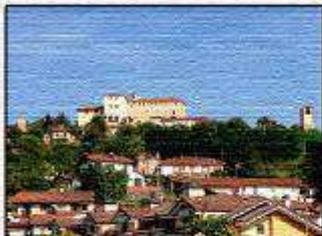


REGIONE PIEMONTE PROVINCIA CUNEO



COMUNE DI MANTA



PIANO REGOLATORE GENERALE VARIANTE STRUTTURALE

V.S. 2/15



COMMA 4 ARTICOLO 17 LR 56/77 SMI

PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO PRELIMINARE

RELAZIONE Variante Strutturale

Tav. N. 0.1

Adozione DCC n. del
Aggiornamento FEBBRAIO 2016

Responsabile del Procedimento

.....

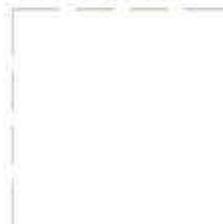
Sindaco

.....

Segretario Comunale

.....

Architetto
Silvia Oberto



Architetto
Enrico Rudella



Collaborazione Arch. Chiara Cambiano

COMUNE DI MANTA

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

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

**PROPOSTA TECNICA
DEL PROGETTO PRELIMINARE**

P.R.G.

**V.S.
REL**

Febbraio 2016

RELAZIONE

INDICE

Elaborati della Variante Strutturale VS 2/15 al P.R.G.	pag. 3
Premessa	pag. 4
Procedure Variante Strutturale	pag. 6
Predisposizione della Proposta Tecnica del Progetto Preliminare	pag. 7
Compatibilità ambientale: verifica di assoggettamento alla VAS	pag. 8
Compatibilità geologica: valutazione puntuale- condizioni di edificabilità	pag. 8
Compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica	pag. 8
Situazione territoriale. Indicazione degli oggetti in Variante	pag. 9
Finalità e contenuti della Variante Strutturale	pag. 10
Verifica quantitativa della Variante Strutturale	pag. 12
Oggetto 1	pag. 14
Oggetto 1.1	pag. 24
Oggetto 2	pag. 26
Oggetto 3	pag. 30
Oggetto 4	pag. 34
Oggetto 5	pag. 38
Oggetto 6	pag. 42
Oggetto 7	pag. 46
Oggetto 8	pag. 50
Oggetto 9	pag. 54
Oggetto 10	pag. 58
Oggetto 11	pag. 70
Oggetto 12	pag. 76
Caratteristiche della variante	pag. 80

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

Proposta Tecnica del Progetto Preliminare

Elaborati relativi al procedimento di VAS

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

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

Elaborati di cui all'articolo 15, comma 2

- a) documentazione inerente agli aspetti geologici, idraulici e sismici per i comuni già adeguati al PAI che intendono proporre modifiche
- b) certificazione per comuni già PAI che non prevedono modifiche al quadro del dissesto, conferma adeguamento vigente

✓ **tav.n. 0.5 - Relazione Geologico Tecnica adeguamento al PAI**

Elementi essenziali degli elaborati

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

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

Obiettivi e Criteri, Osservazioni e Controdeduzioni, Dati Quantitativi, Strutturazione degli Oggetti di Variante. Comprendente:

Processo di VAS - Parere Organo Tecnico

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

- a) indagini, capacità d'uso del suolo, stato insediativo e paesaggistico, urbanizzazioni
- b) relazione geologico tecnica; c) scheda quantitativa dati urbani
- c bis) relazione di compatibilità con classificazione acustica

✓ **tav.n. 0.3 - Uso del suolo**

scala 1:5.000

✓ **tav.n. 0.4 - Urbanizzazioni schematiche**

scala 1: 5.000

✓ **tav.n. 0.5 - Relazione Geologico Tecnica adeguamento al PAI**

Relazione e Normativa geologica. Tav. 1 Carta dell'Acclività; Tav. 2 Carta Geomorfologica, dei dissesti, della dinamica fluviale; Tav. 3 Carta Geoidrologica; Tav. 4 Carta della caratterizzazione litotecnica dei terreni e della suscettività all'applicazione sismica; Tav. 5 Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica; Tav. 6 Carta del reticolo idrografico naturale ed artificiale e relative fasce di rispetto scala 1:10.000

✓ **tav. n. 06 - Scheda Quantitativa dei Dati Urbani (in Preliminare)**

✓ **tav. n. 07 - Relazione di compatibilità Acustica (in Preliminare)**

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

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

a) planimetria sintetica in scala 1:25.000

b) territorio comunale scala 1:5.000 c) territorio urbano scala 1:2.000 d) centro storico scala 1:1.000

✓ **tav.n. 0.8 - Inquadramento territoriale (rifacimento)**

scala 1:25.000

✓ **tav.n. 1 - Territorio Comunale (Variante)**

scala 1: 5.000

✓ **tav.n. 2 - Territorio Urbano (Variante)**

scala 1: 2.000

✓ **tav.n. 3 - Area di Importanza Storico Artistica e Documentaria Paesaggistica (Variante)**

scala 1: 1.000

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

✓ **tav.n. 4 - Norme di Attuazione**

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

Non previste modifiche

Premessa

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

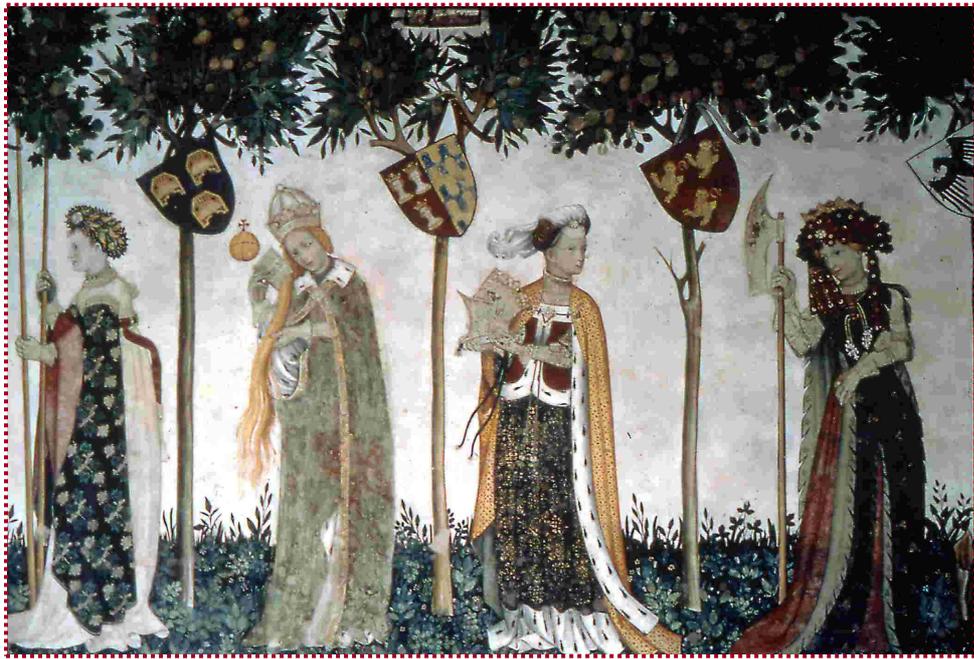
Successivamente, anche a seguito di istanze presentate da privati, l'Amministrazione ha verificato la necessità di possibili modifiche, che opportunamente motivate e giustificate, sono diventate oggetto di Varianti dello Strumento Urbanistico vigente.

Sono state approvate le seguenti Varianti Parziali:

- ✓ **VP 1/01** Variante Parziale DCC n. 22/01 del 07.06.2001
avente per oggetto: fasce di rispetto fiumi e torrenti a m.5 dall'argine
- ✓ **VP 2/02** Variante Parziale DCC n. 27/02 del 25.09.2002
avente per oggetto: inserimento corridoio stradale da P.T.R., nuova denominazione nuclei abitativi sparsi, accorpamento aree R8 e R9, modifica interventi centro storico, modifica elenco beni vincolati, modifiche normative per le aree agricole e per il sistema tecnologico (art. 24), correzione percorsi pedonali e di viabilità, riduzione area PA. 1
- ✓ **VP 3/04** Variante Parziale DCC n. 29/04 del 22.09.2004
avente per oggetto: viabilità e modifiche normative
- ✓ **VP 4/05** Variante Parziale DCC n. 17/05 del 11.05.2005
avente per oggetto: inserimento area produttiva agricola PA2, trasformazione di area CR6 in area di assestamento edilizio
- ✓ **VP 5/07** Variante Parziale DCC n. 12/07 del 21.03.2007
avente per oggetto: inserimento area TR1 per insediamenti turistico ricettivi (art. 35 bis) e ampliamento area a servizi pubblici per attività sportive
- ✓ **VP 6/08** Variante Parziale DCC n. 57/08 del 27.11.2008
avente per oggetto: adeguamento del PRG alla normativa commerciale
- ✓ **VP 7/09** Variante Parziale DCC n. 50/09 del 27.10.2009
avente per oggetto: riduzione della fascia di rispetto del depuratore comunale, stralcio dell'integrazione all'art. 4 NDA, modifica art. 16 RE, modifica art. 24 sistema tecnologico
- ✓ **VP 8/10** Variante Parziale DCC n. 44/10 del 02.09.2010
avente per oggetto: intervento di demolizione di fabbricati industriali di scarso pregio con ricostruzione e recupero della superficie ad uso residenziale e commerciale e conseguente individuazione di area residenziale di completamento edilizio CR12; intervento di demolizione di fabbricati produttivi con rilocalizzazione e parziale recupero in parte in area di completamento edilizio nel centro abitato e in parte in area agricola di collina CR13 e RR1; inserimento di piccola area di completamento residenziale e commerciale di proprietà comunale CR11; inserimento di aree residenziali di completamento CR1h CR14; previsione di intervento di demolizione senza recupero di fabbricato esistente ed estensione della superficie territoriale commerciale L1.1.
- ✓ **VP 9/11** Variante Parziale DCC n. 29/11 del 20.07.2011
avente per oggetto: inserimento di una nuova area con destinazione d'uso produttiva da assoggettare a realizzazione tramite PEC (area P5 PEC) con indice di edificabilità come previsto per le altre aree produttive di nuovo impianto, tutte esaurite.
- ✓ **VS 1/04** Variante Strutturale DGR n. 10-11515 del 19.01.2004
avente per oggetto: verifica dell'ubicazione della fascia "b" del Piano Stralcio Fasce Fluviali e Adeguamento alla disciplina, sviluppo e incentivazione del Commercio di cui alla L.R. n. 28/99 e s.m.i..

Sono altresì stati adottati:

- ▶ **Regolamento Edilizio** DCC n. 20/06 del 22.06.2006, DCC n. 40/09 del 16.09.2009, DCC n. 52/09 del 29.10.2009
- ▶ **Criteri commerciali** DCC n. 30 del 29/03/2007
- ▶ **Zonizzazione acustica** DGM n. 28 del 22.09.2004



Procedure Variante Strutturale

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

- ✓ **Proposta Tecnica del Progetto Preliminare e Documento Verifica di Assoggettabilità alla VAS**
 - ⇒ ***Adozione degli atti in Consiglio Comunale***
 - ✱ ***1° Conferenza di Pianificazione:*** Convocazione della prima parte della 1° Conferenza di Pianificazione previa trasmissione dei documenti adottati agli Enti preposti (30 gg. dopo l'invio della richiesta di convocazione) e convocazione della seconda parte della 2° Conferenza di Pianificazione alla quale seguono i pareri degli Enti coinvolti (tra i quali l'espressione del parere sull'esclusione o meno dal processo di VAS)
 - ✱ ***Condivisione Quadro Dissesti geologico-idraulici e Carta di Sintesi,*** con i Settori della Direzione regionale OO.PP. e Difesa del Suolo
 - ⇒ ***Organo Tecnico*** istituzione e determinazione per l'assoggettabilità V.A.S.

- ✓ **Progetto Preliminare**
 - ⇒ ***Adozione del Progetto Preliminare in Consiglio Comunale***
 - ⇒ Fase di pubblicazione e di Osservazioni e Controdeduzioni (30+30 gg.)

- ✓ **Proposta Tecnica del Progetto Definitivo**
 - ⇒ ***Adozione della Proposta Tecnica del Progetto Definitivo in Consiglio Comunale***
 - ✱ ***2° Conferenza di Pianificazione:*** Convocazione della Conferenza di Pianificazione previa trasmissione dei documenti adottati agli Enti preposti (30 gg. dopo l'invio della richiesta di convocazione)
 - ✱ ***Acquisizione pareri*** da parte degli Enti preposti; recepimento (con provvedimento separato) del parere motivato di Compatibilità Ambientale

- ✓ **Progetto Definitivo**
 - ⇒ ***Approvazione del Progetto Definitivo in Consiglio Comunale.***

Predisposizione della Proposta Tecnica del Progetto Preliminare

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

La Variante rientra nella casistica:

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

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

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

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

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

Compatibilità ambientale: Verifica di Assoggettamento alla VAS.

La Variante è predisposta in coerenza con gli obiettivi di tutela ambientale e non cambia quanto riportato nel Piano Regolatore Generale vigente in merito alla valutazione di compatibilità ambientale, anche in riferimento all'art. 3 bis L.R. 56/77 e smi..

La Variante si può definire "specificata" e "puntuale", come tale non modifica l'impianto strutturale della pianificazione corrente, non coinvolge la conformazione del territorio con variazioni morfologiche, naturali o antropiche rilevanti e non prevede, nell'attuazione, sostanziali effetti diretti o indiretti sulle attività umane, sulla flora e la fauna, sul suolo e il sottosuolo, sull'aria ed il clima, sul patrimonio storico e culturale. Le modifiche ed integrazioni rispetto al Piano vigente, pur se di rilevanza limitata al solo territorio comunale e senza effetti indotti in merito alla definizione delle aree e dei nuovi insediamenti urbanistici, si configurano come Variante Strutturale perché integrano l'adeguamento al PAI, e incidono sulla capacità insediativa residenziale.

Con tale impostazione di individuazione la Variante assume quindi carattere "non sostanziale"; dal punto di vista ambientale, potendosi rendere necessaria quindi solo una valutazione di "contesto" dei suoi contenuti, evidenziando che questi attengono in massima parte al completamento di aree dotate di urbanizzazioni proprie e di accessibilità specifica già esistente.

Compatibilità Geologica: Valutazione puntuale = condizioni di edificabilità

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

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

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

Compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica.

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

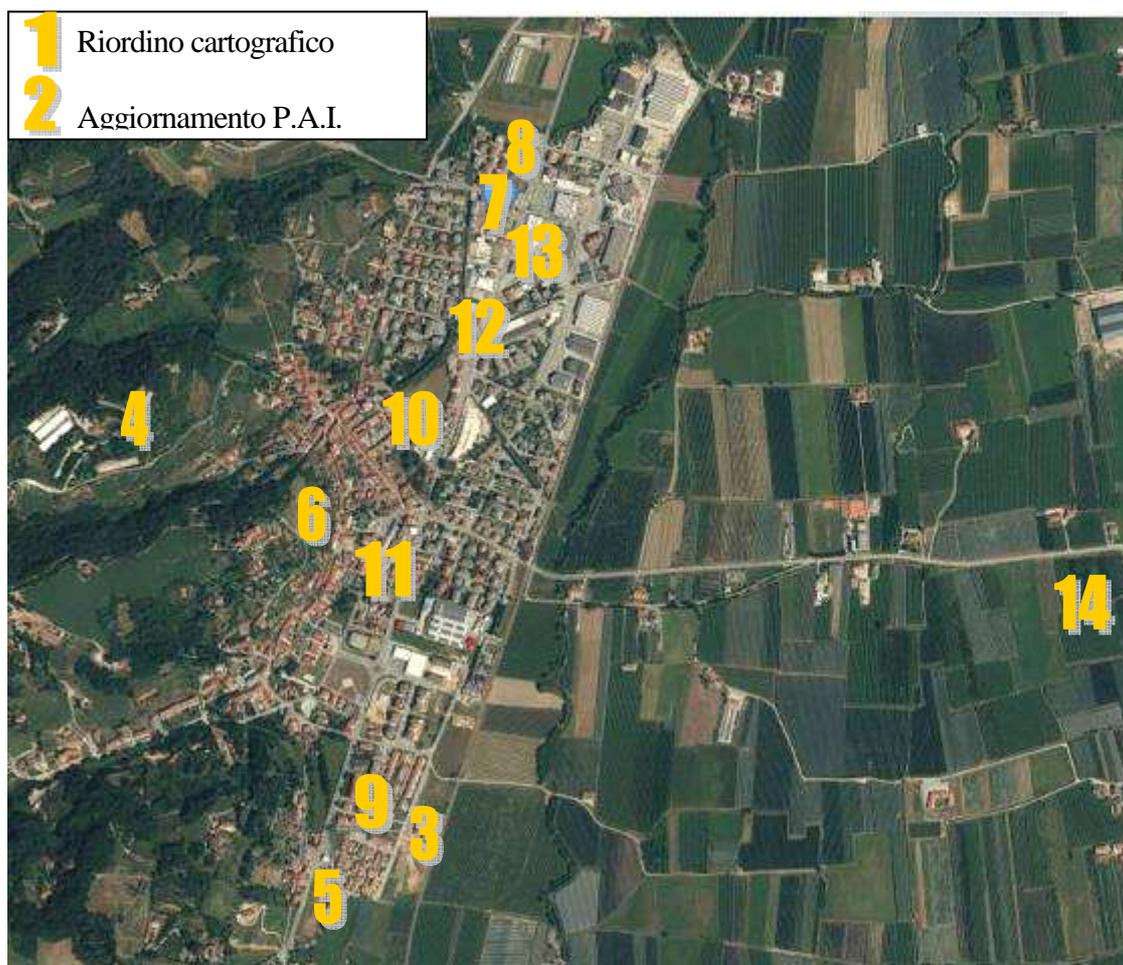
Analizzando esclusivamente gli oggetti proposti dalla Variante Strutturale essi sono attuabili ed inseribili all'interno degli ambiti circostanti.

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

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

A tal proposito, in fase di pubblicazione della Classificazione Acustica, la Provincia aveva osservato che, data la presenza di accostamenti critici, era necessaria la predisposizione e l'attuazione di un piano di risanamento acustico. Per quanto esposto, anche se la variante in progetto non introduce nuove criticità ed è compatibile dal punto di vista acustico, occorre contestualmente ad essa riesaminare e modificare il piano di Classificazione Acustica tramite una pianificazione di risanamento che, tenendo conto delle priorità funzionali del territorio e di quanto insediato, comporti una graduale riduzione delle criticità. In questo modo si potrà ottenere una coerenza interna degli strumenti di pianificazione urbanistica ed acustica estesa a tutto il territorio comunale.

SITUAZIONE TERRITORIALE INDICAZIONE DEGLI OGGETTI IN VARIANTE



Finalità e contenuti della Variante Strutturale n.2/15

La Variante in oggetto si prefigge le seguenti finalità:

1. Aggiornamento, correzione ed integrazione tavole grafiche e norme di attuazione:
 - ✓ di contenuto relativamente solo alle modifiche di variante;
 - ✓ di forma non prescrittiva ma illustrativa relativamente ad una lettura facilitata degli elaboratiVerifica del dimensionamento del Piano vigente, in aggiornamento con le varianti strutturali e parziale.
- 1.1 Individuazione dei limiti della **Perimetrazione del Centro Abitato**, ai sensi del comma 2, n. 5bis, dell'art. 12 della L.R. 56/77 s.m.i., riportata graficamente sull'elaborato cartografico del Piano vigente in scala 1:5000, in quanto rappresentativo di tutto il territorio comunale.
2. **Adeguamento al Piano di Assetto Idrogeologico (PAI)** del P.R.G., secondo gli standard definiti dalla
 - ✓ L.R. n. 56/77 – Circolare P.G.R. n. 16/URE del 18.07.1989
 - ✓ Circolare P.G.R. n. 7/LAP del 8.05.1996 e relativa Nota Tecnica Esplicativa
 - ✓ Verifica di compatibilità idraulica ed idrogeologica ai sensi dell'art. 18 della Deliberazione n. 1/99 dell'Autorità di Bacino del fiume Po: "Adozione del progetto di piano stralcio per l'assetto idrogeologico".La Variante recepisce i contenuti degli allegati grafici e normativi di cui allo studio geologico tecnico.
3. Conversione di area agricola esistente in residenziale di completamento, in zona Cascina Colombero recentemente recuperata a fini residenziali con intervento di ristrutturazione. Inserimento nello strumento urbanistico esecutivo degli spostamento con perequazione di teoriche capacità edificatorie, sia da area limitrofa già destinata a servizi di interesse pubblico, ma mai acquisita e attuata, sia da area collinare agricola di recupero residenziale, con prescrizioni di assetto qualitativo di tipologia fabbricativa interpretativa delle cascine agricole locali. L'intervento consente, con l'approfondimento del PEC, di completare l'insediamento abitativo, in area marginale ma interclusa, già dotata di opere di urbanizzazione.
4. Riconsiderazione, a seguito della prevista perequazione fabbricativa, dell'area "*produttiva agricola con recupero residenziale*", in tre parti:
 - ✓ Conferma ridotta della zona di recupero residenziale, con indicazione della parte in edificazione
 - ✓ Riconoscimento di area di Recupero in Perequazione
 - ✓ Riconversione in agricolo di tutta la restante parte dell'area.L'obiettivo è la riqualificazione ed il ripristino ambientale paesistico della zona collinare compromessa dal passato utilizzo zootecnico, senza altri interventi di ricostruzione.
5. Individuazione di area di completamento residenziale, a margine del territorio del comune di Verzuolo, in lotto intercluso, dotato di opere di urbanizzazione e di accesso autonomo.
6. Individuazione di aree di completamento residenziale, a margine del Centro Storico e prima dell'ambito collinare, entro le indicazioni di classe di idoneità geologica II e della fascia di rispetto del Rio S.Brigida. Per gli interventi, soggetti a SUE, sono previste prescrizioni di assetto qualitativo, in relazione non solo ai materiali e alle forme tradizionali, ma anche alla stessa tipologia di costruzione, ad interpretazione rispettosa dei fabbricati antichi esistenti in prossimità, tanto da formare continuazione percettiva del centro storico stesso. La posizione quale ansa interna periurbana, consente una ricompattazione del margine dell'abitato sotto le prime propaggini collinari.

7. Individuazione di area di completamento residenziale in porzione libera di lotto, non soggetta a precedente vincolo per edificabilità esistente.
8. Individuazione di area di completamento residenziale in porzione libera di lotto, non soggetta a precedente vincolo per edificabilità esistente.
9. Individuazione di area di completamento residenziale in porzione libera di lotto intercluso, non soggetta a precedente vincolo per edificabilità esistente, dotato di opere di urbanizzazione e accessibilità.
10. Previsione di “Dinamiche di Azione” per un uso rispettoso dell’ambito collinare e dei luoghi esistenti, attraverso l’individuazione di Itinerari di percorrenze e di Centro di Ricevimento. Promozione di attività correlate e funzionali, sia di servizio e di supporto logistico, sia ricreative, sportive, escursionistiche, sia di risvolto economico produttivo locale o attrattivo turistico.
11. Riqualficazione 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. Riqualficazione 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



Verifica quantitativa della Variante Strutturale

1) Verifiche relative alla capacità insediativa residenziale – Art. 17 della 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 7 ar. 17 L.R. 56/77 non ancora modificata dalle L.R. 3/13 e 17/13:* ab. + 58

La capacità insediativa residenziale del PRG vigente è pari ad **ab. 4.077**, 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+43 come da ultima Variante Parziale n.8).

La presente Variante strutturale prevede un incremento volumetrico di mc. 23.350, determinato dalle previsioni di aree residenziali di completamento CR (compreso il volume della perequazione), pari a 219 nuovi abitanti insediabili, per una:

✓ **Capacità insediativa residenziale = ab. 4.296.** con incremento pari a 5,37%.

1) Verifiche relative alle aree a servizi - Art. 17 comma 5 lettere c) e d) della L.R. 56/77 s.m.i.

- a) *Indicazione della dotazione complessiva di aree a servizi del PRG 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 ... individuazione di servizi prescritti quantitativamente in normativa*
- d) *Verifica che il valore della sommatoria di cui al punto c) sia inferiore alla riduzione/aumento ammissibile di cui al punto b).....* mq. 0<2.009
- e) *Verifica che il valore finale della dotazione complessiva delle aree a servizi sia superiore ai minimi di legge (mq./ab. 25) ante VS* mq. 35,60

La superficie totale delle aree per servizi pubblici prevista dal PRG vigente è pari a mq. 145.175, considerando che l'individuazione di aree per servizi nelle Varianti Parziali si configura come attuazione di prescrizioni quantitative percentuali previste in normativa, quindi già conteggiate nello standard. Conseguentemente alle previsioni della presente Variante, si aumentano i servizi pubblici per un incremento di mq. 2.085 di servizi a verde.

✓ **Superficie totale delle aree per servizi pubblici = mq. 147.260.**

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 **34,28 mq/ab.**, derivante dall'aumento della nuova capacità insediativa di **ab. 4.296**, 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.	4.296	4.296	4.296	4.296	4.296
Standard	mq./ab.	5,00	5,00	12,50	2,50	25,00
Fabbisogno minimo	mq.	21.480	21.480	53.700	10.740	107.400
Previsti da VS 2/15	mq.					147.260
Mq./Ab.		0,00	0,00	0,00	0,00	34,28
Previsti P.R.G. prec.	mq.					145.175
Mq./Ab.		0,00	0,00	0,00	0,00	33,79
Variazione +/- 0,5	mq./ab.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,49

3) Verifiche relative alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive – Art. 17 comma 5 lettera f) della L.R. 56/77 s.m.i.

- a) *Indicazione di superfici territoriali, previste dal PRG vigente di*
- | | | |
|---|-----|---------|
| <i>attività produttive</i> | mq. | 115.200 |
| <i>direzionali, commerciali, turistico-ricettive.....</i> | mq. | ----- |
- 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</i> | mq. | 0 |
| <i>direzionali, commerciali, turistico-ricettive.....</i> | mq. | ----- |
- c) *Verifica che il valore della sommatoria punto b) sia inferiore al 6% del totale*
- | | | |
|--|----|---|
| <i>attività produttive</i> | %. | 0 |
| <i>direzionali, commerciali, turistico-ricettive</i> | %. | 0 |

Aree per attività produttive

La superficie totale delle aree produttive prevista dal PRG vigente è pari a **mq. 115.200**.

La quantità ammissibile con Variante Parziale, 6%, risulta di mq. 6.912, che consente un aumento fino a mq. 122.112 rispetto al Piano vigente.

Non ci sono state modifiche di superficie o indici derivanti da Varianti Parziali.

Conseguentemente alle previsioni della presente Variante, diminuisce la superficie territoriale delle aree produttive per un valore di – mq. 4.195.

✓ Superficie territoriale delle aree produttive = mq. 111.005
Aree Commerciali, Turistico Ricettive

La superficie totale delle aree commerciali, turistico ricettive prevista dal PRG vigente è pari a mq. -----, aggiornata con variante strutturale di mq. -----, per mq. -----.

La quantità ammissibile con Variante Parziale, 6%, risulta di mq. ----, che consente un aumento fino a mq. ---- rispetto al Piano vigente.

Le precedenti Varianti Parziali hanno modificato la superficie di mq. +-----, per un totale di mq. -----.

Conseguentemente alle previsioni della presente Variante, non si modifica la superficie delle aree commerciali, turistico ricettive.

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

Località: **territorio comunale****Oggetto n. 1****planimetrie
norme di attuazione****DESCRIZIONE**

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

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

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

MOTIVAZIONE:

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

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

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

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

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

DATI QUANTITATIVI

NESSUNA VARIAZIONE



LEGENDA DI PIANO REGOLATORE scala 1:5.000

	Area di importanza storico-artistica e documentario-paesaggistica	artt. 30-31
	Aree verdi private di elevato valore ambientale	art. 21.5
	Area residenziale di assestamento edilizio/Verde privato	art. 33
	Area residenziale di completamento edilizio/Verde privato	art. 34
	Area residenziale-commerciale di assestamento/Verde privato	art. 32
	Area residenziale - commerciale di nuovo impianto/Verde privato	art. 35
	Area produttiva di assestamento edilizio	art. 36
	Area produttiva di completamento edilizio	art. 36
	Area produttiva di nuovo impianto	art. 37
	Area per nuovi impianti agricoli industriali	art. 38
	Area produttiva agricola / Centro di sperimentazione	artt. 39-40
	Area produttiva agricola con recupero residenziale	art. 40.4
	Area agricola di tutela per futura ampliamento	art. 47
	Area per il sistema pubblico della mobilità	art. 23
	Parcheggi / Verde	art. 25
	Servizi	art. 25
	Area ad elevato rischio idrogeologico	art. 28
	Percorsi extraurbani da recuperare e salvaguardare	
	Percorso ciclabile	art. 21
	Aree boscate	art. 29
	Area di importanza naturalistico-ambientale	
	Delimitazioni fasce di rispetto	
	Vincoli di restauro architettonico, conservazione e ripristino dei fronti, dei caratteri tipologici e di elementi decorativi o costruttivi significativi	art. 22
	Metanodotto	
	Linea elettrica media tensione	

NUOVA LEGENDA DI PIANO REGOLATORE scala 1:5.000

LEGENDA		
	ZB Zone boscate	art. 21
	VPA Aree verdi private di elevato valore ambientale	art. 21.5
	SPM Area per il sistema pubblico della mobilità	art. 23
	SF Area riservate alla ferrovia e agli impianti relativi	art. 23.10
	NA Area di importanza naturalistico-ambientale	art. 29
	SI Servizi Pubblici istruzione	art. 25
	SC Servizi Pubblici Interesse comune	art. 25
	SV Servizi Pubblici verde gioco e sport	art. 25
	SP Servizi Pubblici parcheggi	art. 25
	SS Attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi, direzionali, turistico-ricettivi e commerciali	art. 25.3 art. 25.4
	Pedonale	
	SR Area di importanza storico-artistica	art. 30
	DR Area di importanza documentario-paesaggistica	art. 31
	CRI Area residenziale con interventi di completamento edilizio nel centro storico	art. 31.5
	AR Area residenziale di assetamento edilizio/Verde privato	art. 33
	CR Area residenziale di completamento edilizio/Verde privato	art. 34
	R Area residenziale - commerciale di nuovo impianto/Verde privato	art. 35
	RQR Area residenziale di qualificazione	art. 35ter
	TR Area commerciale di nuovo impianto - turistico ricettivo	art. 35bis
	ACR Area residenziale-commerciale di assetamento/Verde privato	art. 32
	PE Area produttiva di assetamento edilizio	art. 36
	PC Area produttiva di completamento edilizio	art. 36
	P Area produttiva di nuovo impianto	art. 37
	PA Area per nuovi impianti agricoli industriali	art. 38
	H Area produttiva agricola / HCS Centro di sperimentazione	artt. 39-40
	RR Area produttiva agricola con recupero residenziale/ Area di recupero edificabile	art. 40.4a
	RPR Area produttiva agricola in perequazione con trasferimento residenziale	art. 40.4b
	HR Area agricola di tutela per futuro ampliamento	art. 41
	Area ad elevato rischio idrogeologico	art. 21
	Centro Storico	
	Perimetrazione Abitato	
	Arredo urbano	
	Percorsi extraurbani da recuperare e salvaguardare	
	Percorso ciclabile	
	S.U.E.	
	Delimitazioni fasce di rispetto	
	Vincoli di restauro architettonico, conservazione e ripristino dei fronti, dei caratteri tipologici e di elementi decorativi o costruttivi significativi	art. 22
	Metanodotta	
	Linea elettrica media tensione	
	Fasce pericolosità Varolta:	==== fascia A ----- fascia B di progetto

LEGENDA DI PIANO REGOLATORE scala 1:2.000

	Area ad elevato rischio idrogeologico	art. 21
	Area di importanza storico-artistica e documentaria-paesaggistica	artt. 30 31
	Area di importanza naturalistico-ambientale	art. 29
	Aree verdi private di elevato valore ambientale	art. 21.5
	Area residenziale di assestamento edilizio/Verde privato	art. 33
	Area residenziale di completamento edilizio/Verde privato	art. 34
	Area residenziale-commerciale di assestamento/Verde privato	art. 32
	Area residenziale di nuovo impianto/Verde privato	art. 35
	Area produttiva di assestamento edilizio	art. 36
	Area produttiva di completamento edilizio	art. 36
	Area produttiva di nuovo impianto	art. 37
	Area produttiva agricola	art. 39 art. 40
	Area produttiva agricola con recupero residenziale	art. 40.4
	Area agricola di tutela per futuro ampliamento	art. 47
	Area per il sistema pubblico della mobilità	art. 23
	Delimitazioni fasce di rispetto	
	Area per il sistema pubblico dei servizi	art. 25
		
		
		
	Aree commerciali - addensamenti	art. 35 bis
	Aree commerciali di nuovo impianto localizzazioni L1	

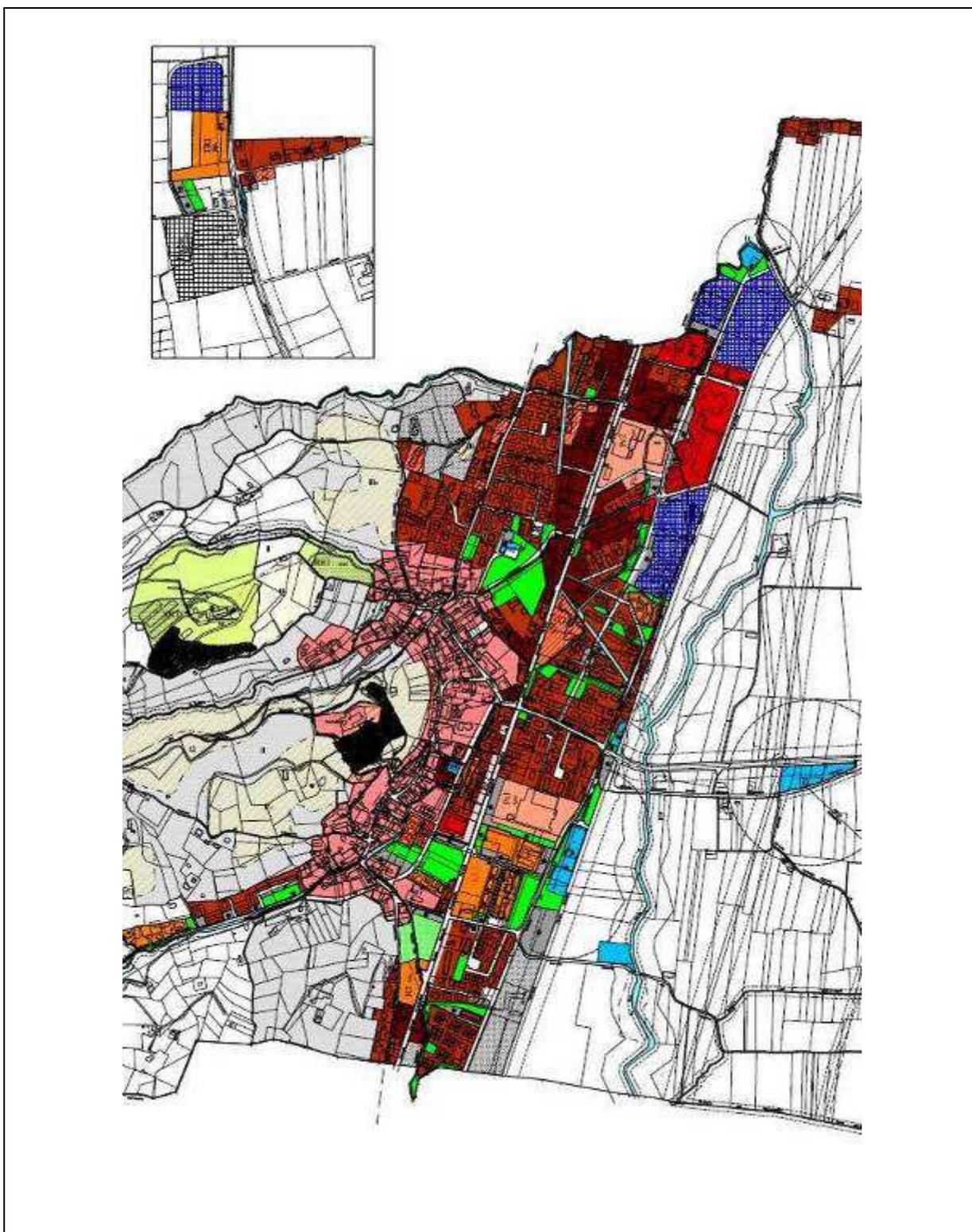
NUOVA LEGENDA DI PIANO REGOLATORE scala 1:2.000

LEGENDA		
	ZB Zone boscate	art. 21
	VPA Aree verdi private di elevato valore ambientale	art. 21.5
	SPM Area per il sistema pubblico della mobilità	art. 23
	SF Area riservata alla ferrovia e agli impianti relativi	art. 23.10
	NA Area di importanza naturalistico-ambientale	art. 29
	Si Servizi Pubblici Istruzione	art. 25
	SC Servizi Pubblici Interesse comune	art. 25
	SV Servizi Pubblici verde gioco e sport	art. 25
	SP Servizi Pubblici parcheggi	art. 25
	SS Attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi, direzionali, turistico-ricettivi e commerciali	art. 25.3 art. 25.4
	Pedonale	
	SR Area di importanza storico-artistica	art. 30
	DR Area di importanza documentario-paesaggistica	art. 31
	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	
	Area commerciali - addensamenti	art. 35 bis
	Area commerciale di nuovo impianto localizzazioni L1	
	Centro Storico	
	Perimetrazione abitato	
	Arredo urbano	
	S.U.E.	

SITUAZIONE ATTUALE P.R.G.

Fuori scala

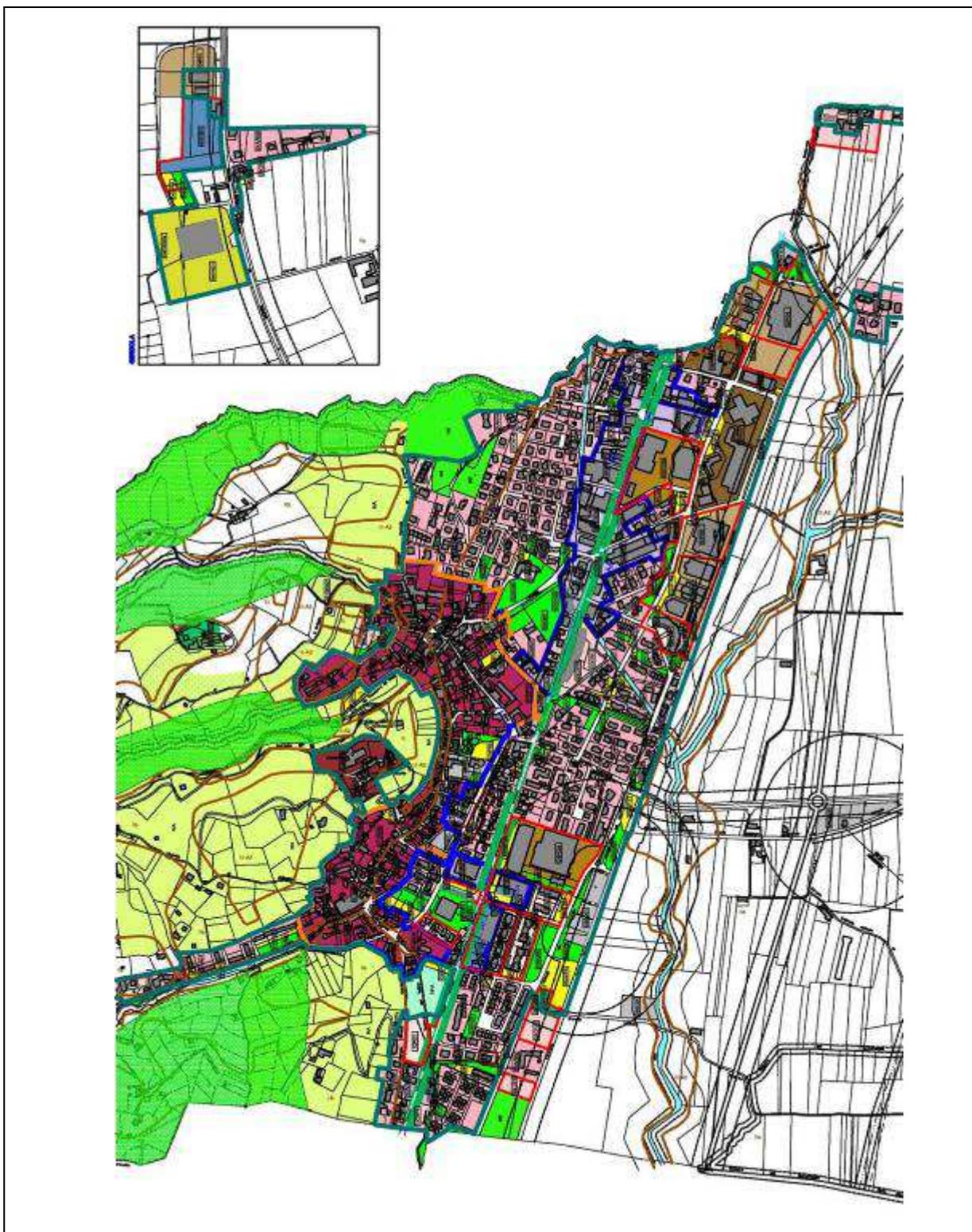
Oggetto n. 1



VARIANTE STRUTTURALE 2/15 – PLANIMETRIE RIORDINATE

Fuori scala

Oggetto n. **1**



NORME DI ATTUAZIONE

Nuova **LEGENDA**

N.d.A.

Aree funzionali ambientali

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

Servizi pubblici

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

Aree residenziali

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

Aree produttive

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

NORME DI ATTUAZIONE

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

TABELLA RAFFRONTATIVA SIGLE AREE

Sigle di area esistenti

N.d.A.

CR	Area residenziale di completamento edilizio / verde privato.....	Art. 34
CR1	Area residenziale di completamento edilizio nel Centro Storico.....	Art. 31.5
R	Area residenziale di nuovo impianto / verde privato.....	Art. 35
TR	Area commerciale di nuovo impianto turistico ricettiva.....	Art. 35bis
PC	Area produttiva di completamento edilizio.....	Art. 36
P	Area produttiva di nuovo impianto.....	Art. 37
PA	Area per nuovi impianti agricoli industriali.....	Art. 38
RR	Area produttiva agricola con recupero residenziale.....	Art. 30.4a

Sigle di area integrate

N.d.A.

Aree funzionali ambientali

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

Servizi pubblici

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

Aree residenziali

SR	Area di importanza storico-artistica e documentario-paesaggistica.....	Art. 30-31
ACR	Area residenziale commerciale di assestamento / verde privato.....	Art. 32
AR	Area residenziale di assestamento edilizio / verde privato.....	Art. 33
RQR	Area residenziale di qualificazione.....	Art. 35ter

Aree produttive

PE	Area produttiva di assestamento edilizio.....	Art. 36
H	Area produttiva agricole.....	Art. 39-40
HCS	Area produttiva agricola / Centro di sperimentazione.....	Art. 39-40
HR	Area agricola di tutela per futuro ampliamento.....	Art. 41
RPR	Area produttiva agricola in perequazione con trasferimento residenziale.....	Art. 40.4b

Località: **centro e nuclei abitati****Oggetto n. 1.1**Area Normativa Variante: **Territorio Comunale**

Tavola: Tav. 1, Territorio Comunale

Foglio ..., Mapp. ...

DESCRIZIONE

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

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

MOTIVAZIONE:

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

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

DATI QUANTITATIVI

✓ Superficie Territoriale Centro abitato e nuclei abitati

Superficie urbanizzata esistente

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

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

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

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

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

NORME DI ATTUAZIONE

INVARIATE

VARIANTE STRUTTURALE 2/15

Fuori scala

Oggetto n. **1.1**



Località: **territorio comunale** Area Normativa P.R.G.: **territorio****Oggetto n. 2**Area Normativa Variante: **territorio**

DESCRIZIONE

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

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

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

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

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

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

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

MOTIVAZIONE:

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

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

DATI QUANTITATIVI

Superficie Territoriale:ha.

Nessuna variazione.

NORME DI ATTUAZIONE

Standard definiti dalla

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

LEGENDA CARTA DI SINTESI GEOLOGICA

PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA	CLASSI	UTILIZZAZIONE URBANISTICA	
rischio moderato	classe IIIa	[colore IIIa]	<p>Porzioni di terreno, privi di pericolo idrografico normale e di forme morfologiche rilevanti legate alla dinamica fluviale, nei quali consentirgli interventi previsti dal P.R.C. a condizione che siano rispettati gli accorgimenti tecnici esposti al livello di N. A. epineo ai D.M. 14.01.2008 e D.M. 11.03.08, realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intero agglomerato.</p>
	classe IIIb	[colore IIIb]	<p>Arele in medio corso, occasionali, appartenenti ai terreni collinari, vestite con erica ginepro-filaginea di dettaglio, ove sono consentiti gli interventi previsti dal P.R.C. a condizione che siano rispettati gli accorgimenti tecnici esposti al livello di N. A. epineo ai D.M. 14.01.2008 e D.M. 11.03.08, realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intero agglomerato.</p>
di elevata e elevata	classe III Tot	[colore III Tot]	<p>Porzioni di territorio ineditate, ma con possibile presenza di edifici sparsi, ritenute potenzialmente elevabili (aree ad incerta stabilità, aree caratterizzate da fattori geomorfologici e geotecnici penalizzanti, aree con occorrenza eccelsiva, ecc.).</p> <p>Interventi edili ammessi: ristrutturazione, recupero, adeguamento igienico-funzionale, cambio di destinazione d'uso, ma con esclusione di nuove unità edilizie. Possibilità di realizzare nuove costruzioni che rispettino le norme minime adottate per attività agricole e residenze rurali connesse alla produzione ortense. Gli edifici dovranno rispettare il vincolo di accoglimento dell'acqua meteorica, con particolare riferimento alla necessità di controllo delle infiltrazioni, di adeguamento delle opere di drenaggio, di adeguamento delle opere di drenaggio, di adeguamento delle opere di drenaggio, di adeguamento delle opere di drenaggio.</p>
			<p>Interventi edili ammessi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Per le aree in classe IIIa, IIIb, IIIc, IIId, IIIe, IIIf, IIIg, IIIh, IIIi, IIIj, IIIk, IIIl, IIIm, IIIn, IIIo, IIIp, IIIq, IIIr, IIIs, IIIt, IIIu, IIIv, IIIw, IIIx, IIIy, IIIz, IIIaa, IIIab, IIIac, IIIad, IIIae, IIIaf, IIIag, IIIah, IIIai, IIIaj, IIIak, IIIal, IIIam, IIIan, IIIao, IIIap, IIIaq, IIIar, IIIas, IIIat, IIIau, IIIav, IIIaw, IIIax, IIIay, IIIaz, IIIba, IIIbb, IIIbc, IIIbd, IIIbe, IIIbf, IIIbg, IIIbh, IIIbi, IIIbj, IIIbk, IIIbl, IIIbm, IIIbn, IIIbo, IIIbp, IIIbq, IIIbr, IIIbs, IIIbt, IIIbu, IIIbv, IIIbw, IIIbx, IIIby, IIIbz, IIIca, IIIcb, IIIcc, IIIcd, IIIce, IIIcf, IIIcg, IIIch, IIIci, IIIcj, IIIck, IIIcl, IIIcm, IIIcn, IIIco, IIIcp, IIIcq, IIIcr, IIIcs, IIIct, IIIcu, IIIcv, IIIcw, IIIcx, IIIcy, IIIcz, IIIda, IIIdb, IIIdc, IIIdd, IIIde, IIIdf, IIIdg, IIIdh, IIIdi, IIIdj, IIIdk, IIIdl, IIIdm, IIIdn, IIIdo, IIIdp, IIIdq, IIIdr, IIIds, IIIdt, IIIdu, IIIdv, IIIdw, IIIdx, IIIdy, IIIdz, IIIea, IIIeb, IIIec, IIIed, IIIee, IIIef, IIIeg, IIIeh, IIIei, IIIej, IIIek, IIIel, IIIem, IIIen, IIIeo, IIIep, IIIeq, IIIer, IIIes, IIIet, IIIeu, IIIev, IIIew, IIIex, IIIey, IIIez, IIIfa, IIIfb, IIIfc, IIIfd, IIIfe, IIIff, IIIfg, IIIfh, IIIfi, IIIfj, IIIfk, IIIfl, IIIfm, IIIfn, IIIfo, IIIfp, IIIfq, IIIfr, IIIfs, IIIft, IIIfu, IIIfv, IIIfw, IIIfx, IIIfy, IIIfz, IIIga, IIIgb, IIIgc, IIIgd, IIIge, IIIgf, IIIgg, IIIgh, IIIgi, IIIgj, IIIgk, IIIgl, IIIgm, IIIgn, IIIgo, IIIgp, IIIgq, IIIgr, IIIgs, IIIgt, IIIgu, IIIgv, IIIgw, IIIgx, IIIgy, IIIgz, IIIha, IIIhb, IIIhc, IIIhd, IIIhe, IIIhf, IIIhg, IIIhi, IIIhj, IIIhk, IIIhl, IIIhm, IIIhn, IIIho, IIIhp, IIIhq, IIIhr, IIIhs, IIIht, IIIhu, IIIhv, IIIhw, IIIhx, IIIhy, IIIhz, IIIia, IIIib, IIIic, IIIid, IIIie, IIIif, IIIig, IIIih, IIIii, IIIij, IIIik, IIIil, IIIim, IIIin, IIIio, IIIip, IIIiq, IIIir, IIIis, IIIit, IIIiu, IIIiv, IIIiw, IIIix, IIIiy, IIIiz, IIIja, IIIjb, IIIjc, IIIjd, IIIje, IIIjf, IIIjg, IIIjh, IIIji, IIIjj, IIIjk, IIIjl, IIIjm, IIIjn, IIIjo, IIIjp, IIIjq, IIIjr, IIIjs, IIIjt, IIIju, IIIjv, IIIjw, IIIjx, IIIjy, IIIjz, IIIka, IIIkb, IIIkc, IIIkd, IIIke, IIIkf, IIIkg, IIIkh, IIIki, IIIkj, IIIkk, IIIkl, IIIkm, IIIkn, IIIko, IIIkp, IIIkq, IIIkr, IIIks, IIIkt, IIIku, IIIkv, IIIkw, IIIkx, IIIky, IIIkz, IIIla, IIIlb, IIIlc, IIIld, IIIle, IIIlf, IIIlg, IIIlh, IIIli, IIIlj, IIIlk, IIIll, IIIlm, IIIln, IIIlo, IIIlp, IIIlq, IIIlr, IIIls, IIIlt, IIIlu, IIIlv, IIIlw, IIIlx, IIIly, IIIlz, IIIma, IIImb, IIImc, IIImd, IIIme, IIImf, IIImg, IIImh, IIImi, IIImj, IIImk, IIIml, IIImm, IIImn, IIImo, IIImp, IIImq, IIImr, IIIms, IIImt, IIImu, IIImv, IIImw, IIImx, IIImy, IIImz, IIIna, IIInb, IIInc, IIInd, IIIne, IIInf, IIIng, IIInh, IIIni, IIInj, IIInk, IIInl, IIInm, IIInn, IIIno, IIInp, IIInq, IIInr, IIIns, IIInt, IIInu, IIInv, IIInw, IIInx, IIIny, IIInz, IIIoa, IIIob, IIIoc, IIIod, IIIoe, IIIof, IIIog, IIIoh, IIIoi, IIIoj, IIIok, IIIol, IIIom, IIIon, IIIoo, IIIop, IIIoq, IIIor, IIIos, IIIot, IIIou, IIIov, IIIow, IIIox, IIIoy, IIIoz, IIIpa, IIIpb, IIIpc, IIIpd, IIIpe, IIIpf, IIIpg, IIIph, IIIpi, IIIpj, IIIpk, IIIpl, IIIpm, IIIpn, IIIpo, IIIpp, IIIpq, IIIpr, IIIps, IIIpt, IIIpu, IIIpv, IIIpw, IIIpx, IIIpy, IIIpz, IIIqa, IIIqb, IIIqc, IIIqd, IIIqe, IIIqf, IIIqg, IIIqh, IIIqi, IIIqj, IIIqk, IIIql, IIIqm, IIIqn, IIIqo, IIIqp, IIIqq, IIIqr, IIIqs, IIIqt, IIIqu, IIIqv, IIIqw, IIIqx, IIIqy, IIIqz, IIIra, IIIrb, IIIrc, IIIrd, IIIre, IIIrf, IIIrg, IIIrh, IIIri, IIIrj, IIIrk, IIIrl, IIIrm, IIIrn, IIIro, IIIrp, IIIrq, IIIrr, IIIrs, IIIrt, IIIru, IIIrv, IIIrw, IIIrx, IIIry, IIIrz, IIIsa, IIIsb, IIIsc, IIIsd, IIIse, IIIsf, IIIsg, IIIsh, IIIsi, IIIsj, IIIsk, IIIsl, IIIsm, IIIsn, IIIso, IIIsp, IIIsq, IIIsr, IIIss, IIIst, IIIsu, IIIsv, IIIsw, IIIsx, IIIsy, IIIsz, IIIta, IIItb, IIItc, IIItd, IIIte, IIItf, IIItg, IIIth, IIIti, IIItj, IIItk, IIItl, IIItm, IIItn, IIIto, IIItp, IIItq, IIItr, IIIts, IIItt, IIItu, IIItv, IIItw, IIItx, IIIty, IIItz, IIIua, IIIub, IIIuc, IIIud, IIIue, IIIuf, IIIug, IIIuh, IIIui, IIIuj, IIIuk, IIIul, IIIum, IIIun, IIIuo, IIIup, IIIuq, IIIur, IIIus, IIIut, IIIuu, IIIuv, IIIuw, IIIux, IIIuy, IIIuz, IIIva, IIIvb, IIIvc, IIIvd, IIIve, IIIvf, IIIvg, IIIvh, IIIvi, IIIvj, IIIvk, IIIvl, IIIvm, IIIvn, IIIvo, IIIvp, IIIvq, IIIvr, IIIvs, IIIvt, IIIvu, IIIvv, IIIvw, IIIvx, IIIvy, IIIvz, IIIwa, IIIwb, IIIwc, IIIwd, IIIwe, IIIwf, IIIwg, IIIwh, IIIwi, IIIwj, IIIwk, IIIwl, IIIwm, IIIwn, IIIwo, IIIwp, IIIwq, IIIwr, IIIws, IIIwt, IIIwu, IIIwv, IIIww, IIIwx, IIIwy, IIIwz, IIIxa, IIIxb, IIIxc, IIIxd, IIIxe, IIIxf, IIIxg, IIIxh, IIIxi, IIIxj, IIIxk, IIIxl, IIIxm, IIIxn, IIIxo, IIIxp, IIIxq, IIIxr, IIIxs, IIIxt, IIIxu, IIIxv, IIIxw, IIIxx, IIIxy, IIIxz, IIIya, IIIyb, IIIyc, IIIyd, IIIye, IIIyf, IIIyg, IIIyh, IIIyi, IIIyj, IIIyk, IIIyl, IIIym, IIIyn, IIIyo, IIIyp, IIIyq, IIIyr, IIIys, IIIyt, IIIyu, IIIyv, IIIyw, IIIyx, IIIyy, IIIyz, IIIza, IIIzb, IIIzc, IIIzd, IIIze, IIIzf, IIIzg, IIIzh, IIIzi, IIIzj, IIIzk, IIIzl, IIIzm, IIIzn, IIIzo, IIIzp, IIIzq, IIIzr, IIIzs, IIIzt, IIIzu, IIIzv, IIIzw, IIIzx, IIIzy, IIIzz.

Rio Torto (Nr. 379 elenco delle acque pubbliche), a sezione demaniale, Prosegue nel Rio Tagliata e Canale Bedareello. Disesto torrentiale areale, a intensità/pericolosità molto elevata, individuato sulla base di indagini idrauliche e morfologiche approfondite.
La fascia di rispetto corrisponde alla Classe III-A.2.

Aste torrentizie (Rivo Valcrossa, Rivo Santa Brigida, Cembale Santo), canali ingui e tratti laminari a pericolosità molto elevata (Es):
La fascia di rispetto corrisponde alla Classe III-A.2.

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

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

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

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

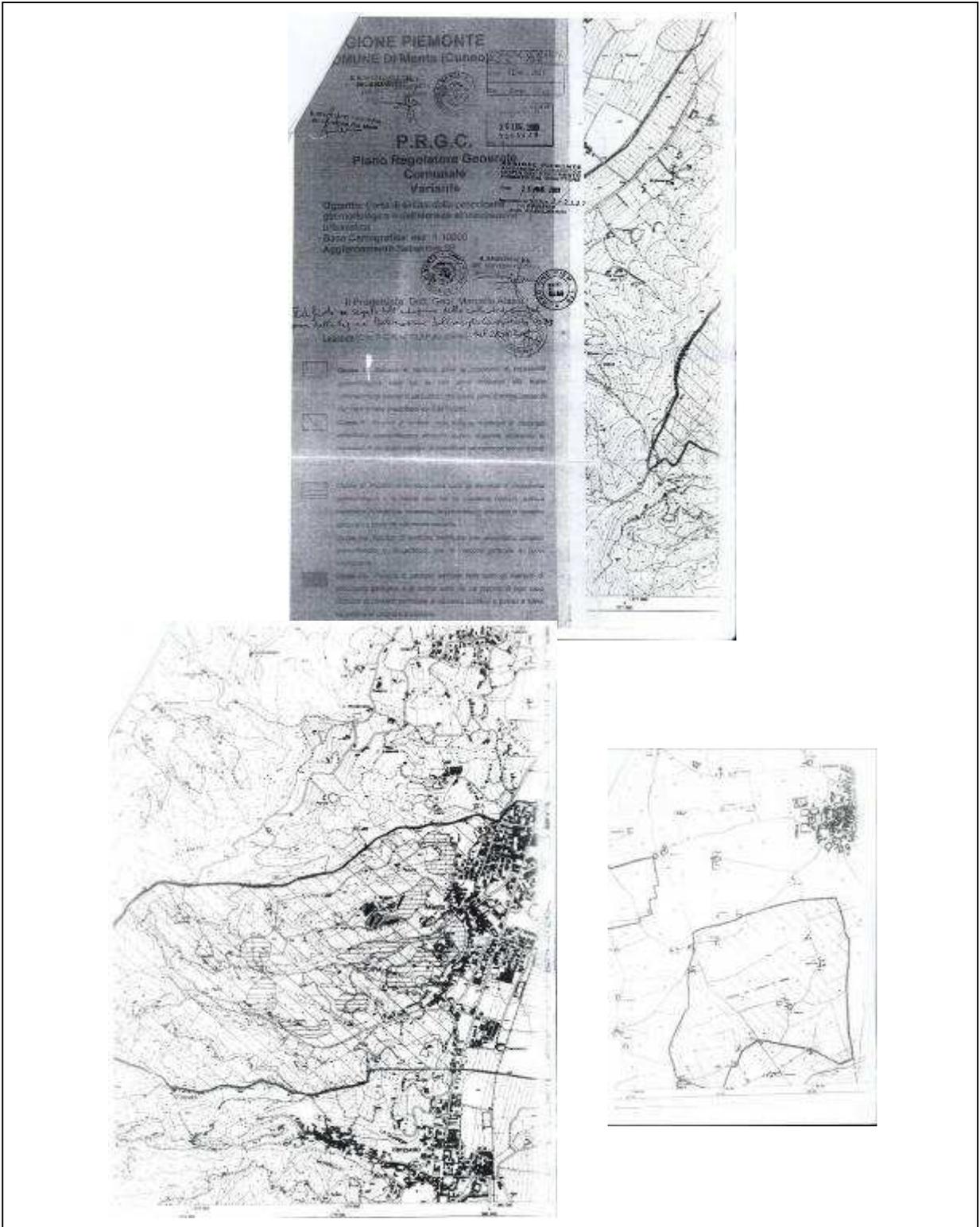
FASCE DI PERICOLOSITÀ DEL T. VARATA

← fascia C
 ← fascia B di progetto
 ← fascia A
 ← fascia B
 ← fascia C

SITUAZIONE ATTUALE - CARTA DI SINTESI

Fuori scala

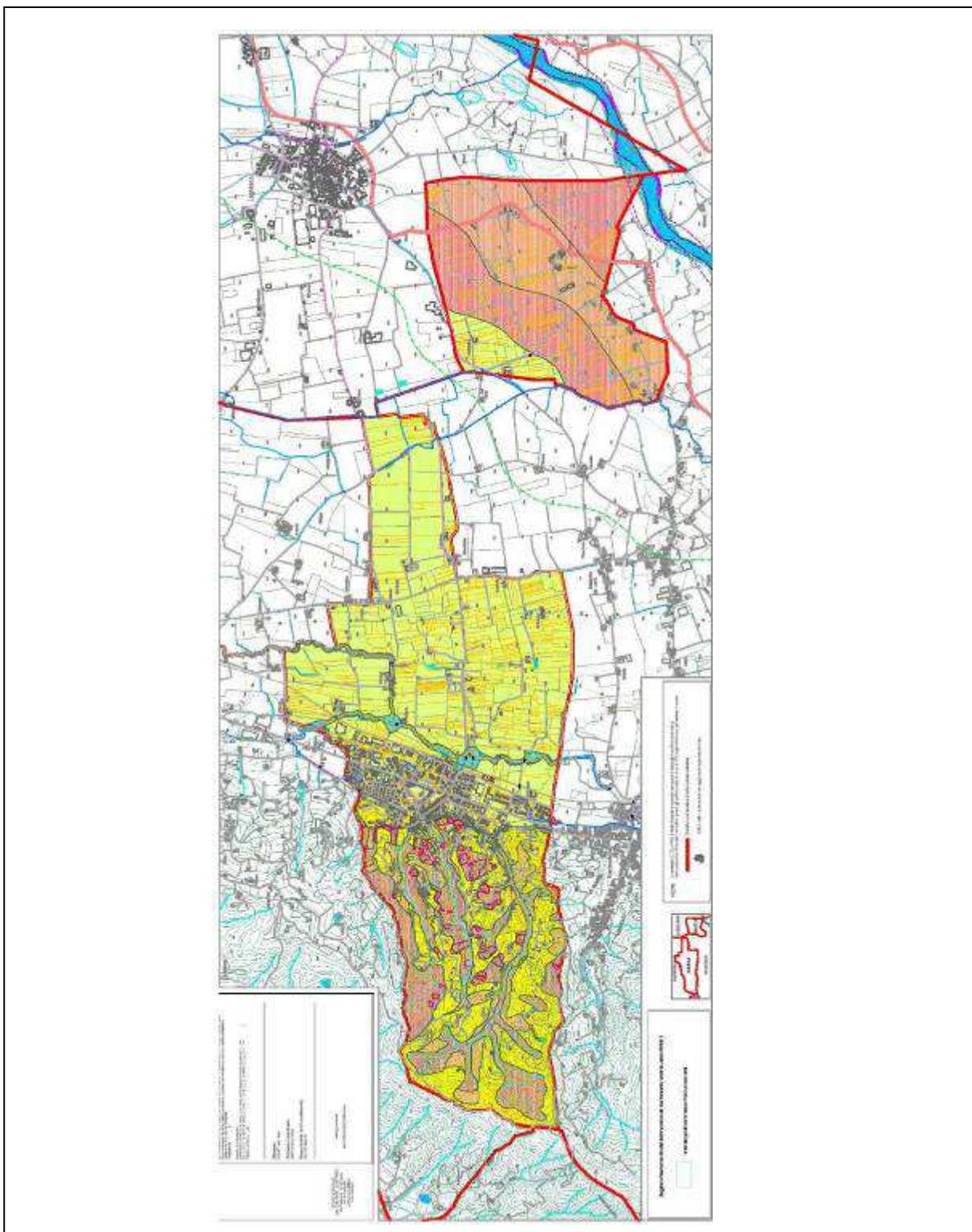
Oggetto n. **2**



VARIANTE STRUTTURALE 2/15 – CARTA DI SINTESI

Fuori scala

Oggetto n. **2**



Località: **centro abitato** Area Normativa P.R.G.: **agricola****Oggetto n. 3**Area Normativa Variante: **03CR15-03CR16-03AR05**

Tavola: Tav. 2, Territorio Urbano

Foglio 4, Mapp. 26

DESCRIZIONE

Conversione di area agricola esistente, situata ai margini del concentrico, tra la fascia di rispetto cimiteriale, il sedime ferroviario ed il confine con il comune di Verzuolo, in residenziale di completamento, con SUE. La zona è contraddistinta dall'esistenza della Cascina Colombero recentemente recuperata a fini residenziali con intervento di ristrutturazione.

Spostamento con perequazione della teorica capacità edificatoria di una porzione di area, poco sopra la nuova zona di completamento, già destinata a servizi di interesse pubblico, ma mai acquisita e attuata e ora inserendola nello SUE, con indice medio locale di mq./mq. 0,30;. Spostamento con perequazione della consistenza fabbricativa di cui al successivo oggetto n. 4, pari al 50% della superficie utile lorda esistente predefinita.

Completamento edificatorio residenziale con indice di mq./mq. 0,45 per ricevimento superficie utile lorda in perequazione.

Prescrizioni di assetto qualitativo per la tipologia di fabbricati articolati ma compatti su corti a guisa di cascina agricola.



MOTIVAZIONE:

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

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

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

DATI QUANTITATIVI

Superficie Territoriale:		mq. 13.900
Superfici Fondiarie:	03CR15	mq. 3.000
.....	VP	mq. 2.000
.....	03CR16a	mq. 2.000
.....	03CR16b	mq. 4.600
	Servizi Pubblici	mq. 1.900
	03RPR01 (SP)	mq. 1.400
	03SV03	mq. 500
	Viabilità	mq. 400
S.U.L.....		mq. 3.450
S.U.L. perequazione		mq. 750
	Volume:	mc. 10.350
	Volume da perequazione	mc. 2.250
	Capacità Insed. Res.:ab. 105	



NORME DI ATTUAZIONE

Art. 34

03CR15 – 03CR16

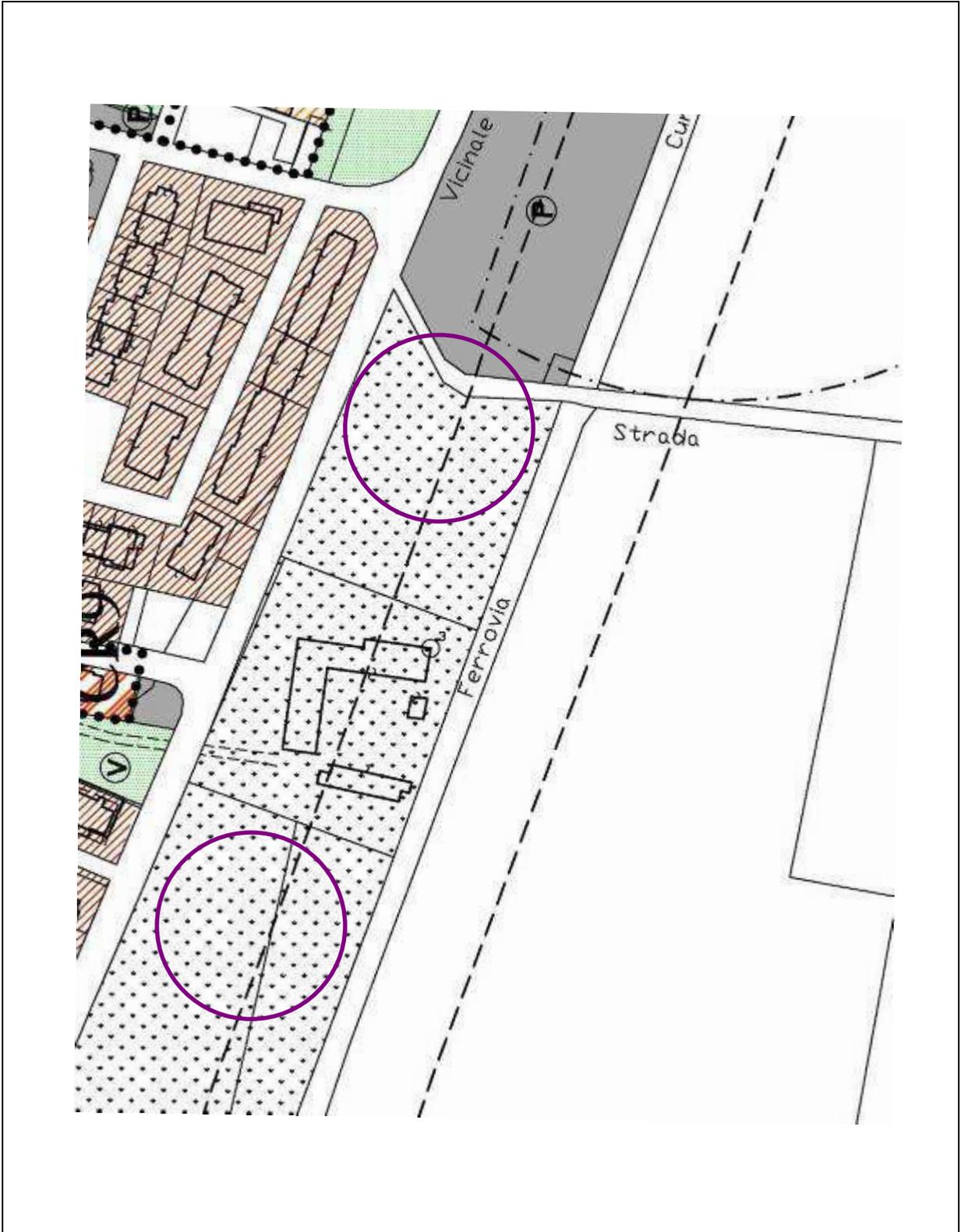
Sul	- superficie utile lorda: predefinita da perequazione.....	mq.	--
Ut	- indice di utilizzazione territoriale:	mq./mq.	0,00
Uf	- indice di utilizzazione fondiaria:	mq./mq.	0,45
Rc	- rapporto di copertura:	%	30
Hm	- altezza massima di edificazione:	m.	7,50
Np	- numero piani:.....	n.	2
Df	- distanze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

Prescrizioni di assetto qualitativo per la tipologia di fabbricati articolati ma compatti su corti a guisa di cascina agricola.

SITUAZIONE ATTUALE P.R.G.

Scala 1:5.000

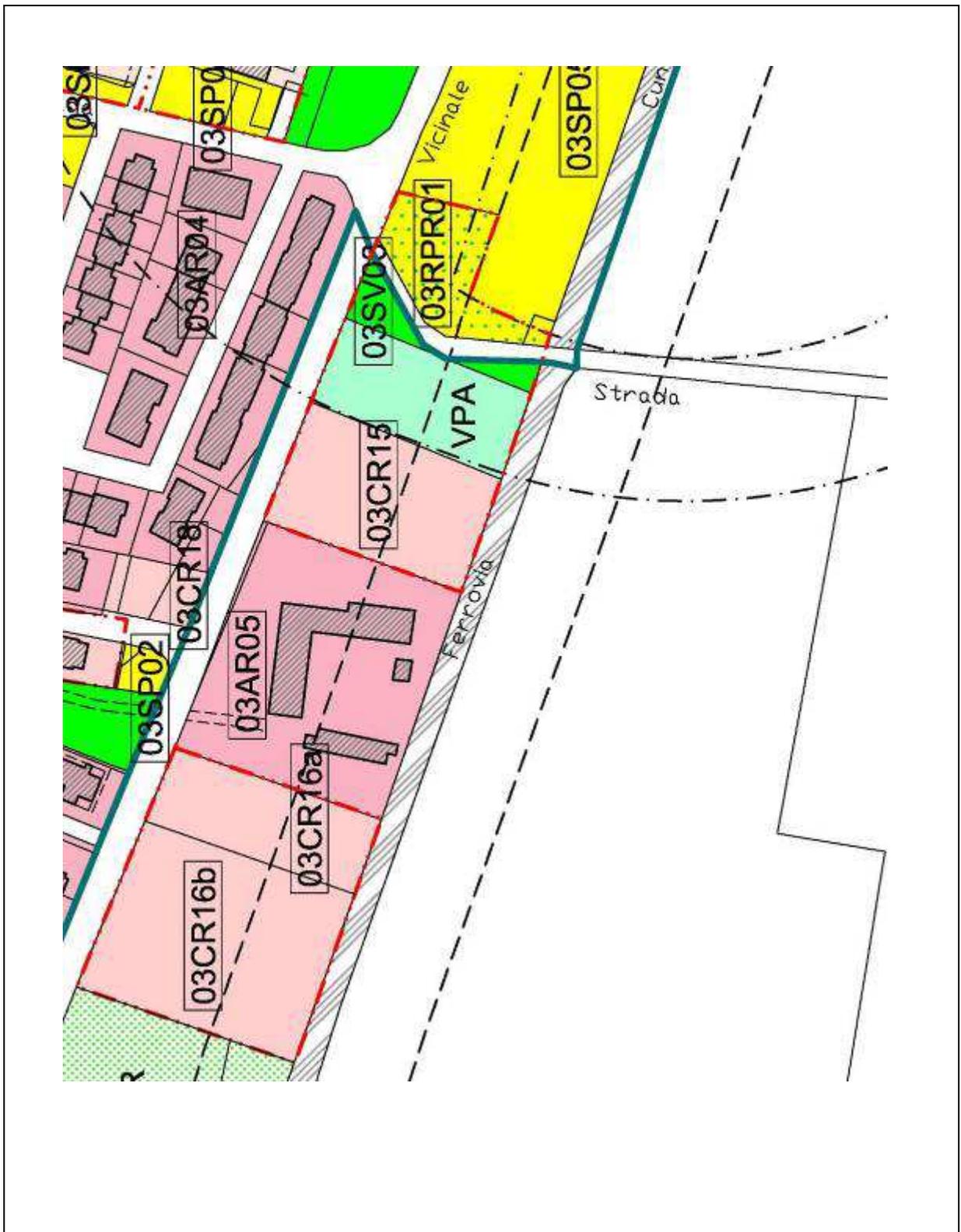
Oggetto n. **3**



VARIANTE STRUTTURALE 2/15

Scala 1:2.000

Oggetto n. **3**



Località: **margini centro abitato** Area Normativa P.R.G.: **RR1****Oggetto n. 4****produttiva agricola con recupero residenziale**Area Normativa Variante: **01RPR01**

Tavola: Tav. 2, Territorio Urbano

Foglio 2, Mapp. 449-450

DESCRIZIONE

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

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

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

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



MOTIVAZIONE:

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

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

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

DATI QUANTITATIVI

Superficie Territoriale 1:	mq.	9.070
Superficie Territoriale 2:	mq.	5.055
Superficie Territoriale 3:	mq.	14.450
Superfici Fondiarie:	mq.	
.....	mq.	
Servizi Pubblici		
RPR1 (SV)	mq. 1.400	
Viabilità	mq.	
<hr/>		
S.U.L.		mq.
S.U.L. RPR1 (SV)	mq. 300	
Volume:		mc.
Volume da perequazione		mc.
Capacità Insed. Res.:ab.		



NORME DI ATTUAZIONE

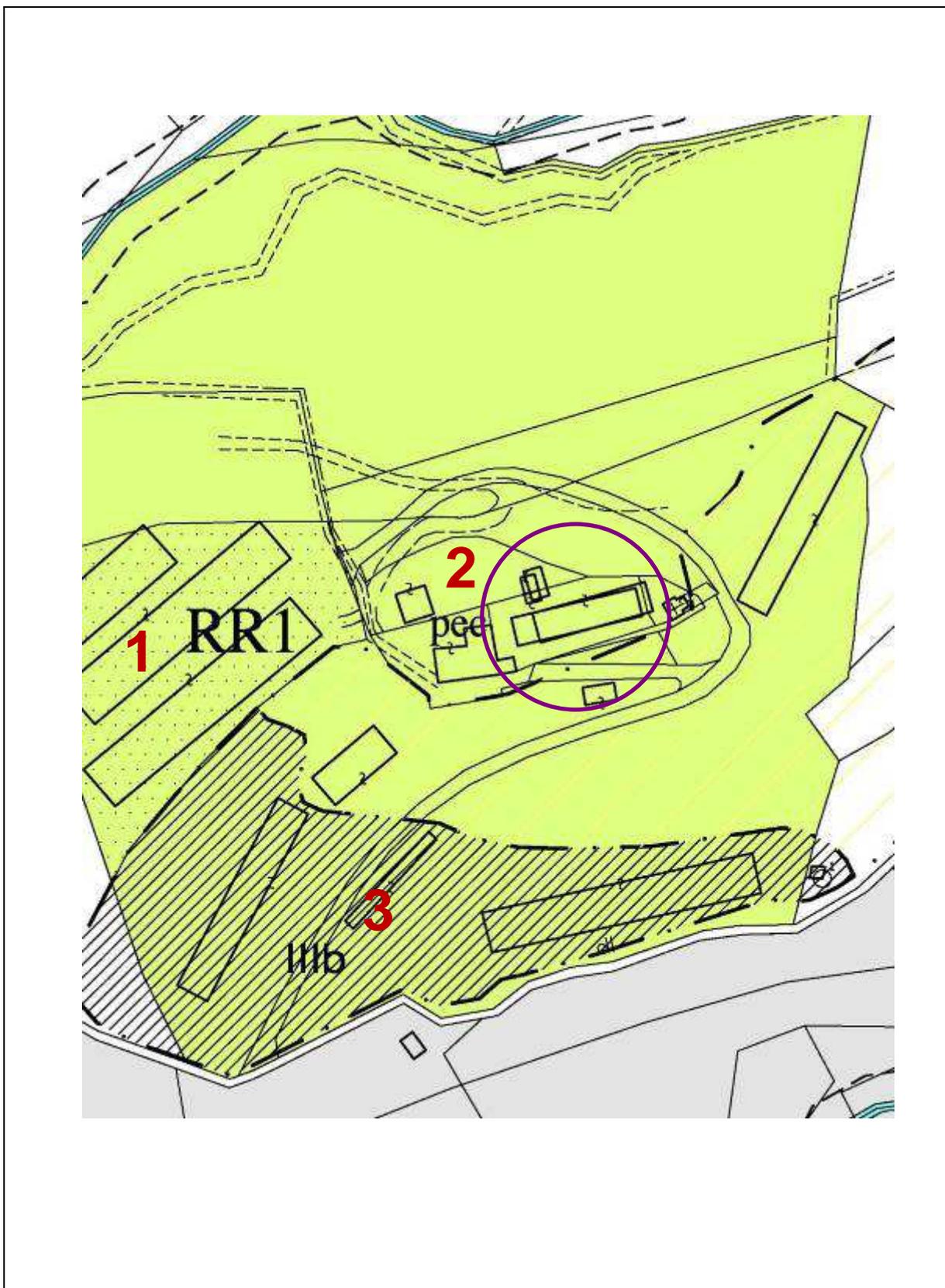
Riferimento art. 40.4b delle NdA.

Area Produttiva Agricola in perequazione con trasferimento residenziale.

SITUAZIONE ATTUALE P.R.G.

Scala 1:2.000

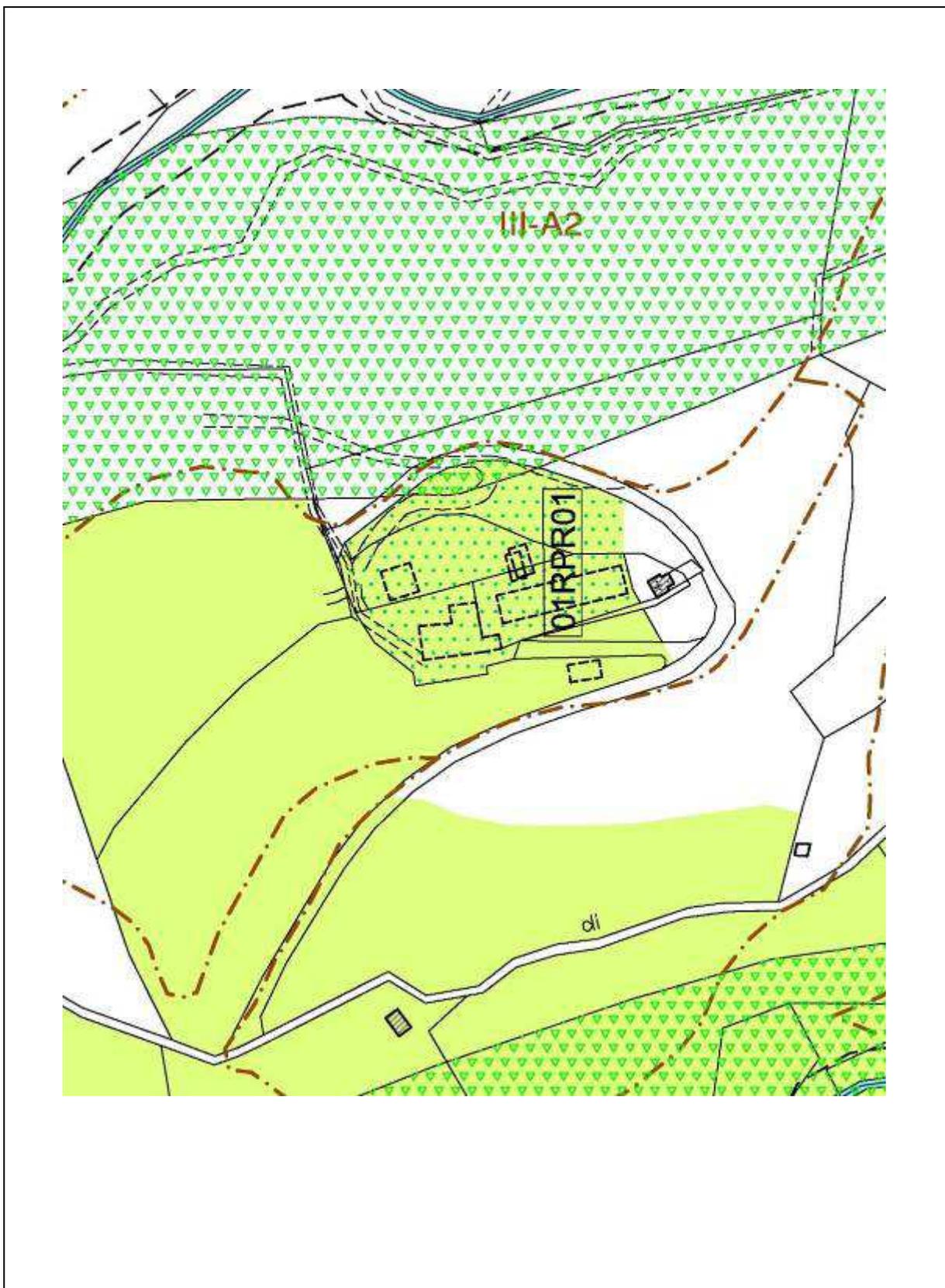
Oggetto n. **4**



VARIANTE STRUTTURALE 2/15

Scala 1:2.000

Oggetto n. **4**



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

Oggetto n. 5

DESCRIZIONE

Individuazione di area di completamento resi-denziale, a margine del territorio del comune di Verzuolo.

Sigla 03CR17.

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



MOTIVAZIONE:

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

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

DATI QUANTITATIVI

Superficie Territoriale:	mq.	2.253
Superfici Fondiarie:	03CR17	mq. 2.253
Servizi Pubblici		mq.
mq.		
Viabilità		mq.
S.U.L..... mq. 676		
Volume:		mc. 2.028
Capacità Insed. Res. in aumento :ab. 17		



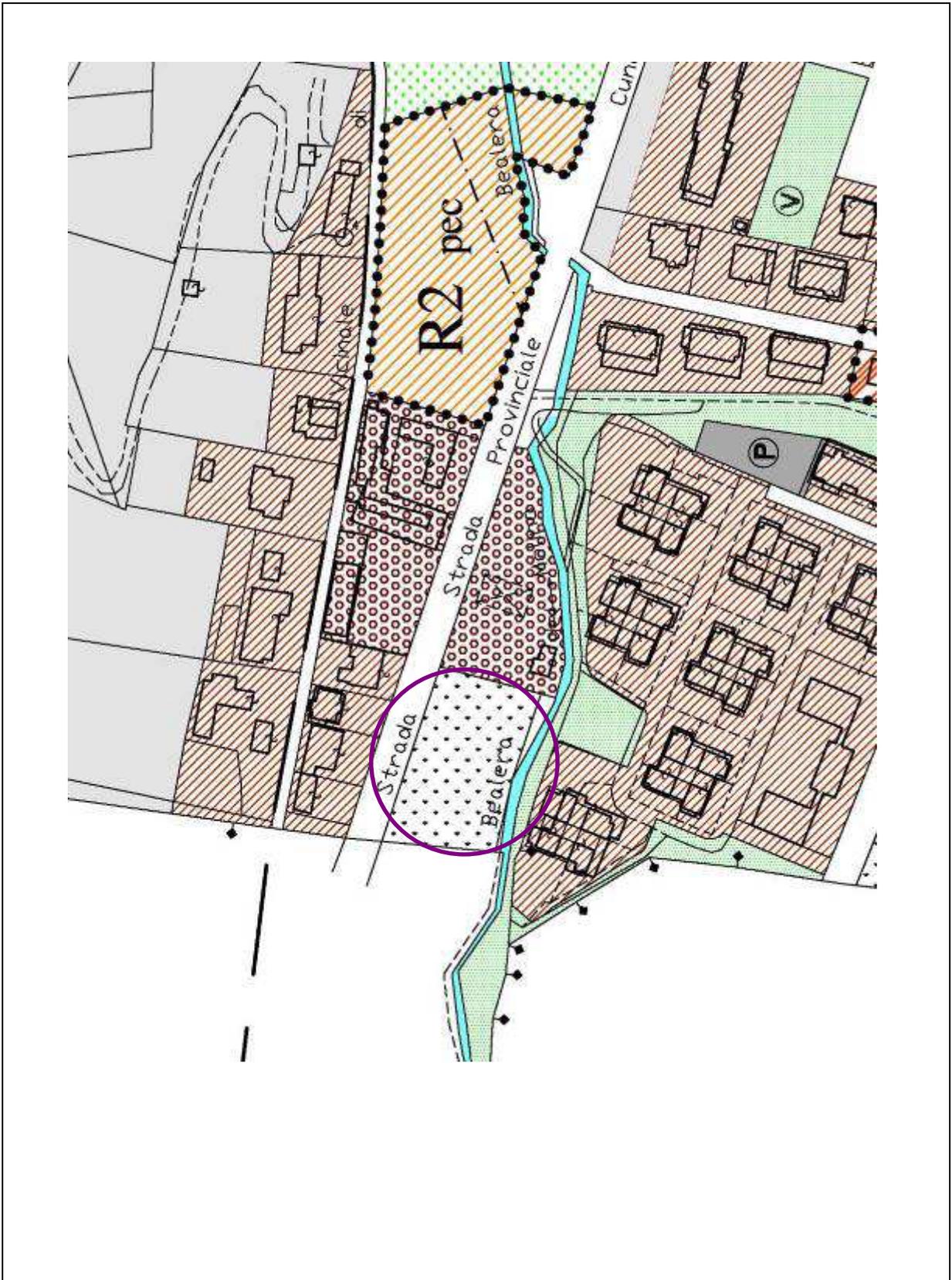
NORME DI ATTUAZIONE

Sul	- superficie utile lorda: predefinita	mq.	--
Ut	- indice di utilizzazione territoriale:	mq./mq.	--
Uf	- indice di utilizzazione fondiaria:	mq./mq.	0,30
Rc	- rapporto di copertura:	%	30
Hm	- altezza massima di edificazione:	m.	7,50
Np	- numero piani:	n.	2
Df	- distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate a:	m.	10,00
Dc	- distanze dai confini del lotto, ove non in aderenza, non inferiore a:	m.	5,00
Ds	- distanze da strade: non inferiore a:	m.	12,00

SITUAZIONE ATTUALE P.R.G.

Scala 1:2.000

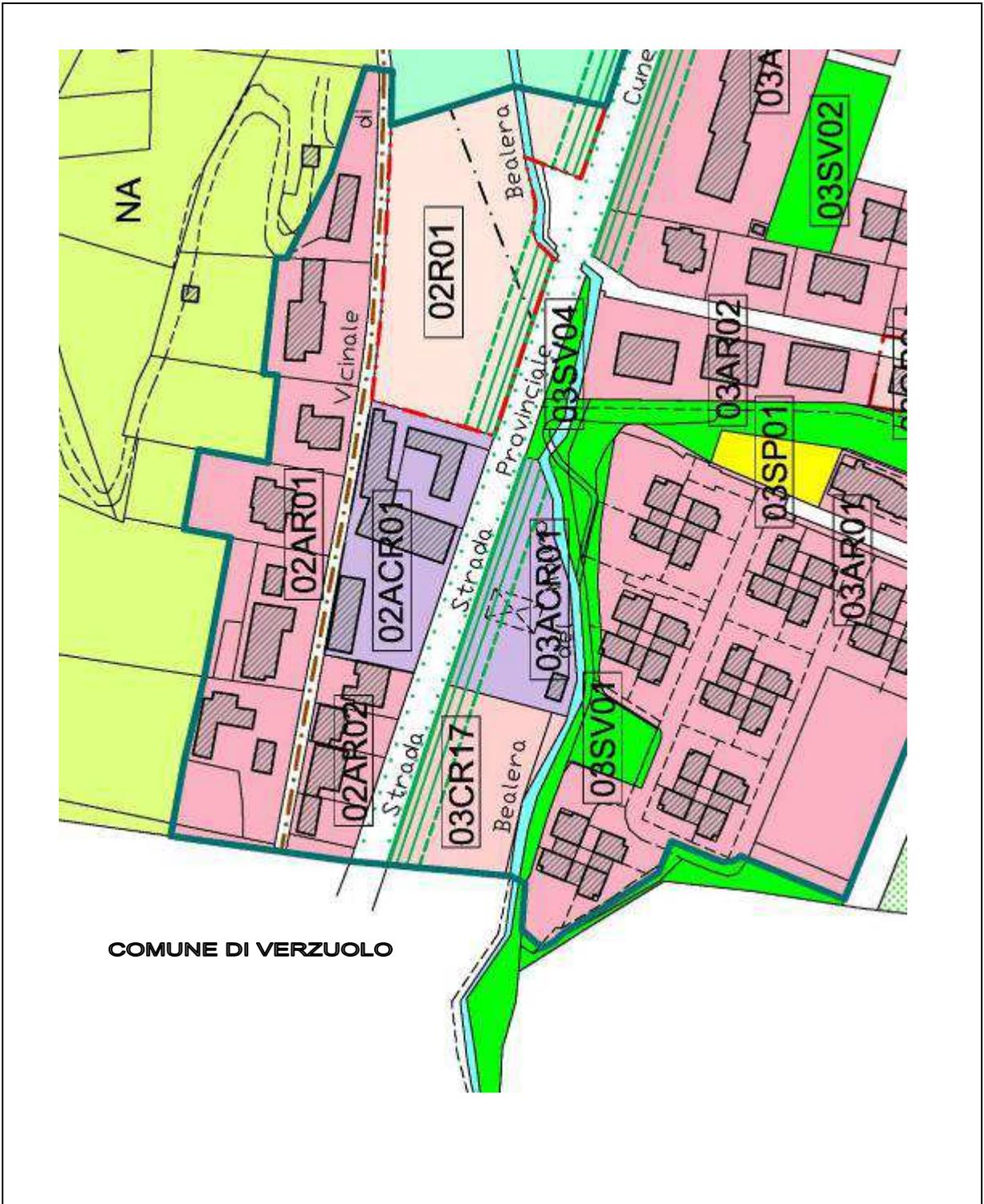
Oggetto n. **5**



VARIANTE STRUTTURALE 2/15

Scala 1:2.000

Oggetto n. **5**



Località: **margini centro abitato** Area Normativa P.R.G.:**Oggetto n. 6****importanza naturalistico - ambientale**Area Normativa Variante: **01CR01**

Tavola: Tav. 2, Territorio Urbano

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

DESCRIZIONE

Individuazione di aree di completamento residenziale, a margine del Centro Storico e prima dell'ambito collinare, con indice di utilizzazione fondiaria ricorrente per edifici abitativi locali di mq./mq. 0,30. Sigla 01CR01.

La perimetrazione della zona si attesta alle indicazioni di classe di idoneità geologica II e alla fascia di rispetto del Rio S.Brigida.

Per gli interventi, soggetti a Permesso di Costruire - SUE, sono previste prescrizioni di assetto qualitativo, in relazione non solo ai materiali e alle

forme tradizionali, ma anche alla stessa tipologia di costruzione, ad interpretazione rispettosa dei fabbricati antichi esistenti in prossimità, tanto da formare continuazione percettiva del centro storico stesso.



MOTIVAZIONE:

L'ubicazione dell'area deriva dallo studio idrogeologico e dalle conseguente individuazione delle classi di idoneità in aggiornamento. Risulta facilmente collegabile agli accessi pubblici e alle urbanizzazioni primarie esistenti. La posizione quale ansa interna periurbana consente una ricompattazione del margine dell'abitato sotto le prime propaggini collinari.

Trattandosi di una zona a ridosso di aree di importanza storico documentaria paesaggistica, è indispensabile perseguire un eccellente risultato architettonico, che ben si inserisca nella realtà esistente senza forzature anche come articolazione dei volumi e non solo delle tipologie e dei materiali.

DATI QUANTITATIVI

Superficie Territoriale:	mq.	6.170
Superfici Fondiarie:	01CR01	mq. 3.130
Servizi Pubblici		mq. 1.585
01SV04	mq. 1.320	
01SV04	mq. 265	
Fascia rispetto rio Santa Brigida	mq.	1.370
Viabilità	mq.	85
S.U.L.....	mq.	940
Volume:	mc.	2.820
Capacità Insed. Res.:ab.23		



NORME DI ATTUAZIONE

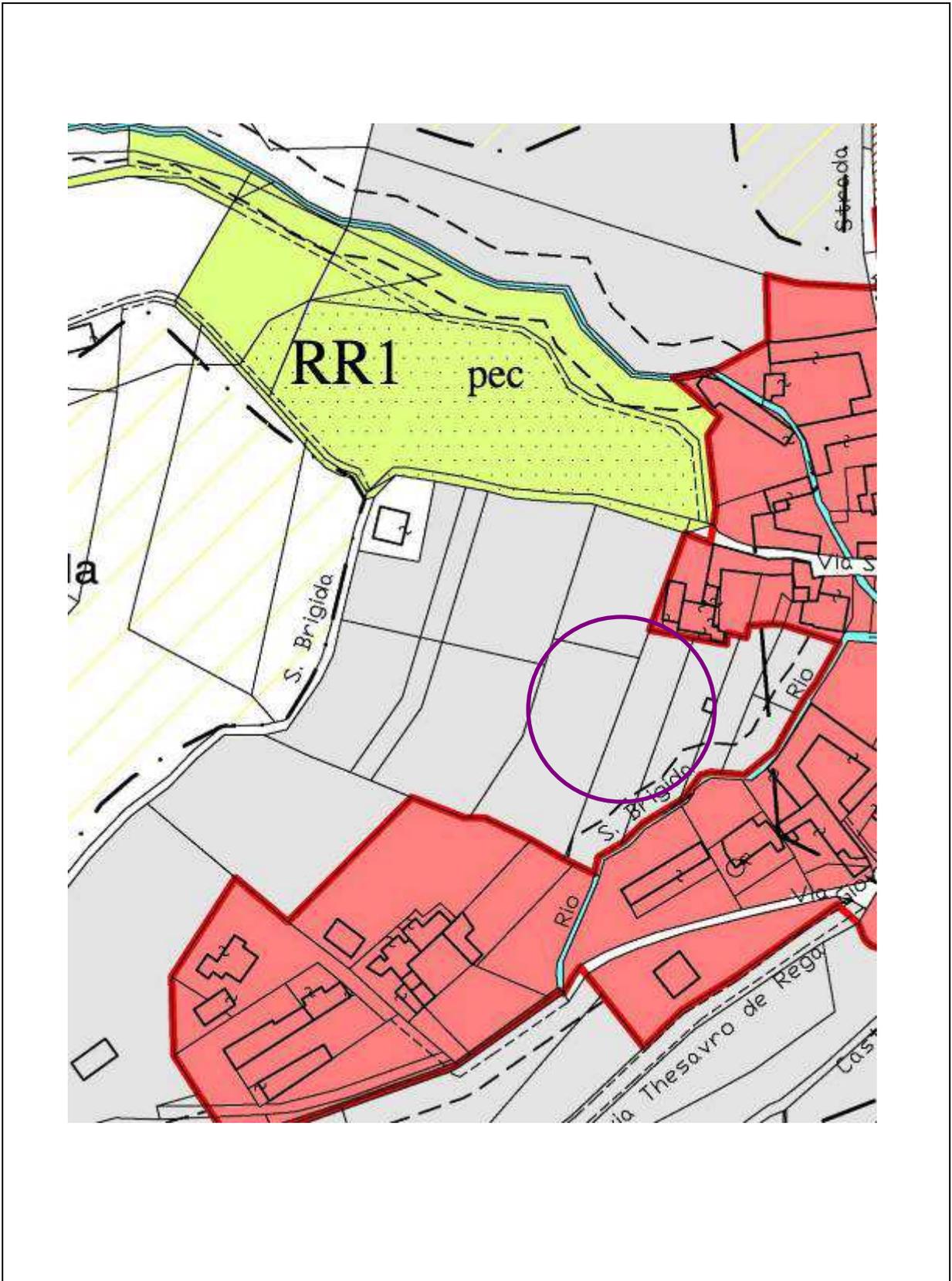
Sul	- superficie utile lorda: predefinita	mq.	--
Ut	- indice di utilizzazione territoriale:	mq./mq.	0,15
Uf	- indice di utilizzazione fondiaria:	mq./mq.	
Rc	- rapporto di copertura:	%	30
Hm	- altezza massima di edificazione:	m.	4,50
Np	- numero piani:	n.	1
Df	- distanze tra fabbricati: in aderenza o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

Art. 34 Aree Residenziali di Completamento Edilizio. CR
Intervento subordinato a Permesso di Costruire Convenzionato.

SITUAZIONE ATTUALE P.R.G.

Scala 1:2.000

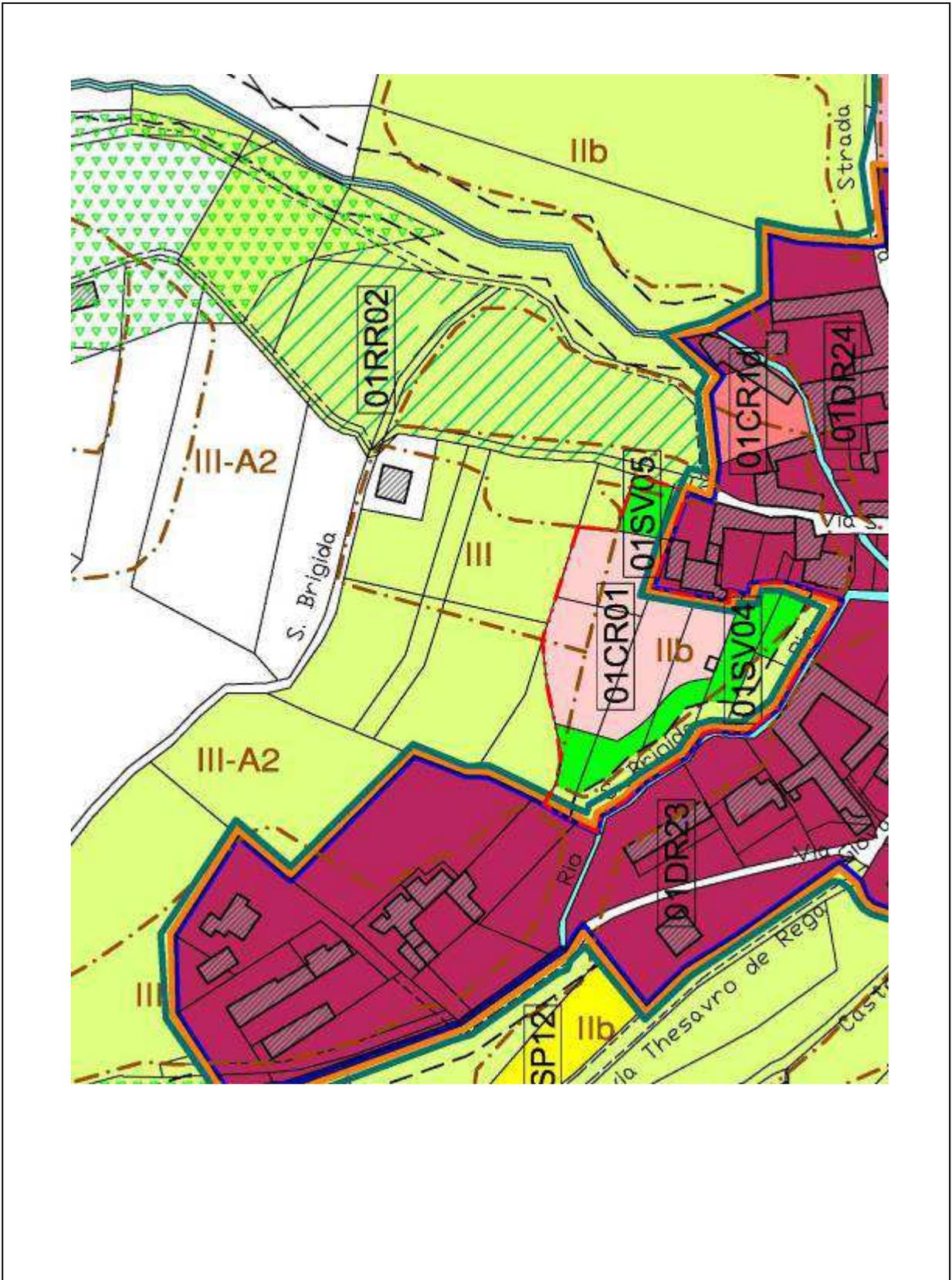
Oggetto n. **6**



VARIANTE STRUTTURALE 2/15

Scala 1:2.000

Oggetto n. **6**



Località: **centro abitato** Area Normativa P.R.G.: **residenziale
commerciale di assestamento**
Area Normativa Variante: **02CR18**
Tavola: Tav. 2, Territorio Urbano
Foglio 6, Mapp. 90 - 92

Oggetto n. 7

DESCRIZIONE

Individuazione di aree di completamento residenziale in porzione libera di lotto, non soggetta a precedente vincolo per edificabilità esistente. Indice di utilizzazione fondiaria simile alle costruzioni circostanti pari a mq./mq. 0,40. Sigla 02CR18.



MOTIVAZIONE:

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

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

DATI QUANTITATIVI

Superficie Territoriale:	mq.	1.290
Superfici Fondiarie:	02CR18	mq. 1.290
Servizi Pubblici		mq.
Viabilità	mq.	mq.
S.U.L.		mq. 516
Volume:		mc. 1.548
Capacità Insed. Res.:ab.		13



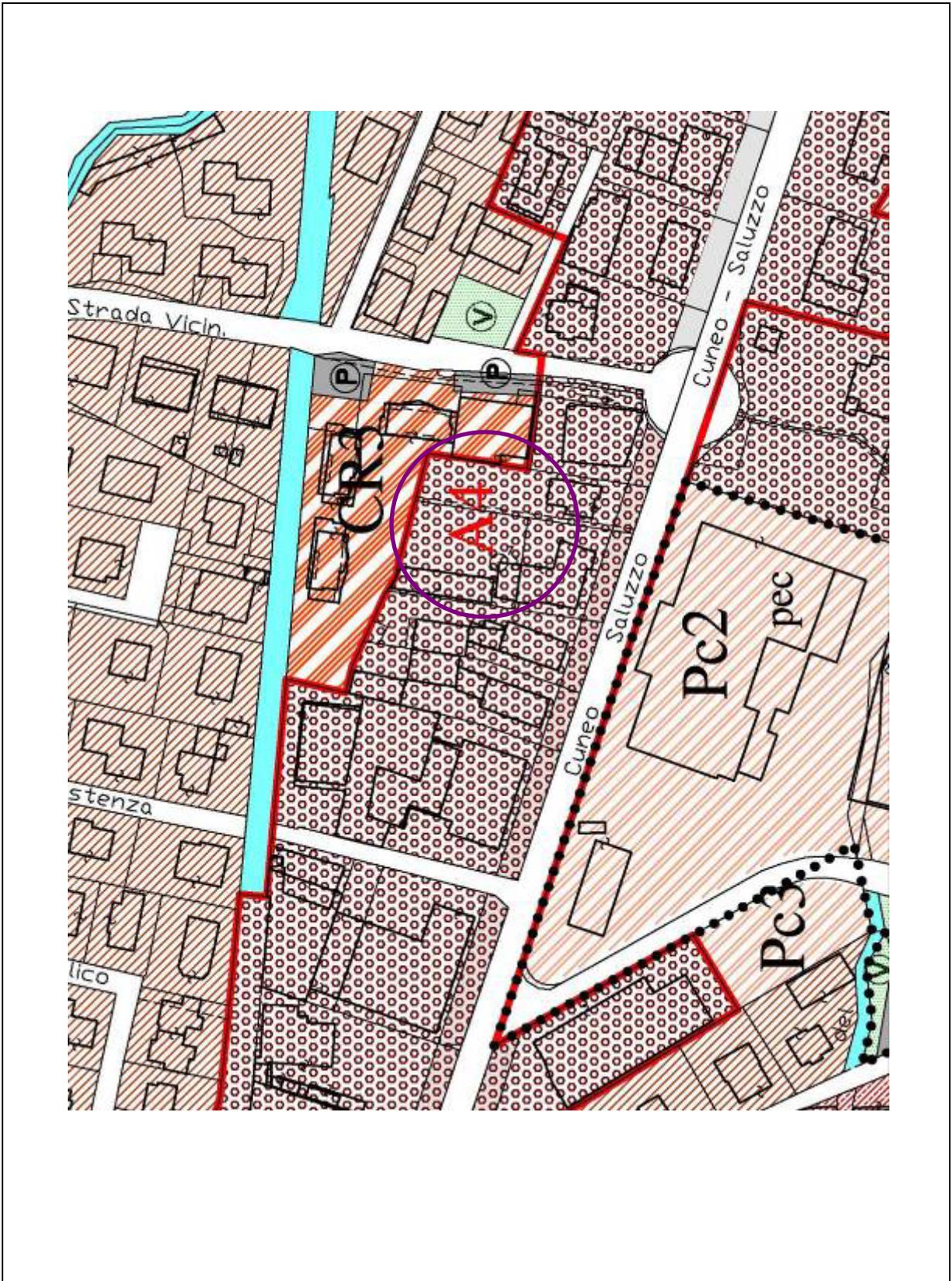
NORME DI ATTUAZIONE

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

SITUAZIONE ATTUALE P.R.G.

Scala 1:2.000

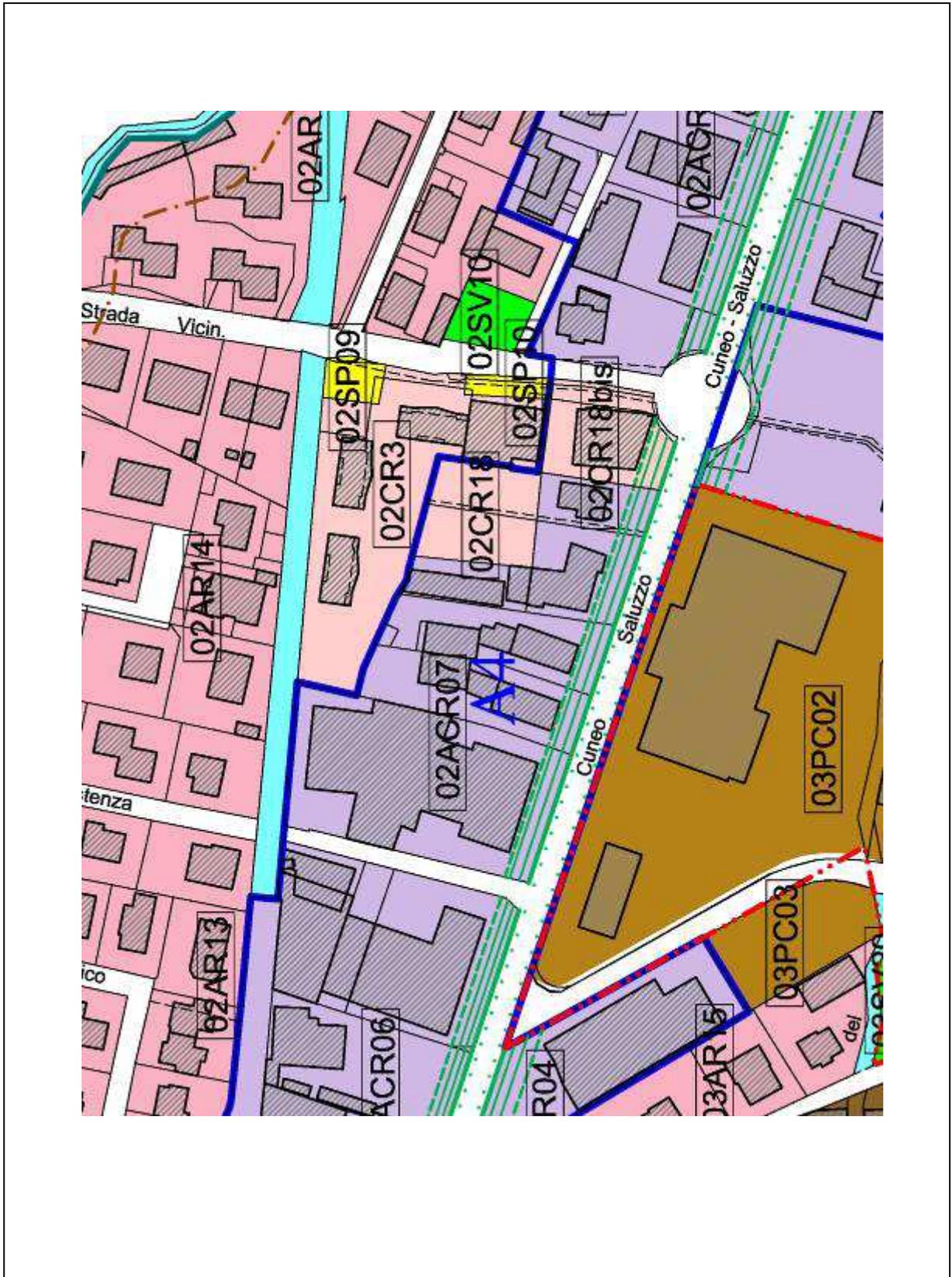
Oggetto n. **7**



VARIANTE STRUTTURALE 2/15

Scala 1:2.000

Oggetto n. **7**



Località: **centro abitato** Area Normativa P.R.G.: **residenziale****Oggetto n. 8****commerciale di assestamento**Area Normativa Variante: **02CR19**

Tavola: Tav. 2, Territorio Urbano

Foglio 6, Mapp. 374

DESCRIZIONE

Individuazione di aree di completamento residenziale in porzione libera di lotto, non soggetta a precedente vincolo per edificabilità esistente. Indice di utilizzazione fondiaria simile alle costruzioni circostanti pari a mq./mq. 0,30.

Sigla 02CR19.

**MOTIVAZIONE:**

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

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

DATI QUANTITATIVI

Superficie Territoriale:	mq.	500
Superfici Fondiarie:	02CR19 mq.	500
Servizi Pubblici	mq.	
mq.		
Viabilità	mq.	
S.U.L.		
	mq.	200
Volume:	mc.	600
Capacità Insed. Res.:ab. 5		



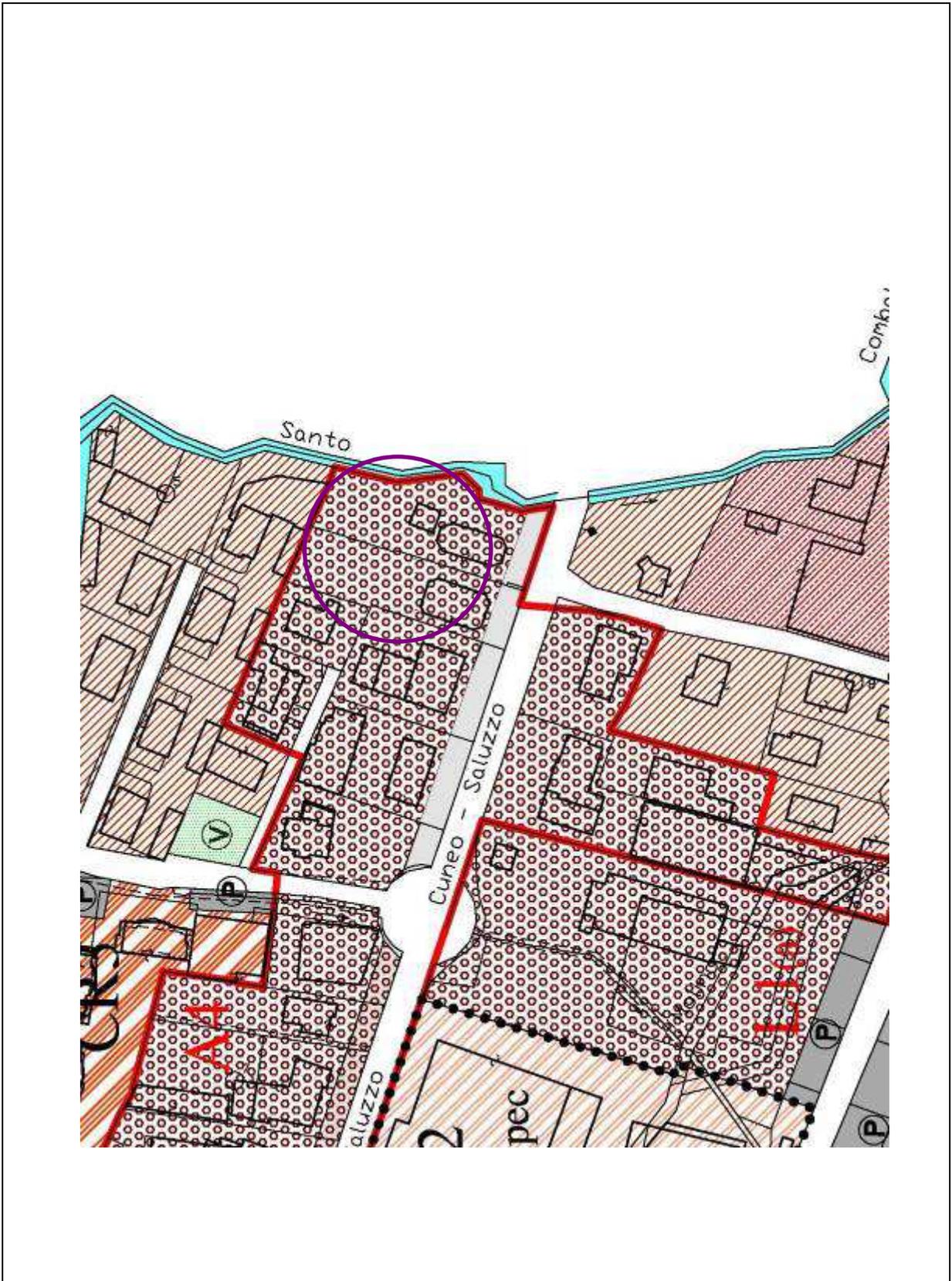
NORME DI ATTUAZIONE

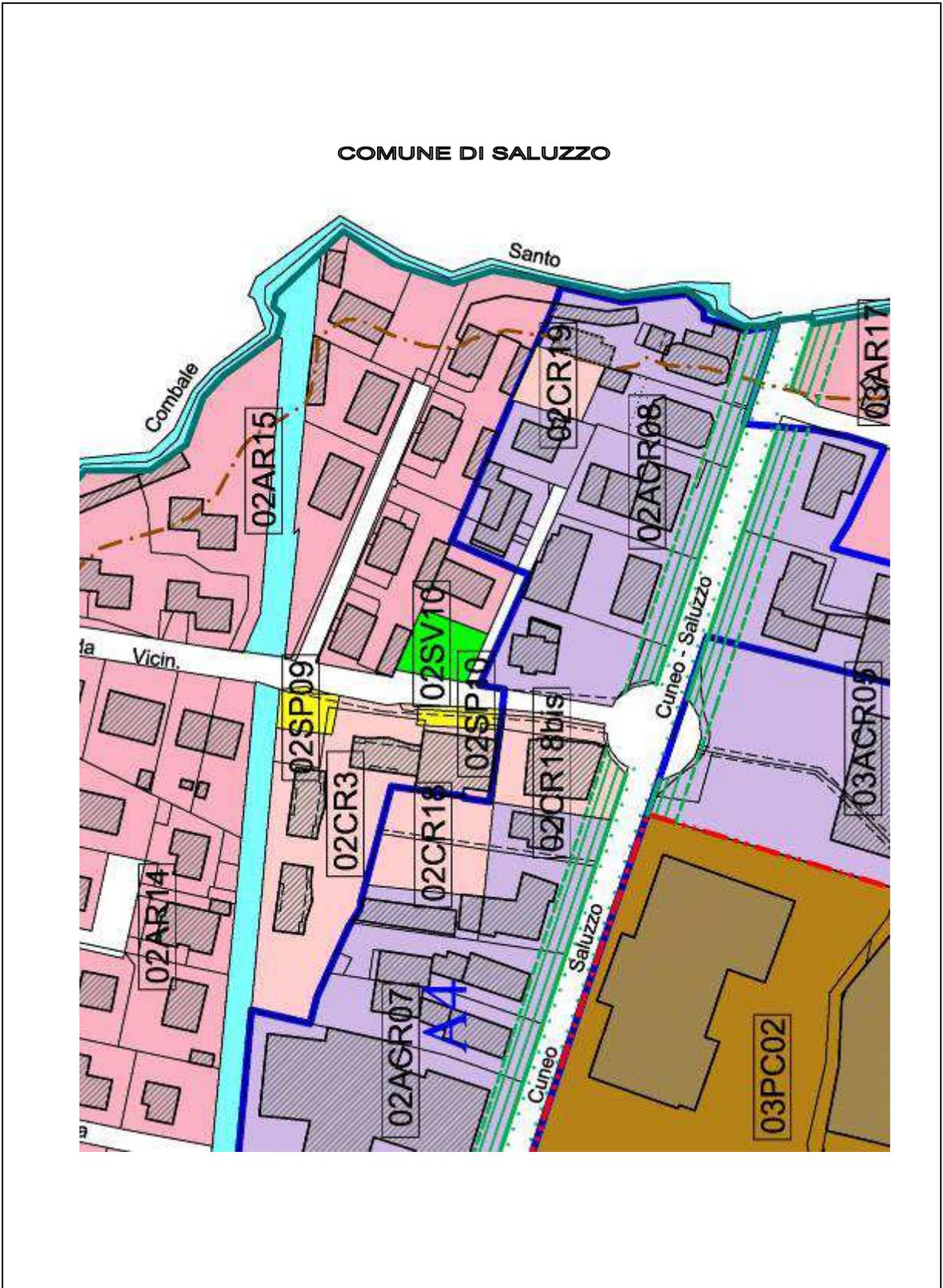
Sul	- superficie utile lorda: predefinita	mq.	--
Ut	- indice di utilizzazione territoriale:	mq./mq.	--
Uf	- indice di utilizzazione fondiaria:	mq./mq.	0,40
Rc	- rapporto di copertura:	%	30
Hm	- altezza massima di edificazione:	m.	7,50
Np	- numero piani:	n.	2
Df	- distanze tra fabbricati: in aderenza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

SITUAZIONE ATTUALE P.R.G.

Scala 1:2.000

Oggetto n. **8**





Località: **centro abitato** Area Normativa P.R.G.: **agricola**
Area Normativa Variante: **03CR18**
Tavola: Tav. 2, Territorio Urbano
Foglio 4, Mapp. 347 - 343

Oggetto n. 9

DESCRIZIONE

Individuazione di un'area di completamento residenziale in porzione di lotto libera e ricadente in area agricola, non soggetta a vincolo per edificabilità esistente. Indice di utilizzazione fondiaria simile alle costruzioni circostanti pari a mq./mq 0,30. Sigla 03CR18.



MOTIVAZIONE:

Completamento di una zona residenziale nell'abitato, in lotto intercluso, in classe di idoneità geologica II, dotato di opere di urbanizzazione e con accessibilità indipendente, direttamente dalla via pubblica. Completamento di un tassello edilizio rimasto inedificato.

DATI QUANTITATIVI

Superficie Territoriale:	mq.	612
Superfici Fondiarie:	mq.	612
Servizi Pubblici	mq.	
Viabilità	mq.	
S.U.L.	mq.	184
Volume:	mc.	552
Capacità Insed. Res.:ab. 5		



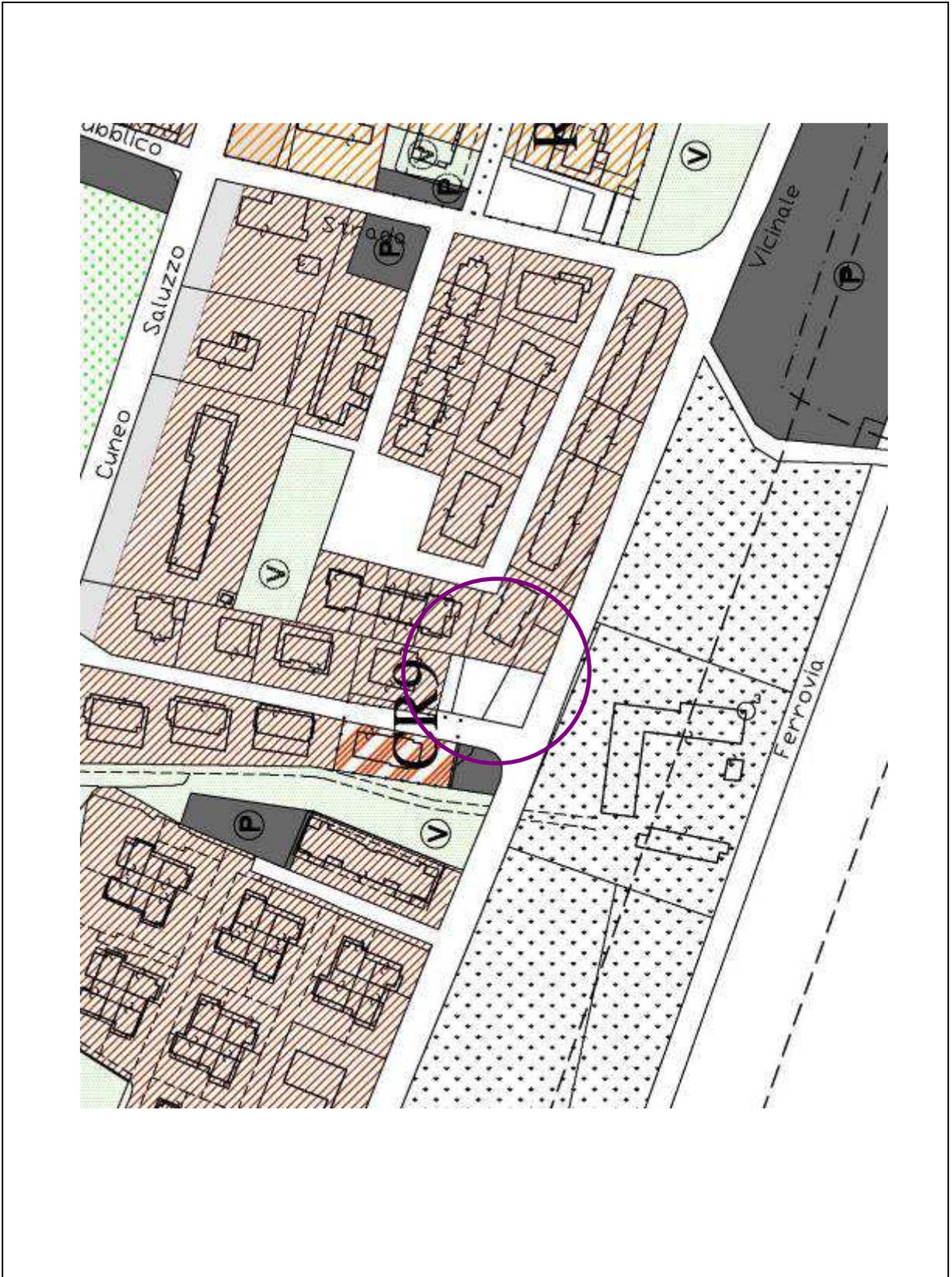
NORME DI ATTUAZIONE

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

SITUAZIONE ATTUALE P.R.G.

Scala 1:2.000

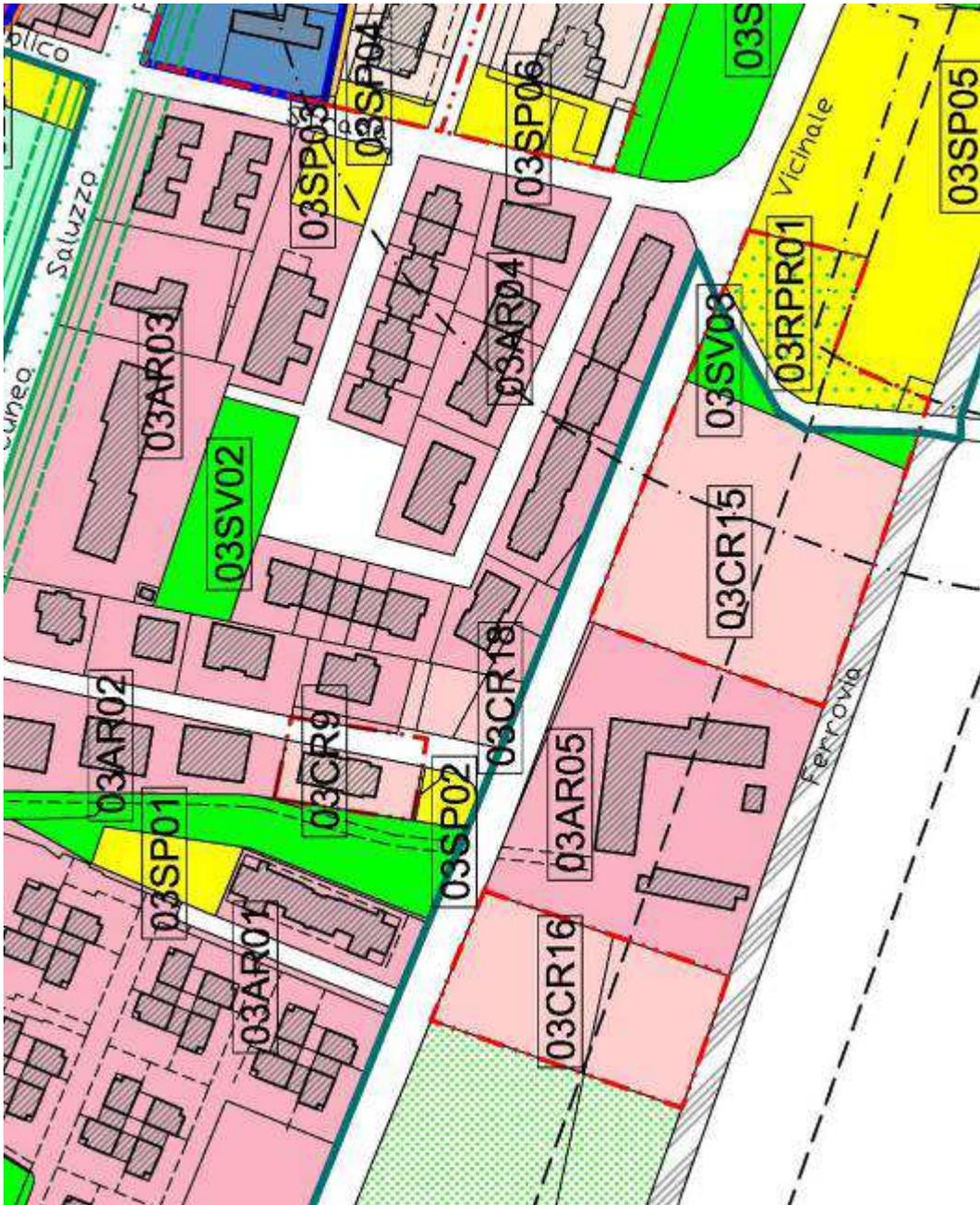
Oggetto n. 9



VARIANTE STRUTTURALE 2/15

Scala 1:2.000

Oggetto n. 9



Località: **centro abitato** Area Normativa P.R.G.: -----
Area Normativa Variante: -----
Tavola: Tav. 2, Territorio Urbano
Foglio -----, Mapp. -----

Oggetto n. 10

DESCRIZIONE



Previsione di “Dinamiche di Azione” per un uso rispettoso dell’ambito collinare e dei luoghi esistenti, attraverso l’individuazione di **Itinerari** di percorrenze e di **Centri Nodali**.

Promozione di attività correlate e funzionali, sia di servizio e di supporto logistico, sia ricreative, sportive, escursionistiche, sia di risvolto economico produttivo locale o attrattivo turistico. Attività tutte accomunate dalla peculiarità del benessere per il semplice stare, per la sosta o per la contemplazione.

Il Progetto Urbano complessivo, delle Dinamiche d’Azione, proposto quale componente operativa all’interno della impostazione Strutturale della Variante al PRG, riguarda la previsione di luoghi, ambientalmente e architettonicamente riconoscibili, come spazi aperti o costruiti, funzionali alla vita di relazione.

Si propone di conseguenza di evolvere il concetto di pianificazione dall’usuale arido repertorio di zone o aree omogenee, all’innovativa indicazione di scenari per il processo di benessere delle attività insediative. Quindi, progetto coordinato all’interno di un programma generale, attento al rapporto tra attività residenziali e produttive, terziarie e turistiche, infrastrutturali e di servizio.

Contestualmente l’idea è rivolta al miglioramento della qualità ambientale dell’esistente, attraverso la proposta di interventi di recupero, di riqualificazione e anche di connessione infrastrutturale tra le varie parti dell’abitato; concorre pure al recepimento, a livello prescrittivo, di comportamenti che consentano l’attuazione della tutela dei luoghi e della loro armonizzazione ambientale.

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

Il Programma Integrato, in modo congeniale, può essere presentato da soggetti pubblici e privati, singolarmente o riuniti in consorzio o associati fra loro, anche con il coinvolgimento del FAI (proprietario del Castello di Manta). La relativa Convenzione definisce i rapporti attuativi tra i soggetti promotori ed il Comune, ivi comprese le garanzie di carattere finanziario, i tempi di realizzazione, le fasi attuative.

a) Itinerari: possono offrire ai visitatori piacevoli percorsi di collegamento tra luoghi rilevanti (Castiglia di Saluzzo, Castelli collinari di Manta, Verzuolo, Costigliole Saluzzo, fino a proseguire verso Piasco e Busca); insediamenti caratteristici (Borgate Cascinali Piloni Cappelle Fonti); immersioni nella natura tra ampi prati e boschi (passeggiate, escursioni prealpine, punti panoramici, esercizi didattici, attività fisica).

I passaggi possono diversificarsi in Collinari: santuario di San Leone e pilone Galletto, cappella di San Giacomo; Mezza collina: Castello, Santa Maria al Castello, Torre di guardia, chiesa di San Biagio, arco di San Giorgio; Pianura: Santa Maria degli Angeli, Santa Maria del Monastero, casa del conte di Lombardi, casa baronale "Riccati", chiesa di San Rocco, mulino di San Rocco.

b) Centri nodali: l'organizzazione del sistema dei percorsi non può prescindere dalle attrezzature di servizio e di supporto logistico funzionale, che interessano e coinvolgono attività direzionali, ricreative, ricettive, commerciali e artigianali. Mansioni queste non tanto generalizzate, quanto a tema di riferimento locale, sia alla produttività tipica, sia all'espressione artistica, divulgativa, rappresentativa.

I punti attrezzati, essi stessi luoghi ambientati, possono situarsi nei tratti di percorrenza del Centro Storico o in prossimità delle zone di richiamo emergenti.

Soprattutto è necessario prevedere nell'abitato, sotto il riferimento simbolico del Castello di Manta gestito dal FAI come sito monumentale culturale, alcune aree destinate, singolarmente o sinergicamente, ad ospitare:

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

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

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

Così pure assume valenza di percorso significativo la riqualificazione della provinciale di attraversamento come **asse strategico di valenza urbana**, ambientato ed arredato anch'esso come luogo capace di armonizzare sia il traffico veicolare sovracomunale sia l'avvicinamento diretto degli abitanti e dei visitatori ai centri nodali.

La creazione di percorsi di vario genere permette ai fruitori di sceglierne la tipologia prediletta e più adatta per le proprie esigenze, immergendosi nella collina e nella natura, visitando edifici d'importante valenza storico - culturale, facendo escursioni a piedi, in bicicletta o con altri mezzi sportivi a seconda del periodo dell'anno.

Tutti hanno in comune la base, il Centro di Ricevimento, che diventa riferimento di supporto, rendendo Manta il baricentro di questi percorsi, anche per i paesi limitrofi. La scelta dell'infrastruttura polivalente è importante per permetterne a tutti una semplice fruizione e un facile raggiungimento delle mete; allo stesso tempo diventa uno strumento per riqualificare una zona/edificio in disuso.

MOTIVAZIONE

La previsione di "Dinamiche di Azione" per un uso rispettoso del territorio comunale e dei luoghi esistenti, si configura come progettualità di comportamento operativa per far star bene la gente e di interesse al soddisfacimento di esigenze sociali.

Progettualità quindi di luoghi, per una consapevole ed efficace interpretazione dell'urbanistica e della gestione del territorio, rivolta: all'equilibrio tra contenimento del consumo dei suoli e sviluppo delle attività lavorative locali; alla tutela dell'assetto idrogeologico, delle risorse naturali, agricole e ambientali; alla salvaguardia del patrimonio storico-artistico e paesaggistico; alla riqualificazione dei tessuti edilizi di recente formazione, anche attraverso la rimozione degli interventi incongrui ed il ripristino delle condizioni ambientali e paesaggistiche compromesse.

Il programma di attuazione degli interventi, pubblici e privati anche ai fini dell'equa suddivisione degli oneri e dei vantaggi derivanti, trova ragione nel superamento della attuale periodo di crisi generale e di precaria situazione economico finanziaria, che si manifesta con una contrazione del mercato immobiliare edilizio per la troppa offerta di costruzioni residenziali e produttive, soprattutto in aree di espansione. Si assiste da un lato ad un calo di richiesta di utilizzo di nuove costruzioni periferiche e ad un calo di prezzi con conseguente diminuzione di liquidità, di agevolazioni bancarie e di finanziamenti privati e pubblici; dall'altro ad una maggiore tassazione sull'edificabilità e sul costruito, a speculazioni finanziarie virtuali (valore in posta di bilancio), a carenza di infrastrutture, a scarsa qualità costruttiva. Il tutto aggravato da una defatigante complessità normativa.

Lo stesso regime dei suoli, con il concetto di titolarità fondiaria associata a rendita fondiaria, non permette più facili immediati utili da vendite di superfici di nuova costruzione. Conviene allora cercare di investire non per un rendimento di realizzo, ma per un rendimento d'uso o di gestione consequenziale, di sostenibilità e compatibilità dello sviluppo senza altro consumo di suolo, di diversa attesa di ritorno economico dalle costruzioni, rendendo remunerativo il riuso e la riqualificazione dell'esistente. Si può anche prevedere l'opzione della demolizione, senza trasferimento di volumi, per parti dequalificate, in funzione della fruizione di spazi aperti coordinati con il contesto dell'iniziativa centrale.

La progettualità innovativa allora può contare sulla concertazione e negoziazione pubblico privato, sulla partecipazione agli utili di uso o di gestione, sulla copartecipazione ad investimenti costi e ricavi, secondo la suscettività, la potenzialità e l'attrazione dei luoghi. Può contare sulla facilitazione e semplificazione normativa, sulla monetizzazione e sulle cessioni.

Promuovere il “capitale” del Comune significa valorizzare gli elementi positivi ed eliminare quelli negativi; mobilitare e motivare, in primo luogo i residenti, gli enti, i tecnici, gli operatori economici e sociali. Adottare una strategia di marketing urbano significa proporre una politica di trasformazione e di progetti che risultino vantaggiosi per tutti i protagonisti della città: i cittadini che disporranno di abitazioni e servizi migliori; le imprese ed il terziario che potranno verificare, anche attraverso i ritorni degli investimenti per la riqualificazione delle aree pubbliche, le rispettive convenienze economiche di investimento e localizzazione.

L’iniziativa promuove la formazione e la attuazione di progetti di riqualificazione urbana con il recupero di una quota del plusvalore derivante dalla trasformazione urbanistica ed edilizia in progetto. Tale partecipazione (da definire in sede di formazione del Programma Integrato d’intesa con le parti interessate) si attua attraverso la formazione di progetti urbani e la realizzazione diretta di quanto opportuno ed utile proporre e realizzare per migliorare la qualità della vita e la qualità della fruizione e della operatività delle attività insediate.

Opportunità

Comportamento progettuale. Percezione di benessere e consapevolezza di caratteristiche territoriali imperdibili. Prescrizioni di intervento per tutela ambientale, coordinate con quelle urbanistiche. Messa in sicurezza del territorio e rispetto risorse naturali per percorsi compatibili. Progetti urbani, pubblici e/o privati, di riconversione e di riuso di attività dismesse, o iniziative di rilocalizzazione o dotazione di servizi strategici. Recupero dell’esistente per adeguamenti riqualificazione, recupero con incentivi, efficientazione energetica, strutturale e funzionale.

Interventi non solo costruttivi residenziali o commerciali o produttivi, ma di fruizione ambientale di aree naturali ed attrezzature di supporto e servizio. Mitigazioni, minimizzazioni e compensazioni. Monitoraggio.

Criticità

Interventualità in ambiente collinare naturale seppur impostato sulla progettualità di luogo.

Equilibrio di indirizzi di tutela, con imprescindibile rimando a disposizioni normative o a buone pratiche comportamentali, costruttive e naturalistiche.

Degrado progettuale e percezione di disagio senza ritorno alla naturalità.

Punti di forza

Ricerca e valorizzazione della qualità di intervento rivolta anche all’insieme esterno dell’iniziativa progettuale. Individuazione delle criticità non solo in forma parametrica, ma anche di luogo con tipologie forme e materiali. Analisi delle alternative anche non condizionate da pregiudizi di ripristino ambientale originario.

Punti di debolezza

Riduzione della progettualità al rispetto teorico parametrico o alla semplice funzionalità. Ricorso alle idee architettoniche senza una significativa qualità.

NORME DI ATTUAZIONE

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

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

Ad esso, al fine di precisare gli interventi ammissibili specifici di valorizzazione e tutela, è demandato:

- ✓ Itinerari: caratteristiche, descrizione inizio e arrivo, lunghezza dislivello e difficoltà, periodo e tipo di percorso, raggiungibilità parcheggio, trasporto pubblico indicazioni stradali; sentieri, passeggiate, escursionismo piste di fondo, itinerari con ciaspole, percorsi tematici, percorsi per bambini, pista ciclabile.
- ✓ Beni paesistici naturalistici architettonici : punti panoramici, visuali su monti o cime, biotopi in ambiente arido o presso corsi d'acqua, ripariali o umidi, torrenti, bealere, rogge, cascate, colture particolari, castello, cappelle e simboli religiosi, rovine, borgate, cascinali, fontanile e fontane, muri di sostegno e recinzioni originarie.
- ✓ Servizi: centro di ricevimento, ufficio turistico e infopoint, stazione bus, fermate mezzi pubblici e parcheggi, wc pubblici e wellness, sale riunioni e mostre, farmacia, ambulatorio, poste, banca, municipio, polizia, scuola.
- ✓ Ospitalità: rifugi o alpeggi, campeggio, hotel, B&B, appartamenti vacanze, ristorazione.
- ✓ Attività: organizzazione itinerari e area di servizio, zone sosta o riparo, percorrenze di cammino o sportive, bici e MTB, parco giochi, parco avventura, piscina, zona pic-nic, avvicinamento con mezzi a motore.
- ✓ Attività: organizzazione attrazioni turistiche guide e noleggi, eventi culturali e sportivi, congressi, conferenze, mostre arte e design, galleria fotografica, teatro cinema, vendita di prodotti tipici locali di qualità o di utilità e biologici e km 0, sagre, enogastronomia, enoteca, negozi shopping.

Più nello specifico:

a) Itinerari:

- Sentieri oggetto di itinerario, individuati sui tracciati documentari: non sono ammesse modifiche del tracciato e delle dimensioni originarie. Potranno essere oggetto di sola manutenzione o restauro o risanamento conservativo, per ripristino funzionale ove necessario: le superfici sterrate, acciottolate, lastricate o selciate; i cigli o le delimitazione laterali, anche in dislivello o in pendenza, formati in erba o in cespugli arbustivi o in alberature e passaggi sottobosco; le bordonature e le canalette di scolo acque, i muretti di sostegno o di contenimento in pietra a secco.
- ✓ Completamento o collegamento di scorciatoia tra i percorsi esistenti: sono ammessi per brevi tratti, senza sbancamenti o scavi oltre la misura ricorrente dei sentieri di aggancio, senza taglio di prati o vegetazione, adattandosi alle condizioni idrogeologiche, ai livelli del terreno e alla conformazione dei margini della naturalità; per questi nuovi interventi, pur con l'uso di forme e materiali dell'uso tradizionale di superfici di calpestio, si suggerisce una diversificazione di percezione stratigrafica, con procedure simili a quelle del restauro di elementi mancanti.

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

b) Centri nodali:

- 1. Centro di Ricevimento - struttura fabbricativa polivalente:** area centrale di riconversione all'incrocio tra la provinciale e via Luigi Burgo.

Destinazioni d'uso: struttura polivalente per manifestazioni eventi congressi, servizi di interesse comune, attività direzionali e di supporto turistico, pubblici esercizi, attività commerciali al dettaglio e artigianali di servizio per prodotti locali, compatibili con la fruizione di percorrenza e visita degli itinerari; quota parte, non oltre il 30%, di attività ricettive e abitative.

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

Consistenza quantitativa: indice di utilizzazione territoriale mq./mq. 1,00; rapporto di copertura 40%; piani fuori terra n. 3; altezza massima di edificazione m. 12,00

Assetto qualitativo: riqualificazione formale dell'intera area e stile costruttivo come espressione di alta qualità architettonica contemporanea, per diventare esso stesso simbolo attrattivo, come successo in altre realtà dove costruzioni di indubbio pregio progettuale hanno contribuito alla caratterizzazione e alla bellezza del luogo.

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Ritrovo in spazi aperti con giardino, in viale Giovanni XXIII tra la Chiesa romanica di Santa Maria del Monastero e la Casa Baronale Riccati,.

Destinazioni d'uso: spazio aperto di incontro sistemato a verde pubblico o privato per giardini, ambito per fontane a getto, con attrezzature di arredo urbano; attrezzature di visita, di servizio di supporto alla sosta e alla ricreazione di relax. Eventuale possibilità di parziale parcheggio interrato.

Tipologia di intervento: completamento e riqualificazione giardini.

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

Assetto qualitativo: salvaguardia della vegetazione esistente naturale nell'equilibrio tra spazi prativi e boscati arbustivi anche di nuova piantumazione. Ambientazione con rii d'acqua e fontane. Pavimentazioni permeabili; percorsi con tecniche di ingegneria naturalistica.

- 4. Sito smistamento e parcheggio** di interscambio, in area ineditata, inizio paese sulla provinciale verso sud.

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

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

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

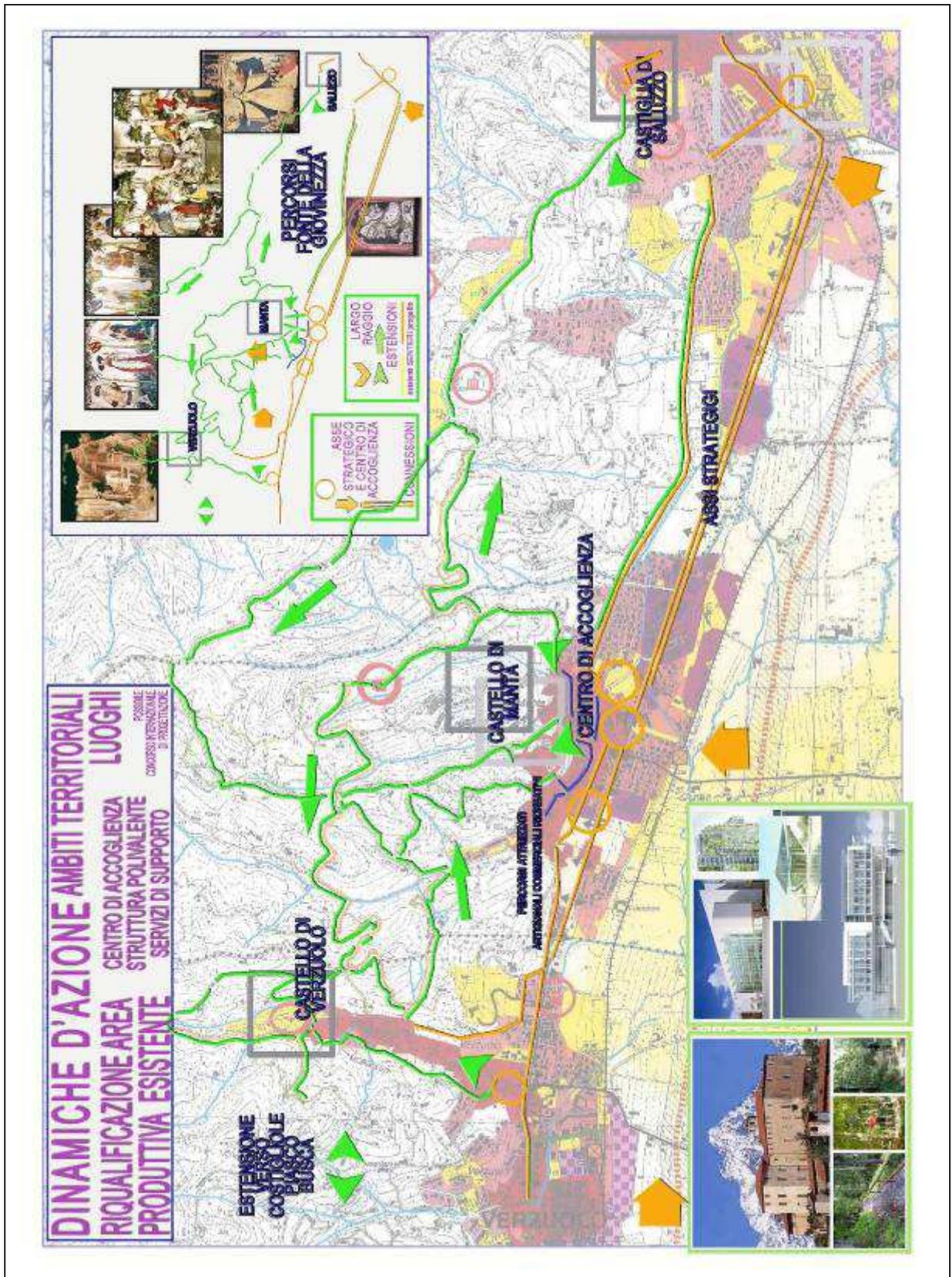
Assetto qualitativo: assoluta necessità di ambientazione con piantumazioni e superfici permeabili e soluzioni di ingegneria naturalistica.

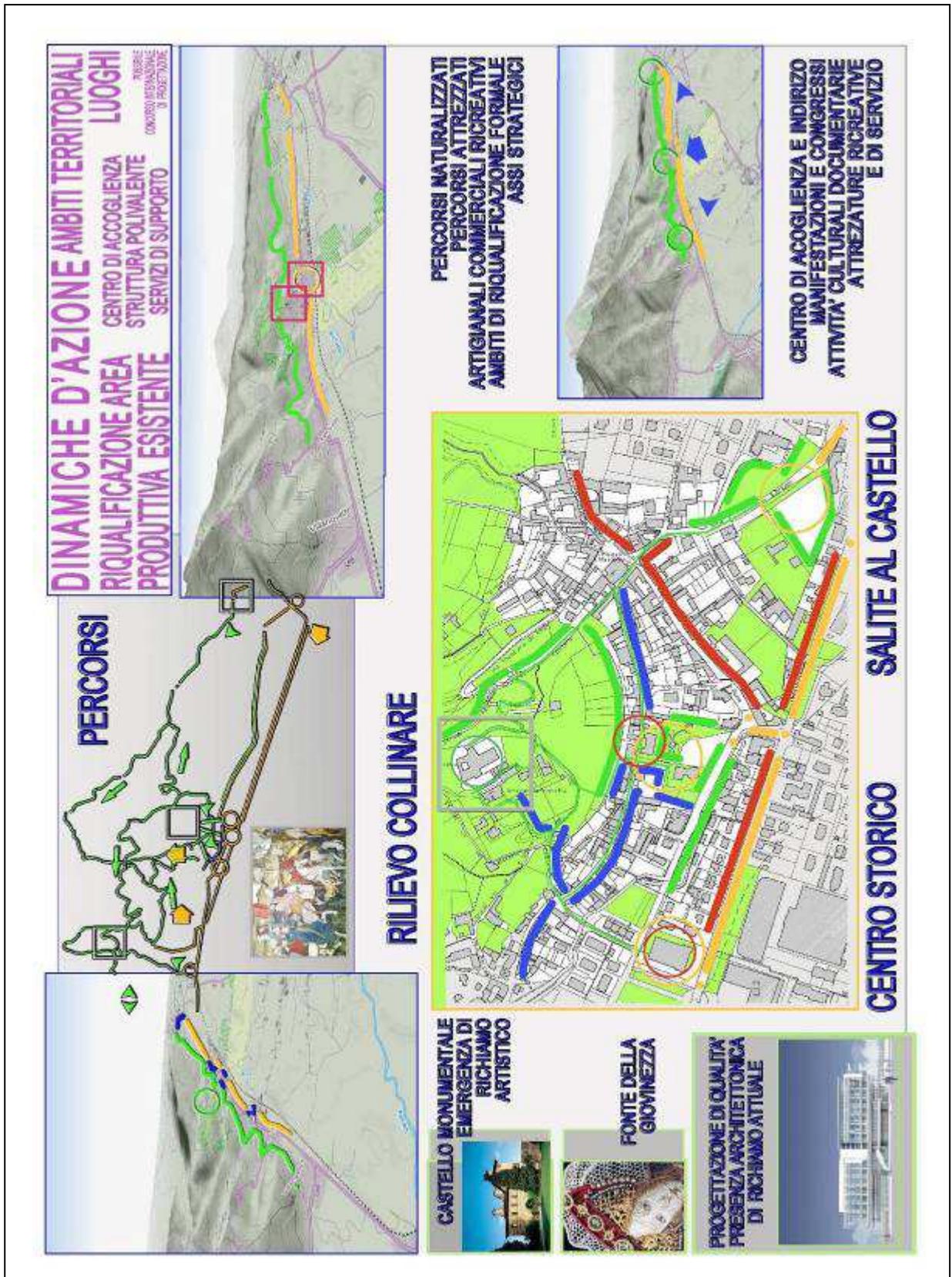
La predisposizione di S.U.E. dovrà definire un progetto urbano, con caratteristiche, ambientali e tipologiche, espressive ed armonizzate per l'intero ambito individuato dal P.R.G., riguardante: l'integrazione plurifunzionale interna, l'organizzazione dei volumi e degli spazi aperti, l'individuazione dei percorsi pedonali eventualmente aggiuntivi e quelli veicolari, il decoro paesaggistico, l'arredo urbano e la connessione con il tessuto edilizio circostante. L'edificazione dovrà altresì assicurare una qualità architettonica tale da formare un aspetto rappresentativo, paesaggistico e altimetrico, qualificante per le visuali dalle strade.

DATI QUANTITATIVI

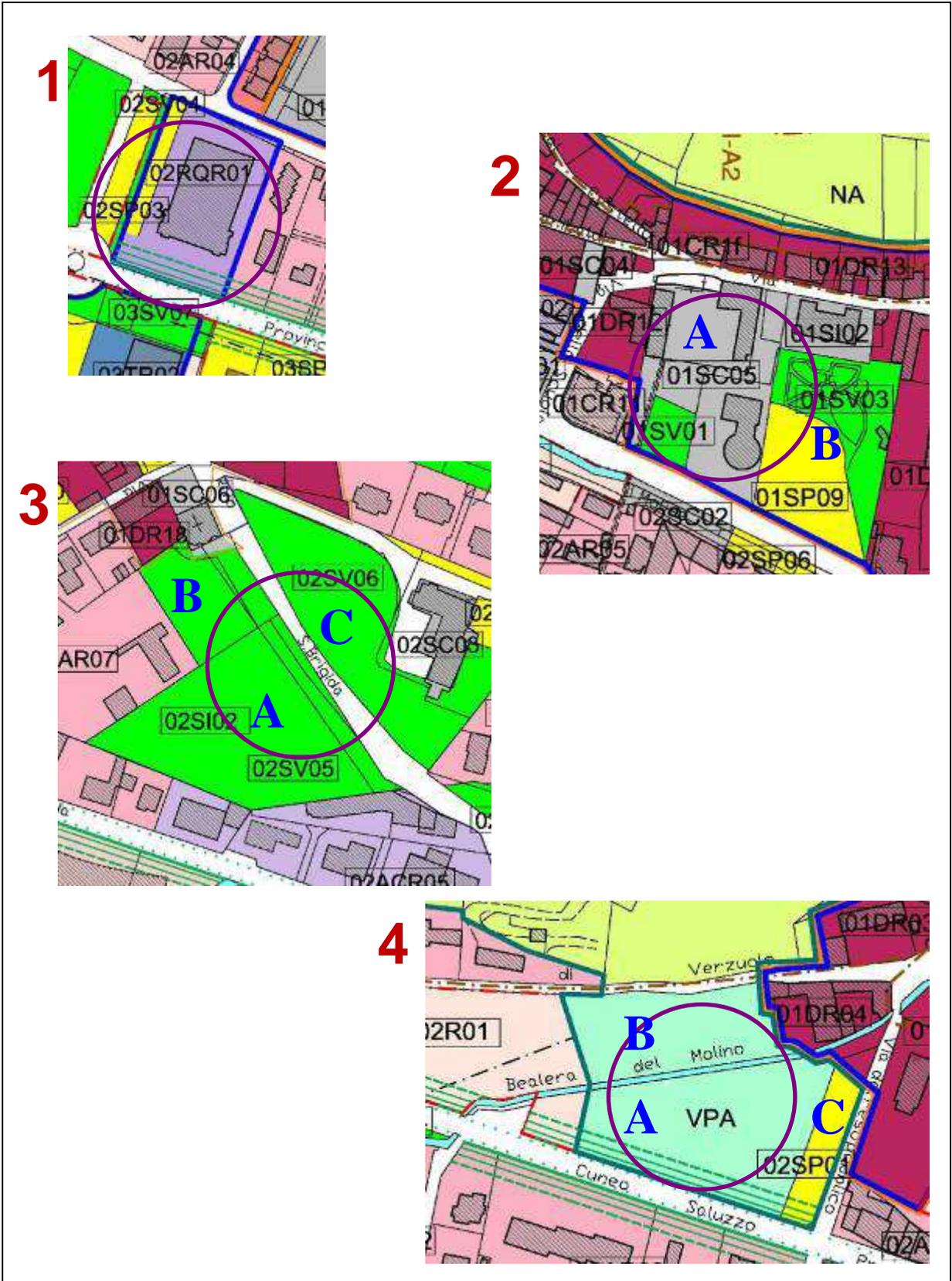
Superficie:	1 Centro di Ricevimento:	mq. 4.730
	2 Punto Tappa Preferenziale:	mq. 9.020
		A: mq. 4.570
		B: mq. 4.450
	3 Spazi aperti – giardino:	mq. 15.442
		A: mq. 7.300
		B: mq. 2.330
		C: mq. 5.812
	4 Sito smistamento e parcheggio:	mq. 9.712
		A: mq. 5.295
		B: mq. 3.315
		C: mq. 1.102







Scala 1:2.000



Località: **centro abitato** Area Normativa P.R.G.: **produttiva**
di assestamento edilizio

Oggetto n. 11

Area Normativa Variante: **02RQR01**

Tavola: Tav. 2, Territorio Urbano

Foglio 5, Mapp. 276 – 633 - 676

DESCRIZIONE

Riqualificazione di area produttiva dismessa con riutilizzo per **Centro di Ricevimento e struttura fabbricativa polivalente**, in funzione degli itinerari e della

riqualificazione dell'asse centrale di cui agli oggetti 10 e 12. L'area centrale di riconversione, all'incrocio tra la provinciale e via Luigi Burgo, con la demolizione e la sostituzione dell'esistente edificio inutilizzato e di forme architettoniche incerte e diversificate, è destinata a: manifestazioni eventi congressi, servizi di interesse comune, attività direzionali e di supporto turistico, pubblici esercizi, attività commerciali al

dettaglio e artigianali di servizio per prodotti locali, compatibili con la fruizione di percorrenza e visita degli itinerari; quota parte, non oltre il 30%, di attività ricettive e abitative.

Indice di utilizzazione territoriale mq./mq. 1,00; rapporto di copertura 40%; piani fuori terra n. 3; altezza massima di edificazione m. 12,00.

Formazione con Progetto Urbano sottoposto a SUE di Luogo, come insieme di costruzioni e di spazi aperti, riconoscibili da particolari caratteristiche architettoniche e da significative connotazioni stilistiche, in cui gli interventi ammessi devono tendere alla interpretazione del rapporto tra forma fisica ed uso, al fine di valorizzare: la qualità dell'organizzazione urbana e scenografica, la sensazione dello spazio avvolgente non costruito, l'armonia tra lo spazio costruito e non costruito, la compatibilità delle funzioni.



MOTIVAZIONE:

Riqualificazione formale dell'intera area e proposta di stile costruttivo come espressione di alta qualità architettonica contemporanea, per far diventare il luogo esso stesso simbolo attrattivo. Integrazione di area servizi, con la massima attenzione alle criticità insediative per acustica, visuali, traffico, accessibilità e componenti ambientali, di zona centrale all'abitato e di fronte all'area destinata alla rilocalizzazione della scuola media. Sostituzione non solo a fini residenziali di edifici esistenti, ora in parte fatiscenti in abbandono e in parte non utilizzati da riconvertire con tipologie più appropriate al luogo urbano. Centro di Ricevimento e struttura fabbricativa polivalente che diventano riferimento e supporto per: Itinerari, Punto tappa preferenziale, Ritrovo in spazi aperti con giardino, Sito di smistamento e parcheggio di interscambio e per l'Asse Strategico di valenza urbana, rendendo Manta il baricentro dei questi percorsi, anche per i paesi limitrofi. La scelta dell'infrastruttura polivalente è importante per permetterne a tutti una semplice fruizione e un facile raggiungimento delle mete; allo stesso tempo diventa uno strumento per riqualificare una zona/edificio in disuso.

NORME DI ATTUAZIONE

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

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

Ad esso, al fine di precisare gli interventi ammissibili specifici di valorizzazione e tutela, è demandato:

Centro di Ricevimento - struttura fabbricativa polivalente: area centrale di riconversione all'incrocio tra la provinciale e via Luigi Burgo.

Destinazioni d'uso: struttura polivalente per manifestazioni eventi congressi, servizi di interesse comune, attività direzionali e di supporto turistico, pubblici esercizi, attività commerciali al dettaglio e artigianali di servizio per prodotti locali, compatibili con la fruizione di percorrenza e visita degli itinerari; quota parte, non oltre il 30%, di attività ricettive e abitative.

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

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

Assetto qualitativo: riqualificazione formale dell'intera area e stile costruttivo come espressione di alta qualità architettonica contemporanea, per diventare esso stesso simbolo attrattivo, come successo in altre realtà dove costruzioni di indubbio pregio progettuale hanno contribuito alla caratterizzazione e alla bellezza del luogo.

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

DATI QUANTITATIVI

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

NORME DI ATTUAZIONE

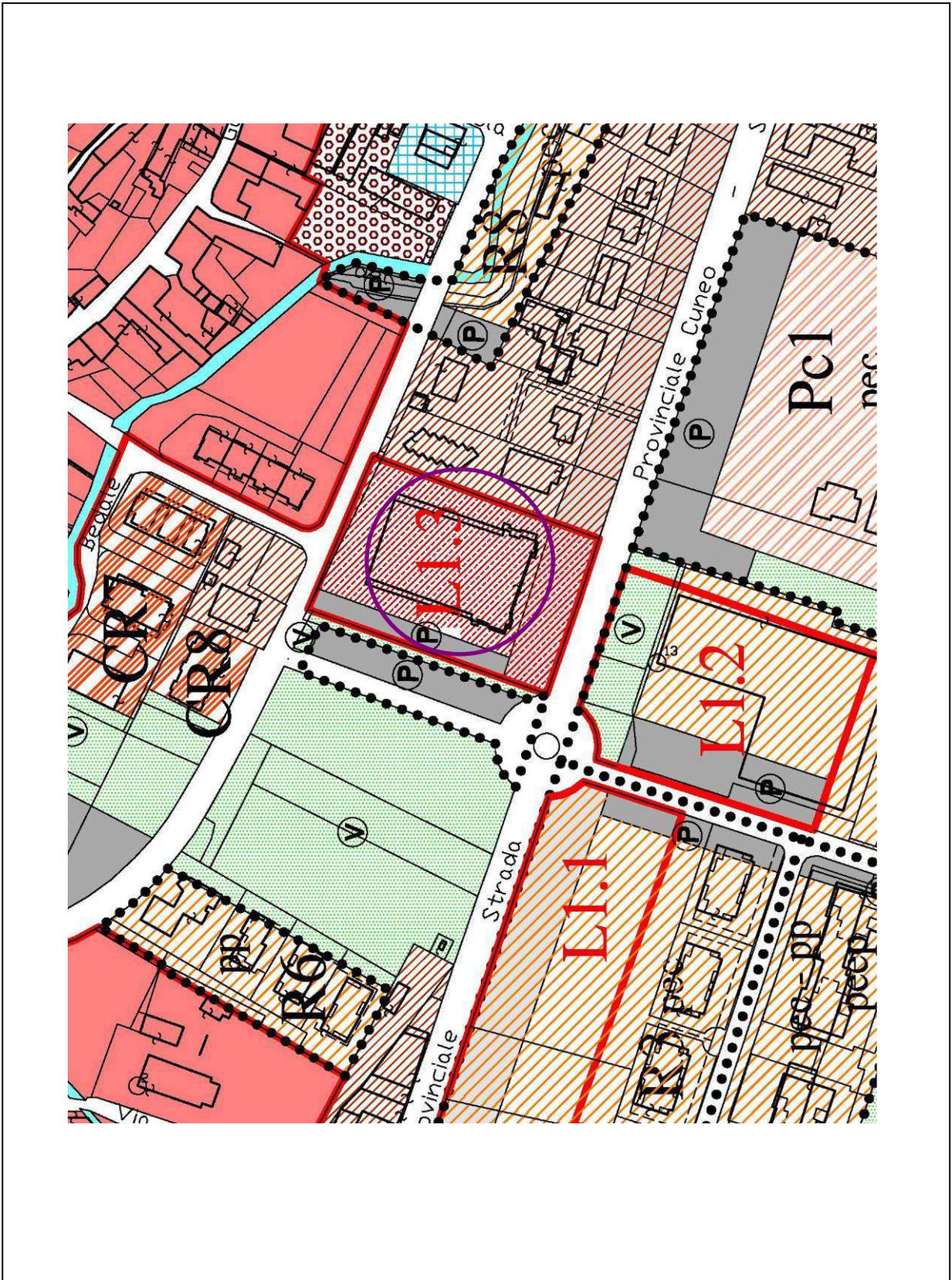
Sul	- superficie utile lorda: predefinita	mq.	--
Ut	- indice di utilizzazione territoriale:	mq./mq.	1,00
Uf	- indice di utilizzazione fondiaria:	mq./mq.	--
Rc	- rapporto di copertura:	%	40
Hm	- altezza massima di edificazione:	m.	12,00
Np	- numero piani:	n.	3
Df	- distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate a:	m.	10,00
Dc	- distanze dai confini del lotto, ove non in aderenza, non inferiore a:	m.	5,00
Ds	- distanze da strade: non inferiore a:	m.	12,00;6,00

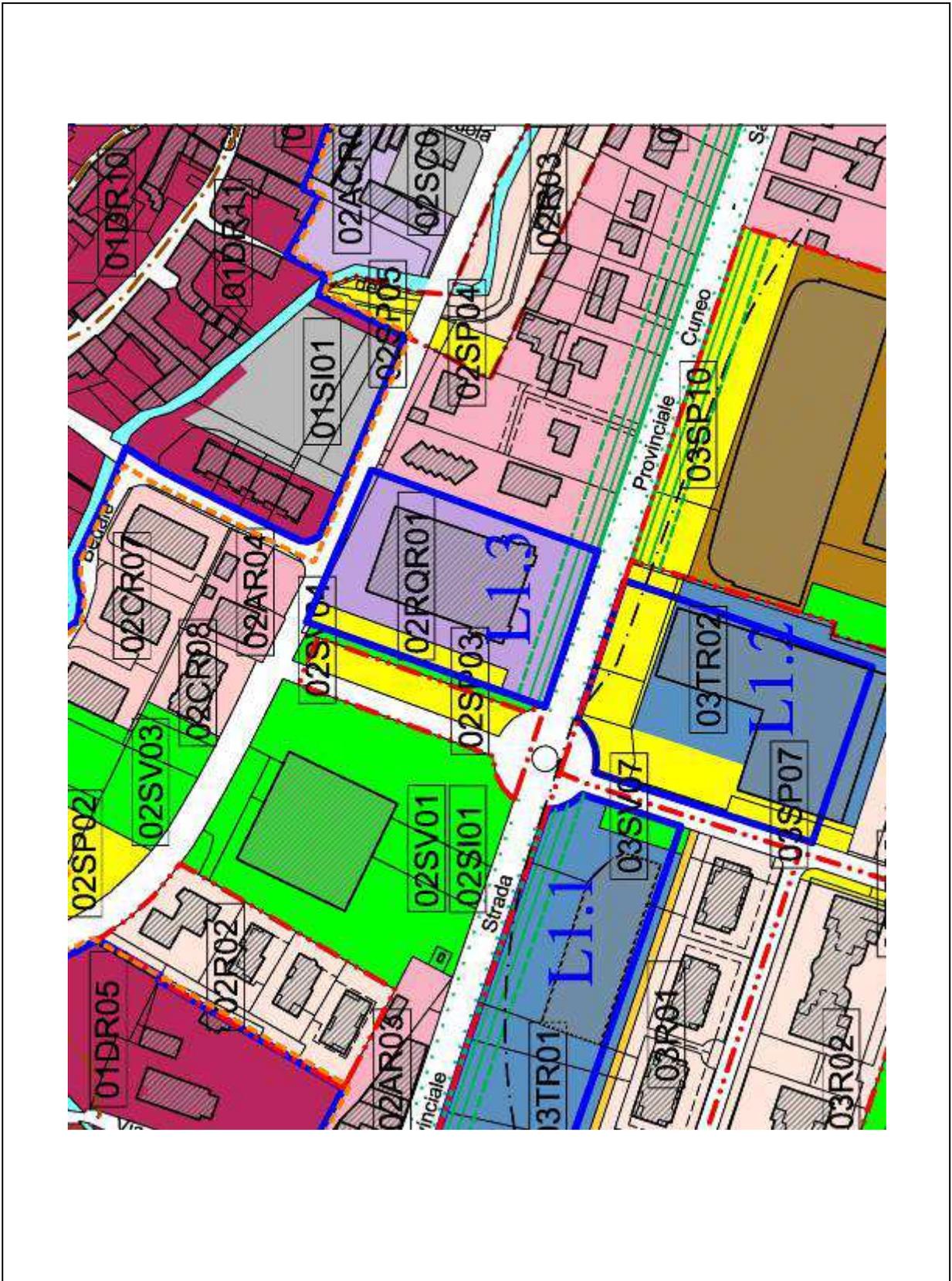


SITUAZIONE ATTUALE P.R.G.

Scala 1:2.000

Oggetto n. **11**





Località: **centro abitato** Area Normativa P.R.G.: **viabilità**
Area Normativa Variante: **asse strategico**
Tavola: Tav. 2, Territorio Urbano
Foglio --, Mapp. ----

Oggetto n. 12

DESCRIZIONE

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

Progettazione di tutte le opere necessarie per far assumere all'asse strategico centrale valenza di percorso significativo. Formazione di aree funzionali di rispetto e ripristino di arredi di aiuole piantumate ed elementi urbani, in continuo prospettico. Rinnovo della

pavimentazione dei marciapiedi e protezioni di sicurezza. Definizione degli ambiti pedonali, dei parcheggi esistenti e degli spazi interstiziali tra carreggiata ed edifici. Reinterpretazione tipologica e dimensionale delle recinzioni. Illuminazione idonea e diversificata per funzione e per punti di vista significativi. Ambientazione dei collegamenti viari di attraversamento verso l'abitato. Eliminazione o sostituzione di eventuali parti deturpanti o in contrasto ambientale.



MOTIVAZIONE:

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

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

NORME DI ATTUAZIONE

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

Lo Strumento Urbanistico Esecutivo, anche eventualmente con un Concorso Internazionale di progettazione, si configura come strumento operativo di approfondimento, di programmazione progettuale e di valutazione ambientale, nonché strumento attuativo di tutti quegli aspetti di funzionalità di definizione esecutiva.

Ad esso, al fine di precisare gli interventi ammissibili specifici di valorizzazione e tutela, è demandato:

Riqualificazione della strada provinciale di attraversamento come asse strategico di valenza urbana, ambientato ed arredato anch'esso come luogo capace di armonizzare sia il traffico veicolare sovracomunale sia l'avvicinamento diretto degli abitanti e dei visitatori ai centri nodali. Tutte le opere necessarie per far assumere all'asse strategico centrale valenza di percorso significativo.

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

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

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

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

DATI QUANTITATIVI

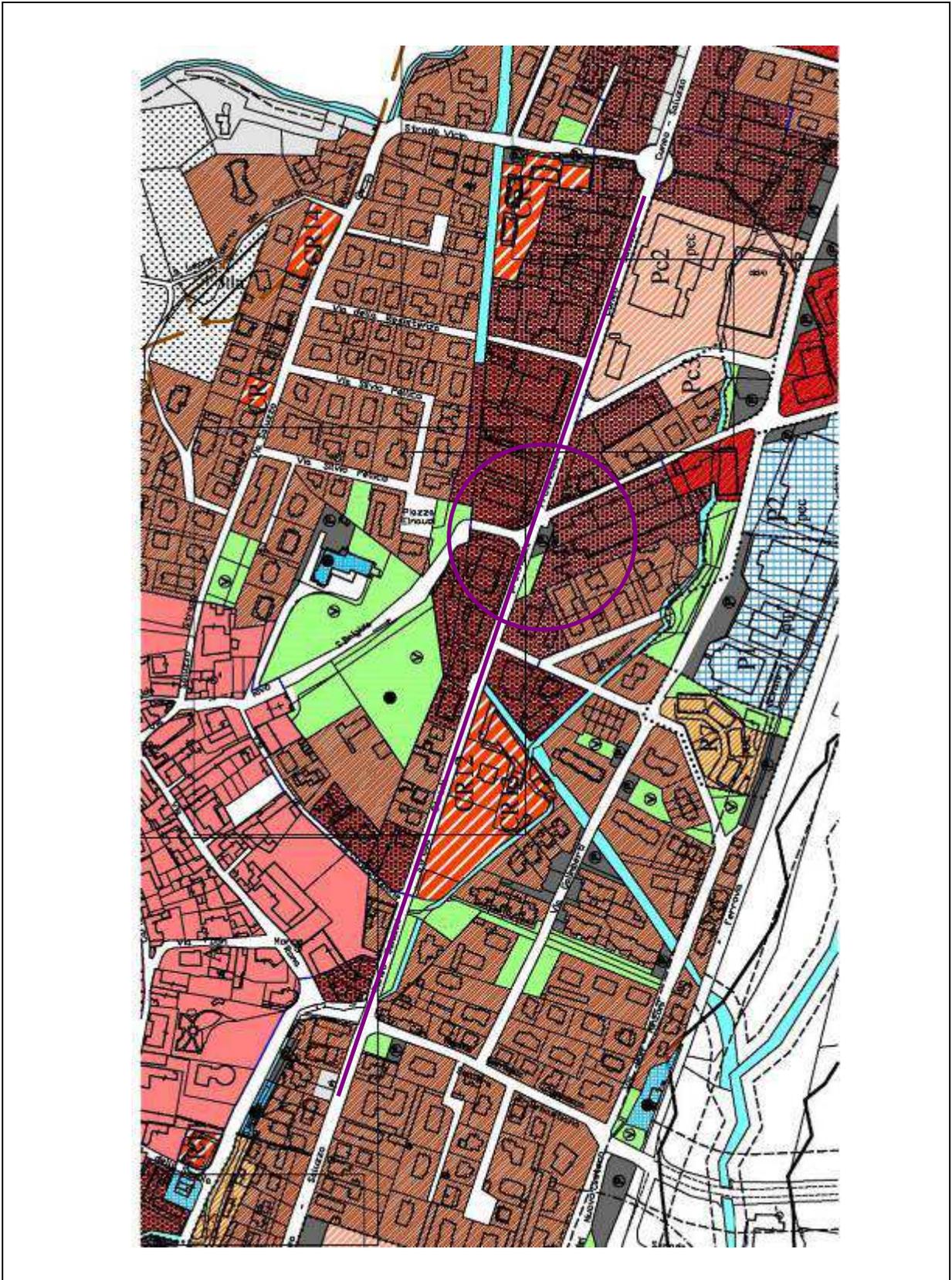
Superficie Territoriale:	mq.
Superfici Fondiarie:	mq.
Servizi Pubblici	mq.
Viabilità	mq.
S.U.L.	mq.
Volume:	mc.
Volume da perequazione	mc.
Capacità Insed. Res.:ab.	



SITUAZIONE ATTUALE P.R.G.

Scala 1:5.000

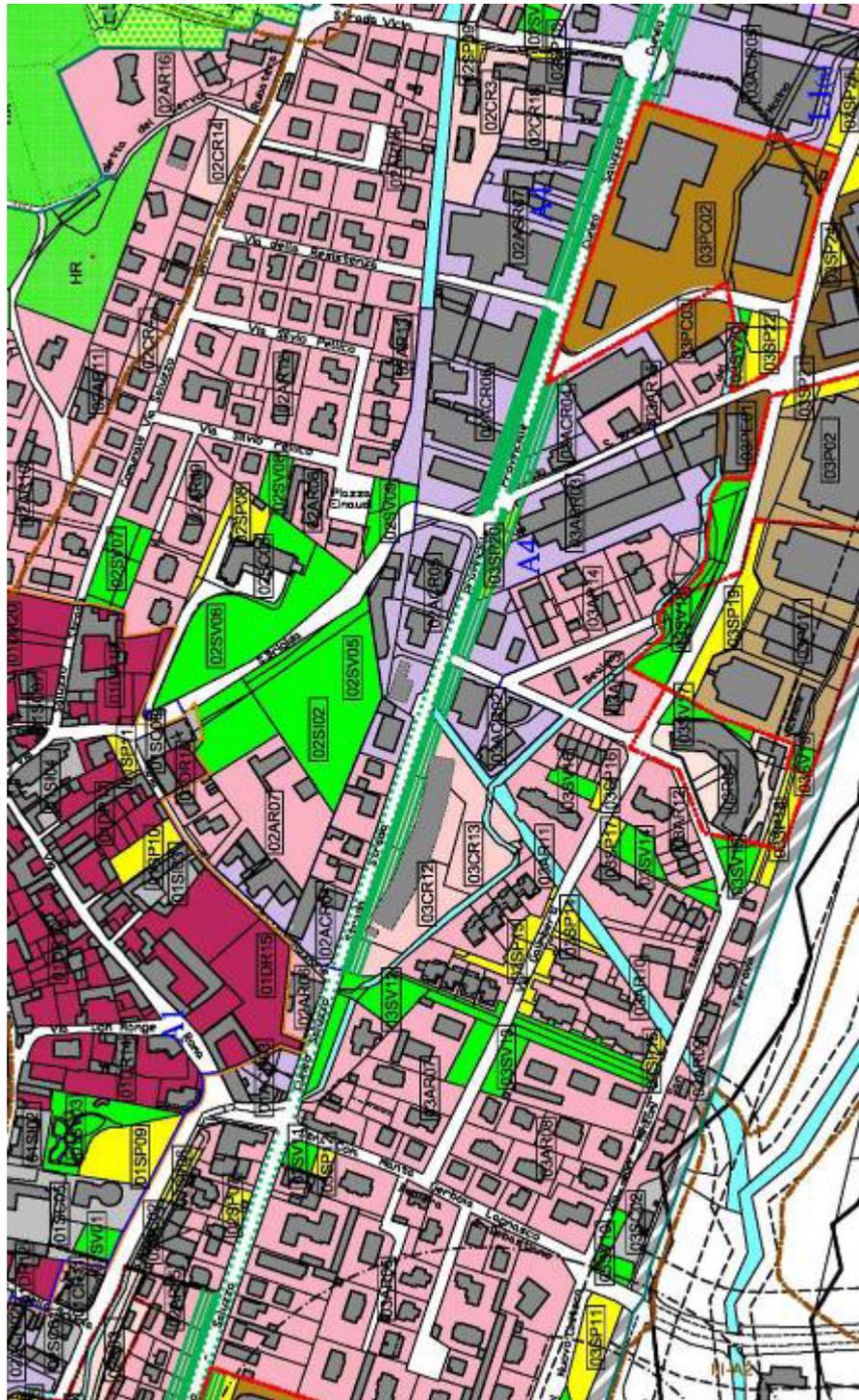
Oggetto n. 12



VARIANTE STRUTTURALE 2/15

Scala 1:5.000

Oggetto n. 12



Località: **centro abitato** Area Normativa P.R.G.: **02ACR07**
Area Normativa Variante: **02CR18 bis**
Tavola: Tav. 2, Territorio Urbano
Foglio 6, Mapp. 216, 314, 317

Oggetto n. 13

DESCRIZIONE

Trasformazione di parte di area residenziale di assestamento (ACR) in area residenziale di completamento edilizio (CR) con sigla 02CR18 bis, per sostituzione edificio esistente, in spostamento adiacente al fabbricato seminterrato esistente in area confinante. Consistenza quantitativa predefinita con utilizzazione fondiaria di esistenti mq. 450 di terziario al piano terra e mq. 250 di residenziale al primo piano, più un ampliamento di mq. 250 di residenziale, in sopraelevazione al piano secondo entro l'altezza massima come ammissibile nell'area confinante di m. 9,50.



MOTIVAZIONE:

Ricostruzione del fabbricato in collegamento all'esistente magazzino seminterrato di stessa proprietà, sia per utilizzo organico misto residenziale terziario e magazzino deposito di esistente attività terziaria, sia per allontanamento delle consistenze fabbricative dalla viabilità principale centrale.



DATI QUANTITATIVI

Superficie Territoriale:	mq.	1.336
Superfici Fondiarie:	mq.	1.336
Servizi Pubblici	mq.	
Viabilità	mq.	
S.U.L. esistente terziaria mq. 450 - residenziale mq. 250 = tot. mq. 700		
S.U.L. prevista terziaria piano terra mq. 450 - residenziale mq. 250 x 2 = mq. 500 = tot. mq. 950		
Volume residenziale esistente (mq.250 *h 3,00) = mc.	750	
Volume residenziale previsto (mq.250*2*h 3,00) = mc.	1.500	pari a mq./mq. 0,89
Volume in ampliamento	mc.	750
Capacità Insed. Res. Aggiuntiva	ab. =	8

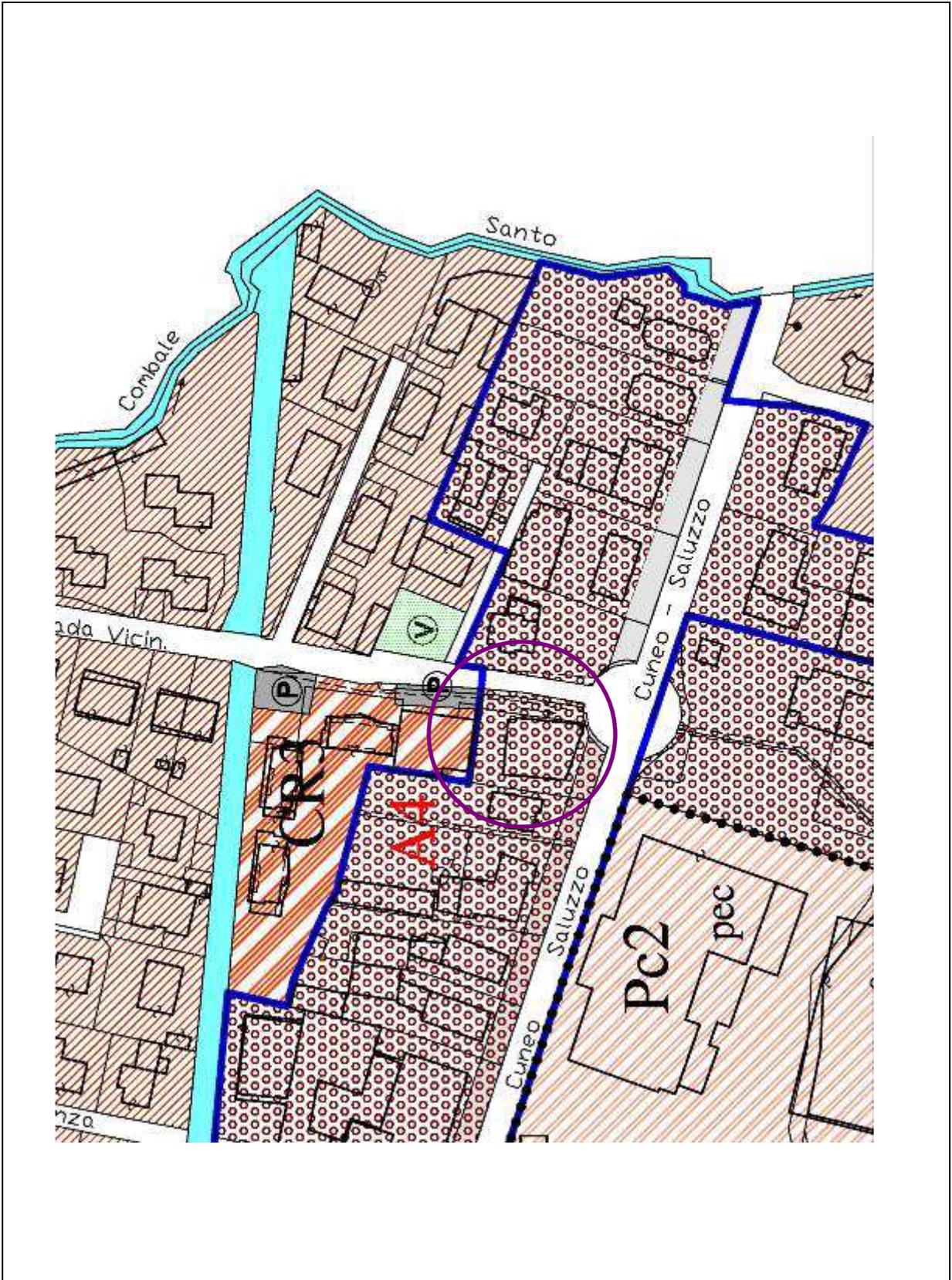
NORME DI ATTUAZIONE

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

SITUAZIONE ATTUALE P.R.G.

Scala 1:2.000

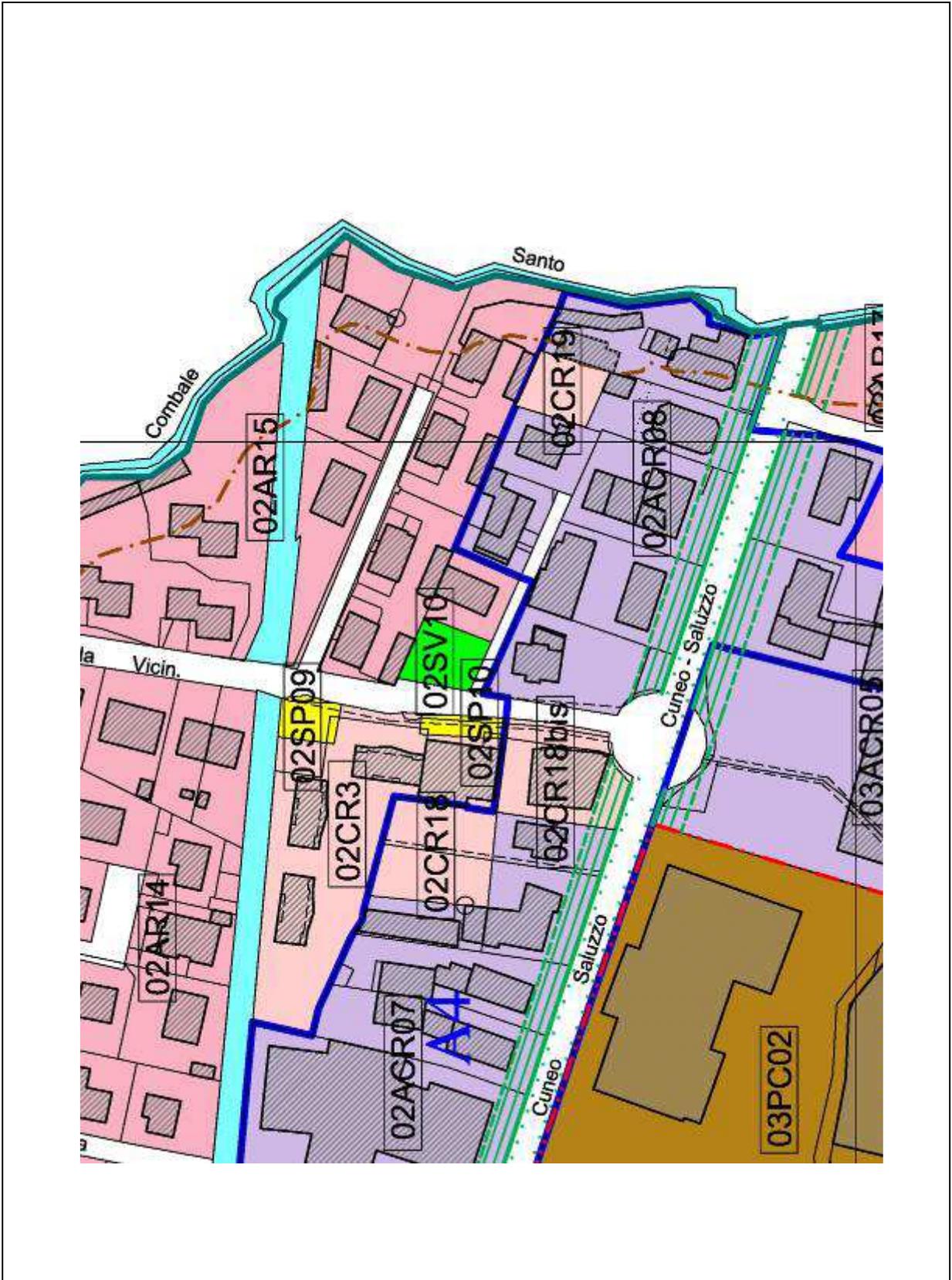
Oggetto n. 13



VARIANTE STRUTTURALE 2/15

Scala 1:2.000

Oggetto n. 13



Località: **centro abitato** Area Normativa P.R.G.: **area agricola****Oggetto n. 14**Area Normativa Variante: **04PA03**

Tavola: Tav. 2, Territorio Urbano

Foglio 13, Mapp. 68

DESCRIZIONE

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

MOTIVAZIONE:

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



DATI QUANTITATIVI

Superficie Territoriale:	mq.	9.500
Superfici Fondiarie:	mq.	7.600
Servizi Pubblici 20%	mq.	1.900
Viabilità	mq.	
S.U.L. mq./mq. 0,55		
Volume:	mc.	===
Capacità Insed. Res.:ab. =		



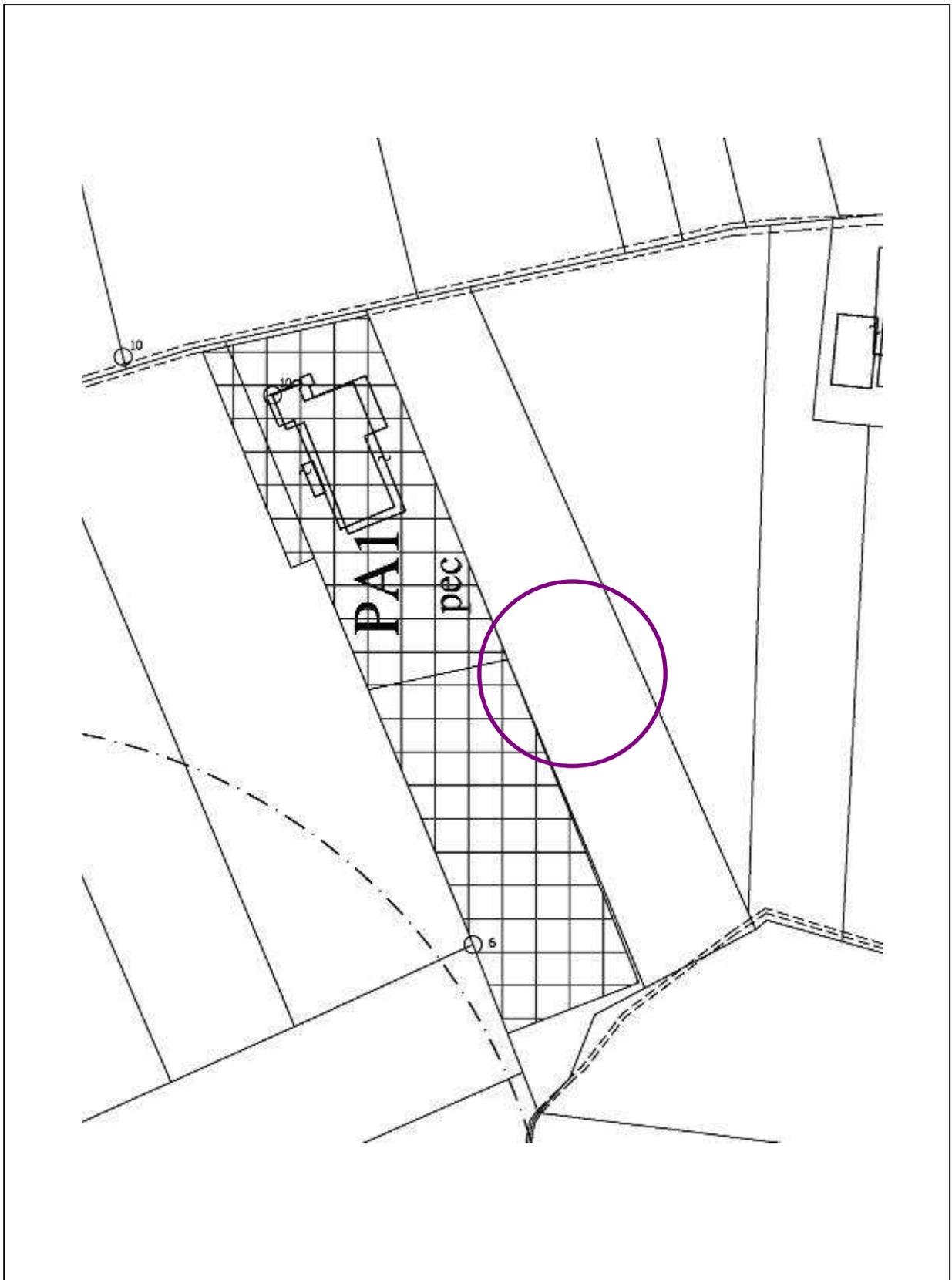
NORME DI ATTUAZIONE

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

SITUAZIONE ATTUALE P.R.G.

Scala 1:2.000

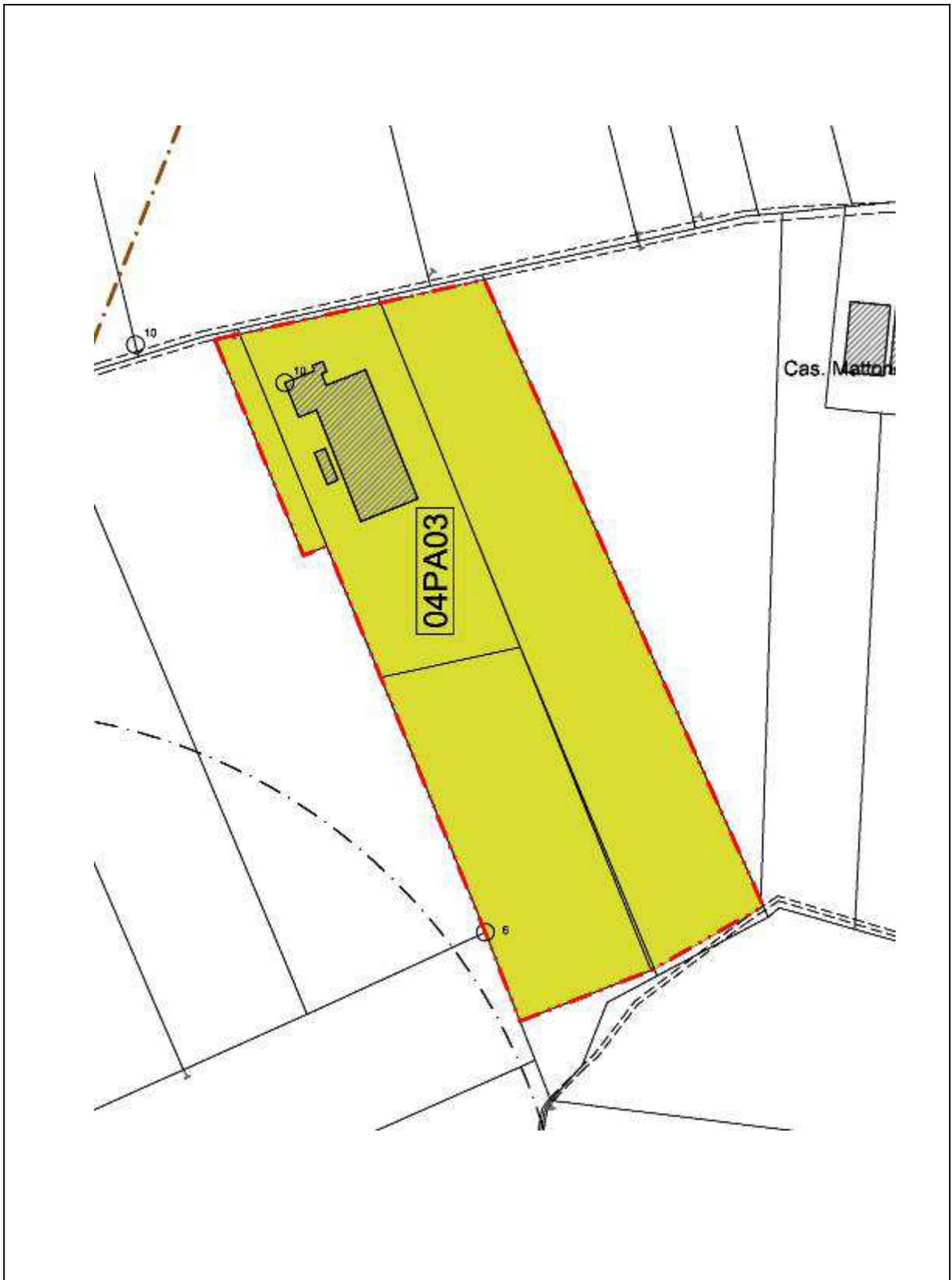
Oggetto n. 14



VARIANTE STRUTTURALE 2/15

Scala 1:2.000

Oggetto n. 14



Caratteristiche della Variante

Tabella superfici in variante

Area mq.	P.R.G. e varianti	Variante Strutturale 2/15							Totale	PRG +VS
SR									0	0
DR									0	0
CRI									0	
CR		3.000	2.000	4.600	2.253	3.130	1.290	500	18.721	
		612	1.336							
AR									0	
RN t									0	
ROR		4.195							4.195	
ACR		-1.290	-500	-1.336					-3.126	
VP		2.000							2.000	
SI										
SC										
SV		500	1.320	265						
SP										
S		500	1.320	265	0	0	0	0	2.085	2.085
PE		-4.195							-4.195	-4.195
PC									0	0
P									0	0
PA		9.500								
SS									0	0
P		5.305	0	0	0	0	0	0	5.305	-4.195
TR									0	0
T		0	0	0	0	0	0	0	0	0
H		-612	-9.500						-10.112	
RR									0	
RPR		1.400	1.400							
HR		-12.100	-2.253						-14.353	
NA		-3.130	-1.320	-265	-85				-4.800	
Pedonale Viabilità		85							85	
Totale						750	8		0	
C.I.R.	4.077	105	17	23	13	5	5	43	219	4.296
Volume		12.600	2.028	2.820	1.548	600	552	23.550	44.448	

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

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

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