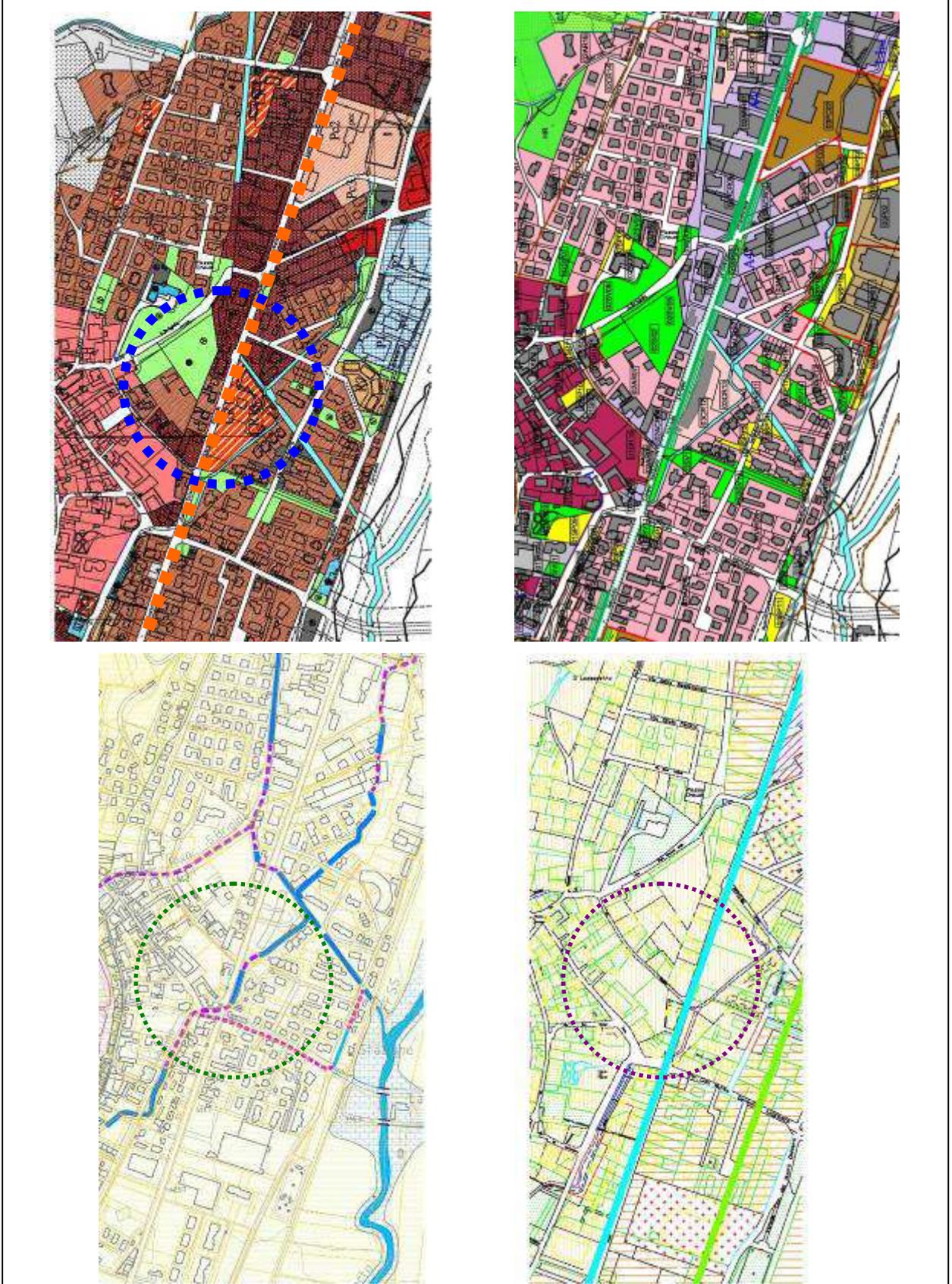


SITUAZIONE ATTUALE PRG

Scala 1:2.000

VARIANTE STRUTTURALE 2/15

Oggetto n. **12**



CARTA DI SINTESI E GEOLOGICA

CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

Verifica di compatibilità ambientale

- **Coerenza Esterna** interazioni, indifferenza o la non coerenza con le aree sensibili precedentemente individuate, sulla base del quadro analitico, confrontando indirizzi, direttive e prescrizioni.

Non sussistono per la strada alcune interazioni con prescrizioni di pianificazioni territoriali, urbanistiche o paesaggistiche, l'area del capoluogo è inserita in "ambienti insediativi urbani e rurali a dominante costruita e tessuto discontinuo".

L'arteria principale è identificata come rete viaria di età moderna e contemporanea su cui sono identificati elementi strutturanti i bordi urbani; è presente una rete ferroviaria storica.

La strada provinciale che taglia il paese è individuata come un tessuto stradale da riqualificare, mentre è evidenziata la rete ferroviaria esistente e la stazione

- **Sovrapposizione Aree Sensibili e Uso del Suolo**

Verso Saluzzo è individuato un varco ambientale e la strada provinciale dei laghi di Avigliana è identificata come una greenways regionale. È individuata anche la ferrovia come ferrovia verde.

- **Coerenza Interna** interazioni, indifferenza o la non coerenza su: struttura PRG vigente, classificazione geologica e acustica, consumo e trasformazione suolo, paesaggio e patrimonio culturale, componenti ambientali, funzionalità delle reti infrastrutturali ed ecologiche

L'intervento risulta coerente con l'impostazione strutturale del PRG vigente in quanto si configura 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.

Classificazione Acustica	Variante PRGC	Classe acustica
Classe II, III, IV, V	Arredo urbano	Tutte

La variante propone la creazione di un asse centrale di arredo urbano lungo la SP 589.

Questa strada è considerata dal DL. 194/05, di attuazione della direttiva 2002/49/CE relativa alla determinazione ed alla gestione del rumore ambientale, come **asse stradale principale** (infrastruttura stradale su cui transitano più di 3000000 di veicoli all'anno). Per essa, nel 2012, la Provincia di Cuneo ha effettuato la Mappatura Acustica come richiesto dalla direttiva europea. Essa consiste nella rappresentazione di dati relativi a una situazione di rumore esistente o prevista in funzione di un descrittore acustico, che indichi il superamento di pertinenti valori limite vigenti, il numero di persone esposte in una determinata area o il numero di abitazioni esposte a determinati valori di un descrittore acustico in una certa zona.

Ad essa sarebbero dovuti seguire i Piani di Azione, per gestire il rumore definendo interventi ed azioni orientate a garantire un'adeguata qualità acustica nelle aree urbane.

Le previsioni di variante possono costituire un'opportunità a livello locale per gestire e migliorare il clima acustico causato dal traffico veicolare lungo questa infrastruttura caratterizzata da flussi elevati.

Infatti mediante la riqualificazione sarà possibile eseguire opere di valenza di percorso significativo con funzione, dove necessaria, di bonifica acustica.

Occorre inoltre osservare che lungo la SP 589 vi sono numerosi accostamenti critici tra aree poste sui due lati: aree in classe IV fronteggiate da aree in classe II e aree in classe V fronteggiate da aree in classe III.

Questi accostamenti critici preesistenti devono essere eliminati mediante piano di risanamento e modifica della classificazione acustica.

- **Alternative** eventuali possibili alternative fino a considerare l'opzione zero

Assumendo valenza di percorso significativo, la riqualificazione della provinciale di attraversamento 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, non presuppone alternative.

- **Impatti significativi** principali, secondari, cumulativi, sinergici, breve- medio- lungo termine, reversibili, irreversibili. (+) positivi (-) negativi (=) irrilevanti o indifferenti

Gli impatti derivanti dall'intervento possono essere:

- principale (+) per utilizzo di suolo già previsto dal PRG senza necessità di individuare altre aree attualmente libere.
- secondari (=) in quanto la previsione residenziale è in linea con il PRG;
- cumulativi e sinergici (+) con quelli dell'intera area in cui si inserisce e della zona di derivazione della perequazione;
- breve termine (=) poiché l'edificazione è già prevista;
- irreversibili (-) per prevista costruzione su terreno momentaneamente libero;

- **Effetti e Potenziali Ricadute sulle Componenti Ambientali** (+) positivi (-) negativi (=) irrilevanti o indifferenti.

<i>consumo di suolo</i>	(=) sede viabile in uso
<i>visuali paesaggistiche</i>	(+) riqualificazione aree interne all'abitato
<i>trasformazioni contesto ambientale</i>	(+) interventi in ambiti esistenti con attenzione alla qualità progettuale
<i>destinazione d'uso</i>	(+) funzionali, sia di servizio e di supporto logistico, sia di risvolto attrattivo turistico che economico
<i>riqualificazione insediativa</i>	(+) Progetto Urbano: con previsione di luoghi, ambientalmente e architettonicamente riconoscibili, come spazi aperti o costruiti, funzionali alla vita di relazione.
<i>perdita di permeabilità</i>	(=) sede viabile in uso
<i>salute delle persone</i>	(+) Formazione di aree funzionali di rispetto e ripristino di arredi di aiuole piantumate ed elementi urbani, in continuo prospettico. Illuminazione idonea e diversificata per funzione e per punti di vista significativi.
<i>integrazione funzionale accessibilità</i>	(+) riqualificazione asse centrale e percorsi interni
<i>servizi reti ed impianti</i>	(+) Progettazione di tutte le opere necessarie per far assumere all'asse strategico centrale valenza di percorso significativo.
<i>inquinamento</i>	(+) Definizione degli ambiti pedonali, dei parcheggi esistenti e degli spazi interstiziali tra carreggiata ed edifici.
<i>perdita di biodiversità</i>	(=) sede viabile centrale all'abitato già consolidato
<i>specificità</i>	progetto urbano

- **Azioni – Misure di Minimizzazione, Mitigazione e Compensazione** disegno urbano, tipologia, normativa, modalità SUE Convenzione. Descrizione delle misure previste

NORME DI ATTUAZIONE

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:

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. Tutte le opere necessarie per far assumere all'asse strategico centrale valenza di percorso significativo.

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.

OGGETTO n. 13**SITUAZIONE PRG:** residenziale commerciale di assestamento**VARIANTE:** 02CR18 bis**Località:** Concentrico**Tavola:** n. 1, 2 Scala 1:5.000 – 1:2.000Descrizione:**• Previsioni di Variante**

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.

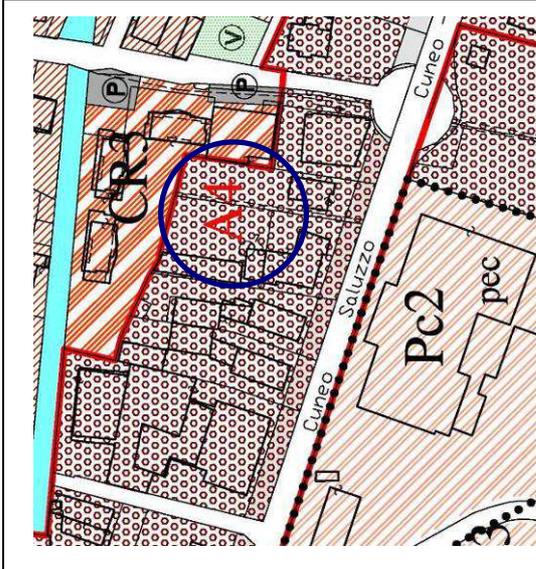
• Dati Quantitativi

Superficie Territoriale = Superficie Fondiaria:	02CR18 bis	mq. 1.336
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	

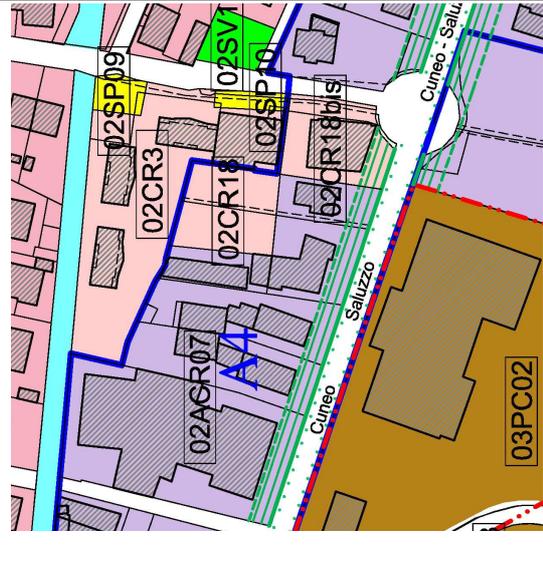
• Obiettivi compatibilità con: sistema insediativo, sistema infrastrutturale, inserimento paesaggistico, anti inquinamento, connessione ecologica atta a ridurre o contrastare la frammentazione ambientale.

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.

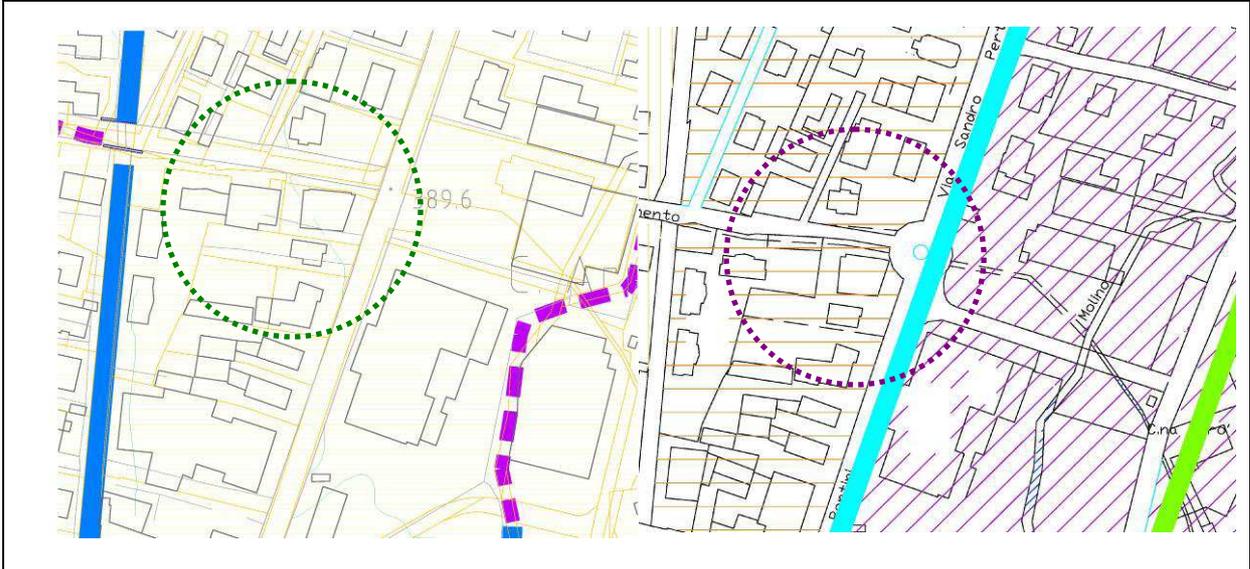
SITUAZIONE ATTUALE PRG



VARIANTE STRUTTURALE 2/15



CARTA DI SINTESI E GEOLOGICA



CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Verifica di compatibilità ambientale

- **Coerenza Esterna** interazioni, indifferenza o la non coerenza con le aree sensibili precedentemente individuate, sulla base del quadro analitico, confrontando indirizzi, direttive e prescrizioni.

L'area, identificata come *insediativa, urbanizzata, edificata, produttiva* dalle tavole del PTP, essendo compresa all'interno dell'abitato del capoluogo in zona "residenziale- commerciale di assestamento/ verde privato", non ha interazioni con prescrizioni di pianificazioni territoriali, urbanistiche o paesaggistiche.

Non sussistono interazioni negative con il limitrofo PRG di Saluzzo.

- **Sovrapposizione Aree Sensibili e Uso del Suolo**

Nessuna area sensibile insiste su quella oggetto dell'intervento.

- **Coerenza Interna** interazioni, indifferenza o la non coerenza su: struttura PRG vigente, classificazione geologica e acustica, consumo e trasformazione suolo, paesaggio e patrimonio culturale, componenti ambientali, funzionalità delle reti infrastrutturali ed ecologiche

La modifica è coerente con l'impostazione strutturale del PRG poiché si inserisce in zona residenziale consolidata per edifici esistenti e ha accesso diretto. La zona si trova in classe geologica IIa.

Per la capacità d'uso del suolo l'insieme della piana su cui insiste l'abitato risulta in classe I (limitazioni all'uso scarse o nulle) con alcune porzioni di classe II (limitazioni moderate). Data la localizzazione della superficie in ambito edificato consolidato e la previsione di ampliamento per nucleo familiare, l'intervento risulta indifferente ad una valutazione paesaggistica, pur portato a con tre piani fuori terra, perché l'altezza è ricorrente in zona.

Classificazione Acustica	Variante PRGC	Classe acustica
Classe III	02CR18 Area residenziale di completamento edilizio / verde privato	II, III

L'area si trova in un isolato classificato in classe III ed è contornata da ambiti in classe II e III.

La destinazione d'uso prevista dalla variante è compatibile con la classe III dell'area e con la classe degli ambiti circostanti.

Si rileva che l'isolato in cui si trova l'area confina lungo il lato adiacente alla SP 589 con un'area posta in classe V. Questo è un accostamento critico preesistente che deve essere eliminato mediante piano di risanamento e modifica della classificazione acustica.

- **Alternative** eventuali possibili alternative fino a considerare l'opzione zero

Trattandosi della previsione di un'area residenziale di completamento, l'alternativa migliore risulta quella scelta poiché si spostano solo le consistenze fabbricative esistenti più lontano rispetto alla provinciale.

L'opzione zero, quella di mantenere l'edificio dov'è e com'è, non conviene che sia presa in considerazione, poiché l'intervento avviene su un'area già destinata all'edificazione, interna all'edificato.

L'alternativa scelta è quindi quella maggiormente sostenibile.

- **Impatti significativi** principali, secondari, cumulativi, sinergici, breve- medio- lungo termine, reversibili, irreversibili. (+) positivi (-) negativi (=) irrilevanti o indifferenti

Gli impatti derivanti dall'intervento possono essere:

- principale (+) per utilizzo di suolo già previsto dal PRG senza necessità di individuare altre aree attualmente libere.
- secondari (=) in quanto la previsione residenziale è in linea con il PRG;
- cumulativi e sinergici (+) con quelli dell'intera area in cui si inserisce;
- breve termine (=) poiché l'edificazione è già esistente;
- irreversibili (-) per prevista costruzione su terreno già edificato;

- **Effetti e Potenziali Ricadute sulle Componenti Ambientali** (+) positivi (-) negativi (=) irrilevanti o indifferenti.

<i>consumo di suolo</i>	(=) area edificata già prevista dal PRG.
<i>visuali paesaggistiche</i>	Nessuna compromissione di suolo non urbanizzato
<i>trasformazioni contesto ambientale</i>	(=) intervento in area urbanizzata di pianura, senza visuali verso la collina
<i>destinazione d'uso</i>	(=) prevista edificazione a completamento dell'attuale contesto
<i>riqualificazione insediativa</i>	(+) ampliamento area di rispetto
<i>perdita di permeabilità</i>	(=) nuovi fabbricati insediativi inseriti in contesto simile
<i>salute delle persone</i>	(=) ammessa edificabilità
<i>integrazione funzionale accessibilità</i>	(=) intervento irrilevante rispetto alle previsioni di Piano
<i>servizi reti ed impianti</i>	(=) accesso esistente tramite via pubblica e contiguità aree esistenti
<i>inquinamento</i>	(=) possibilità di allacciamento a reti esistenti e dimensioni ridotte di scarichi ed impianti
<i>perdita di biodiversità</i>	(=) la nuova edificazione non comporta un'incidenza significativa a livello acustico. Durante le fasi di cantiere potranno riscontrarsi emissioni di rumore superiori rispetto a quelle previste di zona, ma trattandosi di un carattere temporaneo, si ritiene di non considerare tale effetto negativo per una questione di impatto ambientale. L'aumento del carico antropico è contenuto, pertanto non ci sarà un aumento rilevante di automobili e di altri sistemi che contribuiscono all'inquinamento di qualsiasi genere.
<i>specificità</i>	(=) nuova costruzione. Essendo l'area inserita nel capoluogo, non si riscontra la presenza di particolari ecosistemi.
	Trattandosi di un contesto già urbanizzato, non si riconosce la presenza di flora e fauna particolari, ma la continuità della specie viene garantita dalla permanenza dei corridoi ecologici.

- **Azioni – Misure di Minimizzazione, Mitigazione e Compensazione** disegno urbano, tipologia, normativa, modalità SUE Convenzione. Descrizione delle misure previste

Art. 34. Aree Residenziali di Completamento Edilizio.

Nuova scheda **02CR18**.

Le superfici impermeabili devono essere ridotte il più possibile, grazie all'utilizzo di pavimentazioni permeabili, soprattutto nei cortili. Si auspica il recupero delle acque meteoriche.

L'eventuale creazione di aree verdi private riuscirà a limitare l'impatto acustico e quello sull'ambiente atmosferico, creando un filtro antirumore e antinquinamento. Sarà importante prevedere delle specie arbustive ed arboree autoctone che potranno favorire la presenza di entomofauna ed avifauna, tutelando la biodiversità esistente. Si dovranno scegliere delle soluzioni costruttive coerenti con l'area residenziale in cui si inserisce la nuova edificazione. Gli interventi dovranno includere misure finalizzate alla minimizzazione dei consumi di energia e, ove possibile, utilizzare fonti energetiche rinnovabili.

Nessun mutamento della destinazione d'uso prevista dal PRG vigente, ma modesto incremento di volume e di abitanti che non comporta particolari accorgimenti di compensazione.

OGGETTO n. 14

SITUAZIONE PRG: area agricola

VARIANTE: 04PA03
area per nuovi impianti agricoli industriali esistente

Località: Concentrico

Tavola: n. 1, 2 Scala 1:5.000 – 1:2.000



Descrizione:

• **Previsioni di Variante**

Ampliamento di area per nuovi impianti agricoli industriali esistente. Interventi subordinati a PEC.

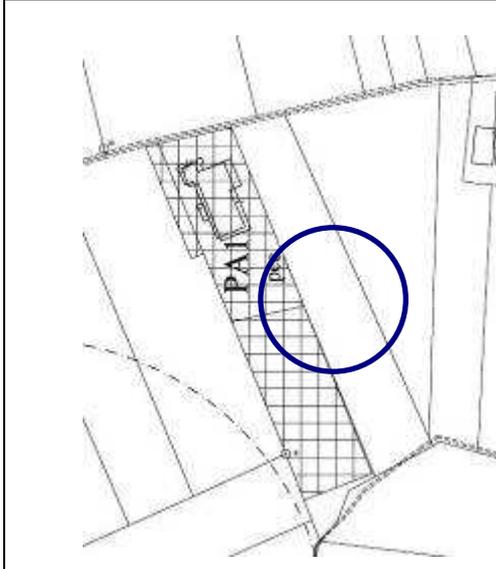
• **Dati Quantitativi**

Superficie Territoriale ampliamento:	04PA03	mq. 9.500
Servizi Pubblici 20%		mq. 1.900
S.U.L.:	mq (mq. 9.500 x mq/mq 0,50) = 5.225	
Volumetria:	mc. ==	
Capacità Insediativa Res.:	in aumento: ab. ==	

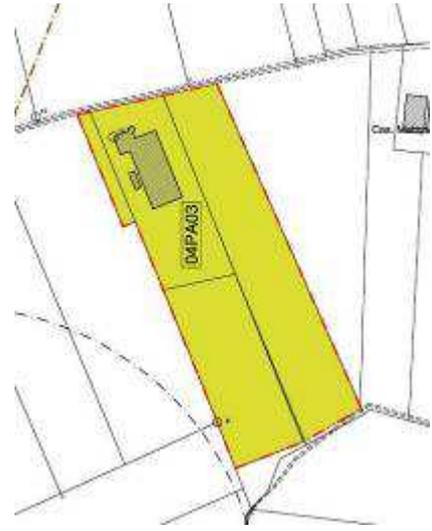
• **Obiettivi** *compatibilità con: sistema insediativo, sistema infrastrutturale, inserimento paesaggistico, anti inquinamento, connessione ecologica atta a ridurre o contrastare la frammentazione ambientale.*

Completamento in ampliamento di una zona per impianti agricoli industriali per necessità di sviluppo di attività aziendale.

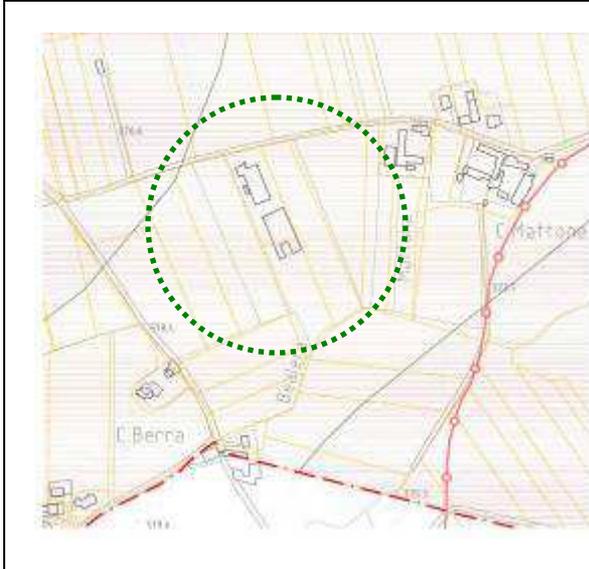
SITUAZIONE ATTUALE PRG



VARIANTE STRUTTURALE 2/15



CARTA DI SINTESI E GEOLOGICA



CLASSIFICAZIONE ACUSTICA



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Verifica di compatibilità ambientale

- **Coerenza Esterna** interazioni, indifferenza o la non coerenza con le aree sensibili precedentemente individuate, sulla base del quadro analitico, confrontando indirizzi, direttive e prescrizioni.

L'area, identificata come *agricola di classe II* dalle tavole del PTP, non ha interazioni con prescrizioni di pianificazioni territoriali, urbanistiche o paesaggistiche.
Non sussistono interazioni negative con il limitrofo PRG di Saluzzo.

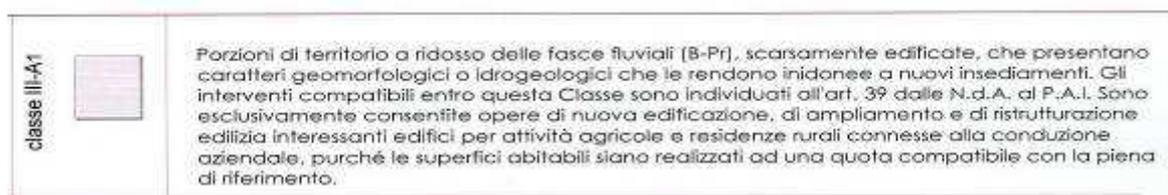
- **Sovrapposizione Aree Sensibili e Uso del Suolo**

Nessuna area sensibile insiste su quella oggetto dell'intervento.

- **Coerenza Interna** interazioni, indifferenza o la non coerenza su: struttura PRG vigente, classificazione geologica e acustica, consumo e trasformazione suolo, paesaggio e patrimonio culturale, componenti ambientali, funzionalità delle reti infrastrutturali ed ecologiche

La modifica è coerente con l'impostazione strutturale del PRG poiché si inserisce a completamento di un'area riconosciuta già produttiva esistente per nuovi impianti agricoli industriali. Ha accesso tramite viabilità pubblica esistente già conformata.

La zona si trova in classe geologica III, quindi soggetta ad approfondimenti specifici, tenuto conto dell'edificazione esistente.



Per la capacità d'uso del suolo l'insieme della piana su cui insiste l'area risulta in classe II (limitazioni moderate). Data la localizzazione della superficie adiacente e la previsione di ampliamento per continuità aziendale, comunque rivolta a prodotti agricoli, l'intervento risulta indifferente ad una valutazione paesaggistica.

L'area si trova in un'area in classe III di tipo misto.

- **Alternative** eventuali possibili alternative fino a considerare l'opzione zero

Trattandosi di un'area produttiva per impianti agricoli di completamento, l'alternativa migliore risulta quella scelta poiché si va ad occupare un'area libera, ma già in stretta adiacenza e funzionalità d'uso con quella edificata esistente.

L'opzione zero, quella del non costruire, non può essere presa in considerazione poiché l'intervento ha lo scopo di sviluppo aziendale per lavorazioni agricole già funzionanti.

L'alternativa scelta è quindi quella maggiormente sostenibile.

- **Impatti significativi** principali, secondari, cumulativi, sinergici, breve- medio- lungo termine, reversibili, irreversibili. (+) positivi (-) negativi (=) irrilevanti o indifferenti

Gli impatti derivanti dall'intervento possono essere:

- principale (-) per utilizzo di suolo non ancora edificato.
- secondari (=) in quanto la previsione produttiva agricola è in linea con il PRG;
- cumulativi e sinergici (=) con quelli dell'intera area in cui si inserisce trattandosi di ampliamento di attività esistente;
- breve termine (-) poiché l'edificazione non è prevista;
- irreversibili (-) per prevista costruzione su terreno libero;

- **Effetti e Potenziali Ricadute sulle Componenti Ambientali** (+) positivi (-) negativi (=) irrilevanti o indifferenti.

<i>consumo di suolo</i>	(=) adiacenza ad area già utilizzata per impianti di tipo agricolo. Suolo già in presenza di opere di urbanizzazione primaria.
<i>visuali paesaggistiche</i>	(=) intervento in area urbanizzata di pianura, senza visuali verso la collina
<i>trasformazioni contesto ambientale</i>	(=) prevista edificazione a completamento dell'attuale contesto
<i>destinazione d'uso</i>	(=) ampliamento area produttiva agricola esistente
<i>riqualificazione insediativa</i>	(=) nuovi fabbricati insediativi inseriti in contesto simile
<i>perdita di permeabilità</i>	(-) edificazione di suolo permeabile
<i>salute delle persone</i>	(=) intervento irrilevante rispetto alle previsioni di Piano
<i>integrazione funzionale accessibilità</i>	(=) accesso esistente tramite via pubblica esistente
<i>servizi reti ed impianti</i>	(=) possibilità di allacciamento a reti esistenti con verifica delle portate e del dimensioni di scarichi ed impianti
<i>inquinamento</i>	(+) la nuova edificazione non comporta un'incidenza significativa a livello acustico. Durante le fasi di cantiere potranno riscontrarsi emissioni di rumore superiori rispetto a quelle previste di zona, ma trattandosi di un carattere temporaneo, si ritiene di non considerare tale effetto negativo per una questione di impatto ambientale. Non vi è aumento di carico antropico; un aumento di mezzi di trasporto, pur limitandosi allo sviluppo dell'attività produttiva, può determinare un implemento di emissioni.
<i>perdita di biodiversità</i>	(=) nuova costruzione. Essendo l'area in adiacenza ad altra edificata, non si riscontra la presenza di particolari interruzioni di ecosistemi.
<i>specificità</i>	Trattandosi di un contesto già parzialmente urbanizzato, non si riscontrano maggiori criticità in ambito agricolo.

- **Azioni – Misure di Minimizzazione, Mitigazione e Compensazione** disegno urbano, tipologia, normativa, modalità SUE Convenzione. Descrizione delle misure previste

Art. 38. area per nuovi impianti agricoli industriali.

Le superfici impermeabili devono essere ridotte il più possibile, grazie all'utilizzo di pavimentazioni permeabili, soprattutto ne superfici di carico e scarico. Si auspica il recupero delle acque meteoriche. L'eventuale creazione di aree verdi private riuscirà a limitare l'impatto acustico e quello sull'ambiente atmosferico, creando un filtro antirumore e antinquinamento. Sarà importante prevedere delle specie arbustive ed arboree autoctone che potranno favorire la presenza di entomofauna ed avifauna, tutelando la biodiversità esistente. Si dovranno scegliere delle soluzioni costruttive coerenti con l'area produttiva in cui si inserisce la nuova edificazione. Gli interventi dovranno includere misure finalizzate alla minimizzazione dei consumi di energia e, ove possibile, utilizzare fonti energetiche rinnovabili.

5. Relazione di Sintesi

Lo scopo della verifica di assoggettabilità alla VAS è di analizzare i probabili effetti significativi sull'ambiente conseguenti all'attuazione degli interventi, puntualmente individuati, della Variante Strutturale, per valutare:

- ✗ **obiettivi** per una valutazione di compatibilità con: sistema insediativo e comparti territoriali e urbani, sistema infrastrutturale, inserimento paesaggistico, anti inquinamento, connessione ecologica atta a ridurre o contrastare la frammentazione ambientale.
- ✗ **effetti** diretti ed indotti per una valutazione di controllo sulle reali conseguenze degli interventi, in riferimento anche a minimizzazione, mitigazione e compensazione.
- ✗ **alternative** eventuali possibili alternative fino a considerare l'opzione zero.
- ✗ **azioni** sia progettuali per disegno urbano, sia normative per prescrizioni di tutela o assetto qualitativo e sia attuative di modalità; controllo sulle reali loro conseguenze dell'intervento.
- ✓ **compatibilità** con: Risorse idriche. Acque meteoritiche. Risparmio energetico. Rifiuti. Aspetti territoriali. paesaggistici ambientali. Caratteristiche del territorio. Terreni agricoli e forestali. Rete ecologica locale.

La Relazione di Sintesi, con tali premesse, si pone quindi come presupposto per la partecipazione e la consultazione dei soggetti ambientalmente interessati, per la conseguente integrazione dei pareri, che motivano l'esclusione dell'assoggettabilità o la necessità di proseguire il processo VAS con la predisposizione del Rapporto Ambientale e del Piano di monitoraggio, da sottoporre al dell'Organo Tecnico per la determinazione di merito.

I possibili effetti negativi possono essere limitati, compensati e mitigati con precisi criteri e condizioni da inserire nell'assetto normativo e cartografico della Variante Strutturale.

Tali prescrizioni sono finalizzate ad una corretta gestione dell'ambiente e del paesaggio, che tenga conto, oltre che dei fabbisogni sociali ed economici, anche delle caratteristiche locali riconosciute per il loro ambiente di vita, e per conciliare gli interventi con la conservazione della biodiversità e con il naturale dinamismo del paesaggio.

Confrontando le precedenti Schede di verifica di compatibilità ambientale, relative agli oggetti della Variante Strutturale, è possibile definire alcune **categorie di variazioni**, per le quali si riscontrano o meno criticità o coinvolgimento di ambiti sensibili.

✓ **Variazione per gli edifici e gli ambiti territoriali sottoposti a vincolo di tutela ambientale “ex Galassini – DM 01/08/1985”.**

Non sono previsti in Variante interventi soggetti a vincolo di tutela ambientale “ex Galassini – DM 01/08/1985”

✓ **Variazioni per edifici e ambiti territoriali sottoposti a vincolo idrogeologico – RD 3267/1923.**

Non sono previsti in Variante interventi per i quali è richiesta Autorizzazione Regionale per la trasformazione del suolo, ai sensi della LR 45/89.

✓ **Interventi soggetti a procedura di VIA.**

Non sono previsti in Variante interventi soggetti a Valutazione di Impatto Ambientale.

✓ **Incidenza sulla tutela esercitata ai sensi dell'art. 24. Tipologia di intervento nel CENTRO STORICO.**

Non sono previsti interventi su edifici vincolati ai sensi dell'art. 24 LR 56/77 e smi o all'interno del Centro Storico.

✓ **Variazioni al sistema delle tutele ambientali dei beni paesistici previste dallo strumento urbanistico vigente. Riduzione delle misure di protezione ambientale derivanti da disposizioni normative.**

Non sono presenti sul territorio comunale: aree protette, siti di importanza comunitaria, zone di protezione speciale, aree soggette ad interferenze con attività produttive con presenza di sostanze pericolose, aree con presenza naturale di amianto, aree vulnerabili.

OGGETTO 4.

Riconsiderazione dell'area individuata come "produttiva agricola con recupero residenziale", in zona collinare, in tre parti:

- 1) Conferma ridotta della destinazione d'uso vigente sui fabbricati esistenti con sigla RR1.
- 2) Riconoscimento di area di Recupero in Perequazione RPQ, 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 2.
- 3) Riconversione in agricolo di tutta la restante parte dell'area.

EFFETTO NEGATIVO

Non sussistono effetti negativi dal riconoscimento de ritorno alla naturalità e nessun peggioramento sensibile di interazione o di incoerenza rispetto alla situazione in atto di suolo già edificato.

EFFETTO POSITIVO

Sulla base del quadro analitico delle Criticità ambientali e della Aree sensibili, la zona è ricompresa in Territorio Collinare e in ambito di Vincolo Idrogeologico, per cui il ritorno alla naturalità, anzi la riqualificazione ambientale, risultano compatibili.

La modifica risulta coerente con l'impostazione strutturale del PRG vigente in quanto, riducendo l'area edificata, permette una riqualificazione dell'area ambientale collinare, anche dal punto di vista paesistico.

Il ritorno alla naturalità riduce il consumo di suolo e avvalorata l'ipotesi di inedificabilità prevista per tutela del versante collinare.

AZIONI POSSIBILI

Riqualificazione ed il ripristino ambientale paesistico, con riconversione in agricolo, della zona collinare compromessa dal passato utilizzo zootecnico, resi possibili dal trasferimento, in perequazione, delle consistenze fabbricative, oggetto di preventiva demolizione e bonifica dei terreni, in area in margine all'abitato.

✓ **Variazioni di compatibilità tra analisi geologiche idrauliche ed urbanistiche.**

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.

OGGETTO 2.

Adeguamento del P.R.G al Piano di Assetto Idrogeologico (PAI).

La Variante recepisce i contenuti degli allegati grafici e normativi relativi alla 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 e alla definizione delle vigenti Fasce Fluviali. 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".

EFFETTO NEGATIVO

Non sussistono effetti negativi dal punto di vista della tutela e del territorio e delle sue caratteristiche geomorfologiche.

EFFETTO POSITIVO

Adeguamento di prescrizioni, condizioni e compatibilità, entro l'impostazione strutturale delle N.d.A., per l'attuazione degli interventi previsti.

AZIONI POSSIBILI

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.

✓ **Per la interdisciplinarietà tra la zonizzazione acustica e la destinazione urbanistica**

Redazione della Relazione Acustica in fase di Proposta tecnica del Progetto Preliminare della Variante Strutturale, per accertare se le modifiche urbanistiche apportate risultino compatibili o riconducibili alla compatibilità con il piano di Classificazione Acustica vigente e se sia necessaria una revisione al Piano stesso in fase concomitante o successiva.

✓ Variazioni al sistema infrastrutturale e viabile.

OGGETTO 10.

Piuttosto che tematica relativa al sistema infrastrutturale, l'insieme previsionale può essere considerato in questa "categoria di variazioni" perché intellegibile 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.

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.

Gli Itinerari sono 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 **Centri Nodali** definiscono l'organizzazione del sistema dei percorsi che 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. Si articolano in:

- 1. Centro di accoglienza 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;
- 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 ineditata ad inizio paese sulla provinciale verso sud.

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.

EFFETTO NEGATIVO

Non sussistono nelle zone di coinvolgimento relativo agli itinerari, sia in collina che nella piana dell'abitato, interazioni con prescrizioni di pianificazioni territoriali, urbanistiche o paesaggistiche, proprio per l'intento, di tutela della naturalità, di salvaguardia delle tracce di percorrenze e di autoriconoscimento dei luoghi, che riveste l'iniziativa.

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 debolezza

Riduzione della progettualità al rispetto teorico parametrico o alla semplice funzionalità.

Ricorso alle idee architettoniche senza una significativa qualità.

EFFETTO POSITIVO

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 relativi agli Itinerari e alle cosiddette attività correlate e funzionali, sia di servizio e di supporto logistico, risultano coerenti con l'impostazione strutturale del PRG vigente, per un uso rispettoso dell'ambito collinare e dei luoghi esistenti.

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.

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.

AZIONI POSSIBILI

L'assetto qualitativo progettuale è demandato, anche come verifica, 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 Riqualficazione 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. Valgono comunque le norme di attuazione previste dalla presente Variante

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 Riqualficazione 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 (Piano Integrato), 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 accoglienza, 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: (Si riportano sintesi delle Norme di Attuazione intese come Azioni)

a) Itinerari:

Sentieri oggetto di itinerario, individuati sui tracciati documentari: non sono ammesse modifiche del tracciato e delle dimensioni originarie. 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. Manufatti di interesse documentario: non sono ammesse rimozioni, sostituzione dei materiali, in definitiva esecuzione di opere che possano modificare lo stato dei luoghi. Potranno essere oggetto di sola manutenzione o restauro o risanamento conservativo, per ripristino funzionale ove necessario, le costruzioni vetuste, cappelle e piloni, i terrazzamenti, recinzioni, muri di contenimento, terrazzamenti.

Eventuali parti deturpanti o in contrasto ambientale: devono essere sostituite con l'impiego del materiale originario o comunque della stessa natura e qualità. Nelle zone di messa in sicurezza del territorio sono consentiti eventuali steccati o mancorrenti in legno, canalette di convogliamento acque a raso in pietra, arginature, consolidamenti, in definitiva tutte quelle opere necessarie alla funzionalità dell'uso, che non modifichino però lo stato e la percezione dei luoghi.

Punti tappa: sono ammesse attrezzature di visita, di servizio o di ricreazione o di acquisto. Dovranno essere attentamente valutate come ubicazione, dimensione e tipologia, per non contrastare con la continuità di naturalità che deve caratterizzare gli itinerari, i punti di vista e le fasce di rispetto da manufatti da tutelare.

Nelle aree marginali agli itinerari non sono consentite: trasformazioni che riguardino usi diversi da quello agricolo; eventuali nuove edificazioni devono essere finalizzate alle attività agricole e alle funzioni connesse, e subordinate alla dimostrazione del rispetto dei caratteri paesaggistici della zona interessata; alterazioni significative dello strato del suolo, in particolare movimenti di terra se non preordinati all'impianto delle colture e a opere a esso collegate, se realizzate secondo le vigenti normative; l'introduzione di colture estranee alle coltivazioni tradizionali che possano alterare l'equilibrio tra intervento antropico e naturalità del sito; l'eliminazione di elementi rurali tradizionali quali siepi, filari e macchie boscate, che rivestono valenza ecologico- naturalistica.

Sulla base della sensibilità visiva panoramica sono ammessi interventi che possono promuovere: le visuali aperte e senza ostacoli dai principali punti di osservazione del paesaggio o lungo i percorsi panoramici, senza l'inserimento di barriere e effetti di discontinuità; le assialità prospettiche con i fulcri visivi senza l'inserimento di ostacoli lungo l'asse; la riqualificazione e il recupero delle aree agricole degradate, in quanto abbandonate o compromesse da interventi incongrui (discariche e depositi di materiali abusivi, ecc) , e il recupero delle condizioni di naturalità e di biodiversità.

b) Centri nodali:

1. Centro di Accoglienza - struttura fabbricativa polivalente: (vedasi Oggetto n. 11).

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.

2. Punto tappa preferenziale.

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.

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.

Assetto qualitativo: assoluta necessità di ambientazione con piantumazioni e superfici permeabili e soluzioni di ingegneria naturalistica.

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.

OGGETTO 12.

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.

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.

EFFETTO NEGATIVO

Non sussistono per la strada alcune interazioni con prescrizioni di pianificazioni territoriali, urbanistiche o paesaggistiche, La strada provinciale che taglia il paese è individuata come un tessuto stradale da riqualificare

EFFETTO POSITIVO

Verso Saluzzo è individuato un varco ambientale e la strada provinciale dei laghi di Avigliana è identificata come una greenways regionale

L'intervento risulta coerente con l'impostazione strutturale del PRG vigente in quanto si configura 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 connessione ambientale, 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.

AZIONI POSSIBILI

Gli interventi sono subordinati alla formazione e alla approvazione di uno Strumento Urbanistico Esecutivo che 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, sono demandate: la 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; tutte le opere necessarie per far assumere all'asse strategico centrale valenza di percorso significativo, la formazione lungo le carreggiate di aree funzionali di rispetto e ripristino di naturalità

✓ **Completamento insediativo al di FUORI DALLA PERIMETRAZIONE del centro abitato.**

OGGETTO 3.

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 sia 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, sia della consistenza fabbricativa in trasferimento dall'ambito collinare di cui all'oggetto n. 6.

EFFETTO NEGATIVO

Nessuna area sensibile insiste su quella oggetto dell'intervento; non risultano interazioni con prescrizioni di pianificazioni territoriali, urbanistiche o paesaggistiche, né con il PRG del limitrofo Comune di Verzuolo.

Per la capacità d'uso del suolo l'insieme della piana su cui insiste l'abitato risulta in classe I (terreni ad alta fertilità) con alcune porzioni di classe II (terreni fertili)

EFFETTO POSITIVO

L'attuale PRG riconosce la zona già come "area agricola di tutela per futuro ampliamento del centro abitato" rendendola inedificabile a fini rurali. In effetti essa risulta come parte marginale dell'edificato consolidato, stretta tra una viabilità locale ed il sedime ferroviario, e che, pur se di origine agricola, poco si adatta alla coltivazione o alla realizzazione del centro aziendale, data l'estensione e la separazione dal territorio rurale coltivato. Pur se esterno alla Perimetrazione dell'abitato, l'intervento di completamento insediativo è coerente con l'impostazione strutturale del PRG, poiché si inserisce ai margini di una zona residenziale, tra gli edifici esistenti e la ferrovia, con accesso diretto dalla strada pubblica e in presenza di urbanizzazioni. Tutte tali condizioni rendono l'intervento indifferente ad una valutazione paesaggistica, per la previsione di altezze ricorrenti e la linea della quinta ferroviaria.

AZIONI POSSIBILI

L'opportunità della previsione in perequazione riguarda la realizzazione di servizi pubblici in margine alla fascia di rispetto cimiteriale poco più a nord e l'auspicato trasferimento delle consistenze fabbricative esistenti in zona collinare critiche dal punto di vista ambientale

L'intervento può consentire inoltre, con l'approfondimento del Piano Esecutivo Convenzionato, il completamento dell'insediamento abitativo, reso attuabile con il riutilizzo a fini abitativi della cascina, situata in area interclusa per la ferrovia. L'utilizzo di una tipologia compositiva interpretativa, proprio dei tradizionali insiemi fabbricativi rurali a corte, e l'allineamento con l'esistente, può consentire una composizione progettuale di volumi articolata ma significativa per continuità su corti interne, soprattutto per evitare lottizzazioni o case a schiera. Non risulta comunque un significativo incremento di volume e di abitanti tale da non comporta particolari accorgimenti di compensazione.

Le superfici impermeabili devono essere ridotte il più possibile, grazie all'utilizzo di pavimentazioni permeabili, soprattutto nei cortili. Si auspica il recupero delle acque meteoriche. L'eventuale creazione di aree verdi private riuscirà a limitare l'impatto acustico e quello sull'ambiente atmosferico, creando un filtro antirumore e antinquinamento. Sarà importante prevedere delle specie arbustive ed arboree autoctone che potranno favorire la presenza di entomofauna ed avifauna, tutelando la biodiversità esistente. Si dovranno scegliere delle soluzioni costruttive coerenti con l'area residenziale in cui si inserisce la nuova edificazione. Gli interventi dovranno includere misure finalizzate alla minimizzazione dei consumi di energia e, ove possibile, utilizzare fonti energetiche rinnovabili.

OGGETTO 6.

Individuazione di aree di completamento residenziale, a margine del Centro Storico e prima dell'ambito collinare, entro il limite di idoneità di classe geologica e la fascia di rispetto del Rio S. Brigida.

EFFETTO NEGATIVO

Pur non sussistendo alcuna zona sensibile su quella oggetto dell'intervento, l'area si inserisce in un'ansa interna periurbana ai piedi della collina, racchiusa dal nucleo storico cittadino. L'intervento non è quindi indifferente ad una valutazione paesaggistica ed assume una necessità di valutazione delle alternative possibili in funzione delle visuali verso la collina a monte e verso l'abitato storico a valle.

Il PRG inoltre identifica l'area come di importanza naturalistico - ambientale, pertanto il nuovo intervento non risulta completamente coerente come previsione di insediamento residenziale.

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.

EFFETTO POSITIVO

L'ubicazione dell'area deriva dallo studio idrogeologico e dalle conseguente individuazione delle classi di idoneità compatibili, quale ansa interna periurbana che consente una ricompattazione del margine dell'abitato sotto le prime propaggini collinari.

Per la capacità d'uso del suolo l'insieme della parte collinare risulta in classe IV (limitazioni molto evidenti; l'area risulta facilmente collegabile agli accessi pubblici e alle urbanizzazioni primarie esistenti

AZIONI POSSIBILI

E' indispensabile che la scelta delle tipologie costruttive sia coerente con l'intorno ed risulta condizionante conseguire un risultato architettonico tale da ben inserirsi nella realtà esistente, senza forzature di materiali, volumi e tipologie.

Le altezze devono essere contenute per non impedire le visuali verso la collina. Necessario è anche ridurre le superfici impermeabili, grazie all'utilizzo di pavimentazioni permeabili, soprattutto nei cortili, e recuperare le acque meteoriche sia per le aree verdi private che per quelle pubbliche previste. Opportuna la creazione di barriere verdi contestualizzate, utili anche per minimizzare le criticità acustiche ed inquinanti, tutelare la biodiversità e permettere la permanenza dei corridoi ecologici. Le specie arbustive ed arboree previste dovranno essere autoctone.

Gli interventi dovranno includere misure finalizzate alla minimizzazione dei consumi di energia e, ove possibile, utilizzare fonti energetiche rinnovabili.

OGGETTO 14.

Ampliamento di area per nuovi impianti agricoli industriali esistente. Interventi subordinati a PEC. Completamento in ampliamento di una zona per impianti agricoli industriali per necessità di sviluppo di attività aziendale.

EFFETTO NEGATIVO

Pur non sussistendo alcuna zona sensibile su quella oggetto dell'intervento, l'area si inserisce in zona ineditata agricola con consumo di suolo. L'area è identificata come *agricola di classe II* dalle tavole del PTP. L'attività produttiva comunque svolta a attinenza e specificità con l'agricoltura.

La zona si trova in classe geologica III, quindi soggetta ad approfondimenti specifici, tenuto conto dell'edificazione esistente.

EFFETTO POSITIVO

L'area non ha interazioni con prescrizioni di pianificazioni territoriali, urbanistiche o paesaggistiche. L'intervento è indifferente ad una valutazione paesaggistica.

La modifica è coerente con l'impostazione strutturale del PRG poiché si inserisce a completamento di un'area riconosciuta già produttiva esistente per nuovi impianti agricoli industriali. Ha accesso tramite viabilità pubblica esistente già conformata.

L'ipotesi del non costruire non può essere presa in considerazione poiché l'intervento ha lo scopo dello sviluppo aziendale per lavorazioni agricole già funzionanti.

AZIONI POSSIBILI

Le superfici impermeabili devono essere ridotte il più possibile, grazie all'utilizzo di pavimentazioni permeabili, soprattutto ne superfici di carico e scarico. Si auspica il recupero delle acque meteoriche.

L'eventuale creazione di aree verdi private riuscirà a limitare l'impatto acustico e quello sull'ambiente atmosferico, creando un filtro antirumore e antinquinamento. Sarà importante prevedere delle specie arbustive ed arboree autoctone che potranno favorire la presenza di entomofauna ed avifauna, tutelando la biodiversità esistente. Si dovranno scegliere delle soluzioni costruttive coerenti con l'area produttiva in cui si inserisce la nuova edificazione. Gli interventi dovranno includere misure finalizzate alla minimizzazione dei consumi di energia e, ove possibile, utilizzare fonti energetiche rinnovabili.

✓ **Completamento insediativo ENTRO LA PERIMETRAZIONE del centro abitato, ai margini di aree consolidate**

L'attuazione degli interventi in Variante, in quanto relativi a inserimenti specifici e puntuali all'interno dell'abitato consolidato, non può produrre:

- effetti significativi o sensibili al sistema delle tutele ambientali previste dallo strumento urbanistico vigente.
- modifiche comportanti variazioni ad ambiti sottoposti a misure di salvaguardia e protezione ambientale derivanti da specifici disposti normativi.
- coinvolgimento di aree vincolate ai sensi degli art. 136, 142 e 157 del D.Lgs. 42/2004
- ragionevoli alternative nell'ambito localizzativo entro il perimetro dell'abitato.

Per le loro stesse dimensioni e per il rispetto delle norme di assetto qualitativo prescritte in modo da rispettare e tutelare le linee d'orizzonte panoramico e l'andamento del terreno circostante di morfologia pianeggiante, non possono produrre conseguenze di modifica dell'assetto territoriale comunale.

OGGETTO 5.

Individuazione di area di completamento residenziale in lotto intercluso, dotato di opere di urbanizzazione e di accesso autonomo e posto in continuità con la parte costruita consolidata del comune limitrofo.

OGGETTO 7.

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

OGGETTO 8.

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

OGGETTO 9.

Inserimento di lotto agricolo in area residenziale di completamento in quanto lotto intercluso, in zona già urbanizzata e con un accesso indipendente.

OGGETTO 13.

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.

EFFETTO NEGATIVO

Nessuna area sensibile insiste su quelle oggetto degli interventi.

Non sussistono interazioni con prescrizioni di pianificazioni territoriali, urbanistiche o paesaggistiche e nemmeno interazioni negative con il limitrofo

Per la capacità d'uso del suolo l'insieme della piana su cui insiste l'abitato risulta in classe I con alcune porzioni di classe II; tuttavia data la localizzazione della superficie l'intervento risulta indifferente ad un aumento di consumo di suolo ed una valutazione paesaggistica.

EFFETTO POSITIVO

Le aree sono identificate come insediative, urbanizzate, tessuti discontinui suburbani.

Le modifiche sono coerenti con l'impostazione strutturale del PRG poiché sono comprese all'interno dell'abitato del capoluogo.

Si inseriscono in zona residenziale consolidata per edifici esistenti come completamento in lotti interclusi o di tassello edilizio rimasto inedito, in classe di idoneità geologica II e in classe acustica II, dotati di opere di urbanizzazione e accessibilità indipendente, direttamente dalla via pubblica, o tramite passaggio in viabilità esistente privata sulla stessa proprietà.

AZIONI POSSIBILI

Le superfici impermeabili devono essere ridotte il più possibile, grazie all'utilizzo di pavimentazioni permeabili, soprattutto nei cortili. Si auspica il recupero delle acque meteoriche. L'eventuale creazione di aree verdi private riuscirà a limitare l'impatto acustico e quello sull'ambiente atmosferico, creando un filtro antirumore e antinquinamento. Sarà importante prevedere delle specie arbustive ed arboree autoctone che potranno favorire la presenza di entomofauna ed avifauna, tutelando la biodiversità esistente. Si dovranno scegliere delle soluzioni costruttive coerenti con l'area residenziale in cui si inserisce la nuova edificazione. Gli interventi dovranno includere misure finalizzate alla minimizzazione dei consumi di energia e, ove possibile, utilizzare fonti energetiche rinnovabili. Modesto incremento di volume e di abitanti che non comporta particolari accorgimenti di compensazione.

OGGETTO 11

Riqualificazione di area produttiva dismessa con riutilizzo per **Centro di accoglienza 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 e abitative.

EFFETTO NEGATIVO

Non sussistono in zona alcune interazioni con prescrizioni di pianificazioni territoriali, urbanistiche o paesaggistiche

EFFETTO POSITIVO

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. La modifica risulta coerente con l'impostazione strutturale del PRG vigente in quanto prevede la demolizione e la sostituzione dell'esistente edificio inutilizzato e di forme architettoniche incerte e diversificate.

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. La zona si trova in classe geologica IIa e in **classe acustica II**.

AZIONI POSSIBILI

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.

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:

L'attenzione estesa, per l'identificazione e la gestione dei processi di attuazione degli interventi ammessi, 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.

✓ Variazioni di Normativa

OGGETTO 1.

Riordino cartografico con aggiornamenti per correggere errori materiali relativi all'indicazione degli edifici georeferenziati, pulizia disegno da linee ridondanti non prescrittive, adeguamento dei retini in funzione delle sigle con colori diversificati per classi insediative.

Conferma e convalida del perimetro del centro storico sulla base della cartografia di zonizzazione più dettagliata (Territorio in scala 1.2.000).

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.

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

EFFETTO NEGATIVO

Nessuna sensibile interazione di incoerenza rispetto alla normativa vigente approvata.

L'oggetto non prevede interazione con la pianificazione a vasta scala, sia orizzontale che verticale.

EFFETTO POSITIVO

La modifica è coerente con l'impostazione strutturale del PRG vigente trattandosi di riordino cartografico e reimpaginazione delle Norme di Attuazione. Al riguardo delle planimetrie, relativamente al presente Oggetto, si interviene in modo non prescrittivo, ma grafico ed illustrativo per rendere più agevole la lettura degli elaborati e la verifica delle superfici.

AZIONI POSSIBILI

Nessuna modifica normativa o grafica relativamente al presente Oggetto. Le modifiche specifiche, di contenuto, della Variante sono analizzate negli Oggetti specifici.

OGGETTO 1.1..

Individuazione, ai sensi dell'art. 81 L.R. 56/77 e smi, 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.

EFFETTO NEGATIVO

Nessuna sensibile interazione di incoerenza rispetto alla normativa vigente approvata.

EFFETTO POSITIVO

Si recepisce la previsione della LR 56/77 e smi dell'individuazione del perimetro del centro abitato, non sussistono pertanto interazioni con prescrizioni di pianificazioni territoriali, urbanistiche e/o paesaggistiche.

AZIONI POSSIBILI

Nessuna modifica normativa.

Prescrizioni a carattere generale

Oltre alle azioni riportate nelle N.d.A. di PRG e nella presente Relazione di Sintesi, nelle successive fasi attuative della Variante devono essere verificate le seguenti indicazioni normative:

Minimizzazione consumi di energia

Negli interventi edilizi di nuova costruzione si dovranno prevedere accorgimenti e misure finalizzati alla minimizzazione dei consumi di energia ed all'uso di fonti energetiche rinnovabili.

I provvedimenti attuativi della L n. 13/2007 (Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia) sono riportati nella DGR del 4.8.2009, relativi fra l'altro:

- alla certificazione energetica degli edifici, secondo le "Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici", approvata con DM Sviluppo Economico del 26.6.2009;
- all'installazione di impianti solari termici, impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili e serre solari, sia in edifici di nuova costruzione, sia in edifici esistenti in caso di loro ristrutturazione o inserimento dell'impianto termico;
- tutti gli impianti di riscaldamento e di raffreddamento degli edifici che verranno realizzati nelle zone di Variante, dovranno garantire almeno i livelli di prestazione minimi stabiliti dal DLgs 192/2005, come modificato dal DLgs 311/2006, dalla LR n. 13/2007 e dalla DCR 98-1247/2007.

Tutti gli edifici di nuova realizzazione dovranno pertanto attenersi, nella loro progettazione e costruzione, alle suddette prescrizioni.

Rifiuti urbani e punti di conferimento

In merito ai rifiuti urbani dovrà essere verificata la coerenza con i criteri definiti dalla DGR n. 32 - 13426/2010, concernente i "criteri tecnici regionali in materia di gestione dei rifiuti urbani", la quale prescrive che le Amministrazioni Comunali, negli strumenti di pianificazione urbanistica di competenza, prevedano tra l'altro la localizzazione delle infrastrutture e dei punti di conferimento necessari alla raccolta differenziata delle varie frazioni da cui sono composti i rifiuti urbani.

Risparmio idrico: riutilizzo acque meteoriche

Per le finalità di risparmio idrico (art. 146 comma 2 del DLgs 152/2006 e smi) 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.

Degrado suolo

Dovranno essere individuate ed inserite tutte le soluzioni, anche edilizie, finalizzate a 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.

Riduzione superfici impermeabili

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

Paesaggio

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 DGR n. 30-13616/2010 "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale" 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.

Dispersione flusso luminoso

Dovrà essere prevista una limitazione della dispersione di flusso luminoso mediante l'utilizzo di lampade per l'illuminazione pubblica ad alta efficienza, la regolamentazione degli orari di accensione dell'illuminazione decorativa, l'applicazione di regolatori di flusso luminoso.

Rifiuti dell'attività costruttiva

I rifiuti prodotti dall'attività di costruzione ed eventuale demolizione dovranno essere gestiti come previsto dalla parte quarta del D.Lgs. 152/2006 e smi. Per quanto riguarda le terre e le rocce da scavo si ricorda che si dovrà fare riferimento all'art. 41 bis della legge n. 98 del 9/8/2013 in vigore dal 21/8/2013.

Aree verdi, specie autoctone

Per le aree verdi individuate, si richiede 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.

VERIFICA AMPLIAMENTO PERIMETRAZIONE DEL CENTRO ABITATO E DEI NUCLEI ABITATI			
PERIMETRAZIONE CENTRO ABITATO E NUCLEI ABITATI		AREE IN PREVISIONE VARIANTE STRUTTURALE "2014" EXTRA PERIMETRAZIONE nuove superfici St	
	mq.		mq.
Capoluogo	1.070.283	03CR15	12.100
Gerbola	72.242	03CR16a	
Zona 03AR18	11.333	03CR16b	
Zona 03AR19	8.743	01CR01	6.170
Totale	1.162.601		18.270
3% quinquennale	34.878		1,57%
6% decennale	69.756		
SUPERFICI INSEDIABILI nei cinque anni: perimetrazione + aree esterne	1.197.479		1.180.871

Ipotesi con area per impianti agricoli industriale, che è pur sempre di uso per attività agricole:

VERIFICA AMPLIAMENTO PERIMETRAZIONE DEL CENTRO ABITATO E DEI NUCLEI ABITATI			
PERIMETRAZIONE CENTRO ABITATO E NUCLEI ABITATI		AREE IN PREVISIONE VARIANTE STRUTTURALE "2014" EXTRA PERIMETRAZIONE nuove superfici St	
	mq.		mq.
Capoluogo	1.070.283	03CR15	12.100
Gerbola	72.242	03CR16a	
Zona 03AR18	11.333	03CR16b	
Zona 03AR19	8.743	01CR01	6.170
Impianti agricoli		04PA03	9.500
Totale	1.162.601		27.770
3% quinquennale	34.878		2,39%
6% decennale	69.756		
SUPERFICI INSEDIABILI nei cinque anni: perimetrazione + aree esterne	1.197.479		1.190.371