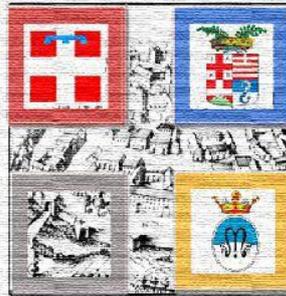


REGIONE PIEMONTE PROVINCIA CUNEO

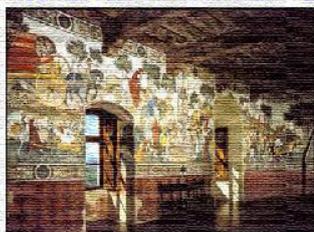


COMUNE DI MANTA



# PIANO REGOLATORE GENERALE VARIANTE STRUTTURALE

V.S. 2/15



COMMA 4 ARTICOLO 17 LR 56/77 SMI

## PROGETTO PRELIMINARE

# ADEGUAMENTO PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE

Tav. N. **0.9**

Adozione DCC n. .... del .....  
Aggiornamento SETTEMBRE 2017

Responsabile del Procedimento

.....

Sindaco

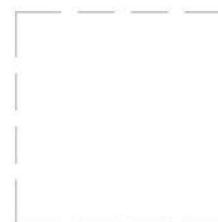
.....

Segretario Comunale

.....

Architetto  
Silvia Oberto

Architetto  
Enrico Rudella



Collaborazione Arch. Chiara Cambiano



COMUNE DI MANTA

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

VARIANTE STRUTTURALE 2/15  
AI SENSI DELL'ART. 17 DELLA L.R. 56/77 e s.m.i.

PRG

Adeg.  
P.T.P.

Settembre 2017

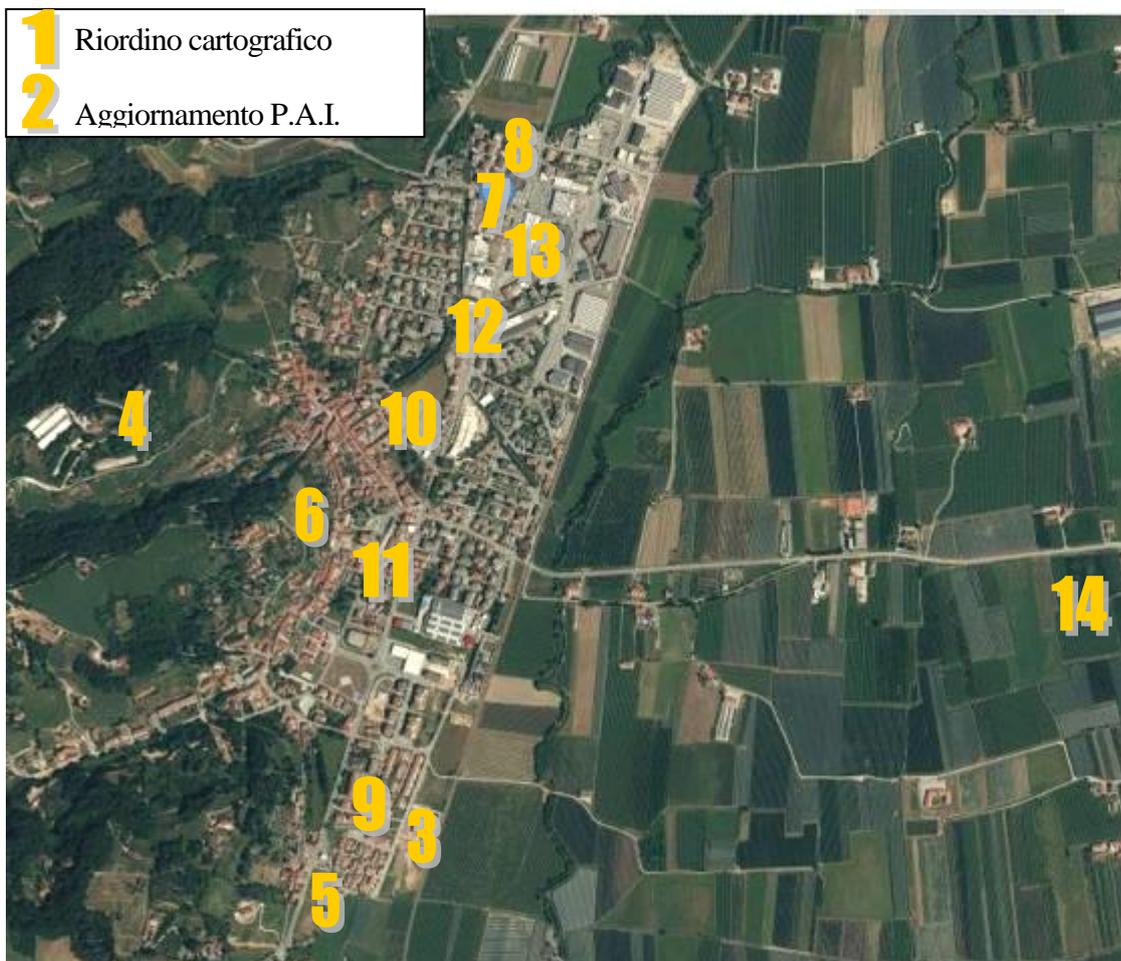
# ADEGUAMENTO P.T.P.

## 1. Premessa di verifica di compatibilità con Piano Territoriale Provinciale

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

Successivamente sono state adottate 9 Varianti Parziali, ai sensi dell'art.17 comma 5 della L.R. 56/77, che non hanno modificato: l'impianto strutturale del PRG vigente, e le modificazioni introdotte in sede di approvazione; la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale in modo significativo, o comunque senza generare statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale: Non hanno ridotto né aumentato la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi di cui alla presente legge; non hanno 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.

### INDICAZIONE DEGLI OGGETTI IN VARIANTE



## Finalità e obiettivi della Variante Strutturale

La Variante in oggetto si prefigge le seguenti finalità:

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

- ✓ di contenuto relativamente solo alle modifiche di variante;
- ✓ di forma non prescrittiva ma illustrativa relativamente ad una lettura facilitata degli elaborati.

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

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

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

- ✓ L.R. n. 56/77 – Circolare P.G.R. n. 16/URE del 18.07.1989
- ✓ Circolare P.G.R. n. 7/LAP del 8.05.1996 e relativa Nota Tecnica Esplicativa
- ✓ Verifica di compatibilità idraulica ed idrogeologica ai sensi dell'art. 18 della Deliberazione n. 1/99 dell'Autorità di Bacino del fiume Po: "Adozione del progetto di piano stralcio per l'assetto idrogeologico".

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

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

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

- ✓ Conferma ridotta della zona di recupero residenziale, con indicazione della parte in edificazione
- ✓ Riconoscimento di area di Recupero in Perequazione
- ✓ Riconversione in agricolo di tutta la restante parte dell'area.

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

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

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

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

8. Individuazione di area di completamento residenziale in porzione libera di lotto, non soggetta a precedente vincolo per edificabilità esistente.
9. Individuazione di area di completamento residenziale in porzione libera di lotto intercluso, non soggetta a precedente vincolo per edificabilità esistente, dotato di opere di urbanizzazione e accessibilità.
10. Previsione di “Dinamiche di Azione” per un uso rispettoso dell’ambito collinare e dei luoghi esistenti, attraverso l’individuazione di Itinerari di percorrenze e di Centro di Ricevimento. Promozione di attività correlate e funzionali, sia di servizio e di supporto logistico, sia ricreative, sportive, escursionistiche, sia di risvolto economico produttivo locale o attrattivo turistico.
11. Riqualificazione di area produttiva di assestamento con riutilizzo a destinazione d’uso residenziale mista commerciale direzionale. Prescrizioni di assetto qualitativo di luogo urbano. L’intervento può altresì accogliere, come localizzazione di destinazione, eventuali consistenze fabbricative in trasferimento da zone collinari ambientalmente critiche.
12. Riqualificazione della strada provinciale come asse strategico di valenza urbana, ambientato ed arredato come luogo capace di armonizzare sia il traffico veicolare sovracomunale sia l’avvicinamento diretto degli abitanti e dei visitatori ai centri nodali.
13. Trasformazione di parte di area residenziale di assestamento (ACR) in area residenziale di completamento edilizio(CR) con sigla 02CR18bis, per sostituzione edificio esistente.
14. Ampliamento, subordinato a PEC, di area per nuovi impianti agricoli industriali esistente. per necessità di sviluppo di attività aziendale

Si specifica inoltre che **non** sono previsti interventi in Variante relativi a:

- variazioni per gli edifici e per gli ambiti territoriali sottoposti a vincolo di tutela ambientale “ex Galassini – DM 01/08/1985”;
- variazioni per edifici e per ambiti territoriali sottoposti a vincolo idrogeologico – RD 3267/1923;
- procedure di VIA
- incidenza sulla tutela esercitata ai sensi dell’art. 24 LR 56/77 smi (interventi centro storico).

## **Pianificazione sovraordinata: Piano Territoriale della Provincia di Cuneo PTP**

L'adeguamento del piano locale al Piano Territoriale Provinciale viene redatto ai sensi dell'art. 1.8 delle Norme del P.T.P.

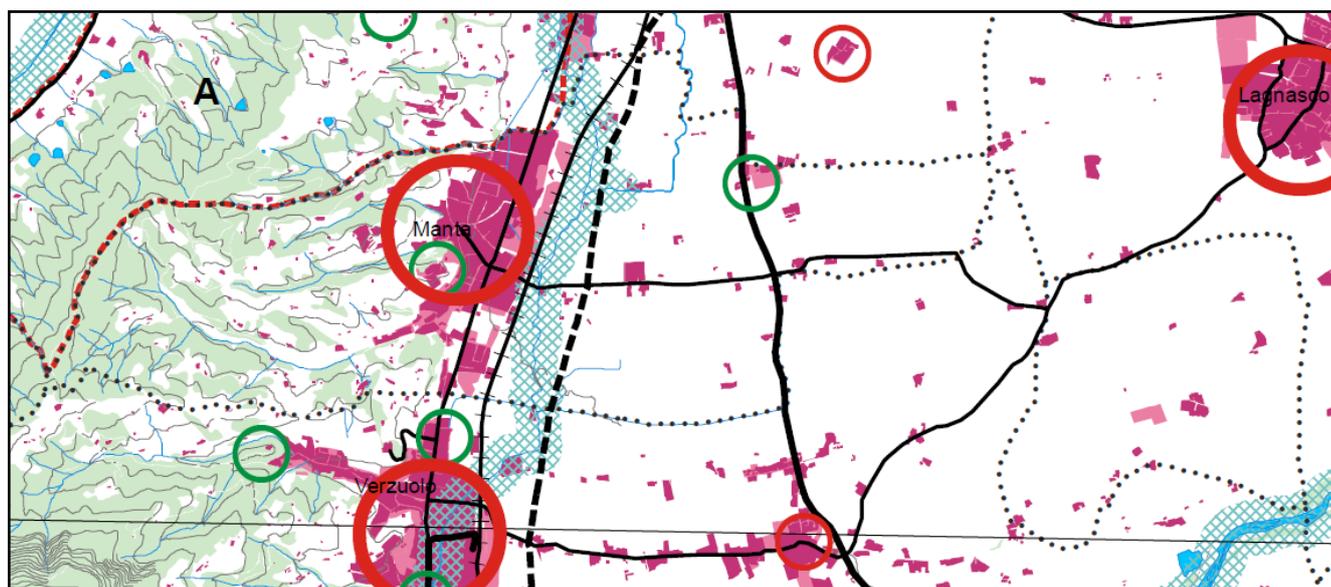
I criteri e le scelte alla base della Variante Strutturale 2/15 attuano le politiche individuate dal P.T.P. per il comune di Manta.

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

**Dall'analisi degli elaborati tecnici (tavole e relazione), per il territorio comunale di Manta, emergono i seguenti aspetti che sono stati oggetto di verifica e hanno definito i criteri di valutazione delle scelte di Piano.**

### **CARTA DEI CARATTERI TERRITORIALI E PAESISTICI**

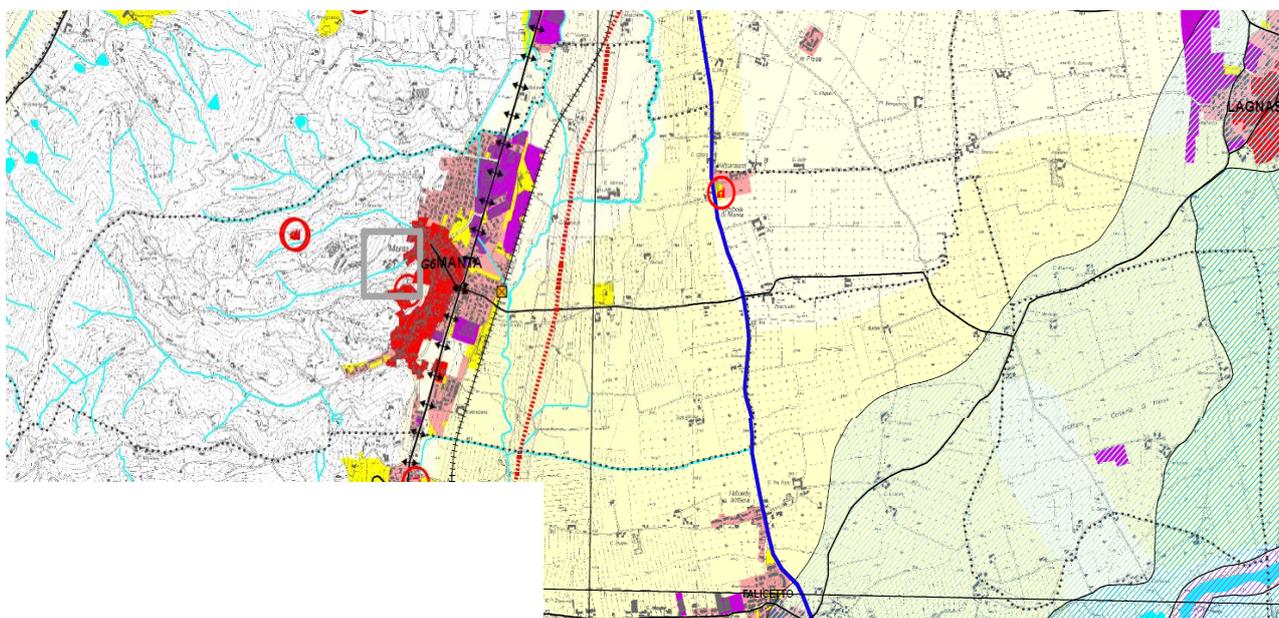
Nella zona collinare ad est sono individuate delle aree boscate, mentre dal rivo Torto è inserita una fascia fluviale per i corsi d'acqua di interesse regionale (si trova anche un piccolo lembo della fascia del fiume Varaita ad est). Il capoluogo, identificato come area insediata come gli altri nuclei 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.



Stralcio carta CTP per il comune di Manta.

## CARTA DEGLI INDIRIZZI DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Il capoluogo di Manta è suddiviso in diverse tipologie: verso la parte sud e la collina troviamo un'area urbana a matrice storica, concentrate soprattutto verso nord le aree produttive, mentre per la restante parte si individuano delle aree prevalentemente residenziali e i servizi. La strada provinciale che taglia il paese è individuata come un tessuto stradale da riqualificare, mentre è evidenziata la rete ferroviaria esistente e la stazione. La zona pianeggiante è inserita nella capacità di uso dei suoli classe I (suoli privi di limitazioni), mentre quella collinare nella classe II (suoli con moderate limitazioni). Nella parte est, verso Lagnasco, sono individuati i limiti agli insediamenti fluviali, con una fascia B e una C. Sono presenti due beni religiosi e uno per il castello, identificato anche come struttura per manifestazioni culturali, religiose, sportive, spettacolari (G6).



Stralcio carta IGT per il comune di Manta.

### PAESAGGI INSEDIATIVI

Il capoluogo rientra negli ambienti insediativi urbani e rurali a dominante costruita e tessuto discontinuo, mentre la maggior parte del territorio nell'ambiente insediativo rurale delle colture specializzate.

Nella zona collinare si trovano degli ambienti insediativi rurali delle colture agricole marginali e degli ambienti alpini a dominante forestale, localmente interessati da insediamenti rurali.

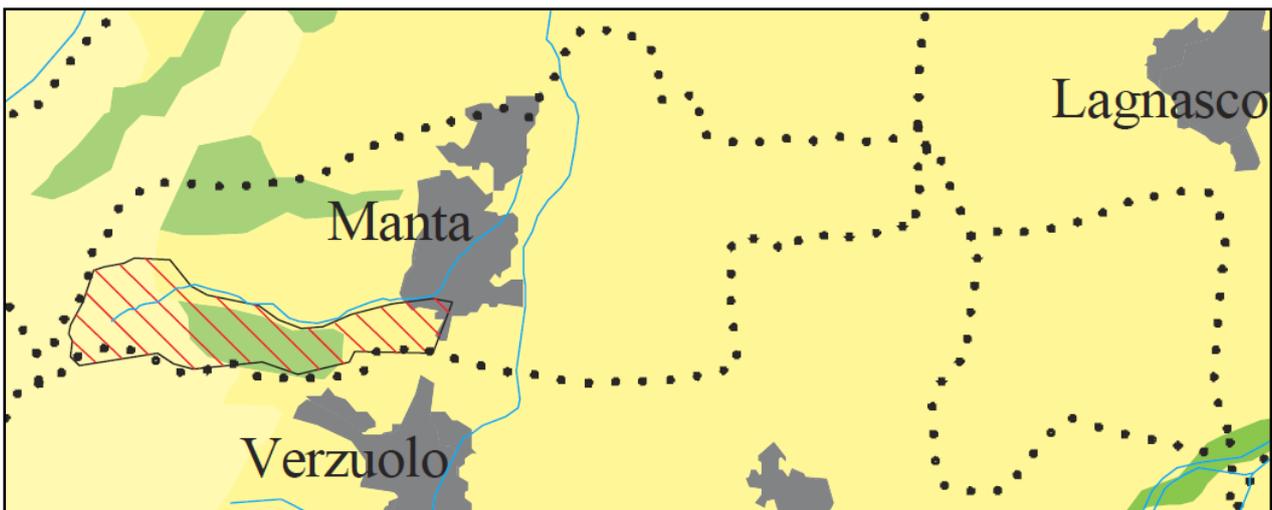
Sul confine est è inserito un centro frazionale, mentre la Gerbola è identificata come un nucleo rurale ed alpino.



### NATURALITA' DELLA VEGETAZIONE

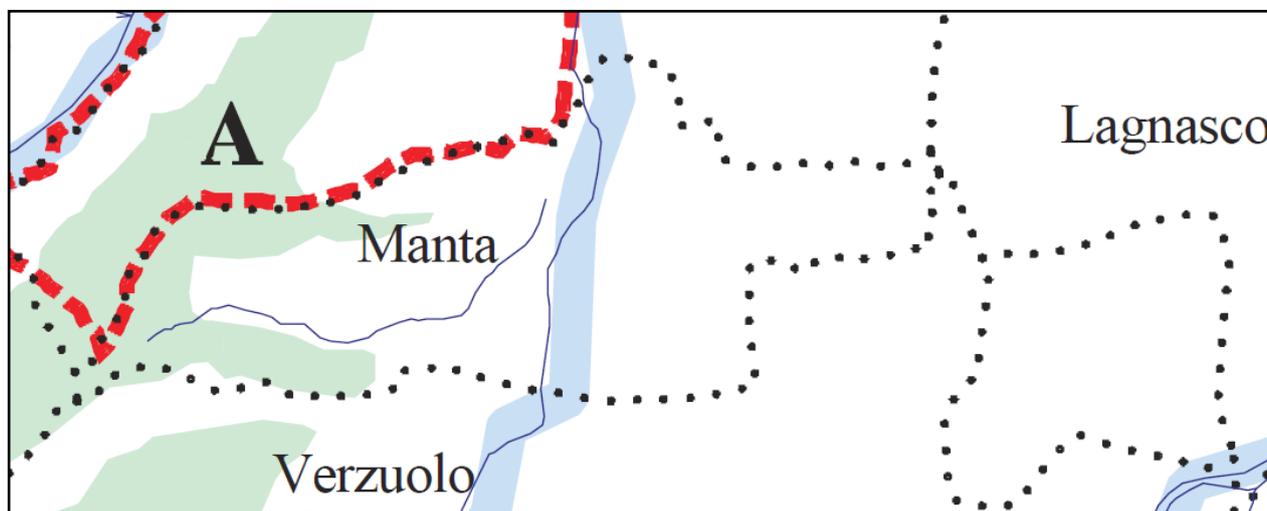
Il territorio di Manta è classificato come grado 4, artificializzazione massima; una piccola zona a nord- ovest è inserita in classe 3, artificializzazione alta, mentre altre zone collinari sono individuate come grado 1, naturalità alta. A sud- ovest è individuata un'oasi naturalistica.

Il capoluogo è identificato come area urbanizzata.



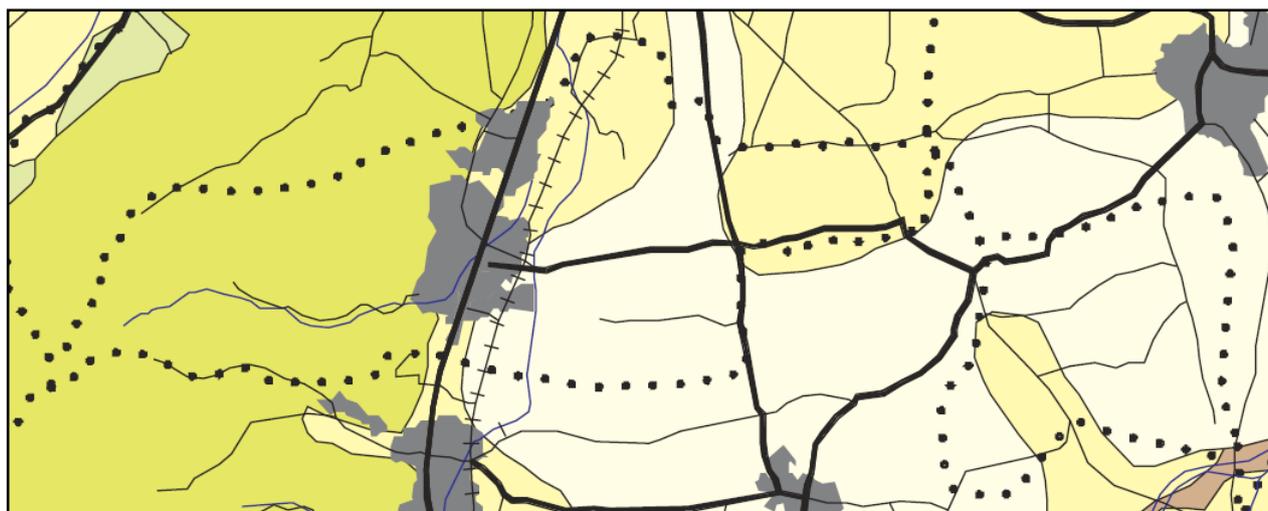
### CARTA DELLE TUTELE PAESISTICHE

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



### CAPACITA' D'USO DEI SUOLI

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



## **Compatibilità del PRG con i seguenti i seguenti articoli delle Norme del PTP.**

Il paragrafo presente dimostra come il PRG è adeguato al PTP sia nei criteri e nelle scelte adottate nelle Norme di Attuazione sia nella cartografia, attraverso la rappresentazione grafica di previsioni e temi di particolare interesse per l'adeguamento. Alcuni articoli sono di particolare valore poiché richiamano una serie di normative sovraordinate che, a loro volta, rimandano a disposizioni di legge direttamente applicabili nei tempi e nei modi previsti.

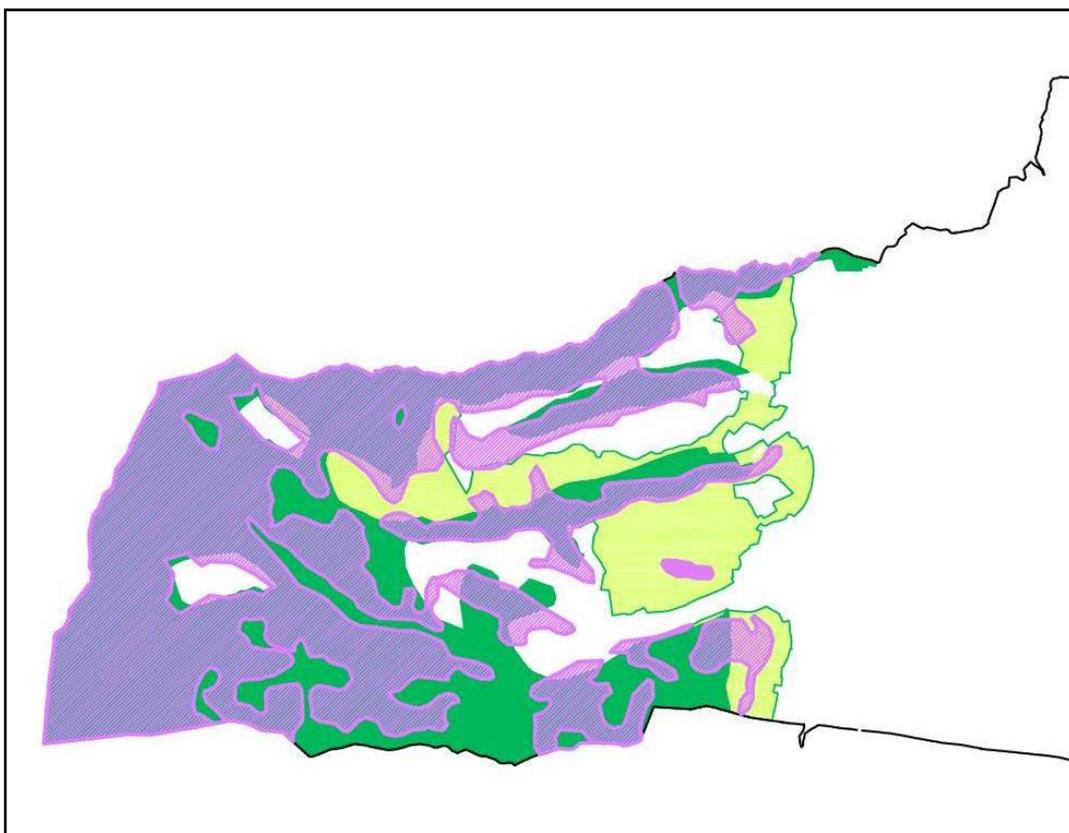
### **art. 2.2 Boschi e Foreste**

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.

È stata comunque svolta una indagine di sovrapposizione tra il PTP (nello specifico la tavola CTP), il PPR (tav. P2) e il PRG. I due piani sovracomunali coincidono per la maggior parte.

Si riscontra inoltre una corrispondenza tra le aree boscate individuate dal PRG, seppur con alcune differenze, dovute soprattutto alla diversa scala di rappresentazione. In un paio di zone, il PRG non individua aree boscate (come invece la cartografia sovraordinata), ma aree di importanza naturalistico- ambientale.



SOVRAPPOSIZIONE PTP- PRG

In violetto i boschi individuati dalla tavola CTP del PTP, in verde scuro le zone boscate del PRG e in verde chiaro le aree di importanza naturalistico ambientale.



Per quanto riguarda la normativa, il paragrafo 2.3 delle NdA di Variante ha confermato quanto già indicato precedentemente dal PRG:

**ART. 21. NORME PER IL SISTEMA DELLE RISORSE NATURALI.**

21.3. Zone a vincolo idrogeologico e **zone boscate**.

Nelle porzioni di territorio soggette a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 30 dicembre 1923, n. 3267, dell'art. 5 del R.D. 13 febbraio 1933, n. 215, valgono le limitazioni imposte dall'art. 30 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni nonché i disposti della L.R. 45/89 e della L.490/99.

Nelle aree individuate in classe IIIa sulla carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica è esclusa ogni possibilità di edificazione.

Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico vale quanto indicato dall'articolo 31 della L.R. 56/77.

Per le aree e singoli edifici ricadenti nella classe IIIb si richiamano le limitazioni d'uso di cui alla Circolare 7/LAP/96 e successiva N.T.E. pubblicata sul B.U.R. n. 5/2000.

Si fa specifico riferimento alla relazione geologica di P.R.G.C. ed alle indicazioni ivi contenute.

Nelle aree individuate in classe II sulla citata carta, nel rispetto delle prescrizioni relative alle aree operative in cui ricadono, ogni intervento è subordinato a preventiva indagine geologico-tecnica estesa ad un ambito sufficientemente ampio del settore collinare circostante che verifichi ed attesti l'idoneità dei siti agli usi ed alle opere previste e determini, qualora se ne riscontri l'esigenza, specifiche prescrizioni operative.

## art. 2.3 Laghi e corsi d'acqua

### art. 4.1 Fasce fluviali e altre limitazioni idrogeologiche (PSFF, PAI)

La Variante è corredata da allegati grafici e normativi dello studio geologico – tecnico e dello studio idraulico in fase di realizzazione. Inoltre ha acquisito lo studio bidimensionale della Regione Piemonte, anno 2011, delle aree allagabili del Torrente Varaita che supera ed aggiorna le vigenti Fasce Fluviali. Lo studio del territorio ha comportato la realizzazione della nuova cartografia tematica di P.R.G. riferita sia al quadro geologico, morfologico ed idrogeologico generale, sia alla zonizzazione del territorio, d'indirizzo e programmazione delle scelte urbanistiche, seguendo le fasi operative previste dalla Circolare P.G.R. n.7/LAP.

Il P.R.G. vigente è adeguato alla CPGR n. 7/LAP, dal momento che con D.G.R. n. 63-5679 del 25.03.2002, risulta che il Comune di Manta rientra tra quelli da esonerare dalla verifica di compatibilità al PAI. Ai sensi dell'art. 18 della Legge 18.05.89 n.183, con la documentazione geologica tecnica della presente Variante si procede all'aggiornamento del quadro del dissesto del territorio comunale, basandosi su rilievi di maggior dettaglio ed analisi di compatibilità idraulica condotte con le procedure raccomandate dal PAI.

Sulla cartografia di PRG (tav. n. 1 e tav. n. 2) sono individuati i corsi d'acqua principali e minori, con le relative fasce di rispetto. Per ulteriore specificità e dettaglio, gli allegati geologici comprendono la tav. n. 4 “Carta del Reticolo Idrografico naturale ed artificiale e relative fasce di rispetto”; i corsi d'acqua sono stati individuati come:

- corsi d'acqua principali a sedime demaniale e compresi nell'elenco delle acque pubbliche;
- corsi d'acqua principali, con una loro porzione finale a sedime demaniale;
- canali e bealere di pianura, rii e fossi collinari.

Per ulteriori dettagli si rimanda ai seguenti elaborati: “Relazione e normativa geologica”, tav. 6 geologica (citata in precedenza), tav. 2 “Carta geomorfologica dei dissesti, della dinamica fluviale e del reticolo idrografico minore” e all'art. 21.2 “Fasce di rispetto per le sponde dei fiumi e torrenti” delle Norme di Attuazione – Testo coordinato (tav. n. 4).

Pertanto si è proceduto a verificare la perimetrazione, la posizione e lo stato evolutivo dei corsi d'acqua, arrivando ad ottenere uno strumento di facile leggibilità, ma soprattutto aggiornato.



Legenda tav. 1 e tav. 2 urbanistiche

representazione	CORSO D'ACQUA	CARATTERISTICHE	NORMATIVA DA APPLICARSI
	Rlo Torto e Rlvo Tagllata Torrente Varaita	Nr. 379 (Torto) e 347 (Varaita) dell'elenco delle acque pubbliche (G.U.R.I. n.257/1900) con sedime demaniale per l'intero tratto.	R.D. n.523/1904; metri 10,00 dalla sponda incisa. L.R. n.56/77, art. 29.
	Combale Santo, Rio S.Leone, Rlvo S.Brlglda, Rlvo Valcrosa	Sedime demaniale per una parte delle loro aste, fino alla confluenza con Il Canale del Molino: ➔ Inizio tratto demaniale. ☒ Fine tratto demaniale.	R.D. n.523/1904; metri 10,00 dalla sponda incisa. L.R. n.56/77, art. 29.
	Canale del Molino	Sedime non demaniale.	metri 4,00 dal ciglio del canale o sponda incisa.
	Canale Marchisa	Sedime non demaniale.	metri 5,00 dal ciglio del fosso o sponda incisa.

Stralcio tav. 6 geologica

Inoltre l'art. 21.6 "Normativa tecnica di carattere geologico" è stato completamente stralciato e riscritto, specificando quali sono le classi di rischio idrogeologico presenti (individuato anche sulla tav. 5 "Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e della idoneità all'utilizzazione urbanistica). Pertanto è stato svolto un lavoro di sintesi e di interpretazione di vari dati analitici il cui risultato finale è la zonizzazione del territorio nelle classi di propensione al dissesto, previste dalla Circolare P.G.R. n.7/LAP dell'8.05.1996 e relativa Nota Tecnica Esplicativa. Sono stati inoltre specificati gli interventi possibili per ogni classe geologica (IIa, IIb, III indifferenziata, III-A1, III-A2, III-B2).

### **art. 2.13 Centri storici**

Il PTP classifica il centro storico di Manta come di medio valore regionale di rango C, individuando anche un'area urbana a matrice storica. Il PRG vigente è compatibile con queste previsioni: infatti, sia a livello cartografico che normativo, individua, valorizza e tutela il Centro Storico.

Da un punto di vista della destinazione urbanistica sono presenti due tipologie:

- SR Area di Importanza Storico- Artistica (art. 30 NdA): area comprendente il Castello, l'antica Parrocchia e alcuni edifici nei pressi degli stessi;
- DR Area di Importanza Documentario – Paesaggistica (art. 31 NdA): area nel confermato perimetro del centro storico, a valle del Castello, comprendente l'ambito di più antico insediamento. Per questi edifici sono state aggiornate, quando necessario, le tipologie di intervento.

	SR Area di importanza storico-artistica	art. 30
	DR Area di importanza documentario- paesaggistica	art. 31

Sulla tavola di dettaglio, tav. n. 3 "Area di importanza storico artistica e documentario paesaggistica", scala 1:1.000, sono riportati gli interventi possibili edificio per edificio.

In tutte le tavole urbanistiche (tav.1, tav.2, tav.3) sono evidenziati gli edifici vincolati secondo il D.Lgs. 42/04 e secondo l'art. 24 della LR 56/77 e smi.

	Perimetro area di importanza storico artistica (centro storico)	
	Perimetro area di importanza documentario paesaggistica	
	Edifici vincolati D.Lgs 42/04 ex L. 1089/39	L
	Edifici art. 24 L.R. 56/77 e s.m.i.	

Inoltre sono riconosciute anche le aree verdi private di elevato valore ambientale e i luoghi: l'identificazione di queste zone permette di riqualificare gli spazi liberi esterni, le aree di pertinenza, i percorsi pubblici o ad uso pubblico, di tutelare le alberature esistenti, i giardini, le piazze, le strade, i vicoli. Il PRG non guarda quindi solo alle costruzioni, ma anche agli spazi.

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

Gli interventi previsti dal P.R.G. ed integrati con la VS 2/2015 sono: ricomposizione volumetrica con recupero ambientale, riqualificazione formale ambientale, luogo (di seguito si riporta un estratto delle NdA in cui si specificano tali interventi).

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

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

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

#### **art. 2.14 Beni culturali isolati**

Il PTP identifica due beni religiosi e uno per il castello, mentre il PRG ne evidenzia un numero maggiore individuando sulla cartografia sia i beni culturali nel concentrico, sia quelli isolati: sono riscontrabili edifici di architettura religiosa, di architettura rurale e civile.

All'art. 22 delle NdA del PRG sono elencati tutti i beni storico-artistici; pertanto tale elenco permette di avere un quadro completo degli immobili e degli elementi singoli da tutelare, ma anche degli interventi da attuare. Inoltre, come detto nel paragrafo precedente, sulla cartografia sono individuati con apposita simbologia gli edifici vincolati secondo il D.Lgs. 42/04 e secondo l'art. 24 della LR 56/77 e smi.

- Tutte le chiese e cappelle anche private	
- CASTELLO e pertinenze	- Via Castello
- Casa SCARAMOZZINO (facciata est)	- Via Garibaldi
- Casa RICCATI	- Via Roma
- Casa MENEGHELLO (Arco di San Giorgio)	- Via Garibaldi
- Casa PASCHETTA	- P.zza Mazzini
- Proprietà BONO (affresco)	- Via Garibaldi
- Casa SISMONDI	- Via Maero
- Casa SELLA	" "
- Casa MAERO-SISMONDI	" "
- Casa MAERO	" "
- Casa BRACCO	- Via Castello
- Casa SEGRE	" "
- Casa BALLATORE	" "
- Casa MARETTO	- Via Roma
- Casa ARRO'; Casa Morello (Lazzareto)	- Via Saluzzo
- Casa VASSALLO	" "
- Proprietà BERARDO (Ghiacciaia)	" "
- Casa CRAVERO	- Via Garibaldi
- Casa LOMBARDI DI LOMBORGO	- Via Saluzzo

- Casa CRAVETTO	- Via Garibaldi
- Casa ALPI	" "
- Proprietà RUMAZZA (Mulino)	" "
- Casa ARNAUDO	- Via Dante
- Cascina BIGO	- Via Gerbola
- Cascina AIA (scala)	- Via Valerano
- Proprietà CIRASO - Cascina (scala)	- Via Galimberti
- Proprietà BELLINO (decoro parietale)	- Via Garibaldi
- Proprietà LANTERMINO (decoro parietale)	" "
- Proprietà MOREL	- Via Dante
- Cascina Bo	- Via Gerbola
- Cascina Gullino	- Strada Prov. Manta-Lagnasco
- Cascina Bongiovanni	- Strada Reg. Laghi di Avigliana
- La Fabbrica	- Via San Leone
- Il Galletto	- Via Collina

Elenco art. 22 Nda

### **art. 3.4 Aree a dominante costruita**

L'attuale Variante Strutturale al PRG ha riconfermato le aree per gli insediamenti urbani residenziali, produttivi e di servizio, andando ad inserire alcune modifiche di carattere puntuale. Ha però introdotto importanti novità volte a individuare alcune porzioni di territorio oggetto di progetti di riqualificazione urbana, puntando sulla qualità formale, sociale ed ecologica degli spazi pubblici. È stato infatti aggiunto un articolo alle Nda, il 7.9, in cui sono individuate delle previsioni di "Dinamiche di Azione" per un uso rispettoso dell'ambito collinare e dei luoghi esistenti, attraverso l'individuazione di Itinerari di percorrenze e di Centri Nodali. Il tutto volto a promuovere attività correlate e funzionali, sia di servizio e di supporto logistico, sia ricreative, sportive, escursionistiche, sia di risvolto economico produttivo locale o attrattivo turistico. Attività tutte accomunate dalla peculiarità del benessere per il semplice stare, per la sosta o per la contemplazione. Si prevedono dei luoghi, ambientalmente e architettonicamente riconoscibili, come spazi aperti o costruiti, funzionali alla vita di relazione: un progetto coordinato all'interno di un programma generale, attento al rapporto tra attività residenziali e produttive, terziarie e turistiche, infrastrutturali e di servizio. L'obiettivo è quello di migliorare la qualità ambientale dell'esistente, attraverso la proposta di interventi di recupero, di riqualificazione e anche di connessione infrastrutturale tra le varie parti dell'abitato; concorre pure al recepimento, a livello prescrittivo, di comportamenti che consentano l'attuazione della tutela dei luoghi e della loro armonizzazione ambientale. Gli interventi sono subordinati alla formazione e alla approvazione di uno Strumento Urbanistico Esecutivo ai sensi dell'art. 32 L.R. 56/77 e smi, Piano Particolareggiato o Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale di cui alla L.R. n. 18/1996, per il possibile concorso di più soggetti operatori e pluralità di fonti di finanziamento, pubbliche e private. Progettualità quindi di luoghi, per una consapevole ed efficace interpretazione dell'urbanistica e della gestione del territorio, rivolta: all'equilibrio tra contenimento del consumo dei suoli e sviluppo delle attività lavorative locali; alla tutela dell'assetto idrogeologico, delle risorse naturali, agricole e ambientali; alla salvaguardia del patrimonio storico-artistico e paesaggistico; alla riqualificazione dei tessuti edilizi di recente formazione, anche attraverso la rimozione degli interventi incongrui ed il ripristino delle condizioni ambientali e paesaggistiche compromesse.

- 1. Centro di Ricevimento e struttura fabbricativa polivalente:** area centrale di riconversione all'incrocio tra la provinciale e via Luigi Burgo, con sostituzione dell'esistente edificio dismesso;
- 2. Punto tappa preferenziale:** ambientazione della centrale Piazza del Municipio con annessi Magazzini Comunali;
- 3. Ritrovo in spazi aperti con giardino:** aree in viale Giovanni XXIII tra la Chiesa romanica di Santa Maria del Monastero e la Casa Baronale Riccati, organizzata con prati piantumazioni, ambito per fontane a getto e attrezzature di arredo urbano;
- 4. Sito di smistamento e parcheggio di interscambio:** area ineditata ad inizio paese sulla provinciale verso sud.

### art. 3.5 Dimensionamento dei P.R.G.

### art. 3.9 Dotazioni territoriali e standard urbanistici

La presente Variante Strutturale non ha modificato l'impianto di base del PRG e ha verificato la congruità dei propri standard urbanistici, secondo la normativa di carattere regionale.

Per ulteriore verifica, si riportano alcuni passaggi contenuti nella Relazione della VS 2/15 che meglio permettono di analizzare la situazione ad oggi.

### **Verifica quantitativa della Variante Strutturale**

#### **1) Verifiche relative alle aree a servizi - Art. 17 comma 4 L.R. 56/77 s.m.i.**

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

Aree per servizi per insediamenti residenziali in VS 2/2015.

La quantità prevista con la presente VS risulta in aumento di mq. +3.725, rispetto al Piano vigente.

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

Tale quantità soddisfa ampiamente il parametro di cui alla L.R. 56/77 e s.m.i. relativo al dato mq./ab., con un valore pari a **34,30 mq/ab.**, derivante dall'aumento della nuova capacità insediativa di **ab. 4.400**, rispetto al valore previsto dal P.R.G. vigente, aggiornata alle Varianti Parziali e alla presente Variante Strutturale.

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

La verifica complessiva dei servizi pubblici o di uso pubblico, per insediamenti residenziali, per insediamenti produttivi e direzionali, turistico ricettivi e commerciali, risulta:

#### ✓ Superficie da quantità PRG vigente

Res. mq. (145.175+2.009) = mq. 147.184

Prod. mq. (241.000+14.45) x 10% = mq. 25.545

Comm. mq. (30.000+1.800) x 80% = mq. 25.440

Totale > mq. 198.169

#### ✓ Superficie totale da Cartografia ante VS 2/2015: mq. 199.500

#### ✓ Differenza mq. + 1.331

Tale differenza può essere imputabile principalmente a diversificazione di misurazione "manuale" e "digitale" e anche alle ipotesi di percentuali in dismissioni (10/20% o 80/100%), nonché alle monetizzazioni prescritte in sede normativa.

## 2) Verifiche relative alla capacità insediativa residenziale – Art. 17 comma 4 L.R. 56/77 e s.m.i.

- a) *Indicazione della capacità insediativa residenziale teorica del PRG approvato:* ab. 4.019  
b) *Indicazione delle variazioni della capacità insediativa residenziale del precedente punto a) per varianti ai sensi del comma 5 art. 17 L.R. 56/77 e s.m.i.:* ..... ab. + 161

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

La presente Variante strutturale prevede un incremento volumetrico di mc.26.454, determinato dalle previsioni di aree residenziali di completamento CR (compreso il volume della perequazione), pari a 220 nuovi abitanti insediabili, per una:

- ✓ **Capacità insediativa residenziale = ab. 4.400** con incremento pari a 5,26% rispetto al PRG con Varianti.

## 3) Verifiche relative alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive Art. 17 comma 4 L.R. 56/77 s.m.i.

- a) *Indicazione di superfici territoriali, previste dal PRG vigente di*
- |                                                           |            |                |
|-----------------------------------------------------------|------------|----------------|
| <i>attività produttive .....</i>                          | <i>mq.</i> | <i>241.000</i> |
| <i>direzionali, commerciali, turistico-ricettive.....</i> | <i>mq.</i> | <i>30.000</i>  |
- b) *Indicazione delle variazioni delle superfici territoriali e della capacità edificatoria di cui al precedente punto a), suddivise per varianti parziali sommatoria delle stesse*
- |                                                                             |            |               |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------|---------------|
| <i>attività produttive (6% = mq. 14.460).....</i>                           | <i>mq.</i> | <i>14.450</i> |
| <i>direzionali, commerciali, turistico-ricettive (6% = mq. 1.800) .....</i> | <i>mq.</i> | <i>1.800</i>  |
- c) *Verifica del valore della sommatoria PRG e Varianti*
- |                                                            |            |                |
|------------------------------------------------------------|------------|----------------|
| <i>attività produttive .....</i>                           | <i>mq.</i> | <i>255.450</i> |
| <i>direzionali, commerciali, turistico-ricettive .....</i> | <i>mq.</i> | <i>31.800</i>  |

Aree per attività produttive in VS 2/2015

La superficie totale delle aree produttive prevista dal PRG vigente è pari a **mq. 241.000**.

La quantità prevista con Variante Strutturale risulta di mq. -4.195 +9.500, pari ad un aumento di mq. 5.305 rispetto al Piano vigente.

- ✓ **Superficie totale territoriale delle aree produttive = mq. 260.755**

Aree Commerciali, Turistico Ricettive in VS 2/2015

La superficie totale delle aree commerciali, turistico ricettive prevista dal PRG vigente è pari a mq. 31.800.

La quantità prevista con Variante Strutturale risulta di mq. 0,00, senza modifiche rispetto al Piano vigente.

- ✓ **Superficie territoriale delle aree direzionali, commerciali, turistico ricettive = mq. 31.800**

## Consumo del Suolo

Nella relazione è stato approfondito il tema del consumo di suolo. Per una maggiore chiarezza, anche relativa ai limiti dimensionali del PRG, si riportano alcuni passaggi ritenuti significativi.

Il riferimento quantitativo per il contenimento del consumo per le trasformazioni urbanistiche è il Piano Territoriale Regionale, direttive dell'art. 31, comma 9 e 10, delle Norme di Attuazione del PTR. In assenza di definizioni di soglie da parte del Piano Territoriale Provinciale, la previsione di incremento di consumo di suolo ad uso insediativo consentito ai comuni per ogni quinquennio non può superare il 3% della superficie urbanizzata esistente.

Al fine di determinare il consumo del suolo si è proceduto ad una verifica di tipo quantitativo sulla base della individuazione dell'abitato, e quindi del suolo urbanizzato esistente, in raffronto con la carta tematica Stralcio Tavola Consumo Suolo 2013 Geoportale Piemonte.

È stata poi realizzata la seguente tabella che fa riferimento alla Individuazione del Centro Abitato definito dalla Regione e verifica la percentuale aggiuntiva delle previsioni della Variante Strutturale 2/2015.

CSU (dato aggiornato al 2015) mq	3%	Territorio mq.	% su Territorio
1.230.000	36.900	11.730.000	10,49%
<b>Previsioni di incremento di consumo di suolo ad uso insediativo nella presente Variante Strutturale non ricadenti nelle aree consumate al 2013</b>			
ogg. N. 3 6 14	23.010		
<b>totale</b>	<b>23.010</b>	<b>1,87%</b>	<b>12,36%</b>
<b>Superfici stralciate nella presente Variante Strutturale ad uso insediativo ricadenti nella superficie urbanizzata esistente</b>			
ogg. N. 4	9.070		
<b>totale</b>	<b>9.070</b>	<b>-0,74%</b>	<b>11,62%</b>
<b>Superfici in Variante Strutturale 2/2015</b>			
23,010 -9,070	<b>13.940</b>	<b>1,13%</b>	
<b>Superfici di aree riconfermate o stralciate dalla presente Variante Strutturale non ricadenti nelle aree consumate al 2013</b>			
	/		

## **art. 2.12 Beni culturali**

### **art. 2.1 Beni soggetti alla disciplina paesistica**

Nella cartografia di PRG, nella tav. 3 in scala 1:1.000, sono riportati con apposita simbologia gli edifici vincolati secondo D.Lgs. 42/04 il cui elenco è riportato nel documento di Assoggettabilità alla Vas: *chiesa di Santa Maria del Monastero, chiesa parrocchiale vecchia del castello, castello dei Saluzzo signori della Manta, casa piazza Mazzini n. 4-6, casa via Carlo Alberto n.18, casa via Carlo Alberto n. 48, casa via Castello n.2, Santa Maria degli Angeli, fonte battesimale, arco di San Giorgio, chiesa di S. Rocco, torre civica, chiesa di S. Giacomo, chiesa di S. Biagio, santuario S. Leone Magno, casa baronale Riccati- ex filanda.*

Sulle tavole di PRG sono inoltre riconosciuti gli altri beni culturali vincolati secondo l'art. 142 del D.Lgs. 42/04: le aree boscate ubicate sul territorio comunale in zona collinare e le sponde del rio Torto e del fiume Varaita (150 mt).

L'art. 22 delle Nda prevede la tutela per i beni storico artistici, volta al recupero e alla valorizzazione degli stessi. Di seguito se ne riportano alcuni stralci, ritenuti importanti per il rapporto tra PRG e PTP.

#### **ART. 22. NORME PER IL SISTEMA DEI BENI STORICO ARTISTICI**

[...] In particolare sugli immobili classificati a norma della L. 490/99 nonché su quelli di cui all'allegato elenco e sulle loro aree di pertinenza dovranno essere rispettati, conservati e recuperati elementi decorativi o costruttivi significativi con particolare attenzione alla conservazione dei fronti e dei caratteri tipologici. [...]

Pertanto negli interventi di restauro o risanamento individuati sull'intero edificio è fatto obbligo di:

- a) ripristinare il rivestimento esterno originale e restaurare le eventuali decorazioni con eliminazione degli elementi spuri;
- b) mantenere inalterate la forma, la posizione e le dimensioni delle aperture esterne;
- c) ripristinare o restaurare con gli stessi caratteri e materiali originali i serramenti esterni e i balconi con i relativi parapetti;
- d) mantenere inalterate la forma e la posizione del tetto e delle gronde;
- e) rimuovere gli elementi deturpanti (cavi in vista, iscrizioni, insegne, apparecchi di illuminazione o simili) e sostituirli, se necessario, con altri consoni al decoro dell'edificio in generale e del suo fronte in particolare.

[...]

#### **22.1. Conservazione dei caratteri tipologici degli edifici o di elementi costruttivi significativi.**

[...] Particolare attenzione dovrà inoltre essere posta alla conservazione dei seguenti elementi:

- scale, loggiati e, in generale, l'insieme degli elementi verticali e orizzontali per la distribuzione all'interno degli edifici, o di parti di essi, e per l'accesso dall'esterno all'interno dell'edificio;
- strutture portanti (muri, pilastri, colonne, volte);
- elementi costruttivi o decorativi significativi, quali dipinti, affreschi, muri in pietra di pregevole fattura, edicole, cornicioni e simili. [...]

### **art. 3.8 Poli funzionali e Reti territoriali dei servizi**

Si riconosce il polo funzionale del Castello, individuato sulla Carta degli Indirizzi di Governo del Territorio del PTP. Il Castello è un bene paesaggistico tutelato secondo il 142 D.Lgs. 42/04.

Dal punto di vista degli indirizzi di gestione del territorio dei piani sovra ordinati, l'attività turistica come componente economica, ma anche e soprattutto culturale sociale, è definita dal PTP come una importante promozione dell'intera provincia di Cuneo. Fondamentale è la capacità di presentare un sistema "completo" nell'ambito del quale le specificità enologiche e gastronomiche della provincia siano coniugate agli aspetti in senso stretto culturali e risultino nel contempo adeguatamente valorizzate le potenzialità del paesaggio e le possibilità di turismo sportivo e "giovane". Tra gli elementi di attrazione di notevole rilievo si citano: "vere e proprie città d'arte come Saluzzo, il Castello dei marchesi di Saluzzo a Manta, al Castello Reale dei Savoia a Racconigi, all'Abbazia di Santa Maria a Staffarda". Sono stati quindi pensati e previste delle "Dinamiche di Azione" per un uso rispettoso dell'ambito collinare e dei luoghi esistenti, attraverso l'individuazione di Itinerari di percorrenze e di Centri Nodali. Si propone di conseguenza di evolvere il concetto di pianificazione dall'usuale arido repertorio di zone o aree omogenee, all'innovativa indicazione di scenari per il processo di benessere delle attività insediative. Quindi, progetto coordinato all'interno di un programma generale, attento al rapporto tra attività residenziali e produttive, terziarie e turistiche, infrastrutturali e di servizio. Contestualmente l'idea è rivolta al miglioramento della qualità ambientale dell'esistente, attraverso la proposta di interventi di recupero, di riqualificazione e anche di connessione infrastrutturale tra le varie parti dell'abitato; concorre pure al recepimento, a livello prescrittivo, di comportamenti che consentano l'attuazione della tutela dei luoghi e della loro armonizzazione ambientale. Il Programma Integrato, in modo congeniale, può essere presentato da soggetti pubblici e privati, singolarmente o riuniti in consorzio o associati fra loro, anche con il coinvolgimento del FAI (proprietario del Castello di Manta). La relativa Convenzione definisce i rapporti attuativi tra i soggetti promotori ed il Comune, ivi comprese le garanzie di carattere finanziario, i tempi di realizzazione, le fasi attuative.

L'insieme può essere inteso come riqualificazione urbana di aree o fabbricati esistenti e come raccordo di assi strategici per flussi di accesso, di convergenza di servizi e di svolgimento di eventi e manifestazioni legate al territorio. Le attrezzature svolgono quindi la funzione di ricevere i fruitori, consentire il ritrovo e la sosta, informare sulle varie attività possibili e sulle tipologie di percorsi. Inoltre possono diventare un riferimento come sede di servizi e di attività lavorative locali che diventano ulteriori attrattori per gli stessi abitanti nonché per visitatori o turisti.

Questi siti sono collegati tra loro da itinerari/passeggiate nel Centro Storico, come essi stessi parte dei percorsi che poi diventano di arroccamento verso il Castello e la Collina. Il collegamento ha la dichiarata funzione di integrare le attività del Centro Storico con l'insieme dell'iniziativa.

Tutto quanto sopra descritto, fa parte della Relazione della Variante Strutturale, ma rientra anche nelle Norme di Attuazione, con specifici richiami e prescrizioni.

Di seguito si riportano alcuni stralci, ritenuti utili per comprendere la relazione tra il PTP e il PRG per il punto relativo al polo funzionale Castello.

#### *NDA: 7.9 Sistema Dinamiche di Azione- Itinerari e Centri Nodali*

*Gli interventi sono subordinati alla formazione e alla approvazione di uno Strumento Urbanistico Esecutivo ai sensi dell'art. 32 L.R. 56/77 e smi, Piano Particolareggiato o Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale di cui alla L.R. n. 18/1996, per il possibile concorso di più soggetti operatori e pluralità di fonti di finanziamento, pubbliche e private.*

*Il Programma Integrato si configura come strumento operativo di approfondimento, di programmazione progettuale e di valutazione ambientale, nonché strumento attuativo di tutti quegli aspetti di funzionalità di definizione esecutiva.*

[...]

- ✓ *Beni paesistici naturalistici architettonici: punti panoramici, visuali su monti o cime, biotopi in ambiente arido o presso corsi d'acqua, ripariali o umidi, torrenti, bealere, rogge, cascate, colture particolari, castello, cappelle e simboli religiosi, rovine, borgate, cascinali, fontanile e fontane, muri di sostegno e recinzioni originarie.*

[...]

**I. Punto tappa preferenziale ambientazione della piazza centrale Piazza del Municipio e dei Magazzini comunali.**

*Destinazioni d'uso: ambientazione della piazza centrale come punto di tappa preferenziale per itinerari. Servizi pubblici, superfici attrezzate con arredo urbano e con attrezzature di visita, di servizio o di ricreazione.*

*Tipologia di intervento: sistemazione dell'edificio scolastico, di fattezze architettoniche documentarie, riqualificazione formale, magari con riduzione altezza e ricomposizione volumetrica in ampliamento al suolo, o demolizione con trasferimento volumetrico, degli edifici abitativi retrostanti; utilizzo magazzini comunali da poco ristrutturati e definizione stazione di partenza dell'arroccamento diretto al Castello, sia con salita scalinata sia con mezzi ascensori su rotaia (Forte di Bard). Sistemazione superfici con giardino e fontana a getto pavimento.*

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

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

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

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

Le NdA del PRG vigente già tutelano il Castello con l'intento della valorizzazione.

**9.2. Aree di importanza storico-artistica o documentario-paesaggistica**

Tali aree interessano le porzioni di territorio su cui insistono edifici da sottoporre a norme particolari di tutela e conservazione e comprendono:

- a) l'intera area di importanza storico-artistica che include l'insediamento del Castello, le aree ed edifici di pertinenza e le costruzioni attigue;
- b) i monumenti isolati, i singoli edifici civili o rurali ed i manufatti con le relative aree di pertinenza individuati con apposita simbologia sulle tavole di piano ed elencati all'art. 22 delle presenti norme;
- c) gli ambiti di vecchio impianto urbanistico aventi carattere documentario-paesaggistico.

Non sono individuati altri Poli Funzionali sul territorio.

## **art. 3.10 Infrastrutture per la mobilità e le comunicazioni**

### **art. 3.13 Rete stradale**

Il PTP individua la strada provinciale che taglia il territorio da nord a sud, nella zona del concentrico, come un tessuto stradale da riqualificare. La Variante Strutturale specifica e focalizza l'attenzione proprio su questo punto.

Nella cartografia della VS sono state confermate le infrastrutture segnate sul PRG vigente, comprendenti le strade principali (le diverse strade provinciali: la n. 1 Costigliole – Casalgrasso, la n. 137 Saluzzo – Manta, la n. 161 Saluzzo – Villafalletto, la n. 203 Lagnasco – Manta, la n. 589 (ex S.S. 589) dei Laghi di Avigliana) e quelle di carattere locale.

L'art. 23 delle vigenti Nda regola e specifica le norme relative al sistema della mobilità.

Di seguito se ne riportano alcuni passaggi, ritenuti significativi.

#### **23.1. Aree destinate alla circolazione veicolare.**

Sono aree destinate alla circolazione veicolare i sedimi delle strade, slarghi o piazze, sia pubblici che privati, aventi la funzione di consentire il trasporto e le comunicazioni e di dare conveniente accesso all'area di pertinenza dei singoli edifici o gruppi di edifici attraverso il transito di veicoli. Queste aree sono inedificabili e non potranno essere compromesse da nessun uso che ne impedisca l'utilizzazione ai fini per cui sono predisposte. [...]

#### **23.2. Individuazione del confine stradale ai fini della misurazione delle distanze.**

Si intende confine della strada il limite della proprietà stradale con riferimento alla definizione di cui al nuovo Codice della Strada.

Le distanze dal confine stradale da osservarsi nell'edificazione sono da misurare in proiezione orizzontale; ad esse va aggiunta la larghezza dovuta ad eventuali fasce di espropriazione risultanti da progetti approvati o da previsioni di P.R.G.C. [...]

#### **23.4. Sistemazione delle aree di arretramento.**

[...]

Le aree destinate ad arretramento da sedi stradali, con esclusione di quelle poste in corrispondenza di incroci o biforcazioni come individuate dal nuovo codice della strada e dal connesso regolamento di attuazione ed esecuzione potranno essere utilizzate per i seguenti scopi:

- a) formazione di parcheggi di superficie;
- b) percorsi pedonali e ciclabili;
- c) pergolati, tettoie aperte o superfici attrezzate per lo sport ed il gioco al coperto se elementi sussidiari di attività ricreative, ricettive o simili;
- d) chioschi, distributori di carburante e piccole attrezzature prefabbricate a servizio della circolazione da assoggettare ad autorizzazione provvisoria;
- e) piantumazione e sistemazione a verde:

Le costruzioni in elevazione di cui sopra potranno essere realizzate compatibilmente con le necessità di visibilità e sicurezza connesse alla circolazione e comunque a distanza non inferiore a mt. 5 dal ciglio stradale.

### 23.8. Strade e percorsi pedonali e ciclabili.

Devono essere realizzate, mantenute o ripristinate le strade e i percorsi pedonali e ciclabili indicati nelle tavole del P.R.G.C. I percorsi pedonali o ciclabili realizzati nell'ambito di strumenti urbanistici esecutivi devono avere larghezza utile non inferiore a mt. 1,50, essere separati dalle aree destinate alla circolazione veicolare, essere convenientemente illuminati e privi di barriere architettoniche.

Per la manutenzione e gestione delle strade e dei percorsi pedonali e ciclabili valgono, in quanto applicabili, le norme previste al precedente punto 23.6. [...]

L'oggetto n. 12 della presente Variante Strutturale prevede la riqualificazione della strada provinciale di attraversamento come asse strategico di valenza urbana, ambientato ed arredato anch'esso come luogo capace di armonizzare sia il traffico veicolare sovracomunale sia l'avvicinamento diretto degli abitanti e dei visitatori ai centri nodali.

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

Al punto 7.10 le NdA sono state integrate:

*“L'intervento è subordinato alla formazione e alla approvazione di uno Strumento Urbanistico Esecutivo ai sensi dell'art. 32 L.R. 56/77 e smi, Piano Particolareggiato o Piano Esecutivo Convenzionato, anche con il possibile concorso di più soggetti operatori e pluralità di fonti di finanziamento, pubbliche e private.*

*Lo Strumento Urbanistico Esecutivo, anche eventualmente con un Concorso Internazionale di progettazione, si configura come strumento operativo di approfondimento, di programmazione progettuale e di valutazione ambientale, nonché strumento attuativo di tutti quegli aspetti di funzionalità di definizione esecutiva. Tutte le opere necessarie per far assumere all'asse strategico centrale valenza di percorso significativo.*

*Formazione lungo le carreggiate di aree funzionali di rispetto e ripristino di naturalità con:*

- ✓ aiuole e piantumazioni arboree e cespugliose in continuo prospettico;*
- ✓ marciapiedi con pavimentazione rinnovata in materiale tradizionale e con arredo e protezione vegetale;*
- ✓ definizione degli ambiti pedonali, dei parcheggi esistenti e degli spazi interstiziali tra carreggiata ed edifici;*
- ✓ reinterpretazione tipologica e dimensionale delle recinzioni;*
- ✓ illuminazione idonea e diversificata per funzione e per punti di vista significativi.*

*Ambientazione dei collegamenti viari di attraversamento verso l'abitato (innesti, viabilità secondaria afferente, incroci o rotatorie ecc.) con arredo urbano.*

*Eventuali parti deturpanti o in contrasto ambientale devono essere sostituite con l'impiego del materiale di valenza qualitativa.*

### **art. 3.11 Rete ferroviaria**

Il PTP riporta graficamente la linea ferroviaria che attraversa il territorio comunale.

Nella cartografia di PRG tale linea viene rappresentata: si tratta del tratto Savigliano – Saluzzo – Cuneo, utilizzato esclusivamente per il traffico merci dal dicembre 2012.

Inoltre l'art. 23.10 delle NdA riporta:

#### **23.10. Aree riservate alla ferrovia e agli impianti relativi.**

Il P.R.G.C. individua le aree riservate al sedime ferroviario e alla realizzazione delle attrezzature connesse all'espletamento del servizio di trasporto pubblico ferroviario.

A lato delle aree destinate alle ferrovie e ai servizi connessi è prevista una fascia di rispetto pari a 30 metri dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia.

In tale fascia di rispetto non è ammessa alcuna nuova costruzione.

[...]

### **art. 3.14 Rete di fruizione escursionistica e sportiva**

L'attuale Variante Strutturale di PRG ha promosso la realizzazione della rete di fruizione ed escursionistica, a supporto della fruizione ambientale e della valorizzazione degli spazi.

Nelle NdA, al punto 7.9 Sistema Dinamiche di Azione- Itinerari e Centri Nodali si legge:

*- Itinerari: caratteristiche, descrizione inizio e arrivo, lunghezza dislivello e difficoltà, periodo e tipo di percorso, raggiungibilità parcheggio, trasporto pubblico indicazioni stradali; sentieri, passeggiate, escursionismo piste di fondo, itinerari con ciaspole, percorsi tematici, percorsi per bambini, pista ciclabile.*

*Più nello specifico:*

*a) Itinerari:*

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

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

**Non sono presenti**, quindi non raffigurate in cartografia e senza articoli specifici nelle Norme di Attuazione, le seguenti previsioni:

- Zone umide
- Aree sommitali e di crinale
- Circhi glaciali e geotopi
- Aree di individuazione della rete Natura 2000
- Paesaggi agrari di interesse culturale
- Parchi e riserve naturali
- Aree ad alta fertilità e a forte specializzazione produttiva
- Insediamento rurale
- Rete autostradale
- Rete di fruizione escursionistica e sportiva
- Progetti, piani di settore e ricerche prioritarie
- Sistema Informativo Territoriale e logistica del Piano
- Aree produttive di interesse sovracomunale
- Impianti produttivi localizzati nelle fasce fluviali di tutela e impianti a rischio di incidenti rilevanti