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: SINTESI NON TECNICA

DATA MAGGIO 2020

IL SINDACO

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

IL PROGETTISTA

studio gilardi
-alba
Via Accademia 7
tel. 0173-441408

1. PREMESSA

Il Comune di Magliano Alfieri è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale approvato dalla Regione Piemonte con Deliberazione di Giunta Regionale n. 19-4389 nell'anno 2001 modificato successivamente da 7 varianti ex. Art. 17 comma 5, una variante ex.Art.17 comma 12.

L'Amministrazione Comunale intende oggi promuovere una Variante Strutturale al Piano Regolatore comunale in quanto negli ultimi anni è stata rilevante sul territorio la richiesta di nuove edificazioni residenziali e, pertanto, ad oggi si riscontra la carenza di terreni edificabili alla quale si potrà ovviare solo individuando nuove aree.

Tale carenza è riscontrabile anche nelle richieste pervenute all'Ufficio Tecnico comunale da parte di privati cittadini per l'inserimento dei loro appezzamenti di terreno tra le aree edificabili.

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 13/07/2018 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

L'Amministrazione comunale, tramite la delibera dell'organo tecnico, ha deciso di procedere con la valutazione ambientale strategica per la variante in oggetto.

In data 24/04/2020 si è svolta la seconda seduta di copianificazione relativamente alla proposta tecnica di progetto definitivo della presente variante 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 sintesi non tecnica.

1.1 Contenuti e metodologia del Rapporto ambientale e VAS

Con la Direttiva Comunitaria 2001/42/CE è stata introdotta la procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) che costituisce un importante strumento per l'integrazione delle considerazioni di carattere ambientale nell'elaborazione e nell'adozione di piani e programmi.

Obiettivo di detta Direttiva è quello "di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e di contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione e dell'adozione di piani e programmi al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile, assicurando che, ai sensi della presente direttiva, venga effettuata la valutazione ambientale di determinati piani e programmi che possono avere effetti significativi sull'ambiente"

La VAS, dunque, è uno strumento di integrazione di valutazioni ambientali nei piani o programmi che possono avere effetti significativi sull'ambiente ed ha lo scopo di garantire una pianificazione urbanistica sostenibile; si prefigura come una risposta tecnica e non ideologica all'esigenza di perseguire uno sviluppo effettivamente sostenibile mediante limitazioni e direttive ambientali nel corso della pianificazione urbanistica.

Lo Stato Italiano, dopo essere stato sanzionato a causa di diversi procedimenti di infrazione, ha provveduto a recepire la Direttiva europea mediante il D. Lgs 152/2006 *"Norme in materia ambientale"*. Successivamente con il D. Lgs 4/2008 *"Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del D Lgs 152/06"*, ha emanato un nuovo testo, in cui disciplina contenuti e procedimenti della VAS, stabilendo un nuovo regime transitorio, in attesa degli adeguamenti di ciascuna regione. L'articolo 35 del D. Lgs 152/06, come riscritto dal D. Lgs 4/08, dispone infatti che, in attesa delle leggi regionali, trovano applicazione le norme sempre regionali al momento vigenti in quanto compatibili.

La Regione Piemonte in particolare prevede, ad oggi, una verifica di compatibilità ambientale, ai sensi della Circ. PGR n. 1/PET del 13 1 2003, esplicativa della Legge regionale 14 dicembre 1998, n. 40 recante "Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione" - Linee guida per l'analisi di compatibilità

ambientale applicata agli strumenti urbanistici comunali ai sensi dell'articolo 20 (B.U. n. 4 del 23 gennaio 2003).

La Regione in questa fase di transizione legislativa non ha ancora recepito normativamente il D.lgs.152/06 ed il successivo Dlgs 04/2008 e non ha quindi ancora raccordato le procedure della VAS a quelle della pianificazione urbanistica regionale regolate in base alla L.R.56/77. In fase transitoria, nel mese di maggio 2005, la Regione ha deliberato la DGR 9 giugno 2008, n. 12-8931 definita D.lgs. 152/2006 e s.m.i. “Norme in materia ambientale. Primi indirizzi operativi per l’applicazione delle procedure in materia di Valutazione ambientale strategica di piani e programmi” con la quale opera un primo raccordo procedurale con la normativa urbanistica.

Il Decreto legislativo 16 gennaio 2008 n.4 — Parte seconda Titolo II "LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA” stabilisce che:

"La valutazione ambientale strategica é avviata dall’autorità procedente contestualmente al processo di formazione del piano o programma e comprende, secondo le disposizioni di cui agli articoli da 12 a 18:

a) lo svolgimento di una verifica di assoggettabilità;

b) l’elaborazione del rapporto ambientale;

c) lo svolgimento delle consultazioni;

d) la valutazione del rapporto ambientale e gli esiti delle consultazioni;

e) la decisione;

j) l’informazione sulla decisione;

g) il monitoraggio.

La Regione Piemonte con Deliberazione della Giunta Regionale 9 giugno 2008, n.12-893 " D.lgs152/2006 e s.m.i. ”Norme in materia ambientale - Primi indirizzi operativi per l ’applicazione delle procedure in materia di Valutazione ambientale strategica di piani e programmi” ha stabilito i casi in cui la VAS deve essere effettuata e le diverse fasi della procedura di VAS compatibili con il suddetto Decreto legislativo e con la normativa regionale.

La VAS deve essere effettuata obbligatoriamente in caso di :

- Nuovi Piani regolatori comunali o intercomunali, loro Revisioni o Varianti Generali;
- Varianti strutturali ai sensi dell’art. 17 c.4, lett.a) della L.R. 56/77 s.m.i. come modificata dalla L.R. 1/2007.

Si deve invece procedere alla verifica preventiva di assoggettabilità a valutazione ambientale nel caso di :

- Varianti strutturali ai sensi della L.R. 56/77 s.m.i. come modificata dalla L.R. 1/2007 che non ricadano nei casi precedentemente definiti;

- Varianti parziali formate ed approvate ai sensi dell'art. 17 c.7 della L.R. 56/77 e s.m.i.;
- Piani particolareggiati con contestuale Variante al Piano Regolatore formati ed approvati ai sensi dell'art. 40, c.6 e 7 della L.R. 56/77 e s.m.i.;
- Varianti agli strumenti urbanistici comunali conseguenti all'applicazione di dispositivi legislativi alternativi alla L.R. 56/77 e s.m.i.;
- Strumenti Urbanistici Esecutivi in attuazione del PRGC nel caso in cui prevedano progetti sottoposti a procedure di VIA o di Valutazione di Incidenza, aree soggette ad interferenze con attività produttive con presenza di sostanze pericolose (D. lgs 334/1999 e s.m.i.) o aree con presenza naturale di amianto.

Il procedimento di VAS viene, dalla Regione Piemonte, sintetizzato secondo i seguenti passaggi:

a) verifica preventiva, ove necessario, della necessità di sottoporre a valutazione ambientale il piano o programma;

b) redazione di un rapporto ambientale;

c) eventuale consultazione di Stati o Regioni confinanti;

d) valutazione della compatibilità ambientale del piano o programma (valutazione del rapporto ambientale e delle risultanze delle consultazioni);

e) integrazione degli esiti della valutazione nel piano o programma;

f) informazione sul processo decisionale e sui suoi risultati;

g) monitoraggio degli effetti ambientali significativi derivanti dall'attuazione dei piani e dei programmi.

1.2 Elenco fonti dei dati utilizzati

Dati nazionali:

- ISTAT - Censimento generale della popolazione n. 15 del 2011;
- ISTAT - Censimento generale dell'agricoltura n. 6 del 2010.

Dati regionali:

- IREA (Inventario Regionale delle Emissioni in Atmosfera);
- SIT (Sistema Informativo Territoriale);
- ARPA (Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente del Piemonte);
- PTR (Piano Territoriale Regionale);
- PPR (Piano Paesistico Regionale);
- Piano di tutela ed uso delle acque;
- Piano di risanamento dell'aria;
- Piano delle risorse idriche.

Dati provinciali:

- PTCP (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale);
- SITA (Sistema Informativo Territoriale ed Ambientale);
- Piano Faunistico venatorio provinciale;
- Piano di azione per la riduzione del rischio di superamento dei valori limite ex art. 7 D.lgs. 4/08/1999;

Dati comunali:

- PRGC vigente;
- Relazione geologica allegata al PRGC vigente;
- Piano di Zonizzazione Acustica.

Altre fonti:

- S.I.S.I. srl (Società Intercomunale Servizi Idrici);
- CO.AB.SER. (ex Azienda Braidese Smaltimento Rifiuti);
- Egea spa (Ente Gestione Energia e Ambiente).

1.3 Riferimenti normativi

Direttiva europea 2001/42/CE “Valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull’ambiente”;
DPGR n. 16/R del 2001 “Disposizioni in materia di procedimento di valutazione di incidenza”;
D.lgs 152/2006 e smi “Norme in materia ambientale”;
D.lgs 4/2008;
Deliberazione della Giunta regionale n. 12-8931 del 2008 “Norme in materia ambientale – primi indirizzi operativi per l’applicazione delle procedure in materia di valutazione ambientale strategica di piani e programmi;
L.R. 40/98 “Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione”;
L.R. 19/2009 “Testo unico sulla tutela delle aree naturali e della biodiversità”.

2. CONTENUTI ED OBIETTIVI GENERALI DEL PIANO

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 alla 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 13/07/2018 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

I pareri pervenuti analizzando le aree in proposta di variante, per quanto di competenza e sulla base delle considerazioni eseguite sui contenuti della variante, arrivano alla conclusione che la variante in oggetto debba essere sottoposta a Valutazione ambientale strategica.
Il Comune di Magliano Alfieri ha trasmesso comunicazione di avvio della consultazione sul documento tecnico preliminare ai sensi dell'art. 13 c. 1 del D.Lgs 152/2006 ed ha proposto che la consultazione venisse svolta nell'arco temporale di 90 giorni, ex art. 13, c. 2, D.lgs 152/20006.

Nella fase di elaborazione del PRG si sono definiti gli obiettivi di interesse ambientale, applicati alle situazioni riscontrate sul territorio attraverso il quadro conoscitivo, distinti in generali e specifici.

Gli obiettivi ambientali generali di P.R.G. per la sostenibilità territoriale e la valorizzazione del paesaggio riguardano la programmazione di nuove azioni di difesa attiva del territorio naturale e del patrimonio storico artistico culturale.

Gli obiettivi ambientali generali per la sostenibilità territoriale e la valorizzazione del paesaggio sono articolati in obiettivi specifici come di seguito elencato:

- tutela e valorizzazione delle aree di qualità paesistico ambientale naturalistica ed il potenziamento del sistema del verde territoriale
- valorizzazione del ruolo delle aree rurali per la tutela ambientale e paesistica
- salvaguardia del sistema produttivo agricolo e della produttività dei suoli
- salvaguardia e interventi per la prevenzione del rischio idrogeologico (PAI)
- contenimento dell'inquinamento e minimizzazione dei rischi ambientali diffusi (inquinamento elettromagnetico, aria, acqua, rumore)
- interventi connessi all 'impiego di fonti di energia rinnovabili.

Gli obiettivi ambientali generali di P.R.G. per la qualificazione dello sviluppo urbano e del sistema dei servizi: riguardano l’aggiornamento delle previsioni insediative sulla base dei fabbisogni stimati, garantendo una equilibrata espansione dei centri abitati e la riqualificazione dei tessuti edilizi di più recente edificazione.

Gli obiettivi ambientali generali per la qualificazione dello sviluppo urbano e del sistema dei servizi sono articolati in obiettivi specifici come di seguito specificato:

- individuazione di aree di salvaguardia, in funzione di abitati, beni culturali ambientali, aree sensibili sotto il profilo paesistico ambientale
- tutela e valorizzazione del patrimonio storico-culturale addensato e disperso – centri storici – riconoscimento edifici vincolati
- soddisfacimento del fabbisogno abitativo locale con interventi di riorganizzazione delle previsioni di dettaglio all’interno del tessuto edilizio esistente e confermato, finalizzati ad una maggiore coerenza e funzionalità della struttura urbana – aree residenziali

- soddisfacimento del fabbisogno abitativo locale con previsioni edificatorie finalizzate ad interventi di qualificazione delle zone urbane di frangia e alla riqualificazione degli ambiti esterni di ricompattazione dell'abitato, con formazione di nuove centralità dotate di nuclei di servizi integrati con applicazione di criteri perequativi nell'attuazione delle aree di sviluppo residenziale – piani esecutivi convenzionati
- riassetto, funzionalizzazione e miglioramento delle aree a servizi di livello locale per il consolidamento dell'assetto urbano – servizi
- interventi per la qualificazione e il potenziamento di impianti di interesse generale di livello locale
- la qualificazione dell'accessibilità urbana e ai luoghi centrali e interventi di miglioramento della struttura viabile di livello urbano.

In seguito all'analisi della proposta tecnica di progetto definitivo e al rapporto ambientale sono pervenuti al Comune i seguenti pareri ambientali/urbanistici espressi dai soggetti interpellati nelle Conferenze 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 del rapporto ambientale.

2.1 SCENARIO IN ASSENZA DI PIANO

1. evoluzione territoriale in assenza del nuovo PRG

Il territorio di Magliano Alfieri è stato letto nella sua forma rappresentata e pianificata, che ha permesso di evidenziare con maggiore chiarezza le problematiche tecniche e organizzative del comune.

In prima fase di valutazione si sono quindi confrontate le problematiche con il sistema complessivo delle aree di maggior sensibilità ambientale e paesistica al fine di evidenziarne ricadute specifiche.

L'area di Magliano Alfieri, in relazione sia alla localizzazione geografica, vicino ad Alba, sia al significativo trascorso storico, è infatti interessata da diverse aree 'sensibili' già oggetto di specifiche tutele :

- aree di elevata valenza ambientale
- aree soggette a vincolo idrogeologico interessante la parte collinare a confine con i Comuni di Priocca, Castagnito e Castellinaldo d'Alba;
- fascia galasso (150 mt) ex L. 431/85 a limitrofa al Fiume Tanaro;
- aree con vegetazione arborea naturale;
- edifici di interesse storico-artistico evidenziati sulle tavole di Piano compresi negli elenchi del D.L. 29/10/1999 n° 490;
- Bene culturale ambientale ai sensi dell'art.24 L.R. 56/77 e s.m.i. coincidente con la perimetrazione del Centro Storico;

L'assenza di un nuovo piano regolatore comunale comporta principalmente una limitazione nell'espansione dell'abitato in quanto tale variante ha carattere prettamente residenziale.

Tale scenario comporta immancabilmente un non incremento dei servizi forniti che, nella situazione di crisi economica attuale, può evolversi addirittura in una diminuzione degli stessi (vedasi tagli all'edilizia ed all'organico scolastico, ai mezzi pubblici, ai servizi per gli anziani, ecc…).

E' palese che una diminuzione dei servizi offerti sul territorio comunale comporta un graduale spopolamento, nel lungo periodo; la scelta di un altro comune come residenza interessa presumibilmente prima la parte collinare del territorio (quella più a rischio spopolazione), poi il centro di Sant'Antonio e solo parzialmente i centri abitati minori.

3. QUADRO DEL CONTESTO TERRITORIALE DI RIFERIMENTO

3.1 Inquadramento territoriale

Il Comune di Magliano Alfieri è localizzato nella parte sud – orientale del Piemonte, presso Alba sulla Strada per Asti a 68 km dal capoluogo di Cuneo.

Questo comune, legato nella storia alla casata degli Alfieri di Asti, sorge a 328 metri di altitudine, con il suo grandioso castello, sulla sommità di una collina a sinistra del fiume Tanaro.

Il capoluogo è molto interessante sotto il profilo panoramico dominante la vallata del Tanaro. Lo sguardo, nelle giornate limpide, spazia sulle Langhe nord-occidentali ed abbraccia l'arco alpino, dalle Alpi Marittime al Monte Rosa.

Più degna di nota, sotto l'aspetto di molteplici attività imprenditoriali, è la sottostante frazione Sant' Antonio.

Per quanto riguarda l'economia agricola, ella parte pianeggiante si hanno colture di ortaggi, di cereali e di foraggi; buona è anche l'attività zootecnica.

Frutticoltura e viticoltura sono invece sviluppate nella parte collinare; le uve prodotte appartengono ai comprensori del Barbera d'Alba e del Nebbiolo d'Alba a D.O.C..

La chiesa parrocchiale del capoluogo è dedicata a S. Andrea.

Il territorio comunale denuncia una struttura tipicamente collinare e confina con i comuni di Castagnito, Castagnole Lanze (AT), Castellinaldo, Govone, Priocca e Neive. Consta di due frazioni principali: Sant’Antonio e Cornale la cui destinazione urbanistica prevalente è residenziale.

Vista dell'abitato di Magliano Alfieri

La superficie territoriale del Comune è di 3,53 kmq con struttura collinare. Il territorio è localizzato a 146 m s.l.m., mentre la collina più alta, ove è situata la casa comunale, è localizzata a 328 m s.l.m..

Il Comune è cartografato alla scala 1:25000 nella serie 25 (Castagnole Lanze) del foglio 193 sezione IV della Carta d'Italia dell'I.G.M.

Fa parte della denominazione geografica del Roero.

IL CONCENTRICO

L'abitato del concentrico di Magliano Alfieri ha oggi una vocazione prettamente residenziale. Racchiude gli uffici comunali e la Chiesa parrocchiale.

Vista aerea del concentrico

LA FRAZIONE SANT'ANTONIO

L'abitato della frazione Sant'Antonio ha caratteristiche residenziali, commerciali e di servizio; difatti in questa frazione sono locate le scuole materna ed elementare, la posta e la banca. La frazione è situata nella parte pianeggiante del territorio comunale ed è attraversata dalla Strada Statale n. 231.

Vista aerea della frazione Sant'Antonio

LA FRAZIONE CORNALE

L'abitato della frazione Cornale ha caratteristiche esclusivamente residenziali.

Vista della frazione di Cornale

IL TESSUTO RURALE CONNETTIVO E I NUCLEI MINORI

Ad eccezione quindi dei Centri Abitati principali la maggior parte del territorio ha vocazione agricola; sono presenti diversi nuclei minori come ad esempio San Bernardo.

LA VIABILITA'

Il Comune di Magliano Alfieri è situato nella parte nord-orientale della provincia, nella bassa valle percorsa dal fiume Tanaro, a confine con i comuni di Castagnito, Castagnole Lanze (AT), Castellinaldo, Govone, Priocca e Neive. I collegamenti stradali sono assicurati dalla strada statale n. 231 di Santa Vittoria, il cui tracciato corre all'interno della Frazione Sant'Antonio. L'autostrada più vicina è la A33 Asti - Cuneo, cui si accede dal comune di Castagnito, distante 6 km.Per il collegamento con la rete ferroviaria si può fare riferimento a due stazioni ferroviarie, quella di Asti a circa 24 km di distanza oppure quella più piccola di Alba a 15 km. L'aeroporto di Cuneo/Levaldigi dista 57 km;

quello di riferimento, posto nel capoluogo regionale, è a 89 km; per le linee aeree intercontinentali dirette, si utilizza l'aerostazione di Milano/Malpensa, a 176 km.

IL RETICOLO IDROGRAFICO

Il territorio comunale e' attraversato da un corso d'acqua principale: il Fiume Tanaro in corrispondenza del fondovalle che scorre in direzione ovest - est.
La parte pianeggiante del territorio comunale è interessata dall'attraversamento della Bealera del Molino di Magliano che si snoda all'interno dell'abitato della frazione Sant'Antonio e di un Rivo comunale.
Diversi impluvi e scoli d'acqua redimano l'acqua della collina del concentrico e della frazione San Secondo verso i corsi d'acqua secondari.

3.2 COERENZA INTERNA

Per valutare quindi i prevedibili impatti ambientali si è definita una matrice che mette in relazione gli obiettivi e le azioni di Piano, riferiti ai vari interventi previsti, con le componenti ambientali.
Gli interventi sono le proposte di P.R.G., già descritti in precedenza e rappresentati cartograficamente nelle tavole stesse del Piano.
Nella matrice sono evidenziate per righe le correlazioni obiettivi-azioni, mentre per colonna sono indicate le componenti ambientali.
Le componenti ambientali assunte nelle colonne sono:

- Atmosfera
- Ambiente idrico
- Suolo e sottosuolo
- Natura e biodiversità
- Rumore
- Paesaggio
- Patrimonio culturale
- Popolazione
- Traffico veicolare
- Rifiuti
- Energia

Le valutazioni degli impatti sono riportate nelle caselle di corrispondenza, con diversi tipi di analisi, non potendosi di fatto definire le varie situazioni come assolutamente positive o negative.

Sigla Impatto

P positivo: conseguimento attraverso le azioni proposte di uno o più obbiettivi del Piano, ricadute positive sulla componente ambientale considerata;

PP parzialmente positivo: parziale conseguimento degli obbiettivi (con bilancio costi-benefici positivo ma limitato da problemi esterni o sovraordinati o da impossibilità di attuazione completa);

PC positivo condizionato: conseguimento degli obbiettivi solo se le previsioni di piano sono correttamente gestite programmate e controllate nelle diverse fasi attuative;
I indifferente: conseguimento attraverso le azioni proposte di uno o più obbiettivi del Piano senza ricadute sulla componente ambientale considerata;
NM negativo mitigato: conseguenze di azioni indirizzate ad altri obbiettivi, per le quali si sono previste nel Piano compensazioni o mitigazioni adeguate in relazione agli impatti creati;
N negativo :conseguenze di azioni indirizzate ad altri obbiettivi, per le quali non si possono prevedere nel Piano compensazioni o mitigazioni adeguate.

Gli impatti vengono poi qualificati in termini di durata degli effetti come:
_ **(1)** a breve termine, ovvero i cui effetti saranno rilevabili dalla vigenza del Piano;
_ **(2)** a medio termine, ovvero i cui effetti saranno rilevabili nel primo quinquennio di vigenza del Piano;
_ **(3)** a lungo termine, ovvero i cui effetti saranno rilevabili solo nelle fasi di completamento del Piano o anche oltre.
Si valuta in alcuni casi anche l'effetto :
_ **(s)** sinergico ovvero legato ad azioni che solo ove operate insieme permettono di avere impatti positivi;
_ **(c)** cumulativo ovvero legato all'effetto maggiorativo (positivo o negativo) che possono avere alcuni impatti ove considerati insieme.

Completa la matrice il giudizio complessivo di criticità attribuito all'intervento; tale giudizio di criticità viene espresso quando si è in presenza di impatti non positivi che debbono essere oggetto di qualche misura di mitigazione.
Gli impatti completamente negativi sono ovviamente molto contenuti, essendo il processo del Piano, prevalentemente legato a scelte di livello comunale, e quindi per definizione non autolesive; tuttavia vi possono essere casi di opzioni che hanno dovuto subire l'imposizione di scelte sovra ordinate inerenti opere o di vincoli futuri o esistenti a fronte dei quali non è stato possibile operare compensazioni.
Infine il riferimento alle specifiche scelte di Piano che definiscono l'azione considerata.

Tali scelte sono espresse mediante il numero dell'articolo delle Norme di Attuazione che contiene le relative misure di mitigazione, dato che, in generale le azioni si attuano mediante disciplina prescrittiva o di indirizzo.

		Componenti ambientali o territoriali interessate												
N.	**Descrizione proposta**	**Atmosfera**	**Ambiente idrico**	**Suolo e sottosuolo**	**Natura e buidiversità**	**Rumore**	**Paesaggio**	**Patrimonio culturale**	**Popolazione**	**Traffico veicolare**	**Rifiuti**	**energia**	**Criticità**	**Riferimento scelte di piano**
1	Annullata													
2	Ampliamento di area residenziale	NM2	NM2	NM2	I	I	NM2	I	P2	NM2	NM2	PC2	*	Art. 5.4
3	Cambio di destinazione d'uso di area produttiva	NM2	NM2	NM2	I	I	NM2	I	P2	NM2	NM2	PC2	*	Art. 8.1
4	Ampliamento di area residenziale	NM2	NM2	NM2	I	I	NM2	I	P2	NM2	NM2	PC2	*	Art. 5.4
5	Ampliamento di area residenziale	NM2	NM2	NM2	I	I	NM2	I	P2	NM2	NM2	PC2	*	Art. 5.4
6	Ampliamento di area residenziale	NM2	NM2	NM2	I	I	NM2	I	P2	NM2	NM2	PC2	*	Art. 5.4
7	ampliamento di area residenziale e cambio di destinazione d'uso di area residenziale in area agricola	NM2	NM2	NM2	I	I	NM2	I	P2	NM2	NM2	PC2	*	Art. 5.4
8	Annullata													
9	Annullata													
10	Perimetrazione di area produttiva speciale	I	I	I	I	I	I	I	P2	I	P2	P2	*	Art. 6.3
11	inserimento di area artigianale industriale, Inserimento di area agricola protetta, inserimento di area a verde privato	NM3	NM3	NM3	I	I	NM3	I	P3	NM3	NM3	PC3	*	Art. 4.2 Art. 5.8 Art. 7.2
12	ampliamento di area residenziale e cambio di destinazione d'uso di area residenziale in area agricola	NM2	NM2	NM2	I	I	NM2	I	P2	NM2	NM2	PC2	*	Art. 5.4

		Componenti ambientali o territoriali interessate												
N.	**Descrizione proposta**	**Atmosfera**	**Ambiente idrico**	**Suolo e sottosuolo**	**Natura e buidiversità**	**Rumore**	**Paesaggio**	**Patrimonio culturale**	**Popolazione**	**Traffico veicolare**	**Rifiuti**	**energia**	**Criticità**	**Riferimento scelte di piano**
13	Stralcio di area residenziale	P2	P2	P2	P3	I	P2	I	I	I	I	I		Art. 5.4
14	Cambio di destinazione d'uso da area a residenziale a verde privato	P2	P2	P2	P3	I	P2	I	I	I	I	I		Art. 5.8
15	Ampliamento di aree residenziali e cambio di destinazione d'uso da area per futuri ampliamenti ad area agricola speciale	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I		Art. 5.4 Art. 7.2
16	cambio di destinazione urbanistica da residenziale a verde privato	P2	P2	P2	P3	I	P2	I	I	I	I	I		Art. 5.4
17	inserimento di area residenziale ed area a verde privato	NM2	NM2	NM2	I	I	NM2	I	P2	NM2	NM2	PC2	*	Art. 5.4 Art. 5.7
18	inserimento di area residenziale ed area a verde privato	NM2	NM2	NM2	I	I	NM2	I	P2	NM2	NM2	PC2	*	Art. 5.4 Art. 5.7
19	Annullata													
20	Inserimento di area a standard	I	I	PC1	I	I	I	I	I	I	I	I		Art. 5.3
21	stralcio di area per futuri ampliamenti residenziali e inserimento di area agricola protetta	P2	P2	P2	P3	I	P2	I	I	I	I	I		Art. 7.2
22	modifica normativa relativa a fabbricato in centro storico	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I		Art. 5.2
23	stralcio di area per futuri ampliamenti residenziali e inserimento di area agricola protetta	P2	P2	P2	P3	I	P2	I	I	I	I	I		Art. 7.2
24	Ins. di area a compensazione ecologica	P2	P2	P2	P3	I	P2	I	I	I	I	I		Art. 5.3
25	Ins. di area a compensazione ecologica	P2	P2	P2	P3	I	P2	I	I	I	I	I		Art. 5.3

3.3 COERENZA ESTERNA

Il PRG ha come oggetto d'indagine e pianificazione il territorio comunale di Magliano Alfieri; tuttavia, la redazione del Piano deve essere condotta tenendo in considerazione gli strumenti di pianificazione e programmazione sovraordinati, senza trascurare anche quanto previsto nei comuni contermini.

La pianificazione sovraordinata e di settore sarà considerata rispetto:

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

Di seguito si propone un primo elenco di strumenti di pianificazione che saranno valutati e confrontati con gli obiettivi e le scelte della variante del PRG di Magliano Alfieri e viene riportata una prima analisi dei principali strumenti di pianificazione sovraordinata, che incidono maggiormente sulla formazione del Piano.

Strumento di pianificazione sovracomunale	**Stato di attuazione**	**Integrazione con la variante in oggetto**
Piano territoriale Provinciale – PTP	Adottato con DCR n. 16-10273 del 16/12/2008	Strumento esterno sovraordinato di indirizzo per la pianificazione comunale che individua i sistemi delle tutele vincolanti
Piano Paesaggistico regionale – PPR	Adottato con DCR n. 233-1197535836 del 03/10/2017	Strumento esterno sovraordinato di indirizzo per la pianificazione comunale che individua i sistemi delle tutele vincolanti
Piano di Assetto Idrogeologico – PAI	Approvato con DPCM del 24/05/2001	Strumento esterno sovraordinato di vincolo per la pianificazione comunale
Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (provincia di Cuneo) – PTCP	Approvato con DCR n. 241-8817 del 24/02/2009	Strumento esterno sovraordinato di indirizzo e di vincolo per la pianificazione comunale
Piano regionale di Tutela delle acque	Approvato con DCR n. 117-10731 del 13/03/2007	Strumento esterno sovraordinato di indirizzo e di vincolo per la pianificazione comunale
Piano Faunistico venatorio 2003-2008	Approvato con DCP n. 10 del 30/06/2003	Strumento esterno sovraordinato di indirizzo e di vincolo per la pianificazione comunale
Piano di Azione Provinciale sulla Qualità dell'aria	Approvato con DCP n. 6 del 7/03/2005	Strumento esterno sovradimensionato che individua i provvedimenti previsti e finalizzati a contenere le immissioni dei principali inquinanti atmosferici

5. PREVISIONI DEL PIANO

Nella presente sintesi non tecnica da allegare agli elaborati della variante del Piano regolatore comunale è stata condotta un'analisi di coerenza degli obiettivi di piano sia con quelli di altri strumenti pianificatori o programmi sovraordinati, come il Piano Paesaggistico Regionale, il Piano Territoriale Provinciale ed il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, sia con gli strumenti pianificatori di uguale livello, ovvero i Piani regolatori dei comuni limitrofi.

Ai fini della valutazione dei potenziali impatti sulle diverse componenti ambientali si è ritenuto opportuno seguire la base matriciale di seguito elencata nella quale vengono esaminati, in funzione della matrice ambientale, gli obbiettivi di sostenibilità e le declinazioni proprie.

Nell'analisi in questione sono stati rappresentati, laddove ipotizzabili, gli eventuali impatti sulle matrici ambientali da parte delle proposte assoggettate a VAS, non tenendo in considerazione quelle risultate trascurabili nel corso dell'esame.

Di seguito è riportata una tabella in cui sono elencati i potenziali impatti rispetto alle principali matrici ambientali.

Matrici ambientali	Obiettivi di sostenibilità	Declinazioni obiettivi
Atmosfera	Migliorare la qualità dell'aria/mantenere il livello di qualità dell'aria esistente	Contenere l'emissione di gas climalteranti e inquinanti
		controllare la dispersione delle polveri di atmosfera
		controllare gli effetti di interferenza e accumulo rispetto alle situazioni adiacenti
Ambiente idrico	Ricondurre l'uso delle risorse rinnovabili entro i limiti e capacità di rigenerazione	Mantenimento/ miglioramento della qualità delle risorse idriche
Suolo e sottosuolo	Minimizzazione uso risorse non rinnovabili	Mantenimento e miglioramento qualità dei suoli, necessità bonifiche e controllo concentraz. sost. inquinanti
		minimizzazione della pericolosità idrogeologica, geomorfologica o della vulnerabilità delle aree urbanizzate
		Contenimento del consumo di suoli non urbanizzati ed infrastrutturali
Natura e biodiversità	Migliorare la qualità della vegetazione e l'habitat di specie animali /mantenere il livello di qualità esistente	Minimizzazione dell'impatto su aree a vegetazione spontanea, tratti a gerbido non precedentemente antropizzati
		Mantenimento dell habitat naturale delle specie animali selvatiche e minimizzazione dell'influsso antropico
		Mantenimento delle aree a verde all'interno dei nuclei abitati
Rumore	Contenimento dell'inquinamento acustico	rispettare i livelli di qualità previsti dal Piano di Classificazione Acustica
		contribuire agli obiettivi di qualità del Piano di Classificazione Acustica
Paesaggio	Mantenimento e miglioramento della qualità dei paesaggi	inserimento contestuale degli interventi e tutela diversità dei paesaggi e degli spazi aperti
Patrimonio culturale	Mantenimento e miglioramento della qualità del patrimonio culturale	Valutare interferenze visive, visuali con il patrimonio culturale
Popolazione	Mantenimento degli equilibri sociali e dell'identità dell'insediamento abitato	Salvaguardia degli insediamenti esistenti con il mantenimento del baricentro demografico esistente
Traffico veicolare	Incremento della sostenibilità del sistema della mobilità	razionalizzare la gerarchizzazione delle infrastrutture della mobilità
		adeguare rete stradale asservita all'opera prevista
		potenziare sistema dei parcheggi
		contributo / sostegno delle politiche dei trasporti
Rifiuti	Ottimizzazione dell'uso e della gestione di sostanze e rifiuti anche pericolosi/inquinanti nel rispetto dell'ambiente	ottimizzare la gestione dei materiali di demolizioni, sbancamenti: reimpiego materiali
		Controllare la produzione, le tipologie, i quantitativi di rifiuti, individuando e predisponendo appositi ambiti di raccolta
Energia	Minimizzare uso risorse rinnovabili/ non rinnovabili	Contenimento consumo carburante
		Contenere il fabbisogno energetico / Efficienza dell'utilizzo energetico complessivo progettazione con criteri di architettura bioclimatica

6. AZIONI DI PIANO

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 le estensioni delle proposte di variante n.2, n.3, n.11 e n.18.

Le 21 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.

La variante risulta essere di carattere strettamente residenziale, in quanto 19 delle 23 proposte di variante riguardano l'edilizia residenziale, un inserimento di una nuova area a standard, una proposta riguarda aree per attrezzature turistico ricettive e due proposte riguardano aree artigianali – industriali.

In questi anni all'interno del Comune si è evidenziata la necessità di una riflessione generale sul futuro di Magliano: a fronte di una dinamica demografica in aumento, nel comune si stanno progressivamente esaurendo l'offerta di aree residenziali, da una parte, e di possibilità imprenditoriali, dall'altra.

Pertanto il PRG intende puntare su un progetto complessivo dell'area basato sui seguenti punti:

- individuare una normativa specifica in grado di agevolare il recupero e la riqualificazione del tessuto urbanistico;
- incentivare il recupero di ambienti già esistenti e costruiti (bassi fabbricati, sottotetti, residui agricoli, ecc…)
- iniziare un processo di riqualificazione degli spazi pubblici
- favorire l'insediamento di attività commerciali, anche di vicinato, al fine di rendere il concentrico più vivo
- migliorare la viabilità pedonale.

7. VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI

All'entrata a regime della presente variante, le varie azioni di Piano scelte creeranno delle trasformazioni delle componenti ambientali. Nella relazione del rapporto ambientale vengono individuate queste potenziali trasformazioni e, qualora per le azioni scelte si prevedono potenziali impatti negativi significativi sull'ambiente, saranno previste misure per ridurre tali impatti.

7.1 ANALISI DEGLI IMPATTI NEGATIVI ED INDIVIDUAZIONE DEGLI INTERVENTI DI MINIMIZZAZIONE E MITIGAZIONE

Gli impatti negativi sono approfonditi nelle schede di seguito riportate, dove sono indicati anche i principali interventi che il Piano ha recepito nel progetto urbanistico e/o nelle NTA per minimizzare tale impatti. Gli impatti sono stati analizzati per quelle azioni di Piano che hanno riportato dei valori negativi ovvero per la realizzazione di nuove aree residenziali o per l'ampliamento di quelle esistenti.

Componente ambientale : atmosfera	
•	Ridurre le emissioni di gas climalteranti e inquinanti
•	Controllare la dispersione delle polveri in atmosfera

Descrizione dell'impatto

La realizzazione di nuovi ambiti edificati, in particolare quelli a destinazione residenziale, determina inevitabilmente un incremento delle emissioni in atmosfera di gas inquinanti derivanti dai processi di combustione (riscaldamento degli ambienti, produzione di acqua calda, ecc.) dall'utilizzo di condizionatori e dal traffico potenzialmente indotto.
I principali inquinanti connessi a tale azione sono NOx, PM10.

Azioni di mitigazione

Nel Piano sono previste alcune azioni di mitigazione, quali:

- Realizzazione di edifici che necessitano di minori quantitativi energetici
- Promozione della produzione di energia rinnovabile

Dall'attuazione di queste azioni derivano i seguenti risvolti normativi:
- obbligo del rispetto delle disposizioni in materia di risparmio energetico derivanti dall'applicazione della D.C.R. 11 gennaio 2007, n. 98-1247 "Attuazione della L.R. 7 aprile 2000, n. 43 (Disposizioni per la tutela dell'ambiente in materia di inquinamento atmosferico) Aggiornamento del Piano regionale per il risanamento e la tutela della qualità dell'aria, a sensi degli artt. 8 e 9 del D.lgs. 4 agosto 1999, n. 351. Stralcio di Piano per il riscaldamento ambientale e il condizionamento".
- Installazione sugli edifici residenziali realizzati nelle aree di nuovo impianto o di trasformazione di impianto fotovoltaico in grado di coprire una potenza minima di 1kW per unità abitativa.

Come azioni compensative dell'impatto si prevede:
- incremento della dotazione di piante d'alto fusto da impiantare negli spazi verdi, sia pubblici, sia privati;
- potenziamento della rete di trasporto pubblico al fine di limitare l'utilizzo eccessivo delle auto private.

Componente ambientale : ambiente idrico	
•	Mantenimento / miglioramento della qualità delle risorse idriche

Descrizione dell'impatto

La realizzazione di nuovi ambiti edificati comporta una serie d'impatti negativi sulla componente acqua:
- incremento dei consumi idrici;
- produzione di reflui da trattare;
- inquinamento della falda superficiale, sia per infiltrazione nel suolo di inquinanti, sia per intercettazione durante i lavori di scavo;
- impermeabilizzazione del suolo.

Azioni di mitigazione

Gli impatti segnalati dovranno essere minimizzati o evitati del tutto mediante i seguenti interventi:
- recupero delle acque piovane per usi non potabili;
- trattamento delle acque di prima pioggia;
- obbligo di collegamento delle nuove edificazioni al sistema fognario comunale;
- limitazione alla realizzazione di piani interrati nelle zone caratterizzate da falda poco profonda;
- previsioni di elevate percentuali di suolo permeabile nelle aree di nuova edificazione.

Componente ambientale : suolo e sottosuolo	
•	Contenere il consumo di suolo non urbanizzato ed infrastrutturato

Descrizione dell'impatto

La realizzazione di nuovi insediamenti comporta inevitabilmente il consumo di suolo.
Va rilevato che, della superficie interessata dalle nuove edificazioni solo una parte viene definitivamente impermeabilizzata, mentre una parte significativa sarà trasformata in aree prevalentemente destinate a verde, sia pubblico, sia privato.

Azioni di mitigazione

Per quanto riguarda le superfici da mantenere permeabili, nelle aree di insediamento, viene previsto un rapporto di permeabilità (quoziente tra superficie non pavimentata e superficie fondiaria) pari ad almeno 50%.
In tutte le aree di nuovo impianto, di completamento e di trasformazione dovrà essere verificata l'invarianza idraulica prevedendo la predisposizione dei volumi d'invaso a compensazione delle impermeabilizzazioni del suolo.
Per gli interventi di nuova urbanizzazione o di trasformazione urbanistica deve essere prevista una rete di drenaggio delle acque meteoriche ed eventuali vasche di laminazione, in modo da garantire l'invarianza idraulica. Ogni nuovo intervento da realizzarsi dopo l'approvazione della presente variante dovrà garantire una quota parte di superficie drenante in caso di impermeabilizzazioni del suolo. Viene inserito in Normativo un apposito comma relativa alle tipologie di materiali da utilizzare e ai rapporti minimi di superficie drenante, con specifica normativa per le pertinenze degli edifici ad uso produttivo

Componente ambientale : natura e biodiversità	
•	Minimizzazione dell'impatto su aree a vegetazione spontanea, tratti a gerbido non precedentemente antropizzati
•	Mantenimento dell'habitat naturale delle specie animali selvatiche e minimizzazione dell'influsso antropico

Descrizione dell'impatto

Le nuove aree di espansione dell'abitato sono previste su aree agricole attualmente utilizzate per la maggior parte della loro estensione a vigneto, frutteto o orto privato. Non sono interessate da tali modifiche aree occupate da prati stabili o da vegetazione boschiva.
Tali aree sono, inoltre, molto povere per quanto concerne la presenza di specie faunistiche; ciò è dovuto soprattutto all'assetto colturale, oltre che alla vicinanza con il centro abitato.
Tale aspetto riduce fortemente l'impatto sulla componente ambientale presa in considerazione.

Azioni di mitigazione
La sottrazione del valore ecologico delle aree agricole interessate dalla nuova edificazione sarà compensato dalla previsione di aree a verde, sia pubblico che privato, da destinare all'impianto di vegetazione arborea ed arbustiva.
La messa a dimora di specie arboree e arbustive nelle aree interessate dalla presenza di nuovi insediamenti, dovrà avvenire con specie autoctone con caratteristiche ecologiche conformi alle condizioni stazionali, da valutare caso per caso. Se non diversamente specificato deve essere previsto l'impianto di 1 albero/100 mq e 3 arbusti/50 mq.
Nei casi specificatamente indicati nelle schede d'area è previsto il recupero della vegetazione d'alto fusto esistente nelle aree interessate dalla nuova edificazione.
Una norma specifica è stata introdotta per il verde delle aree a parcheggio. E' stata prevista una dotazione minima di un albero ogni 6 posti auto. Nei parcheggi con superficie superiore a 200 mq è prevista una dotazione minima di verde di pertinenza di 5 mq ogni 15 mq di parcheggio. Inoltre, il 50% della superficie a verde deve essere piantumata con vegetazione arborea ed arbustiva. Il 30% della vegetazione arborea deve essere rappresentata da individui di grande taglia.
Nei parcheggi di superficie superiore o uguale a 1000 mq, la continuità degli spazi occupati dai mezzi deve essere intervallata da fasce di superficie a verde piantumata con vegetazione arborea ed arbustiva con sesto impianto irregolare.
Vengono inserite in normativa relativamente alle aree a verde privato o pubblico le seguenti prescizioni . In sede di progettazione :

- dovrà essere valutata la necessità di piantumare fasce di vegetazione arborea arbustiva a confine delle aree di trasformazione, la realizzazione di quinte arboree arbustive dovrà essere prevista in caso di nuovi edifici che si interfaccianocon ambiti agricoli integri;
- si deve prediligere la scelta di specie autoctone arbustive ed arboree a chioma ampia e crescita veloce escludendo specie esotiche o di esclusivo valore ornamentale
- per la fase di cantiere si richiede di adottare tutte le precauzioni possibili per non trasferire in loco terreni di riporto o suolo fertile contenente semi di specie alloctone invasive

In planimetria di PRGC sono state indicate le aree boscate e viene inserito un apposito capitolo delle Norme Tecniche di attuazione in cui vengono elencati gli interventi possibili in talli aree

Componente ambientale : paesaggio	
•	Inserimento contestuale degli interventi e tutela diversità dei paesaggi e degli spazi aperti

Descrizione dell'impatto

L'inserimento di nuove aree produttive sul territorio interferisce con i caratteri visuali e percettivi del paesaggio comunale in zona collinare.

Azioni di mitigazione

Sono state previste per le singole zone urbanistiche azioni specifiche per ridurre l'impatto visuale sul paesaggio.

Più in generale per le nuove aree residenziali collinari deve essere prevista mediante SUE, la verifica del corretto inserimento paesaggistico-ambientale mediante un approfondimento specifico.

Viene riportato per le aree residenziali, produttive e turistico ricettive in normativa un apposito riferimento agli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia" ed agli "indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale" approvati con d.g.r. n. 30-13616 del 22/03/2010.

Le proposte di variante n. 6,7,15,17 riguardanti aree ricadenti in aree rurali di specifico interesse paesaggistico e relazioni visive tra insediamento e contesto dovranno essere vagliate dalla commissione locale del paesaggio utilizzando una tipologia edilizia tradizionale

Componente ambientale : rifiuti	
•	Controllare la produzione, le tipologie, i quantitativi di rifiuti, individuando e predisponendo appositi ambiti di raccolta

Descrizione dell'impatto

La realizzazione di nuovi edifici e l'insediamento di nuova popolazione ed attività potrà incrementare la produzione di rifiuti (in particolare della quota indifferenziata) e l'uso di sostanze ad alto impatto ambientale.

Azioni di mitigazione

Nei nuovi insediamenti si dovranno prevedere, su aree private, apposite superfici da riservare al posizionamento dei contenitori adibiti alla raccolta domiciliare dei rifiuti. Queste dovranno essere dotate di arredo verde con funzione di filtro e mitigazione visuale, dimensionate in base al carico urbanistico previsto dall'intervento, in accordo con le specifiche modalità previste dalla DGR n. 32-13426 del 1.3.2010. L'area dovrà essere munita di sistema di trattamento delle acque di prima pioggia e dovrà essere accessibile dalla via pubblica.

Nella progettazione degli edifici si dovranno utilizzare, per quanto possibile, materiali riciclabili e a basso impatto ambientale.

Componente ambientale : energia	
•	Contenimento consumo di carburante
•	Contenere il fabbisogno energetico / efficienza dell'utilizzo energetico complessivo progettazione con criteri di architettura bioclimatica

Descrizione dell'impatto

La costruzione di nuovi edifici produce un generale incremento di consumi energetici (elettricità e combustibili). Tali consumi saranno correlati alle necessità di riscaldamento invernale, rinfrescamento estivo, produzione di acqua calda sanitaria, illuminazione, funzionamento degli impianti installati negli edifici.

Azioni di mitigazione

In sede di progettazione degli edifici bisognerà incentivare l'applicazione dei criteri della "casa passiva", oltre che incentivare l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile (solare fotovoltaico, solare termico, utilizzo di lampade a basso consumo (anche per l'illuminazione pubblica).

Sempre in sede di progettazione degli edifici occorrerà prevedere idonei sistemi per ridurre il surriscaldamento degli ambienti e la necessità di rinfrescamento estivo.

7.2. OPERE DI COMPENSAZIONE ECOLOGICA

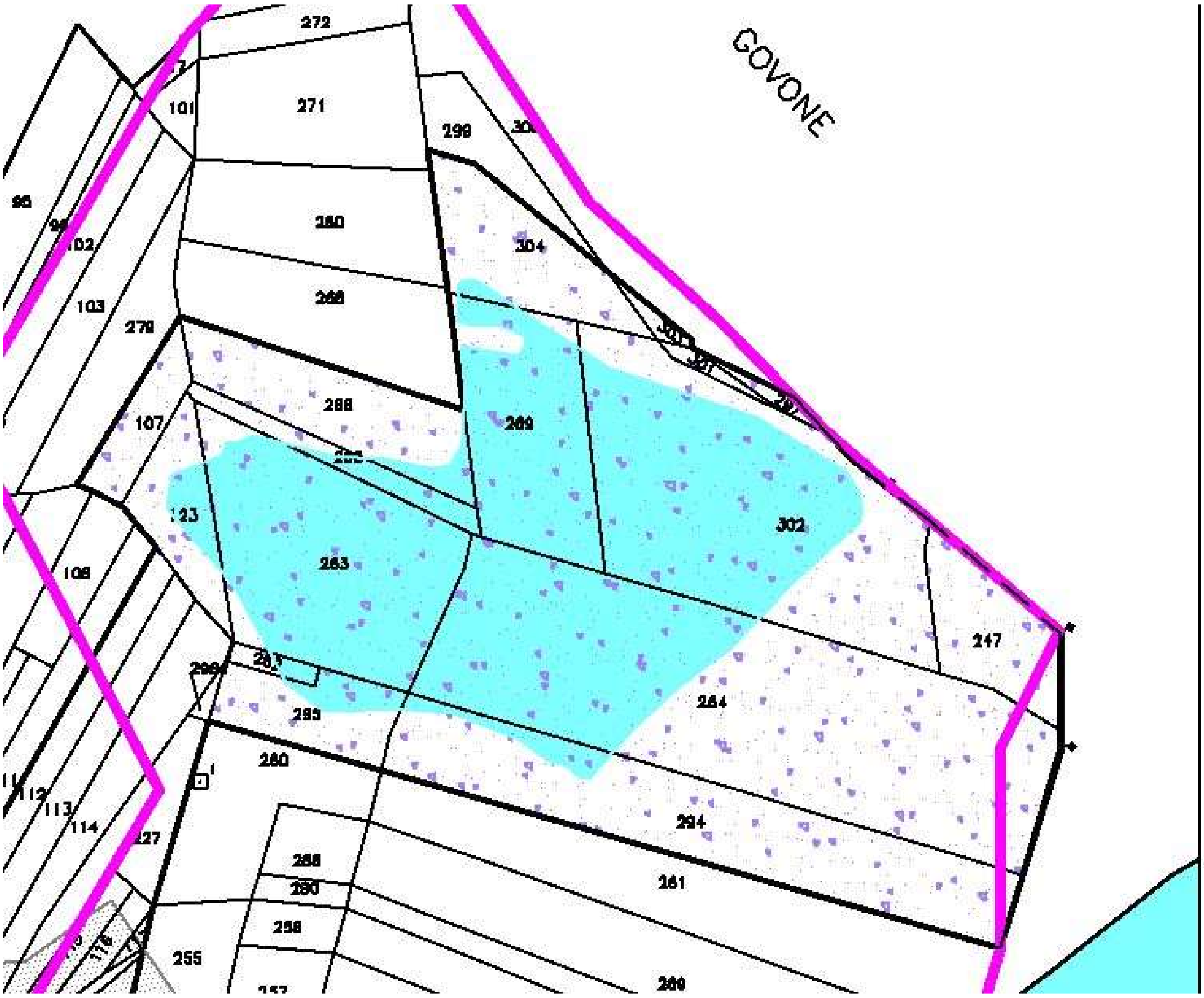
Nella presente variante al PRGC le aree che interessano porzioni di terreno di Classe di uso del suolo I o II sono le seguenti:

- proposta di variante n.10	mq. 4.250
- proposta di variante n.11	mq. 12.866
- proposta di variante n.12	mq. 44
- proposta di variante n.15	mq. 2.641
- proposta di variante n.20	mq. 3.000
Totale	mq. 22.801

Pertanto, ai sensi dell'art. 31 comma 9 del Piano Territoriale Regionale sono necessarie opportune opere di mitigazione e compensazione.
Le opere di compensazione ecologica prevista dalla presente variante, descritte nelle successive schede di proposta di variante n.24 e n.25 sono normate dall'articolo delle Norme Tecniche di attuazione 4.8.

Miglioramento ecologico dell'Oasi dei Canapali e recupero aree limitrofe – proposta 24

La seconda area individuata si trova nella piana del Tanaro, a poca distanza dal fiume. In loco viene conosciuta come oasi dei Canapali, originariamente un sito di cava di ghiaia poi parzialmente riconvertito a lago e bonificato.
Tale area risulta essere punto di sosta per gli uccelli migratori e habitat per una serie di specie di uccelli acquatici.
La parte evidenziata in mappa risulta essere già stata bonificata con la realizzazione del lago e delle sponde. Su tale area, di dimensione pari a 51.145mq, dovranno essere effettuati degli interventi di rinaturalizzazione volti a garantire il miglioramento e il potenziamento delle connessioni ecologiche esistenti con la pulizia delle parti esterne al lago per la rimozione delle specie arbustive non autoctone e la pulizia dagli arbusti. Viene prevista la sistemazione degli edifici in legno per l'avvistamento degli uccelli e il loro rifacimento in quanto danneggiati dall'umidità. Viene prevista la creazione di una viabilità pedonale interna alla recinzione per la movimentazione e il controllo della stessa, spesso oggetto di atti di vandalismo.


COVONE

Miglioramento selviboschivo dell'area boscata sottostante il capoluogo

La prima area individuata come zona in cui sono da realizzarsi le opere di mitigazione risulta essere la parte boscata di proprietà comunale al di sotto del centro abito di Magliano capoluogo. Tale area boscata, individuata nel PPR e censita a catasto ai foglio 12 mappali 150,151,152,153,246, 456 risulta del tutto inutilizzata e a crescita incontrollata, soggetta a moderati fenomeni franosi. Si ritiene necessario che, come opera di compensazione ecologica della presente variante debbano essere individuati nell'area degli interventi di miglioramento boschivo e lotta alle specie vegetali esotiche ed infestanti. L'area in oggetto risulta avere un'estensione pari a mq.8.377 e risulta essere individuata in cartografia di piano e visibile nella ortofoto sottostante

8.ANALISI AMBIENTALE DELLE PROPOSTE DI VARIANTE

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:

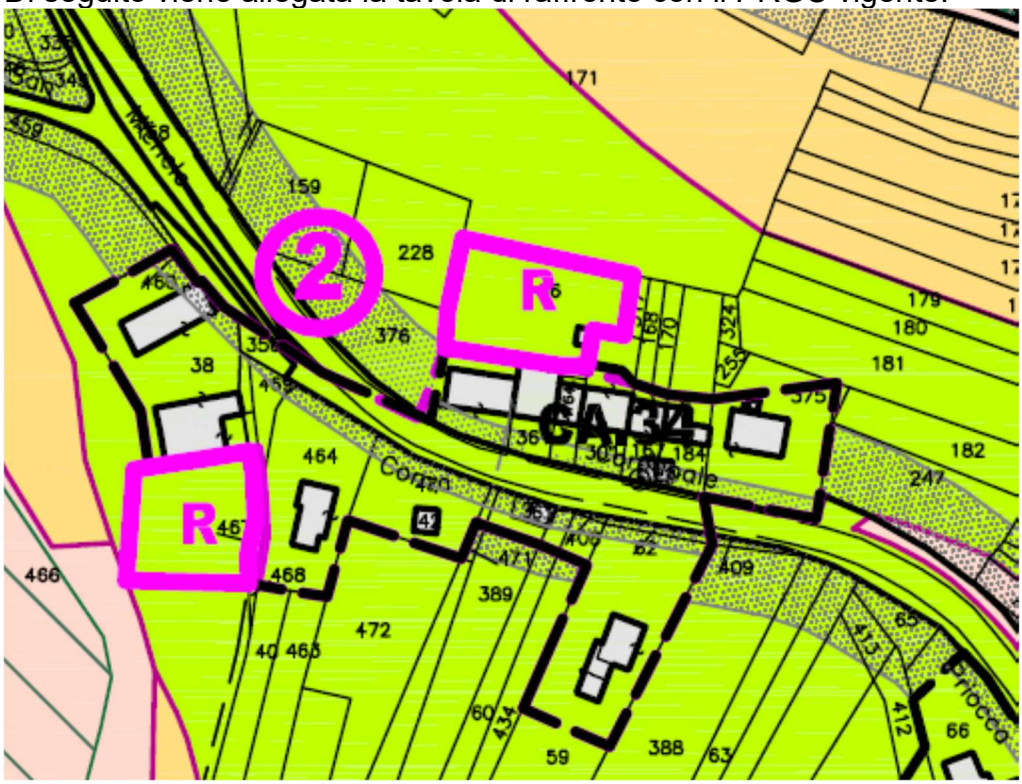
Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale

Localizzazione: San Bernardo
Identificativi catastali: foglio 11 mappali 399 e 400
Destinazione vigente: 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

La proposta di varante 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.

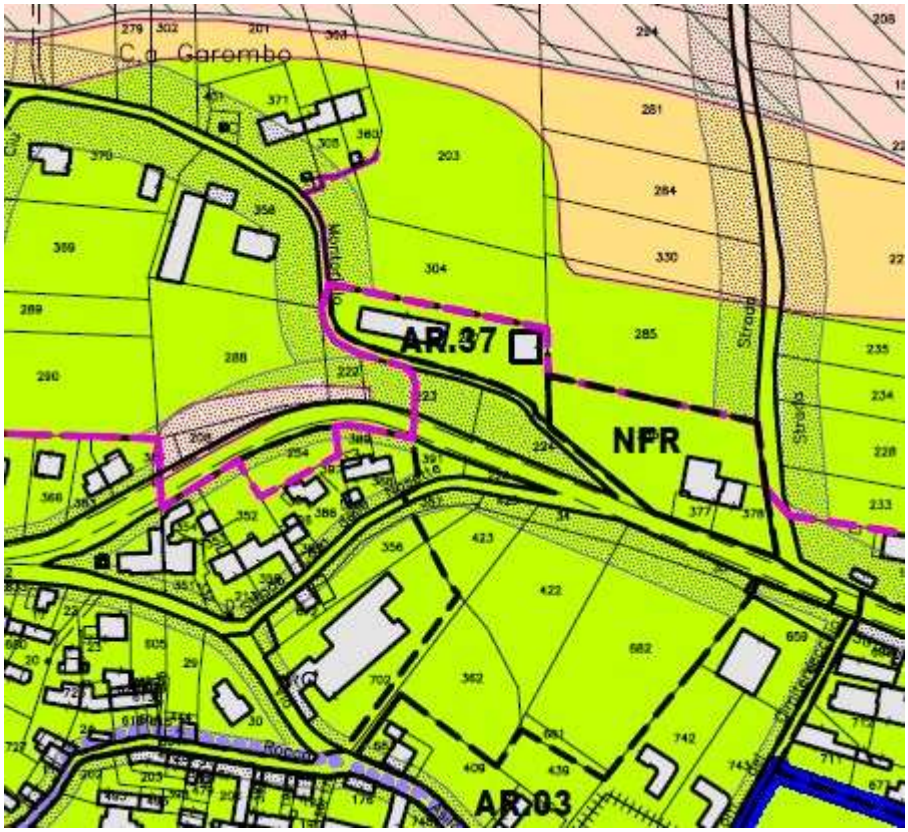


Corografia relativa alla proposta di Variante 2

Fotografia relativa alla proposta di Variante 2

Componente ambientale	Azioni di mitigazione e compensazione
Suolo e sottosuolo: La realizzazione di nuovi insediamenti comporta inevitabilmente il consumo di suolo. Va rilevato che, della superficie interessata dalle nuove edificazioni solo una parte viene definitivamente impermeabilizzata, mentre una parte significativa sarà trasformata in aree prevalentemente destinate a verde, sia pubblico, sia privato.	In tutte le aree di nuovo impianto, di completamento e di trasformazione dovrà essere verificata l'invarianza idraulica prevedendo la predisposizione dei volumi d'invaso a compensazione delle impermeabilizzazioni del suolo. Per gli interventi di nuova urbanizzazione o di trasformazione urbanistica deve essere prevista una rete di drenaggio delle acque meteoriche ed eventuali vasche di laminazione, in modo da garantire l'invarianza idraulica.
Rifiuti: La realizzazione di nuovi edifici e l'insediamento di nuova popolazione ed attività potrà incrementare la produzione di rifiuti (in particolare della quota indifferenziata) e l'uso di sostanze ad alto impatto ambientale.	Nella progettazione degli edifici si dovranno utilizzare, per quanto possibile, materiali riciclabili e a basso impatto ambientale.
Energia: La costruzione di nuovi edifici produce un generale incremento di consumi energetici (elettricità e combustibili). Tali consumi saranno correlati alle necessità di riscaldamento invernale, rinfrescamento estivo, produzione di acqua calda sanitaria, illuminazione, funzionamento degli impianti installati negli edifici.	In sede di progettazione degli edifici bisognerà incentivare l'applicazione dei criteri della "casa passiva", oltre che incentivare l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile (solare fotovoltaico, solare termico, utilizzo di lampade a basso consumo (anche per l'illuminazione pubblica). Sempre in sede di progettazione degli edifici occorrerà prevedere idonei sistemi per ridurre il surriscaldamento degli ambienti e la necessità di rinfrescamento estivo.

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.

Corografia relativa alla proposta di Variante 4

Fotografia A relativa alla proposta di Variante 4

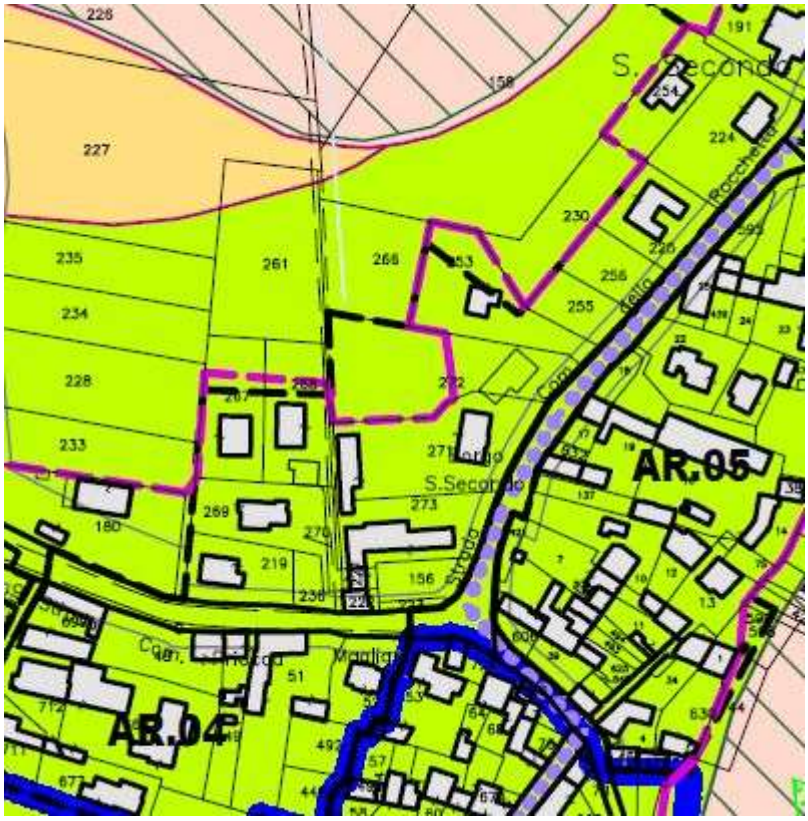
Fotografia B relativa alla proposta di Variante 4

Fotografia C relativa alla proposta di Variante 4

Componente ambientale	Azioni di mitigazione e compensazione
Suolo e sottosuolo: La realizzazione di nuovi insediamenti comporta inevitabilmente il consumo di suolo. Va rilevato che, della superficie interessata dalle nuove edificazioni solo una parte viene definitivamente impermeabilizzata, mentre una parte significativa sarà trasformata in aree prevalentemente destinate a verde, sia pubblico, sia privato.	In tutte le aree di nuovo impianto, di completamento e di trasformazione dovrà essere verificata l'invarianza idraulica prevedendo la predisposizione dei volumi d'invaso a compensazione delle impermeabilizzazioni del suolo. Per gli interventi di nuova urbanizzazione o di trasformazione urbanistica deve essere prevista una rete di drenaggio delle acque meteoriche ed eventuali vasche di laminazione, in modo da garantire l'invarianza idraulica.
Rifiuti: La realizzazione di nuovi edifici e l'insediamento di nuova popolazione ed attività potrà incrementare la produzione di rifiuti (in particolare della quota indifferenziata) e l'uso di sostanze ad alto impatto ambientale.	Nella progettazione degli edifici si dovranno utilizzare, per quanto possibile, materiali riciclabili e a basso impatto ambientale.
Energia: La costruzione di nuovi edifici produce un generale incremento di consumi energetici (elettricità e combustibili). Tali consumi saranno correlati alle necessità di riscaldamento invernale, rinfrescamento estivo, produzione di acqua calda sanitaria, illuminazione, funzionamento degli impianti installati negli edifici.	In sede di progettazione degli edifici bisognerà incentivare l'applicazione dei criteri della "casa passiva", oltre che incentivare l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile (solare fotovoltaico, solare termico, utilizzo di lampade a basso consumo (anche per l'illuminazione pubblica). Sempre in sede di progettazione degli edifici occorrerà prevedere idonei sistemi per ridurre il surriscaldamento degli ambienti e la necessità di rinfrescamento estivo.

Proposta di variante 5	**Oggetto: inserimento di area residenziale**

Estratto tavola di variante:



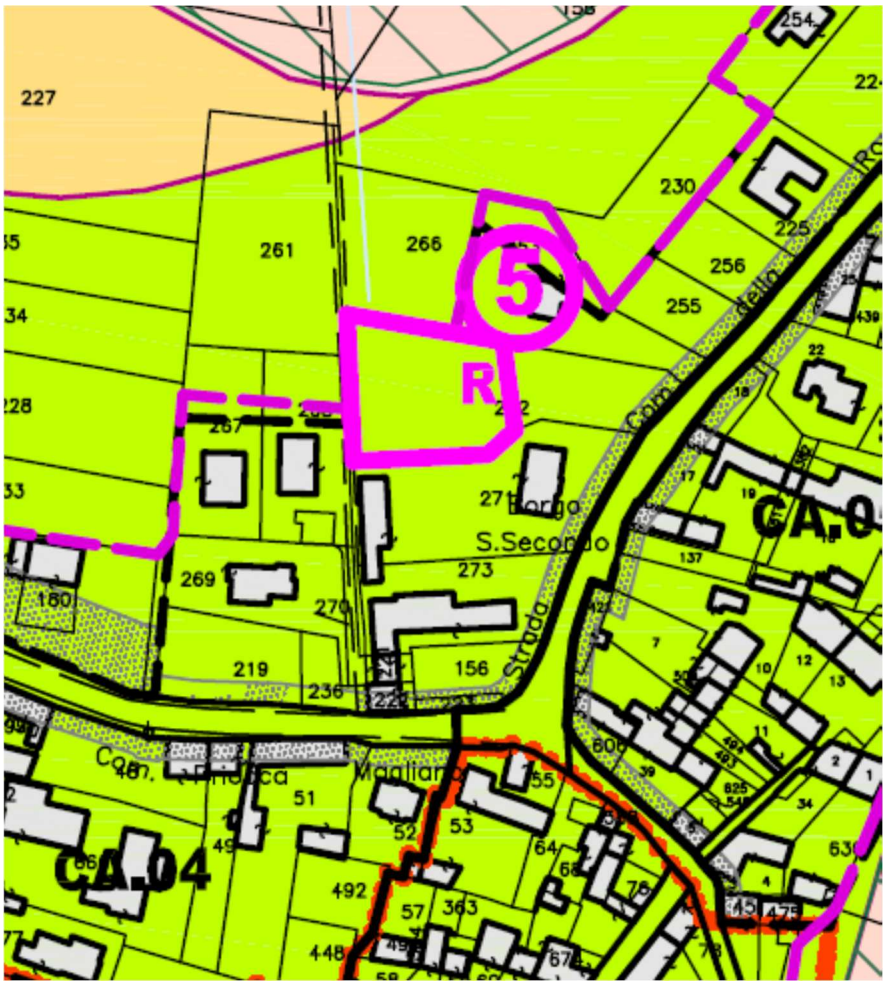
Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale

Localizzazione: capoluogo – Borgata San Secondo
Identificativi catastali: foglio 1 mappali parte 266 - parte 272 – parte 271
Destinazione 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 residenziale
Classificazione 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.

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



Corografia relativa alla proposta di Variante 5

Fotografia A relativa alla proposta di Variante 5

Fotografia B relativa alla proposta di Variante 5

Fotografia C relativa alla proposta di Variante 5

Componente ambientale	Azioni di mitigazione e compensazione
Suolo e sottosuolo: La realizzazione di nuovi insediamenti comporta inevitabilmente il consumo di suolo. Va rilevato che, della superficie interessata dalle nuove edificazioni solo una parte viene definitivamente impermeabilizzata, mentre una parte significativa sarà trasformata in aree prevalentemente destinate a verde, sia pubblico, sia privato.	In tutte le aree di nuovo impianto, di completamento e di trasformazione dovrà essere verificata l'invarianza idraulica prevedendo la predisposizione dei volumi d'invaso a compensazione delle impermeabilizzazioni del suolo. Per gli interventi di nuova urbanizzazione o di trasformazione urbanistica deve essere prevista una rete di drenaggio delle acque meteoriche ed eventuali vasche di laminazione, in modo da garantire l'invarianza idraulica.
Rifiuti: La realizzazione di nuovi edifici e l'insediamento di nuova popolazione ed attività potrà incrementare la produzione di rifiuti (in particolare della quota indifferenziata) e l'uso di sostanze ad alto impatto ambientale.	Nella progettazione degli edifici si dovranno utilizzare, per quanto possibile, materiali riciclabili e a basso impatto ambientale.
Energia: La costruzione di nuovi edifici produce un generale incremento di consumi energetici (elettricità e combustibili). Tali consumi saranno correlati alle necessità di riscaldamento invernale, rinfrescamento estivo, produzione di acqua calda sanitaria, illuminazione, funzionamento degli impianti installati negli edifici.	In sede di progettazione degli edifici bisognerà incentivare l'applicazione dei criteri della "casa passiva", oltre che incentivare l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile (solare fotovoltaico, solare termico, utilizzo di lampade a basso consumo (anche per l'illuminazione pubblica). Sempre in sede di progettazione degli edifici occorrerà prevedere idonei sistemi per ridurre il surriscaldamento degli ambienti e la necessità di rinfrescamento estivo.

Proposta di variante 6	**Oggetto: inserimento di area residenziale**

Estratto tavola di variante:

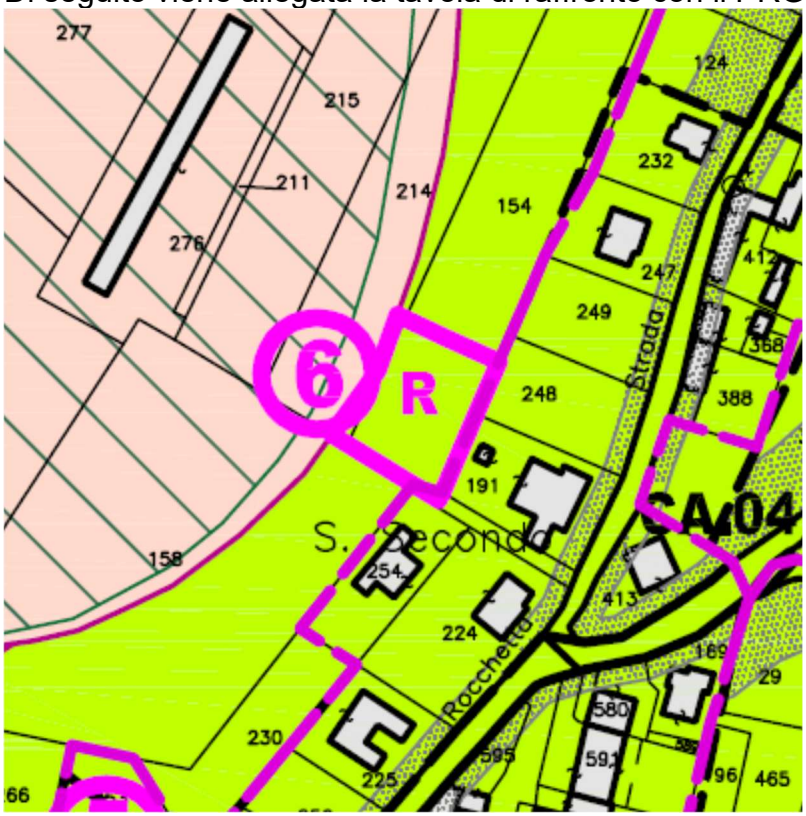
Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale

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.

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



Corografia relativa alla proposta di Variante 6

Fotografia A relativa alla proposta di Variante 6

Fotografia B relativa alla proposta di Variante 6

Componente ambientale	Azioni di mitigazione e compensazione
Suolo e sottosuolo: La realizzazione di nuovi insediamenti comporta inevitabilmente il consumo di suolo. Va rilevato che, della superficie interessata dalle nuove edificazioni solo una parte viene definitivamente impermeabilizzata, mentre una parte significativa sarà trasformata in aree prevalentemente destinate a verde, sia pubblico, sia privato.	In tutte le aree di nuovo impianto, di completamento e di trasformazione dovrà essere verificata l'invarianza idraulica prevedendo la predisposizione dei volumi d'invaso a compensazione delle impermeabilizzazioni del suolo. Per gli interventi di nuova urbanizzazione o di trasformazione urbanistica deve essere prevista una rete di drenaggio delle acque meteoriche ed eventuali vasche di laminazione, in modo da garantire l'invarianza idraulica.
Rifiuti: La realizzazione di nuovi edifici e l'insediamento di nuova popolazione ed attività potrà incrementare la produzione di rifiuti (in particolare della quota indifferenziata) e l'uso di sostanze ad alto impatto ambientale.	Nella progettazione degli edifici si dovranno utilizzare, per quanto possibile, materiali riciclabili e a basso impatto ambientale.
Energia: La costruzione di nuovi edifici produce un generale incremento di consumi energetici (elettricità e combustibili). Tali consumi saranno correlati alle necessità di riscaldamento invernale, rinfrescamento estivo, produzione di acqua calda sanitaria, illuminazione, funzionamento degli impianti installati negli edifici.	In sede di progettazione degli edifici bisognerà incentivare l'applicazione dei criteri della "casa passiva", oltre che incentivare l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile (solare fotovoltaico, solare termico, utilizzo di lampade a basso consumo (anche per l'illuminazione pubblica). Sempre in sede di progettazione degli edifici occorrerà prevedere idonei sistemi per ridurre il surriscaldamento degli ambienti e la necessità di rinfrescamento estivo.
Paesaggio: La costruzione di nuovi edifici produce una modifica sulla percezione visiva del paesaggio.	Nel rispetto dei disposti della normativa sovraordinata per gli interventi verrà imposto nelle norme tecniche di attuazione nelle schede delle aree omogenee AR04, AR08 e AR11 l'obbligo di presentazione delle pratiche per la richiesta dei titoli abilitativi alla commissione locale del paesaggio, imponendo una tipologia edilizia costruttiva pari a quella prevista per il Centro Storico

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 Secondo

Identificativi catastali: foglio 13 mappali 32 – parte 332 – parte 414

Destinazione vigente: parte area agricola e parte area residenziale

Destinazione in variante: aree a disposizione per nuove edificazioni ed area a verde privato

Tipologia opere realizzabili in variante: fabbricati a destinazione residenziale

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

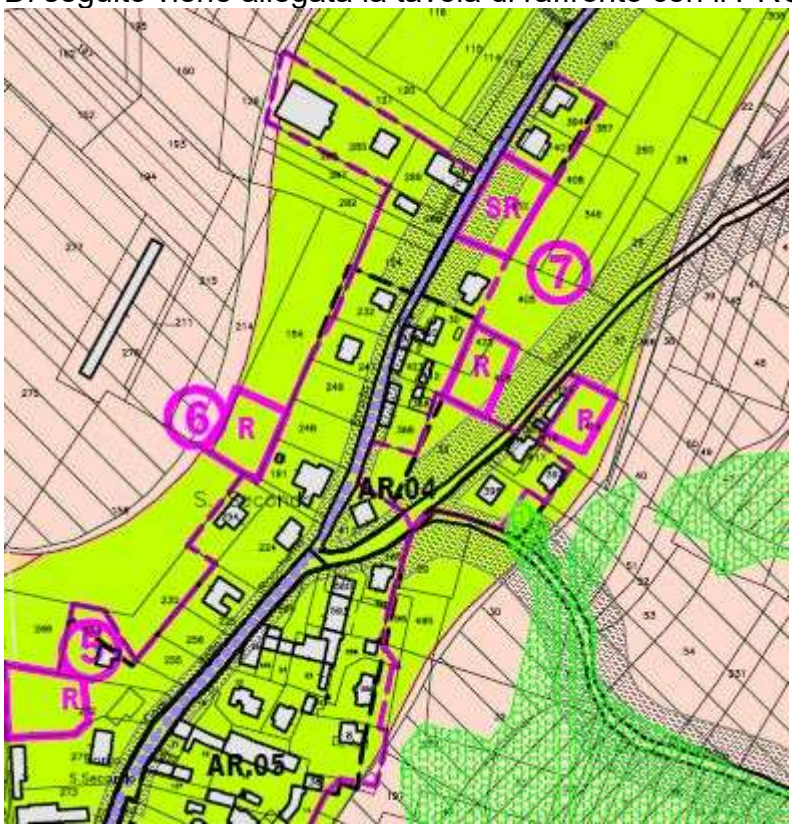
Classificazione acustica: 3 (due nuovi lotti residenziali) – 2 (lo stralcio di area residenziale)

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 cha 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.



Corografia relativa alla proposta di Variante 7

Fotografia A relativa alla proposta di Variante 7

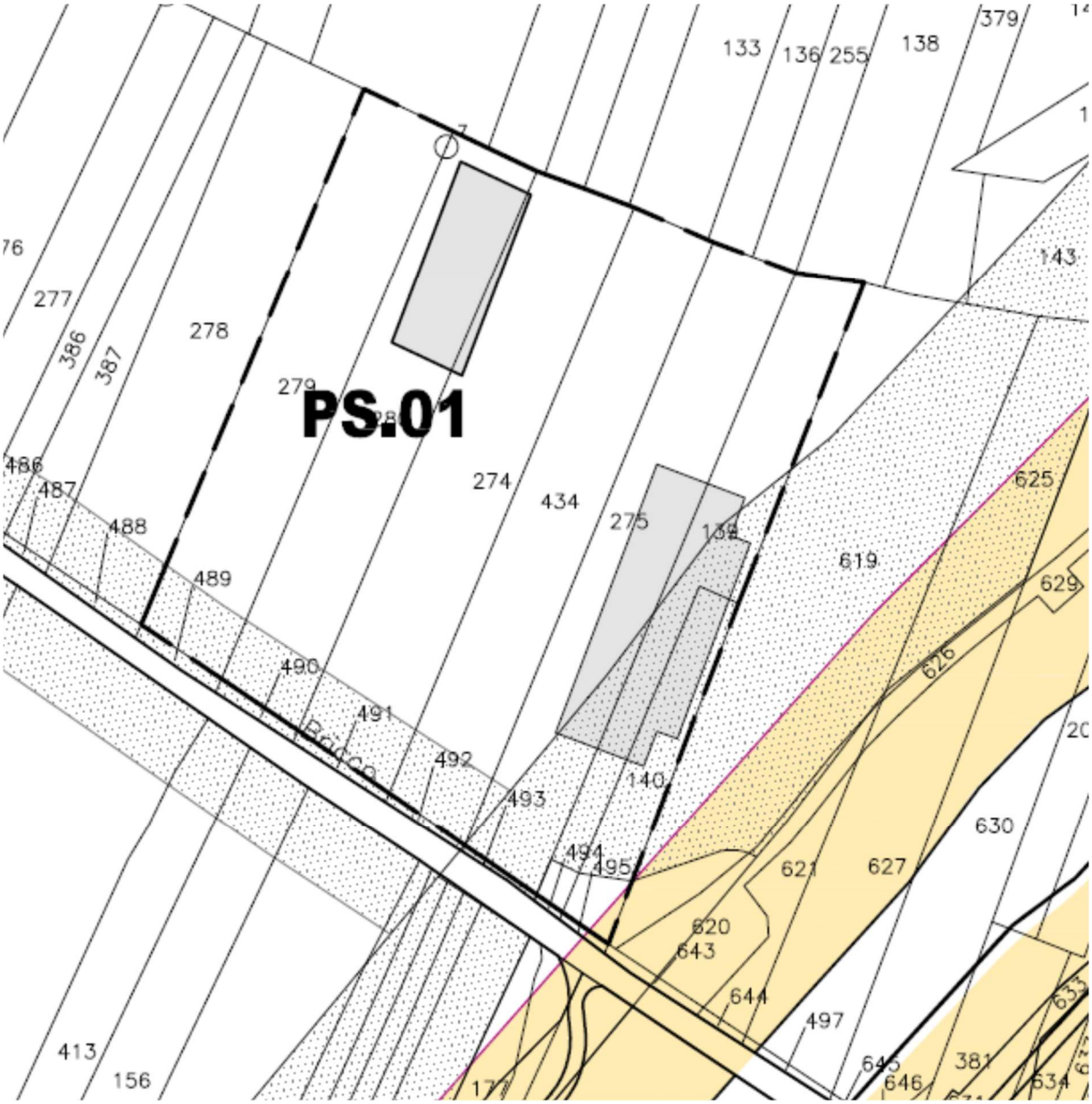
Componente ambientale	Azioni di mitigazione e compensazione
Suolo e sottosuolo: La realizzazione di nuovi insediamenti comporta inevitabilmente il consumo di suolo. Va rilevato che, della superficie interessata dalle nuove edificazioni solo una parte viene definitivamente impermeabilizzata, mentre una parte significativa sarà trasformata in aree prevalentemente destinate a verde, sia pubblico, sia privato.	In tutte le aree di nuovo impianto, di completamento e di trasformazione dovrà essere verificata l'invarianza idraulica prevedendo la predisposizione dei volumi d'invaso a compensazione delle impermeabilizzazioni del suolo. Per gli interventi di nuova urbanizzazione o di trasformazione urbanistica deve essere prevista una rete di drenaggio delle acque meteoriche ed eventuali vasche di laminazione, in modo da garantire l'invarianza idraulica.
Rifiuti: La realizzazione di nuovi edifici e l'insediamento di nuova popolazione ed attività potrà incrementare la produzione di rifiuti (in particolare della quota indifferenziata) e l'uso di sostanze ad alto impatto ambientale.	Nella progettazione degli edifici si dovranno utilizzare, per quanto possibile, materiali riciclabili e a basso impatto ambientale.
Energia: La costruzione di nuovi edifici produce un generale incremento di consumi energetici (elettricità e combustibili). Tali consumi saranno correlati alle necessità di riscaldamento invernale, rinfrescamento estivo, produzione di acqua calda sanitaria, illuminazione, funzionamento degli impianti installati negli edifici.	In sede di progettazione degli edifici bisognerà incentivare l'applicazione dei criteri della "casa passiva", oltre che incentivare l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile (solare fotovoltaico, solare termico, utilizzo di lampade a basso consumo (anche per l'illuminazione pubblica). Sempre in sede di progettazione degli edifici occorrerà prevedere idonei sistemi per ridurre il surriscaldamento degli ambienti e la necessità di rinfrescamento estivo.
Paesaggio: La costruzione di nuovi edifici produce una modifica sulla percezione visiva del paesaggio.	Nel rispetto dei disposti della normativa sovraordinata per gli interventi verrà imposto nelle norme tecniche di attuazione nelle schede delle aree omogenee AR04, AR08 e AR11 l'obbligo di presentazione delle pratiche per la richiesta dei titoli abilitativi alla commissione locale del paesaggio, imponendo una tipologia edilizia costruttiva pari a quella prevista per il Centro Storico

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.

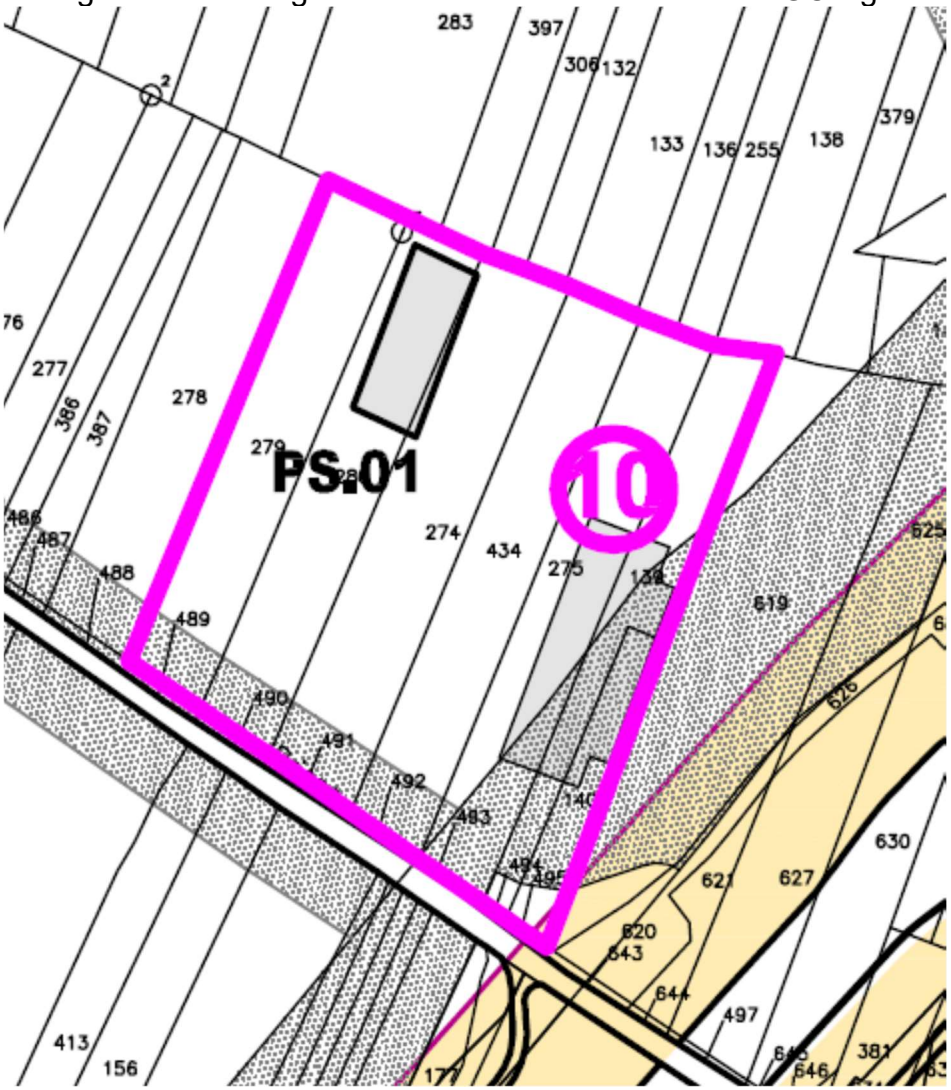
Classificazione acustica: 3

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.



Misure di mitigazione e compensazione:
Visto il contesto esistente, nonche' la modifica ipotizzata, si ritiene di poter definire trascurabile l'impatto derivante dagli effetti di trasformazione dell'area e quindi non si prevedono misure mitigative e/o compensative a carattere ambientale.

Corografia relativa alla proposta di Variante 10

Fotografia A relativa alla proposta di Variante 10

Fotografia B relativa alla proposta di Variante 10

Fotografia C relativa alla proposta di Variante 10

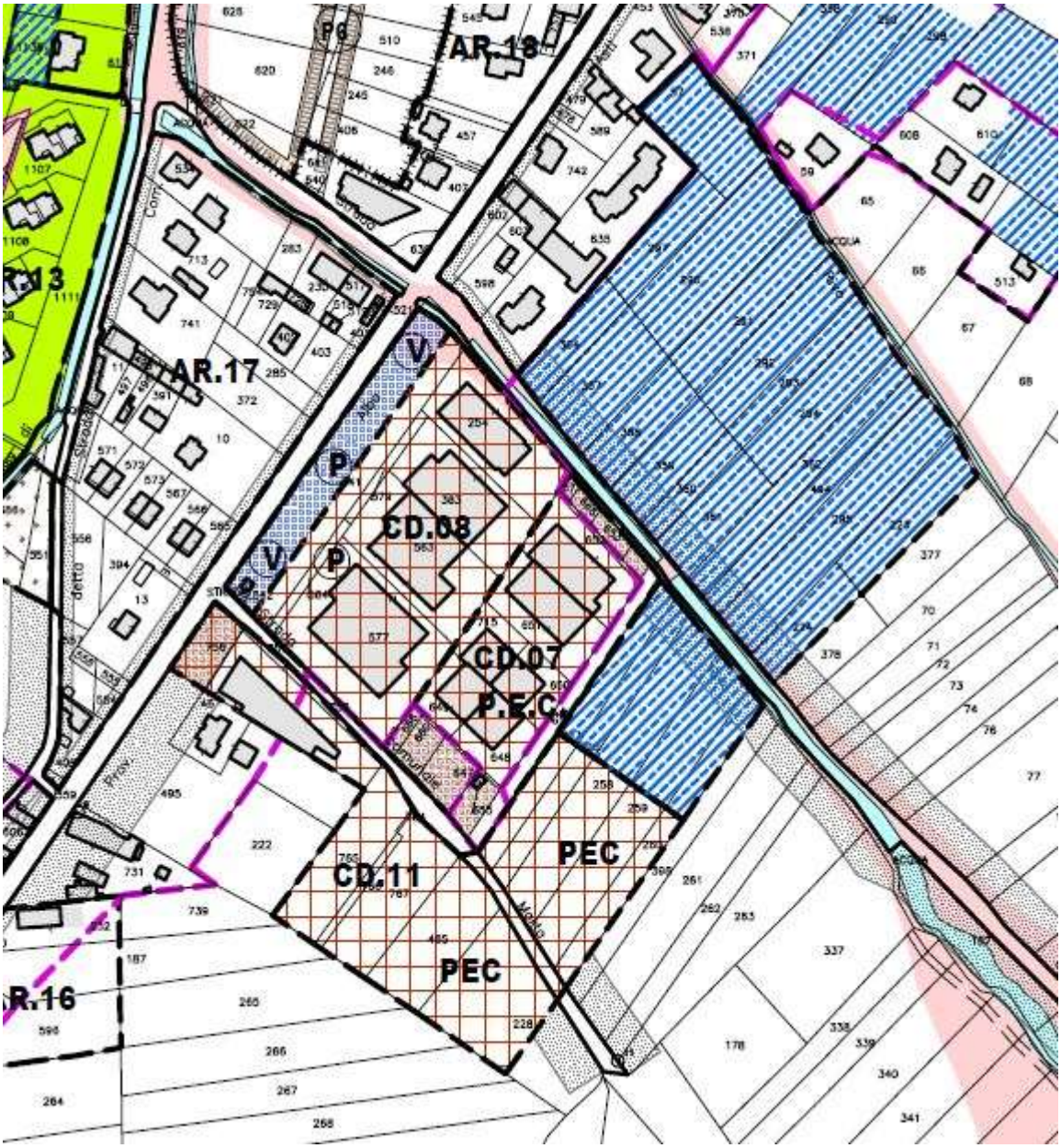
Fotografia D relativa alla proposta di Variante 10

Fotografia E relativa alla proposta di Variante 10

Componente ambientale	Azioni di mitigazione e compensazione
Suolo e sottosuolo: La realizzazione di nuovi insediamenti comporta inevitabilmente il consumo di suolo. Va rilevato che, della superficie interessata dalle nuove edificazioni solo una parte viene definitivamente impermeabilizzata, mentre una parte significativa sarà trasformata in aree prevalentemente destinate a verde, sia pubblico, sia privato.	Per quanto riguarda il riconoscimento di quest'area produttiva speciale viene previsto un rapporto di permeabilità (quoziente tra superficie non pavimentata e superficie fondiaria) pari ad almeno 30%. nell'area dovrà essere verificata l'invarianza idraulica prevedendo la predisposizione dei volumi d'invaso a compensazione delle impermeabilizzazioni del suolo. Viene introdotta nelle norme tecniche di attuazione una specifica prescrizione riguardante le aree permeabili limitrofe ai fabbricati produttivi. Tali aree non dovranno essere luogo di sosta, parcheggio, transito dei mezzi pesanti utenti dell'area produttiva
Flora, fauna ed ecosistemi: Le nuove aree di espansione dell'abitato sono previste su aree agricole attualmente utilizzate per la maggior parte della loro estensione a vigneto. Non sono interessate da tali modifiche aree occupate da prati stabili o da vegetazione boschiva. Tali aree sono, inoltre, molto povere per quanto concerne la presenza di specie faunistiche; ciò è dovuto soprattutto all'assetto colturale, oltre che alla vicinanza con il centro abitato. Tale aspetto riduce fortemente l'impatto sulla componente ambientale presa in considerazione.	Non vi sono impatti sulla flora e fauna perché la proposta di variante di fatto è un riconoscimento della situazione di fatto, pertanto non sono previsti ampliamenti dell'area attualmente utilizzata su una superficie agricola
Paesaggio: L'inserimento di nuove aree produttive sul territorio interferisce con i caratteri visuali e percettivi del paesaggio comunale in zona collinare.	Non vi sono impatti sullo stato di fatto e sull'aspetto esteriore in quanto trattasi di riconoscimento di area esistente, già racchiusa all'interno di una quinta arbustiva di alto fusto, ma comunque visibile dai punti di belvedere collinare circostanti
Rifiuti: La realizzazione di nuovi edifici e l'insediamento di nuova popolazione ed attività potrà incrementare la produzione di rifiuti (in particolare della quota indifferenziata) e l'uso di sostanze ad alto impatto ambientale.	Non si ritiene vi sia un incremento della produzione di rifiuti.
Energia: La costruzione di nuovi edifici produce un generale incremento di consumi energetici (elettricità e combustibili). Tali consumi saranno correlati alle necessità di riscaldamento invernale, rinfrescamento estivo, produzione di acqua calda sanitaria, illuminazione, funzionamento degli impianti installati negli edifici.	In sede di progettazione degli edifici bisognerà incentivare l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile (solare fotovoltaico, solare termico, utilizzo di lampade a basso consumo (anche per l'illuminazione pubblica). Sempre in sede di progettazione degli edifici occorrerà prevedere idonei sistemi per ridurre il surriscaldamento degli ambienti e la necessità di rinfrescamento estivo.

Proposta di variante 11	**Oggetto:inserimento di area artigianale industriale e 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 di eventuale futura espansione di area artigianale – industriale e parte in area a verde privato

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

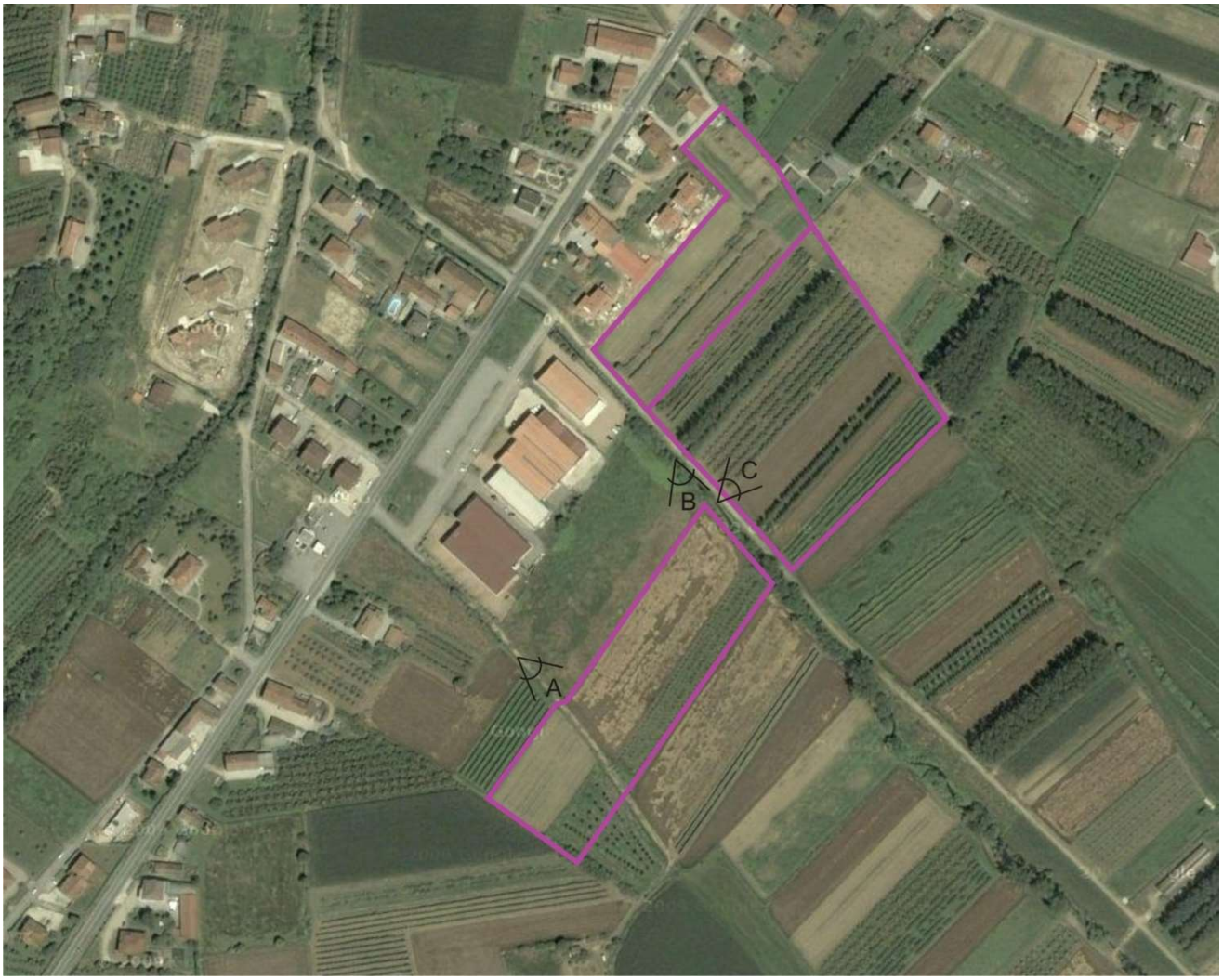
Classificazione geologica: Classe IIBp – Porzioni pianeggianti del fondovalle nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate. Aree idonee a nuovi insediamenti, con limitazioni.

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 tate 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.



Corografia relativa alla proposta di Variante 11

Fotografia A relativa alla proposta di Variante 11

Fotografia B relativa alla proposta di Variante 11

Fotografia C relativa alla proposta di Variante 11

Componente ambientale	Azioni di mitigazione e compensazione
Suolo e sottosuolo: La realizzazione di nuovi insediamenti comporta inevitabilmente il consumo di suolo. Va rilevato che, della superficie interessata dalle nuove edificazioni solo una parte viene definitivamente impermeabilizzata, mentre una parte significativa sarà trasformata in aree prevalentemente destinate a verde, sia pubblico, sia privato.	Per quanto riguarda le nuove aree di insediamento produttivo, viene previsto un rapporto di permeabilità (quoziente tra superficie non pavimentata e superficie fondiaria) pari ad almeno 30%. In tutte le aree di nuovo impianto, di completamento e di trasformazione dovrà essere verificata l'invarianza idraulica prevedendo la predisposizione dei volumi d'invaso a compensazione delle impermeabilizzazioni del suolo. Per gli interventi di nuova urbanizzazione o di trasformazione urbanistica deve essere prevista una rete di drenaggio delle acque meteoriche ed eventuali vasche di laminazione, in modo da garantire l'invarianza idraulica. L'area risulta essere in Classe di Uso del Suolo seconda, pertanto dovranno essere previste idonee misure compensative a livello Comunale. Viene introdotta nelle norme tecniche di attuazione una specifica prescrizione riguardante le aree permeabili limitrofe ai fabbricati produttivi. Tali aree non dovranno essere luogo di sosta, parcheggio, transito dei mezzi pesanti utenti dell'area produttiva
Flora, fauna ed ecosistemi: Le nuove aree di espansione dell'abitato sono previste su aree agricole attualmente utilizzate per la maggior parte della loro estensione a vigneto. Non sono interessate da tali modifiche aree occupate da prati stabili o da vegetazione boschiva. Tali aree sono, inoltre, molto povere per quanto concerne la presenza di specie faunistiche; ciò è dovuto soprattutto all'assetto colturale, oltre che alla vicinanza con il centro abitato. Tale aspetto riduce fortemente l'impatto sulla componente ambientale presa in considerazione.	La sottrazione del valore ecologico delle aree agricole interessate dalla nuova edificazione sarà compensato dalla previsione di aree a verde, sia pubblico che privato, da destinare all'impianto di vegetazione arborea ed arbustiva. La messa a dimora di specie arboree e arbustive nelle aree interessate dalla presenza di nuovi insediamenti, dovrà avvenire con specie autoctone con caratteristiche ecologiche conformi alle condizioni stazionali, da valutare caso per caso. Se non diversamente specificato deve essere previsto l'impianto di 1 albero/150 mq e 3 arbusti/50 mq. Nei casi specificatamente indicati nelle schede d'area è previsto il recupero della vegetazione d'alto fusto esistente nelle aree interessate dalla nuova edificazione. Una norma specifica è stata introdotta per il verde delle aree a parcheggio. E' stata prevista una dotazione minima di un albero ogni 6 posti auto. Nei parcheggi con superficie superiore a 200 mq è prevista una dotazione minima di verde di pertinenza di 5 mq ogni 15 mq di parcheggio. Inoltre, il 50% della superficie a verde deve essere piantumata con vegetazione arborea ed arbustiva. Il 30% della vegetazione arborea deve essere rappresentata da individui di grande taglia. Nei parcheggi di superficie superiore o uguale a 1000 mq, la continuità degli spazi occupati dai mezzi deve essere intervallata da fasce di superficie a verde piantumata con vegetazione arborea ed arbustiva con sesto impianto irregolare.
Paesaggio: L'inserimento di nuove aree produttive sul territorio interferisce con i caratteri visuali e percettivi del paesaggio comunale in zona collinare.	Trattandosi di area confinante con una area produttiva esistente e retrostante rispetto alla visuale posssiible dalla strada statale SS231 l'impatto sull'ambiente risulta essere moderato considerando il tipo di intervento. L'impatto dai punti di vista dei belvederi collinari risulta già essere compromesso dall'area industriale esistente. Per la mitigazione dell'impatto dovuto alla costruzione dei nuovi fabbricati viene introdotta in normativa l'obbligo di una fascia alberata a confine con l'area agricola, realizzata mediante la posa di pioppi cipressini di una dimensione ed età adeguata da rendere efficace la misura mitigativa in 3/5 anni. Viene inoltre prescritto l'uso di colori delle terre a bassa saturazione per le pareti dei fabbricati di nuova realizzazione.

Rifiuti: La realizzazione di nuovi edifici e l'insediamento di nuova popolazione ed attività potrà incrementare la produzione di rifiuti (in particolare della quota indifferenziata) e l'uso di sostanze ad alto impatto ambientale.	Nei nuovi insediamenti si dovranno prevedere, su aree private, apposite superfici da riservare al posizionamento dei contenitori adibiti alla raccolta domiciliare dei rifiuti. Queste dovranno essere dotate di arredo verde con funzione di filtro e mitigazione visuale, dimensionate in base al carico urbanistico previsto dall'intervento, in accordo con le specifiche modalità previste dalla DGR n. 32-13426 del 1.3.2010. L'area dovrà essere munita di sistema di trattamento delle acque di prima pioggia e dovrà essere accessibile dalla via pubblica. Nella progettazione degli edifici si dovranno utilizzare, per quanto possibile, materiali riciclabili e a basso impatto ambientale.
Energia: La costruzione di nuovi edifici produce un generale incremento di consumi energetici (elettricità e combustibili). Tali consumi saranno correlati alle necessità di riscaldamento invernale, rinfrescamento estivo, produzione di acqua calda sanitaria, illuminazione, funzionamento degli impianti installati negli edifici.	I nuovi insediamenti produttivi devono configurarsi come Aree Produttive Ecologicamente attrezzate, di cui al D.lgs 112/1998 ed all'art.3 della L.R.34/2004 come previsto dall'Art.21 del Piano Territoriale Regionale

Ai sensi dell'art20 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.

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

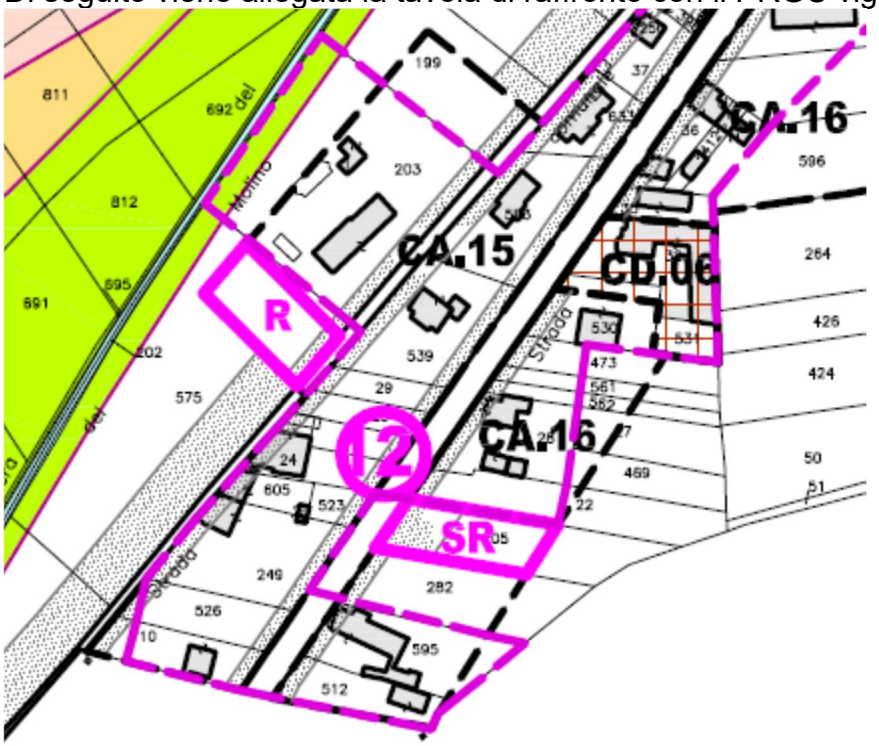
Classificazione geologica: parte in Classe IIp – Pericolosità geomorfologica bassa. Aree idonee a nuovi insediamenti e parte in Classe IIBp - Porzioni pianeggianti del fondovalle nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione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



Corografia relativa alla proposta di Variante 12

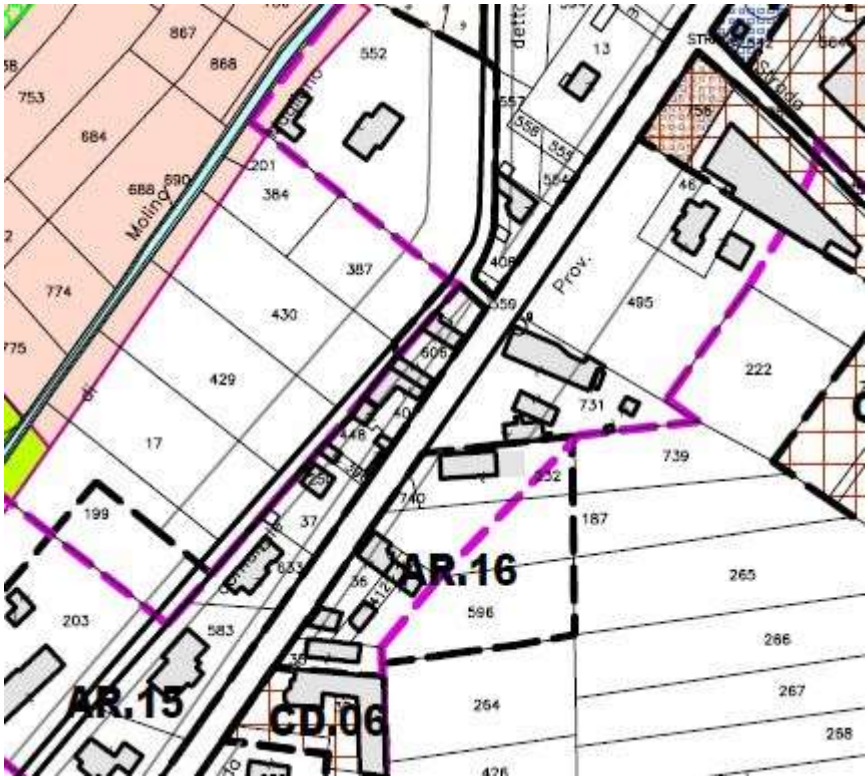
Fotografia A relativa alla proposta di Variante 12 (inserimento di area residenziale)

Fotografia B relativa alla proposta di Variante 12 (stralcio di area residenziale)

Componente ambientale	Azioni di mitigazione e compensazione
Suolo e sottosuolo: La realizzazione di nuovi insediamenti comporta inevitabilmente il consumo di suolo. Va rilevato che, della superficie interessata dalle nuove edificazioni solo una parte viene definitivamente impermeabilizzata, mentre una parte significativa sarà trasformata in aree prevalentemente destinate a verde, sia pubblico, sia privato.	In tutte le aree di nuovo impianto, di completamento e di trasformazione dovrà essere verificata l'invarianza idraulica prevedendo la predisposizione dei volumi d'invaso a compensazione delle impermeabilizzazioni del suolo. Per gli interventi di nuova urbanizzazione o di trasformazione urbanistica deve essere prevista una rete di drenaggio delle acque meteoriche ed eventuali vasche di laminazione, in modo da garantire l'invarianza idraulica. L'area risulta essere in Classe di Uso del Suolo seconda, pertanto dovranno essere previste idonee misure compensative a livello Comunale
Rifiuti: La realizzazione di nuovi edifici e l'insediamento di nuova popolazione ed attività potrà incrementare la produzione di rifiuti (in particolare della quota indifferenziata) e l'uso di sostanze ad alto impatto ambientale.	Nella progettazione degli edifici si dovranno utilizzare, per quanto possibile, materiali riciclabili e a basso impatto ambientale.
Energia: La costruzione di nuovi edifici produce un generale incremento di consumi energetici (elettricità e combustibili). Tali consumi saranno correlati alle necessità di riscaldamento invernale, rinfrescamento estivo, produzione di acqua calda sanitaria, illuminazione, funzionamento degli impianti installati negli edifici.	In sede di progettazione degli edifici bisognerà incentivare l'applicazione dei criteri della "casa passiva", oltre che incentivare l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile (solare fotovoltaico, solare termico, utilizzo di lampade a basso consumo (anche per l'illuminazione pubblica). Sempre in sede di progettazione degli edifici occorrerà prevedere idonei sistemi per ridurre il surriscaldamento degli ambienti e la necessità di rinfrescamento estivo.

Proposta di variante 13	**Oggetto: stralcio di area residenziale**

Estratto tavola di variante:



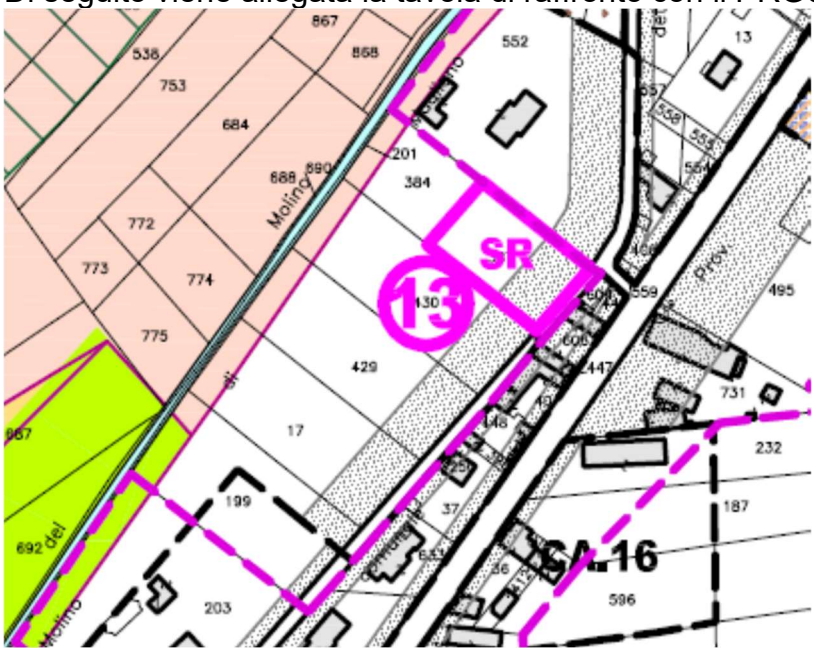
Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale

Localizzazione: Frazione Sant'Antonio
Identificativi catastali: foglio 8 mappale 387
Destinazione vigente: area residenziale
Destinazione in variante: area agricola
Classificazione 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.



Corografia relativa alla proposta di Variante 13

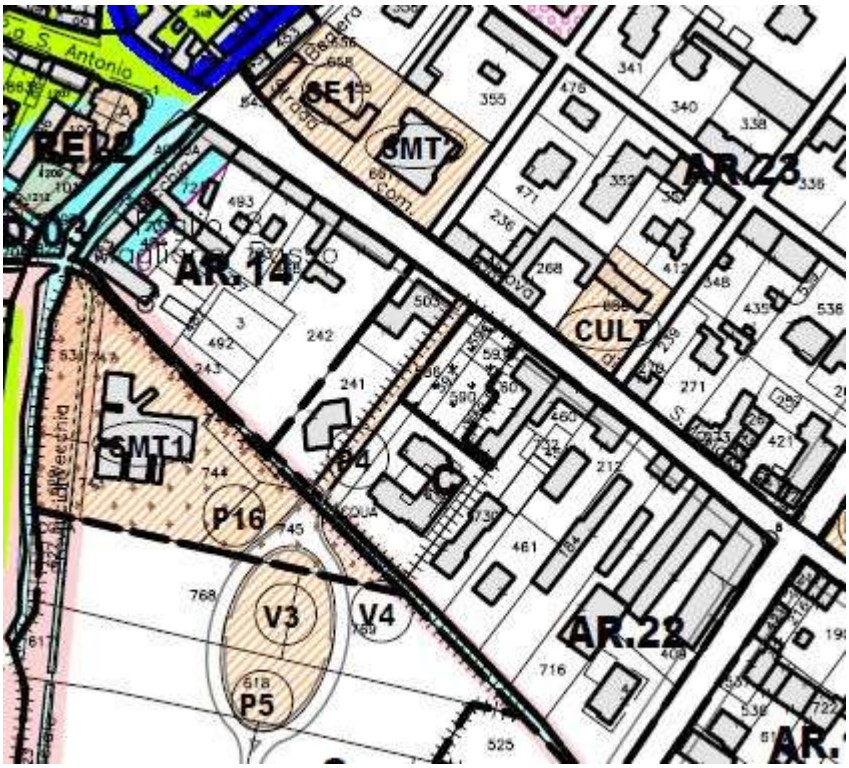
Fotografia A relativa alla proposta di Variante 13

Fotografia B relativa alla proposta di Variante 13

Componente ambientale	Azioni di mitigazione e compensazione
Visto il contesto esistente, nonchè la modifica ipotizzata, si ritiene di poter definire nullo l'impatto derivante dalla modifica normativa proposta e quindi non si prevedono misure mitigative e/o compensative a carattere ambientale.	

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

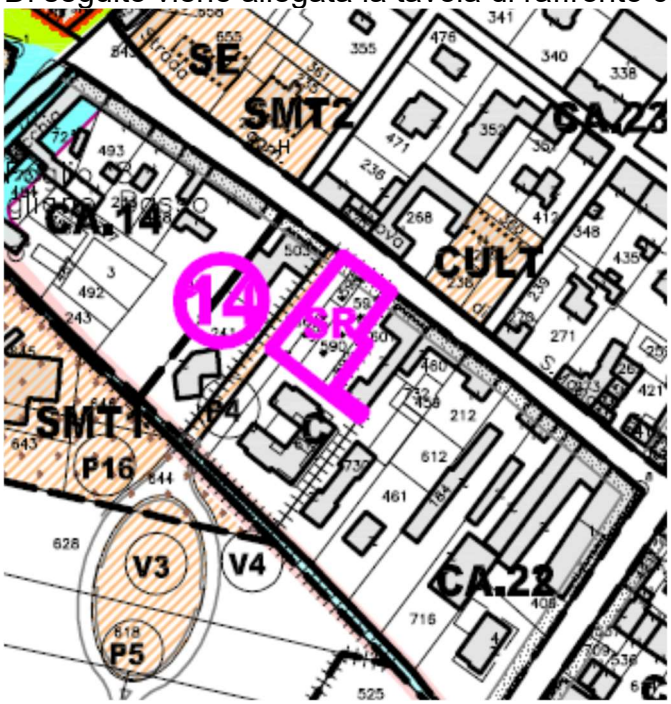
Classificazione geologica: Classe IIAp – area edificata di Magliano basso sottostante la confluenza del Rivo di Valle di Magliano con il canale del Molino a pericolosità media per allagamenti dovuti ad acque a bassa energia e battenti.

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.



Corografia relativa alla proposta di Variante 14

Fotografia A relativa alla proposta di Variante 14

Componente ambientale	Azioni di mitigazione e compensazione
Visto il contesto esistente, nonchè la modifica ipotizzata, si ritiene di poter definire nullo l'impatto derivante dalla modifica normativa proposta e quindi non si prevedono misure mitigative e/o compensative a carattere ambientale.	

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 – 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

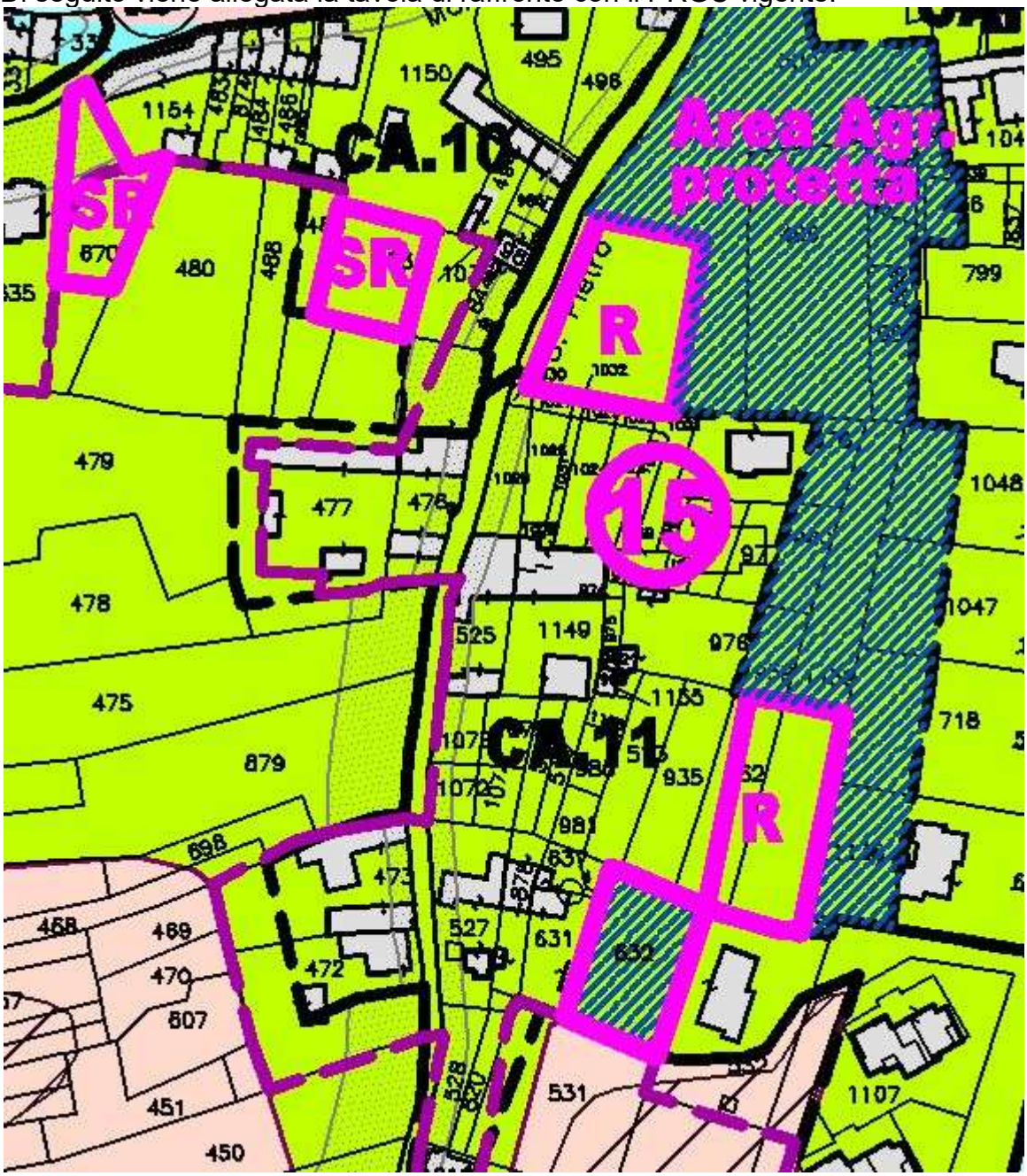
Descrizione della proposta di variante

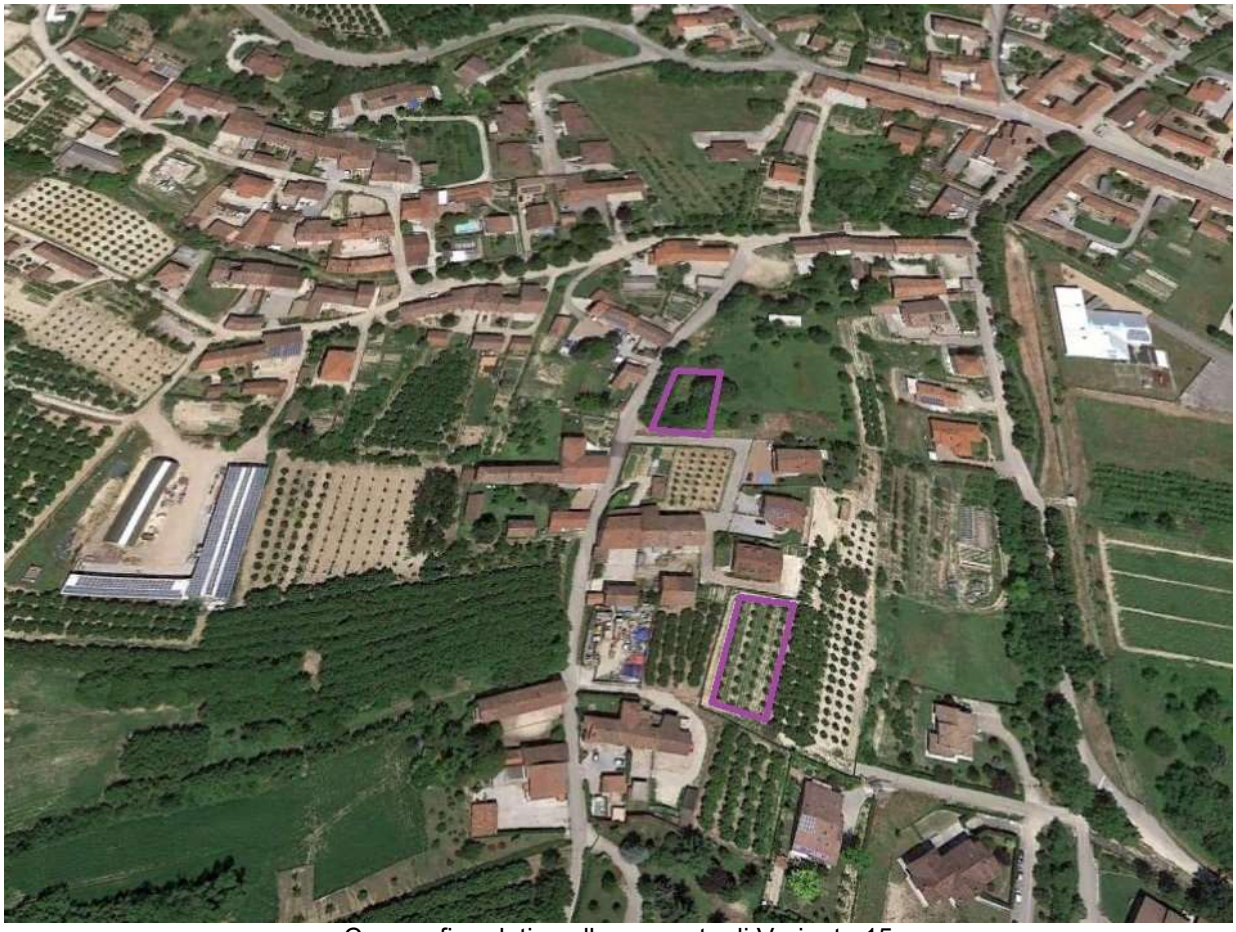
Le due aree interessate dalla presente proposta di variante sono classificate nel vigente PRGC come aree a disposizione per nuove edificazioni. L'Amministrazione comunale è intenzionata a concedere dei lotti edificabili all'interno di tale perimetrazione. I lotti in oggetto sono due, uno di circa 1.460 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.





Corografia relativa alla proposta di Variante 15

Fotografia A relativa alla proposta di Variante 15

Fotografia B relativa alla proposta di Variante 15

Fotografia C relativa alla proposta di Variante 15

Fotografia D relativa alla proposta di Variante 15

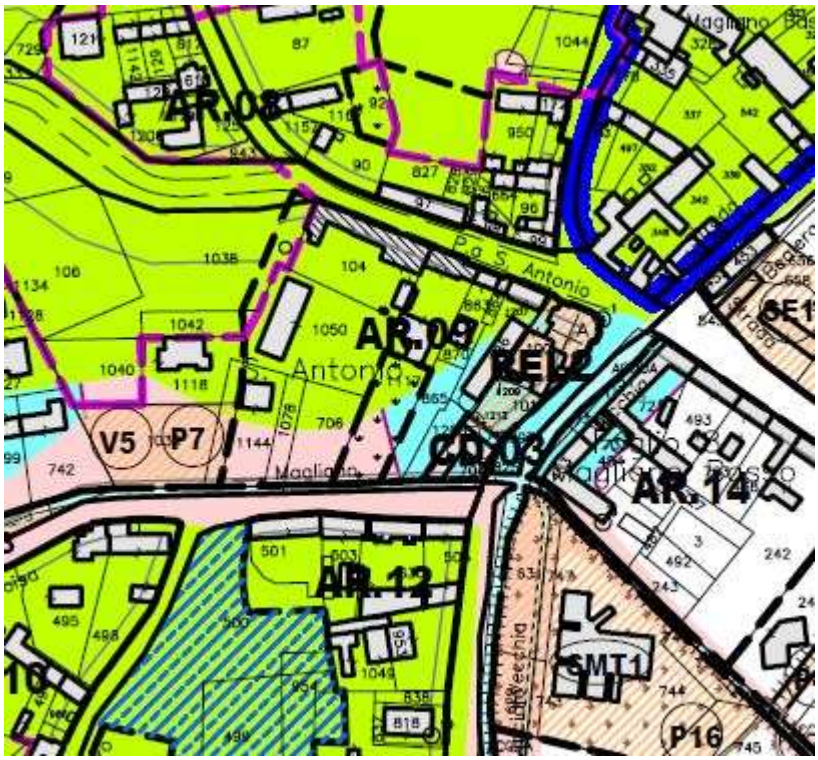
Fotografia E relativa alla proposta di Variante 15 (accesso al lotto di 1.747 mq da strada esistente)

Componente ambientale	Azioni di mitigazione e compensazione
Suolo e sottosuolo: La realizzazione di nuovi insediamenti comporta inevitabilmente il consumo di suolo. Va rilevato che, della superficie interessata dalle nuove edificazioni solo una parte viene definitivamente impermeabilizzata, mentre una parte significativa sarà trasformata in aree prevalentemente destinate a verde, sia pubblico, sia privato.	In tutte le aree di nuovo impianto, di completamento e di trasformazione dovrà essere verificata l'invarianza idraulica prevedendo la predisposizione dei volumi d'invaso a compensazione delle impermeabilizzazioni del suolo. Per gli interventi di nuova urbanizzazione o di trasformazione urbanistica deve essere prevista una rete di drenaggio delle acque meteoriche ed eventuali vasche di laminazione, in modo da garantire l'invarianza idraulica.
Rifiuti: La realizzazione di nuovi edifici e l'insediamento di nuova popolazione ed attività potrà incrementare la produzione di rifiuti (in particolare della quota indifferenziata) e l'uso di sostanze ad alto impatto ambientale.	Nella progettazione degli edifici si dovranno utilizzare, per quanto possibile, materiali riciclabili e a basso impatto ambientale.
Energia: La costruzione di nuovi edifici produce un generale incremento di consumi energetici (elettricità e combustibili). Tali consumi saranno correlati alle necessità di riscaldamento invernale, rinfrescamento estivo, produzione di acqua calda sanitaria, illuminazione, funzionamento degli impianti installati negli edifici.	In sede di progettazione degli edifici bisognerà incentivare l'applicazione dei criteri della "casa passiva", oltre che incentivare l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile (solare fotovoltaico, solare termico, utilizzo di lampade a basso consumo (anche per l'illuminazione pubblica). Sempre in sede di progettazione degli edifici occorrerà prevedere idonei sistemi per ridurre il surriscaldamento degli ambienti e la necessità di rinfrescamento estivo.

Paesaggio: La costruzione di nuovi edifici produce una modifica sulla percezione visiva del paesaggio.	Nel rispetto dei disposti della normativa sovraordinata per gli interventi verrà imposto nelle norme tecniche di attuazione nelle schede delle aree omogenee AR04, AR08 e AR11 l'obbligo di presentazione delle pratiche per la richiesta dei titoli abilitativi alla commissione locale del paesaggio, imponendo una tipologia edilizia costruttiva pari a quella prevista per il Centro Storico

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

Estratto tavola di variante:



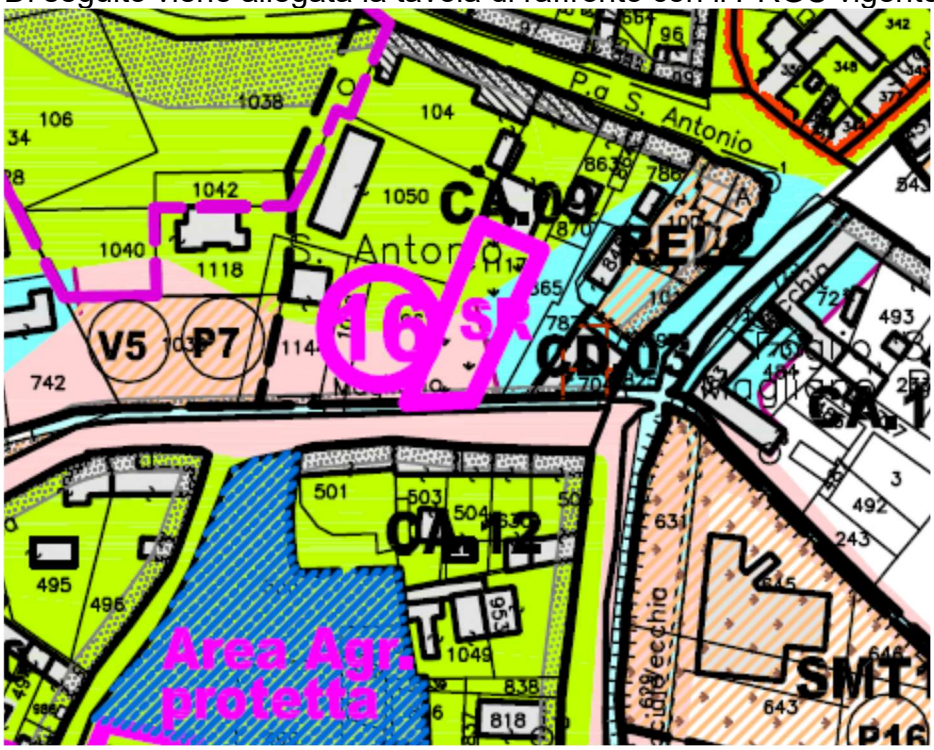
Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale

Localizzazione: Frazione Sant'Antonio
Identificativi catastali: foglio 9 mappale 1117
Destinazione vigente: area residenziale
Destinazione in variante: area a verde privato
Classificazione geologica: Classe IIAp – 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.



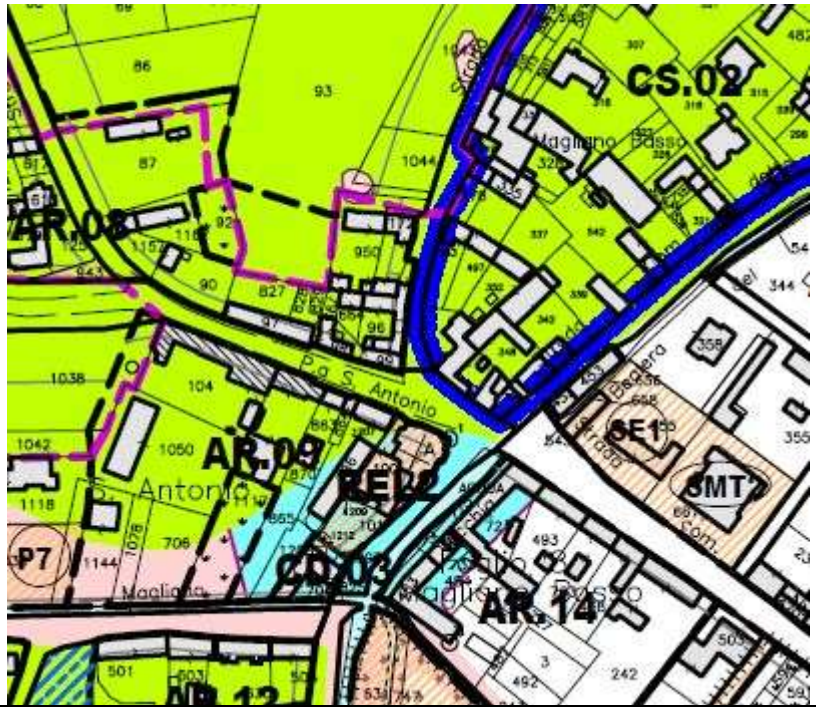
Corografia relativa alla proposta di Variante 16

Fotografia A relativa alla proposta di Variante 16

Componente ambientale	Azioni di mitigazione e compensazione
Visto il contesto esistente, nonchè la modifica ipotizzata, si ritiene di poter definire nullo l'impatto derivante dalla modifica normativa proposta e quindi non si prevedono misure mitigative e/o compensative a carattere ambientale.	

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.

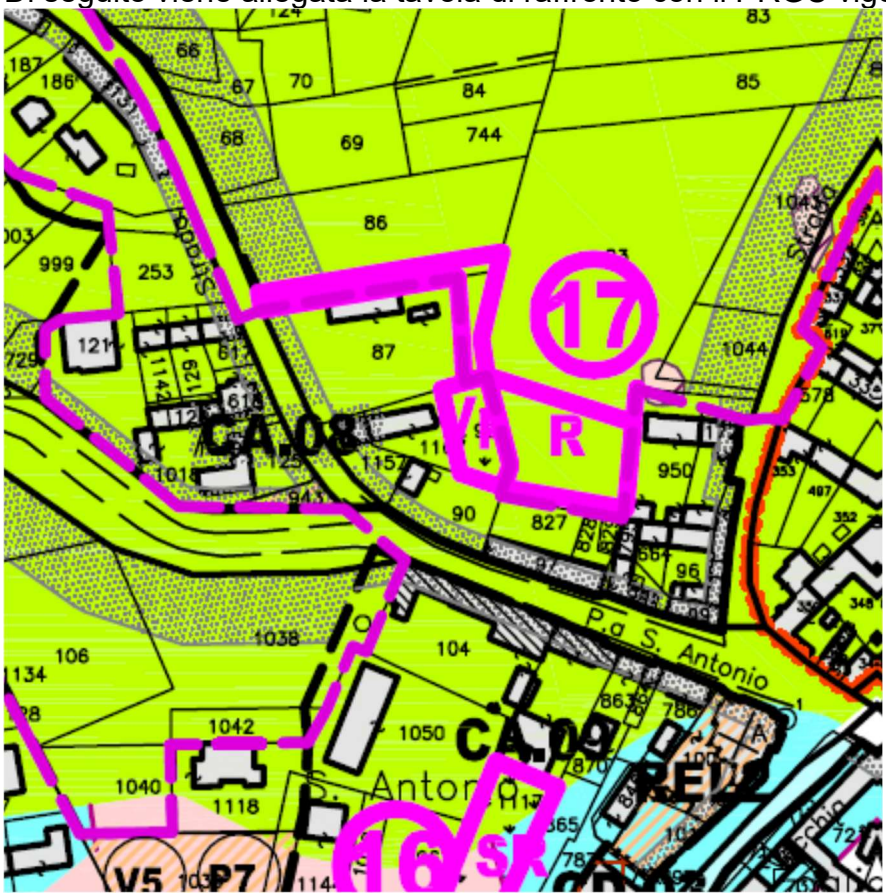
Classificazione acustica: 3

Descrizione della proposta di variante

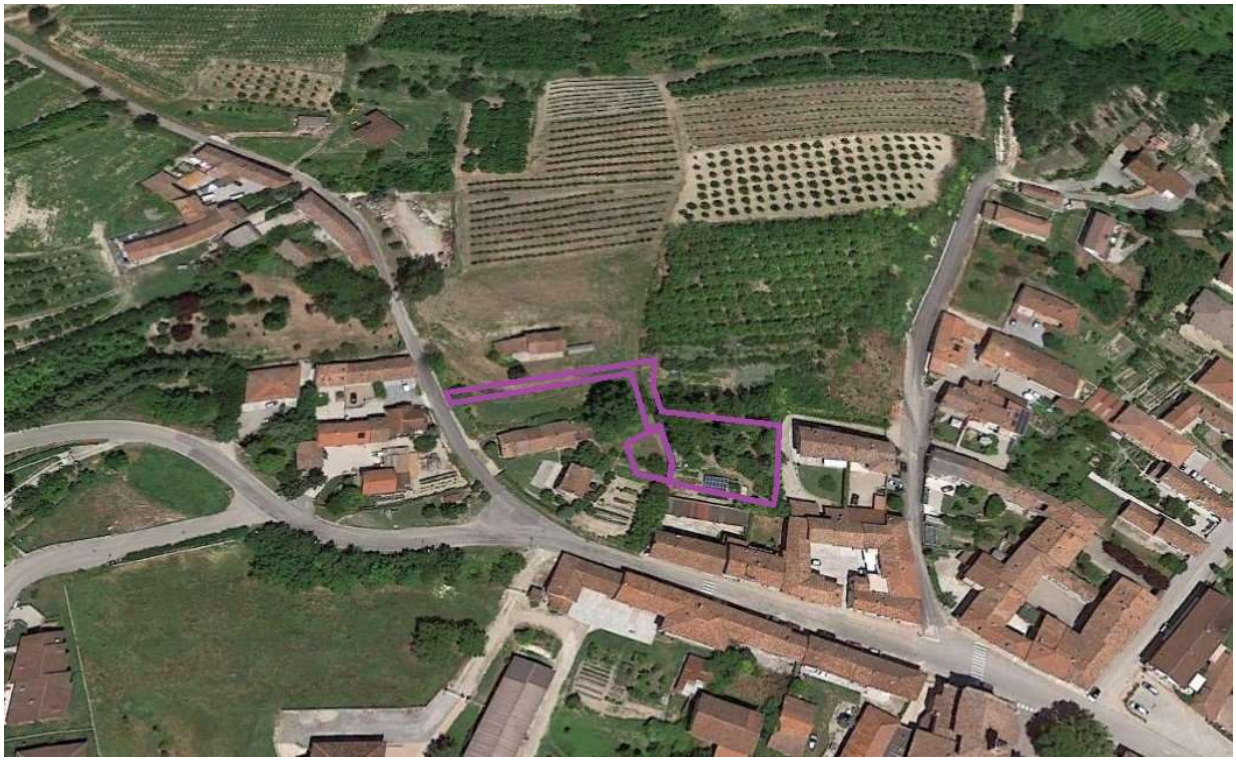
L'area risulta essere limitrofa su due lati alla perimetrazione del centro abitato indicato in cartografia con la sigla AR 08; il terzo lato è separato dalla delimitazione di centro storico CS.02 dalla strada comunale della Montà mentre il quarto lato confina con area agricola (zona leggermente collinare). 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.



Corografia relativa alla proposta di Variante 17



Fotografia A relativa alla proposta di Variante17

Componente ambientale	Azioni di mitigazione e compensazione
Suolo e sottosuolo: La realizzazione di nuovi insediamenti comporta inevitabilmente il consumo di suolo. Va rilevato che, della superficie interessata dalle nuove edificazioni solo una parte viene definitivamente impermeabilizzata, mentre una parte significativa sarà trasformata in aree prevalentemente destinate a verde, sia pubblico, sia privato.	In tutte le aree di nuovo impianto, di completamento e di trasformazione dovrà essere verificata l'invarianza idraulica prevedendo la predisposizione dei volumi d'invaso a compensazione delle impermeabilizzazioni del suolo. Per gli interventi di nuova urbanizzazione o di trasformazione urbanistica deve essere prevista una rete di drenaggio delle acque meteoriche ed eventuali vasche di laminazione, in modo da garantire l'invarianza idraulica.
Rifiuti: La realizzazione di nuovi edifici e l'insediamento di nuova popolazione ed attività potrà incrementare la produzione di rifiuti (in particolare della quota indifferenziata) e l'uso di sostanze ad alto impatto ambientale.	Nella progettazione degli edifici si dovranno utilizzare, per quanto possibile, materiali riciclabili e a basso impatto ambientale.
Energia: La costruzione di nuovi edifici produce un generale incremento di consumi energetici (elettricità e combustibili). Tali consumi saranno correlati alle necessità di riscaldamento invernale, rinfrescamento estivo, produzione di acqua calda sanitaria, illuminazione, funzionamento degli impianti installati negli edifici.	In sede di progettazione degli edifici bisognerà incentivare l'applicazione dei criteri della "casa passiva", oltre che incentivare l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile (solare fotovoltaico, solare termico, utilizzo di lampade a basso consumo (anche per l'illuminazione pubblica). Sempre in sede di progettazione degli edifici occorrerà prevedere idonei sistemi per ridurre il surriscaldamento degli ambienti e la necessità di rinfrescamento estivo.
Paesaggio: La costruzione di nuovi edifici produce una modifica sulla percezione visiva del paesaggio.	Nel rispetto dei disposti della normativa sovraordinata per gli interventi verrà imposto nelle norme tecniche di attuazione nelle schede delle aree omogenee AR04, AR08 e AR11 l'obbligo di presentazione delle pratiche per la richiesta dei titoli abilitativi alla commissione locale del paesaggio, imponendo una tipologia edilizia costruttiva pari a quella prevista per il Centro Storico

Proposta di variante 18	**Oggetto: inserimento di area residenziale e verde privato**

Estratto tavola di variante:

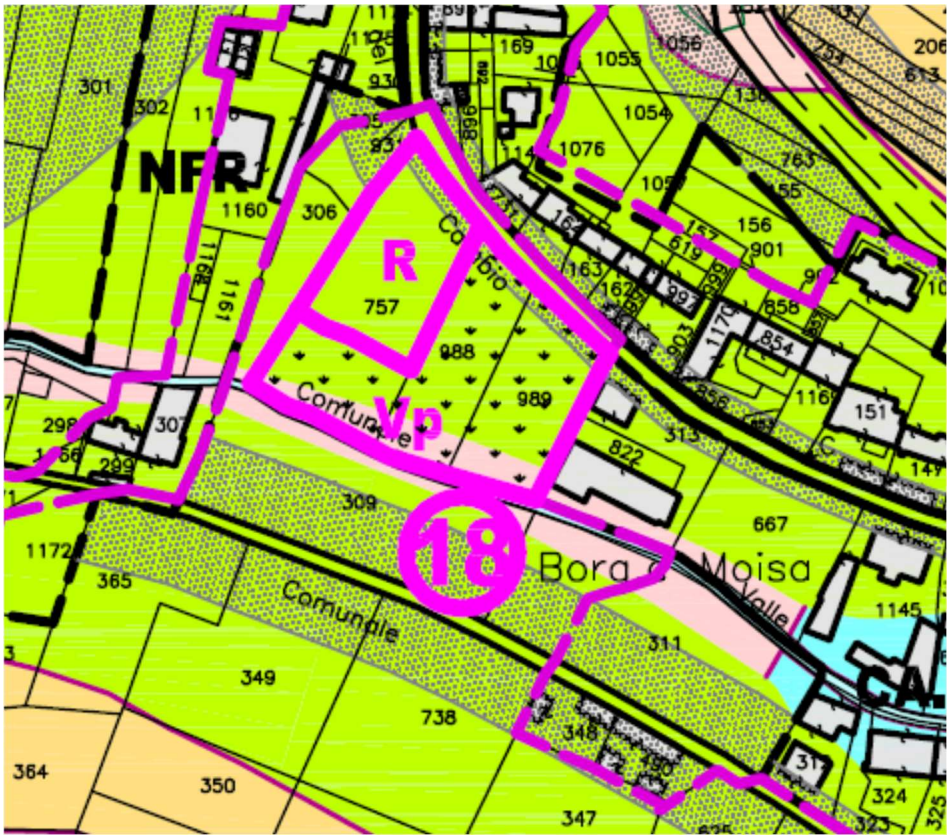
Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale

Localizzazione: Frazione Sant'Antonio – Borgata Moisa
Identificativi catastali: foglio 9 mappale 757 – 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.



Corografia relativa alla proposta di Variante 18

Fotografia A relativa alla proposta di Variante 18

Fotografia B relativa alla proposta di Variante 18

Fotografia C relativa alla proposta di Variante 18

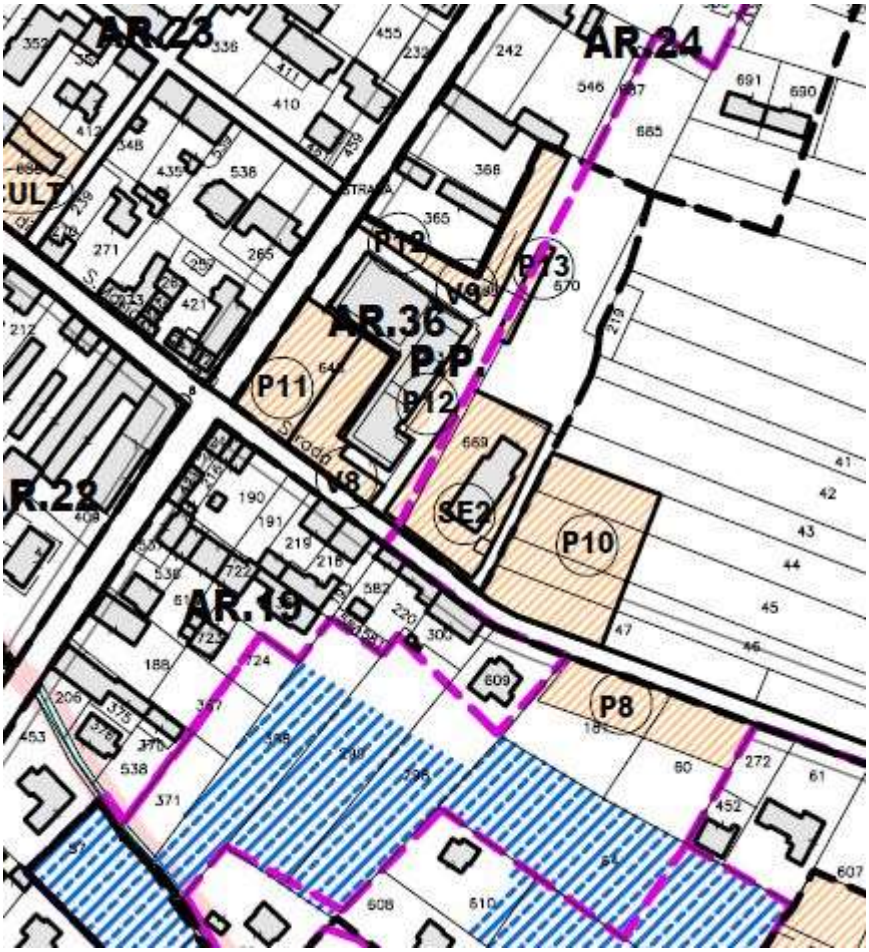
Componente ambientale	Azioni di mitigazione e compensazione
Suolo e sottosuolo: La realizzazione di nuovi insediamenti comporta inevitabilmente il consumo di suolo. Va rilevato che, della superficie interessata dalle nuove edificazioni solo una parte viene definitivamente impermeabilizzata, mentre una parte significativa sarà trasformata in aree prevalentemente destinate a verde, sia pubblico, sia privato.	In tutte le aree di nuovo impianto, di completamento e di trasformazione dovrà essere verificata l'invarianza idraulica prevedendo la predisposizione dei volumi d'invaso a compensazione delle impermeabilizzazioni del suolo. Per gli interventi di nuova urbanizzazione o di trasformazione urbanistica deve essere prevista una rete di drenaggio delle acque meteoriche ed eventuali vasche di laminazione, in modo da garantire l'invarianza idraulica. L'area risulta essere in Classe di Uso del Suolo seconda, pertanto dovranno essere previste idonee misure compensative a livello Comunale
Rifiuti: La realizzazione di nuovi edifici e l'insediamento di nuova popolazione ed attività potrà incrementare la produzione di rifiuti (in particolare della quota indifferenziata) e l'uso di sostanze ad alto impatto ambientale.	Nella progettazione degli edifici si dovranno utilizzare, per quanto possibile, materiali riciclabili e a basso impatto ambientale.
Energia: La costruzione di nuovi edifici produce un generale incremento di consumi energetici (elettricità e combustibili). Tali consumi saranno correlati alle necessità di riscaldamento	In sede di progettazione degli edifici bisognerà incentivare l'applicazione dei criteri della "casa passiva", oltre che incentivare l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile (solare fotovoltaico, solare termico, utilizzo di lampade a basso consumo (anche per l'illuminazione pubblica). Sempre in sede di progettazione degli

invernale, rinfrescamento estivo, produzione di acqua calda sanitaria, illuminazione, funzionamento degli impianti installati negli edifici.	edifici occorrerà prevedere idonei sistemi per ridurre il surriscaldamento degli ambienti e la necessità di rinfrescamento estivo.

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:



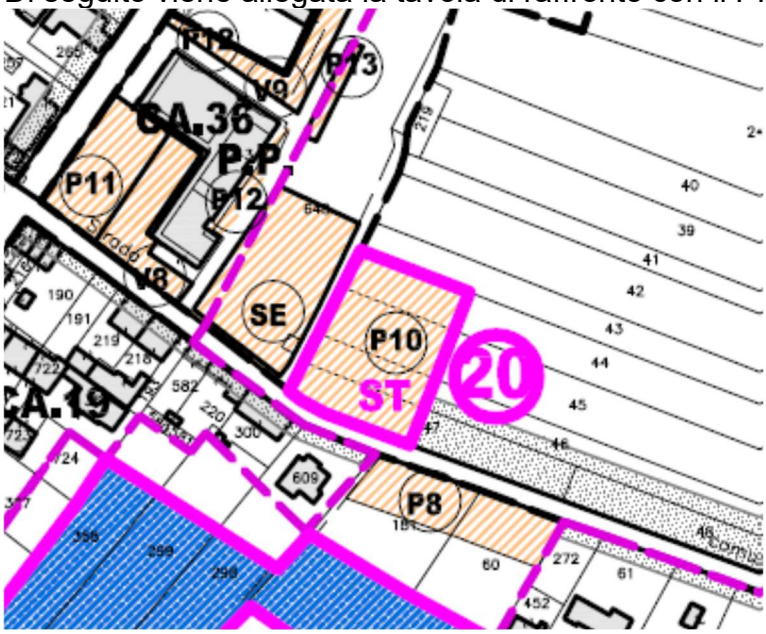
Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale

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 dell0area 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.



Corografia relativa alla proposta di Variante 20

Fotografia relativa alla proposta di Variante 20 (inserimento di area a standard)

Componente ambientale	Azioni di mitigazione e compensazione
Suolo e sottosuolo: La realizzazione di nuovi insediamenti comporta inevitabilmente il consumo di suolo. Va rilevato che, della superficie interessata dalle nuove edificazioni solo una parte viene definitivamente impermeabilizzata, mentre una parte significativa sarà trasformata in aree prevalentemente destinate a verde, sia pubblico, sia privato.	In tutte le aree di nuovo impianto, di completamento e di trasformazione dovrà essere verificata l'invarianza idraulica prevedendo la predisposizione dei volumi d'invaso a compensazione delle impermeabilizzazioni del suolo. Per gli interventi di nuova urbanizzazione o di trasformazione urbanistica deve essere prevista una rete di drenaggio delle acque meteoriche ed eventuali vasche di laminazione, in modo da garantire l'invarianza idraulica. L'area risulta essere in Classe di Uso del Suolo seconda, pertanto dovranno essere previste idonee misure compensative a livello Comunale
Rifiuti: La realizzazione di nuovi edifici e l'insediamento di nuova popolazione ed attività potrà incrementare la produzione di rifiuti (in particolare della quota indifferenziata) e l'uso di sostanze ad alto impatto ambientale.	Nella progettazione degli edifici si dovranno utilizzare, per quanto possibile, materiali riciclabili e a basso impatto ambientale.
Energia: La costruzione di nuovi edifici produce un generale incremento di consumi energetici (elettricità e combustibili). Tali consumi saranno correlati alle necessità di riscaldamento invernale, rinfrescamento estivo, produzione di acqua calda sanitaria, illuminazione, funzionamento degli impianti installati negli edifici.	In sede di progettazione degli edifici bisognerà incentivare l'applicazione dei criteri della "casa passiva", oltre che incentivare l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile (solare fotovoltaico, solare termico, utilizzo di lampade a basso consumo (anche per l'illuminazione pubblica). Sempre in sede di progettazione degli edifici occorrerà prevedere idonei sistemi per ridurre il surriscaldamento degli ambienti e la necessità di rinfrescamento estivo.

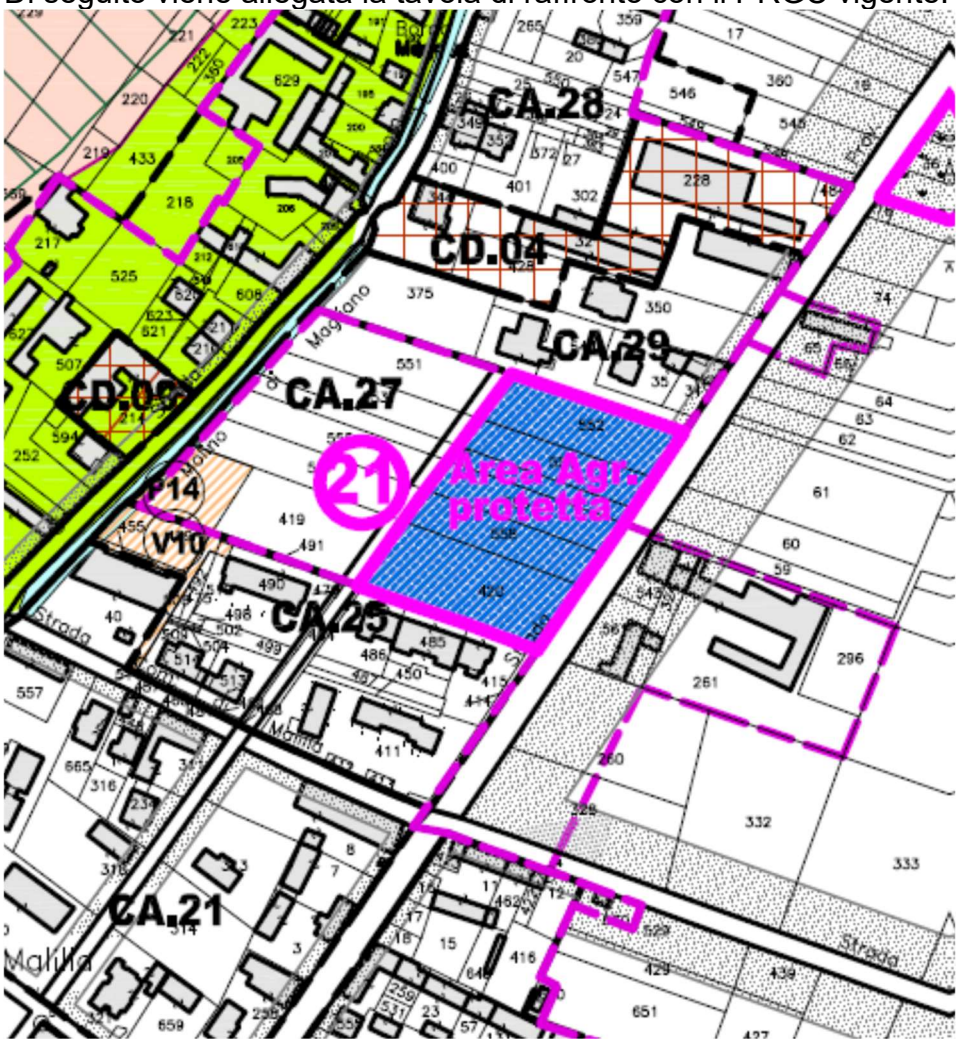
Proposta di variante 21	**Oggetto: stralcio di area per futuri ampliamenti residenziali e inserimento di area agricola protetta**

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.



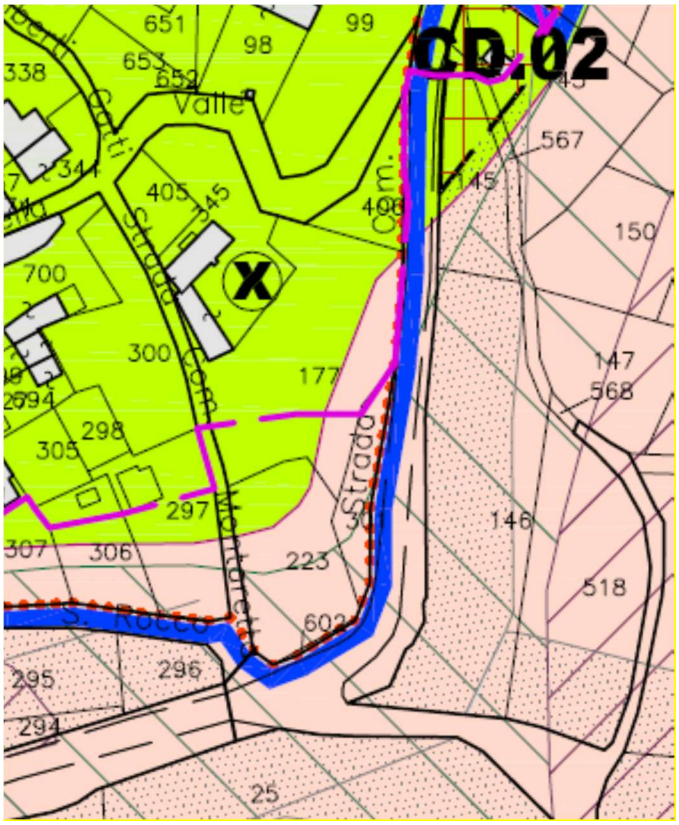
Corografia relativa alla proposta di Variante 21

Fotografia relativa alla proposta di Variante 21

Componente ambientale	Azioni di mitigazione e compensazione
Visto il contesto esistente, nonchè la modifica ipotizzata, si ritiene di poter definire nullo l'impatto derivante dalla modifica normativa proposta e quindi non si prevedono misure mitigative e/o compensative a carattere ambientale.	

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.

Corografia relativa alla proposta di Variante 22

Fotografia relativa alla proposta di Variante 22

Componente ambientale	Azioni di mitigazione e compensazione
Visto il contesto esistente, nonchè la modifica ipotizzata, si ritiene di poter definire nullo l'impatto derivante dalla modifica normativa proposta e quindi non si prevedono misure mitigative e/o compensative a carattere ambientale.	

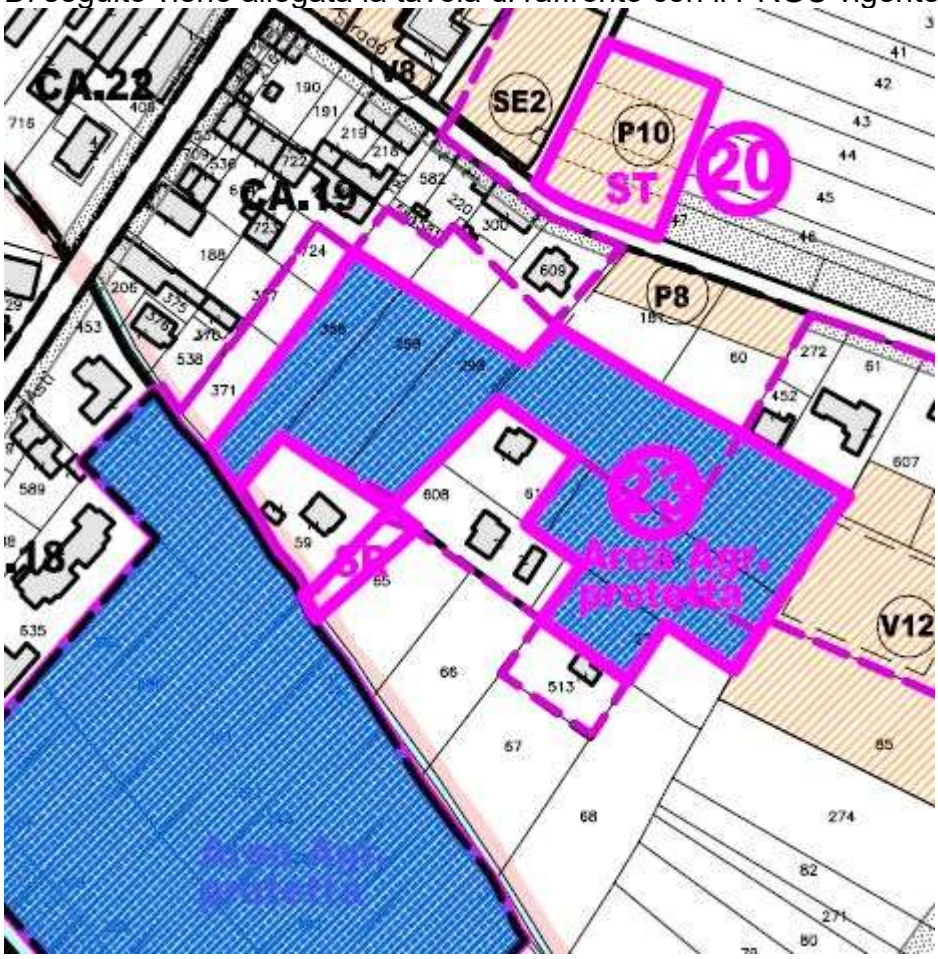
Proposta di variante 23	**Oggetto: stralcio di area per futuri ampliamenti residenziali e inserimento di area agricola protetta**

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 65-166-299-298-64-481-278
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 stralciato il lotto di terreno residenziale sul mappale 65

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

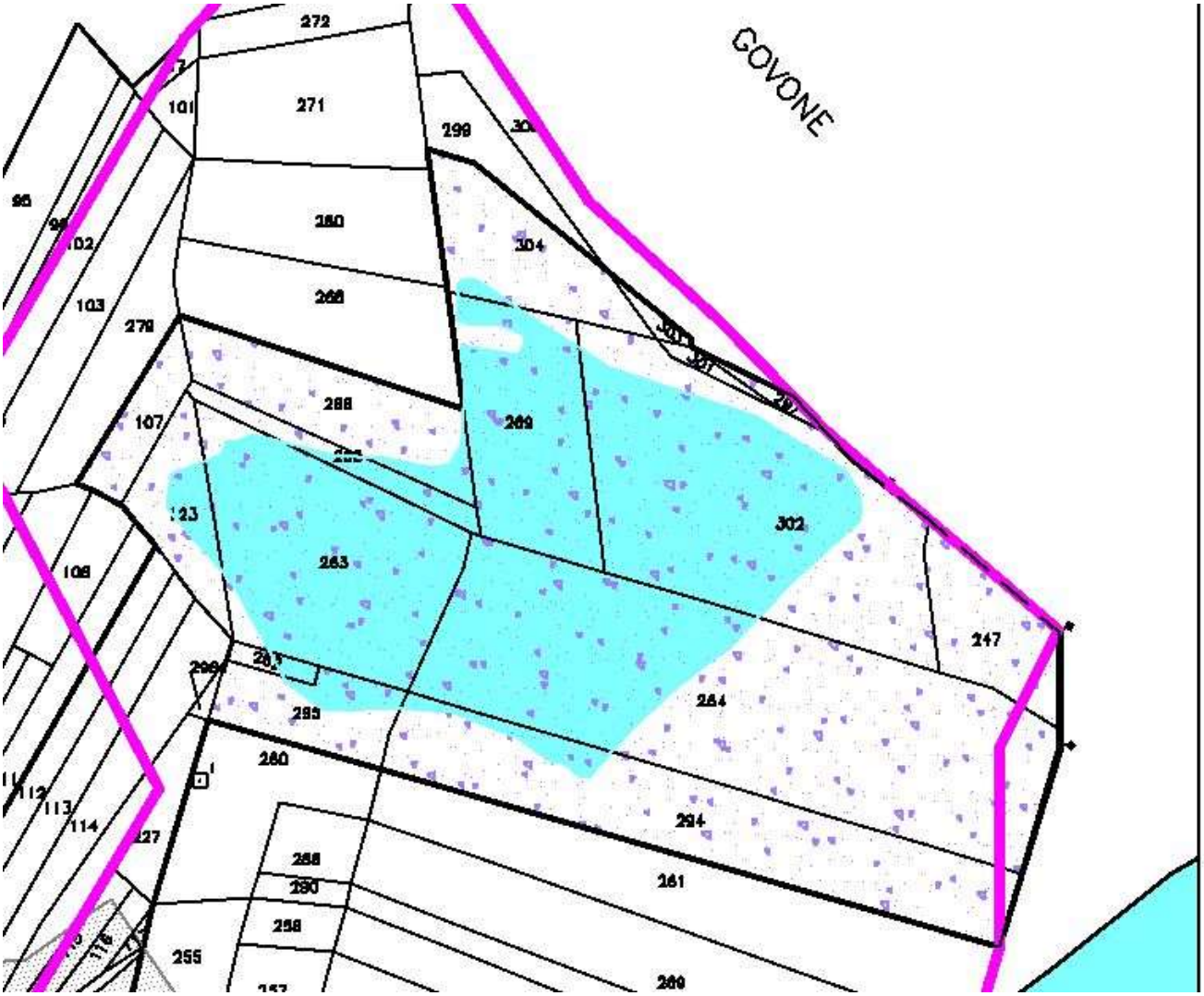


Corografia relativa alla proposta di Variante 23

Componente ambientale	Azioni di mitigazione e compensazione
Visto il contesto esistente, nonchè la modifica ipotizzata, si ritiene di poter definire nullo l'impatto derivante dalla modifica normativa proposta e quindi non si prevedono misure mitigative e/o compensative a carattere ambientale.	

Proposta di variante *24*	**Oggetto:** *inserimento di area a compensazione ecologica*

Estratto tavola di variante:



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

Localizzazione: Fiume Tanaro, Oasi dei Canapali

Identificativi catastali: foglio 3 mappali 294,264,247,302,161,254,159,156,153,150,3378,380,374,303,302,269,304,263,265,266,107,123,262,295

Destinazione vigente: area a disposizione per cava

Destinazione in variante: area a compensazione ecologica

Tipologia opere realizzabili in variante: opere di compensazione ecologica

Classificazione geologica: parte in Classe III A-P

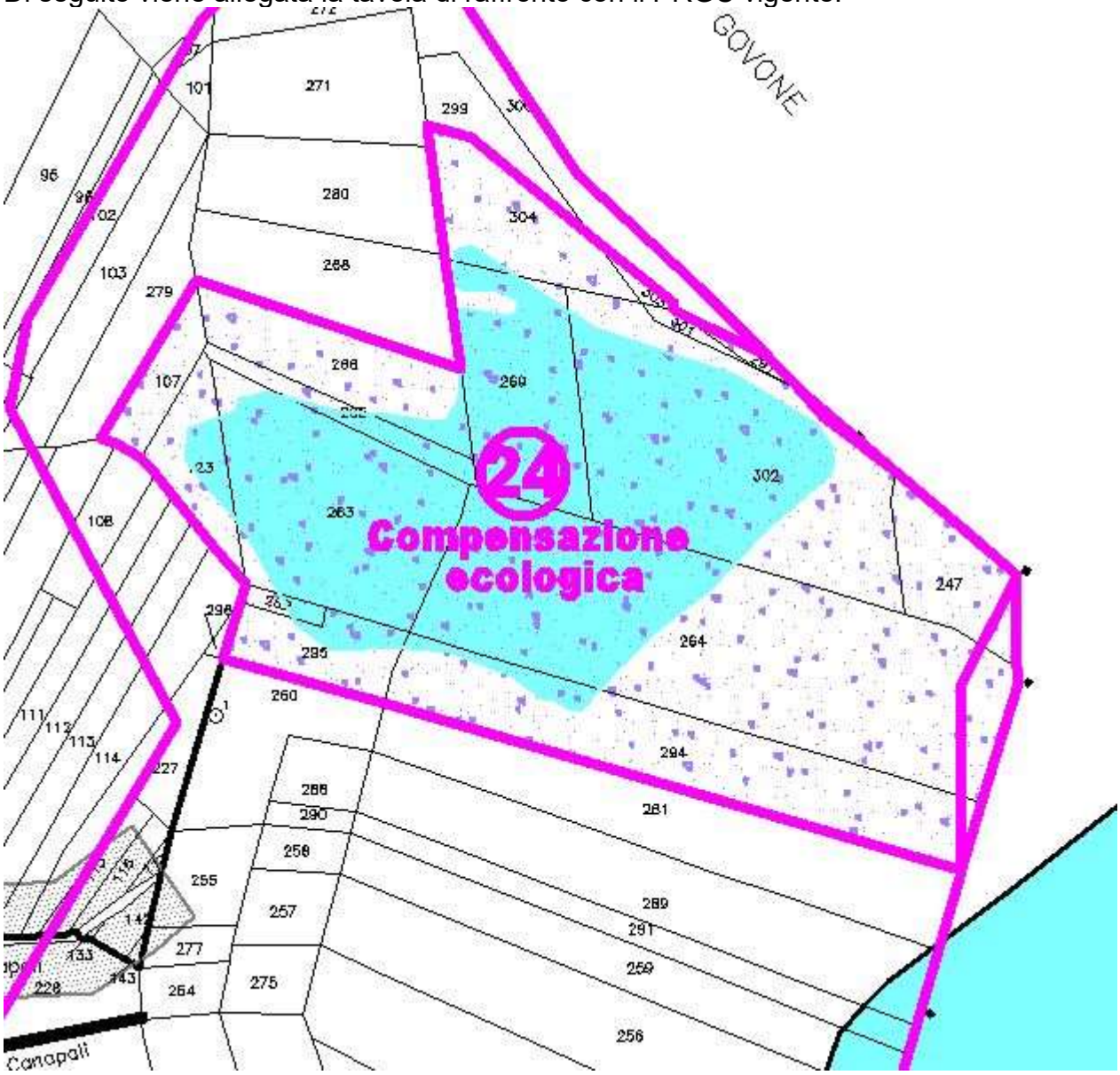
Classificazione acustica: 1

Descrizione della proposta di variante

La proposta di variante prevede l'inserimento di un'area a compensazione ecologica in corrispondenza di un'area di cava ora esaurita . La superficie del cambio di destinazione risulta essere pari a mq.51.145.

La proposta di variante prevede l'inserimento in normativa di specifiche norme per il miglioramento ecologico dell'area, da realizazrsi mediante interventi di iniziativa comunale, che prevedono il miglioramento selviboschivo dell'area esterna al lago, la creazione di una viabilità interna in terra battuta perimetrale in corrispondenza della recinzione e la ricostruzione dei ciabot in legno di avvistamento uccelli al momento rovinati dalla pioggia

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



Fotografia A relativa alla proposta di Variante 24

Fotografia B relativa alla proposta di Variante 24

Fotografia C relativa alla proposta di Variante 24

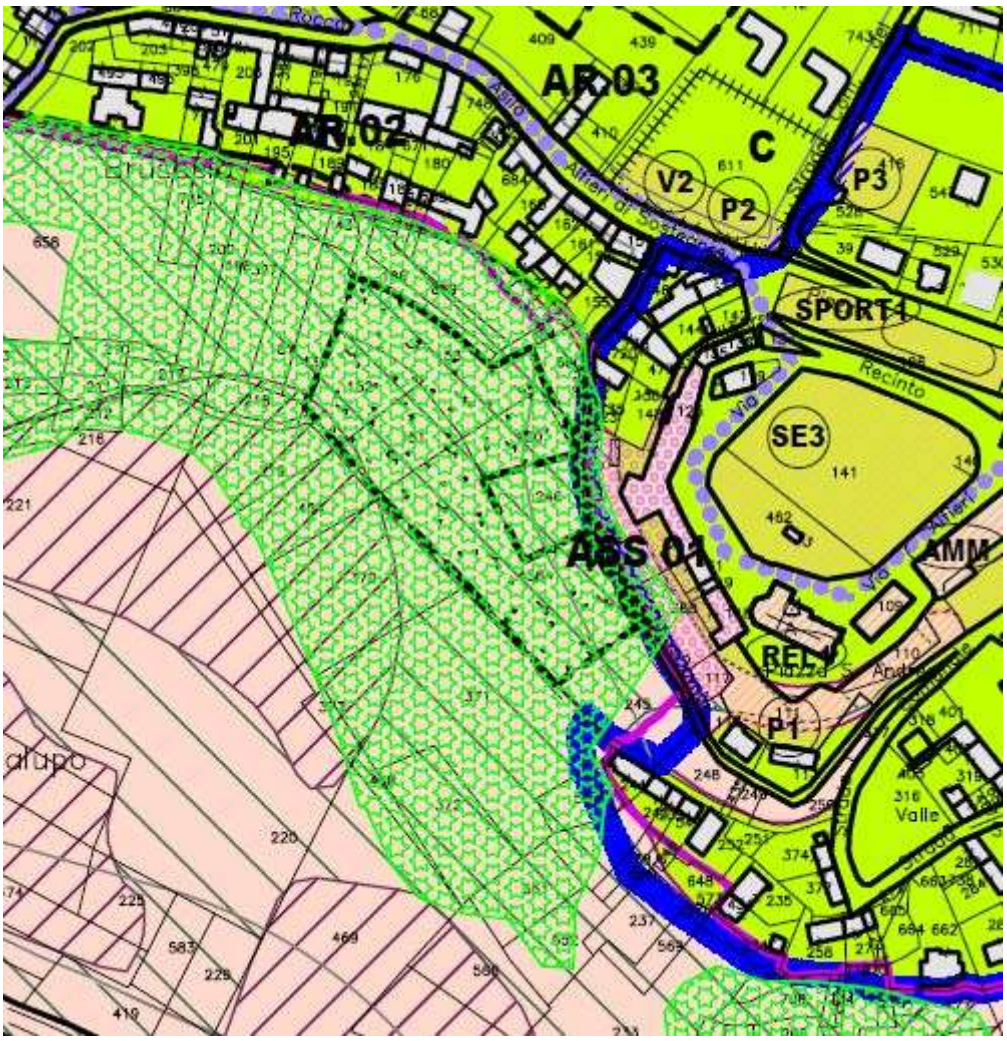
Fotografia D relativa alla proposta di Variante 24

Corografia relativa alla proposta di Variante 24

Componente ambientale	Azioni di mitigazione e compensazione
La proposta di variante compensa parzialmente i cambi di destinazione d'uso da aree agricole ad aree ad atre destinazioni previste dalla presente variante. La realizzazione delle opere compensative della presente proposta di variante dovrà avvenire entro la chiusura dei PEC in realizzazione nell'area CD11	

Proposta di variante *25*	**Oggetto:** *inserimento di area a compensazione ecologica*

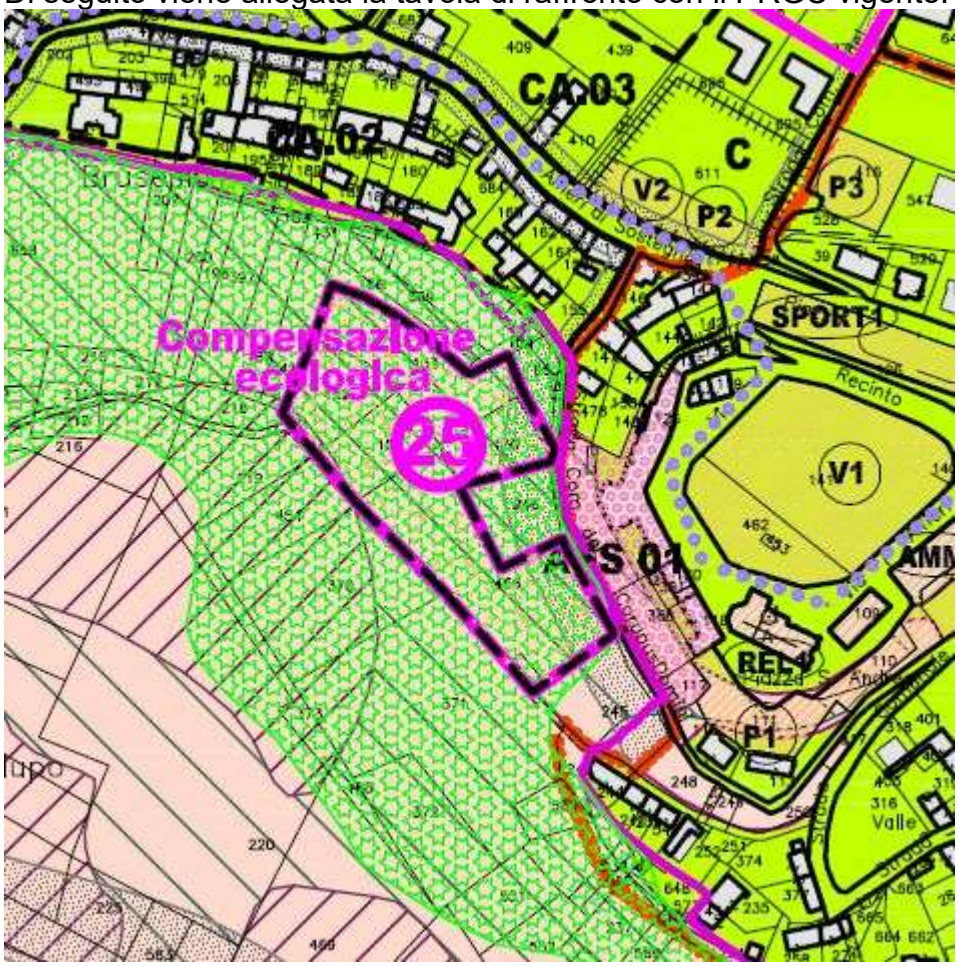
Estratto tavola di variante:



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. La proposta di variante prevede l'inserimento in normativa di specifiche norme per il miglioramento ecologico dell'area, da realizzarsi mediante interventi di iniziativa comunale, che prevedono il miglioramento selviboschivo con il controllo e l'estirpazione di specie arboree e arbustive alloctone e la pulizia dagli arbusti a terra e delle specie infestanti

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



Corografia relativa alla proposta di Variante 25

Componente ambientale	Azioni di mitigazione e compensazione
La proposta di variante compensa parzialmente i cambi di destinazione d'uso da aree agricole ad aree ad atre destinazioni previste dalla presente variante. La realizzazione delle opere compensative della presente proposta di variante dovrà avvenire entro una nuova revisione generale o strutturale del presente strumento urbanistico.	

7.1 ANALISI DELLE ALTERNATIVE

Le opzioni alternative che si sono poste in fase redazionale del nuovo Piano non sono state numerose in ragione prevalentemente di due ragioni :

- le indicazioni della Proposta Tecnica di Progetto Preliminare che non erano di indirizzo generale o squisitamente strategiche, ma precise e circostanziate, ed alla luce delle stesse non sarebbe stato coerente apportare delle 'inversioni di rotta' alle scelte politiche comunali se non adeguatamente motivate.
- le problematiche fondamentali cui il piano deve e vuole di dare risposta non presentano troppe alternative possibili, territorialmente sostenibili.

Va aggiunto che le scelte dell'Amministrazione hanno visto comunque una sostanziale affinità di intenti con quelle dei responsabile alla progettazione.

Il punto chiave delle possibili alternative ha riguardato esclusivamente lo sviluppo insediativo.

Per questo tema le ipotesi alternative si configuravano quasi esclusivamente in termini numerici, stante che la collocazione possibile non ha mai prefigurato soluzioni alternative: lo sviluppo di Magliano Alfieri non poteva avvenire che in classe geologica IIa: porzioni di territorio a moderata pericolosità geomorfologica, edificabili con l'adozione di moderati accorgimenti tecnici, tale condizione risulta essere vincolante soprattutto per il concentrico del paese. In tale zona del Comune vi è stato una progressiva riduzione degli abitanti e quindi con la presente variante si sono privilegiati gli inserimenti residenziali, ove compatibili ambientalmente ed urbanisticamente. Restava comunque da definire come, dove ed in quale misura creare delle nuove aree residenziali ed in tal senso i parametri di indirizzo nella scelta sono stati i seguenti:

- lo sviluppo doveva avvenire in zona collinare in quanto è in tale zona che vi è la maggior domanda di nuovi insediamenti residenziali,
- le scelte localizzative e le modalità tipologiche e urbanistiche delle stesse dovevano tenere conto delle diverse e specifiche valenze paesistiche delle aree di frangia attuali.
- il sistema infrastrutturale doveva garantire un'accessibilità in continuità con l'esistente.
- Lo sviluppo non doveva avvenire a nastro lungo una strada di percorrenza importante come la strada statale che attraversa il territorio comunale creando quindi ulteriori accessi.

Alla luce di queste considerazioni le scelte hanno prefigurato alcune opzioni a differente sagoma e densità che in fase finale hanno condotto ad una scelta che ha visto coinvolta essenzialmente interventi di completamento del centro abitato esistente di dimensione ridotta.

Il nuovo ampliamento dell'area industriale risulta essere essenziale per il consolidamento del polo industriale / commerciale all'ingrosso di Magliano Alfieri. Le altre aree industriali presenti sul territorio risultano essere di modeste dimensioni e del tutto sature. La scelta di proseguire l'attuale area industriale verso sud est, dal lato opposto alla strada statale SS231 risulta essere urbanisticamente piu' corretta, data la richiesta di nuove aree produttive nel paese e la disposizione delle aree attuali. In sede di progettazione della nuova area dovranno essere presi tutti gli accorgimenti necessari per razionalizzare il novo flusso di traffico prevedendo eventualmente un potenziamento dell'incrocio tra Via Riez e la strada statale SS231. Per tale area si faccia comunque riferimento alla scheda della proposta di variante specifica.