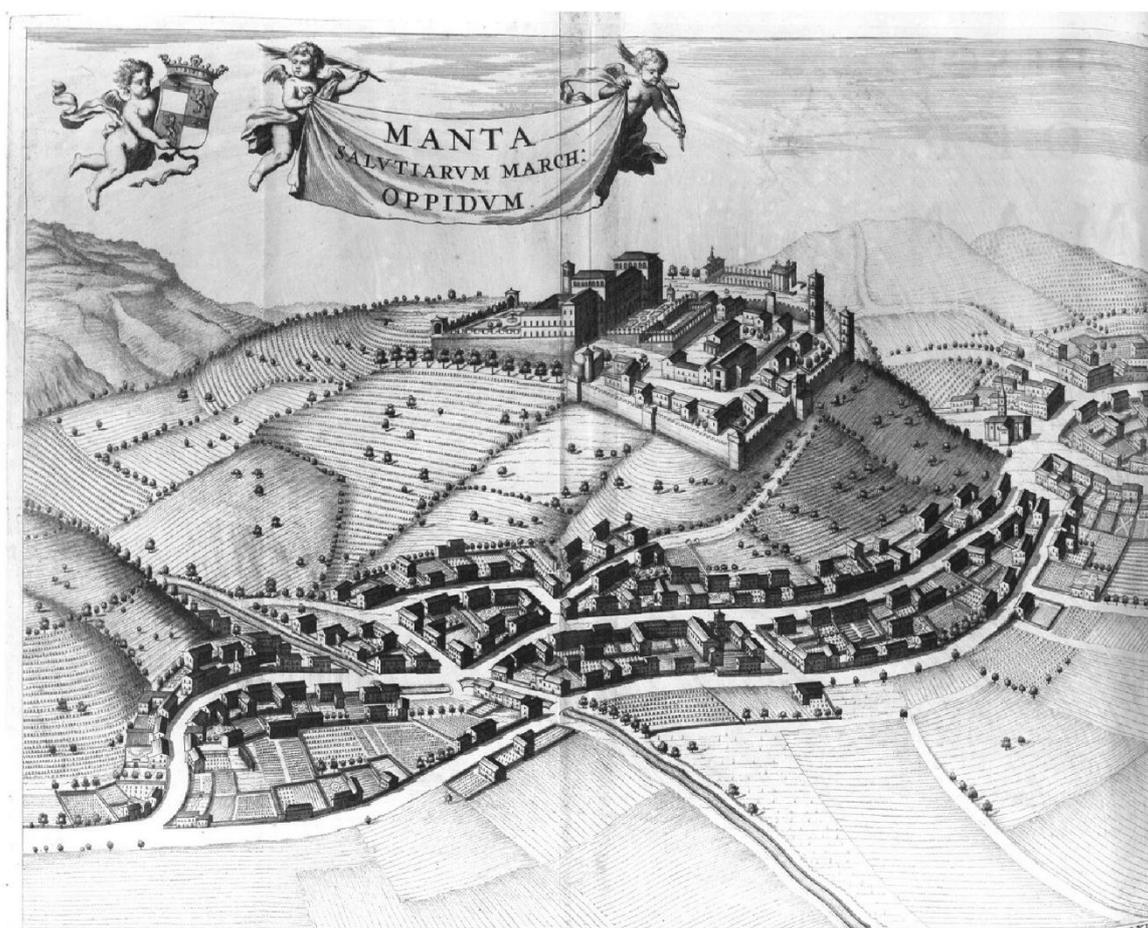




VARIANTE PARZIALE N.10/24 PIANO REGOLATORE GENERALE

Progetto Definitivo

TAV. 01BIS - RELAZIONE VP10



Sindaco

aprile 2024

Segretario comunale

Assessore Sviluppo compatibile del territorio

Responsabile del Procedimento

redattori :
r. gambino
m. dal molin

INDICE

0. PREMESSA.....	3
1. ELABORATI DELLA VARIANTE PARZIALE	4
2. SITUAZIONE URBANISTICA.....	4
3. CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE.....	6
3.1 Specifica dei contenuti previsti	6
3.2 Schede delle modifiche	9
3.3 Tipologia della Variante: verifiche di congruità rispetto all'art.17 c.5 e c.6.....	34
3.4 Verifiche relative ad urbanizzazioni, centro abitato, consumo di suolo	35
3.4.1 Urbanizzazioni	35
3.4.2 Consumo di suolo.....	36
3.4.3 Centro abitato	37
3.5 Bilancio dei servizi.....	38
3.6 Bilancio della capacità insediativa	38
3.7 Osservazioni e pareri pervenuti.....	39
3.7.1 Osservazioni al Progetto Preliminare	39
3.7.2 Recepimento pareri enti sovraordinati.....	39
4. TERMINI DI ESPLETAMENTO DELLE PROCEDURE DI VAS E DELLA L.R. 40/98.....	40
4.1 Verifica di compatibilità acustica.....	40
5 .verifiche di cOMPATIBILITA' CON PIANIFICAZIONE sovraordinata	42
5.1 PTR - Piano Territoriale Regionale.....	42
5.2 PPR - Piano paesistico regionale	43
5.2.1 Verifica di compatibilità con il PPR ai sensi del Regolamento Regionale	44
5.3 PTP – Piano territoriale provinciale della Provincia di Cuneo	50

ALLEGATO PARERE PROVINCIA DI CUNEO

Determina Dirigenziale n. 474 del 28/03/2024

NB:

in **grassetto corsivo** le parti aggiunte a seguito delle controdeduzioni

in **barrate** le parti eliminate

0. PREMESSA

Il Comune di Manta predispone la presente Variante parziale ai sensi dell'art 17 c.5) della L.R.56/77 e s.m.i. per introdurre una serie di perfezionamenti puntuali allo strumento in vigore.

Le ragioni di fondo motivate dall'interesse pubblico sono legate all'esigenza di operare alcuni perfezionamenti normativi e/o cartografici su aree vigenti volti a facilitarne l'attuazione, senza alterare obiettivi e contenuti previsti dal PRG vigente .

Le modifiche sono state definite in correlazione alle considerazioni ed alle proposte emerse direttamente dagli abitanti, quindi verificate in funzione della rispondenza più generale all'interesse pubblico

La Variante verte quindi esclusivamente sull'integrazione dell'apparato normativo e cartografico operando i citati perfezionamenti nell'ambito di applicazione dell'art 17 c.5 della LUR, escludendo a priori ogni modifica di tipo generale legata all'assetto infrastrutturale comunale o al sistema dei vincoli territoriali ed idrogeologici vigenti.

1. ELABORATI DELLA VARIANTE PARZIALE

La Variante di PRG avrà i seguenti elaborati:

- Tav.n.01bis -Relazione VP10 (di cui al presente elaborato)
- Tav.0,2 bis Relazione tecnica di verifica di assoggettabilità alla VAS-VP10, comprensiva della Relazione di compatibilità acustica (in allegato).
- Tavole:
 - 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. 4 - Norme di Attuazione

Tutti gli altri elaborati di Piano non subiscono modifiche, quindi restano invariati e mantengono la loro validità.

2. SITUAZIONE URBANISTICA

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

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

- **VP 1/01** Variante Parziale DCC n. 22/01 del 07.06.2001 avente per oggetto: fasce di rispetto fiumi e torrenti a m.5 dall'argine
- **VP 2/02** Variante Parziale DCC n. 27/02 del 25.09.2002 avente per oggetto: inserimento corridoio stradale da P.T.R., nuova denominazione nuclei abitativi sparsi, accorpamento aree R8 e R9, modifica interventi centro storico, modifica elenco beni vincolati, modifiche normative per le aree agricole e per il sistema tecnologico (art. 24), correzione percorsi pedonali e di viabilità, riduzione area PA. 1
- **VS1/04 Variante Strutturale** DGR n. 10-11515 del 19.01.2004 avente per oggetto: verifica dell'ubicazione della fascia "b" del Piano Stralcio Fasce Fluviali e Adeguamento alla disciplina, sviluppo e incentivazione del Commercio di cui alla L.R. n. 28/99 e s.m.i..
- **VP 3/04** Variante Parziale DCC n. 29/04 del 22.09.2004 avente per oggetto: viabilità e modifiche normative
- **VP 4/05** Variante Parziale DCC n. 17/05 del 11.05.2005 avente per oggetto: inserimento area produttiva agricola PA2, trasformazione di area CR6 in area di assestamento edilizio
- **VP 5/07** Variante Parziale DCC n. 12/07 del 21.03.2007 avente per oggetto: inserimento area TR1 per insediamenti turistico ricettivi (art. 35 bis) e ampliamento area a servizi pubblici per attività sportive
- **VP 6/08** Variante Parziale DCC n. 57/08 del 27.11.2008 avente per oggetto: adeguamento del PRG alla normativa commerciale
- **VP 7/09** Variante Parziale DCC n. 50/09 del 27.10.2009 avente per oggetto: riduzione della fascia di rispetto del depuratore comunale, stralcio dell'integrazione all'art. 4 NDA, modifica art. 16 RE, modifica art. 24 sistema tecnologico
- **VP 8/10** Variante Parziale DCC n. 44/10 del 02.09.2010 avente per oggetto: intervento di demolizione di fabbricati industriali di scarso pregio con ricostruzione e recupero della superficie ad uso residenziale e commerciale e conseguente individuazione di area residenziale di completamento edilizio CR12; intervento di demolizione di fabbricati produttivi con rilocalizzazione e parziale recupero in parte in area di completamento edilizio nel centro abitato e in parte in area agricola di collina CR13 e RR1; inserimento di piccola area di completamento residenziale e commerciale di proprietà comunale CR11; inserimento di aree residenziali di

- completamento CR1h CR14; previsione di intervento di demolizione senza recupero di fabbricato esistente ed estensione della superficie territoriale commerciale L1.1.
- **VP 9/11** Variante Parziale DCC n. 29/11 del 20.07.2011 avente per oggetto: inserimento di una nuova area con destinazione d'uso produttiva da assoggettare a realizzazione tramite PEC (area P5 PEC) con indice di edificabilità come previsto per le altre aree produttive di nuovo impianto, tutte esaurite.
 - **VS2/19 variante strutturale n.2** al PRG entrata in vigore con pubblicazione della D.C.C. n. 2/2019 sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n. 14 del 4 aprile 2019 che prevedeva l'adeguamento al PAI e contestuale adozione della perimetrazione dei centri e dei nuclei abitati

Il comune di Manta è inoltre dotato di:

- Regolamento edilizio DCC n. 20/06 del 22.06.2006, DCC n. 40/09 del 16.09.2009, DCC n. 52/09 del 29.10.2009
- Criteri commerciali DCC n. 26 del 27/07/2017
- Zonizzazione acustica DCC n. 28 del 22.09.2004 **e DCC n.35 del 28/11/2019**

Le 9 Varianti Parziali di cui sopra 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 legge; non hanno incrementano la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente; non hanno incrementano 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.

3. CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE

3.1 Specifica dei contenuti previsti

Gli obiettivi puntuali che hanno indotto alla stesura della Variante, sono sintetizzabili nell'esigenza espressa in premessa, relativamente ad 4 aree che hanno presentato problemi specifici in sede attuativa, nel periodo di gestione del PRG, e definiti in coerenza e in correlazione alle considerazioni e proposte emerse direttamente dai cittadini interessati.

In misura prevalente le modifiche previste sono quindi rivolte ad agevolare le condizioni operative del sia del settore produttivo che per il sistema residenziale, che hanno espresso motivate esigenze di consolidamento delle localizzazioni attuali e di completamento e/o parziale sviluppo.

Le modifiche previste dalla Variante sono in totale 4 (la sigla numerica permette l'identificazione delle aree nelle tavole di PRG e negli schemi illustrativi della Relazione, nonché nelle schede che seguono) e sono articolate come segue:

sigla	modifica introdotta
1	Modifica con riduzione dimensionale e di potenzialità per l'area 01RR02-modifica collegata alla modifica 2
2	Modifica per cambio di destinazione d'uso dell'area 02RQR01-modifica collegata alla modifica 1
3	Modifica per estensione area di PEC dell'area 03CR16b
4	Correzione errore materiale area 03AR03

Le modifiche sono dotate di scheda specifica a seguire.

Nella pagina seguente si riporta la visualizzazione delle modifiche rispetto alla tav.n. 2 - Territorio Urbano (Variante) scala 1: 2.000, nella situazione Vigente ed in Variante.

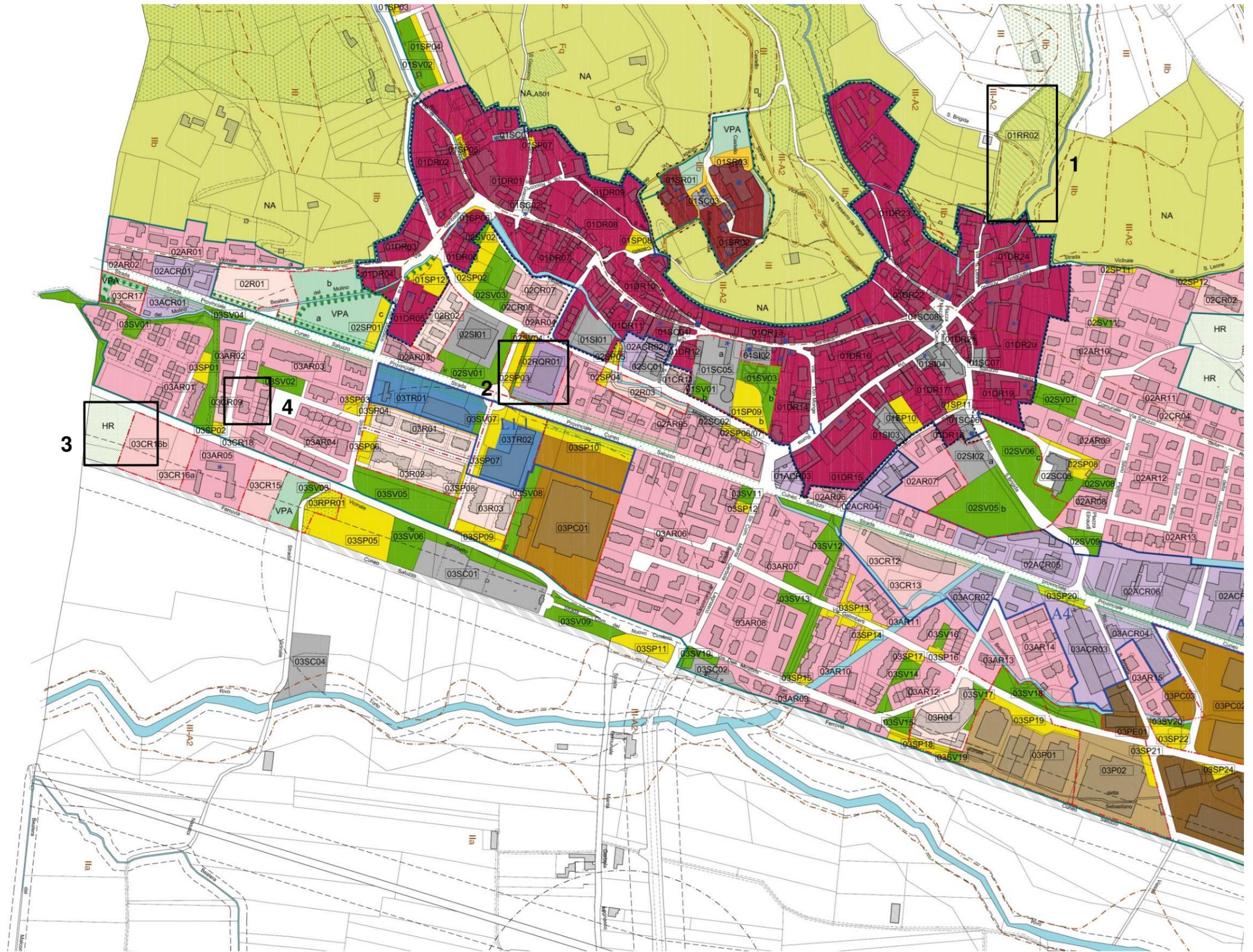
Le 'schede delle modifiche' che seguono dettagliano i contenuti della Variante parziale per ogni modifica e sono comprensive di:

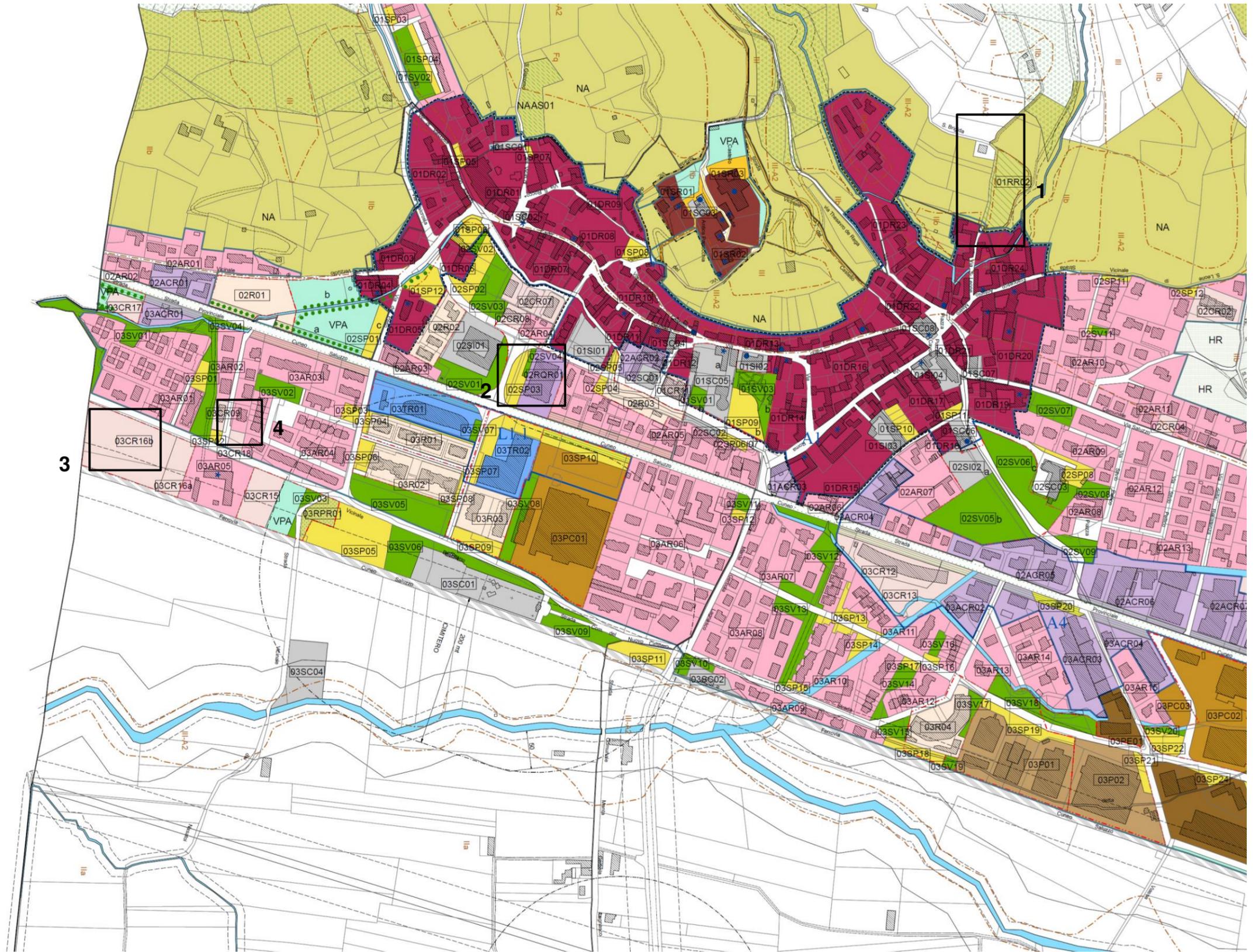
- localizzazione
- immagine fotografica (da ortofoto e da terra)
- sintesi della modifica
- modifica normativa e cartografica, ove necessarie con le 'Schede delle aree' modificate, e stralci delle tavole del PRG vigente e in Variante
- situazione vincoli e classe di pericolosità idrogeologica
- beni paesaggistici presenti
- componenti paesaggistiche del PPR coinvolte
- bilancio servizi
- bilancio capacità insediativa
- bilancio consumo di suolo
- compensazioni

Estratto tav.n. 2 - Territorio Urbano (Vigente) scala originale 1:2.000

LEGENDA

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





3.2 Schede delle modifiche

MODIFICA 1

ortofoto Google 2022



cartografia su base BDTRE



luogo: area posta ad ovest del concentrico, lungo la v. Santa Brigida.

area normativa: 01RR02- *area produttiva agricola con recupero residenziale*

tavola: tav.n. 2 - Territorio Urbano (Variante) scala 1: 2.000- tav.n. 1 - Territorio Comunale (Variante) scala 1: 5.000

sintesi modifica

La modifica si collega alla n.2 in ragione di un'opportunità legata all'assetto proprietario che permette di ridurre le trasformazioni in area collinare contenendole e spostando parte delle potenzialità nell'area di riqualificazione nella parte centrali dell'abitato (area 02RQR01 - *area residenziale di riqualificazione*), già edificata con una struttura dismessa da recuperare. La modifica consente quindi di riportare in parte le aree collinari ad ovest della v. Santa Brigida alla qualifica di aree NA *aree di importanza naturalistico ambientale*, riducendo il consumo di suolo, e di contenere l'area 01RR02 – *area produttiva agricola con recupero residenziale* entro il perimetro definito dall'asse stradale.

L'area 01RR02 -*area produttiva agricola con recupero residenziale*, viene quindi contenuta strettamente nei limiti della tutela idrogeologica in classe di pericolosità II, escludendo del tutto le aree in classe III poste ad ovest passando dai 7300 mq di ST vigente a 4000 mq.

La capacità insediativa sviluppata dall'intervento ad oggi pari a 4800 mq passa con la Variante per la parte agricola da ~~24800~~ a 800 mq mentre la quota di edificabilità che viene trasferita all' **area 02RQR01 scheda CR13** in zona urbana centrale passa da 2000 mq a 3000 mq . L'intervento riduce quindi la capacità insediativa teorica complessiva da 4800 mq a 3800 mq..

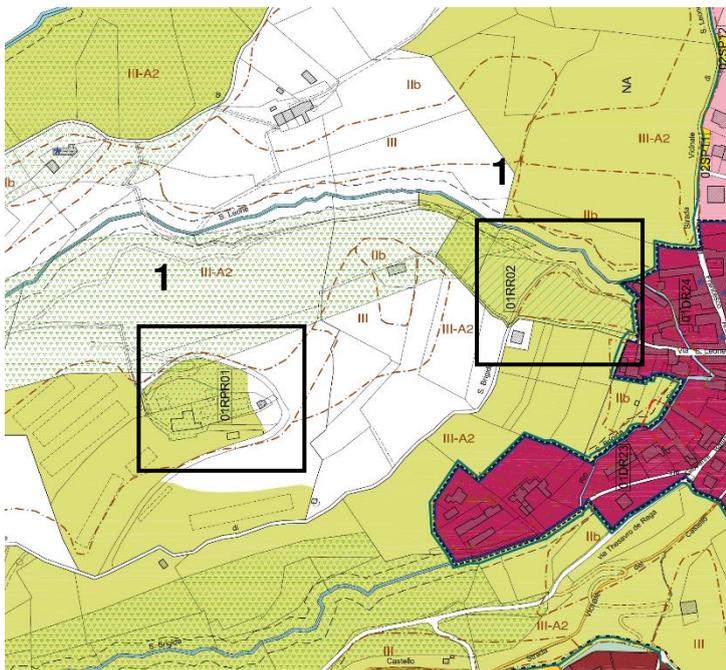
Contestualmente vengono operate :

- le necessarie modifiche all'art. 40.4. *Recupero accessori agricoli con destinazioni d'uso impropria: allevamento intensivo*, conservando le necessarie tutele ambientali e i termini degli accordi convenzionali;
- le dotazioni di standard a servizi necessari (ovvero mq ~~675~~ **500** derivanti dagli 800 mq previsti) per l'intervento in RR mediante la cessione di un'area non contigua, di interesse per la comunità connessa alla cappella di Santa Brigida, già prevista dalla normativa dell'area 01RR02, e già avvenuta in via anticipatoria, assicurandone l'accessibilità dalla strada stessa con la formazione di un percorso pedonale. Tale valore è quindi già previsto dalla normativa, è pari a 25.000 mq, copre con largo margine il fabbisogno di standard per servizi che sono inferiori agli attuali. Esso viene tuttavia confermato, restando invariato e non produce quindi ricadute di alcun tipo rispetto all'applicazione dell'art 17 c.5 LR56/77

L'intervento verrà attuato mediante SUE, come già previsto dalla vigente normativa.

La destinazione dell'area 01RR02 resta invariata rispetto alla vigente normativa dell'art 40.

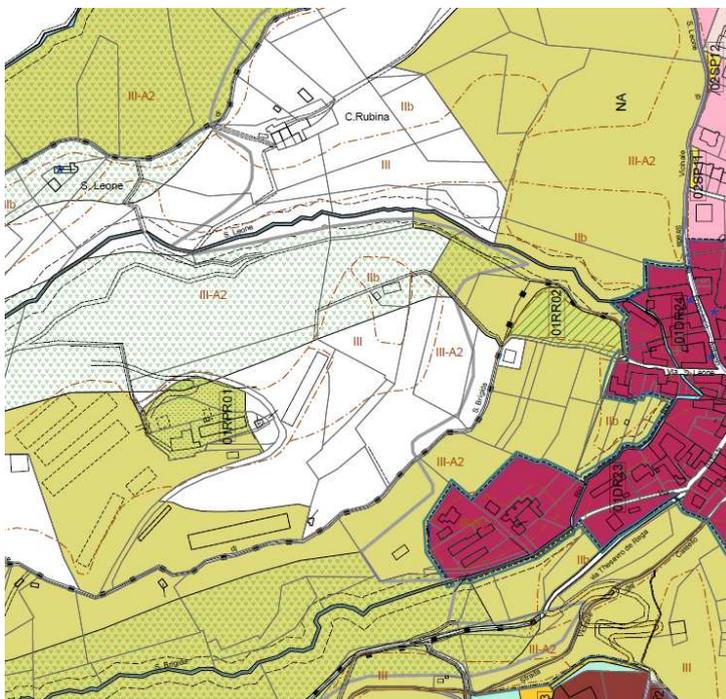
Situazione del PRG vigente con estratto tavole interessate
Estratto tav.n. 2 - Territorio Urbano (Variante) scala 1: 2.000



Norme vigenti

Art. 40.4. *Recupero accessori agricoli con destinazioni d'uso impropria: allevamento intensivo*

Situazione del PRG in variante con estratto tavole interessate



Norme in Variante

Art. 40.4. *Recupero accessori agricoli con destinazioni d'uso impropria: allevamento intensivo*
Art 29 *Aree di importanza naturalistico ambientale*

Modifica normativa con integrazione dell'art 40.4 come segue:

Il recupero della porzione di SUL trasferita in area di completamento edilizio con scheda CR13 è realizzabile con permesso di costruire convenzionato; il recupero della porzione di SUL in area agricola di collina è ammesso solo attraverso SUE (PP-PEC) come individuato sulla tavola 1 "territorio comunale" e secondo i dati quantitativi di cui alla relativa scheda di intervento. Quest'ultimo recupero, come quello di edifici rurali abbandonati di cui al punto 1 del presente articolo, dovrà rispettare le prescrizioni di cui all'art. 28.5. L'intervento dovrà prevedere la completa demolizione di tutti i fabbricati ad uso accessorio agricolo sia destinati direttamente all'allevamento sia in uso come depositi.

E' ammessa esclusivamente la destinazione d'uso residenziale. ~~Dovrà essere attentamente studiata la viabilità di accesso.~~ **L'accesso avverrà dalla via Santa Brigida, non sarà prevista nuova viabilità di accesso.**

RR101RR02 PEC

Superficie territoriale	mq	99.244 7.300-4000
Superficie utile lorda massima ammessa = SUL	mq	4.800 3800
Di cui Superficie utile lorda trasferita in centro abitato scheda CR13	mq	2.000 3000
Di cui Superficie utile lorda in area agricola	mq	2.800 800
Abitanti insediabili in area agricola (2-800/40)	n°	70 20
Superficie a servizi (70 20 x25)	mq	1.750 500
Superficie in cessione gratuita	mq	1.750 500
Superficie da monetizzare	mq	--

La superficie utile lorda massima ammissibile non può subire variazioni rispetto alle indicazioni della scheda e dovrà essere stipulato atto di vincolo all'inedificabilità di tutti gli altri terreni individuati in SUE. L'edificazione potrà avvenire solo nelle porzioni di PEC specificatamente individuate **ovvero:**

- ~~nella porzione individuata sulla parte alta della proprietà, lato ovest, fra le aree boscate a nord e quelle ove è presente il grave rischio idrogeologico a sud potranno essere realizzati al massimo mq 800 di SUL. Tale edificazione dovrà rispettare una altezza massima al filo di gronda di m 5,50 con un piano terreno ed un sottotetto~~
- nella porzione individuata nella parte bassa della proprietà, a margine del tessuto edificato le nuove costruzioni dovranno rispettare un'altezza massima al filo gronda di m 6,50 con due piani fuori terra **ed un rapporto di copertura non superiore al 30%.**

~~E' obbligatoria la rimozione di tutti i fabbricati esistenti ad uso produttivo agricolo~~ **presenti nelle aree prescritte in cessione.**

La nuova edificazione dovrà rispettare la distanza di m 10.00 dai fabbricati esistenti sui fondi limitrofi come indicato nell'art. 26.2 delle presenti Norme e almeno m 5.00 dal confine (art. 15.4).

Dovrà essere concordata la modalità di accesso dalla via santa Brigida ~~la viabilità di accesso in particolare per quanto riguarda la porzione edificabile alta.~~

La tipologia dovrà prevedere sia unità singole che bifamigliari o plurifamiliari con impianto planimetrico rettangolare, a L o a U rigorosamente rispettando le impostazioni prospettiche tradizionali **ed escludendo ogni modifica di morfologia al versante:** balconi a ballatoio su modiglioni con eventuali scalette esterne, loggiati, coperture a doppia falda, porte e finestre rettangolari per la maggior parte con dimensioni tradizionali, oscuramento con persiane, manti di coppi, tetti con strutture portanti di legno, intonaci tradizionali senza rivestimenti; non sono da escludere elementi di architettura moderna con materiali diversi purché rispondano all'esigenza di integrazione con il paesaggio naturale ed architettonico circostante.

Le aree a servizi sono individuate sul mappale 79 del foglio 2, per l'estensione di circa mq 25.000, fra la strada di Santa Brigida e la strada privata fino a raggiungere la chiesetta di Santa Brigida seguendo il confine di proprietà sui lati nord e ovest; questa superficie sarà acquisita gratuitamente dal Comune insieme con la chiesa stessa e compenserà la superficie a servizi relativa al presente intervento RR1 e da quelli di cui alle schede di intervento CR12 e CR13 anche se molto maggiore della sommatoria delle aree a servizi risultanti dalla applicazione degli standard. Detta area dovrà essere ceduta dopo gli adeguati e verificati lavori di bonifica, e in seguito alla sistemazione e alla messa in sicurezza del terreno interessato. La convenzione dovrà contenere le specifiche dei lavori attinenti e l'impegno alla cessione dell'area che, in ogni modo, dovrà avvenire alla firma della prima delle convenzioni di cui ai citati interventi.

L'ubicazione delle aree a servizi potrà subire variazioni in sede progettuale purché motivate e condivise dall'Amministrazione. ~~L'Amministrazione deciderà se a scomuto oneri sarà opportuno convenzionare l'esecuzione di lavori per attrezzare dette superfici; la convenzione dovrà comunque contenere l'impegno da parte del proponente ad attrezzare un percorso pedonale di accesso alla chiesetta di Santa Brigida sul versante nord (lato San Leone) ed ai ripristini necessari per il recupero della chiesa stessa cui il pubblico dovrà poter accedere.~~

~~Detti lavori saranno eseguiti con i criteri tecnici applicabili agli edifici vincolati e dovranno comprendere almeno il rifacimento della copertura, il ripristino delle murature perimetrali, la pulizia interna. Sia la strada che la chiesa dovranno essere assoggettati ad uso pubblico. La convenzione dovrà inoltre contenere l'impegno all'adeguamento del piano di zonizzazione acustica.~~

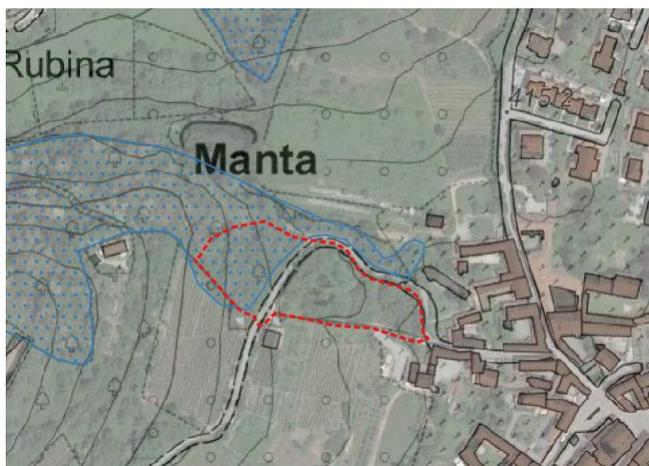
Dovranno essere rispettati e convenzionati i seguenti obblighi:

- l'impegno da parte del proponente ad attrezzare un percorso pedonale di accesso alla chiesetta di Santa Brigida ed ai ripristini necessari per il recupero della chiesa stessa cui il pubblico dovrà poter accedere; detti lavori saranno eseguiti con i criteri tecnici applicabili agli edifici vincolati e dovranno comprendere almeno il rifacimento della copertura, il ripristino delle murature perimetrali, la pulizia interna. ~~Sia la strada che la chiesa dovranno essere assoggettati ad uso pubblico.~~
- l'impegno da parte del proponente effettuare a propria cura e spese il frazionamento della strada di Santa Brigida, tracciato nuovo, tuttora insistente su sedime privato, per una superficie di circa mq 440. L'area che sarà gratuitamente acquisita dal Comune di Manta sarà meglio definita in sede di frazionamento.

Art 29. -NA aree di importanza naturalistico ambientale

La norma è vigente e viene applicata alle aree oggetto di variante.

situazione vincoli e beni paesaggistici



L'area è interessata in modo parziale nella parte ad ovest della strada dal vincolo di cui all' art 142 Dlgs42/04 c.1 lett g) aree boscate.

Tali aree ricadono, in funzione delle modifiche operate dalla Variante, in zona NA, quindi coerente con il vincolo, e non saranno interessate da trasformazioni

Componenti paesaggistiche del PPR coinvolte

Art 15 territori ed aree boscate per la parte ricadente in NA

L'area è compatibile con il PPR -Aree a cespuglieto per l'area 01RR02(vedere capitolo 5).

situazione pericolosità idrogeologica

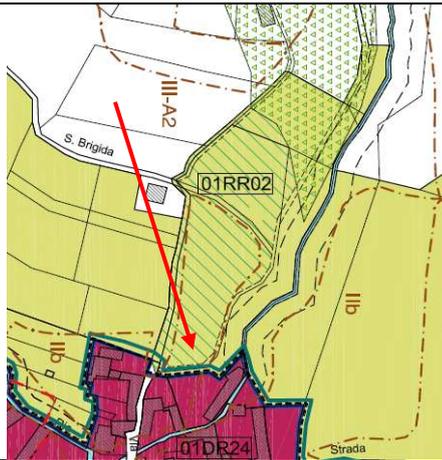
Art.17 – prescrizioni geologico-tecniche

L'area 01RR02 ricade parte Classe IIb Pericolosità geomorfologica bassa o moderata di collina idonee a nuovi insediamenti. Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono derivare dalla possibilità di modesti allagamenti, per tracimazione di fossi di scoloe canalette irrigue, per difficoltà di drenaggio verticale dei terreni corticali, presenza di terreni di fondazione geotecnicamente scadenti, coperture terrigene su versanti. Le condizioni descritte di moderata pericolosità possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di ispirate al D.M. 14.01.2008 e D.M. 11.03.88, realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio dell'intorno significativo. Gli accorgimenti tecnici possono comprendere: divieto di realizzazione di locali interrati, rialzi del piano terra degli edifici, limite all'altezza di sbancamento su versanti ed obbligo di strutture di contenimento terre, ecc...).

L'area NA ricade invece in classe IIIA2 - Pericolosità geomorfologica da elevata a molto elevata, risultando quindi non trasformabile.

rapporto con limite aree urbane (art 17 c.6 LUR)

Centro abitato delimitato – l'area 01RR02 è contigua al centro abitato



Urbanizzazioni



L'area non è servita da rete fognaria, rete acqua, e rete gas metano, mentre è servita dalla rete elettrica. La rete acqua e fognatura sono presenti nei 100 di distanza dall'area, rendendo obbligatorio il raccordo.

Bilancio della Capacità insediativa

L'area riduce la potenzialità edificatoria rientrando quindi nei parametri dell'art 17 c.5. la capacità residua viene spostata negli interventi di cui alle modifiche 2 e 3 , rispettivamente due aree già destinate alla trasformazione la 02RQR02 e la 03CR16

Bilancio servizi

La Variante conferma la dotazione attuale dell'area 01RR02 non inducendo quindi alcuna variazione sul bilancio dei servizi

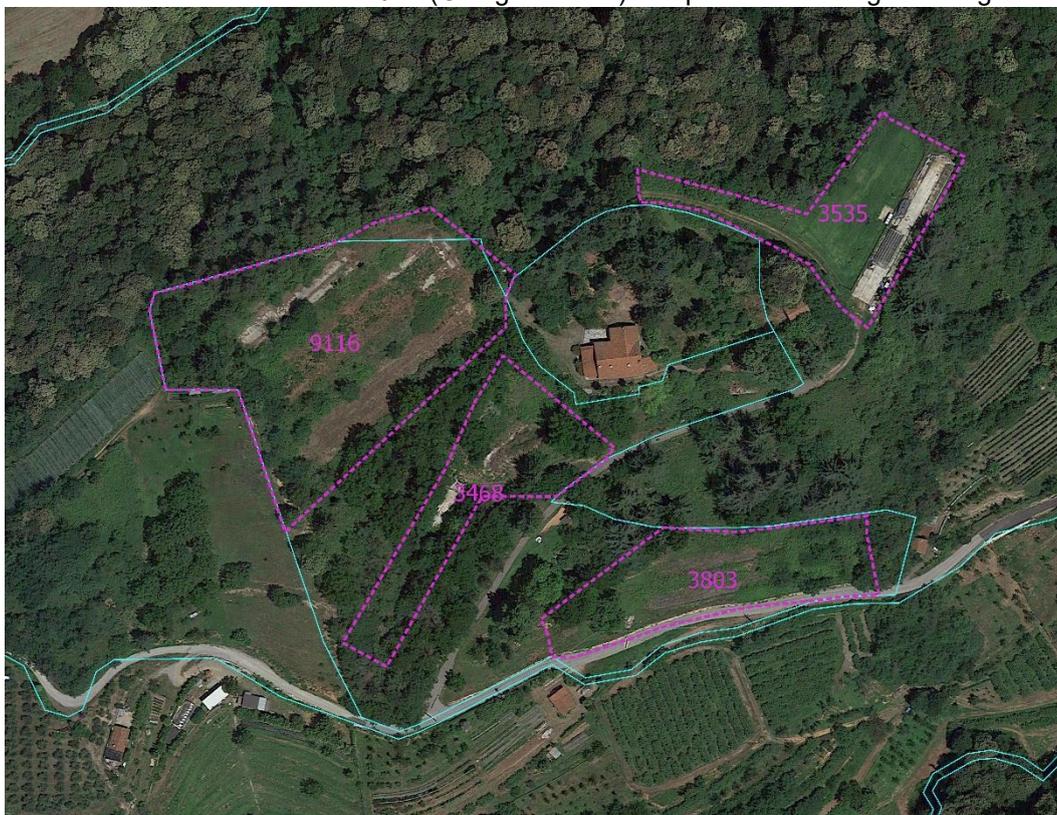
Bilancio consumo di suolo

Area che si riduce nella sua estensione. Essa era già pianificata al 2011 (introdotta con VP8/2010), e non costituisce consumo di suolo aggiuntivo ai sensi dell'art 31 PTR, come definito dalla LR7/22.

Essa risulta compensata anche ai fine dell'effettiva trasformazione dei suoli in termini ambientali e non urbanistici dalla desigillazione operata nell'area in cessione, come da specifiche della Verifica di assoggettabilità, e come da immagine che segue. Nell'area in cessione erano presenti infatti circa 20000 mq di area compromessa la cui desigillazione è condizione per l'edificabilità. Tale valore copre la quota trasformabile della ST pari al 30% ovvero circa 21200 mq.. Tale operazione è stata in parte già condotta in tempi recenti in via anticipatoria per ragioni di opportunità e di degrado delle strutture.



Zona aree in cessione -vista 2024 (Google Earth) con parte delle desigillazioni già avvenute





Vista dalla via Santa Brigida verso est



Vista dalla via Santa Brigida verso sud

MODIFICA 2

ortofoto Google 2022

cartografia su base BDTRE



luogo: area posta nel concentrico via Burgo, via Valerano.

area normativa: 02RQR01- area residenziale di riqualificazione, 02SV01 -area a servizi pubblici verde gioco sport

tavola: tav.n. 2 - Territorio Urbano (Variante) scala 1: 2.000- tav.n. 1 - Territorio Comunale (Variante) scala 1: 5.000

sintesi modifica

La modifica si collega alla n.1 derivando anch'essa da un'opportunità legata alla **possibile perequazione tra le due aree** ~~assetto proprietario~~ che permette di ridurre le trasformazioni in area collinare contenendone e spostandone parte delle potenzialità nell'area di riqualificazione nella parte centrali dell'abitato (02RQR01 - area residenziale di riqualificazione), già compromessa dall'insediamento ex produttivo e da recuperare.

La modifica principale per l'area attiene al cambio di destinazione che passa da *'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 e in quota parte, non oltre il 30%, di attività ricettive e abitative, a residenza esclusiva'* a residenza .

La modifica non induce un aumento della capacità insediativa in quanto sposta parte delle capacità insediativa detratta in area collinare nell'area in oggetto in misura pari a 3000 mq dei 4800 previsti in area collinare 01RR02. La modifica trasferisce una quantità predefinita di SUL afferente alle potenzialità vigenti per l'area collinare 01RR02, imponendo all'area 02RQR01 una SUL che risulta inferiore rispetto a quella complessivamente sviluppata dall'Indice Uf attuale dell'area (SF pari a circa 3700 mq circa con UF 1mq/mq, cioè 3700 mq), ma superiore rispetto alla sola quota residenziale di SUL ammessa dalla disciplina vigente, ovvero il 30% della SUL ammessa cioè 1110 mq (30% di 3700 mq).

La modifica operata mediante il trasferimento di potenzialità edificatorie residenziali non induce quindi un aumento della capacità insediativa in quanto sposta parte delle capacità insediativa detratta in area collinare e contiene in ogni caso la SUL ammessa complessiva, rientrando nei termini di applicazione dell'art 17 c.5 della LR56/.

Contestualmente vengono garantite :

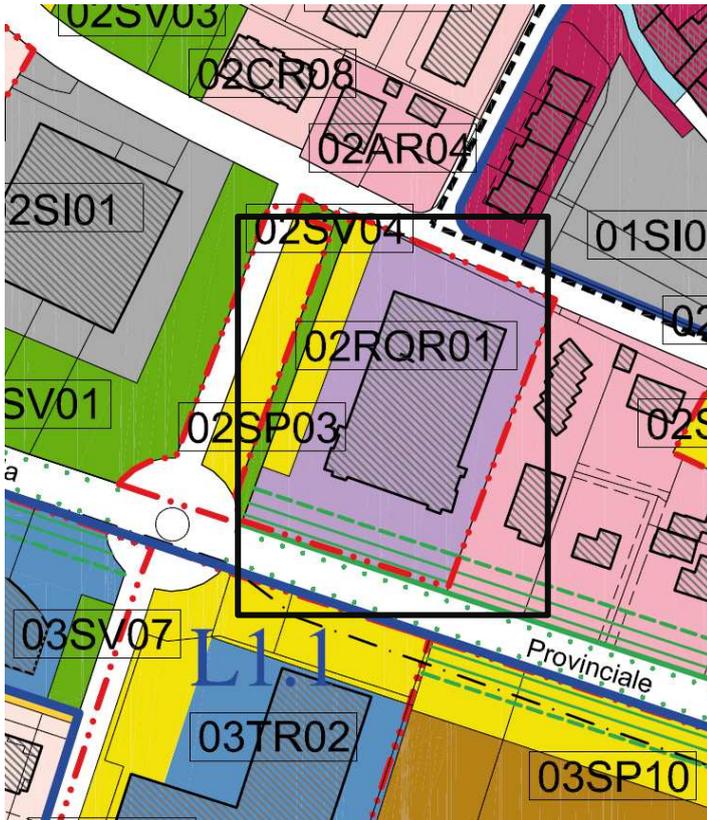
-le necessarie modifiche all'art. 35.ter. area residenziale di qualificazione

-la modifica della viabilità all'incrocio tra le vie Burgo e Valerano con inserimento di una piccola rotonda da realizzare in sede di SUE

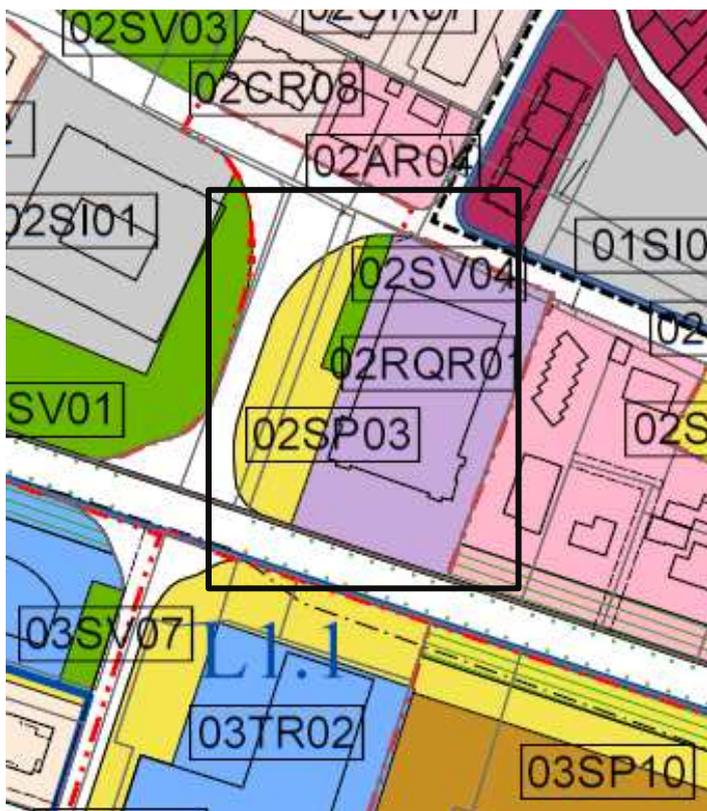
-la dotazione di standard a servizi che ne consegue, per la ridefinizione necessaria del parcheggio esistente (02SP03) si riduce di 43 mq; mentre per le due aree a servizi esistenti a verde (02SV01 e 02SV04) si produce complessivamente una riduzione di -135 mq, per un totale complessivo di -178 mq. Tale valore per il verde risulta ampiamente coperto dalla dotazione prevista e confermata nell'area collegata alla 02RQR01 (vedi modifica 1), mentre per il parcheggio resta una detrazione di -43 mq entro i limiti di applicazione dell'art 17 c.5. LR56/77.

L'intervento verrà attuato mediante **permesso di costruire convenzionato SUE**, ~~come già previsto dalla vigente normativa.~~ Restano invariate tutte le altre condizioni legate alla riqualificazione del sito ex produttivo.

Situazione del PRG vigente con estratto tavole interessate
Estratto tav.n. 2 - Territorio Urbano (Variante) scala 1: 2.000



Norme vigenti
Art. 35.ter. Area residenziale di qualificazione
Situazione del PRG in variante con estratto tavole interessate



Modifica normativa con integrazione dell'art 35.ter come segue:

~~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.~~

Gli interventi sono subordinati al rilascio di Permesso di costruire convenzionato con ridefinizione viabilistica dell'incrocio tra via Valerano e Via Luigi Burgo e del parcheggio auto / bus attiguo.

~~Lo Strumento Urbanistico Esecutivo si configura come procedura operativa di approfondimento, di programmazione progettuale e di valutazione ambientale, nonché strumento attuativo di tutti quegli aspetti di funzionalità di definizione esecutiva.~~

~~Ad esso, al fine di precisare gli interventi ammissibili specifici di valorizzazione e tutela, è demandato: Centro di Ricevimento – struttura fabbricativa polivalente: area centrale di riconversione all'incrocio tra la provinciale e via Luigi Burgo.~~

~~Destinazioni d'uso: struttura polivalente per manifestazioni eventi congressi, servizi di interesse comune, attività direzionali e di supporto turistico, pubblici esercizi, attività commerciali al dettaglio 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.~~

Residenziale, terziario, commerciale di dettaglio e di servizio al p.t..

~~Tipologia di intervento: demolizione e sostituzione edifici esistenti dismessi. Concorso internazionale di progettazione.~~

~~Consistenza quantitativa: **predefinita** Indice di utilizzazione territoriale mq./mq. 1,00; rapporto di copertura 40%; piani fuori terra n. 3; altezza massima di edificazione m. 12,00.~~ **10,50**

~~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.~~

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

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

Dovranno essere verificate le potenziali interferenze con le acque intubate del rio Valerosa.

~~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. **In sede di PdCC dovrà essere rivista con l'ente proprietario la situazione degli accessi sulla SP589.**~~

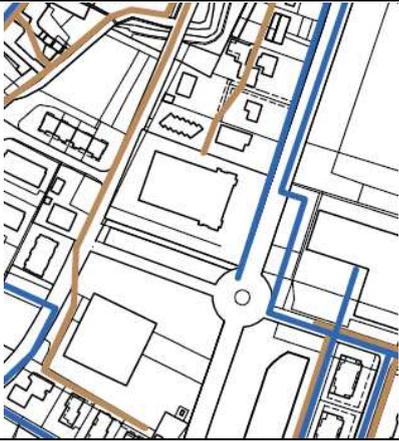
L1.3 02RQR01 PEC

Sul - superficie utile lorda: predefinita mq.

3.000

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.	
12,00Np -		
numero piani:.....	n.	3
Df - distanze tra fabbricati: in aderenza		
o tra fronti finestrate a:.....	m.	10,00 15,00
Dc - distanze dai confini del lotto, ove non in aderenza,		
non inferiore a:.....	m.	5,00
Ds - distanze da strade: non inferiore a:.....	m.	
		m.12,00 dalla SP589 ,
		m.6,00 10,00 da v. Valerano
		accesso al centro di ricevimento dalla via laterale Luigi Burgo.

<i>situazione vincoli e beni paesaggistici</i>	L'area non è interessata da vincoli .
<i>Componenti paesaggistiche del PPR coinvolte</i>	Art. 37. Insediamenti specialistici organizzati, morfologia insediativa m.i.5, (vedere capitolo 5)
<i>situazione pericolosità idrogeologica</i> <i>Art. 17 – prescrizioni geologico-tecniche</i>	L'area 02RQR02 ricade parte Classe IIa di pianura Pericolosità geomorfologica bassa o moderata di collina idonee a nuovi insediamenti. Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono derivare dalla possibilità di modesti allagamenti, per tracimazione di fossi di scolo e canalette irrigue, per difficoltà di drenaggio verticale dei terreni corticali, presenza di terreni di fondazione geotecnicamente scadenti, coperture terrigene su versanti. Le condizioni descritte di moderata pericolosità possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di ispirate al D.M. 14.01.2008 e D.M. 11.03.88, realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo. Gli accorgimenti tecnici possono comprendere: divieto di realizzazione di locali interrati, rialzi del piani terra degli edifici, limite all'altezza di sbancamento su versanti ed obbligo di strutture di contenimento terre, ecc...).
<i>rapporto con limite aree urbane (art 17 c.6 LUR)</i>	Centro abitato delimitato – l'area 02RQR02 è interna al centro abitato
<i>urbanizzazioni</i>	L'area è servita da rete fognaria, rete acqua, e rete gas metano, e dalla rete elettrica..



Bilancio servizi

La Variante rimodella l'area a parcheggio 02SP03 in ragione del diverso assetto stradale previsto con **una riduzione di -43 mq** che rientra nei termini dell'art 17.c.5 LR56/77. Le aree a verde 02SV01 e 02SV04) producono complessivamente una riduzione di -135 mq, Tale valore per il verde risulta ampiamente coperto dalla dotazione prevista e confermata nell'area collegata alla 02RQR01 (vedi modifica 1).

Bilancio della Capacità insediativa

L'area recupera una parte della potenzialità edificatoria cui ha rinunciato l'area collinare 01RR02, non modificando quindi il bilancio del Piano e rientrando nei parametri dell'art 17 c.5.

Bilancio consumo di suolo

Area già compromessa che non costituisce consumo di suolo aggiuntivo ai sensi dell'art 31 PTR, come definito dalla LR7/22.

La parte a servizi che non costituisce consumo di suolo resta sostanzialmente invariata (ridotta di 87 mq)

Compensazioni

Compensazioni non dovute ai sensi dell'art 35 LR7/22.

immagini area 01RQR02



Vista dalla via Valerani verso ovest



Vista dalla via Burgo verso sud



Vista dalla via Burgo verso nord-ovest Castello

MODIFICA 3

ortofoto Google 2022



cartografia su base BDTRE



luogo: area posta ad est del concentrico, lungo la v. Scalafiotti.

area normativa: 03CR16 (a/b)- aree residenziali di completamento edilizio

tavola: tav.n. 2 - Territorio Urbano (Variante) scala 1: 2.000- tav.n. 1 - Territorio Comunale (Variante) scala 1: 5.000

sintesi modifica

La modifica attiene ad un'area introdotta con la VS2/2019, la 03CR16, frutto dello spostamento con perequazione della teorica capacità edificatoria di altre due porzioni urbane. Essa è quindi vigente come espansione residenziale localizzata lungo la via Scalafiotti in fregio alla linea ferroviaria.

L'ampliamento delle aree residenziali di completamento è finalizzato, come già nella VS2/2019, al completamento insediativo *in una parte marginale dell'abitato, stretta tra una viabilità locale ed il sedime ferroviario, che, pur di origine agricola, poco si adatta alla coltivazione per ubicazione, per trasformazione del centro aziendale, per estensione separata dal territorio rurale estensivo, per la continuità stessa dell'abitato limitrofo già dotato di opere di urbanizzazione.*

L'intervento consente, mediante SUE, di completare l'insediamento abitativo, resosi attuabile con il riutilizzo della cascina già avvenuto, utilizzando l'area marginale ma interclusa, con la tipologia compositiva interpretativa dell'edificato di impianto storico presente e con l'allineamento dell'esistente.

La prossimità alla linea ferroviaria non permette tuttavia un adeguato sviluppo delle potenzialità ammesse, rendendo necessario un ampliamento verso sud-ovest dell'area per una SF di 4400 mq, per consentire una migliore progettazione dei volumi edilizi nel rispetto della fascia dei 30 metri dalla linea ferroviaria.

L'area recupera inoltre i residui 1000 mq di **SUL SLP** derivanti dall'intervento 01RR02 (~~affidente alla stessa proprietà~~), e tenendo conto che la capacità insediativa non può aumentare in sede di Variante parziale, assume un indice fondiario UF più contenuto in ragione della maggiore Superficie fondiaria, passando da UF=0,45 mq/mq a UF=0,36 mq/mq, inferiore quindi rispetto all'attuale.

L'area **03CR16 a/b** recupera inoltre i residui 1000 mq di **SLP SUL (pari ad una capacità insediativa di 33 ab)** derivanti dall'intervento 01RR02 (~~affidente alla stessa proprietà~~), **senza quindi variare la Capacità insediativa complessiva essendo essi già previsti nella CIT del Piano. Inoltre la** ~~tenendo conto che la capacità insediativa non può aumentare in sede di Variante parziale,~~ **per l'area 03CR16a/b** un indice fondiario UF più contenuto in ragione della maggiore Superficie fondiaria, passando da UF=0,45 mq/mq a UF=0,36 mq/mq, inferiore quindi rispetto all'attuale. **La riduzione applicata alla superficie fondiaria attuale (6642 mq) permette di ridurre la capacità insediativa di -20 ab. Tale valore, cui si aggiunge la dotazione di 1000 mq derivanti dal 01RR02, permette di bilanciare l'ampliamento della 03CR16 dotandolo di una cubatura già compresa nel bilancio del Piano, senza penalizzarne eccessivamente l'UF. La nuova 03CR16 sviluppa infatti +52 ab (su 4360 mq), che detratti i 20ab ed i 33 ab di cui sopra, permette l'azzeramento del bilancio con l'indice UF 0,36 mq/mq.**

Contestualmente vengono garantite : -le necessarie modifiche all'art. 34. aree residenziali di completamento edilizio rispetto ai parametri urbanistici

-le dotazioni di standard a servizi confermando quanto già attualmente previsto dallo strumento vigente

L'intervento verrà attuato mediante SUE, come già previsto dalla vigente normativa.

La destinazione dell'area 03CR16b resta in ogni caso invariata rispetto alla vigente normativa.

Norme in Variante

Art. 34. aree residenziali di completamento edilizio

Modifica normativa con integrazione dell'art 34 voce 03CR15-03CR16 come segue:

03CR15–03CR16

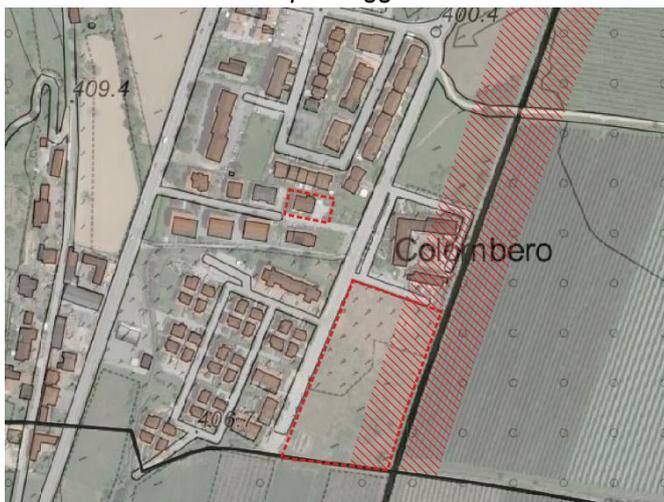
Sul	- superficie utile lorda: predefinita da perequazione	mq.	--
Ut	- indice di utilizzazione territoriale:	mq./mq.	0,00
Uf	- indice di utilizzazione fondiaria 03CR15 :.....	mq./mq.	0,45
Uf	- indice di utilizzazione fondiaria 03CR16 :.....	mq./mq.	0,36
Rc	- rapporto di copertura:	%	30
Hm	- altezza massima di edificazione:	m.	7,50Np
-	- numero piani:.....	n.	2
Df	- distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate a:.....	m.	10,00
Dc	- distanze dai confini del lotto, ove non in aderenza, non inferiore a:	m.	5,00Ds
-	- distanze da strade: non inferiore a:.....	m.	5,00

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

Prescrizioni di assetto qualitativo compositivo interpretativo delle vecchie cascine, con tipologia di fabbricati **in coerenza** in allineamento all'esistente, ~~pur articolati ma compatti su corti interne, per evitare lottizzazioni o case a schiera.~~ **che assumano allineamenti ed altezze variate, con corpi di fabbrica sfalsati e opportunamente articolati in sede progettuale, operando una valutazione dell'effetto complessivo mediante simulazione/rendering che consenta di verificarne gli esiti, volti ad evitare la tipologia della lottizzazione o le soluzioni allineate a schiera, ed a privilegiare un'articolazione sia del costruito che del sistema del verde privato.**

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

situazione vincoli e beni paesaggistici



L'area è interessata dal vincolo relativo alla fascia ferroviaria.

Componenti paesaggistiche del PPR coinvolte

Art. 36. Tessuti discontinui suburbani [morfologia insediativa di tipo m.i. 4 (vedere capitolo 5)]

situazione pericolosità idrogeologica
Art. 17 – prescrizioni geologico-tecniche

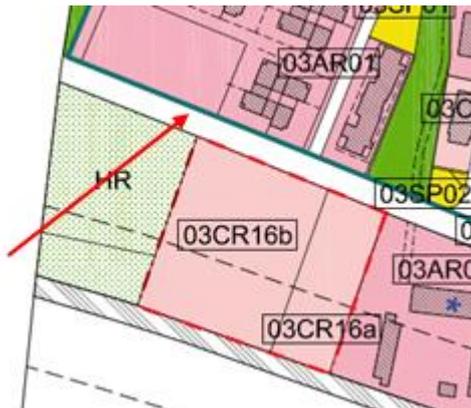
L'area 03CR16b ricade parte Classi IIb Pericolosità geomorfologica bassa o moderata di collina idonee a nuovi insediamenti. Porzioni di

territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono derivare dalla possibilità di modesti allagamenti, per tracimazione di fossi di scolo e canalette irrigue, per difficoltà di drenaggio verticale dei terreni corticali, presenza di terreni di fondazione geotecnicamente scadenti, coperture terrigene su versanti. Le condizioni descritte di moderata pericolosità possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di ispirate al D.M. 14.01.2008 e D.M. 11.03.88, realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo. Gli accorgimenti tecnici possono comprendere: divieto di realizzazione di locali interrati, rialzi del piano terra degli edifici, limite all'altezza di sbancamento su versanti ed obbligo di strutture di contenimento terre, ecc...).

~~L'area NA ricade invece in classe IIIA2 Pericolosità geomorfologica da elevata a molto elevata, risultando quindi non trasformabile.~~

rapporto con limite aree urbane (art 17 c.6 LUR)

Centro abitato delimitato – l'area 03CR16b è contigua al centro abitato



urbanizzazioni



L'area è servita da rete fognaria, rete acqua, e rete gas metano, e dalla rete elettrica lungo la via Scalafioti.

Bilancio servizi

La Variante non modifica le previsioni a servizi in essere per i due SUE CR15 e CR16.

Bilancio della Capacità insediativa

L'area mantiene la potenzialità attuale rivedendo l'indice fondiario, non modificando quindi il bilancio del Piano e rientrando nei parametri dell'art 17 c.5.

Bilancio consumo di suolo

Area solo in parte pianificata che quindi costituisce consumo di suolo aggiuntivo ai sensi dell'art 31 PTR, come definito dalla LR7/22 per una quota pari a 4400 mq.

Compensazioni

Compensazioni non dovute ai sensi dell'art 35 LR7/22 per quanto già pianificato.

Compensazioni dovute invece per la parte in ampliamento (4400 mq) ai sensi dell'43.3 Compensazioni ambientali del Piano, come da art. 34.

Immagini area 03RC16a



Vista dalla via Scalafioti verso est



Vista dalla via Scalafiotti verso ovest

MODIFICA 4

ortofoto Google 2022

cartografia su base BDTRE



luogo: area posta negli interni della Strada Statale 16.

area normativa: 03AR03-aree residenziali di assestamento edilizio

tavola: tav.n. 2 - Territorio Urbano (Variante) scala 1: 2.000- tav.n. 1 - Territorio Comunale (Variante) scala 1: 5.000

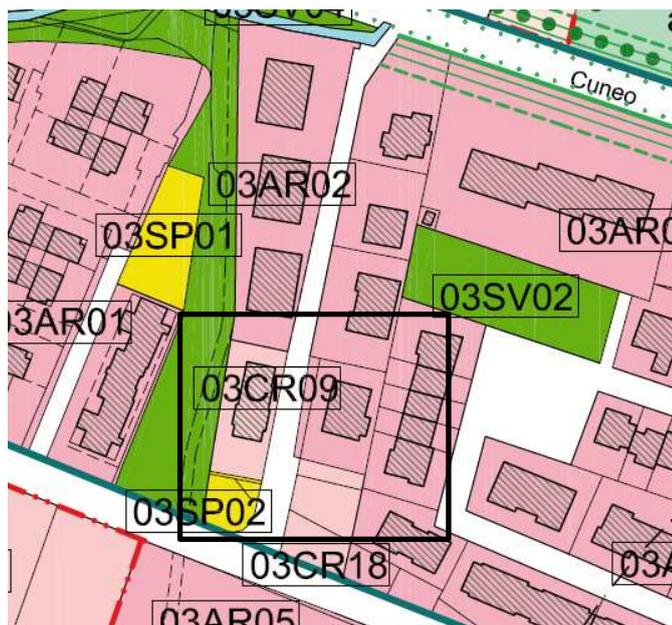
sintesi modifica

La modifica attiene alla correzione di un errore materiale risalente alla stesura iniziale, ovvero al mancato riconoscimento di una pertinenze di un immobile da sempre definita come visibile attualmente e rappresentata in modo non del tutto corretto. cogliendo l'occasione delle Variante si pone rimedio con una modesta ripermetrazione di un'area di tipo AR l'area 03AR03- aree residenziali di assestamento edilizio con una differenza di sagoma di pochi metri quadrati.

Le potenzialità dell'area non prevedono indice ma solo ampliamenti percentuali dell'esistente e restano quindi invariate, come anche tutti gli altri condizionamenti previsti. Non ci sono modifiche normative.

Situazione del PRG vigente con estratto tavole interessate

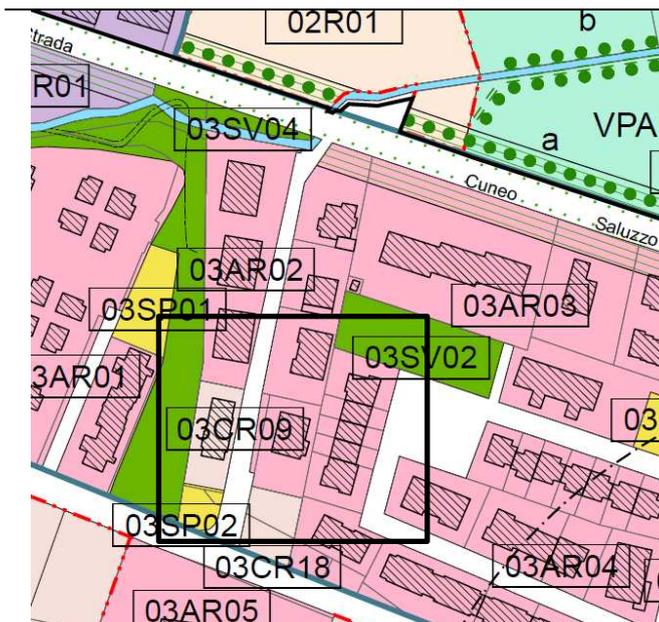
Estratto tav.n. 2 - Territorio Urbano (Variante) scala 1: 2.000



Norme vigenti

art. 33. Aree residenziali di assestamento edilizio

Situazione del PRG in variante con estratto tavole interessate



Norme in Variante

art. 33. Aree residenziali di assestamento edilizio
nessuna modifica

situazione vincoli e beni paesaggistici

L'area non è interessata da vincoli.

Componenti paesaggistiche del PPR coinvolte

Art. 36. Tessuti discontinui suburbani
[morfologia insediativa di tipo m.i. 4(vedere capitolo 5)

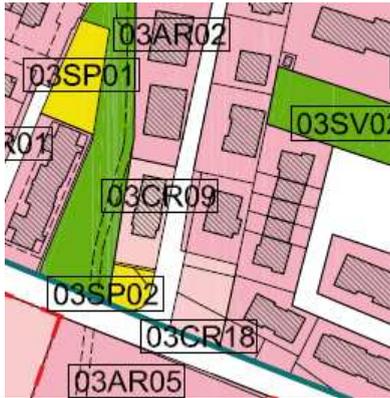
situazione pericolosità idrogeologica

Art.17 – prescrizioni geologico-tecniche

L'area ~~03CR16b~~ **03AR03** ricade parte Classi IIb Pericolosità geomorfologicabassa o moderata di collina idonee a nuovi insediamenti. Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono derivare dalla possibilità di modesti allagamenti, per tracimazione di fossi di scoloe canalette irrigue, per difficoltà di drenaggio verticale dei terreni corticali, presenza di terreni di fondazione geotecnicamente scadenti, coperture terrigene su versanti. Le condizioni descritte di moderata pericolosità possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di ispirate al D.M. 14.01.2008 e D.M. 11.03.88, realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo. Gli accorgimenti tecnici possono comprendere: divieto direalizzazione di locali interrati, rialzi del piani terra degli edifici, limite all'altezza di sbancamento su versanti ed obbligo di strutture di contenimento terre, ecc...).

rapporto con limite aree urbane (art 17 c.6 LUR)

Centro abitato delimitato – l'area 03AR03 ricade nel centro abitato



urbanizzazioni



L'area è servita da rete fognaria, rete acqua, e rete gas metano, e dalla rete elettrica lungo la via Strada Statale.

Bilancio servizi

Bilancio della Capacità insediativa

La Variante non interessa le previsioni a servizi .

Le modifiche non incidono sulla capacità insediativa, non modificando il bilancio del Piano e rientrando nei parametri dell'art 17 c.5.

Bilancio consumo di suolo

Area riplasmata con superficie praticamente identica. Si tratta in ogni caso di un'area dei tessuti compromessi, esistente e che non costituisce consumo di suolo aggiuntivo.

Compensazioni

Compensazioni non dovute



Vista dalla Strada Provinciale 16



3.3 Tipologia della Variante: verifiche di congruità rispetto all'art.17 c.5 e c.6

I contenuti previsti ricadono tutti nella casistica di cui al citato c.5) art.17 della LR 56/77, in quanto:

a) *non modificano l'impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione:*

le modifiche non intervengono su alcun elemento strutturale del PRG in vigore e non riguardano aree o temi afferenti alle modifiche 'ex officio' introdotte in sede di approvazione della Variante Generale

b) *non modificano in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale:*

le modifiche non intervengono sulla funzionalità delle infrastrutture, né comunale che sovracomunali.

c) *non riducono 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.* Le modifiche intervengono su aree per servizi **riducendoli di -43 mq (modifica 2)**

d) *non aumentano 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:*

e) *non incrementano la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente in misura superiore al quattro per cento, nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, con un minimo di 500 metri quadrati di superficie utile lorda comunque ammessa:*
le modifiche non intervengono sulla capacità insediativa residenziale prevista dal PRG vigente

f) *non incrementano 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 nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, al 3 per cento nei comuni con popolazione residente compresa tra i diecimila e i ventimila abitanti, al 2 per cento nei comuni con popolazione residente superiore a ventimila abitanti:*

le modifiche non intervengono sulle aree produttive.

g) *non incidono sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificano la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente:*

la variante non modifica il quadro del dissesto né la Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica.

h) *non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti:*

le modifiche non incidono sui livelli di tutela degli ambiti di cui all'art.24 LR 56/77.

Le operazioni condotte consistono in integrazioni o variazioni allo strumento urbanistico, dettate da nuove necessità o diverse opportunità attuative, che hanno esclusivo rilievo locale. In quanto tali non modificano in alcun modo l'assetto strutturale del Piano vigente, ma semplicemente lo adattano a situazioni che si sono meglio precisate nel tempo.

Si precisa inoltre quanto segue ai fini della Variante:

- non si sono operate modifiche contrastanti le modificazioni introdotte ex-officio in sede di approvazione del P.R.G. e delle sue varianti di carattere strutturale,
- non si introducono modifiche alla classificazione della Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e di idoneità all'utilizzazione urbanistica del territorio, precisando che il comune è adeguato al Piano Stralcio dell'Autorità di Bacino del Po (P.A.I.),
- non sono necessarie verifiche rispetto ai dati di PRG inerenti capacità insediativa residenziale teorica in quanto non vengono operate modifiche in tal senso,
- si attivano con la presente Variante le procedure di cui all'art 11 del DPR327/11 relative all'apposizione di vincoli preordinati all'esproprio in relazione alle aree che vengono modificate nel caso delle modifiche 1,2,3.

3.4 Verifiche relative ad urbanizzazioni, centro abitato, consumo di suolo

3.4.1 Urbanizzazioni

Rispetto all'applicazione dell'art.17 c.6) della LR56/77 si precisa che le modifiche della Variante interessano due aree di margine del centro abitato (n.1, 3) entro i 100 metri dalle reti urbane, ed un'area interna al centro abitato (n.2), dotata di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali.

La tavola 0.4 Urbanizzazioni schematiche del Piano vigente individua i tracciati delle urbanizzazioni che sono stati riportati in ogni singola scheda del precedente capitolo 3.2.

Segue immagine fuori scala della citata tavola n.0.4.

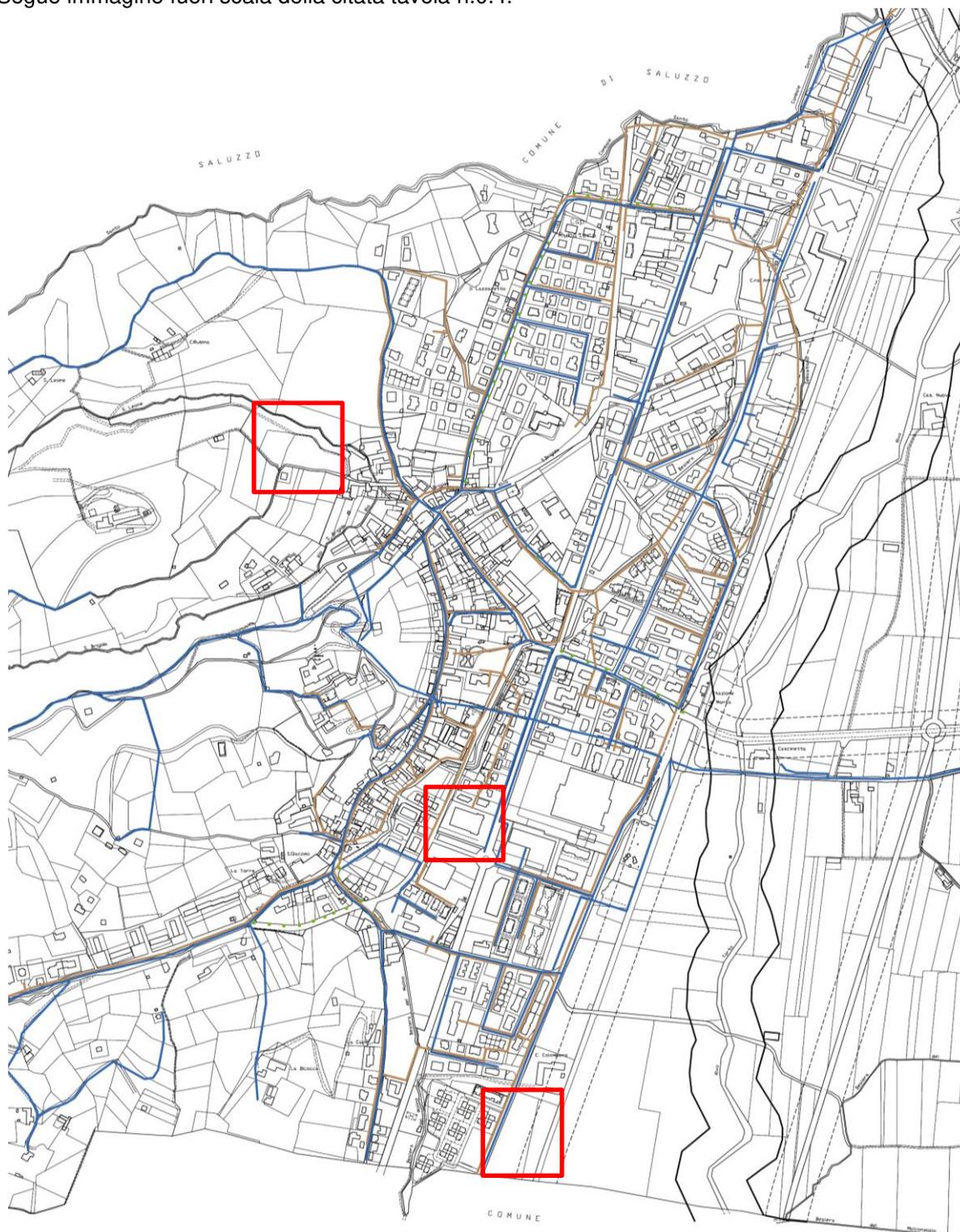


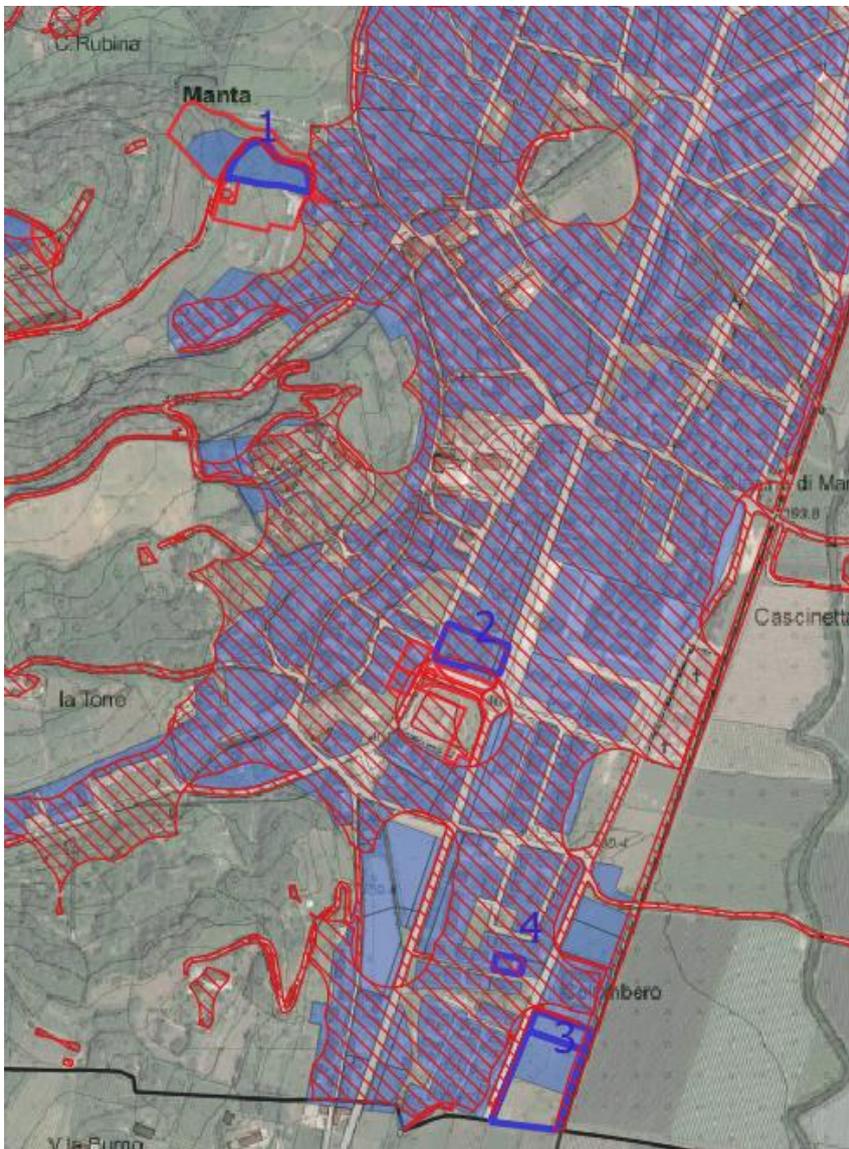
Tavola 3.1- Assetto generale urbanizzazioni

3.4.2 Consumo di suolo

Rispetto alla verifica dell'art 31 del PTR relativamente al consumo di suolo si precisa che il bilancio del consumo di suolo della Variante, non comporta nuove aree di sviluppo, attenendosi a modifiche relative ad aree esistenti o pianificate vigenti.

Rispetto alla situazione complessiva comunale si richiama quanto affermato dalla Variante semplificata n.6 a titolo di aggiornamento ovvero:

- il riferimento per il conteggio (dato "Monitoraggio del Consumo di suolo in Piemonte 2015") è pari a mq. 1.230.000 ovvero 123 ha il cui 3% sul quinquennio è pari a 3,69 ha. La situazione non è mutata alla rilevazione 2021 pubblicata nel 2023.
- dall'entrata in vigore del disposto dell'art. 31 delle N. di A. del P.T.R. (Luglio 2011) il Comune ha affrontato diversi procedimenti di variante parziale con il quale ha effettuato alcune modifiche alle previsioni insediative operando delle riduzioni/stralci di aree non attuate con parziali rilocalizzazioni aventi ricadute minime. In altri casi si sono interessate aree che non hanno determinato nuovamente consumo di suolo in quanto per certe situazioni si è intervenuto sul tessuto edificato esistente o nelle aree interne a questo. Si rimanda per ogni eventuale necessità ai dati dichiarati nei singoli procedimenti.
- nel presente quinquennio di conteggio del consumo di suolo, avente come arco temporale dal mese di agosto 2021/2026, non risultano al 2022 esservi state varianti urbanistiche che abbiano eroso il 3%.



Aree di Variante in blu e consumo di suolo (monitoraggio regionale anno 2015)

La presente Variante, come detto, incide sul 3% citato in misura contenuta in quanto le aree oggetto di modifica ricadono:

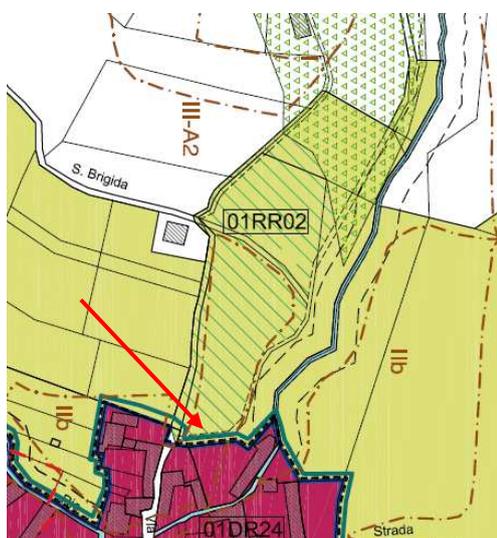
- nel caso della modifica 1 in aree 'già previste dalla pianificazione vigente' al 2011 ai sensi dell'art 31 del PTR, come applicato in base alla LR7/22 e in base alla DGR e della DGR,
- nel caso della modifica 2 e della modifica 4 su aree di fatto compromesse e quindi già consumate, non ricadendo nei presupposti del consumo di suolo
- nel caso della modifica n.3 esternamente ai suoli già pianificati e compromessi per una quota pari a 4400 mq (0,44 ha).

Il bilancio della Variante incide quindi sul consumo di suolo ammesso nella misura di 0,44 ha ovvero 0,36% rispetto al 3% ammesso (3.69 ha), risultando ampiamente verificato.

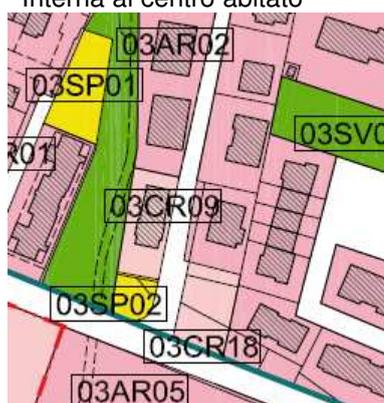
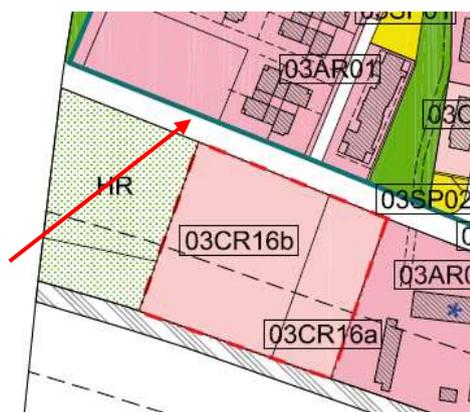
3.4.3 Centro abitato

Il comune ha definito il limite del centro abitato con l'ultima variante strutturale VS2/19

Rispetto al limite definito le aree di variante risultano tutte o interne o contigue come da immagini che seguono.



Interna al centro abitato



Interna al centro abitato

3.5 Bilancio dei servizi.

Il bilancio riprende quello della VS2/2019, la più recente, integrando la modestissima variazione della VP10/24.

a)Indicazione della dotazione complessiva di aree a servizi del PRG <u>per insediamenti residenziali</u> alla data di approvazione	mq. 145.175
b)Indicazione della riduzione/aumento ammissibile della quantità globale di aree per servizi di cui all'art. 21 e 22 della L.R. 3/1 (0,5 mq x ab.) calcolato rispetto alla capacità insediativa residenziale teorica.....	mq. 2.009
c)Indicazione delle eventuali variazioni della dotazione complessiva del precedente punto a) per varianti parziali, considerando sia le quantità cartogra- fate che quelle in attuazione di prescrizioni percentuali previste in normativa.	mq. 2.009
d)Verifica del valore della sommatoria PRG e Varianti	mq. 147.184
e)Verifica di standard con Varianti (c.i. 4.180)	mq. 35,21

Aree per servizi per insediamenti residenziali in VS 2/2019

La quantità prevista con Variante Strutturale risulta in aumento di mq. + 975, rispetto al Piano vigente.

Superficie totale delle aree per servizi pubblici per insediamenti residenziali= mq.148.159.

A tale valore vengono detratti i -43 mq della VP10/24 per arrivare a mq.148.116

Tale quantità soddisfa ampiamente il parametro di cui alla L.R. 56/77 e s.m.i. relativo al dato mq./ab., con un valore pari a **33,82 mq/ab.**, derivante dall'aumento della nuova **capacità insediativa di ab. 4.380**, che la **Variante parziale conserva invariata**, rispetto al valore previsto dal P.R.G. vigente, aggiornata alle Varianti Parziali e alla presente Variante Strutturale.

AREE PER SERVIZI PUBBLICI

Varlante parziale 10/24

Tipo di servizio	Istruzione	Attrezzature di Interesse Comune	Verde Gioco Sport	Parcheggi	Totale
Abitanti	n. 4.380	4.380	4.380	4.380	4.380
Standard	mq./ab. 5,00	5,00	12,50	2,50	25,00
Fabbisogno minimo	mq. 21.900	21.900	54.750	10.950	109.500
Prevlsti da VS 2/15	mq.				148.116
Mq./Ab.	0,00	0,00	0,00	0,00	33,82
Prevlsti P.R.G. prec.	mq.				145.175
Mq./Ab.	0,00		0,00	0,00	36,12
Variazione +/- 0,5 mq./ab.	0,00	0,00	0,00	0,00	-2,30

3.6 Bilancio della capacità insediativa

a)Indicazione della capacità insediativa residenziale teorica del PRG approvato: ab. 4.019

b)Indicazione delle variazioni della capacità insediativa residenziale del precedente punto a) per varianti ai sensi del comma 5 art. 17 L.R. 56/77e smi: ab. + 161

La capacità insediativa residenziale del PRG vigente è pari ad **ab. 4.180**, come aggiornata dalle Varianti Parziali precedenti la VS2/2019, considerando un incremento del 4% per comuni con popolazione inferiore ad ab. 10.000 con capacità insediativa residenziale esaurita (4.019-5-10+176 come da ultima Variante Parziale n.8).

La Variante strutturale VS2/2019 prevedeva un incremento volumetrico di mc. 24.078, determinato dalle previsioni di aree residenziali di completamento CR (compreso il volume della perequazione), pari a 200 nuovi abitanti insediabili , per una:

Capacità insediativa residenziale = ab. 4.380. con incremento pari a 4,78% rispetto al PRG con Varianti.

La Variante parziale 10/2024 non modifica il dato complessivo della Capacità insediativa della Variante strutturale 2/2019, come dimostrato dai conteggi operati per la Modifica n.3.

3.7 Osservazioni e pareri pervenuti

3.7.1 Osservazioni al Progetto Preliminare

Il Progetto Preliminare della Variante è stato adottato il 22 febbraio 2024 con D.C.C. n.2 e pubblicato dal 04.03.2024 a tutto il 02.04.2024. ed è stato possibile presentare osservazioni .

E' pervenuta 1 osservazione nei termini di legge con Protocollo 3167 del 22/03/2024.

L'osservazione è stata valutata in ordine ai presupposti della Variante ed è stata giudicata parzialmente accoglibile .

Si puntualizza che l'accoglimento della stessa non incide sulla procedura attivata e conclusa di Verifica di assoggettabilità alla VAS, trattandosi di perfezionamenti di aree già attualmente vigenti o di riconoscimenti di situazioni in essere che quindi non incidono sulle considerazioni ambientali operate in sede di Verifica.

3.7.2 Recepimento pareri enti sovraordinati

E' pervenuto esclusivamente il parere della della Provincia di Cuneo ai sensi dell'art 17 c.5) con la Determina Dirigenziale n. 474 del 28/03/2024 (di cui agli allegati in coda alla relazione), come previsto dalla LR56/77, che è risultato positivo sia ai fini della compatibilità con il PTCP di Cuneo ed anche ai fini della compatibilità con il c.5) dell'art 17 LR56/77 per tutti i punti con le specifiche che seguono:

- per la modifica 2 ha richiesto di perfezionare il raccordo Norme e Relazione ed esplicitare la dimostrazione dell'art.17 c.5 lettera e) ricordando il testo della relazione;**
- per la modifica 3 ha chiesto in analogia lo stesso perfezionamento.**

Il parere ha tenuto conto dei contributi specifici e positivi del Settore presidio del territorio-Ufficio Pianificazione, del Settore viabilità Cuneo -Saluzzo e del Settore Tutela del territorio-ufficio controllo emissioni energia, e del settore Gestione delle risorse del territorio-Ufficio acque.

Si rimanda al documento di Variante dal titolo 'Controdeduzioni e pareri' per le risultanze in dettaglio e le argomentazioni volte al recepimento.

Il parere in merito alla Verifica di assoggettabilità rilasciato dalla Provincia di Cuneo - Settore tutela del territorio- Ufficio controllo emissioni energia e quello del settore Gestione del territorio Ufficio Acque affermano che la Variante possa essere esclusa dalla procedura di VAS.

4. TERMINI DI ESPLETAMENTO DELLE PROCEDURE DI VAS E DELLA L.R. 40/98

In relazione al D.Lgs. 152/06 'Norme in materia ambientale' e alla normativa regionale (DGR n.21-892 del 12/1/2015¹ e DGR n.25-2977 del 29/2/2016² e D.D. 30 novembre 2022, n. 701) che prevedono la redazione della Valutazione ambientale strategica 'VAS', la presente Variante è stata sottoposta a 'Verifica di assoggettabilità'. L'amministrazione di Manta opera quindi la fase di "verifica preliminare", fase iniziale di verifica per la procedibilità della VAS, di cui all'art.7 c.4) e c.5) D.Lgs. 152/06, che recita:

.....

4. I piani e i programmi di cui al comma 2 che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e le modifiche dei piani e programmi di cui ai commi 2 e 3 che siano già stati approvati sono sottoposti a valutazione ambientale strategica solo se possono avere effetti significativi sull'ambiente.

5. Ai fini dell'applicazione dei commi 3 e 4, l'autorità competente all'approvazione del piano o del programma deve preliminarmente verificare se lo specifico piano o programma oggetto di approvazione possa avere effetti significativi sull'ambiente secondo i criteri di cui all'Allegato II alla parte seconda del presente decreto. Analoga verifica deve essere eseguita quando si tratti di approvare una modifica di un piano o programma già approvato.

L'autorità competente, in questo caso il Comune, deve quindi procedere alla consultazione ai sensi del c.6:

6. Nell'esame dei singoli casi e nella specificazione dei tipi di piani e di programmi di cui al comma 2 devono essere consultate le altre autorità che, per le loro specifiche competenze ambientali, possono essere interessate agli effetti sull'ambiente dovuti all'applicazione del piano o del programma oggetto d'esame.

La relazione di verifica di assoggettabilità della Variante è stata redatta in base ai criteri di cui all'Allegato I - "Criteri per la verifica di assoggettabilità di piani e programmi di cui all'art.12" del D.Lgs. n.152/06, come modificato dal D.Lgs. n. 4/08.

L'Organo Tecnico del comune di Manta è stato istituito con D.G.C. n. 82 del 10/10/2023. L'Organo Tecnico è convenzionato col comune di Lagnasco e Scarnafigi ed il comune di Manta se ne avvarrà per la presente Variante.

Nel caso presente sia per ragioni di merito (entità delle modifiche), che di opportunità rispetto alla tempistica, verrà seguita la procedura 'contestuale', prevista dalle procedure regionali della D.G.R. 25-2967 del 29/2/2016, inviando la Relazione di verifica di assoggettabilità agli enti con competenze ambientali contestualmente alla fase di pubblicazione ai fini urbanistici.

La fase di verifica di assoggettabilità, si concluderà quindi con l'emissione del provvedimento di verifica da parte dell'autorità comunale competente, che tiene conto dei pareri trasmessi dai soggetti con competenza ambientale e ne dà riscontro in sede di approvazione del Progetto Definitivo.

Il documento di Verifica verrà quindi sottoposto, contestualmente all'esposizione del Progetto Preliminare, all'esame degli Enti competenti in materia ambientale ed in specifico:

- Provincia di Cuneo— Settore Tutela ambiente
- Arpa agenzia regionale per la protezione dell'ambiente-struttura complessa 'Dipartimento di Cuneo (Piemonte sud-ovest) Struttura semplice –attività di produzione
- ASL CN2 Dipartimento di prevenzione S.O.C. igiene e sanità pubblica

I citati pareri verranno allegati, insieme al parere dell'Organo Tecnico Comunale al Progetto Definitivo della variante stessa.

4.1 Verifica di compatibilità acustica

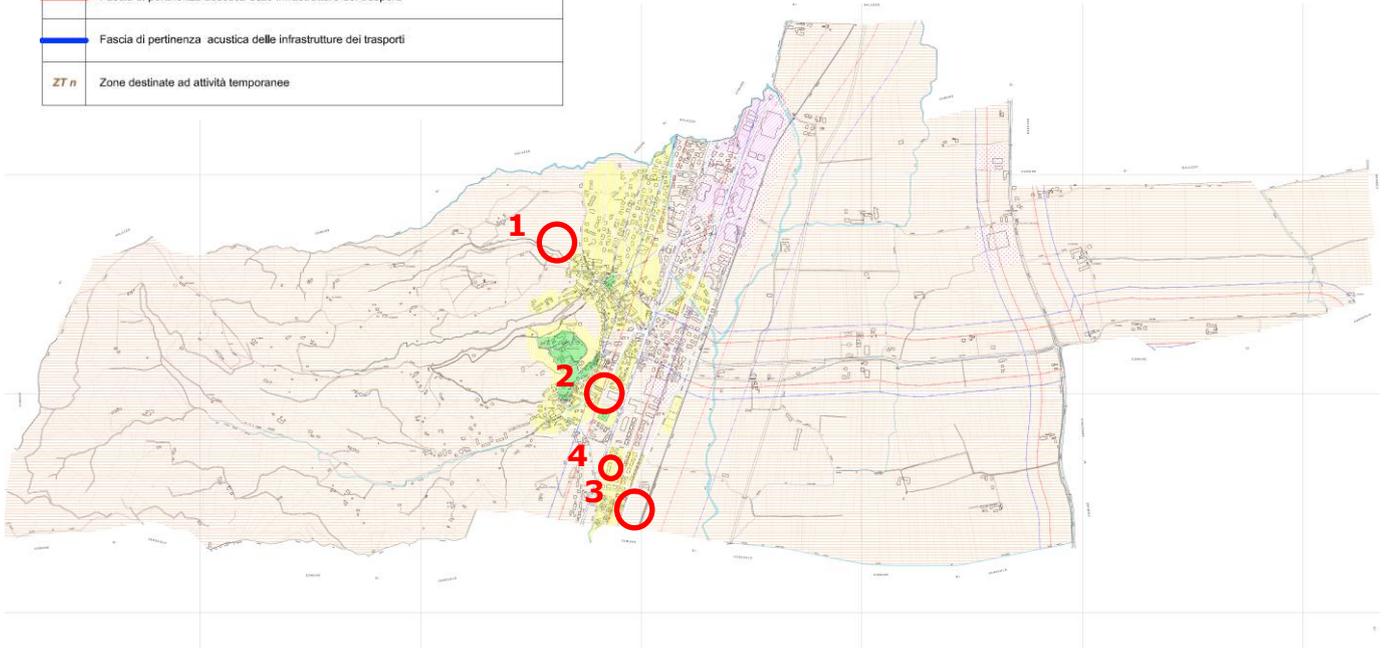
Il Comune di Manta ha provveduto alla suddivisione del territorio secondo le 6 classi di destinazione d'uso definite dalla Tabella A del D.P.C.M. 14/11/1997 "Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore, ai sensi dell'art.5, comma 3, della Legge Regionale n.52 del 20 ottobre 2000 "Disposizioni per la tutela dell'ambiente in materia di inquadramento acustico". Il Piano di Zonizzazione Acustica è stato approvato con DCC n. 28 del 22/9/2004, **quindi aggiornato e riapprovato con DCC n.35 del 28/11/2019.**

¹ (Valutazione ambientale strategica. Approvazione del documento tecnico di indirizzo 'Contenuti del Rapporto Ambientale per la pianificazione locale)

² (Disposizioni per l'integrazione della procedura di valutazione ambientale strategica nei procedimenti di pianificazione territoriale e urbanistica ai sensi della legge regionale 5 dicembre 1977 n.56 -Tutela e uso del suolo)

Gli interventi previsti dalla Variante risultano tutti compatibili stante la tipologia delle modifiche previste con la normativa e l'articolazione della classificazione acustica.

	CLASSE I - aree particolarmente protette
	CLASSE II - aree ad uso prevalentemente residenziale
	CLASSE III - aree di tipo misto
	CLASSE IV - aree di intensa attività umana
	CLASSE V - aree prevalentemente industriali
	Fascia di pertinenza acustica delle infrastrutture dei trasporti
	Fascia di pertinenza acustica delle infrastrutture dei trasporti
	ZT n Zone destinate ad attività temporanee



Classificazione acustica comunale vigente, i riquadri indicano le aree di Variante

Si rimanda alla relazione di compatibilità acustica riportata in allegato alla Verifica di assoggettabilità alla VAS.

5 .VERIFICHE DI COMPATIBILITA' CON PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

Il presente capitolo tratta la necessaria *verifica di coerenza e compatibilità* con i disposti della pianificazione sovraordinata che riguardano le aree di Variante.

La Variante non presenta conflitti con la pianificazione sovra-ordinata, come viene meglio specificato a seguire in ordine ai seguenti strumenti analizzati:

- PTR - Piano Territoriale Regionale approvato con DGR n. 122-29783 del 21 luglio 2011
- PPR - Piano Paesaggistico Regionale approvato con D.C.R. n. 233-35836 del 3 ottobre 2017
- PTP - Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Cuneo, approvato marzo 2009.

5.1 PTR - Piano Territoriale Regionale

La Giunta regionale con deliberazione n. 122-29783 del 21 luglio 2011 ha approvato il nuovo Piano Territoriale Regionale (PTR). Esso sostituisce il PTR approvato nel 1997 ed è stato redatto in totale coerenza metodologica e normativa con il PPR. Il PTR ed il PPR sono atti diversi ma complementari di un unico processo di pianificazione territoriale e paesaggistica volto al riconoscimento, gestione, salvaguardia, valorizzazione e riqualificazione dei territori della Regione.

Si tratta di uno strumento prevalentemente di tipo strategico, rispetto al quale la presente Variante Parziale non modifica le strategie del PRG vigente, non presenta incompatibilità e né prevede ricadute.

L'area di Manta ricade nell'AIT n.28 -Saluzzo, ambito complesso che mette in gioco un sistema articolato di strategie, di cui solo una minima parte (a seguire evidenziate in grigio) coinvolge la presente Variante, ma si deve rilevare che in nessun caso le scelte della Variante stessa possono confliggere con le linee programmatiche del PTR che seguono:

Valorizzazione del territorio

Conservazione e gestione del patrimonio ecologico-ambientale (Po, Monviso), paesaggistico, storico-architettonico (in particolare: centri storici di Saluzzo e Revello, castelli di Manta e Lagnasco, borgate alpine) e culturale (lingua e tradizioni occitane).

Conservazione del patrimonio boschivo naturale della montagna, dei suoli agricoli nella pianura e tutela delle risorse idriche. Messa in sicurezza idraulica della fascia fluviale del Po e del Varaita.

Controllo e riordino della dispersione urbana a nastro nella fascia pedemontana.

Valorizzazione degli insediamenti produttivi attraverso attivazione di nuove APEA.

Presenza di formazione secondaria e universitaria.

Creazione di posti di lavoro nelle basse e medie valli (tra cui: filiera del legno e mobile) al fine di mantenere il presidio demografico nella montagna interna.

Recupero della rete ferroviaria secondaria interprovinciale come sistema parametropolitano.

Potenziamento della formazione scolastica superiore nel settore frutticolo, del legno-mobile e della gestione ambientale.

Risorse e produzioni primarie

Il Saluzzese pedemontano come polo di servizi gestionali, logistici, commerciali, scolastici e tecnologici dell'area della frutticoltura di qualità, che si estende anche agli AIT di Pinerolo, Savigliano e Cuneo.

Zootecnia integrata nel sistema cuneese.

Piani di utilizzo e governo del patrimonio forestale per l'utilizzo del legname e di biomasse per energia. Lo stesso con biogas da reflui (in rete con AIT Carmagnola, Savigliano, Fossano, Cuneo e Mondovi).

Ricerca, tecnologia, produzioni industriali

Sistema locale dell'industria e dell'artigianato del legno: promozione del distretto del mobile artistico (Saluzzo) e della filiera legno-mobile (valle Varaita).

Messa in rete con le altre analoghe filiere locali della Regione, accesso a servizi di trasferimento tecnologico, formazione e design, potenziamento delle iniziative commerciali e fieristiche.

Distretto del lapideo di Barge-Luserna S.G.: promozione dell'organizzazione distrettuale assieme all'AIT Pinerolo (versante della bassa valle Pellice).

Trasporti e logistica

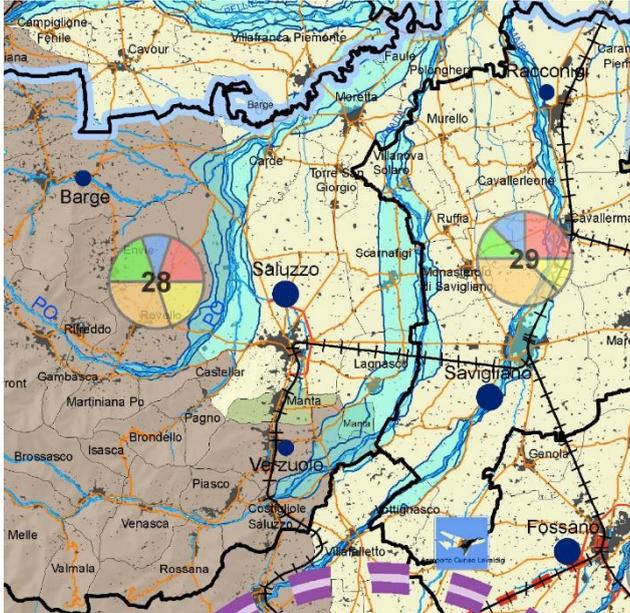
Bretella di collegamento Saluzzo-Savigliano-Marene.

Turismo

Valorizzazione del patrimonio storico-architettonico, culturale paesaggistico e naturalistico (v. sopra), inserito in circuiti turistici di eccellenza sia transfrontalieri (Queyras, Alpes de Provence), sia provinciali (montagna cuneese, Langhe).

Integrazione del turismo con la promozione di produzioni tipiche locali (frutta, latticini), dell'artigianato di eccellenza e delle manifestazioni fieristiche connesse, in particolare mobili e antiquariato.

Estratto Tavola Progetto del PTR



Alla pianificazione locale il PTR demanda inoltre il rispetto dell'art. 31 'Contenimento del consumo di suolo', in relazione al quale, in assenza della definizione delle soglie definite dalla pianificazione provinciale, il consumo di suolo ad uso insediativo consentito ai comuni per ogni quinquennio non potrà superare il 3% della superficie urbanizzata esistente.

La Variante prevede, come descritto al precedente capitolo 3.4.2 di non incidere sul consumo di suolo come individuato dallo studio regionale Monitoraggio del Consumo di Suolo in Piemonte - Edizione 2015" approvato con D.G.R. n 34 - 1915 del 27.07.2015, nella misura di 123 ha. Ciò premesso la modifica n.3 l'unica che incide sul consumo di suolo nella misura di 0,44 ha ovvero 0,36% rispetto al 3% ammesso (3,69 ha), risulta quindi compatibile con l'art 31 del PTR.

In sintesi, quindi rispetto al Piano Territoriale Regionale (2011), non risultano incompatibilità in relazione alle ipotesi prefigurate dalla presente Variante.

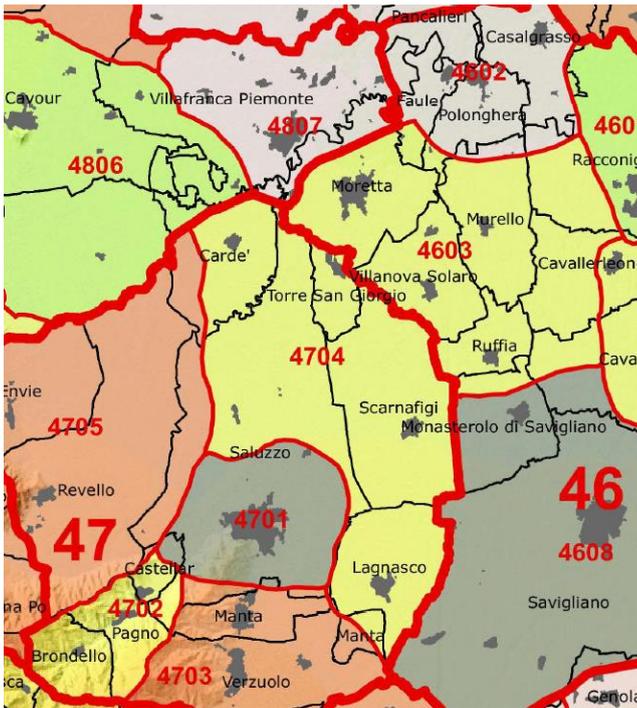
5.2 PPR - Piano paesistico regionale

La Regione Piemonte ha approvato con D.C.R. n. 233-35836 del 3 ottobre 2017 il Piano Paesaggistico Regionale (PPR), ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs. 42/04), entrato in vigore con la fine dell'anno 2017; esso rappresenta 'lo strumento principale per fondare sulla qualità del paesaggio e dell'ambiente lo sviluppo sostenibile dell'intero territorio regionale'. L'obiettivo è la tutela e la valorizzazione del patrimonio paesistico, naturale e culturale.

Il PPR articola le conoscenze e le valutazioni, gli obiettivi, le indicazioni strategiche e gli indirizzi normativi, in "ambiti di paesaggio" e ne deriva un'articolazione normativa che si organizza per: le regole per ambiti di paesaggio, le regole per beni e componenti, le regole per le reti. Le norme del PPR, come già quelle del PTR, si articolano in norme: per indirizzi, per direttive e per prescrizioni ovvero disposizioni, con diretta efficacia conformativa sul regime giuridico dei beni oggetto del Piano, che regolano gli usi ammissibili e disciplinano le trasformazioni consentite.

Il territorio comunale di Manta (cfr. tav. P3) appartiene all'Ambito di Paesaggio AP n. 47 "Saluzzese", il quale a sua volta è suddiviso in cinque Unità di Paesaggio UP: 4701, 4702, 4703, 4704, 4705 di cui sotto, connotate dalla presenza rilevante di ambiti naturali/rurali a media rilevanza e buona integrità. Il comune di Manta ricade quasi completamente nell'unità 4703 Fascia Val Varaita e in minima parte nell'unità 4701 Saluzzo.

Cod	Unità di paesaggio	Tipologia normativa (art. 11 NdA)	
4701	Saluzzo	V	Urbano rilevante alterato
4702	Valle Bronda	VI	Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e buona integrità
4703	Fascia Val Varaita	VII	Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e integrità
4704	Fascia di pianura Lagnasco-Scarnafigi-Cardè	VI	Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e buona integrità
4705	Piana di Revello e Staffarda	VII	Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e integrità



estratto tavola P3

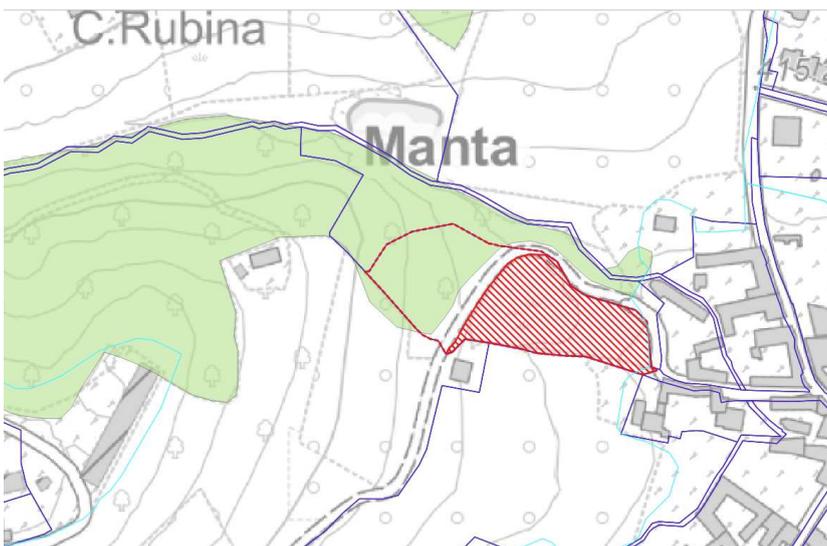
Come risulta dalla tipologia degli interventi previsti che non introducono modifiche alla disciplina in essere e che soprattutto non modificano le destinazioni del PRG operando solo specifiche e/o perfezionamenti delle stesse, le previsioni di variante risultano quindi compatibili con le linee strategiche paesaggistico-ambientali individuate dal P.P.R. e con i relativi obiettivi specifici.

5.2.1 Verifica di compatibilità con il PPR ai sensi del Regolamento Regionale

È stato quindi operato un confronto rispetto ai 'vincoli paesaggistici' ed alle 'componenti paesistiche' intercettate dalle aree oggetto di Variante utilizzando la formulazione prevista dal vigente 'Regolamento regionale recante: "Attuazione del Piano paesaggistico regionale del Piemonte (Ppr), ai sensi dell'articolo 8 bis comma 7 della legge regionale 5 dicembre 1977 n. 56 (Tutela e uso del suolo) e dell'articolo 46, comma 10, delle norme di attuazione del Ppr.".

Verifica compatibilità beni paesaggistici

Le aree in oggetto ricadono in Beni paesaggistici, esclusivamente per quanto riguarda l'area di **modifica n.1** - area 01RR02 nella sua configurazione vigente, la quale ricade nei **Beni ex art 142 del Dlgs42/04 c. 1 lett.g)**



territori coperti da boschi e foreste. L'immagine a lato evidenzia il perimetro attuale e previsto dell'area 01RR02 ed in verde le aree oggetto di tutela.

L'area in oggetto incide quindi nella sua dimensione territoriale vigente su aree boscate, tuttavia la previsione di Variante ne propone una decisa riduzione, che ridefinisce il perimetro dell'area di trasformazione escludendo l'interferenza con le aree boscate riconosciute dalla Carta forestale del 2016.

La parte dell' area 01RR02 di cui si propone l'eliminazione, con solo bordo rosso nell'immagine, viene modificata in area **NA aree di importanza naturalistico**

ambientale, che risulta del tutto compatibile rispetto alla tipologia del Bene paesaggistico presente ovvero l'area boscata.

Si tratta infatti di aree che il Piano vigente individua, ai fini della protezione delle bellezze panoramiche, e sono costituite dalle aree naturali collinari ubicate immediatamente a monte ed a valle del castello di Manta . la disciplina attuale prevede che tali aree :

- debbano essere mantenute all'uso agricolo o all'uso in atto (produttivo agricolo o verde di pertinenza residenziale) e siano soggette a normativa specifica (art. 29 delle Norme vigenti),
- siano individuate come aree di integrazione paesaggistica a norma del 2^a comma dell'art. 24 della L.R. 56/77 e smi
- debbano essere mantenute le essenze vegetali tradizionali e non siano ammesse trasformazioni a colture specializzate diverse da quelle in atto.
- possono concorrere alla determinazione della capacità edificatoria secondo gli indici di fabbricabilità ammessi nelle aree produttive agricole, pur essendo direttamente inedificabili.
- siano ammessi gli interventi per servizi pubblici nei limiti dei vincoli presenti .
- siano inoltre ammessi per le attività agricole presenti, accessori rurali entro i 25 mq, in assenza di strutture preesistenti riutilizzabili e senza operare modifiche alla morfologia dei luoghi, e sempre nel rispetto dei vincoli presenti che nella fattispecie sono rappresentati dal vincolo dell'area boscata.

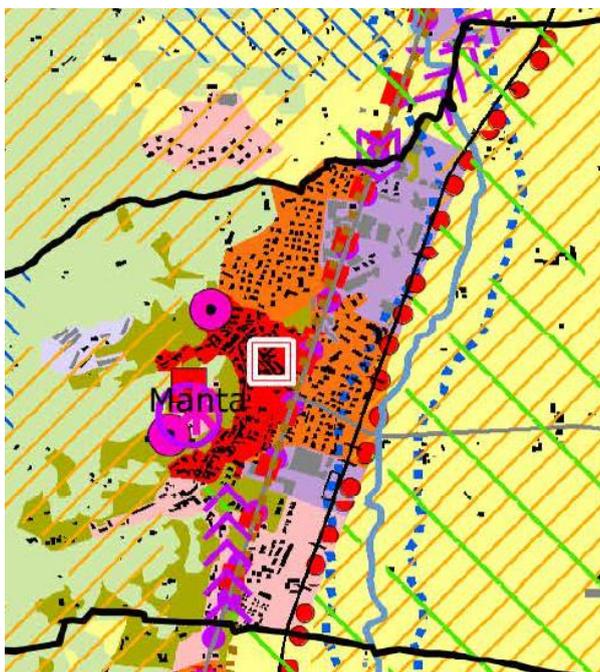
La modifica 1 prevista per la parte stralciata dell'area 01RR02 risulta quindi compatibile con il Bene paesaggistico presente.

Verifica compatibilità con le componenti paesaggistiche

La verifica viene condotta con le modalità previste dal 'Regolamento regionale recante: "Attuazione del Piano paesaggistico regionale del Piemonte (Ppr), ai sensi dell'articolo 8 bis comma 7 della legge regionale 5 dicembre 1977 n. 56 (Tutela e uso del suolo) e dell'articolo 46, comma 10, delle norme di attuazione del Ppr.", utilizzando l'allegato B.

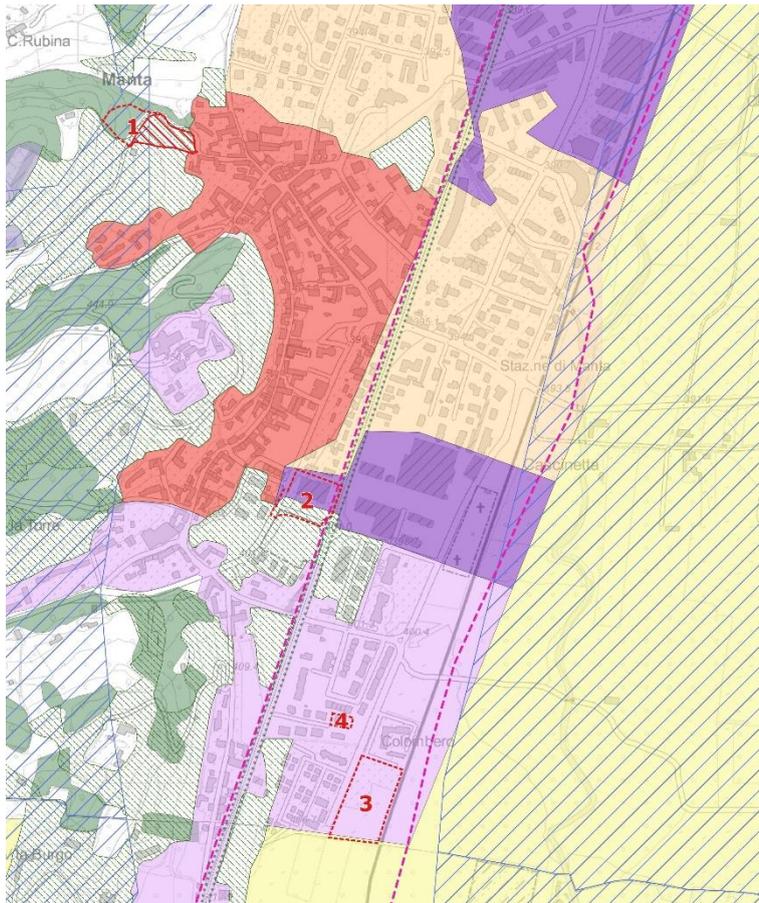
Le componenti paesaggistiche interferite dalle modifiche della Variante sono specificate nell'allegato, attengono alla tavola P4.18 del PPR (di seguito riportata a stralcio) e sono visualizzate nell'immagine che segue redatta appositamente per la Variante e sono le seguenti:

- Art. 16. Territori coperti da foreste e da boschi
- Art. 19. Aree rurali di elevata biopermeabilità c.1 lett.b)-*aree a cespuglieto e pratopascolo*
- Art. 22. Viabilità storica e patrimonio ferroviario, *SS13 Saluzzo-Cuneo e linea ferroviaria*
- Art. 30. Belvedere, bellezze panoramiche, siti di valore scenico ed estetico -*percorsi panoramici- PP SR589 tratto da Saluzzo, Manta a Verzuolo*
- Art. 32. Aree rurali di specifico interesse paesaggistico SV3 Sistemi paesaggistici rurali di significativa varietà e specificità, con la presenza di radi insediamenti tradizionali integri o di tracce di sistemazioni agrarie e delle relative infrastrutture storiche - *SV3 Fascia collinare di Saluzzo-Manta*
- Art. 37. Insediamenti specialistici organizzati (m.i.5)
- Art. 36. Tessuti discontinui suburbani (m.i.4)



estratto tavola P4.18 del PPR
componenti paesaggistiche

Confronto componenti paesaggistiche PPR ed aree Variante



- aree variante
- confronto Componenti paesaggistiche PPR ed aree Variante
- percorsi panoramici
- viabilità storica
- Praterie prato-pascoli cespuglieti
- specificità paesaggistiche SV3
- morfologie insediative
 - m.i. 10
 - m.i. 2
 - m.i. 3
 - m.i. 4
 - m.i. 5
 - m.i. 6
 - m.i. 7
- carta forestale 2016

La Tabella B che segue, di cui al vigente ‘Regolamento regionale:” Attuazione del Piano paesaggistico regionale del Piemonte (Ppr), ai sensi dell’articolo 8 bis comma 7 della legge regionale 5 dicembre 1977 n. 56 (Tutela e uso del suolo) e dell’articolo 46, comma 10, delle norme di attuazione del Ppr.’, fa riferimento ai diversi articoli delle norme di attuazione del PPR, precisando per ognuno di essi se le previsioni della Variante riguardano o meno la relativa componente paesaggistica e limitandosi ad esprimere il giudizio di coerenza per i soli articoli che attengono ai contenuti della Variante. La disciplina del PPR che può interagire con la Variante è indicata in **rosso**.

TABELLA B- REGOLAMENTO

Articolo 16. Territori coperti da foreste e da boschi

Il PPR rileva le aree ricadenti nella Carta forestale regionale del 2016	
<p>Indirizzi comma 6 Per i territori di cui ai commi 1 e 2 i piani locali in coerenza con la normativa forestale vigente provvedono a:</p> <p>a. accrescere l’efficacia protettiva dei boschi, come presidio degli insediamenti e delle infrastrutture da valanghe, cadute massi, dissesto idrogeologico;</p> <p>b. promuovere la gestione forestale sostenibile finalizzata alla tutela degli ecosistemi forestali di valore paesaggistico e naturalistico, con particolare riferimento ai siti di interesse comunitario e ai nodi della rete ecologica riconosciuti dal Ppr;</p> <p>c. conservare e accrescere le superfici boscate, in aree di pianura o collinari con forte presenza di colture agrarie intensive o pressione insediativa;</p> <p>d. salvaguardare la qualità e la naturalità degli ambienti forestali e la permanenza dei valori paesaggistici e storico-documentari;</p> <p>e. tutelare e conservare gli elementi forestali periurbani, definire i bordi urbani e riqualificare le zone degradate;</p> <p>f. disciplinare gli interventi di riqualificazione e recupero delle aree agricole, dei terrazzamenti e dei paesaggi agrari e</p>	<p>Modifica interessata: n.1,</p> <p>la modifica di Variante che ascrive l’area ricadente nella componente alle aree NA risponde per tali aree con la disciplina vigente ai disposti di cui al :</p> <p>-comma 6 punto b, individuandola come <i>aree di importanza naturalistico ambientale</i>,</p> <p>-comma 6 punto c, riconoscendo ed conservando le superfici boscate in area collinare,</p> <p>-comma 6 punto d, salvaguardandole come aree soggette all’art 24 LR56/77.</p> <p>comma 6 punti a, e, f non pertinenti comma 7 non pertinente</p>

<p>pastorali di interesse storico, oggetto di invasione vegetazionale, previa individuazione delle aree interessate.</p> <p><i>comma 7</i> Il Ppr promuove la salvaguardia di:</p> <p>a. castagneti da frutto che, pur non essendo bosco ai sensi della normativa statale e regionale vigente, costituiscono elementi qualificanti del paesaggio rurale, con particolare riferimento ai soggetti di maggiori dimensioni;</p> <p>b. prati stabili, prato-pascoli, aree agricole di montagna e collina, aree umide, brughiere, aree di crinale intervisibili, anche limitando il rimboschimento, l'imboschimento e gli impianti di arboricoltura da legno.</p>	
<p><u>Direttive</u> <i>comma 9</i> a. La pianificazione locale recepisce la disciplina in materia di compensazioni forestali ai sensi dell'articolo 19 della l.r. 4/2009.</p>	<p>La presente Variante parziale non può operare in tal senso essendo una modifica che presuppone una Variante di tipo strutturale o generale. La disciplina di cui alla LR9/2009 è comunque vigente a prescindere dal recepimento (vedi anche comma 13 successivo del PPR) e il PRG prevede già una disciplina specifica sulle compensazioni ambientali di cui all'art 43.3 delle Norme</p>
<p><u>Prescrizioni</u> <i>comma 11</i> I boschi identificati come habitat d'interesse comunitario ai sensi della Direttiva 92/43/CEE e che sono ubicati all'interno dei confini dei siti che fanno parte della Rete Natura 2000 costituiscono ambiti di particolare interesse e rilievo paesaggistico; all'interno di tali ambiti fino all'approvazione dei piani di gestione o delle misure di conservazione sito-specifiche si applicano le disposizioni di cui alle "Misure di conservazione per la tutela dei siti della Rete Natura 2000 in Piemonte" deliberate dalla Giunta regionale.</p> <p><i>comma 12</i> Nei territori di cui al comma 1 gli interventi che comportino la trasformazione delle superfici boscate devono privilegiare soluzioni che consentano un basso impatto visivo sull'immagine complessiva del paesaggio e la conservazione dei valori storico-culturali ed estetico-percettivi del contesto, tenendo conto anche della funzione di intervallo fra le colture agrarie e di contrasto all'omogeneizzazione del paesaggio rurale di pianura e di collina.</p> <p><i>comma 13</i> Nei territori di cui al comma 1, fatto salvo quanto previsto al comma 11 del presente articolo, per la gestione delle superfici forestali si applicano le disposizioni e gli strumenti di pianificazione di cui alla l.r. 4/2009 e i relativi provvedimenti attuativi.</p>	<p>Modifica interessata: n.1, comma 11 non pertinente comma 12 e 13 vigono come prescrizioni prevalenti e sono, per il caso specifico, assolti dall'art 29 delle Norme relativo alle zone NA</p>
Articolo 19. Aree rurali di elevata biopermeabilità	
<i>Il PPR rileva praterie, prato-pascoli, cespuglieti (tema areale presente prevalentemente in montagna e in collina);</i>	
<p><u>Direttive</u> <i>comma 10</i> Nelle aree di cui al comma 1, lettere a., b., c. i piani locali possono prevedere nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali solo quando sia dimostrata l'inesistenza di alternative basate sul riuso e la riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti; in particolare è da dimostrarsi l'effettiva domanda, previa valutazione del patrimonio edilizio esistente e non utilizzato, di quello sotto-utilizzato e di quello da recuperare. Nelle aree di cui al comma 1, lettera d. deve essere garantita la conservazione degli aspetti peculiari del paesaggio caratterizzato dalla presenza delle formazioni lineari di campo esistenti.</p>	<p>Modifiche interessate: n.1, 2</p> <p>La modifica di Variante non introduce nessuna nuova area rispetto a quanto già in vigore -vedi area 02RR01- nel piano approvato, ma ne riduce per contro drasticamente la dimensione territoriale passando da 7300 mq a 4000 mq di Superficie territoriale (-45%) e le potenzialità edificatorie passano da 4800 mq di SUL a 800 mq di SUL (-83%).</p> <p>Si aggiunge che la modifica marginale che riguarda i servizi scolastici di cui alla modifica 2 non attiene ad aree a cespuglieto ma ad aree da tempo destinate ad impianti scolastici e nella fattispecie a verde ad esse collegato.</p>
Articolo 12. Viabilità storica e patrimonio ferroviario	
<i>Il PPR rileva il tracciato della SS13 Saluzzo-Cuneo (SP589) e linea ferroviaria</i>	
<p><u>Indirizzi</u> <i>comma 2</i> Gli interventi sul sistema della viabilità storica, previsti dagli strumenti di pianificazione, sono tesi a garantire la salvaguardia e il miglioramento della fruibilità, della riconoscibilità dei tracciati e dei manufatti a essi connessi, favorendone l'uso pedonale o ciclabile o comunque a bassa intensità di traffico, anche con riferimento alla Rete di connessione paesaggistica di cui all'articolo 42.</p>	<p>Modifica interessata: n.2, 3,</p> <p>comma 2, comma 4 punto a/b :</p> <p>La modifica 1 che intercetta la viabilità storica nel tratto in oggetto opera nella direzione di una qualificazione degli spazi pubblici e quindi del tracciato esistente (vedi art 35 ter punto luoghi) una qualificazione del tracciato e della fruibilità dello stesso.</p> <p>La modifica 3, è volta appunto a permettere una migliore distribuzione delle potenzialità ammesse e garantire l'adeguato distacco dalla linea ferroviaria,</p>

<p><u>Direttive</u> <u>comma 4</u> Per quanto individuato al comma 1 e al comma 3, i piani locali:</p> <p>a. disciplinano gli interventi in modo da assicurare l'integrità e la fruibilità d'insieme, il mantenimento e il ripristino, ove possibile, dei caratteri costruttivi, morfologici e vegetazionali, con particolare riferimento alle eventuali alberate, caratterizzanti la viabilità;</p> <p>b. sottopongono i manufatti edilizi o di arredo interessati a una normativa specifica che garantisca la leggibilità dei residui segni del loro rapporto con i percorsi storici, anche con riferimento alla valorizzazione di alberature, sistemi di siepi, recinzioni, cippi, rogge, canali significativi, oppure alla riduzione di impatti negativi di pali e corpi illuminanti, pavimentazioni, insegne, elementi di arredo urbano e di colore.</p>	
Articolo 30. Belvedere, bellezze panoramiche, siti di valore scenico ed estetico	
<i>Il Piano rileva: percorsi panoramici nello specifico la viabilità della SR589 tratto da Saluzzo, Manta a Verzuolo</i>	
<p><u>Direttive</u> <u>comma 3</u> In relazione ai siti e ai contesti di cui al comma 1, i piani locali, fatte salve le previsioni dell'articolo 2, comma 6 delle presenti norme e degli articoli 140, comma 2, 141 bis, 152 e 153 del Codice, provvedono a:</p> <p>-individuare e dimensionare adeguati bacini visivi a tutela della fruibilità visiva degli aspetti di bellezza panoramica tra quelli segnalati negli Elenchi di cui all'articolo 4, comma 1, lettera e., nonché dei beni tutelati ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lettere a. e d., del Codice;</p> <p>-definire criteri e modalità realizzative per aree di sosta attrezzate, segnaletica turistica, barriere e limitatori di traffico, al fine di migliorarne la fruibilità visiva e limitarne l'impatto;</p> <p>-definire le misure più opportune per favorire la rimozione o la mitigazione dei fattori di criticità e per assicurare la conservazione e la valorizzazione dei belvedere e delle bellezze panoramiche;</p> <p>-definire le misure di attenzione da osservarsi nella progettazione e costruzione di edifici, attrezzature, impianti e infrastrutture e nella manutenzione della vegetazione d'alto fusto o arbustiva, in riferimento:</p> <p>-al controllo dell'altezza e della sagoma degli edifici, degli impianti e della vegetazione, e di ogni altro elemento interferente con le visuali, con particolare attenzione alle strade di crinale e di costa;</p> <p>-alla conservazione e valorizzazione degli assi prospettici e degli scorci panoramici lungo i tracciati stradali di interesse storico documentario o paesaggistico-ambientale, evitando la formazione di barriere e gli effetti di discontinuità che possono essere determinati da un non corretto inserimento paesaggistico di elementi e manufatti quali rotonde, sovrappassi, mancati allineamenti, cartellonistica pubblicitaria, nonché assicurando la continuità degli elementi che costituiscono quinte visive di sottolineatura delle assialità prospettiche con i fulcri visivi (costituiti anche dalle alberature o dalle cortine edilizie), anche tramite regolamentazione unitaria dei fronti e dell'arredo urbano.</p> <p>-subordinare, a seguito dell'individuazione in sede di adeguamento al Ppr dei bacini visivi di cui al comma 3, lettera a., per i siti di cui al comma 1 non dichiarati di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 o 157 del Codice, ogni intervento trasformativo ricadente in tali bacini che possa, per dimensione, elevazione, forma, colore, materiali e collocazione, incidere significativamente sulla visibilità, leggibilità e riconoscibilità delle bellezze d'insieme e di dettaglio di cui al comma 1, alla redazione di uno studio di inserimento paesaggistico valutato da parte dell'amministrazione preposta all'autorizzazione dell'intervento; tale verifica deve prendere in considerazione l'insieme delle relazioni evidenziate al comma 1 nella loro più ampia estensione spaziale e deve tenere conto degli effetti cumulativi che possono prodursi in relazione a modificazioni di carattere antropico, paesaggistico o naturale; i contenuti e le modalità valutative dello studio sono definiti, in relazione alle specificità dei territori interessati, in sede di</p>	<p>Modifica interessata n.2</p> <p>Comma 3: la modifica introdotta conferma la linea del vigente PRG che è volta a rimuovere una significativa criticità in un punto che anche il PRG considera importante per la percezione del paesaggio urbano e collinare e per il riconoscimento identitario dei luoghi La disciplina di cui all'art 35 ter prevede e conferma i punti <i>assetto qualitativo e luogo</i> che si muovono esattamente nella linea della direttiva del PPR.</p> <p>L'ultimo alinea del comma 3 non è pertinente al caso in oggetto.</p>

<p>adeguamento dei piani locali al Ppr; nel caso di interventi in ambito tutelato ai sensi della Parte terza del Codice, tali analisi devono essere ricomprese all'interno della relazione paesaggistica di cui al DPCM 12 dicembre 2005.</p>	
<p>Articolo 32. Aree rurali di specifico interesse paesaggistico</p>	
<p><i>Il PPR individua nella porzione posta ad est del sito del castello quale SV3 Sistemi paesaggistici rurali di significativa varietà e specificità, con la presenza di radi insediamenti tradizionali integri o di tracce di sistemazioni agrarie e delle relative infrastrutture storiche - SV3 Fascia collinare di Saluzzo-Manta</i></p>	
<p><u>Direttive</u> <i>comma 4</i> I piani locali e, per quanto di competenza, i piani delle aree protette, anche in coerenza con le indicazioni del Ptr:</p> <p>a. disciplinano le trasformazioni e l'edificabilità nelle aree di cui al comma 1, al fine di contribuire a conservare o recuperare la leggibilità dei sistemi di segni del paesaggio agrario, in particolare ove connessi agli insediamenti tradizionali (contesti di cascine o di aggregati rurali), o agli elementi lineari (reticolo dei fossi e dei canali, muri a secco, siepi, alberate lungo strade campestri);</p> <p>b. definiscono specifiche normative per l'utilizzo di materiali e tipologie edilizie, che garantiscano il corretto inserimento nel contesto paesaggistico interessato, anche per la realizzazione di edifici di nuova costruzione o di altri manufatti (quali muri di contenimento, recinzioni e simili).</p>	<p>Modifica interessata n.1 Comma 4: La modifica intercetta in modo marginale ed apparentemente casuale l'area SV3 che essendo disegnata a scala non di dettaglio, dovrebbe essere adeguata alla caratterizzazione del contesto paesaggistico. La variante parziale non è ovviamente la sede per operare tale interpretazione. La disciplina dell'area 02RR01 è comunque volta sia per quanto riguarda la definizione dei parametri edilizi (altezze, n. piani), rimodellazione dei suoli e urbanistici (potenzialità ammesse) previsti che nelle indicazioni prestazionali e qualitative (tipologie edilizie) a rispondere alla direttiva di cui al punto a e b del PPR.</p>
<p>Articolo 36. Tessuti discontinui suburbani (m.i. 4)</p>	
<p><i>Il PPR riconosce i Tessuti discontinui suburbani nell'insediamento di Manta</i></p>	
<p><u>Indirizzi</u> <i>comma 3</i> I piani locali garantiscono:</p> <p>a. la definizione e il rafforzamento dei bordi dell'insediamento con potenziamento dell'identità urbana attraverso il disegno di insieme del fronte costruito e delle eventuali infrastrutture adiacenti;</p> <p>b. il potenziamento della riconoscibilità e dell'identità di immagine dei fronti urbani, con particolare riferimento a quelli di maggiore fruibilità dagli assi di ingresso, con piani di riqualificazione e progetti riferiti alle "porte urbane" segnalate e alla sistemazione delle aree di margine interessate dalle nuove circonvallazioni e tangenziali, attraverso il ridisegno dei "retri urbani" messi in luce dai nuovi tracciati viari;</p> <p>c. l'integrazione e la qualificazione dello spazio pubblico, da connettere in sistema continuo fruibile, anche con piste ciclo-pedonali, al sistema del verde.</p>	<p>Modifiche interessate n.3, 4 La modifica 4 risulta inessenziale ai fini dell'applicazione dell'art 36 del PPr stante la tipologia della stessa- Comma 3 -punto a: La modifica 3 conferma e perfeziona un'area destinata a completare il bordo urbano ed il fronte costruito, -punto b, c non applicabili al caso in oggetto</p>
<p><u>Direttive</u> <i>comma 5</i> Nelle aree di cui al comma 1 i piani locali stabiliscono disposizioni atte a conseguire:</p> <p>a. il completamento dei tessuti discontinui con formazione di isolati compiuti, concentrando in tali aree gli sviluppi insediativi necessari per soddisfare il fabbisogno di nuova residenza, compatibilmente con i caratteri distintivi dei luoghi (geomorfologici e vegetazionali), evitando il consumo di suolo in aree aperte e rurali, potenziando l'integrazione con gli ambiti urbani consolidati;</p> <p>b. la configurazione di sistemi di aree fruibili, a verde alberato, con funzione anche di connettività ambientale nei confronti dei parchi urbani, da ricreare mantenendo la maggior parte delle aree libere residuali inglobate nelle aree costruite;</p> <p>c. il mantenimento delle tracce dell'insediamento storico, soprattutto nel caso di impianti produttivi, agricoli o industriali, e delle relative infrastrutture;</p> <p>d. la ricucitura del tessuto edilizio esistente, prevedendo adeguati criteri per la progettazione degli interventi, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale;</p> <p>e. la valorizzazione dei sistemi di ville di cui all'articolo 26 presenti all'interno dell'area;</p> <p>f. eventuali processi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 34, comma 5.</p>	<p>comma 5 -punto a : la modifica 3 conferma un'area che risponde a quanto previsto al punto in oggetto. -punto b.c : le direttive non sono applicabili al caso in oggetto trattandosi di aree già destinata alla trasformazione, nella quale l'obiettivo è rendere compatibile l'insediamento con la fascia ferroviaria ottenendone un adeguato e qualificato distanziamento. -punto c: attiene all'area interclusa tra 03CR16 e 03CR15 che viene riconosciuta e conservata dal PRG vigente con ampi margini pertinenziali. La Cascina Colombero è peraltro recentemente stata recuperata a fini residenziali con intervento di ristrutturazione. -punto d : si richiama quanto detto al punto b e si rimanda alla norma per il 03CR16 in termini di compensazioni, che vengono dettagliate e raccordate in modo puntuale ad aree di desigillazione in ambito collinare. -punto e, f non pertinenti</p>

Articolo 37. Insediamenti specialistici organizzati (m.i. 5)	
<i>Il PPR riconosce i tessuti m.i.5 nell'area di modifica 2</i>	
<p><u>Direttive</u> <i>comma 4</i></p> <p>Per le aree di cui al comma 1 i piani territoriali provinciali e i piani locali stabiliscono disposizioni, tenendo conto dei seguenti criteri:</p> <p>a. sono ammissibili interventi di riuso, completamento e ampliamento in misura non eccedente al 20% della superficie utile lorda preesistente all'adozione del Ppr oppure, se in misura maggiore, subordinatamente alle seguenti condizioni:</p> <ol style="list-style-type: none"> I. siano ricompresi in progetti estesi alla preesistenza e volti al perseguimento degli obiettivi di cui al comma 2; II. rientrino in un ridisegno complessivo dei margini, degli spazi pubblici, delle connessioni con il sistema viario, del verde e delle opere di urbanizzazione in genere, indirizzato a una maggiore continuità con i contesti urbani o rurali, alla conservazione dei varchi, nonché al contenimento e alla mitigazione degli impatti; <p>b. eventuali nuove aree per insediamenti specialistici possono essere previste dai piani territoriali provinciali e dai piani locali, in funzione dell'area di influenza, localizzate prioritariamente all'esterno dei beni paesaggistici e in modo da non pregiudicare la salvaguardia delle componenti tutelate ai sensi delle presenti norme, e tali da rispettare le seguenti condizioni:</p> <ol style="list-style-type: none"> I. sia dimostrata l'impossibilità di provvedere al reperimento delle superfici necessarie attraverso il riordino, il completamento e la densificazione dell'esistente; II. non interferiscano con i varchi, con i corridoi di connessione ecologica o con aree di particolare capacità d'uso o pregio per le coltivazioni tipiche, di cui agli articoli 20, 32 e 42; III. non determinino la necessità, se non marginale, di nuove infrastrutture o incrementi della frammentazione ecosistemica e paesaggistica; IV. sia prevista la contestuale realizzazione di adeguate aree di verde pubblico o a uso pubblico, per mitigare o compensare gli impatti paesaggistici ed ambientali. <p><i>comma 5</i></p> <p>Ai fini del recupero e della riqualificazione delle aree produttive costituiscono riferimento per la progettazione degli interventi le linee guida per le Aree produttive ecologicamente attrezzate (Apea), adottate con DGR 28 luglio 2009, n. 30-11858.</p> <p><i>comma 6</i></p> <p>I piani locali possono prevedere la riconversione degli insediamenti specialistico organizzati mediante i processi di rigenerazione urbana di cui agli articolo 34 comma 5.</p>	<p>Modifiche interessate n.2</p> <p>Comma 4 e comma 5: non applicabili al caso in oggetto in quanto non viene riconfermato nella destinazione produttiva</p> <p>Comma 6: applicabile . si rimanda alle specifiche condizioni poste nel sito rispetto alle altre componenti.</p>

Complessivamente la Variante parziale è coerente/compatibile e rispetta le disposizioni del PPR.

5.3 PTP – Piano territoriale provinciale della Provincia di Cuneo

Il PTP di Cuneo è approvato dal marzo 2009. Il PTP di Cuneo organizza la propria struttura in stretta sintonia con l'articolazione del PTR/1997, pur introducendo alcuni elementi di innovazione e molti di approfondimento alla parte strategica. Il PRG con la Variante strutturale n.2/2019 ha operato una verifica di coerenza in ottemperanza dell'art.18 del PTP stesso, che prevede l'adeguamento complessivo in sede di revisione o il *nel caso di una variante strutturale ai sensi del 4° comma dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i. limitatamente a quelle che producono gli effetti di cui alla lettera a) del medesimo 4° comma*. La variante non ha quindi potuto adeguare lo strumento al PTP.

Anche nel caso della presente situazione si tratta di una Variante parziale art. 17 c.5) e quindi si verificherà la coerenza per le parti direttamente interessate alle norme del PTP. Il P.T.P. ha valenza paesistico-ambientale ai sensi e per gli effetti del 3° comma dell'art. 4 della L.R. 56/77 e s.m.i. e dell'art 57 del D.Lgs. 112/98 così come richiamato dall'art. 145, comma 1 del D.Lgs. 42/2004.

La tavola del PTP relativa agli Indirizzi di Governo del Territorio (IGT) individua nel comune di Manta quanto segue.

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)³.

La tavola del PTP Caratteri territoriali e paesistici individua nel comune di Manta quanto segue.

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 ad 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.

La Variante strutturale VS2/2019 era stata quindi valutata come compatibile e coerente nel suo insieme. Si procede quindi alla verifica di coerenza rispetto alle 4 modifiche della presente Variante in funzione delle componenti interrelate alle aree di Variante.

Compatibilità del PRG con gli articoli delle Norme del PTP coinvolti dalle aree di modifica.

Rispetto quindi agli articoli citati dalle istruzioni specifiche fornite dalla Provincia ai fini della coerenza rispetto alle specifiche aree di Variante, si precisa quanto segue rispetto alle interrelazioni con le aree di Variante, voci evidenziate in rosso:

Art. 2.1 - Beni soggetti alla disciplina paesistica. Presente in modifica 1

Art. 2.2 - Boschi e Foreste – comma 2: presente in modifica 1 (vedi a seguire)

Art. 2.3 - Laghi e corsi d'acqua – comma 2 e parte comma 3 : non presenti (nelle aree di Variante).

Art. 2.4 - Zone umide non presente

Art. 2.7, Il Sistema delle Aree Protette e la Rete Ecologica Provinciale, 2.8 Parchi e riserve naturali e 2.9 - Aree di individuazione della rete Natura 2000 –

Art. 2.10 - Aree Naturali Protette di Interesse Locale (ANPIL): non presente

Art. 2.11 - Paesaggi agrari di interesse culturale – comma 1: non presenti

Art. 2.12 - Beni culturali – comma 1: non presenti

Art. 2.13 - Centri storici – comma 2: non presente

Art. 2.14 - Beni culturali isolati – comma 3: non presenti

Art. 3.1 - Rete urbana provinciale :non presente

Art. 3.2 - Aree ad alta fertilità e a forte specializzazione produttiva : presente nella modifica 3

Art. 3.5 - Dimensionamento dei P.R.G.: non interferente con la Variante parziale

Art. 3.6 - Aree produttive di interesse sovracomunale – commi 1 e 2: non presenti

Art. 3.8 - Poli funzionali e Reti territoriali dei servizi – commi 3 e 4 e commi da 7 a 9: non presenti

Art. 3.9 - Dotazioni territoriali e standard urbanistici – comma 2: non presente

Art. 3.10 - Infrastrutture per la mobilità e le comunicazioni – comma 1:non presente.

Art. 3.11 - Rete ferroviaria – commi 1 e 3: non presente

Art. 3.12 - Rete autostradale – commi da 1 a 3 e comma 5: non presente

Art. 3.13 - Rete stradale – comma 1, 3 e 4: presente per la modifica 2

Art. 3.14 - Rete di fruizione escursionistica e sportiva – commi 1 e 3: non presente,

Dettaglio dei temi che presentano interrelazioni con le aree di Variante

- Art. 2.2 Boschi e Foreste. Il tema è interrelato alla sola modifica 1. Il PRG vigente già individuava le zone boscate, sia a livello cartografico, sia a livello normativo, nella parte ovest del territorio (collina). L'attuale Variante Strutturale ha riconfermato le perimetrazioni presenti, riportandole sulla tavola n. 1 Territorio Comunale, scala 1: 5.000 e sulla tav. n. 2 Territorio Urbano, scala 1: 2.000. Era stata svolta una indagine di sovrapposizione tra il PTP (nello specifico la tavola CTP), il PPR (tav. P2) e il PRG che risulta, per l'area in oggetto, superata dalla prevalenza dalla successiva indicazione del PPR

³ Descrizioni tratta da tav.9 Adeguamento al piano territoriale provinciale VS2/2019, che non necessitano rettifiche essendo state condivise e non essendo intercorse modifiche significative ai tessuti urbani

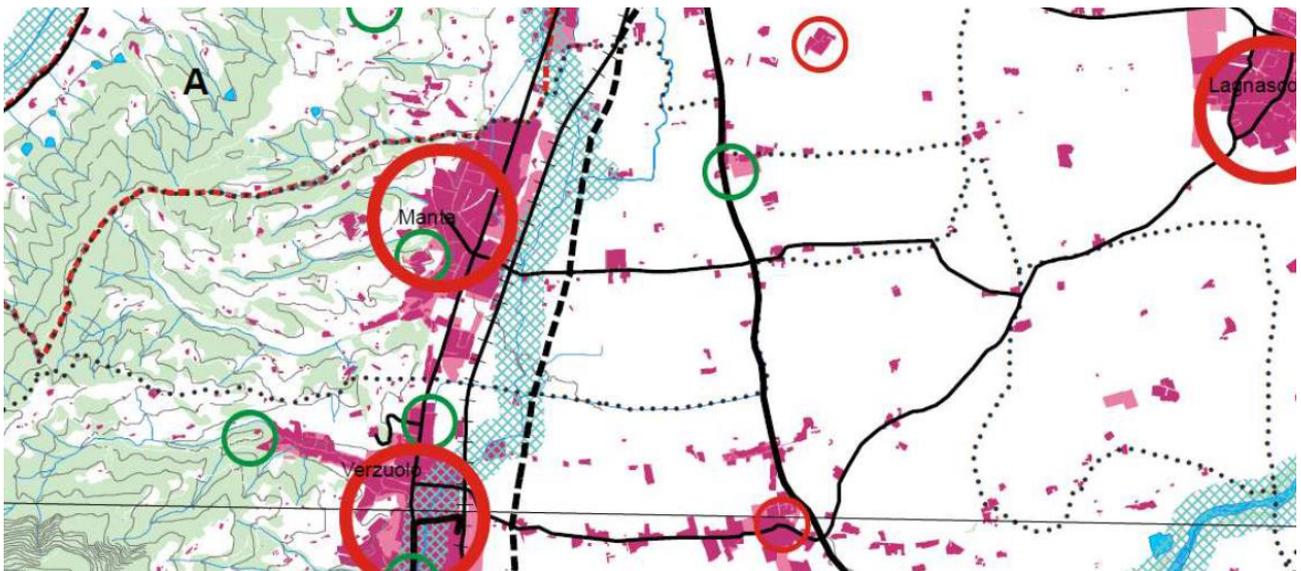
(carta forestale del 2016 e PPR 2017) nel frattempo approvato.

La disciplina di PRG nel caso specifico- come si è detto- si rifà all'art 21 ART. 21. norme per il sistema delle risorse naturali/, comma 21.3. Zone a vincolo idrogeologico e zone boscate e più in dettaglio rimanda all'art Art 29. -NA *aree di importanza naturalistico ambientale* che dettaglia ulteriormente le peculiarità ambientali dell'area

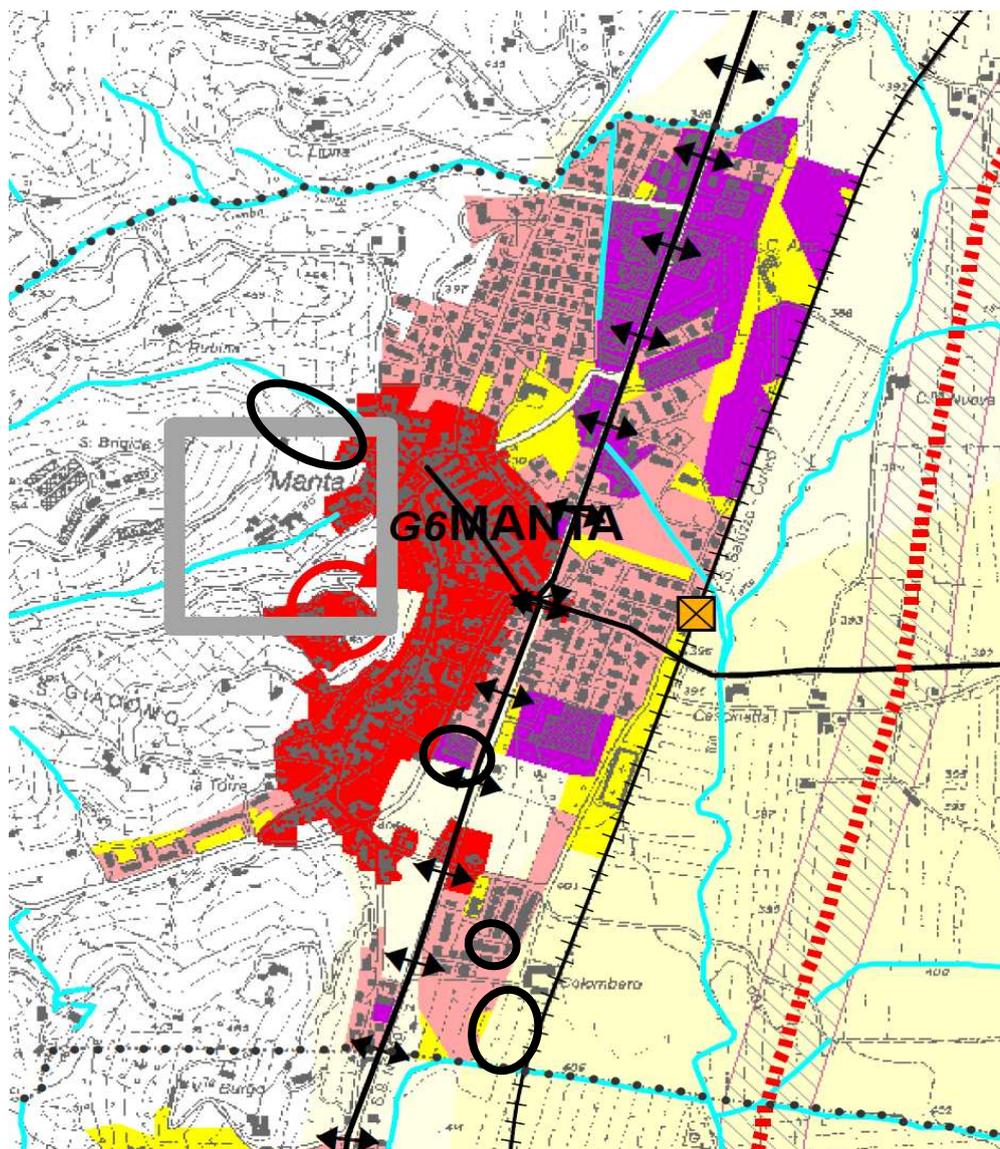
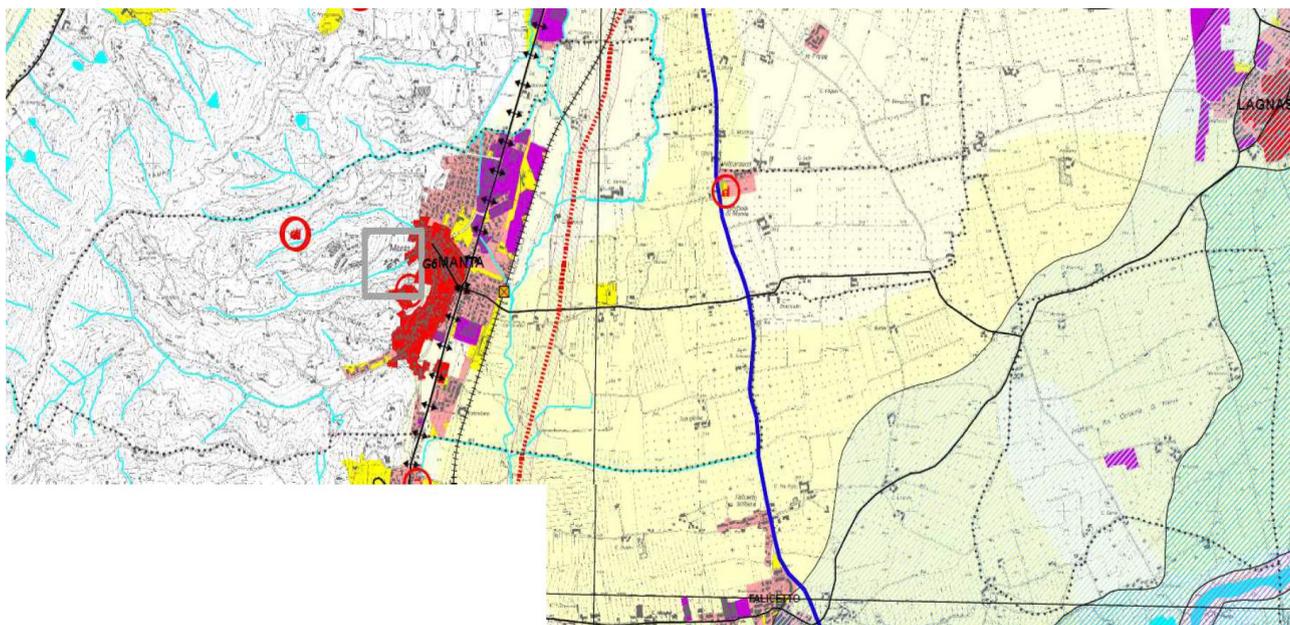
- Art. 2.1 - Beni soggetti alla disciplina paesistica. Si rimanda a quanto sopra trattandosi del Bene paesaggistico di cui si Dlgs 42/04 art 142 c.1.
- Art. 3.2 - Aree ad alta fertilità e a forte specializzazione produttiva. Il tema è interrelato alla sola modifica 3. La modifica attiene ad un modesto ampliamento di quanto già previsto dal PRG vigente (VS2/2019), giudicato coerente con il PTCP che risulta compatibile con l'obiettivo di minimizzazione in funzione della specifica localizzazione e qualità delle aree coinvolte.
- Art. 3.13 - Rete stradale – comma 1, 3 e 4. Il tema è interrelato alla sola modifica 2. Il riferimento è ai 'tessuti stradali da riqualificare caratterizzati da interferenze di particolare rilievo e criticità con i tessuti urbanizzati' per i quali realizzare prioritariamente progetti di compatibilizzazione ed inserimento ambientale dell'infrastruttura, anche attraverso la formazione di PRUIS. La scelta della Variante come già quella del PRG vigente sono in linea con gli obiettivi di riqualificazione del PTC.

Nel complesso quindi, rispetto alla documentazione disponibile del Piano Territoriale Provinciale di Cuneo, non risultano incompatibilità in relazione alle ipotesi prefigurate dalla presente Variante.

Stralcio cartografia del PTP di Cuneo - Carta dei caratteri territoriali e paesistici- CTP



Stralcio cartografia del PTP di Cuneo – Carta degli indirizzi di governo del territorio IGT e dettaglio



ALLEGATO PARERE PROVINCIA DI CUNEO
Determina Dirigenziale n. 474 del 28/03/2024