

**REGIONE PIEMONTE**  
**COMUNE DI**  
**MAGLIANO ALFIERI**

**P.R.G.C.**

**PIANO REGOLATORE**  
**GENERALE COMUNALE**

**VARIANTE STRUTTURALE N.1**

**EX ART.17 COMMA 4 L.R.56/77**

**PROGETTO DEFINITIVO**

**OGGETTO: RELAZIONE TECNICA**

**DATA MAGGIO 2020**

**IL SINDACO**

**IL RESPONSABILE**

**DEL PROCEDIMENTO**

**IL PROGETTISTA**

 **studio  
gilardi**  
-alba  
Via Accademia 7  
tel. 0173-441400

## PREMESSA

La situazione urbanistica del Comune di Magliano Alfieri risulta essere la seguente:

Viene inizialmente approvato con DGR n.83-40661 in data 29.01.1985 un PRGI formato in Consorzio con i Comuni di Castagnito, Castellinaldo, Govone, Guarene, Magliano Alfieri e Priocca

Successivamente il Consorzio dei Comuni è stato sciolto (Delibera Consortile n.8 del 14.07.1989) con DPGR n.640 in data 24.01.1990

Il Comune di Magliano Alfieri viene dotato di Piano Regolatore Generale Comunale approvato dalla regione Piemonte con Deliberazione Giunta Regionale nell'anno 2001 con D.G.R. n. 19-4389.

Tale Piano redatto successivamente agli eventi del 5-6 Novembre 1994 venne preceduto da una approfondita indagine geologico-tecnica però, in considerazione del fatto che tutti gli studi geologici erano antecedenti al 2001 (anno in cui fu promulgato il Piano Assetto Idrogeologico) il Piano vigente non è adeguato al P.A.I..

Successivamente vennero redatte n° 7 Varianti ex art. 17 comma 7 ed una ex art. 17 comma 8.

Nel Novembre 2005 fu adottato un progetto di Piano Particolareggiato e contestuale Variante al P.R.G.C. vigente; questo strumento è stato approvato con D.G.R. 26/11/2007, n. 37-7564.

Nel caso della presente proposta di variante, l'Amministrazione ha valutato l'opportunità di modificare il P.R.G. giudicando positivamente una serie di istanze da parte di privati pervenute all'Ufficio Tecnico.

Contestualmente si procede ad adeguare il piano al PAI.

Il Comune di Magliano Alfieri è dotato di Piano di Zonizzazione acustica ai sensi della Legge n.447/1995 e della L.R. 52/2000.

Il regolamento edilizio del Comune di Magliano Alfieri è stato approvato con D.C.C. n. 40 del 23/12/2003, modificato con D.C.C. n.12 del 10/06/2005, D.C.C. n.2 del 26/01/2006, D.C.C. n.38 del 25/09/2009, D.C.C. n. 44 del 12/12/2001 e con

l'adeguamento al nuovo regolamento edilizio regionale approvato con D.C.R. n.247-45856 del 28/11/2017.

Nella presente Variante vengono eliminate dal testo delle Norme tecniche di attuazione i riferimenti ai parametri edilizi prima presenti in quanto già inclusi nel testo del Regolamento Edilizio.

L'adeguamento alla Legge Regionale n.28 del 12/11/99 "Disciplina, sviluppo ed incentivazione del Commercio" e s.m.i. e dei relativi criteri comunali è stato approvato in data 13/04/2007 con delibera di Consiglio Comunale n. 16 con l'approvazione del definitivo della contestuale variante Ex.art.17 L.R.56/77. Dalla data dell'approvazione non sono state effettuate modifiche alla perimetrazione degli addensamenti commerciali o ai criteri comunali.

Il Comune di Magliano Alfieri ha dato avvio al procedimento per l'approvazione della Variante n.1 ex.Art. 17 comma 4 (strutturale) al Vigente P.R.G.C. con D.C.C. n.31 in data 24/07/2017 secondo le modalità previste dalla L.R. 56/1977 modificata dalla L.R. 1, le proposte di variante erano evidenziate nella documentazione allegata al proposta tecnica di progetto preliminare .

Si sono regolarmente svolte le due sedute della Conferenza di Pianificazione per l'esame della documentazione allegata al Documento programmatico in data 11/01/2018 e in data 11/07/2018 in cui sono state analizzate la coerenza della Variante con le direttive della LR56/77 modificata dalla LR 1/07 e in cui sono stati valutati e approfonditi i temi di carattere ambientale e urbanistico della Variante; a seguito dei risultati delle due Conferenze sono pervenuti al Comune i seguenti pareri ambientali/urbanistici espressi dai soggetti interpellati alla Conferenza di pianificazione:

- ASL CN2 del 12/01/2018
- Arpa prot. 19390 del 05/03/2018
- Provincia di Cuneo prot. N. 201/19253 del 12/03/2018
- Regione Piemonte Prat. B70481

In data 10/10/2018 con Determinazione del Responsabile del Servizio è stato nominato l'organo Tecnico Comunale per la Valutazione di Assoggettabilità a VAS nella persona degli arch. Silvana Pellerino, Arch. Roberto Ornato, geol. Katia Casavecchia il quale, sulla base dei pareri di cui sopra ed in funzione delle successive scelte effettuate dalla Amministrazione Comunale, con parere motivato che si allega, ha deciso di assoggettare la presente Variante al processo di Valutazione Ambientale Strategica.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n° 3 del 25/02/2019, esecutiva a sensi di legge, è stato adottato il progetto preliminare della Variante Strutturale n. 1 e del Rapporto Ambientale V.A.S. ai sensi dell'art. 15 della L.R. 56/1977.

Ai sensi dell'art. 15 comma 9 della L.R. 56/1977 e s.m.i., è disposta per 60 giorni dal 19/04/2018 al 18/06/2019, la pubblicazione del progetto preliminare approvato con la deliberazione del Consiglio Comunale n° 3 del 25/02/2019, completo di ogni suo elaborato, e l'esposizione in pubblica visione dello stesso per la presentazione da parte di chiunque di osservazioni e proposte nel pubblico interesse, relative ai contenuti della variante, riferite separatamente agli aspetti urbanistici ed agli aspetti ambientali della stessa.

E' giunta un'osservazione da parte di un privato cittadino a cui il Comune ha risposto con l'adozione della proposta tecnica di progetto definitivo con D.G.C. n.83 del 18/10/2019.

In data 24/01/2020 si è svolta la prima seduta di copianificazione relativa alla proposta tecnica di progetto definitivo.

In data 19/02/2020, 02/04/2020 e 09/04/2020 si sono svolti dei tavoli di approfondimento con la Regione Piemonte.

In data 24/04/2020 si è svolta la seconda seduta di copianificazione in seguito alla quale sono pervenuti al Comune i seguenti pareri ambientali/urbanistici espressi dai soggetti interpellati alla Conferenza di pianificazione:

- Arpa prot. 33087 del 24/04/2020
- Provincia di Cuneo determina 2020/396 del 21/04/2020
- Regione Piemonte Prat. B70481 protocollo 36648 del 23/04/2020 (comprendente il parere del settore copianificazione sudovest, il contributo dell'organo tecnico regionale, il parere del settore tecnico regionale)

Sulla base dei pareri pervenuti e sulle risultanze delle conferenze di copianificazione viene quindi elaborato il progetto definitivo della variante di PRGC oggetto della presente relazione.

## CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE

La proposta di variante al P.R.G. presentata con la proposta tecnica di progetto preliminare contemplava complessivamente n°25 cambi di destinazione d'uso urbanistici eterogenei, così come eterogenea è la dimensione delle aree coinvolte.

Con la stesura del progetto definitivo, in funzione dei pareri regionali pervenuti e delle risultanze delle conferenze di copianificazione, sono state stralciate le proposte di variante n.1, n.8, n.9 e n.19. Sono state ridotte o modificate le estensioni delle proposte di variante n.2, n.3, n.11 e n.18.

Le 20 proposte di variante rimanenti non snaturano comunque gli obiettivi originari del P.R.G. e non alterano gli equilibri del Piano stesso, il presente strumento urbanistico quindi rientra tra le varianti strutturali così come specificate al comma 4 dell'art. 17 della legge urbanistica regionale n°56/77, come altresì determinato in sede delle conferenze di copianificazione.

### CRESCITA DEMOGRAFICA

In relazione al periodo considerato dall'ultima modifica al piano regolatore ad oggi la popolazione di Magliano Alfieri ha subito un incremento importante di abitanti, passando

- 1.670 abitanti del 31/12/2002
- 2.186 abitanti del 30/11/2018

con un incremento in percentuale del 30,9%.

Non risultano al momento molte aree disponibili per l'edificazione, ad eccezione delle due aree indicate in planimetria con le sigle AR.27 e AR.20 che trattandosi di Piani Esecutivi convenzionati di grossi dimensioni, prevedono una possibilità di edificazione di difficile attuazione visto i tempi correnti di crisi dell'edilizia.

Le superfici territoriali sono state verificate sulla cartografia digitalizzata, eventuali lievi differenze rispetto ai dati del PRGC approvato nel 2001 derivano dalle diverse metodologie di misurazione e dalla diversa tipologia di sistema di riferimento della cartografia digitalizzata.

**AREE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE**Dati di progetto riferiti a ciascuna area normativa: **destinazione d'uso residenziale**

Num. della proposta di variante	Breve descrizione	Superficie (mq)	indice area (mc/mq)	Volumetria (mc)	numero abitanti
1	Inserimento area residenziale	annullata			
	Inserimento area residenziale	annullata			
2	Inserimento area residenziale	annullata			
	Inserimento area residenziale	1445	0,8	1156	12,8
3	Cambio di destinazione d'uso area produttiva			3492	38,8
	Inserimento area residenziale	annullata	--		
4	Inserimento area residenziale	1830	0,5	915	10,2
5	Inserimento area residenziale	1653	0,5	826,5	9,2
6	Inserimento area residenziale	1360	0,5	680	7,6
7	Inserimento area residenziale	1207	0,5	603,5	6,7
	Inserimento area residenziale	876	0,5	438	4,9
	stralcio area residenziale	-1747	0,5	-873,5	-9,7
8	Inserimento area residenziale	annullata			
12	inserimento area residenziale	1268	0,8	1014,4	11,3
	cambio dest. Urbanistica da residenziale a verde privato	-1224	0,8	-979,2	-10,9
13	Stralcio area residenziale	-1695	0,8	-1356	-15,1
14	cambio dest. Urbanistica da residenziale a verde privato	-1224	1	-1224	-13,6
15	Inserimento area residenziale	1460	0,6	876	9,7
	Inserimento area residenziale	1408	0,6	844,8	9,4
	Stralcio area residenziale	-1404	0,6	-842,4	-9,4
	stralcio area per futuri ampliamenti	-11921	--		0
16	cambio dest. Urbanistica da residenziale a verde privato	-884	0,6	-530,4	-5,9
17	Inserimento area residenziale	1622	0,6	973,2	10,8
18	Inserimento area residenziale	1000	0,6	600	6,7
19	Inserimento area residenziale	annullata			
22	modifica destinazione uso fabbricato	0		0	0
23	Stralcio di area residenziale	-534	0,8	-427,2	-4,77
<b>TOTALE AUMENTO</b>				<b>6.187mc.</b>	<b>73ab.</b>

Riepilogo previsione di piano

Per calcolare la previsione di piano si sono considerati due parametri distinti.

Per le nuove costruzioni e/o gli ampliamenti: 1 ab. = 90 mc.

Per le ristrutturazioni e le operazioni di recupero del patrimonio edilizio esistente:  
1 ab. = 140 mc. Le nuove costruzioni e/o ampliamenti previsti in questa variante comportano mc 6.187, e pertanto

$$6.187 \text{ mc}/90 = 73 \text{ abitanti teorici insediabili}$$

Le ristrutturazioni ed operazioni di recupero del patrimonio edilizio esistente comportano circa 8.000 mc (dato desunto da una stima rispetto alle ristrutturazioni eseguite negli ultimi anni, aggiornato in sede di redazione del progetto definitivo), e pertanto

$$8.000\text{mc}/ 140 = 57 \text{ abitanti teorici insediabili}$$

In totale vi sono 130 abitanti teorici insediabili. Tenuto conto che a seguito di indagine diretta e sulla base delle risultanze dell'attività edilizio degli ultimi anni si è constatato che l'80% delle attività edificatorie è stato di pertinenza di popolazione residente e il 20% della popolazione saltuaria, ammettendo che tale situazione si protragga in futuro ne deriva che:

Abitanti residenti attuali		2.186
Abitanti residenti futuri (80% di 130 )		<u>104</u>
Totale		2.290
Abitanti saltuari attuali		448
Abitanti saltuari futuri (20% di 130)		<u>26</u>
Totale		474

incremento percentuale teorico (art. 20 L.R. 56/77)

Abitanti residenti 4,7 %

Abitanti saltuari 5,8 %

## AREE A STANDARD

Nella cartografia allegata alla presente variante sono stati rinominate le aree a standard adottando per ognuna di esse una numerazione divisa per tipologia. Le dimensioni delle singole aree e le destinazioni d'uso sono riportate nelle tabelle seguenti.

La L.R. 56/77 e s.m.i. all'art. 21 precisa che le dotazioni di aree a standards devono soddisfare i seguenti limiti dimensionali:

- 5 mq / ab di aree per l'istruzione
- 5 mq / ab di aree per attrezzature di interesse comune
- 2.50 mq / ab per parcheggi pubblici
- 12.50 mq / ab di aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport.

Dalle verifiche e dai conteggi effettuati risulta quanto segue:

- Abitanti residenti in data 30/11/2018 n° 2.186.
- Abitanti saltuari in data 30/11/2018 n° 448

Superficie complessiva aree a standards esistenti al 31/12/2016 mq 81.315

Quindi nel complesso è verificato il fabbisogno di aree a standards in quanto la superficie necessaria a termini di Legge è pari a:

abitanti residenti n° 2.186 x 25 mq/ab = mq 54.650

abitanti saltuari n° 448 x 10.8 mq/ab = mq 4.838

totale mq 59.488 < mq.81.315 esistenti

Nelle tabelle seguenti è visualizzata la situazione attuale e futura delle aree a standards.

Considerando la dotazione di servizi l'attenzione è volta soprattutto a quei servizi che sono essenziali per garantire un livello accettabile di funzione urbana dell'area stessa.

Tali servizi sono quelli relativi a istruzione, sanità, verde attrezzato per svago e sport, interesse comune.

La dotazione di aree per l'istruzione è relativa agli edifici ed ambiti pertinenziali alla Scuola dell'Infanzia e Primaria facenti tutte capo all'Istituto Comprensivo di Govone con sede in Priocca.

Per quanto riguarda le attrezzature sanitarie ricordiamo che il territorio comunale rientra nel Comprensorio dell'A.S.L. di Alba, servito all'Ospedale Civile di Alba che è definibile come Ospedale generale di Zona.

In merito alle attrezzature sportive ed a verde attrezzato il territorio comunale è dotato di:

- Un campo polivalente in Frazione Sant'Antonio,
- Un campo da palla pugno nel centro storico.

Per quanto riguarda le attrezzature di interesse comune sono presenti quelle religiose e una biblioteca comunale.

Esistono due Proloco e varie associazioni molto attive tese alla promozione turistica del territorio.

Considerando quindi un totale di abitanti teorici previsti da questa variante pari a 2.290 abitanti residenti e 474 abitanti saltuari (totale 2.764) ottengo un fabbisogno di aree a standard pari a :

- $5 \text{ mq / ab} \times 2.290 = 11.450 \text{ mq}$  di aree per l'istruzione > 6.690 previsti
- $5 \text{ mq / ab} \times 2.290 = 11.450 \text{ mq}$  di aree di interesse comune < 12.756 previsti
- $2.5 \text{ mq / ab} \times 2.764 = 6.910 \text{ mq}$  di aree per parcheggi pubblici < 26.448 previsti
- $12.5 \text{ mq / ab} \times 2.764 = 34.550 \text{ mq}$  di aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport. < 38.421 previsti

I fabbisogni delle aree a standard sono stati calcolati nella loro interezza (25mq/ab) per quanto riguarda gli abitanti totali (residenti + saltuari), mentre per le dotazioni istruzione e aree per interesse comune solo per gli abitanti residenti.

## AREA A STANDARD PER TIPOLOGIA DI DESTINAZIONE

Destinazione	Superficie	Area di proprietà Privata	Area di proprietà Comunale o altri enti pubblici	Area prevista nel PRGC vigente	Area individuata nella presente variante	Totale per tipologia
mq.	mq.	mq.	mq.			mq.
AMM	1503		1503	X		int. Comune 12756
REL1	502		502	X		
REL2	1178		1178	X		
CULT	1176		1176	X		
SE1	1636		1636	X		
SE2	1193		1193	X		
SE3	5568		5568	X		
SMT1	4876		4876	X		Scuole 6690
SMT2	1814		1814	X		Parcheggio 26448
P1	3527		3527	X		
P2	560	560		X		
P3	988		988	X		
P4	536		536	X		
P5	1183	1183		X		
P6	1752	1752		X		
P7	668	668		X		
P8	1531	1531		X		
P10	3000	3000			X	
P11	2199		2199	X		
P12	232		232	X		
P13	195		195	X		
P14	542	542		X		
P15	3738		3738	X		
P16	1355		1355	X		
P17	4442		4442	X		
SPORT1	1564		1564	X		Verde + Sport 38421
SPORT2	16870		16870	X		
SPORT3	580		580	X		
V2	560	560		X		
V3	1183	1183		X		
V4	94	94		X		
V5	976	976		X		
V6	23		23	X		

V8	195		195	X	
V9	332		332	X	
V10	1050	1050		X	
V11	764		764	X	
V12	9717	2903	6814	X	
V13	4513		4513	X	
<b>TOTALE</b>	<b>84315</b>				<b>84315</b>

Con la redazione della presente variante saranno aggiornate le destinazioni delle aree a standards adattandole alla situazione reale. In particolare viene aggiornata la situazione dell'area SE1 (biblioteca), SE2 (salone polifunzionale) e SE3 (area per attività all'aperto) come aree per interesse comune.

Il Comune di Magliano Alfieri non soddisferà mai la dotazione delle aree a standard per l'istruzione in quanto è un Comune di piccole dimensioni che è già dotato di una scuola materna ed una scuola primaria. Per quanto concerne la scuola secondaria, si fa capo a quella presente sul territorio comunale di Priocca facente parte dell'Istituto Comprensivo di Govone.

L'incremento di popolazione urbanistica teorica della presente variante risulta essere pari a 104 abitanti residenti e 26 abitanti saltuari. Considerando il fabbisogno di standard urbanistici relativi all'aumento di abitanti della presente variante ottengo :

$$104 \times 25\text{mq/ab} + 26 \times 15\text{mq/ab} = 2.990 \text{ mq.}$$

L'incremento di aree a standard richieste dall'Art.21 della L.R. 56/77 risulta quindi garantito dall'inserimento dell'area a standard prevista nella proposta di variante n.20 (3.000mq)

#### Reiterazione dei vincoli

L'analisi delle aree a standard previste nella tabella precedente riporta che la maggior parte delle aree risulta essere di proprietà comunale o di proprietà di enti pubblici. Buona parte delle restanti aree di proprietà privata ricade in ambiti soggetti a permesso di costruire convenzionato o a strumento urbanistico esecutivo, dotati di apposita convenzione che ne vincola la cessione all'Amministrazione Comunale.

La presente variante comunque risulta essere di tipo strutturale e riguardante una definita serie di proposte di variante, non riguardante il territorio comunale nel suo complesso. In una futura revisione del Piano regolatore Generale comunale, in sede di variante generale di adeguamento al Piano paesaggistico regionale verrà avviato uno studio puntuale su ogni singola area sottoposta a standard urbanistico, valutando quindi la reiterabilità dei singoli vincoli.

## AREE PRODUTTIVE

Dati di progetto riferiti a ciascuna area normativa: **destinazione d'uso produttiva.**

PROPOSTA DI VARIANTE		SUP. TERRITORIALE	SUP. FONDIARIA	DESCRIZIONE	RAPPORTO DI COPERTURA FONDIARIO	SUPERFICIE COPERTA		
						ESIS.	POTENZIALE DA PRGC PRIMA DELLA VARIANTE	IN VAR.
3	CD.01	2.854	2.854	Cambio di destinazione d'uso	=	1.427	0	-1.427
10	PS.01	22.991	22.991	Perimetrazione area produttiva speciale	=	3.105	0	+2.000
11	CD.11	20.724 (*)	19.404	Ampliamento area produttiva	50%/45%	1.034	2.425	+5.900
TOTALE							+6.473mq	

(\*) di cui mq.12.866 di superficie aumentata con la presente variante

La Variante in oggetto incrementa l'area produttiva sul territorio di Magliano Alfieri per una possibilità di ulteriore superficie coperta per stabilimenti industriali pari a 6.473mq.

L'area produttiva viene incrementata di mq.10.012 di superficie territoriale (area CD11 in ampliamento, area CD01 in stralcio), mentre viene riconosciuta un'area esiste di superficie pari a 22.991 mq (area PS01)

## **USI CIVICI**

Le porzioni di territorio comunale soggette ad usi civici sono riportate nella tavola 6 “Vincoli” allegata alla presente variante. La variante in oggetto non presenta proposte di variante ricadenti su terreni gravate da uso civico

## DESCRIZIONE DELLE PROPOSTE DI VARIANTE

Di seguito vengono elencate le proposte di variante al Piano Regolatore.

Per le corografie e le fotografie fare riferimento all'elaborato "rapporto ambientale".

Come da suggerimento contenuto nel parere del settore copianificazione sud ovest della Regione Piemonte, per evitare un possibile equivoco tra la perimetrazione dei centri abitati ai sensi della L.R.56/77 e le zone omogenee a carattere residenziale denominate "Centri abitati", viene modificato negli elaborati il nome delle aree CA "centro abitato" i AR "Aree residenziali"

*Proposta di variante n.1 (annullata) in sede di redazione del progetto definitivo della presente variante.*

Proposta di variante 2

Oggetto: inserimento di area residenziale

Estratto tavola di variante:

**Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale**Localizzazione: San BernardoIdentificativi catastali: foglio 11 mappali 399 e 400Destinazione vigente: area agricolaDestinazione in variante: area residenzialeTipologia opere realizzabili in variante: fabbricati a destinazione residenzialeClassificazione geologica: Classe IIc – Pericolosità geomorfologica bassa o moderata. Aree idonee a nuovi insediamenti.Classificazione acustica: 3**Descrizione della proposta di variante**

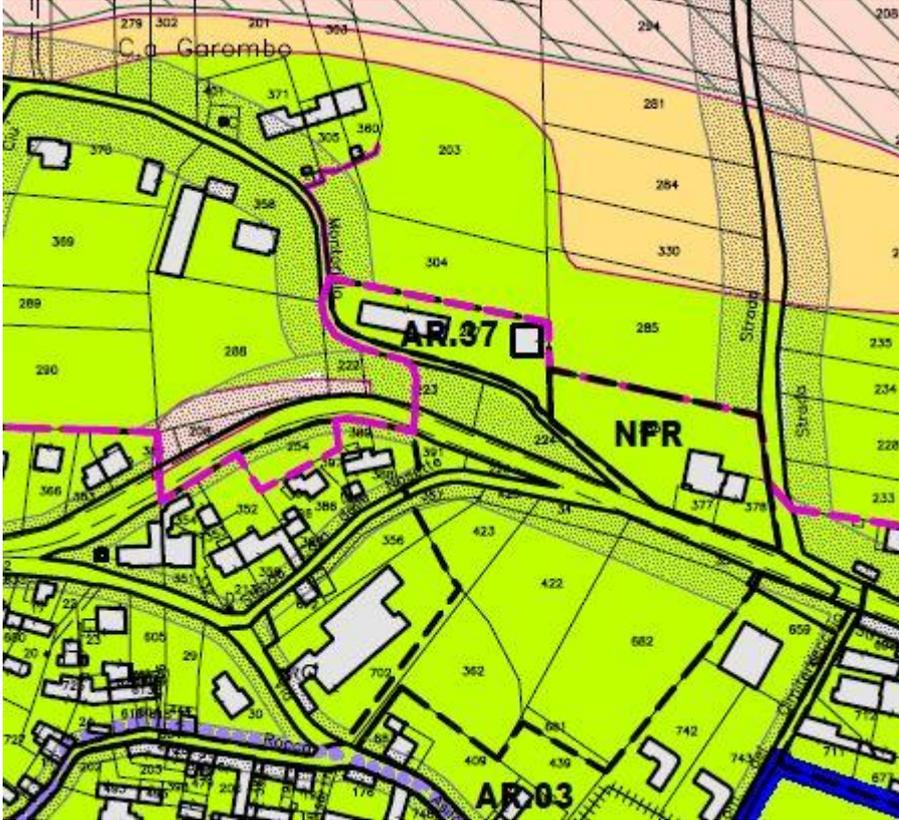
La proposta di variante prevede l'inserimento di un lotto edificabile con destinazione residenziale in prossimità della delimitazione del centro abitato indicato in cartografia con la sigla AR 34. La superficie residenziale in ampliamento risulta essere pari a circa 1.445 mq con indice di edificabilità fondiaria pari a 0,80 mc/mq. La capacità edificatoria totale risulta quindi essere di 1.156 mc pari ad un incremento di abitanti teorico di 13.

Di seguito viene allegata la tavola di raffronto con il PRGC vigente.



Proposta di variante n.3 modificata in sede di redazione del progetto definitivo della presente variante. Viene stralciata la perimetrazione del nuovo nucleo frazionale rurale e l'incremento una tantum di volumetria residenziale previsto.

Viene consentito il cambio di destinazione d'uso dell'area CD01 in area residenziale, viene quindi modificata la denominazione dell'area CD01 in AR37 con la relativa modifica alle Norme Tecniche di Attuazione.



Proposta di variante 4

Oggetto: inserimento di area residenziale

Estratto tavola di variante:



**Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale**

Localizzazione: Capoluogo

Identificativi catastali: foglio 12 mappali parte 742 – parte 743

Destinazione vigente: area agricola

Destinazione in variante: area a disposizione per nuove edificazioni

Tipologia opere realizzabili in variante: fabbricati a destinazione residenziale

Classificazione geologica: Classe IIc – Pericolosità geomorfologica bassa o moderata. Aree idonee a nuovi insediamenti.

Classificazione acustica: 3

**Descrizione della proposta di variante**

L'area risulta essere interclusa alle aree di centro abitato edificate indicate in cartografia con la sigla AR.03 e AR.04. La superficie residenziale in ampliamento risulta essere pari a circa 1.830 mq con un indice di edificabilità fondiaria pari a 0.50 mc/mq. La capacità edificatoria totale risulta quindi essere di 915 mc circa pari ad un incremento di abitanti teorico di 10.

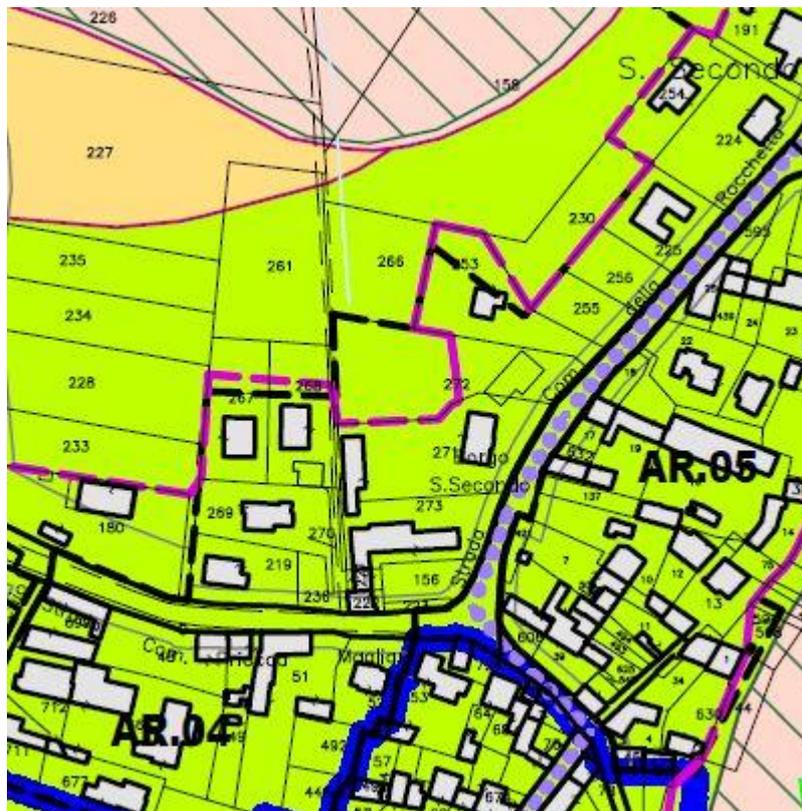
Di seguito viene allegata la tavola di raffronto con il PRGC vigente.



Proposta di variante 5

Oggetto: inserimento di area residenziale

Estratto tavola di variante:

**Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale**Localizzazione: capoluogo – Borgata San SecondoIdentificativi catastali: foglio 1 mappali parte 272Destinazione vigente: area agricola ed area a destinazione residenziale (mappale n. 266)Destinazione in variante: area a disposizione per nuove edificazioni ed area agricola (mappale n. 266)Tipologia opere realizzabili in variante: fabbricati a destinazione residenzialeClassificazione geologica: Classe IIc – Pericolosità geomorfologica bassa o moderata. Aree idonee a nuovi insediamenti.Classificazione acustica: 3 ed in piccola parte in 2**Descrizione della proposta di variante**

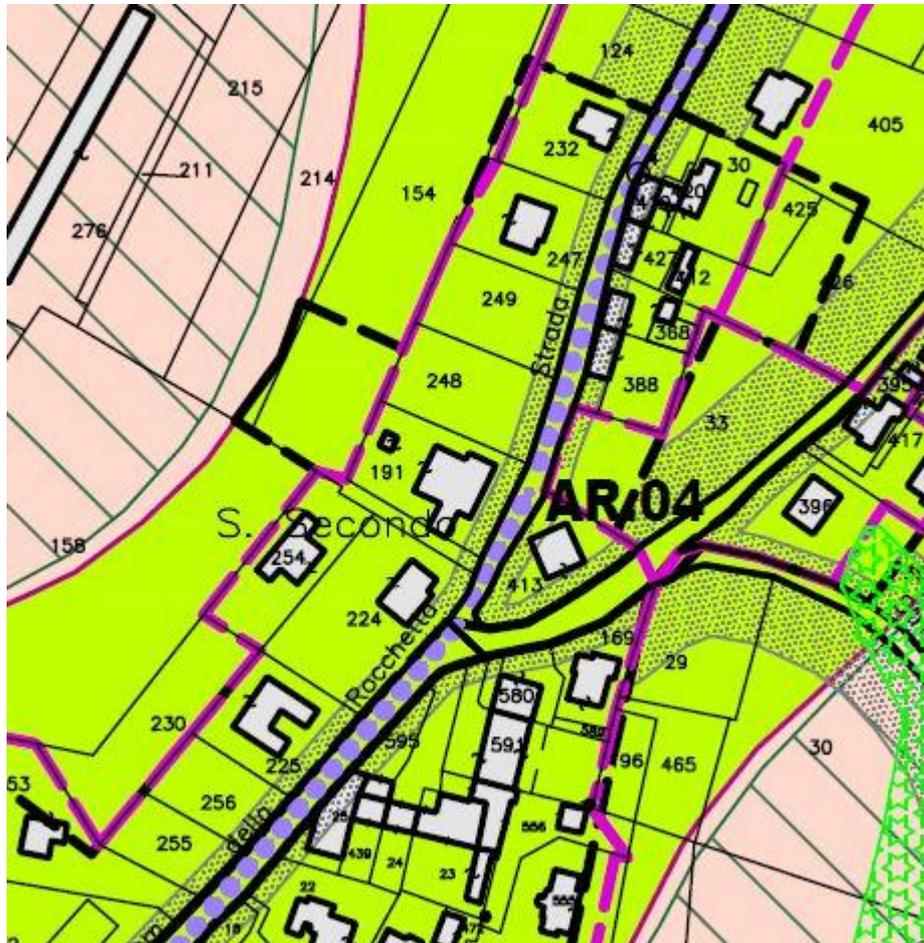
L'area di inserimento residenziale risulta essere adiacente all'area edificata indicata in cartografia con la sigla AR. 04. La superficie residenziale in ampliamento risulta essere pari a circa 1.683 mq con un indice di edificabilità fondiaria pari a 0.50 mc/mq. La capacità edificatoria totale risulta quindi essere di 841 mc circa pari ad un incremento di abitanti teorico di 9.



Proposta di variante 6

Oggetto: inserimento di area residenziale

Estratto tavola di variante:



**Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale**

Localizzazione: capoluogo – Borgata San Secondo

Identificativi catastali: foglio 13 mappali parte 154 – parte 214

Destinazione vigente: area agricola

Destinazione in variante: area a disposizione per nuove edificazioni

Tipologia opere realizzabili in variante: fabbricati a destinazione residenziale

Classificazione geologica: Classe IIc – Pericolosità geomorfologica bassa o moderata. Aree idonee a nuovi insediamenti.

Classificazione acustica: 3

**Descrizione della proposta di variante**

L'area risulta essere adiacente all'area edificata indicata in cartografia con la sigla AR. 04. La superficie residenziale in ampliamento risulta essere pari a circa 1.360 mq con un indice di edificabilità fondiaria pari a 0.50 mc/mq. La capacità edificatoria totale risulta quindi essere di 680 mc circa pari ad un incremento di abitanti teorico di 8.



Proposta di variante 7

Oggetto: ampliamento di area residenziale e cambio di destinazione d'uso di area residenziale in area agricola

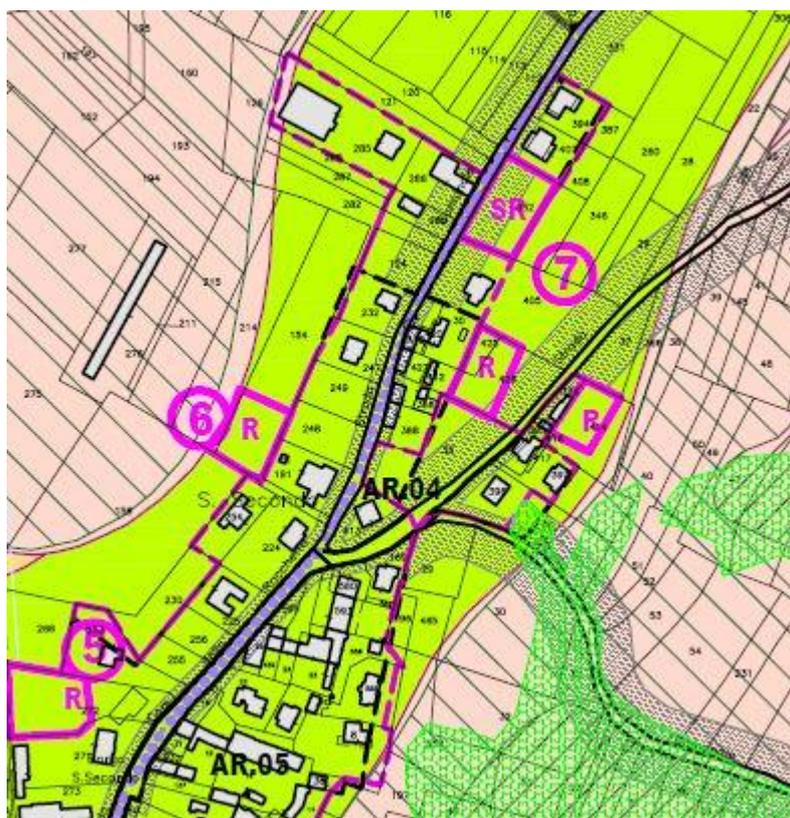
Estratto tavola di variante:

**Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale**Localizzazione: capoluogo – Borgata San SecondoIdentificativi catastali: foglio 13 mappali 32 – parte 332 – parte 414Destinazione vigente: parte area agricola e parte area residenzialeDestinazione in variante: aree a disposizione per nuove edificazioni ed area a verde privatoTipologia opere realizzabili in variante: fabbricati a destinazione residenzialeClassificazione geologica: Classe IIc – Pericolosità geomorfologica bassa o moderata. Aree idonee a nuovi insediamenti.Classificazione acustica: 3 (due nuovi lotti residenziali) – 2 (lo stralcio di area residenziale)**Descrizione della proposta di variante**

Questa proposta di variante comporta tre diverse modifiche urbanistiche tutte in un'area circoscritta che risulta essere adiacente all'area edificata indicata in cartografia con le sigle AR. 04 e AR.05. Tali modifiche sono: inserimento di due nuove aree residenziali a monte e a valle della strada comunale, stralcio della perimetrazione di centro abitato che comprendeva il mappale 332. La superficie residenziale in ampliamento sia a monte che a valle della strada comunale risulta essere pari a circa 2.083 (1.207+876) mq con un indice di edificabilità fondiaria pari a 0.50 mc/mq. La capacità edificatoria totale risulta quindi essere di 1.041 mc circa pari ad un incremento di abitanti teorico di 12.

Contestualmente all'interno della perimetrazione del AR.25 vi era un'area a destinazione residenziale di 1.747 mq che viene stralciata così da modificare la sua destinazione d'uso in area agricola. Tale stralcio comporta una perdita di mc di 873,5 con una conseguente perdita di 10 abitanti teorici insediabili. Pertanto questa proposta di variante comporta complessivamente un aumento di abitanti teorici pari a 2 (12-10).

Di seguito viene allegata la tavola di raffronto con il PRGC vigente.



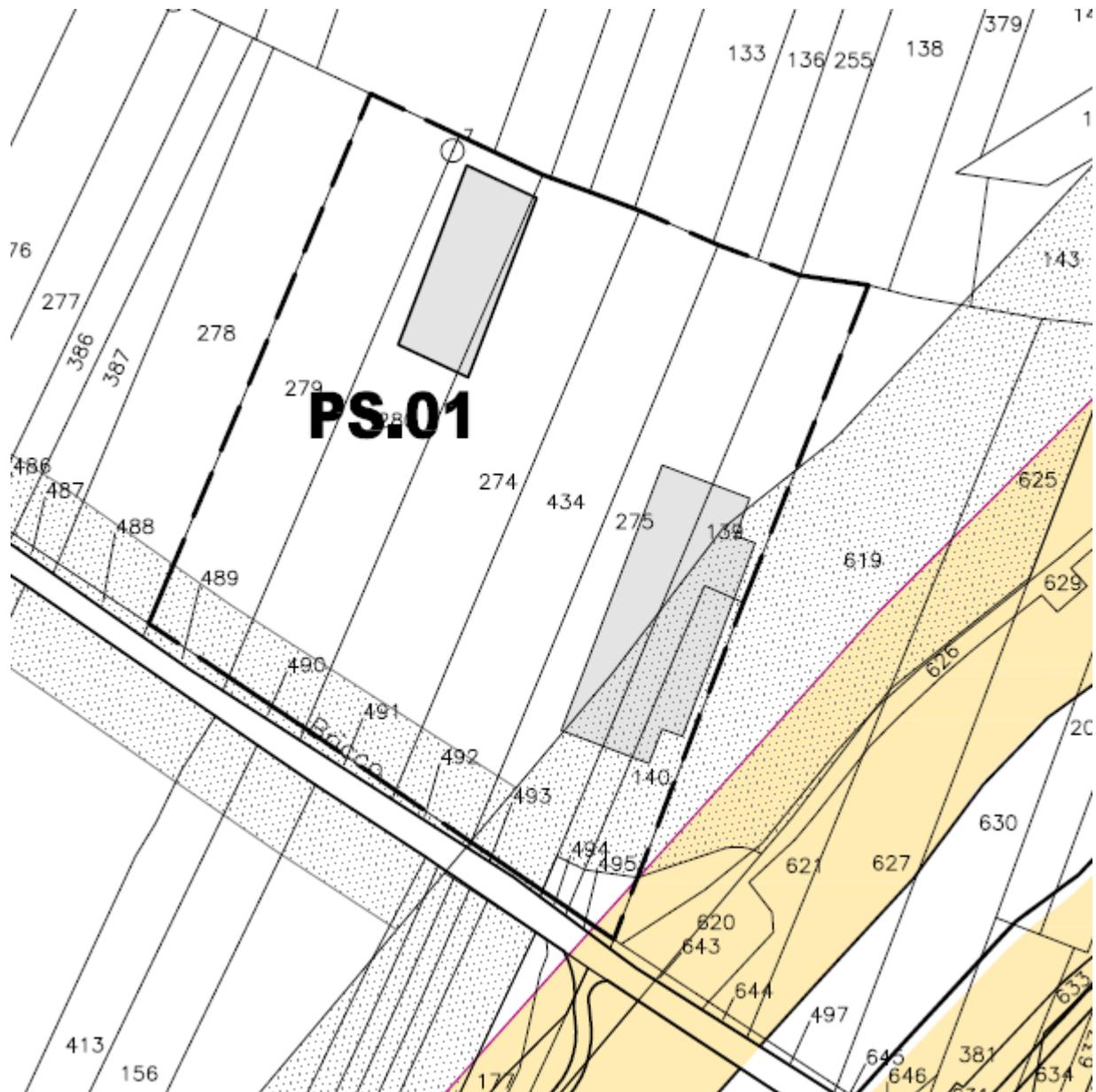
*Proposta di variante n.8 annullata in sede di redazione del progetto definitivo della presente variante.*

*Proposta di variante n.9 annullata in sede di redazione del progetto definitivo della presente variante.*

Proposta di variante 10

Oggetto: **perimetrazione area produttiva speciale**

Estratto tavola di variante:



**Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale**

Localizzazione: Frazione Sant'Antonio

Identificativi catastali: foglio 6 mappali 139 – 140 – 274 – 275 – 278 – 279 – 280 – 387 – 434

Destinazione vigente: area agricola (area produttiva speciale)

Destinazione in variante: area agricola (area produttiva speciale)

Tipologia opere realizzabili in variante: fabbricati a destinazione produttiva con limitazioni normative

Classificazione geologica: Classe IIb p – Aree idonee a nuovi insediamenti, con limitazioni alla realizzazione di vani interrati o seminterrati ed obbligo di modesti rialzi del piano terra degli edifici.

Classificazione acustica: 3

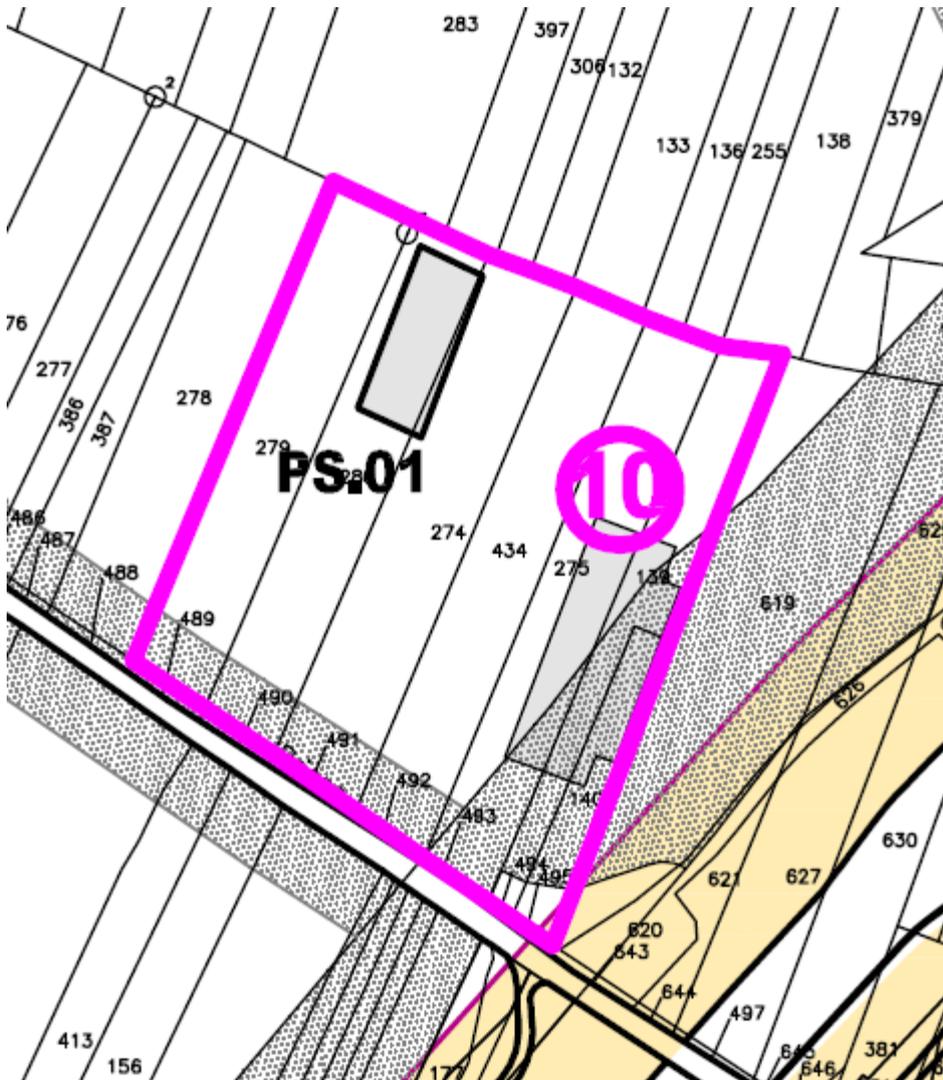
**Descrizione della proposta di variante**

L'area è attualmente sede di un'attività di smaltimento fanghi trattati dei depuratori che vengono miscelati con sfalci erbacei; il risultato è un compost che poi viene venduto a privati. Tale attività è ubicata in area agricola ed è individuata in cartografia con la lettera Y (area produttiva speciale). La presente proposta di variante prevede la perimetrazione dell'area limitatamente ai mappali oggetto di autorizzazione provinciale all'attività con possibilità di ampliamento del capannone esistente entro i 2.000 mq di superficie coperta. Tale

ampliamento dovrà essere realizzato all'interno della nuova perimetrazione e comunque esternamente alla fascia di rispetto autostradale. La realizzazione di tale ampliamento sarà soggetta a permesso di costruire convenzionato; in normativa verrà specificato che tale attività produttiva dovrà utilizzare la viabilità che costeggia l'autostrada e la strada comunale del Pascolo (limitrofa all'area artigianale industriale CD.07). L'esercente l'attività produttiva prima della realizzazione dell'ampliamento dovrà adeguare sia la dimensione sia il fondo delle strade utilizzate al fine di raggiungere la S.S.231. Sarà fatto divieto dell'utilizzo della Strada comunale Bricco.

In normativa verrà inserita anche l'impossibilità per l'attività esistente di un suo ampliamento e soprattutto l'impossibilità di un cambio di attività futuro.

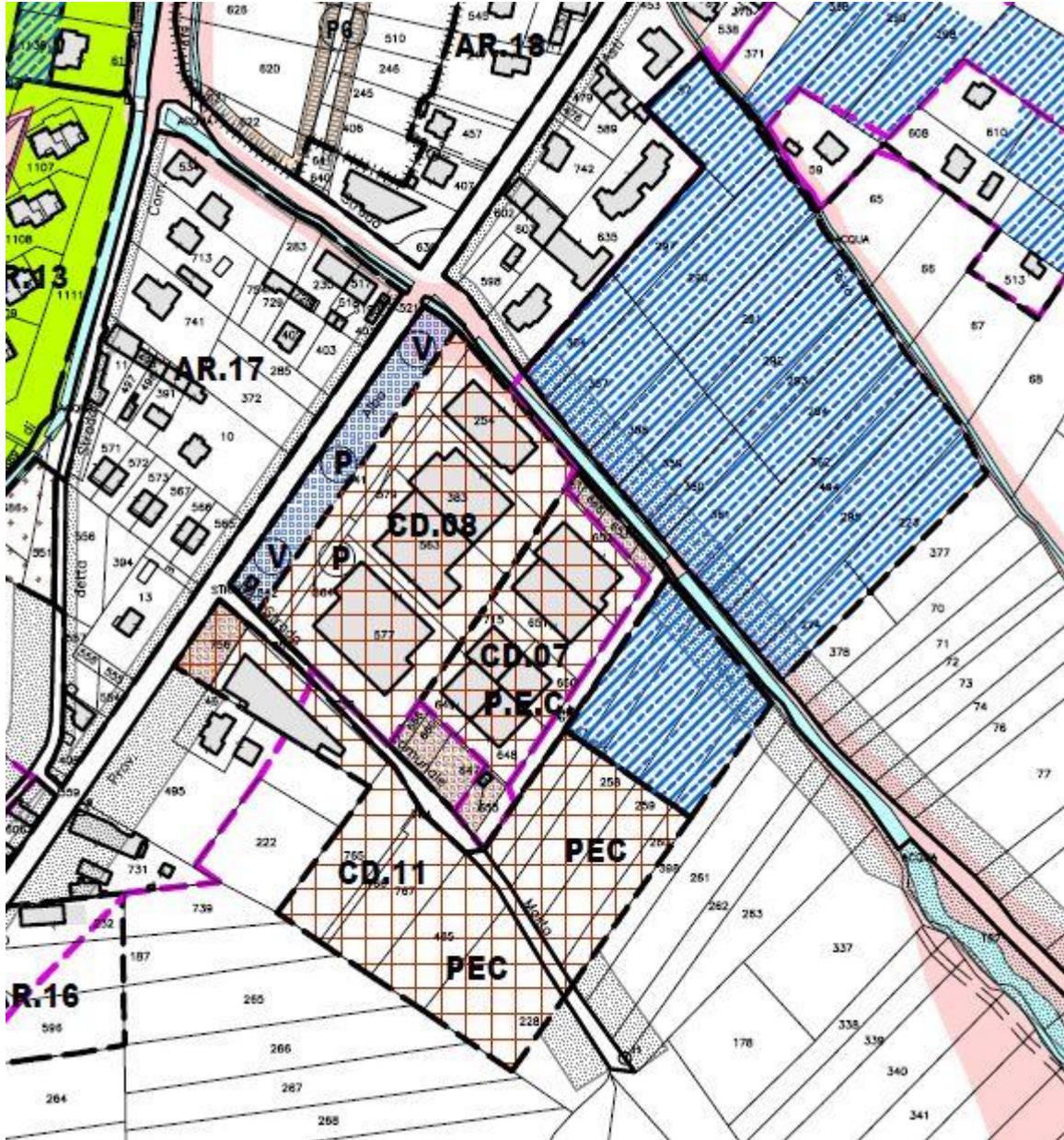
Di seguito viene allegata la tavola di raffronto con il PRGC vigente.



Proposta di variante 11

Oggetto: inserimento di area artigianale industriale  
Inserimento di area agricola protetta

Estratto tavola di variante:



**Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale**

Localizzazione: Frazione Sant'Antonio

Identificativi catastali: foglio 8 mappali 257-390-258-259-260-465 – parte 228 – parte 57-297-290-364-357 – 291-358-292-359-293-360-294-361-362-494-295-223-224

Destinazione vigente: area agricola

Destinazione in variante: parte in area artigianale – industriale, parte in area agricola protetta

Tipologia opere realizzabili in variante: fabbricati a destinazione artigianale - industriale

Classificazione geologica: Classe IIbP – Porzioni pianeggianti del fondovalle nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate. Aree idonee a nuovi insediamenti, con limitazioni.

Classificazione acustica: parte il 3 e parte in 4

**Descrizione della proposta di variante**

Questa proposta di variante prevede l'ampliamento dell'esistente area artigianale industriale dell'area indicata in cartografia con la sigla CD.11 verso il Fiume Tanaro. L'area in oggetto ha un'estensione di 12.864 mq con un rapporto di copertura fondiario pari al 50% relativamente alla parte a sud ovest di Via Riez e pari al 45% per la parte a Nord Est di Via Riez. Come per l'area CD.11 verranno inserite in normativa delle prescrizioni particolari: alla contestuale realizzazione delle opere deve essere allargata la viabilità comunale esistente (Via Molino/Via Riez), devono essere realizzate a confine con l'area agricola delle barriere antirumore e visive, deve essere garantito l'accesso ai reliquati agricoli sui terreni del foglio 8 mappali 257-258-259-260-390. Contestualmente a tale ampliamento verrà inserita in piano regolatore un'area agricola protetta: tale area è locata a cavallo del Rivo scaricatore contigua all'area esistente CD.07 ed a quella di nuova previsione ed avrà un'estensione pari a 40.267 mq.

Per i lotti di terreno inseriti come produttivi verrà previsto l'attuazione previa la realizzazione di due PEC distinti riguardanti la parte di area CD11 in ampliamento a sud ovest della strada e a nord est della strada

Di seguito viene allegata la tavola di raffronto con il PRGC vigente.



Ai sensi dell'art.20 comma 8 del PPR e dell'art.26 comma 2 del PTR le aree di classe di uso del suolo seconda deve essere destinate allo sviluppo delle attività agricole quindi a pianificazione locale deve limitare le trasformazioni d'uso del suolo agricolo che comportano impermeabilizzazione, erosione e perdita di fertilità.

Nel caso oggetto della presente variante l'ampliamento previsto ricade in un'area confinante con la zona industriale presente, in contiguità con la stessa e in posizione opposta rispetto al

centro abitato della zona pianeggiante del Comune di Magliano, in una zona da un punto di vista urbanistico corretta, che comunque interessa un suolo attualmente a destinazione agricola.

D'altra parte il Comune di Magliano Alfieri necessita di un ampliamento di area industriale in quanto le aree attualmente produttive nel piano regolatore vigenti sono sature o sono in posizione non adatta per essere ampliate, nella fattispecie infatti al momento sul territorio comunale sono presenti le seguenti aree:

- Area CD01, in zona collinare, satura e oggetto di riconversione nella presente variante in residenziale in quanto ubicata in contesto prettamente urbano
- Area CD02, in zona collinare, satura, perimetrale al centro abitato e non ampliabile in quanto confinante ad area con problematiche geologiche
- Area CD03, in zona pianeggiante, satura, interclusa all'interno del centro abitato di Sant'Antonio
- Area CD04, in zona pianeggiante, satura, interclusa all'interno delle aree residenziali AR.28 e AR.29, in classe di uso del suolo seconda
- Area CD06, in zona pianeggiante, satura, interclusa all'interno delle aree residenziali AR.15 e AR.16, in classe di uso del suolo seconda
- Area CD07, in zona pianeggiante, satura, confinante con l'area CD.11 oggetto della presente proposta di variante
- Area CD08, in zona pianeggiante, satura, confinante con l'area CD.07, non ampliabile
- Area CD09, in zona semi-pianeggiante, satura, interclusa all'interno delle aree residenziali AR.26 e Ar.27
- Area CD.10, in zona pianeggiante, satura, attualmente in fascia esondabile del fiume Tanaro, in classe di uso del suolo seconda

Tutte le suddette aree sono sature o comunque non ampliabili e non sono presenti al loro interno fabbricati dismessi, essendo sede di attività produttive funzionanti.

Non sono neanche disponibili porzioni di terreno in classe di uso superiore alla seconda per una nuova individuazione di un'area industriale. I terreni del Comune di Magliano Alfieri in zona pianeggiante, in prossimità di una viabilità che possa essere fruibile dai mezzi medio pesanti di un'area produttiva, ricadono tutti in classe di uso del suolo prima o seconda.

La porzione di territorio che presenta una classe di uso del suolo superiore risulta la porzione collinare, ma questa alternativa non risulta percorribile date le problematiche geologiche, l'interferenza con i centri abitati, la mancanza di terreni adatti e un maggior impatto da un punto di vista paesaggistico.

Pertanto si ritiene che la scelta effettuata sia la sola possibile per il territorio comunale, in quanto non sono possibili alternative di riuso, di organizzazione delle attività esistenti o di altre porzioni di territorio con una classe di uso del suolo superiore.

Proposta di variante 12

Oggetto: inserimento di area residenziale con cambio di destinazione d'uso di area residenziale in area a verde privato

Estratto tavola di variante:



**Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale**

Localizzazione: Frazione Sant'Antonio

Identificativi catastali: foglio 8 mappali parte 575 – parte 205

Destinazione vigente: area agricola ed area residenziale

Destinazione in variante: area residenziale ed area a verde privato

Tipologia opere realizzabili in variante: fabbricati a destinazione residenziale

Classificazione geologica: parte in Classe IIp – Pericolosità geomorfologica bassa. Aree idonee a nuovi insediamenti e parte in Classe IIbP - Porzioni pianeggianti del fondovalle nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici

Classificazione acustica: 3

**Descrizione della proposta di variante**

L'area agricola risulta essere limitrofa su due lati alla perimetrazione del centro abitato indicato in cartografia con la sigla AR 15. La superficie residenziale in ampliamento risulta essere pari a circa 1.268 mq con un indice di edificabilità fondiaria pari a 0.8 mc/mq. La capacità edificatoria totale risulta quindi essere di 1.104 mc circa pari ad un incremento di abitanti teorico di 11. Contestualmente all'interno della perimetrazione AR.16 è previsto un cambio di destinazione d'uso da area residenziale ad area agricola. La superficie residenziale in stralcio risulta essere pari a circa 1.224 mq con un indice di edificabilità fondiaria pari a 0.8 mc/mq. La capacità edificatoria totale attuale è di 979 mc circa corrispondente ad un numero di abitanti teorico di 11. Pertanto la proposta di variante non comporta alcun aumento di abitanti teorico (11-11).

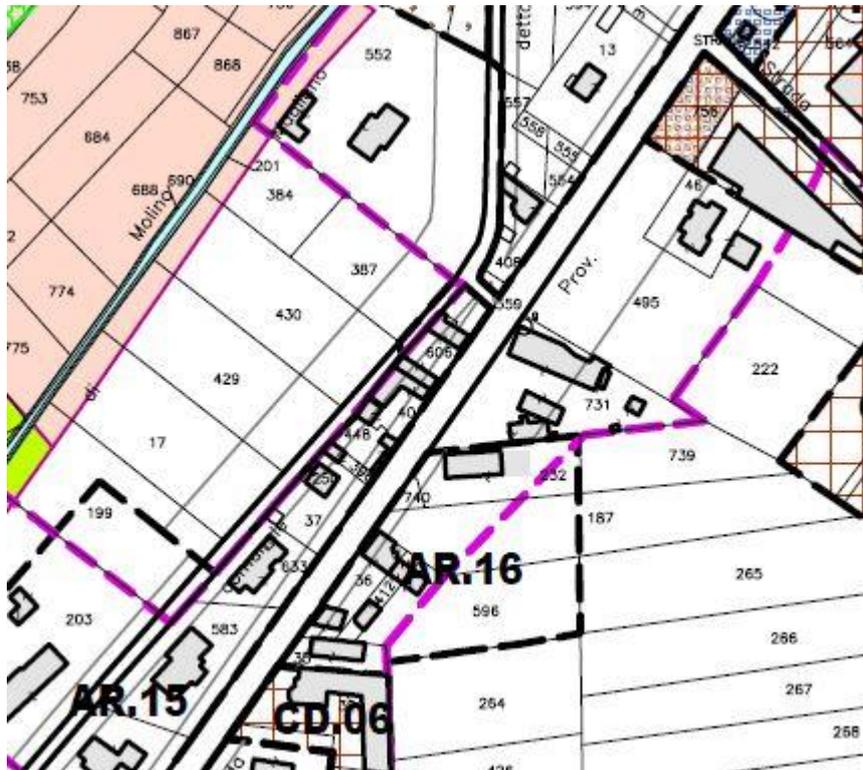
Di seguito viene allegata la tavola di raffronto con il PRGC vigente.



Proposta di variante 13

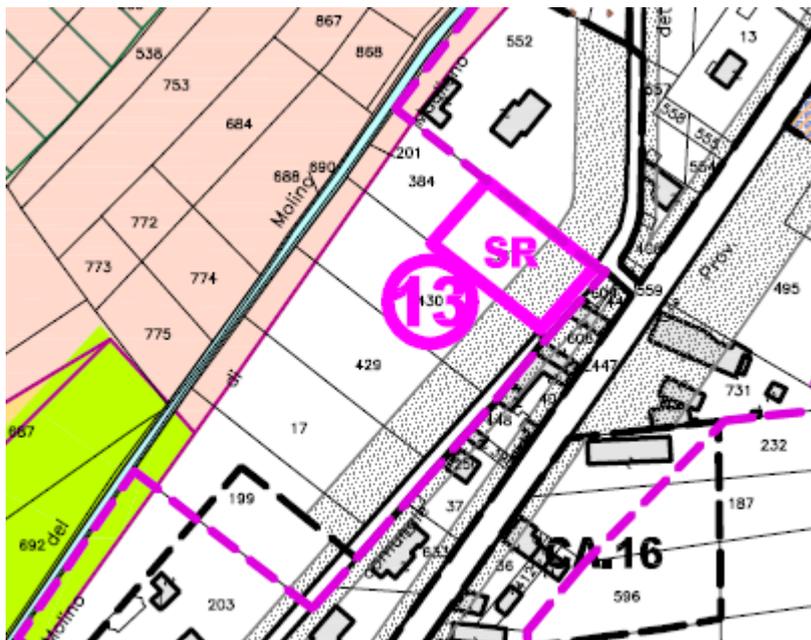
Oggetto: stralcio di area residenziale

Estratto tavola di variante:

**Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale**Localizzazione: Frazione Sant'AntonioIdentificativi catastrali: foglio 8 mappale 387Destinazione vigente: area residenzialeDestinazione in variante: area agricolaClassificazione geologica: Classe IIp – Pericolosità geomorfologica bassa. Aree idonee a nuovi insediamenti.Classificazione acustica: 3**Descrizione della proposta di variante**

L'area risulta essere interclusa all'interno della perimetrazione del centro abitato indicato in cartografia con la sigla AR. 15; nonostante sia perimetrato all'interno di un centro abitato il lotto edificabile confina su tre lati con area agricola, pertanto la proposta di variante prevede lo stralcio di tale area al fine di rettificare la perimetrazione del centro abitato suddetto. La superficie residenziale in stralcio risulta essere pari a circa 1.695 mq con un indice di edificabilità fondiaria pari a 0.8 mc/mq. La capacità edificatoria totale attuale è di 1.356 mc circa corrispondente ad un numero di abitanti teorico di 15.

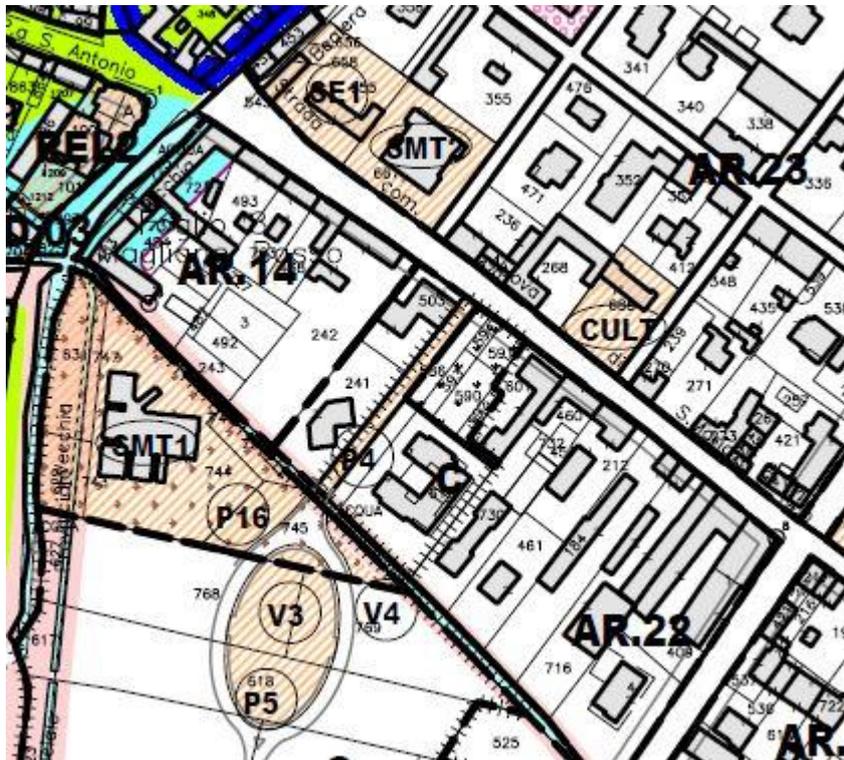
Di seguito viene allegata la tavola di raffronto con il PRGC vigente.



Proposta di variante 14

Oggetto: cambio di destinazione d'uso da area a residenziale convenzionata a verde privato

Estratto tavola di variante:



**Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale**

Localizzazione: Frazione Sant'Antonio

Identificativi catastali: foglio 8 mappale parte 586 – 590 – 591 – 593 - 594

Destinazione vigente: area residenziale convenzionata

Destinazione in variante: area a verde privato

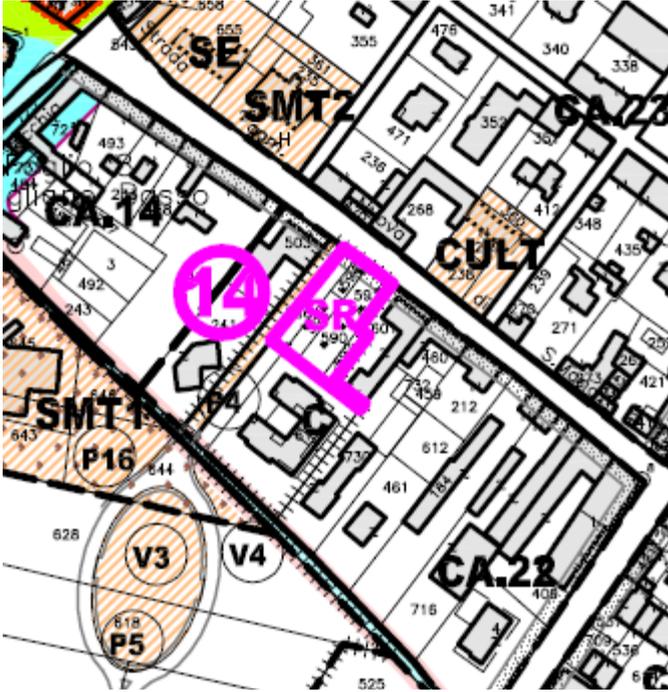
Classificazione geologica: Classe II Ap – area edificata di Magliano basso sottostante la confluenza del Rivo di Valle di Magliano con il canale del Molino a pericolosità media per allagamenti dovuti ad acque a bassa energia e battenti.

Classificazione acustica: 3

**Descrizione della proposta di variante**

L'area risulta essere interclusa alla perimetrazione del centro abitato indicato in cartografia con la sigla AR. 22. La superficie residenziale in stralcio risulta essere pari a circa 1.224 mq con un indice di edificabilità fondiaria pari a 1 mc/mq. La capacità edificatoria totale esistente è di 1.224 mc circa corrispondente ad un numero di abitanti teorico di 14. La proposta prevede lo stralcio dell'area residenziale con contestuale trasformazione della stessa in area a verde privato senza alcuna capacità edificatoria.

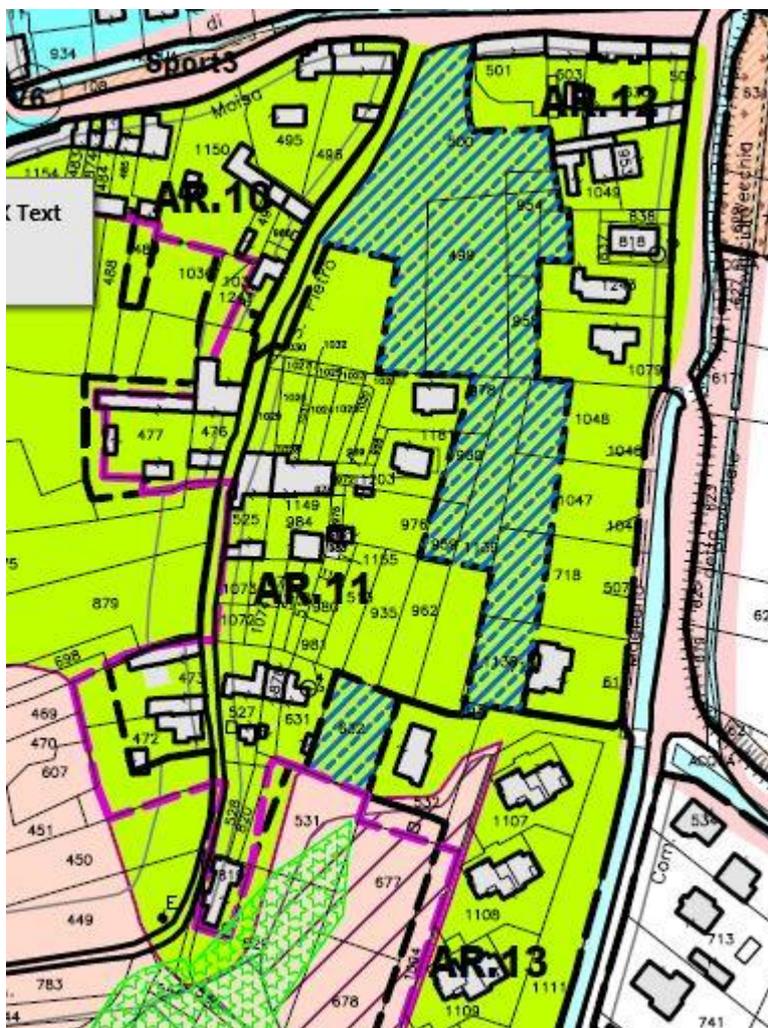
Di seguito viene allegata la tavola di raffronto con il PRGC vigente.



Proposta di variante 15

Oggetto: Ampliamento di aree residenziali e cambio di destinazione d'uso da area per futuri ampliamenti ad area agricola speciale

Estratto tavola di variante:



**Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale**

Localizzazione: Frazione Sant'Antonio

Identificativi catastali: foglio 9 mappale parte 500 – 670 - parte 799 – parte 1079 – 833 – parte 476 – 962 – parte 1139 - 1138

Destinazione vigente: area a disposizione per nuove edificazioni e area agricola

Destinazione in variante: area residenziale

Tipologia opere realizzabili in variante: fabbricati a destinazione residenziale

Classificazione geologica: Classe IIc – Pericolosità geomorfologica bassa o moderata. Aree idonee a nuovi insediamenti.

Classificazione acustica: 3

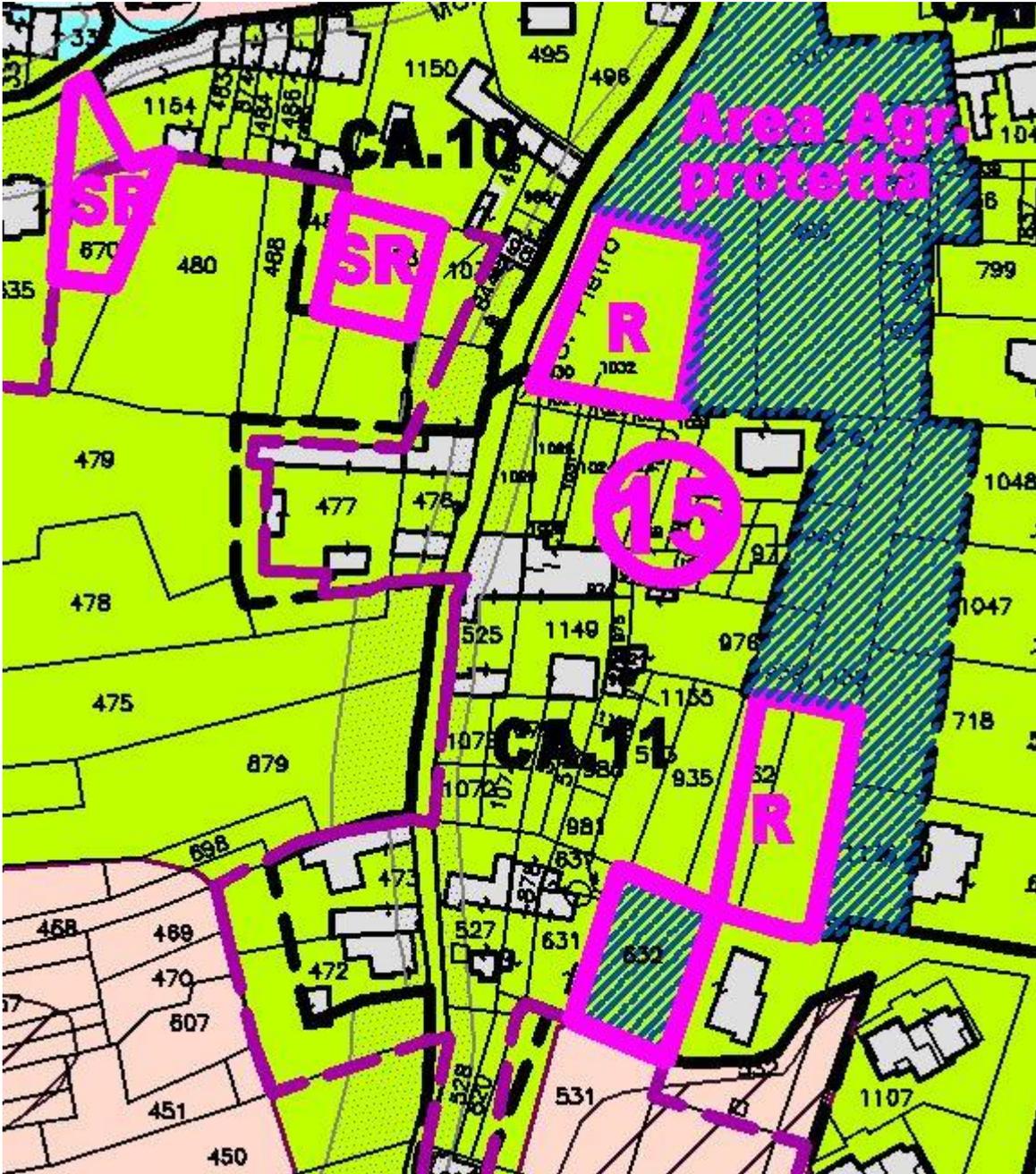
**Descrizione della proposta di variante**

Le due aree interessate dalla presente proposta di variante sono classificate nel vigente PRGC come aree a disposizione per nuove edificazioni. L'Amministrazione comunale è intenzionata a concedere dei lotti edificabili all'interno di tale perimetrazione. I lotti in oggetto sono due, uno di circa 1.460 mq, il secondo di circa 1.408 mq per un totale di 2.868 mq. I lotti sono confinanti alla perimetrazione AR.11 che ha un indice di edificabilità fondiaria pari a 0.6 mc/mq. La capacità edificatoria totale risulta quindi essere di 1.720 mc circa pari ad un incremento di abitanti teorico di 19.

La restante parte dell'area a destinazione per nuove edificazioni viene ad essere convertita in "area agricola protetta", indicata in azzurro nella planimetria di PRGC.

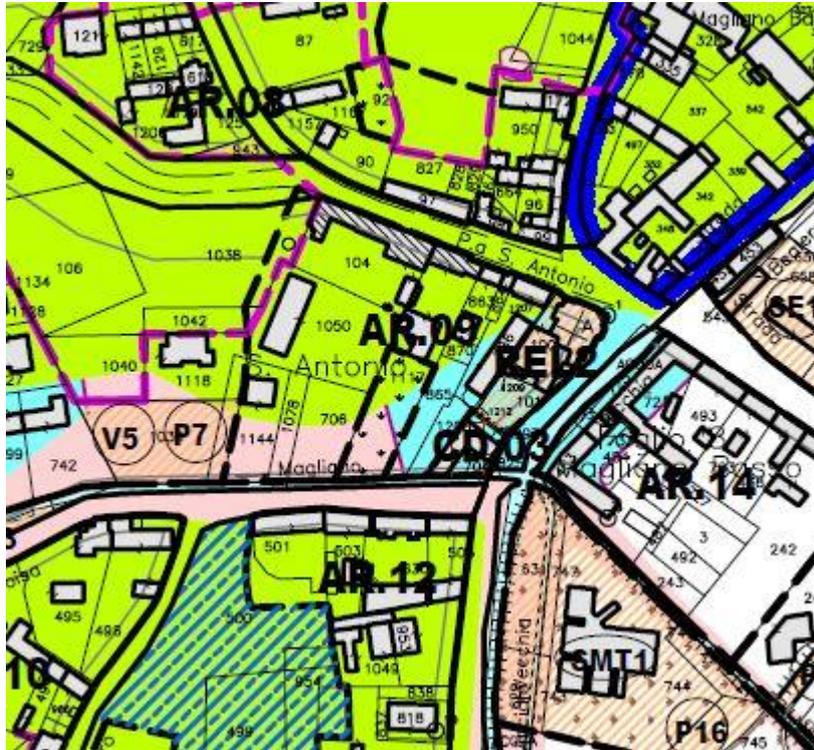
Rispetto alla proposta tecnica di progetto preliminare vien ad essere stralciato dalla perimetrazione di centro abitato AR 10 il mappale 1036 del foglio 9 per una superficie di mq.670 e corrispondente volumetria di mc.402

e il mappale 670 per una superficie di mq.807 e corrispondente volumetria di mc.484  
Di seguito viene allegata la tavola di raffronto con il PRGC vigente.



Proposta di variante 16	Oggetto: cambio di destinazione urbanistica da residenziale a verde privato
-------------------------	---

Estratto tavola di variante:



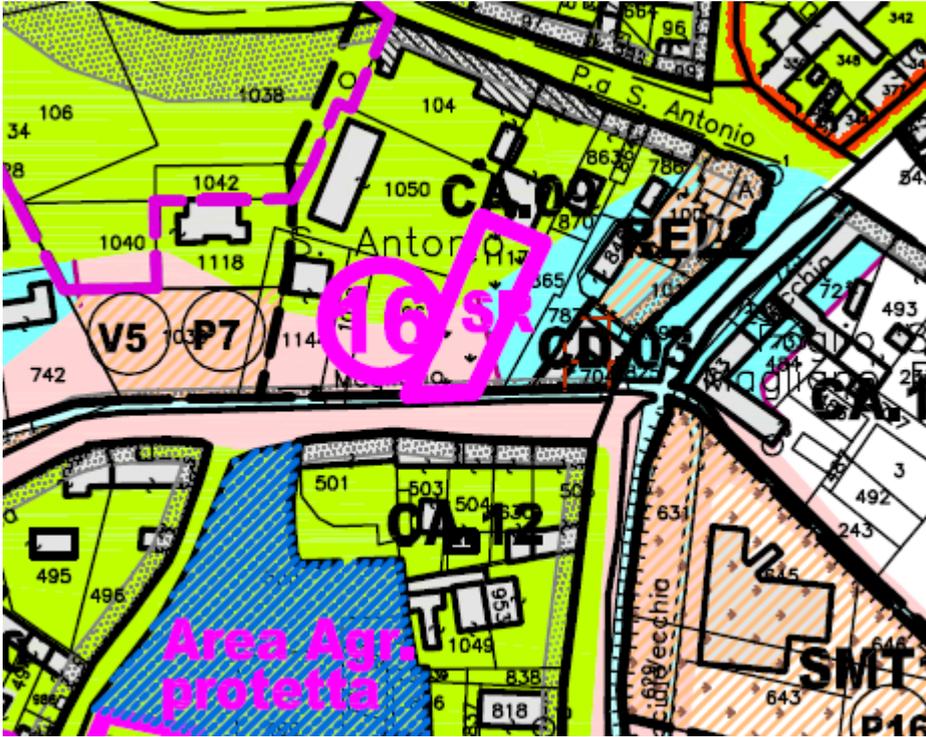
**Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale**

Localizzazione: Frazione Sant'Antonio  
Identificativi catastali: foglio 9 mappale 1117  
Destinazione vigente: area residenziale  
Destinazione in variante: area a verde privato  
Classificazione geologica: Classe II Ap – area edificata di Magliano basso sottostante la confluenza del Rivo di Valle di Magliano con il canale del Molino a pericolosità media per allagamenti dovuti ad acque a bassa energia e battenti.  
Classificazione acustica: 3

**Descrizione della proposta di variante**

La proposta di variante consiste nello stralcio di un'area a destinazione residenziale in Frazione Sant'Antonio, per l'area di 884 mq all'interno della perimetrazione del AR.09 è previsto il cambio di destinazione d'uso da area residenziale a verde privato senza alcuna capacità edificatoria. L'area ha un indice di densità fondiaria di 0.6 mc/mq. Pertanto il cambio di destinazione d'uso a verde privato comporta una diminuzione di capacità edificatoria di circa mc di 530 con una conseguente diminuzione di 6 abitanti teorici insediabili.

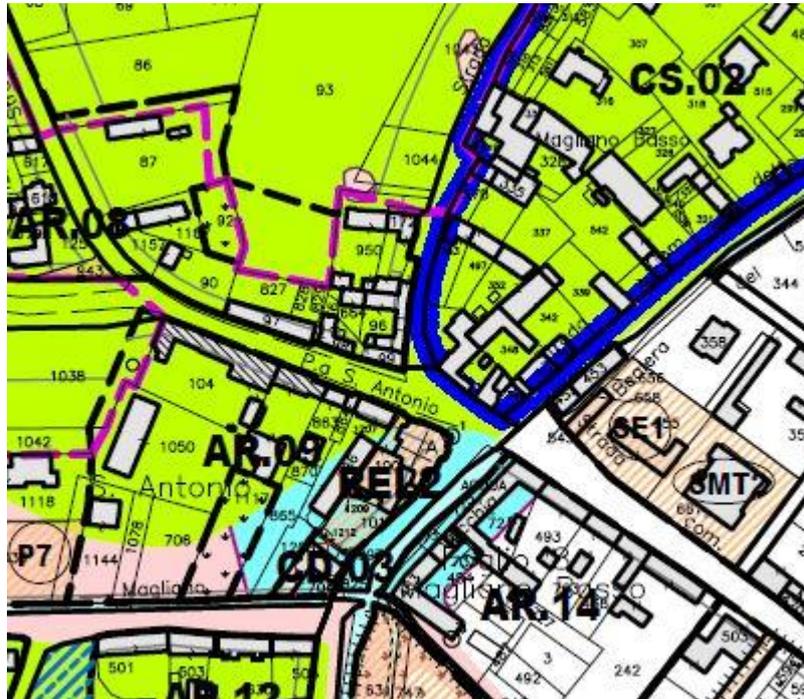
Di seguito viene allegata la tavola di raffronto con il PRGC vigente.



Proposta di variante 17

Oggetto: inserimento di area residenziale ed area a verde privato

Estratto tavola di variante:



**Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale**

Localizzazione: Frazione Sant'Antonio

Identificativi catastali: foglio 6 mappale parte 86 - parte 87 – parte 92 – parte 1044 –parte 93

Destinazione vigente: area agricola

Destinazione in variante: area residenziale e verde privato

Tipologia opere realizzabili in variante: fabbricati a destinazione residenziale in area residenziale

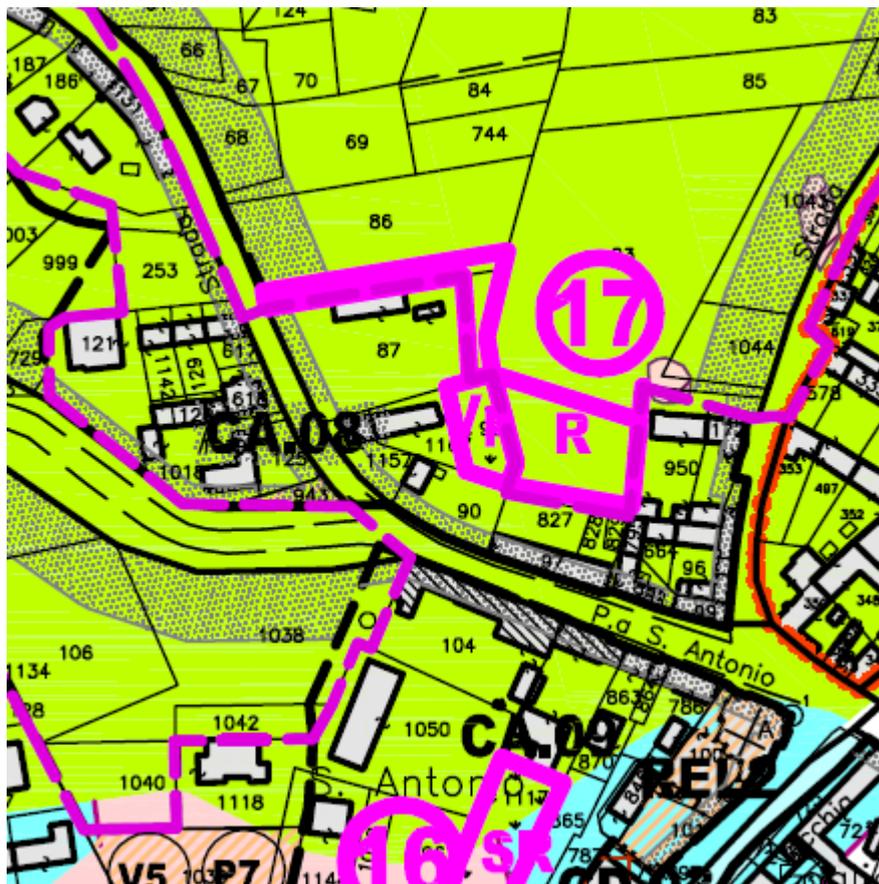
Classificazione geologica: Classe IIc – Pericolosità geomorfologica bassa o moderata. Aree idonee a nuovi insediamenti.

Classificazione acustica: 3

**Descrizione della proposta di variante**

L'area risulta essere limitrofa su due lati alla perimetrazione del centro abitato indicato in cartografia con la sigla AR. 08; il terzo lato è separato dalla delimitazione di centro storico CS.02 dalla strada comunale della Montà mentre il quarto lato confina con area agricola (zona leggermente collinare). La superficie residenziale in ampliamento risulta essere pari a circa 1.622 mq con un indice di edificabilità fondiaria pari a 0.6 mc/mq. La capacità edificatoria totale risulta quindi essere di 973 mc circa pari ad un incremento di abitanti teorico di 11. La particella 92 avrà destinazione verde privato senza alcuna capacità edificatoria.

Di seguito viene allegata la tavola di raffronto con il PRGC vigente.



Proposta di variante 18

Oggetto: inserimento di area residenziale e verde privato

Estratto tavola di variante:



**Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale**

Localizzazione: Frazione Sant'Antonio – Borgata Moisa

Identificativi catastali: foglio 9 mappale 1242 – 988 - 989

Destinazione vigente: area agricola

Destinazione in variante: area residenziale ed area a verde privato

Tipologia opere realizzabili in variante: fabbricati a destinazione residenziale in area residenziale

Classificazione geologica: Classe IIc – Pericolosità geomorfologica bassa o moderata. Aree idonee a nuovi insediamenti.

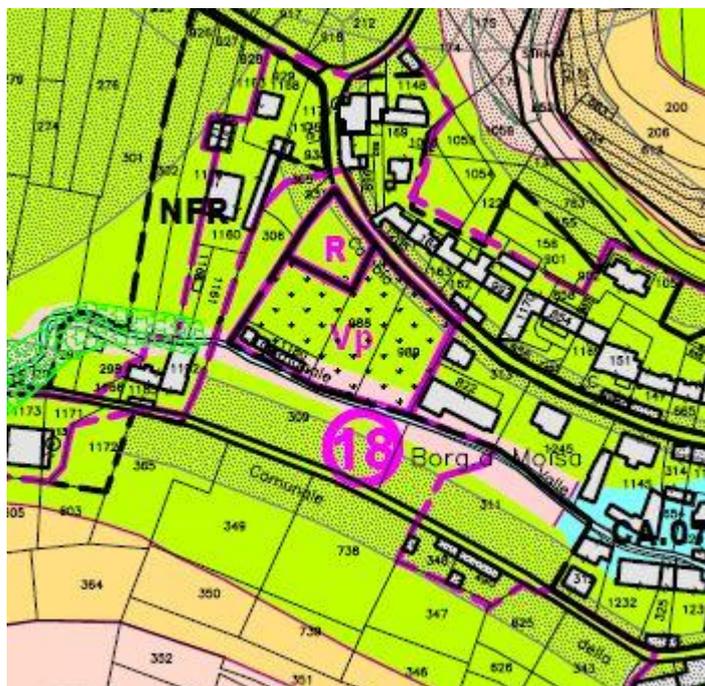
Classificazione acustica: 2 - 3

**Descrizione della proposta di variante**

L'area risulta essere limitrofa su un lato alla perimetrazione del centro abitato indicato in cartografia con la sigla AR. 07; su un lato confina con il Rivo comunale Valle di Magliano; il terzo lato è separato dalla delimitazione di centro abitato AR.06 dalla strada comunale mentre il quarto lato confina con area agricola (zona leggermente collinare). La superficie residenziale in ampliamento risulta essere pari a circa 1.000 mq con un indice di edificabilità fondiaria pari a 0.6 mc/mq. La capacità edificatoria totale risulta quindi essere di 600 mc circa pari ad un incremento di abitanti teorico di 7.

Sarà anche inserita un'area a destinazione verde privato senza alcuna capacità edificatoria lungo il Rio esistente. La nuova porzione di edificabile risulta localizzata al di sotto della Via G.Cane, completamente edificata sul lato opposto, e in prossimità dei fabbricati costituenti il nucleo frazionale rurale verso il cimitero. L'ambito previsto risulta quindi interstiziale e congruo rispetto all'edificato contiguo

Di seguito viene allegata la tavola di raffronto con il PRGC vigente.



*Proposta di variante n.19 annullata in sede di redazione del progetto definitivo della presente variante.*

Proposta di variante 20

Oggetto: inserimento di area a standard

Estratto tavola di variante:



**Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale**

Localizzazione: Frazione Sant'Antonio

Identificativi catastali: foglio 8 mappali parte 44 - parte 45 – parte 46 – parte 47

Destinazione vigente: area agricola

Destinazione in variante: area a standard

Tipologia opere realizzabili in variante: fabbricati ad uso magazzino comunale e parcheggio

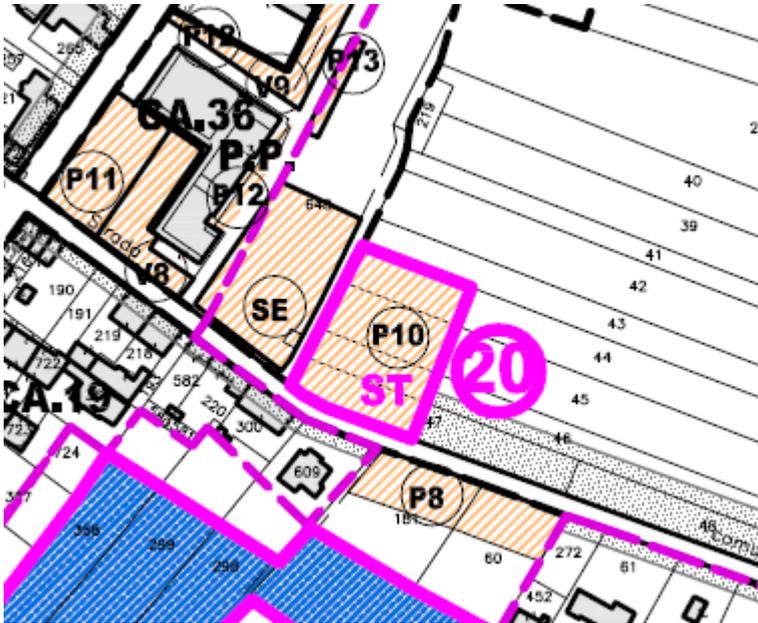
Classificazione geologica: parte in Classe I

Classificazione acustica: 3

**Descrizione della proposta di variante**

L'area agricola risulta essere limitrofa su due lati alla perimetrazione del centro abitato indicato in cartografia con la sigla AR. 19 e all'area a standard presente a sud dell'area AR.36. La superficie a standard in ampliamento risulta essere pari a 3.000 mq. La proposta di variante, riguardando un'area a standard non comporta alcun aumento di volumetria residenziale edificabile.

Di seguito viene allegata la tavola di raffronto con il PRGC vigente.



Proposta di variante 21

Oggetto: stralcio di area per futuri ampliamenti residenziali e inserimento di area agricola protetta

Estratto tavola di variante:



**Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale**

Localizzazione: Frazione Sant'Antonio, SS231

Identificativi catastali: foglio 5 mappali 420-556-558-39parte-554-552

Destinazione vigente: area per futuri ampliamenti del centro abitato

Destinazione in variante: area agricola protetta

Tipologia opere realizzabili in variante: area agricola

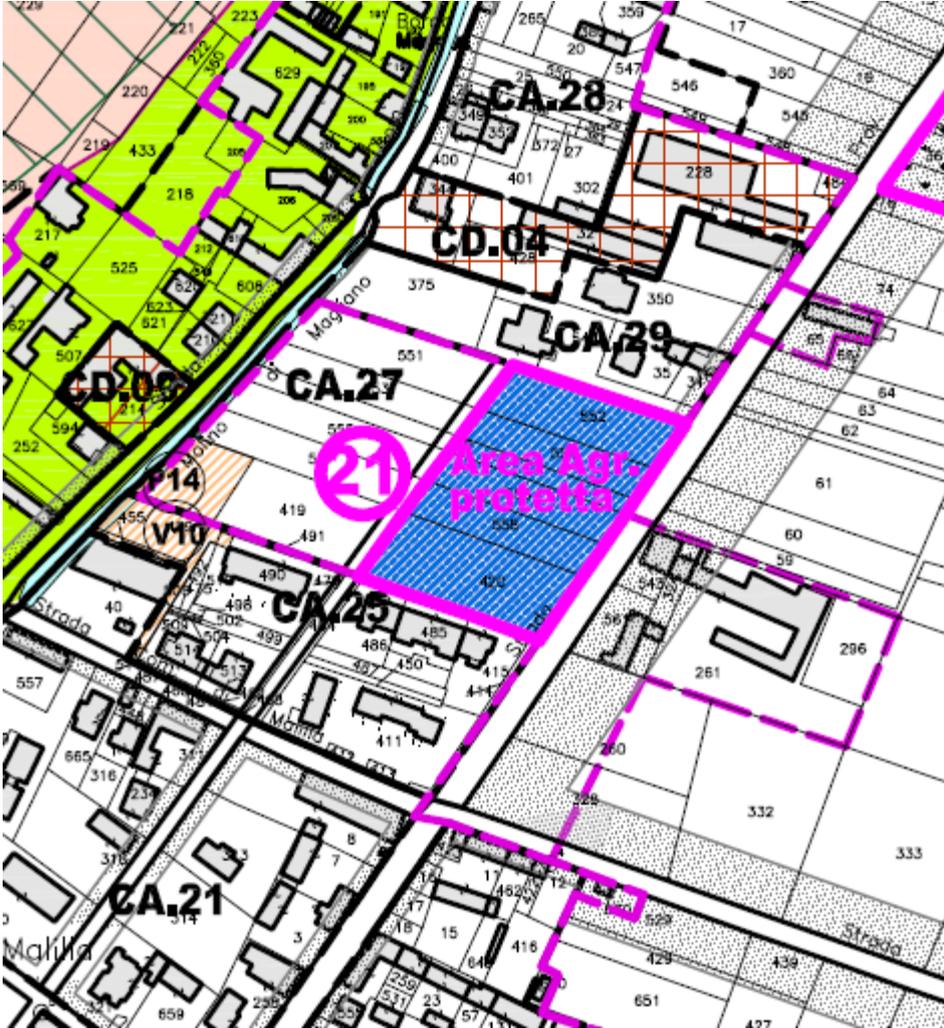
Classificazione geologica: parte in Classe I

Classificazione acustica: 3

**Descrizione della proposta di variante**

La proposta di variante prevede il cambio di destinazione d'uso da area per futuro ampliamento del centro abitato ad area agricola protetta. La superficie del cambio di destinazione risulta essere pari a mq.6.974.

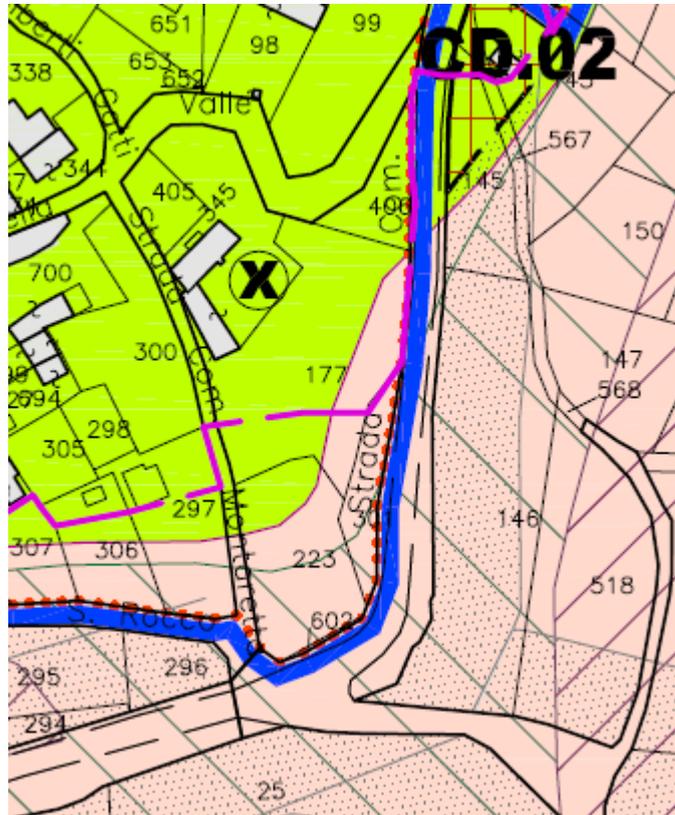
Di seguito viene allegata la tavola di raffronto con il PRGC vigente.



Proposta di variante 22

Oggetto: **modifica normativa relativa a fabbricato in centro storico**

Estratto tavola di variante:



**Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale**

Localizzazione: Concentrico, Via Cadorna

Identificativi catastali: foglio 12 mappali 405,406,345,177,301,223,602

Destinazione vigente: area residenziale di centro storico

Destinazione in variante: area residenziale di centro storico

Tipologia opere realizzabili in variante: ristrutturazione del fabbricato per struttura destinata a presidi socio sanitari

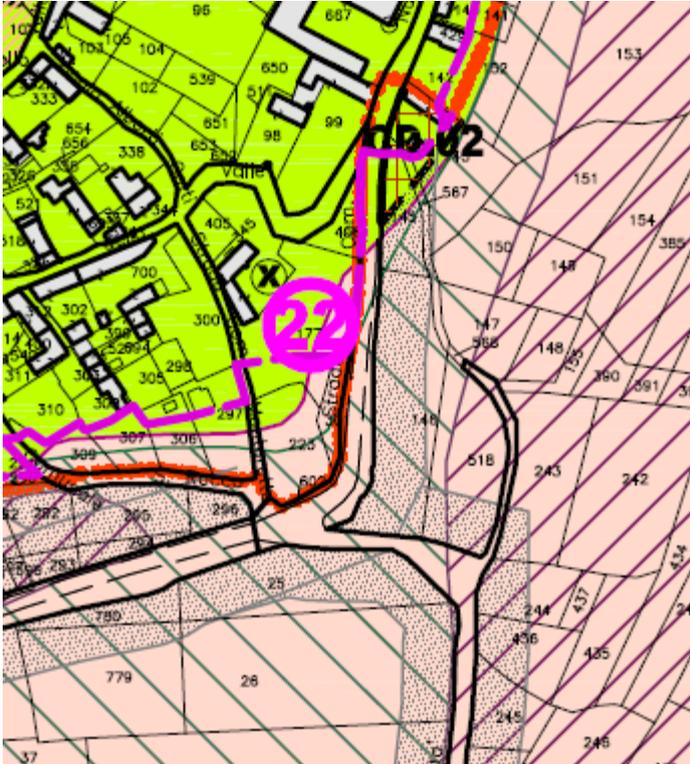
Classificazione geologica: Classe IIc – Pericolosità geomorfologica bassa o moderata. Aree idonee a nuovi insediamenti

Classificazione acustica: 1

**Descrizione della proposta di variante**

La proposta di variante prevede unan modifica alle norme di attuazione per il fabbricato in oggetto con il mutamento di destinazione d'uso da residenziale a residenziale per struttura destinata a presidi socio sanitari, in quanto il fabbricato è di proprietà della pensionato per anziani "soggiorno Alfieri" e verrà utilizzato per la realizzazione di residenze per anziani autosufficienti.

Di seguito viene allegata la tavola di raffronto con il PRGC vigente.



Proposta di variante 23

Oggetto: stralcio di area per futuri ampliamenti residenziali e inserimento di area agricola protetta

Estratto tavola di variante:



**Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale**

Localizzazione: Frazione Sant'Antonio, Strada Comunale Bricco

Identificativi catastali: foglio 6 mappali 166-299-298-64-481-278

Destinazione vigente: area per futuri ampliamenti del centro abitato

Destinazione in variante: area agricola protetta

Tipologia opere realizzabili in variante: area agricola

Classificazione geologica: parte in Classe I

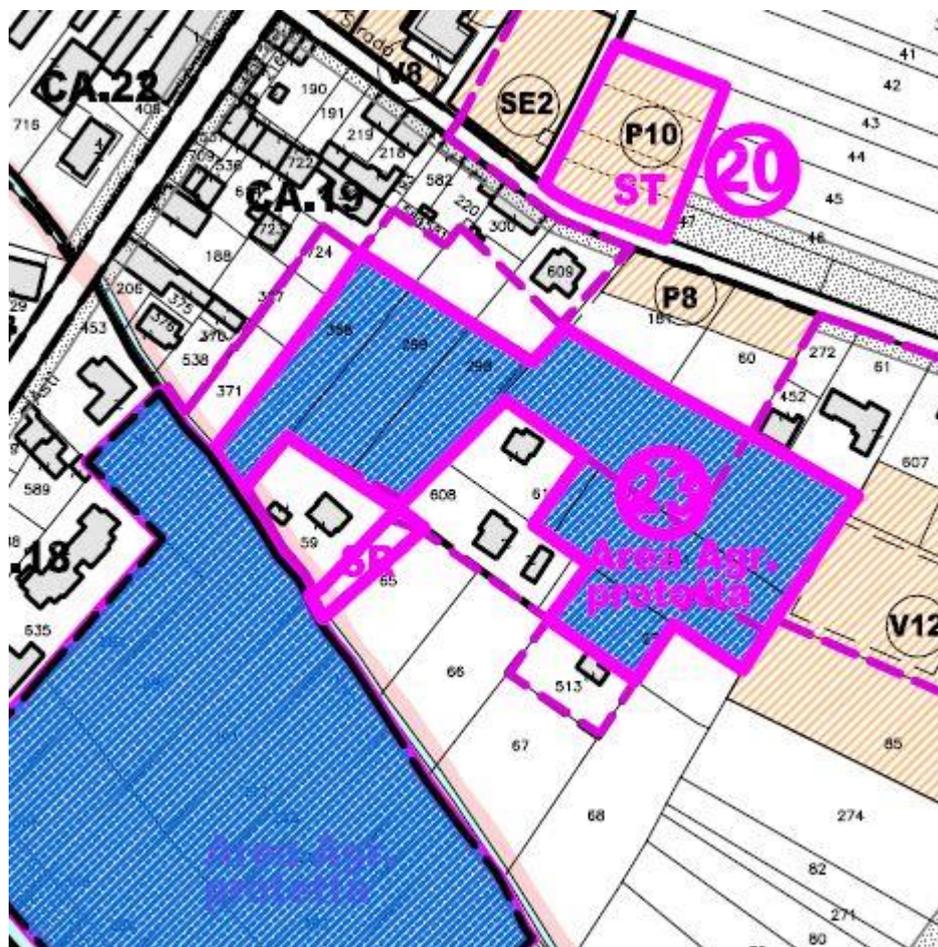
Classificazione acustica: 3

**Descrizione della proposta di variante**

La proposta di variante prevede il cambio di destinazione d'uso da area per futuro ampliamento del centro abitato ad area agricola protetta. La superficie del cambio di destinazione risulta essere pari a mq.15.773.

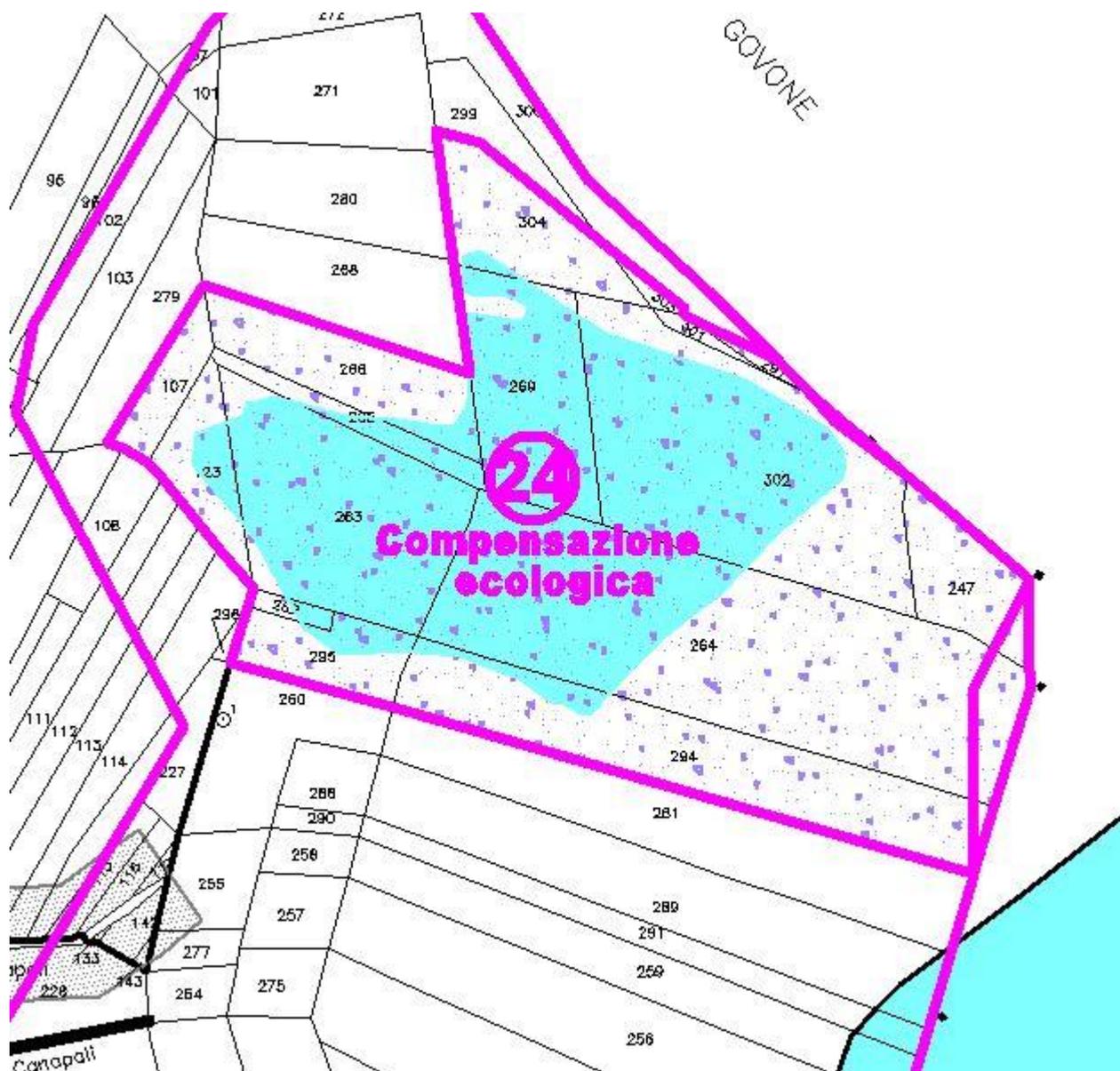
Contestualmente viene cambiata la destinazione d'uso del mappale 65 parte dall'area residenziale in area agricola per una superficie di 534 mq pari a 427mc in riduzione

Di seguito viene allegata la tavola di raffronto con il PRGC vigente.





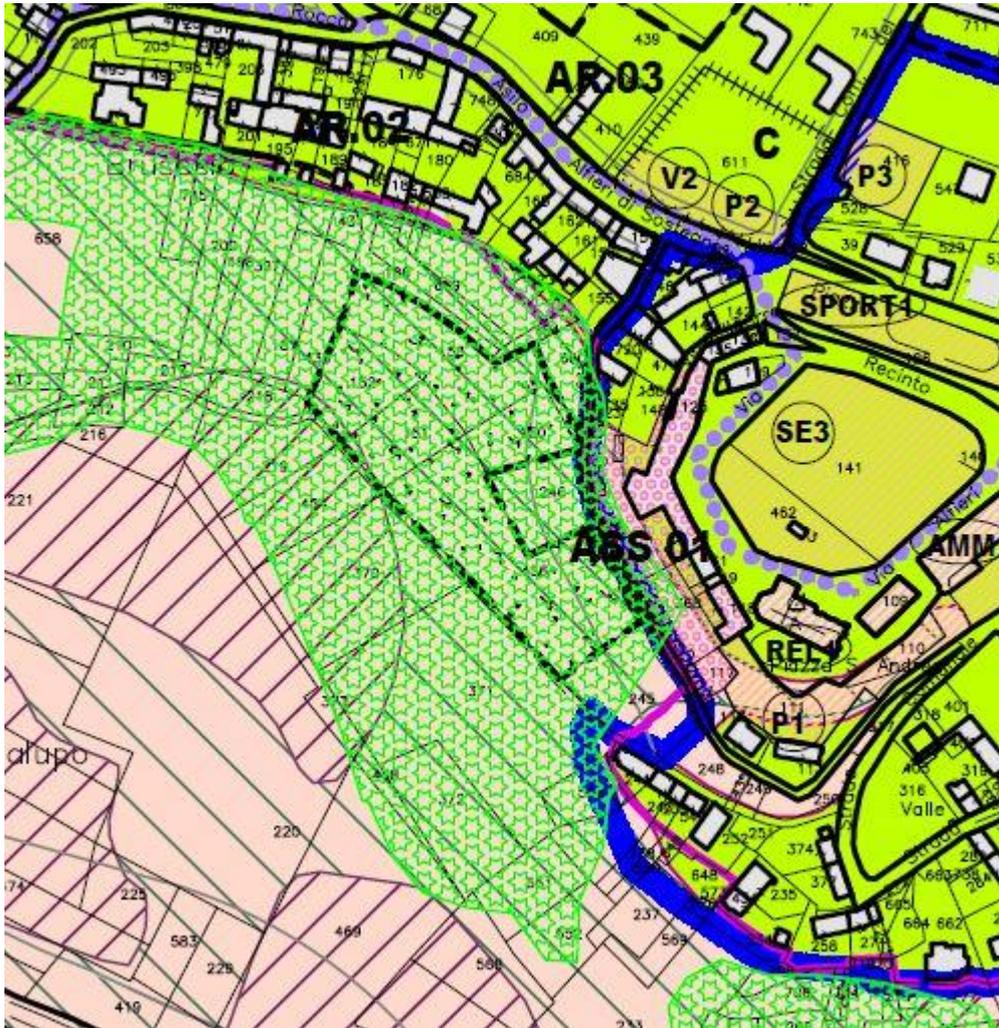
Di seguito viene allegata la tavola di raffronto con il PRGC vigente.



Proposta di variante 25

Oggetto: inserimento di area a compensazione ecologica

Estratto tavola di variante:



**Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale**

Localizzazione: Capoluogo, area boscata sottostante il concentrico

Identificativi catastali: foglio 12 mappali 150,151,152,153,456

Destinazione vigente: area agricola boscata

Destinazione in variante: area a compensazione ecologica

Tipologia opere realizzabili in variante: opere di compensazione ecologica

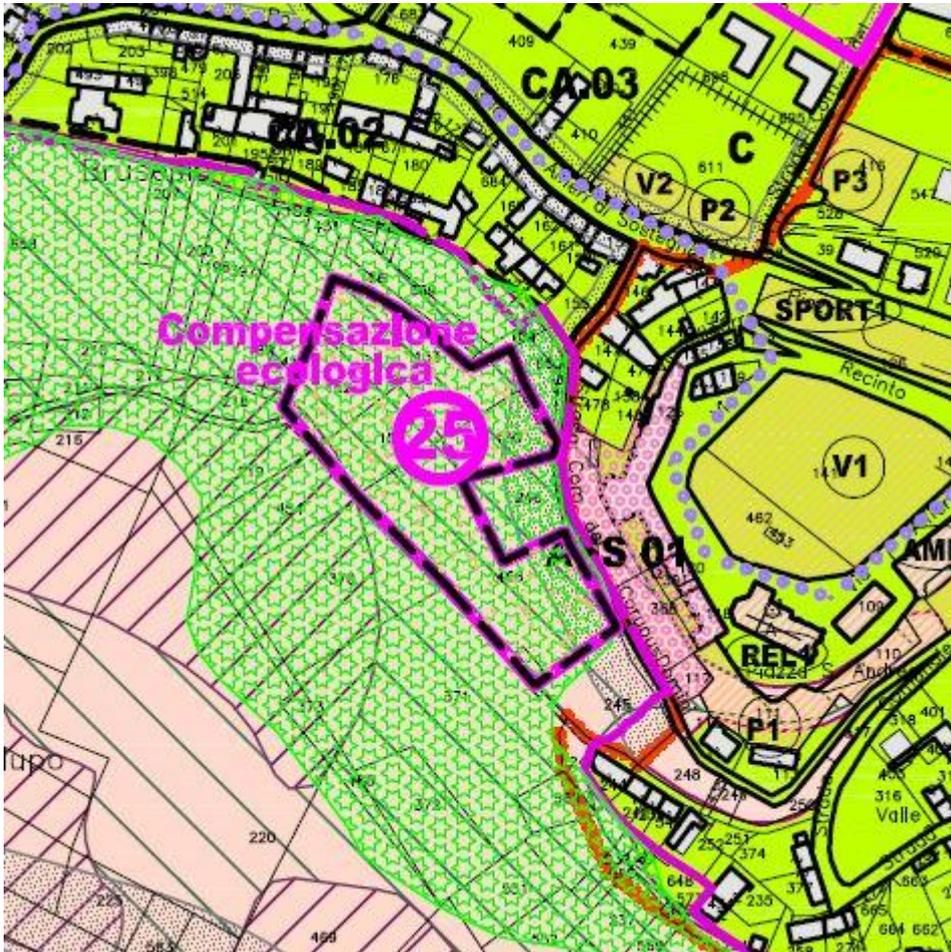
Classificazione geologica: parte in Classe IIIA-P

Classificazione acustica: 2

**Descrizione della proposta di variante**

La proposta di variante prevede l'inserimento di un'area a compensazione ecologica in corrispondenza di un'area boscata di proprietà comunale . La superficie del cambio di destinazione risulta essere pari a mq.8.377.

Di seguito viene allegata la tavola di raffronto con il PRGC vigente.



Oltre alle proposte di modifica sopra riportate, si sono apportate alcune modifiche normative. Le modifiche normative sono di seguito sinteticamente elencate:

- Adeguamento dei parametri edilizi riportati nel Regolamento edilizio approvato;
- Nel capitolo dedicato all'area agricola verranno specificate le distanze delle costruzioni nuove dalle strade (vicinali, comunali, provinciali, statali ed autostradali);
- Verranno aggiornate le norme commerciali alla normativa nazionale e regionale al fine di non creare contrasti;
- Verranno introdotte le specifiche inerenti il risparmio energetico;
- In centro storico verrà normata adeguatamente al contesto esistente la possibilità di realizzare garage interrati al fine di soddisfare il fabbisogno di parcheggi in tale area;
- Si è provveduto alla richiesta al gestore delle linee di alta tensione (Terna Rete Italia) dei tracciati e delle fasce di rispetto delle linee che attraversano il territorio comunale. Si provvederà pertanto alla modifica delle norme inerenti;
- Si provvederà all'adeguamento delle norme esistenti con la normativa vigente (es. permesso di costruire al posto di concessione edilizia, ecc...).
- Verrà eliminato l'obbligo di PEC per l'area indicata in cartografia con la sigla AR.27 e verrà sostituito con l'obbligo di permesso di costruire convenzionato con presentazione preventiva di uno studio planimetrico totale.
- Da una revisione degli elaborati del proposta di progetto preliminare è emerso che le norme di attuazione modificate con la variante parziale n.6 adottata nel Luglio 2014 non erano state riportate nel testo delle norme di attuazione che vengono quindi aggiornate

Di seguito invece vengono elencate le modifiche cartografiche che verranno apportate con la redazione delle tavole del progetto preliminare:

- inserimento del tracciato delle linee di alta tensione;
- modifica della denominazione di alcune aree a standard al fine di aggiornarle con la situazione attuale;

## CONSUMO DI SUOLO

L'art. 31 c. 10 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale regionale prevede che:

*“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”.*

Dalla data di adozione del PTR (Luglio 2011) il Comune di Magliano ha modificato il proprio strumento urbanistico con una variante Parziale nel 2014, pertanto la verifica in oggetto viene fatta sulla base di un consumo di suolo ammissibile pari al 3%

Il consumo di suolo viene conteggiato secondo le disposizioni legislative della Regione Piemonte approvate con DGR 34-1915 del 27.07.2015, pertanto vengono riportati i dati di riferimento per il Comune riportati nel rapporto del Monitoraggio Consumo di Suolo edizione 2015 in riferimento alla CSU:

- Superficie in ettari 950
- CSU (indice consumo di suolo da superficie urbanizzata, ha) 101 (10,61%)
- CSI (indice consumo di suolo da superficie infrastrutturata, ha) 15 (1,54%)
- CSR (indice consumo di suolo reversibile, ha) 5 (0,49%)
- CSC (indice consumo di suolo complessivo, ha) 121 (12,74%)

Ai sensi dell'art. 21 comma 10 del PTR il Comune di Magliano Alfieri non puo' consumare suolo in misura superiore al 3% della superficie già consumata (3% del CSU).

Pertanto la presente variante il Consumo di suolo non puo' essere superiore a

$$101\text{ha} \times 3\% = 30.300\text{mq}$$

Dalla tabella riportata di seguito per ogni proposta di variante è indicata la previsione di consumo di suolo espressa in mq per un totale di circa 30.299.

Tale verifica è stata effettuata considerando, come da accordi con il settore della Regione Piemonte copianificazione area sudovest sulla base delle nuove aree di impianto esterne alla perimetrazione del centro abitato.

Il consumo di suolo della presente variante puo' essere riassunto nella tabella sottostante:

Num. Della proposta di variante	Breve descrizione	mq
1	annullata	0
	annullata	0
2	annullata	0
	Inserimento area residenziale	1445
3	annullata	0
4	Inserimento area residenziale	0
5	Inserimento area residenziale	1683
6	Inserimento area residenziale	1360
7	Inserimento area residenziale	1207
	Inserimento area residenziale	876
	stralcio area residenziale	0
8	annullata	0
9	annullata	0
	annullata	0
10	perimetrazione area produttiva speciale	4250
11	inserimento area artigianale	12866
	inserimento area a verde privato	0
12	inserimento area residenziale	1268
	cambio dest. Urbanistica da residenziale a verde privato	-1224
13	Stralcio area residenziale	-1695
14	cambio dest. Urbanistica da residenziale a verde privato	0
15	Inserimento area residenziale	1460
	Inserimento area residenziale	1408
	Stralcio area residenziale	-227
	stralcio area per futuri ampliamenti	0
16	cambio dest. Urbanistica da residenziale a verde privato	0
17	Inserimento area residenziale	1622
18	Inserimento area residenziale	1000
19	Inserimento area residenziale	0
20	Inserimento area a standard	3000
21	stralcio area per futuri ampliamenti	0
22	modifica destinazione uso fabbricato	0
23	stralcio di area residenziale	0
	stralcio area per futuri ampliamenti	0
<b>TOTALE CONSUMO DI SUOLO (MQ)</b>		<b>30299</b>

La previsione di consumo di suolo prevista con tale variante, fermo restando i conteggi precedenti, è soddisfatta dai limiti regionali imposti.

$$30.299 < 30.300$$

## ELABORATI PROGETTUALI

La presente proposta tecnica del progetto definitivo della variante in questione, oltre che della presente relazione tecnica, consta dei seguenti elaborati urbanistici:

- Norme tecniche di attuazione datate Maggio 2020
- Tav. raffronto – Assetto generale in scala 1:5000 datata Maggio 2020
- Tav. 1 – Assetto generale in scala 1:25.000 datata Maggio 2020
- Tav. 2 – Assetto generale in scala 1:5.000 datata Maggio 2020
- Tav. 3 – Zona collinare in scala 1:2.000 datata Maggio 2020
- Tav. 4 – Zona pianeggiante in scala 1:2.000 datata Maggio 2020
- Tav. 6 – Vincoli in scala 1:5.000 datata Maggio 2020
- Tav. 7 – Previsioni di Piano Regolatore in rapporto al PPR
- Rapporto ambientale datato Maggio 2020
- Piano di monitoraggio datato Maggio 2020
- Analisi di compatibilità con il PPR datato Maggio 2020
- Relazione sulle osservazioni e controdeduzioni

E geologici:

- Relazione geologico tecnica sulle aree di nuova espansione urbanistica datata giugno 2015
- Relazione e normativa geologica datata giugno 2015
- Tav. 1 – carta degli scenari d'erosione attesi a seguito della realizzazione del nuovo argine fluviale in sinistra Tanaro in scala 1:10000 datata giugno 2015
- Tav. 2 – carta geomorfologica, dei dissesti, della dinamica fluviale e del reticolo idrografico minore in scala 1:10000 datata giugno 2015
- Tav. 3 – carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica in scala 1:10000 datata giugno 2015
- Tav. 4 – carta litotecnica e sezione geologica tipo in scala 1:10000 datata giugno 2015.