

**REGIONE PIEMONTE  
COMUNE DI  
MAGLIANO ALFIERI**

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

**PIANO REGOLATORE  
GENERALE COMUNALE**

**VARIANTE PARZIALE N.1  
EX ART.17 COMMA 5 L.R.56/77**

**PROGETTO PRELIMINARE**

**OGGETTO: VERIFICA DI  
ASSOGGETTABILITA' A V.A.S.**

**DATA FEBBRAIO 2024**

**IL SINDACO**

**IL RESPONSABILE  
DEL PROCEDIMENTO**

**IL PROGETTISTA**

 **studio  
gilardi**  
-albe  
Via Accademia 7  
tel. 0173-441408

## 1. PREMESSA E SCOPO DEL DOCUMENTO

Il presente rapporto preliminare (D.Lgs. 152/2006) o relazione tecnica (D.G.R. 09/06/2008 n°12-8931) ha lo scopo di fornire i dati e le informazioni necessarie all'accertamento della probabilità di effetti significativi sull'ambiente conseguenti all'attuazione della proposta di variante al P.R.G vigente; tali informazioni riguardano le caratteristiche della proposta di variante, nonché gli effetti attesi dalla sua attuazione e delle aree potenzialmente coinvolte.

Infatti, l'istanza oggetto della variante è stata valutata in funzione delle diverse fattispecie individuate dalla norma per le quali è prevista la verifica preventiva di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica, qui di seguito elencate:

- ❖ Varianti che riguardano interventi soggetti a VIA;
- ❖ Varianti che realizzano nuovi volumi fuori dal contesto edificato;
- ❖ Varianti che comportano variazioni del sistema delle tutele ambientali previste dal PRG;
- ❖ Varianti che riguardano aree vincolate ai sensi degli artt. 142 del D.Lgs. 42/2004, nonché ambiti sottoposti a misure di salvaguardia e protezione ambientale derivanti da specifici disposti normativi.

Le risultanze di detta analisi sono riportate e commentate nella seconda parte della relazione, Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, alla luce delle quali si è pertanto ravvisata l'obbligatorietà di sottoporre la proposta di variante in oggetto alla presente procedura di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS). Il documento, pertanto, viene presentato ai soggetti competenti in materia ambientale per l'acquisizione dei relativi pareri, sulla cui base l'Amministrazione Comunale si esprimerà circa l'opportunità di sottoporre la variante a VAS.

Per gli aspetti metodologici di analisi e valutazione ai fini della stesura del presente elaborato sono state seguite le indicazioni contenute nel decreto legislativo

n°152/2006 e dei rispettivi allegati, nonché nella D.G.R. n° 12-8931 del 09/06/2008 approvata dalla Regione Piemonte in merito agli indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di Valutazione Ambientale Strategica di piani e programmi; le fasi operative del percorso di verifica in atto sono pertanto qui di seguito brevemente riportate:

- ❖ Analisi della proposta di variante in funzione dell'ambito di applicazione della DGR regionale
- ❖ Definizione dello schema operativo e individuazione dei soggetti interessati
- ❖ Elaborazione della Relazione tecnica (Rapporto preliminare)
- ❖ Invio ai soggetti competenti e convocazione della conferenza dei servizi di verifica
- ❖ Decisione circa l'esclusione/assoggettabilità della variante alla procedura di VAS
- ❖ Pubblicazione dell'esito della procedura di verifica

Si riassume schematicamente qui di seguito la corrispondenza tra i criteri di analisi prescritti dall'Allegato I del D.Lgs. 152/2006 ed i contenuti della presente relazione, specificando per ciascuna argomentazione il relativo capitolo a cui si rimanda.

Criteria Allegato I D.Lgs. 4/2008	Contenuto
<b>1.Caratteristiche del piano o programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:</b>	
in quale misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse	Parte 1- 2
in quale misura il piano/programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati	Parte 1
la pertinenza del piano e del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile	Parte 1-2
problemi ambientali pertinenti al piano o al programma	Non pertinente
la rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque)	Non pertinente
<b>2.Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:</b>	
probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti	Parte 1-2
carattere cumulativo degli impatti	Parte 1-2
natura transfrontaliera degli impatti	Non pertinente
rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti)	Non pertinente
entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate)	Non pertinente
valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa: -delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale, -del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo	Parte 2
impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale	Non pertinente

## **PARTE PRIMA**

### **2. QUADRO DEL CONTESTO TERRITORIALE DI RIFERIMENTO**

#### **2.1 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, nella 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 è 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 INFORMAZIONI SULLO STATO DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.C. VIGENTE E SUGLI STRUMENTI URBANISTICI – AMBIENTALI ESISTENTI**

La situazione urbanistica del Comune di Magliano Alfieri risulta essere la seguente: Viene inizialmente approvato con DGR n.83-40661 in data 29.01.1985 un PRGI formato in Consorzio con i Comuni di Castagnito, Castellinaldo, Govone, Guarene, Magliano Alfieri e Priocca

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

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

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

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

In data 26/05/2020 con DCC n.4 è stato approvato il progetto definitivo di una variante ex art.17 comma 4 con contestuale adeguamento al PAI e alla L.R. n.28 del 12/11/99 “Disciplina, sviluppo ed incentivazione del Commercio” e s.m.i, pubblicata per estratto sul BUR n.1 del 07/01/2021.

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

---

## **4 NORMATIVA URBANISTICA SOVRACOMUNALE VIGENTE**

### **4.1 IL PIANO TERRITORIALE REGIONALE**

La Regione Piemonte ha adeguato la precedente legislazione urbanistica (L.R.56/77), emanando una Legge Regionale (L.R.45/94) che specifica il nuovo quadro della pianificazione territoriale.

Gli adeguamenti della legge regionale riguardano gli strumenti di livello provinciale, ma anche la necessità, per la Regione, di dotarsi di uno strumento specifico di governo del territorio: il Piano Territoriale Regionale (PTR). Il PTR è stato approvato in data 19.06.1997 con delibera del Consiglio Regionale n.388-9126. Il PTR è stato modificato con una variante approvata con DCR n. 35-33752 del 2 novembre 2005 e con una variante adottata con DGR n. 13-8784 del 19 maggio 2008.

La Regione Piemonte ha adeguato la precedente legislazione urbanistica (L.R.56/77), emanando una Legge Regionale (L.R.45/94) che specifica il nuovo quadro della pianificazione territoriale.

Gli adeguamenti della legge regionale riguardano gli strumenti di livello provinciale, ma anche la necessità, per la Regione, di dotarsi di uno strumento specifico di governo del territorio, il Piano Territoriale Regionale (PTR). Il PTR è stato approvato in data 19.06.1997 con delibera del Consiglio Regionale n.388-9126. Il PTR è stato modificato con una variante approvata con DCR n. 35-33752 del 2 novembre 2005 e con una variante adottata con DGR n. 13-8784 del 19 maggio 2008.

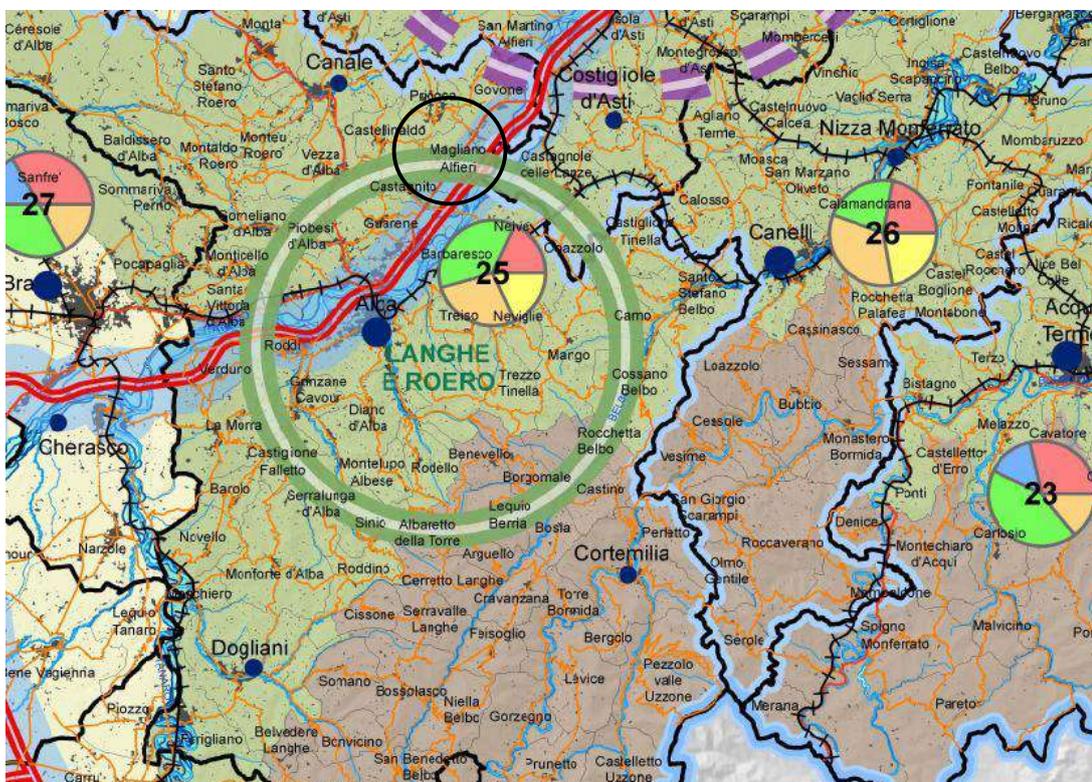
La Giunta regionale con deliberazione n. 30-1375 del 14 novembre 2005 e n. 17-1760 del 13 dicembre 2005 ha approvato il documento programmatico " Per un nuovo Piano Territoriale Regionale ". Nell'ambito del processo di ridefinizione della disciplina e degli strumenti per il governo del territorio è stato adottato il nuovo Piano Territoriale Regionale (PTR), con D.G.R. 16-10273 del 16 dicembre 2008, pubblicata sul B.U.R. supplemento al n. 51 del 18 dicembre 2008. A seguito dell'acquisizione dei pareri e delle osservazioni sono state assunte le controdeduzioni con D.G.R. n. 17-11633 del 22 giugno 2009 e sono stati predisposti gli elaborati definitivi del Piano con trasmissione al Consiglio regionale con D.G.R. n. 18-11634 del 22 giugno 2009 per l'approvazione. Ai sensi dell'articolo 20, comma 4, della legge regionale 14 dicembre

1998, n. 40 e successive modifiche ed integrazioni e della D.G.R. n. 12 – 8931 del 9 giugno 2008, a seguito della pubblicazione del Piano è stata attivata la procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) che si è conclusa con l'espressione del parere motivato sulla compatibilità ambientale da parte della Giunta Regionale con D.G.R. n. 12-11467 del 25 maggio 2009, con il quale sono state fornite indicazioni per mitigare e compensare i potenziali effetti negativi del Piano sull'ambiente.

In data 21/07/2011 con D.C.R. n.122-29783 è stato approvato in sede definitiva il nuovo PTR.

### Il contenuto del piano territoriale regionale

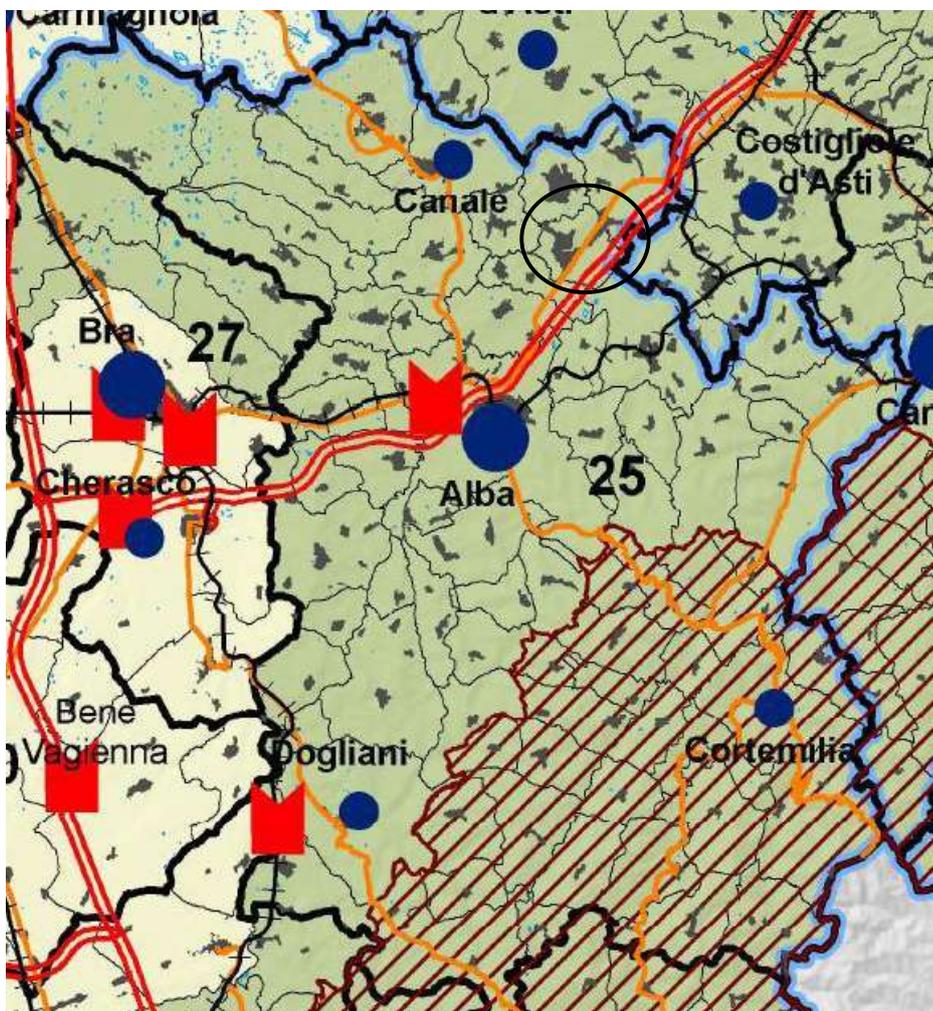
Il piano territoriale regionale vigente colloca il territorio comunale di Magliano Alfieri all'interno dell'ambito del comprensorio delle "Langhe e Roero", facente parte dell' Ambito di integrazione territoriale numero 25.1 collegato al centro gerarchico urbano medio di Alba all'interno del Piano Policentrico Regionale.



Estratto dal PTR Tavola di progetto.

Nell'ambito della riqualificazione ambientale, tutele e valorizzazione del paesaggio il Piano territoriale evidenzia le seguenti caratteristiche del territorio:

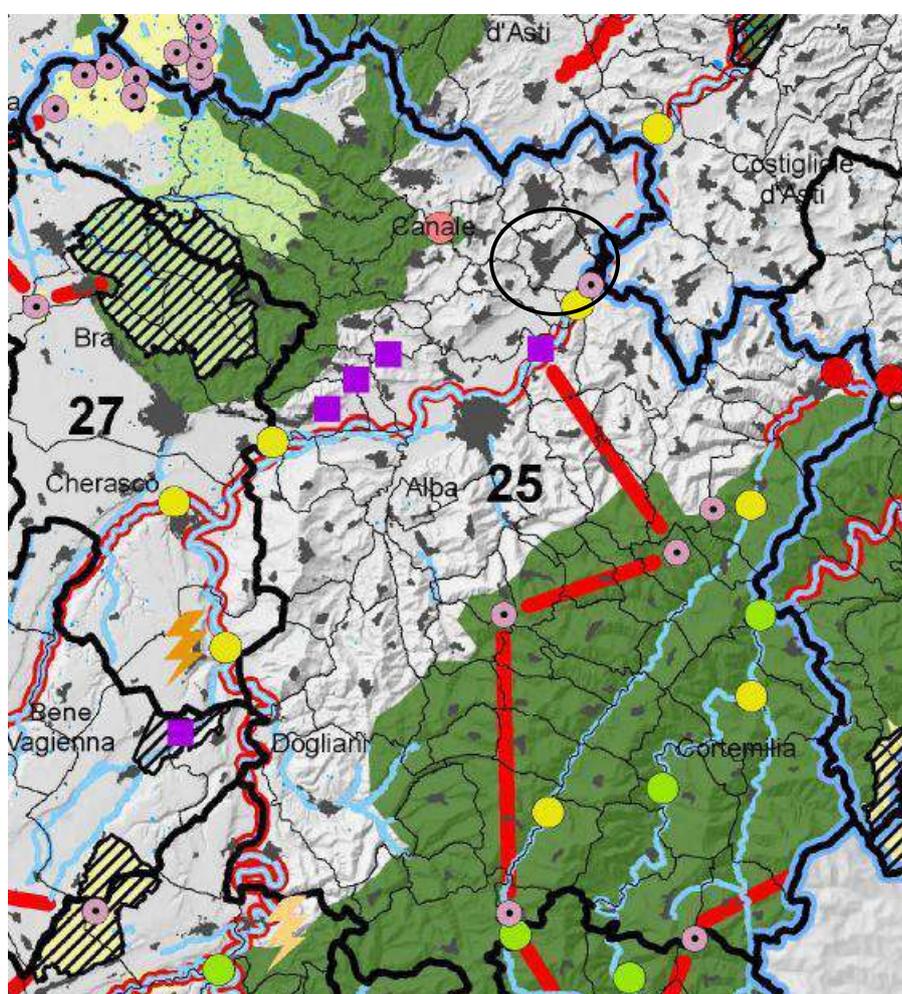
- Capacità di uso del suolo in parte di quinta classe, con forti limitazioni alle tipologie agricole ed in parte in prima classe: suoli privi o quasi di limitazioni
- Consumo di suolo (inteso come percentuale di superficie urbanizzata) compresa tra il 6% e il 9% con una dispersione in aumento dal 1991 compresa tra il 26% e il 36%
- Una presenza di beni del patrimonio architettonico, monumentale e archeologico bassa in base al censimento 2008



Estratto dal PTR Tavola A.

Nell'ambito della sostenibilità ambientale e della efficienza energetica il Piano territoriale evidenzia sul territorio del Comune di Magliano Alfieri:

- Una probabilità di instabilità naturale di tipo gravitativo indifferenziato diffuso su tutto il territorio comunale.
- Un indice di Bilancio Ambientale Territoriale (BAT) pari a 15/20 come tutto il comprensorio 25 (sia determinanti, sia pressioni),
- Non vengono individuati stabilimenti industriali a Rischio incidente elevato e siti contaminati,

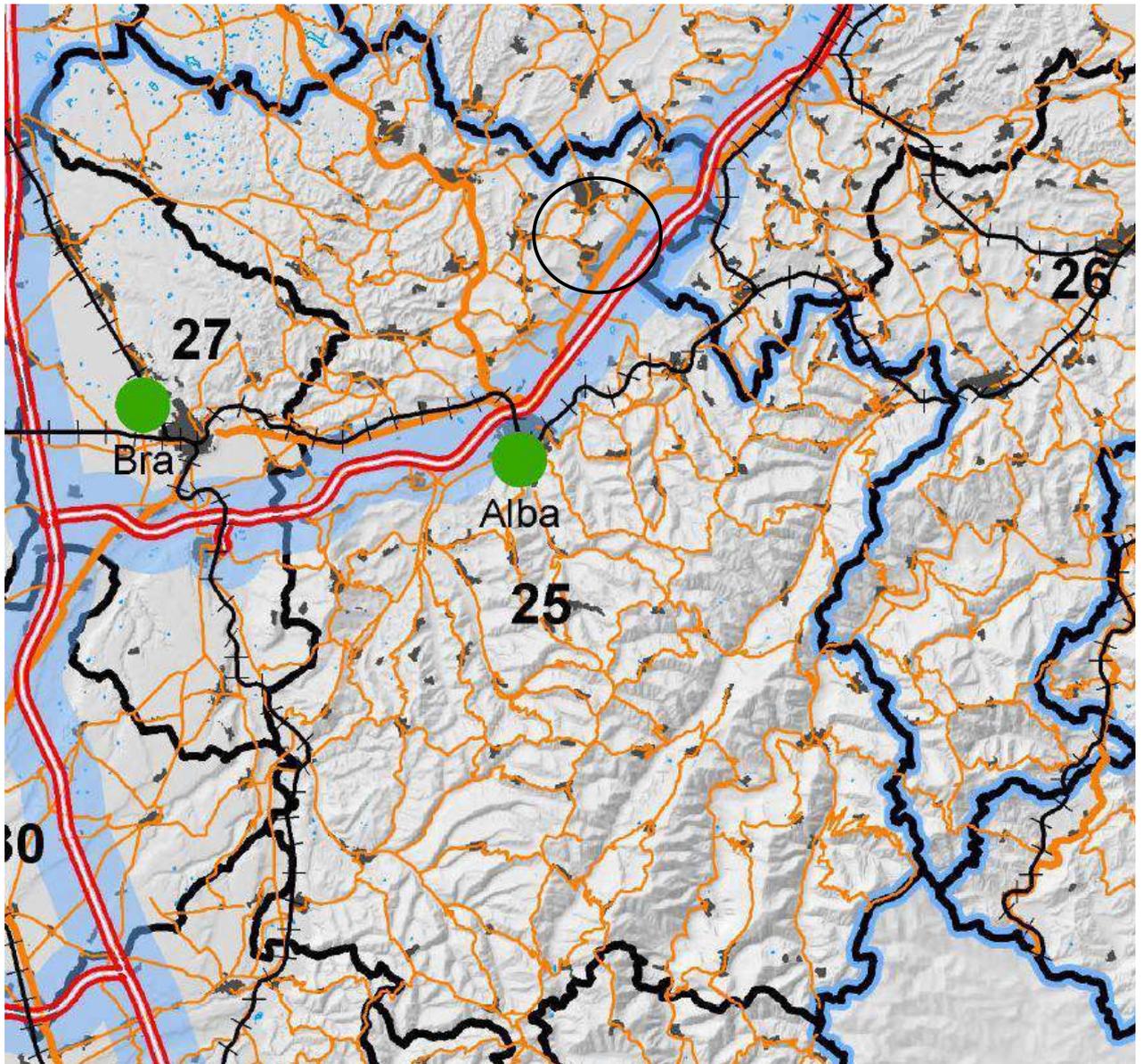


Estratto dal PTR Tavola B.

Nell'ambito dell'integrazione territoriale delle infrastrutture di mobilità, comunicazione e logistica, il Piano territoriale evidenzia sul territorio del Comune di Magliano Alfieri, :

- una copertura comunale della banda larghe superiore al 70% (dati di maggio 2009).

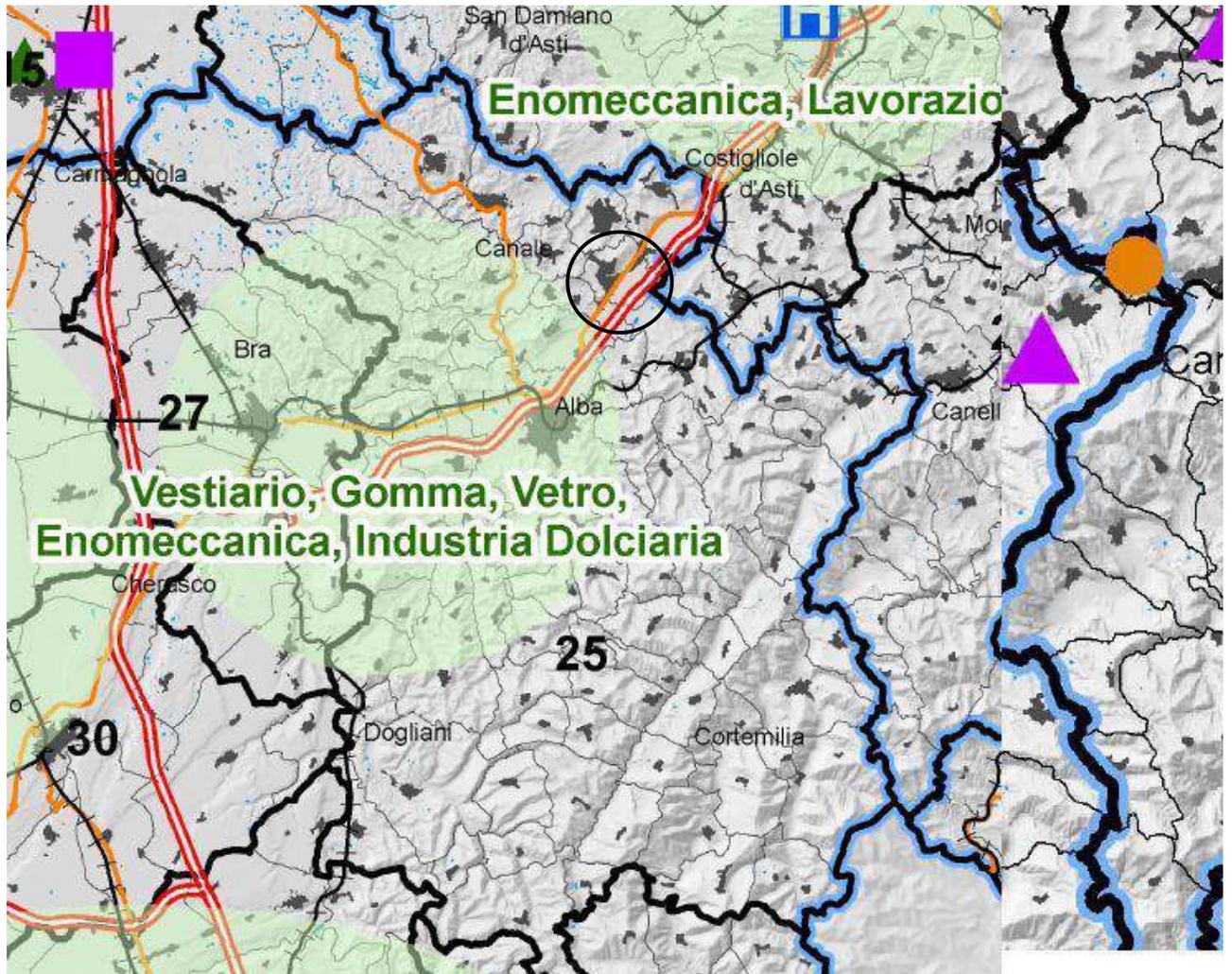
Non viene individuata sul territorio dorsali di rete elettrica principale di interesse regionale.



Estratto dal PTR Tavola C.

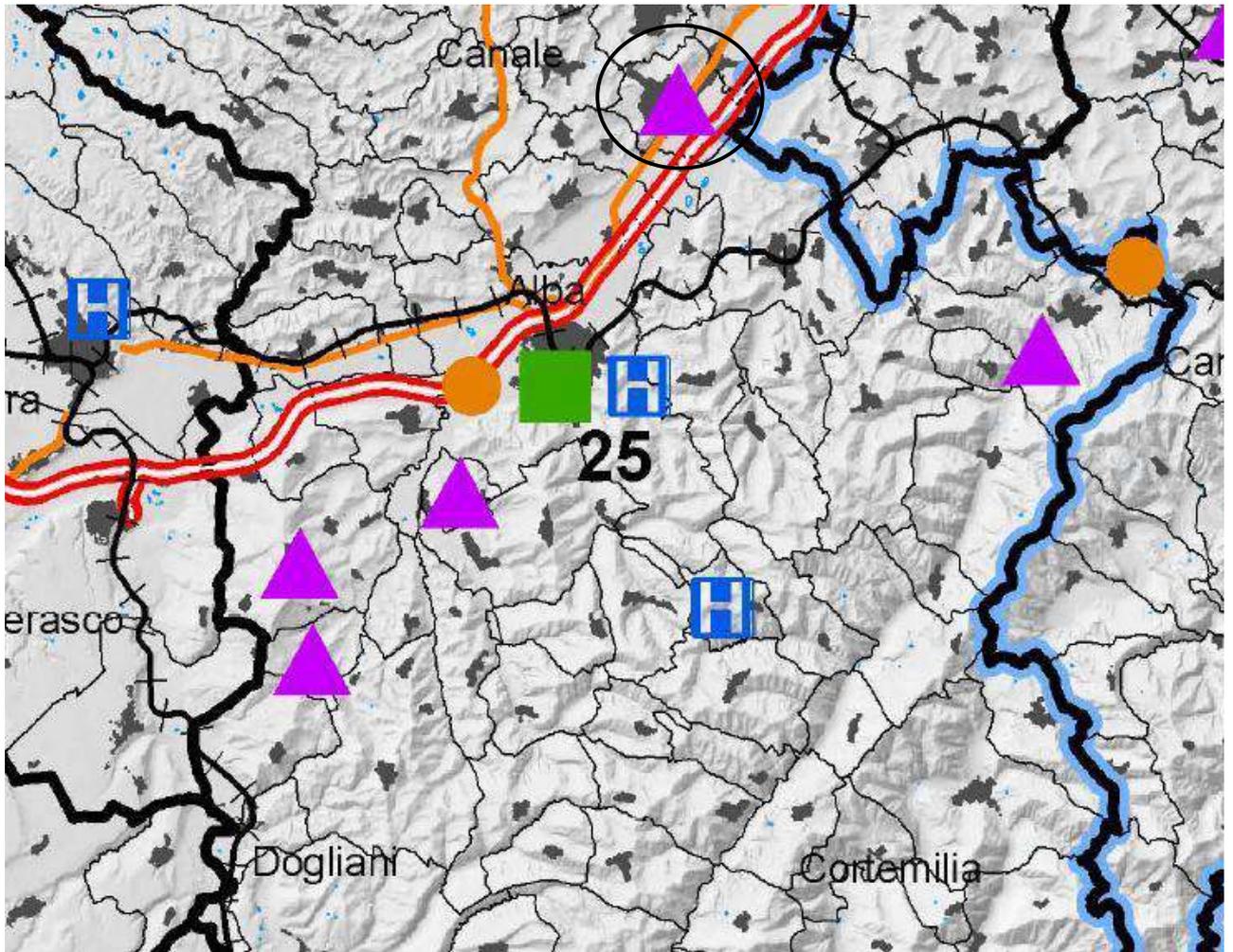
Nell'ambito dello studio dei caratteri strategici di innovazione e ricerca, il Piano territoriale prevede per il Comune di Magliano Alfieri caratteristiche simili a quelle dell'intero Ambito di integrazione territoriale, caratterizzato da:

- territorio con un alto grado di ricettività turistica,
- una vocazione agricola improntata sulla coltura della vite e degli alberi da frutto.



Estratto dal PTR Tavola D.

Nell'ambito della strategia di valorizzazione delle risorse umane, delle capacità istituzionali e delle politiche sociali, il Piano territoriale inserisce il Comune di Magliano Alfieri nei comuni facenti parte della comunità collinare delle Langhe, nell'ambito del Programma Territoriale Integrato (PTI) con capofila Alba, tra i comuni facenti parte del GAL insieme al territorio limitrofo e confinante con il comune di Alba, dipendente dall'azienda sanitaria locale CN2



Estratto dal PTR Tavola E.

## **4.2 IL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE**

Il piano paesistico regionale è stato approvato in via definitiva con DCR n. 233-1197535836 del 03/10/2017.

Per la verifica di compatibilità della presente Variante strutturale al PRGC si faccia riferimento allo specifico capitolo nella seconda parte.

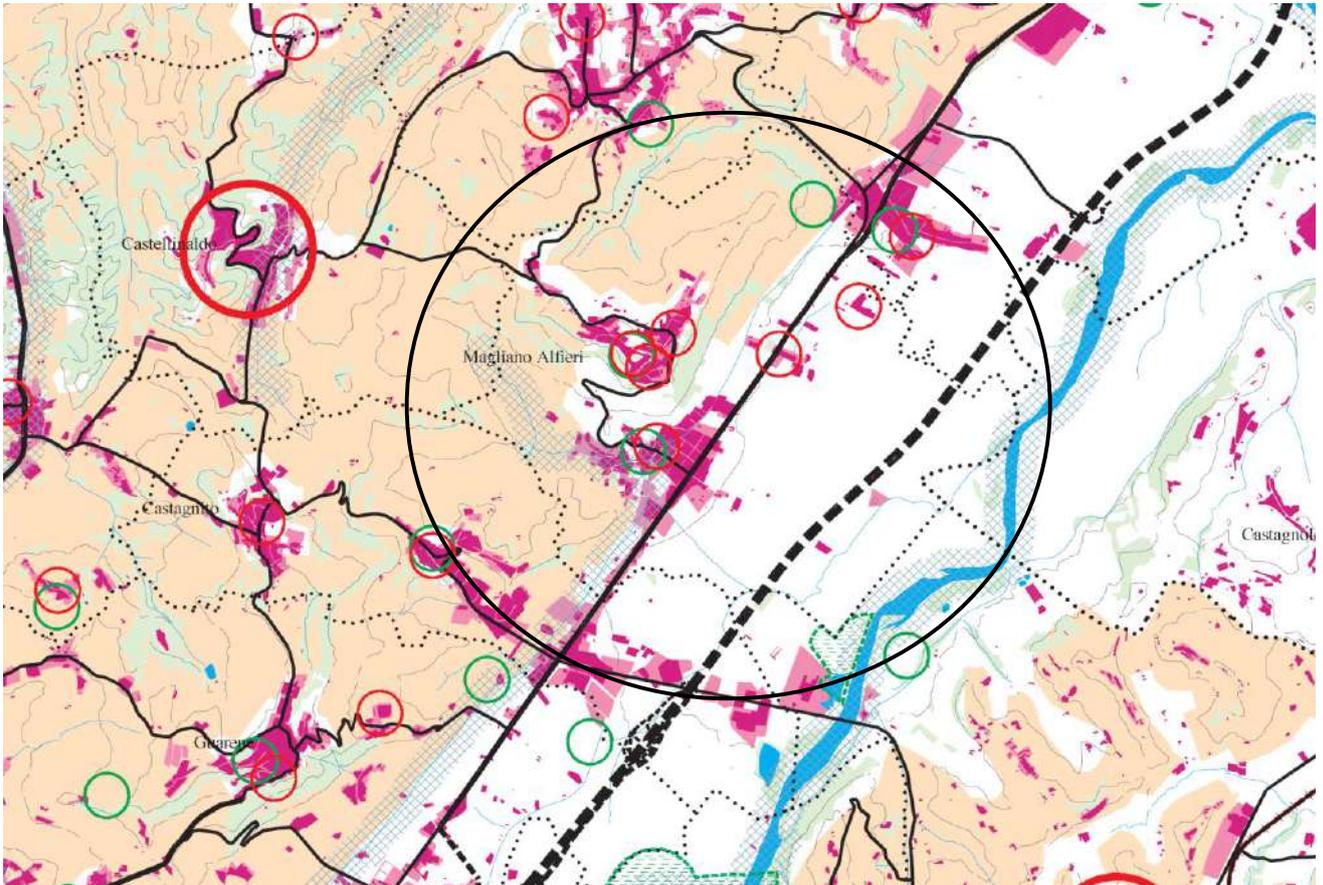
## **4.2 IL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE**

In data del 24.2.2009 con D.G.R. n. 241-8817 è stato approvato dalla Giunta Regionale il Piano Territoriale Provinciale, adottato dal Consiglio Provinciale con deliberazione n. 52 del 5 settembre 2005.

L'obiettivo del Piano Territoriale, voluto dalla Provincia di Cuneo, è lo sviluppo sostenibile della società e dell'economia cuneese. In accordo e in continuità con il Piano Territoriale regionale del 1997 sono state approfondite le valenze territoriali, ambientali e di mobilità, introducendo alcune caratteristiche urbanistiche innovative come le definizioni dei poli funzionali (Magliano Alfieri appartiene al polo funzionale albese), e delle le aree ecologicamente attrezzate, come aree di assembramento industriale intercomunali.

Il Piano territoriale provinciale nasce come unione dei singoli Piani regolatori comunali raccogliendo le informazioni urbanistiche dei singoli comuni per poi consigliare delle strategie comuni in termini di ambiente e territorio. L'urbanistica quindi parte dalla base, da coloro (le Amministrazioni Comunali) che hanno il rapporto diretto con il territorio e la cittadinanza e fornisce delle indicazioni generali di indirizzo sui futuri strumenti urbanistici dei singoli comuni.

**Il contenuto del piano territoriale di coordinamento provinciale**



La carta dei caratteri territoriali riprende lo stesso documento presente nella stesura del Piano Territoriale Regionale del 1997 focalizzando l'area con un dettaglio maggiore. Non sono evidenti modifiche sostanziali rispetto al piano regionale.

Vengono indicati nel territorio quattro centri storici di valore locale.

### 1 - TUTELE PAESISTICHE (D.L. 490/99)

-  Aree boscate (fonte CTR)
-  Fasce fluviali corsi d'acqua di interesse regionale (fonte PTR), altre acque pubbliche (fonte Prov. di CN), laghi (fonte SITA)
-  Aree sommitali (al di sopra di 1600 m, fonte CTR)
-  Circhi glaciali (fonte SITA)

### 2 - RETE ECOLOGICA

-  Aree protette (fonte PTR)
-  Biotopi e siti di importanza comunitaria (fonte Regione Piemonte)
-  Biotopi e siti di importanza regionale (fonte Regione Piemonte)
-  Aree contigue a territori extraprovinciali interessati da SIC o parchi
-  Aree interessate dal Piano Territoriale Operativo del Po (fonte Regione Piemonte)
-  Aree individuate come "Aree Naturali Protette di Interesse Locale (ANPIL)"
-  Zone d'acqua (fonte CTR)

### 3 - AREE CANDIDATE PRIORITARIAMENTE ALL' FORMAZIONE DI PIANI PAESISTICI LOCALI

-  Aree soggette a vincolo ex L. 1497/39 (fonte SITA)
-  Aree di elevata qualità paesistico ambientale interessate da Piani Territoriali e/o Paesistici (fonte PTR)

### 4 - INSEDIAMENTO STORICO

Fonte: Provincia di Cuneo - Archivio dell'insediamento storico

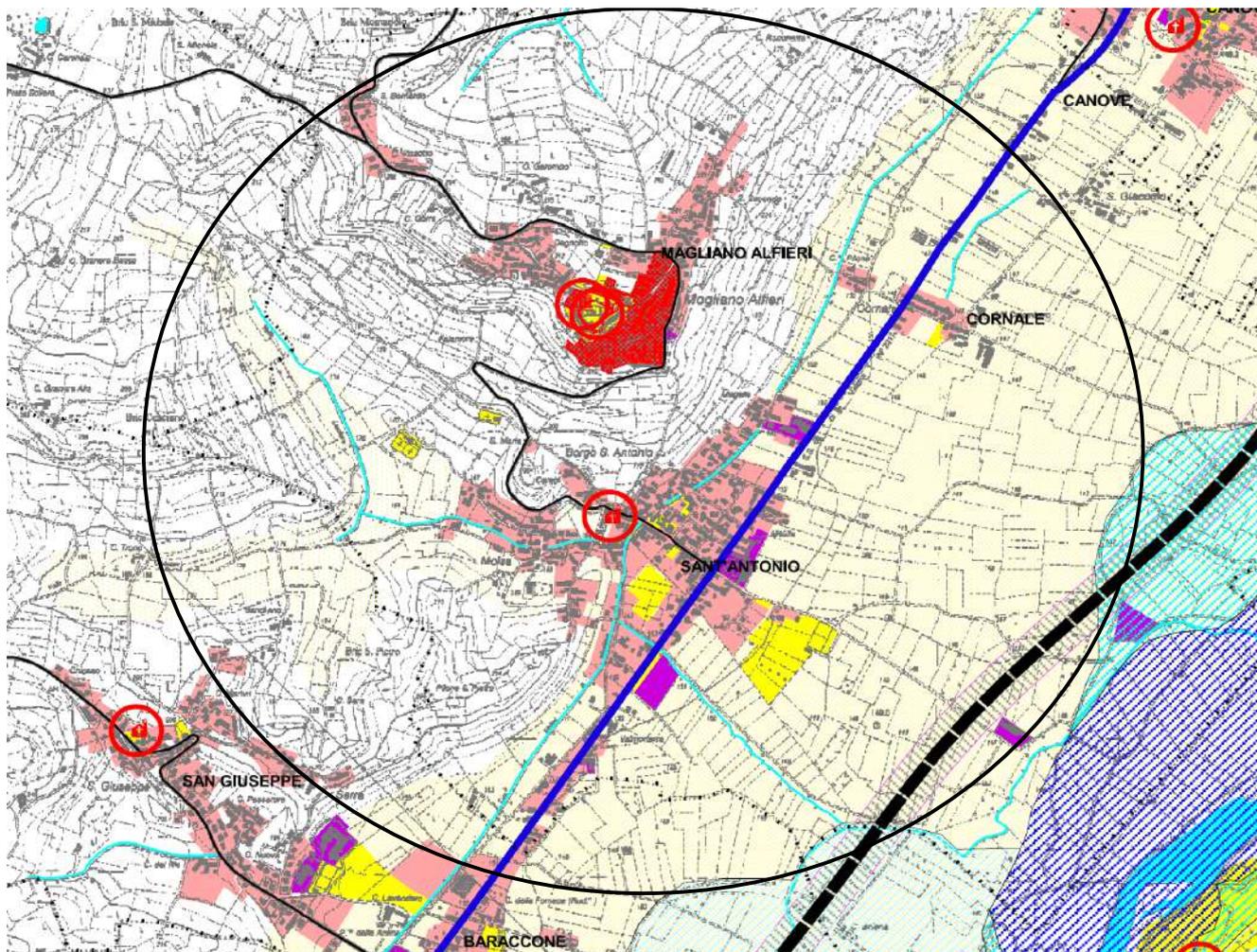
-  Centri storici di notevole o grande valore regionale
-  Centri storici di medio valore regionale
-  Centri storici di valore locale
-  Beni culturali isolati

### 5 - ACCESSIBILITA'

-  Autostrade e raccordi esistenti
-  Autostrade e raccordi di progetto
-  Viabilità primaria esistente
-  Viabilità primaria di progetto
-  Altre strade di interesse provinciale esistenti
-  Altre strade di interesse provinciale di progetto
-  Sentieri e rete escursionistica
-  Ferrovie esistenti
-  Ferrovie di progetto
-  Ferrovie dismesse
-  Dorsale verde della mobilità sostenibile

### 6 - ALTRI RIFERIMENTI PER L'IDENTIFICAZIONE PAESISTICA

-  Aree insediate (fonte CTR, Osservatorio Urbanistico)
-  Vigneti in aree DOC (fonte SITA)
-  Rete idrografica
-  Curve di livello
-  Limiti comunali



La carta degli indirizzi del territorio riprende su scala provinciale le previsioni dei singoli piani regolatori comunali vigenti.

Da segnalare la presenza, ad est del territorio, di un asse di progetto inerente la rete viabilistica primaria di grande comunicazione che attualmente è già stato realizzato: il tratto autostradale Asti - Cuneo.

## Rete urbana

<b>CUNEO</b>	Centri ordinatori dell'armatura urbana
<b>CEVA</b>	Centri integrativi di primo livello
<b>BAGNASCO</b>	Centri integrativi di secondo livello
<b>PERLO</b>	Centri di base e centri frazionali

## Aree a dominante costruita

(Fonte: PUG)

	Aree urbane a matrice storica
	Aree prevalentemente residenziali
	Aree produttive
	Servizi
	Servizi per la fruizione
	Aree dismesse e defunzionalizzate

## Aree protette

(Fonte: SITA)

	Parchi e riserve naturali
	Porte di accesso

## Beni culturali

(Fonte: AUS)

	Beni religiosi
	Beni militari
	Beni civili
	Beni rurali
	Archeologia industriale
	Altri (Fonte: SSSAAC)

## Poli funzionali

(Fonte: Provincia)

	A) Centri fieristici, espositivi B) Centri commerciali e ipermercati C) Aree per la logistica (centri intermodali, aree attrezzate per autotrasporto) D) Aeroporti, stazioni ferroviarie principali E) Poli tecnologici, universitari, di ricerca F) Parchi tematici o ricreativi G) Strutture per manifestazioni, culturali/ religiose, sportive, spettacolari H) Scuole superiori, ospedali, parchi urbani o territoriali I) Grandi infrastrutture ecologiche
---	---

## Aree produttive di rilievo sovracomunale

	Aree produttive di rilievo sovracomunale
---	--

## Infrastrutture per la mobilità

### Rete ferroviaria

	Ferrovie esistenti
	Ferrovie di progetto
	Ferrovie in ristrutturazione/potenziamento
	Ferrovie dismesse
	Stazioni esistenti
	Stazioni dismesse

### Sistema autostradale

	Asse esistenti
	Asse di progetto
	Asse di progetto in galleria
	Svincoli esistenti
	Svincoli di progetto

### Rete viabilistica primaria

di grande comunicazione	
	Asse esistenti
	Asse di progetto
	Asse di progetto in galleria
	Asse in ristrutturazione/potenziamento
di connessione interurbana	
	Asse esistenti
	Asse di progetto
	Asse in ristrutturazione/potenziamento
della fruizione rurale e montana	
	Asse esistenti
	Asse di progetto
	Asse in ristrutturazione/potenziamento

### Altre reti viabilistiche

	Altra viabilità di rilevanza provinciale esistente
	Altra viabilità di rilevanza provinciale di progetto
	Altra viabilità di rilevanza provinciale in ristrutturazione/potenziamento

### Tessuti stradali da riqualificare

	Tessuti stradali da riqualificare
---	-----------------------------------

### Rete della fruizione escursionistica e sportiva

	Strade-parco
	Dorsali verdi
	Altri sentieri
	Impianti di risalita
	Rifugi e ostelli

### Salvaguardie

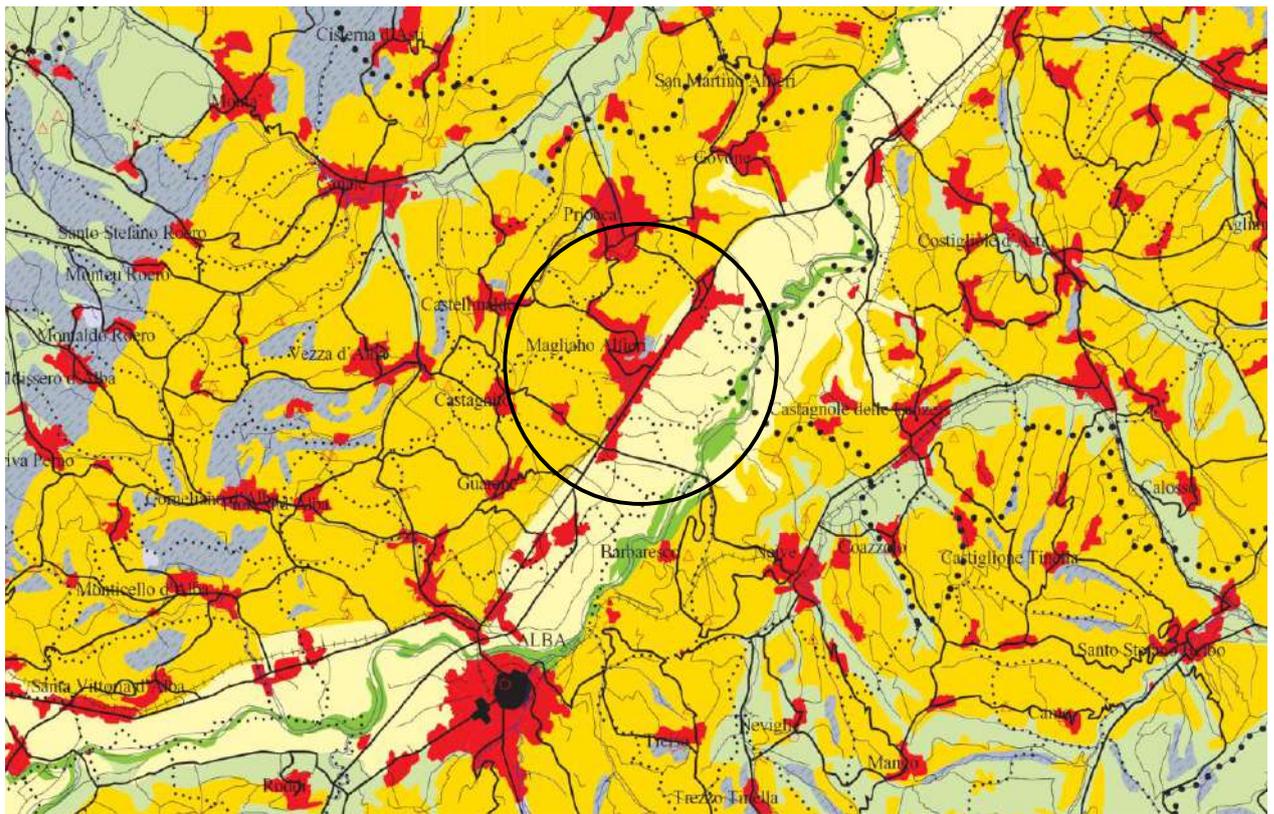
	Corridoi infrastrutturali
---	---------------------------

### Limiti agli insediamenti

#### Fasce fluviali

(Fonte: PAI)

	Fascia "A" (tempo di ritorno 30 anni)
	Fascia "B" (tempo di ritorno 200 anni)
	Fascia "C" (tempo di ritorno 500 anni)

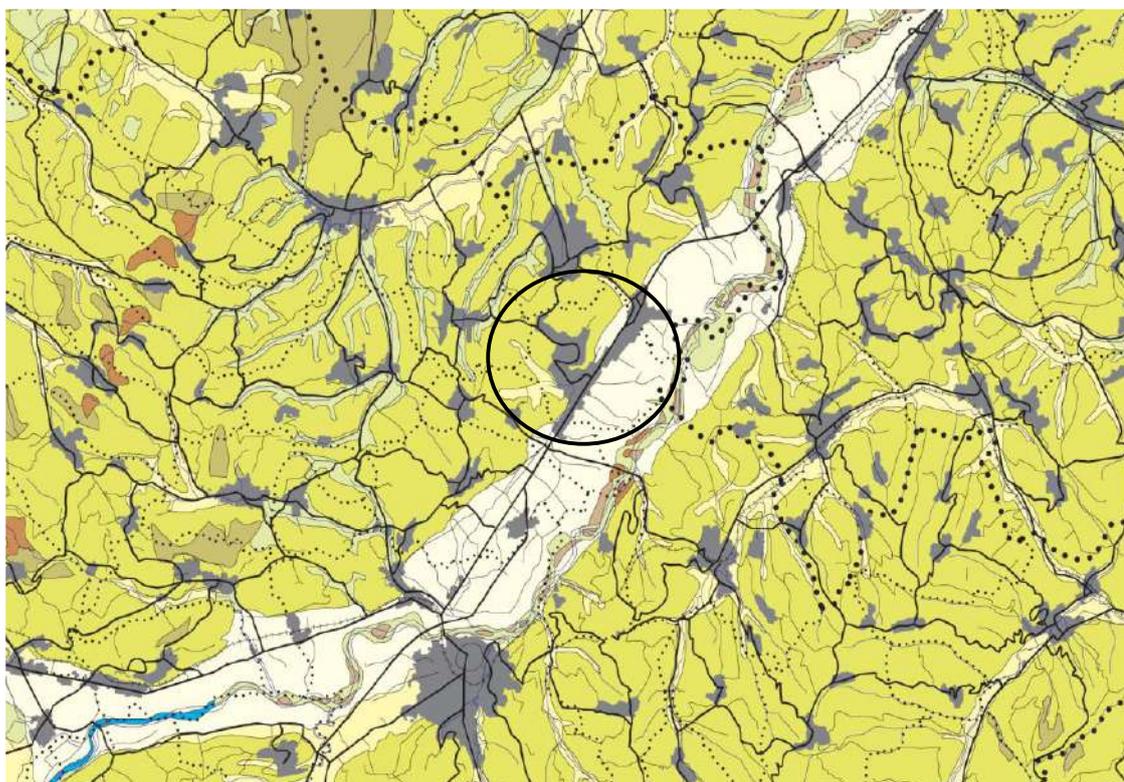


Il comune di Magliano nella carta del PTR “Carta dei paesaggi insediativi” risulta inserito come:

- “Ambiente insediativo urbano e rurali a dominante costruita e tessuto discontinuo “ per il Concentrico”,
- “Ambiente insediativo rurale delle colture specializzate” per la zona collinare,
- “Ambiente insediativo rurale dei seminativi di pianura” per la parte pianeggiante.

**LEGENDA**

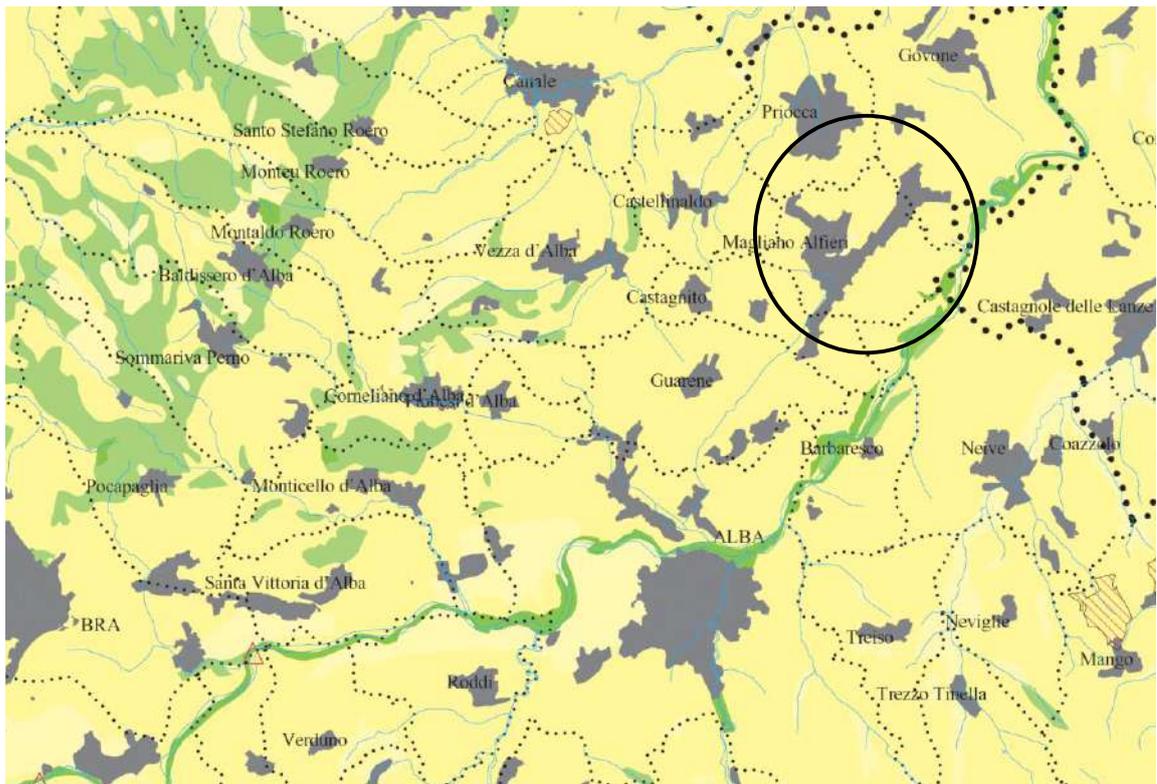
	Ambienti insediativi urbani a tessuto continuo
	Ambienti insediativi urbani e rurali a dominante costruita e tessuto discontinuo
	Ambienti insediativi rurali dei seminativi di pianura
	Ambienti insediativi rurali dei seminativi asciutti
	Ambienti insediativi rurali dei seminativi collinari
	Ambienti insediativi rurali delle colture specializzate
	Ambienti insediativi rurali delle colture agricole marginali
	Ambienti alpini a dominante forestale, localmente interessati da insediamenti rurali
	Ambienti collinari a dominante forestale, localmente interessati da insediamenti rurali
	Ambienti non insediati naturali e seminaturali
	Aree naturali e seminaturali in ambienti intensivi di pianura
	Acque
	Nuclei rurali e alpini, villaggi alpini
	Centri frazionali
	Rete idrografica
	Autostrade
	Strade statali e provinciali
	Strade comunali
	Ferrovie



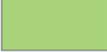
**LEGENDA**

	Suoli di CLASSE I
	Suoli di CLASSE II
	Suoli di CLASSE III
	Suoli di CLASSE IV
	Suoli di CLASSE V
	Suoli di CLASSE VI
	Suoli di CLASSE VII
	Suoli di CLASSE VIII
	Acque
	Aree edificate

La Carta di uso dei suoli inserisce il territorio di Magliano Alfieri in parte come “Suolo di CLASSE IV” ovvero come “*Suolo con molte limitazioni che restringono la scelta delle colture e che richiedono accurate pratiche agronomiche*” in relazione alla difficoltà di coltivazione dovuta alla pendenza delle colline e alla presenza di isolati fenomeni di dissesto ed in parte in suolo di classe I (la parte di fondovalle).



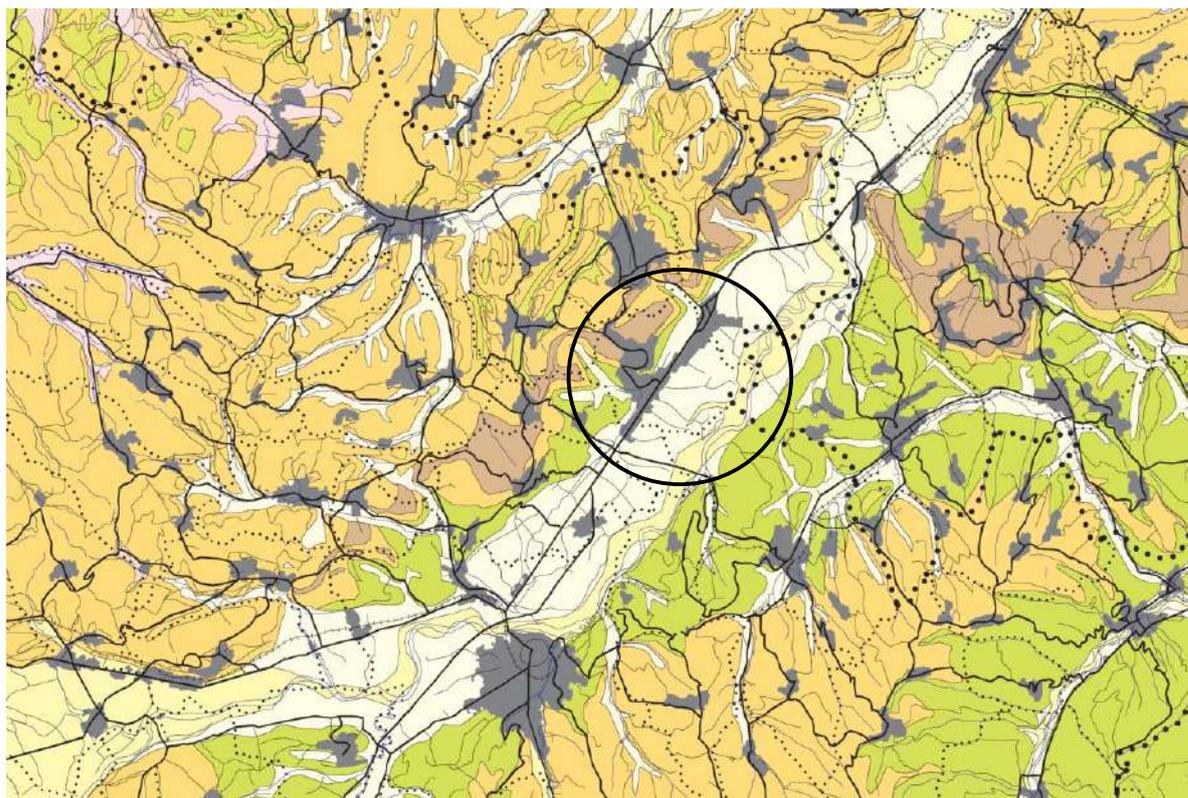
**LEGENDA**

-  Grado 0 - naturalità massima
-  Grado 1 - naturalità alta
-  Grado 2 - naturalità media
-  Grado 3 - artificializzazione alta
-  Grado 4 - artificializzazione massima
-  Aree urbanizzate
-  Acque
-  Circhi glaciali
-  Parchi e riserve
-  Oasi naturalistiche (fonte Piano Faunistico Venatorio)

La “Carta della naturalità della vegetazione” inserisce Magliano tra i comuni con un grado di scarsa naturalità e grado di artificializzazione alto, dovuto principalmente all’uso agricolo della maggior parte del territorio.

Come si osserva dall’estratto della cartografia sopra riportato non sono individuati crinali sul territorio comunale.

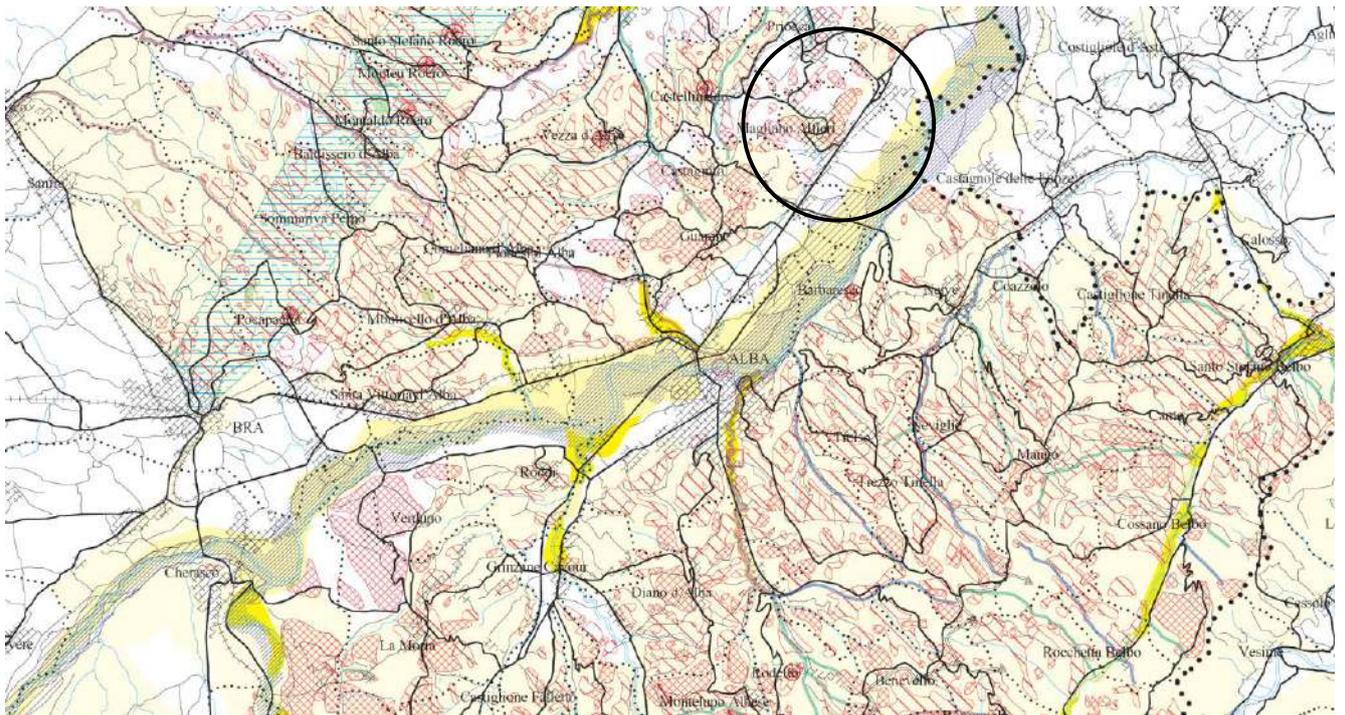




**LEGENDA**

	Detrito di falda, con detritici e conoidi di deiezione
	Alluvioni ghiaiose recenti ed attuali degli alvei fluviali
	Alluvioni ghiaiose talora sabbiose e limose, antiche e terrazzate
	Alluvioni prevalentemente sabbiose e limose
	Depositi alluvionali prevalentemente limoso-argillosi
	Alluvioni fluvio-glaciali ghiaiose e ciottolose
	Depositi morenici
	Argille e sabbie
	Marne calcareo-arenacee
	Marne sabbioso-siltose
	Rocce carbonatiche
	Rocce metamorfiche
	Rocce intrusive
	Aree edificate

La carta litologica divide il territorio del Comune di Magliano Alfieri indicando un substrato di caratteristiche argilloso sabbioso e marnoso sabbioso-siltoso e di genere alluvionale in prossimità del corso d'acqua principale.



La Carta dei rischi ambientali individua le aree sottoposte a vincolo idrogeologico e le aree a frana, demandando l'analisi del rischio ai singoli piani regolatori.

**ELEMENTI DI VULNERABILITA'**

-  Zone di ricarica carsica
-  Zone di ricarica fessurata
-  Zone di ricarica delle falde

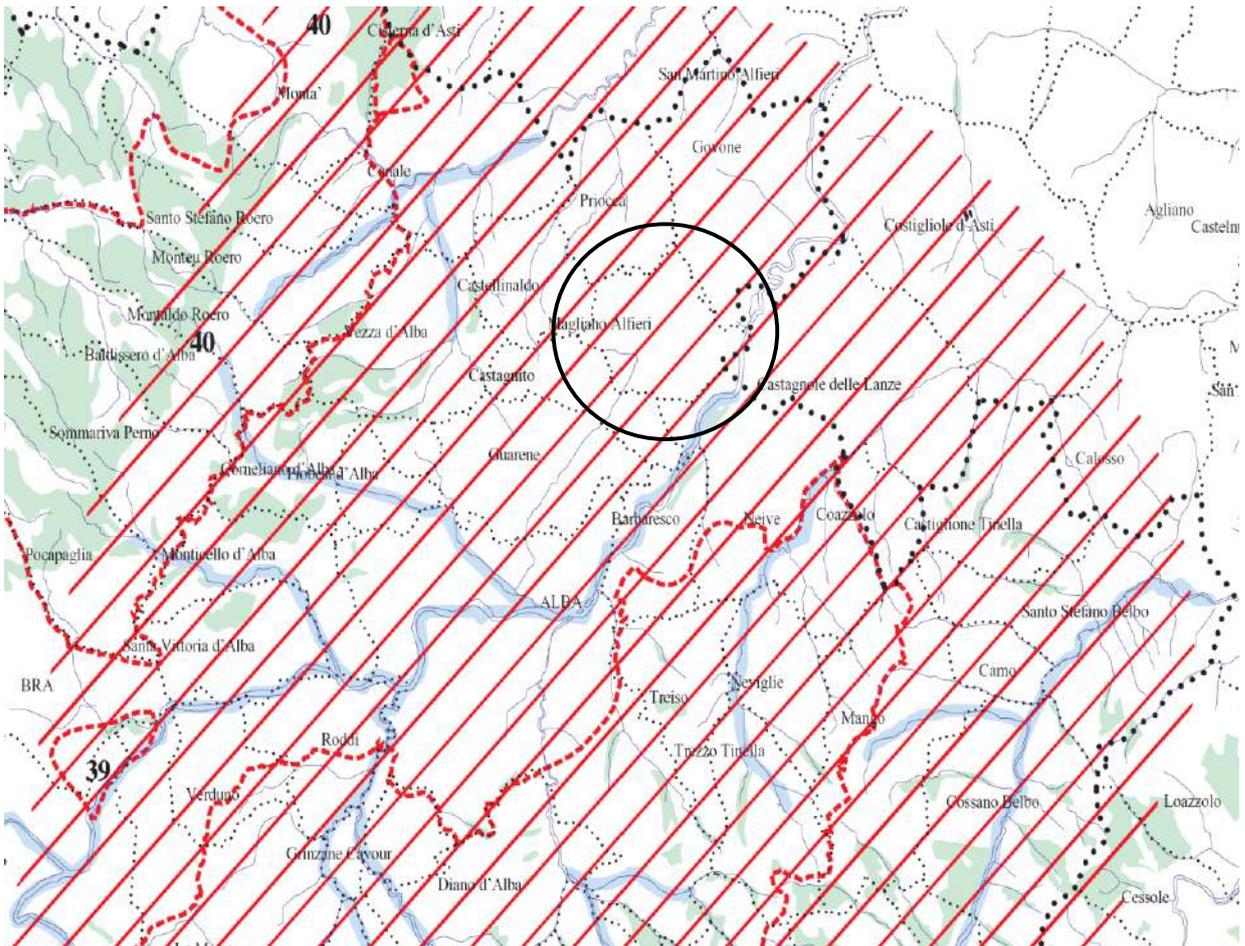
**ELEMENTI DI PERICOLOSITA'**

In relazione al rischio di dissesto

-  Aree inondabili per eventi di piena con tempi di ritorno inferiori a 50 anni
-  Aree inondabili per eventi di piena con tempi di ritorno superiori a 50 anni
-  Conoidi potenzialmente attive
-  Frequenza dei fenomeni di trasporto di massa connessi alla attività torrentizia in tributari minori: da 1 a 2 casi nel periodo 1830-1981
-  Frequenza dei fenomeni di trasporto di massa connessi alla attività torrentizia in tributari minori: da 3 a 5 casi nel periodo 1830-1981
-  Frequenza dei fenomeni di trasporto di massa connessi alla attività torrentizia in tributari minori: da 6 a oltre 10 casi nel periodo 1830-1981
-  Frane antiche e recenti
-  Crolli cartograficamente delimitabili
  - Crolli diffusi
  - Crolli incanalati
  - Indizi morfologici e strutturali di deformazione gravitativa profonda
-  Frane non cartografabili
- Settore di frana particolarmente attivo
-  Settori di versante vulnerabili da fenomeni franosi per fluidificazione dei terreni incoerenti della copertura superficiale
-  Aree sottoposte a vincolo idrogeologico ex R.D. 3267/23

In relazione al rischio idraulico

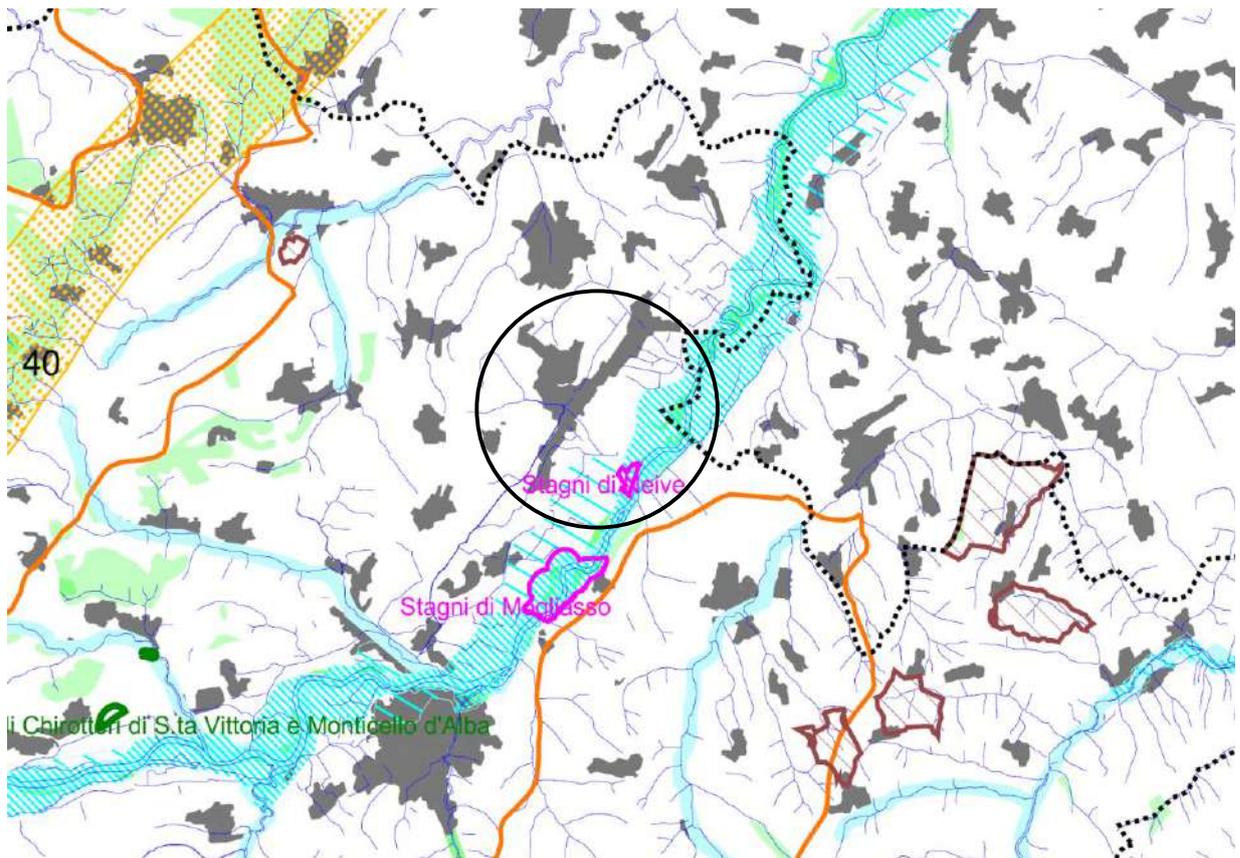
-  Fasce A e B del Piano Stralcio delle Fasce Fluviali
-  Fascia C del Piano Stralcio delle Fasce Fluviali



**LEGENDA**

-  Aree boscate
-  Fasce fluviali(corsi d'acqua di interesse regionale) e lacustri
-  Aree protette
-  Circhi glaciali
-  Aree al di sopra dei 1600 m
-  Aree soggette a vincolo ex L. 1497/39
-  Aree di elevata qualità paesistico ambientale interessate da Piani Territoriali e/o Paesistici
-  Aree di elevata qualità paesistico ambientale interessate da Piano di competenza regionale da definire
-  Rete idrografica
-  Limiti comunali
-  Limite provinciale

La Carta delle tutele paesistiche perimetra il Comune di Magliano tra le aree ad elevata qualità paesistico ambientale.



**Naturalità della vegetazione**

- Naturalità massima (grado 0)
- Naturalità alta (grado 1)
- Naturalità media (grado 2)
- Aree urbanizzate
- Aree protette
- Biotipi d'importanza comunitaria ( SIC )
- Biotipi d'importanza regionale ( SIR )
- Oasi naturalistiche (fonte: Piano Faunistico Venatorio)
- 25 Aree di elevata qualità paesistico ambientale interessate da piani territoriali e/o paesistici
- Circhi glaciali (Legge 431/85)
- Area al di sopra dei 1600 m.
- Laghi
- Fasce fluviali e lacustri sottoposte a vincolo paesistico

**Elementi di vulnerabilità idrogeologica**

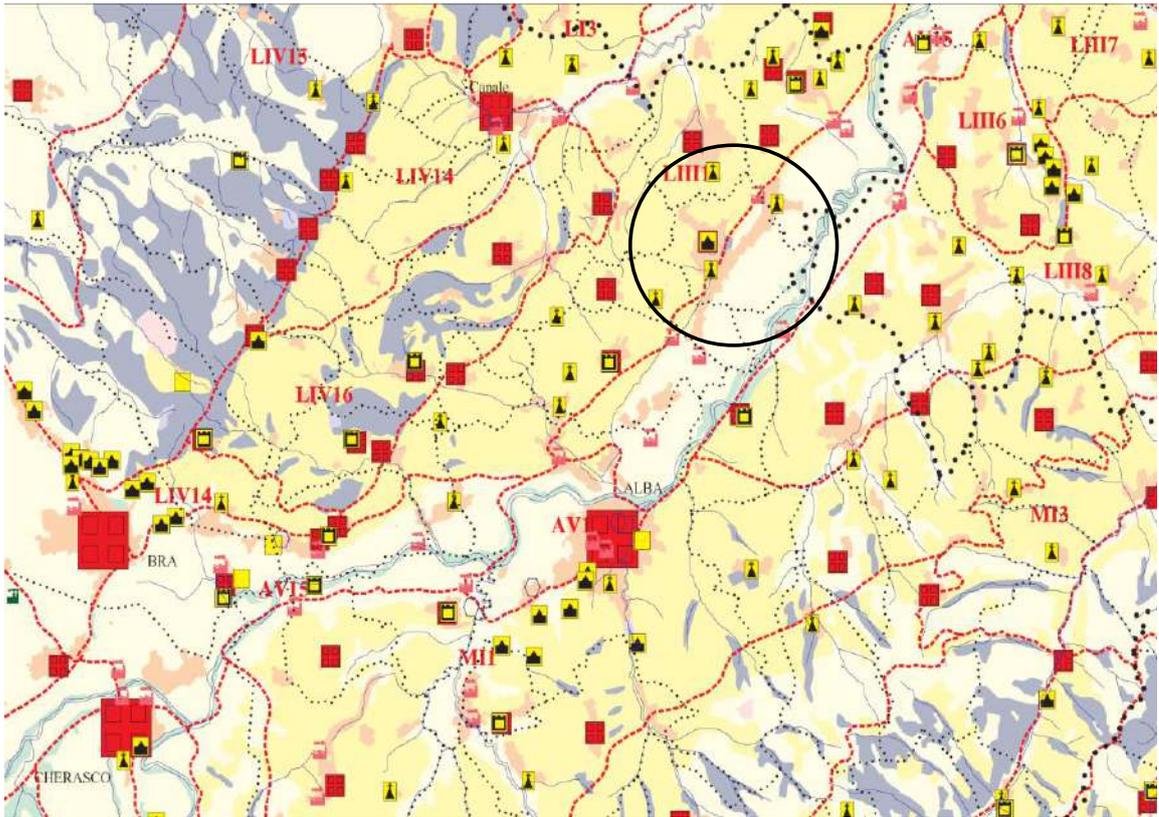
- Zone di ricarica carsica
- Zone di ricarica fessurate
- Zone di ricarica delle falde

**Elementi di pericolosità in relazione al rischio idraulico**

- Fascia A e B del Piano Stralcio delle Fasce fluviali
- Fascia C del Piano Stralcio delle Fasce fluviali

- Rete idrografica
- Limite provinciale

All'interno del Comune di Magliano Alfieri non è presente alcun SIC (biotipi di importanza comunitaria o regionale).



- Ambienti insediativi urbani e rurali a dominante costruita
- Ambienti insediativi rurali dei seminativi
- Ambienti insediativi rurali delle colture specializzate
- Ambienti insediativi rurali delle colture agricole marginali
- Ambienti a dominante forestale, localmente interessate da insediamenti rurali
- Ambienti non insediati naturali e seminaturali
- Aree naturali e seminaturali in ambienti intensivi di pianura
- Acque
- Centri storici F1
- Centri storici F2
- Centri storici F3 e F4
- Beni religiosi
- Beni militari
- Beni civili
- Beni rurali
- Archeologia industriale
- Beni archeologici
- Beni vincolati ai sensi della L. 1089/39

## **PARTE SECONDA**

### **5. CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE**

La proposta di variante al P.R.G. contempla complessivamente n°10 cambi di destinazione d'uso urbanistici eterogenei, così come eterogenea è la dimensione delle aree coinvolte. Tuttavia, questa modifica non snatura gli obiettivi originari del P.R.G. e non altera gli equilibri del Piano stesso, si ritiene infatti che essa rientra tra le varianti parziali così come specificate al comma 5 dell'art. 17 della legge urbanistica regionale n°56/77.

La variante risulta essere di carattere strettamente residenziale, in quanto tutte le proposte riguardano stralci di aree, ampliamenti di aree residenziali o inserimento di aree a verde privato.

#### **5.1 ANALISI DEI VINCOLI DI TUTELA AMBIENTALE**

Nelle tabelle seguenti vengono riportate le proposte di Variante evidenziando la presenza di vincoli di natura ambientale.





## 6. VALUTAZIONE DEL GRADO DI COERENZA DELLA VARIANTE CON GLI OBIETTIVI DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

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 Obiettivi 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 verifica di VAS, non tenendo in considerazione quelle risultate trascurabili nel corso dell'esame.

Tabella 4: potenziali impatti delle singole proposte rispetto alle principali matrici ambientali

<u>Matrici ambientali</u>	<b>Obiettivi di sostenibilità</b>	<b>Declinazioni obiettivi</b>
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	condurre 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
Fauna, Flora ed ecosistemi	Migliorare la qualità della vegetazione e 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	Mantenimento contestuale degli interventi e tutela diversità dei paesaggi e degli spazi aperti
Patrimonio culturale	Mantenimento e miglioramento della qualità del patrimonio culturale	evitare 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

COMUNE DI MAGLIANO ALFIERI

Variante parziale n.1 al P.R.G.C. – Verifica di assoggettabilità a VAS

Traffico veicolare	Incremento della sostenibilità del sistema della mobilità	razionalizzare la gerarchizzazione delle infrastrutture della mobilità
		regolare 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 redisponendo appositi ambiti di raccolta
Elettromagnetismo	Contenimento dell'inquinamento elettromagnetico	contenere numero di installazioni di generatori di campi elettromagnetici
		verificare inquinamento elettromagnetico a bassa e alta frequenza in fase Ante e Post Opera
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

## **6.1 ANALISI DEGLI IMPATTI**

Questa parte di relazione vuole approfondire i contenuti del punto 2 dell'allegato I al D.Lgs.152/2006 e s.m.i. e vengono quindi considerati gli interventi avanzati nella proposta di variante alla luce dei seguenti elementi, ove pertinenti:

- Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti;
- Carattere cumulativo degli impatti
- Rischi per la salute umana o per l'ambiente
- Entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessata)
- Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale, del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo
- Impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale

## **6.2 VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' ALLA CLASSIFICAZIONE ACUSTICA**

Per quanto concerne la verifica in questione si tratta di analizzare :

- se le nuove previsioni urbanistiche assumono caratteri di rilevanza in ambito acustico;
- se le nuove previsioni introducono criticità acustiche;
- se le eventuali criticità acustiche sono risolvibili mediante accorgimenti progettuali, ad esempio l'inserimento di eventuali fasce cuscinetto o introduzione di previsioni normative

E' importante sottolineare che si evidenziano accostamenti critici quando le classi acustiche si susseguono graficamente con un salto di più di 5 dB(A), senza riscontrare discontinuità geomorfologiche che ne garantiscano l'abbattimento acustico.

La modifica apportata non crea elementi di contrasto con la classificazione acustica predisposta a suo tempo dal Comune.

### **6.3 VERIFICA DELLA PRESENZA DI FATTORI DI RISCHIO AMBIENTALI**

Sul territorio del comune di Magliano Alfieri non sono presenti:

- industrie a rischio tecnologico legge Severo, né aziende “sottosoglia”,
- siti contaminati,
- impianti per la gestione dei rifiuti (discariche, inceneritori),
- aree di attività estrattiva,
- attività produttive di grandi dimensioni (ipermercati, centri commerciali, depositi, magazzini),
- ferrovie
- pozzi, sorgenti per gli acquedotti
- grandi coperture in eternith
- impianti fotovoltaici al suolo di grandi dimensioni
- impianti di depurazione

Sul territorio del comune di Magliano Alfieri sono presenti:

- una discarica consortile e annesso impianto di compostaggio
- antenne per la gestione della rete mobile internet Wi-Fi o antenne telefoniche
- autostrada A33 Asti- Cuneo
- elettrodotti

Questi elementi di impatto potenziale non interferiscono con le aree oggetto di variante.

## **6.4 ANALISI DELLE PROPOSTE DI VARIANTE**

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

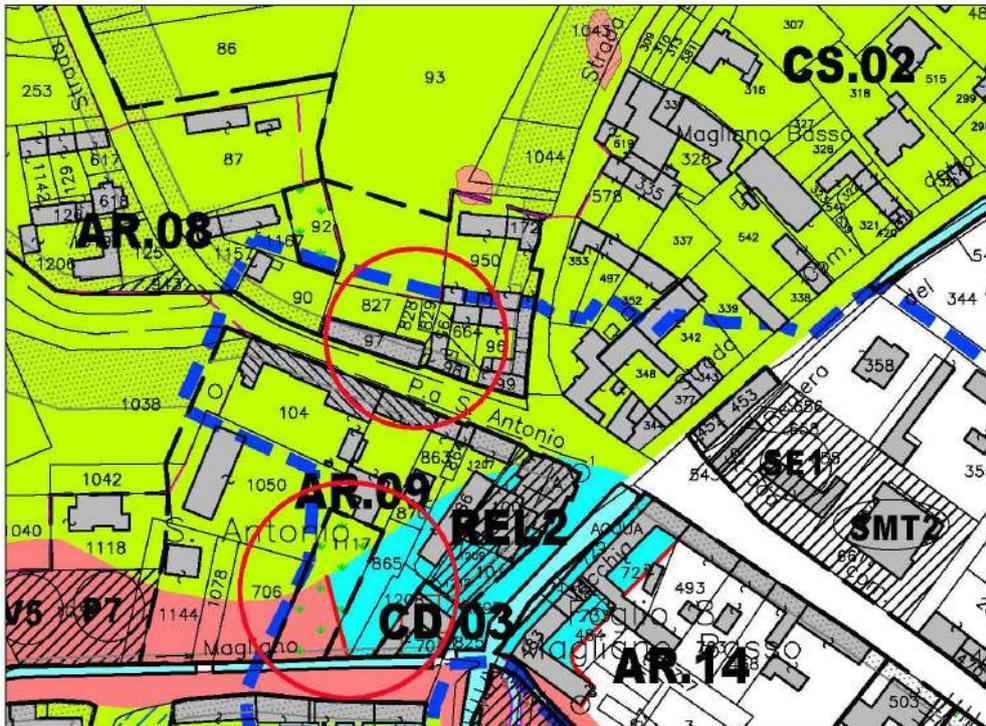
Le corografie allegate si riferiscono a fotografie aereo del Luglio 2022, quindi risultano aggiornate rispetto alle edificazioni presenti.

Le fotografie riportate risalgono a Luglio 2022.

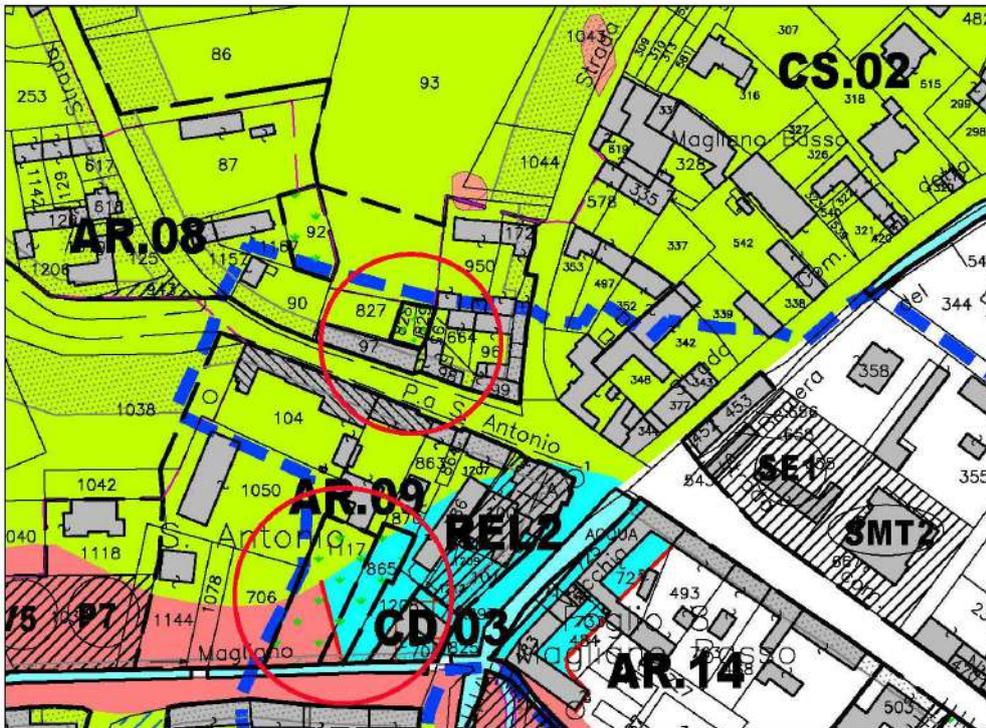
Proposta di variante 1

Oggetto: inserimento di aree a verde privato in ambito AR.08-09

Estratto tavola di variante:



PRGC VIGENTE



PRGC VARIANTE

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

Localizzazione: Frazione Sant'Antonio

Identificativi catastali: foglio 9 mappali 828-829-865

Destinazione vigente: aree di centro abitato AR.08 - AR.09

Destinazione in variante: aree a verde privato

Classe d'uso del suolo: quarta

Classificazione geologica: Classe IIc .Pericolosità geomorfologica bassa o moderata. Aree idonee a nuovi insediamenti. Porzioni collinari, subpianeggianti o debolmente acclivi, nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di Norme Tecniche d'Attuazione ispirate alle prescrizioni tecniche sulle costruzioni (D.M. 14.01.2008 e D.M. 11.03.1988) e L.R. n.45/89 (vincolo idrogeologico, se esistente nella porzione esaminata) e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo.

Classe III-B3c

Area edificata di Borgo S. Antonio compresa nella fascia di pericolosità molto elevata Ee ed elevata Eb per attività torrentizia del Rivo di Valle di Magliano valutata con criterio idraulico e geomorfologico, nella quale gli elementi di pericolosità e di rischio sono tali da imporre interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente.

Nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti saranno possibili solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto e dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità.

In assenza degli interventi di riassetto e minimizzazione del rischio sono esclusivamente consentiti gli interventi previsti dal PAI all'art. 9 comma 5 (aree Ee) e comma 6 (aree Eb) delle NtA.

Classificazione acustica: Classe III – Aree di tipo misto

**Descrizione della proposta di variante**

La proposta di variante prevede l'inserimento di due aree a verde privato senza capacità edificatoria in ambito di aree residenziali AR.08- AR.09. I lotti previsti in variante, interni al centro abitato, hanno una superficie totale di 604 mq che corrisponde ad una riduzione di volumetria realizzabile pari a mc.362 con decremento di abitanti teorico pari a 4. La presente proposta di variante comporta la diminuzione di consumo suolo rispetto al PRGC vigente per una superficie di mq. 604, si allega la corografia dell'area



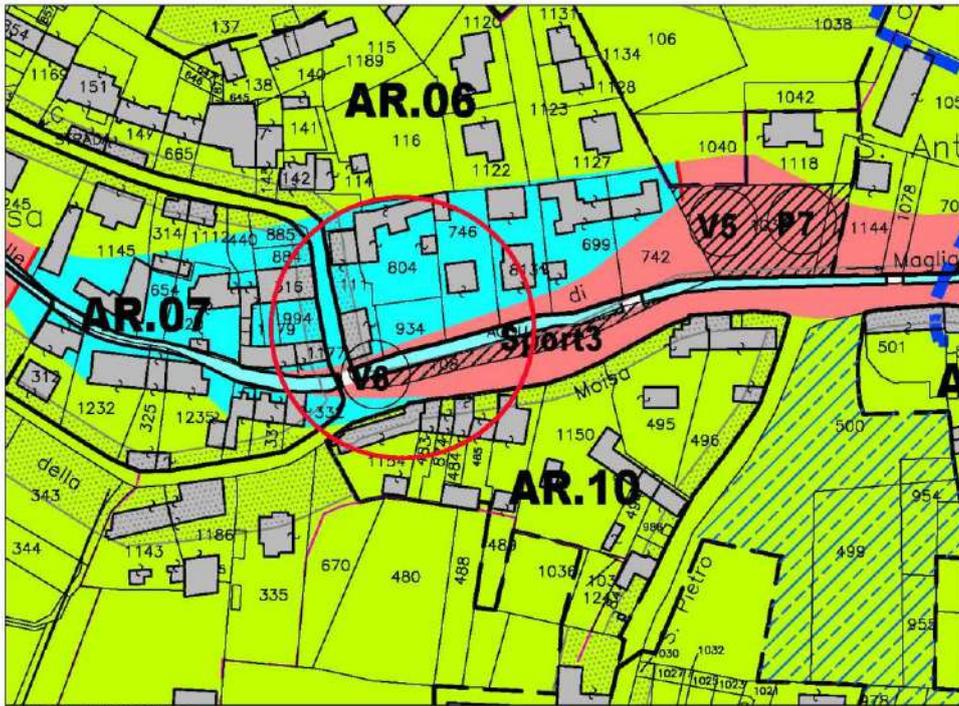
<b>Matrice impatti:</b>		<b>Potenziali impatti ambientali:</b> La modifica proposta non comporta alcun impatto ambientale negativo
<b>Componenti ambientali</b>	<b>Azione</b> <i>Inserimento di area a verde privato</i>	
Atmosfera		
Ambiente idrico		
Suolo e sottosuolo		
Flora, fauna ed ecosistemi		
Rumore		
Paesaggio		
Patrimonio culturale		
Popolazione		
Rifiuti		
Elettromagnetismo		
Energia		

**Misure di mitigazione e compensazione:**  
*Visto il contesto esistente, nonché la modifica ipotizzata, si ritiene di poter definire positivo l'impatto derivante dal cambio di destinazione d'uso, pertanto non sono previste misure compensative o mitigative*

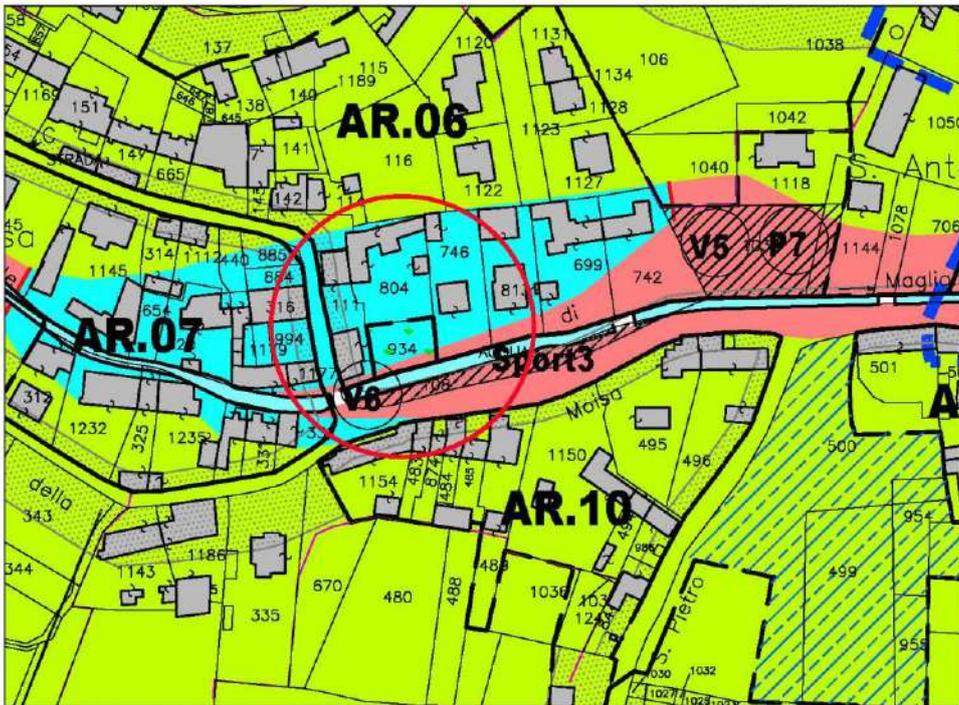
Proposta di variante 2

Oggetto: inserimento di aree a verde privato in ambito AR.06

Estratto tavola di variante:



PRGC VIGENTE



PRGC VARIANTE

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

Localizzazione: Frazione Sant'Antonio, Via Moisa

Identificativi catastali: foglio 9 mappale 934

Destinazione vigente: area di centro abitato AR.06

Destinazione in variante: aree a verde privato

Classe d'uso del suolo: quarta

Classificazione geologica: Classe III-B3c

Area edificata di Borgo S. Antonio compresa nella fascia di pericolosità molto elevata Ee ed elevata Eb per attività torrentizia del Rivo di Valle di Magliano valutata con criterio idraulico e geomorfologico, nella quale gli elementi di pericolosità e di rischio sono tali da imporre interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente.

Nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti saranno possibili solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto e dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità.

In assenza degli interventi di riassetto e minimizzazione del rischio sono esclusivamente consentiti gli interventi previsti dal PAI all'art. 9 comma 5 (aree Ee) e comma 6 (aree Eb) delle NtA.

Classificazione acustica: Classe III – Aree di tipo misto

**Descrizione della proposta di variante**

La proposta di variante prevede l'inserimento di un'area a verde privato senza capacità edificatoria in ambito di area residenziale AR.06. Il lotto previsto in variante, interno al centro abitato, ha una superficie totale di 396 mq che corrisponde ad una riduzione di volumetria realizzabile pari a mc.237 con decremento di abitanti teorico pari a 2,6. La presente proposta di variante comporta la diminuzione di consumo suolo rispetto al PRGC vigente per una superficie di mq. 396. Si allega la corografia dell'area



Fotografia relativa al lotto della proposta di variante



**Matrice impatti:**

Componenti ambientali	Azione <i>Inserimento di area a verde privato</i>
Atmosfera	
Ambiente idrico	
Suolo e sottosuolo	
Flora, fauna ed ecosistemi	
Rumore	
Paesaggio	
Patrimonio culturale	
Popolazione	
Rifiuti	
Elettromagnetismo	
Energia	

**Potenziali impatti ambientali:**

La modifica proposta non comporta alcun impatto ambientale negativo

**Misure di mitigazione e compensazione:**

*Visto il contesto esistente, nonché la modifica ipotizzata, si ritiene di poter definire positivo l'impatto derivante dal cambio di destinazione d'uso, pertanto non sono previste misure compensative o mitigative*

Proposta di variante 3

Oggetto: ampliamento di area residenziale AR.04

Estratto tavola di variante:



PRGC VIGENTE



PRGC VARIANTE

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

Localizzazione: Via San Secondo

Identificativi catastali: foglio 1 mappale 397

Destinazione vigente: aree a verde privato

Destinazione in variante: area di centro abitato AR.04

Classe d'uso del suolo: quarta

Classificazione geologica: Classe IIc .Pericolosità geomorfologica bassa o moderata. Aree idonee a nuovi insediamenti. Porzioni collinari, subpianeggianti o debolmente acclivi, nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di Norme Tecniche d'Attuazione ispirate alle prescrizioni tecniche sulle costruzioni (D.M. 14.01.2008 e D.M. 11.03.1988) e L.R. n.45/89 (vincolo idrogeologico, se esistente nella porzione esaminata) e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo.

Classificazione acustica: Classe III – Aree di tipo misto

**Descrizione della proposta di variante**

La proposta di variante prevede l'ampliamento dell'area residenziale AR.04 a ricomprendere una porzione di lotto perimetrale alla stessa adibita a giardino dell'abitazione presente sul mappale in oggetto.

Il lotto in questione, data la presenza di un muro di contenimento a valle, risulta erroneamente inserito nella limitrofa area agricola, mentre è di fatto una pertinenza del fabbricato, sopraelevato rispetto alla circostante area agricola e pertanto non utilizzabile ai fini agricoli

Il lotto previsto in variante ha una superficie totale di 354 mq che corrisponde ad aumento di volumetria realizzabile pari a mc.177 con incremento di abitanti teorico pari a 2. Data la morfologia del lotto non è possibile la realizzazione di un nuovo fabbricato ma solo un eventuale ampliamento dell'esistente, pertanto il nuovo lotto risulta già servito dalle opere di urbanizzazione (comune presenti lungo la via San Secondo).

La presente proposta di variante non prevede un aumento di consumo suolo in quanto l'area di fatto è già pertinenziale ad un fabbricato e non usabile ai fini agricoli

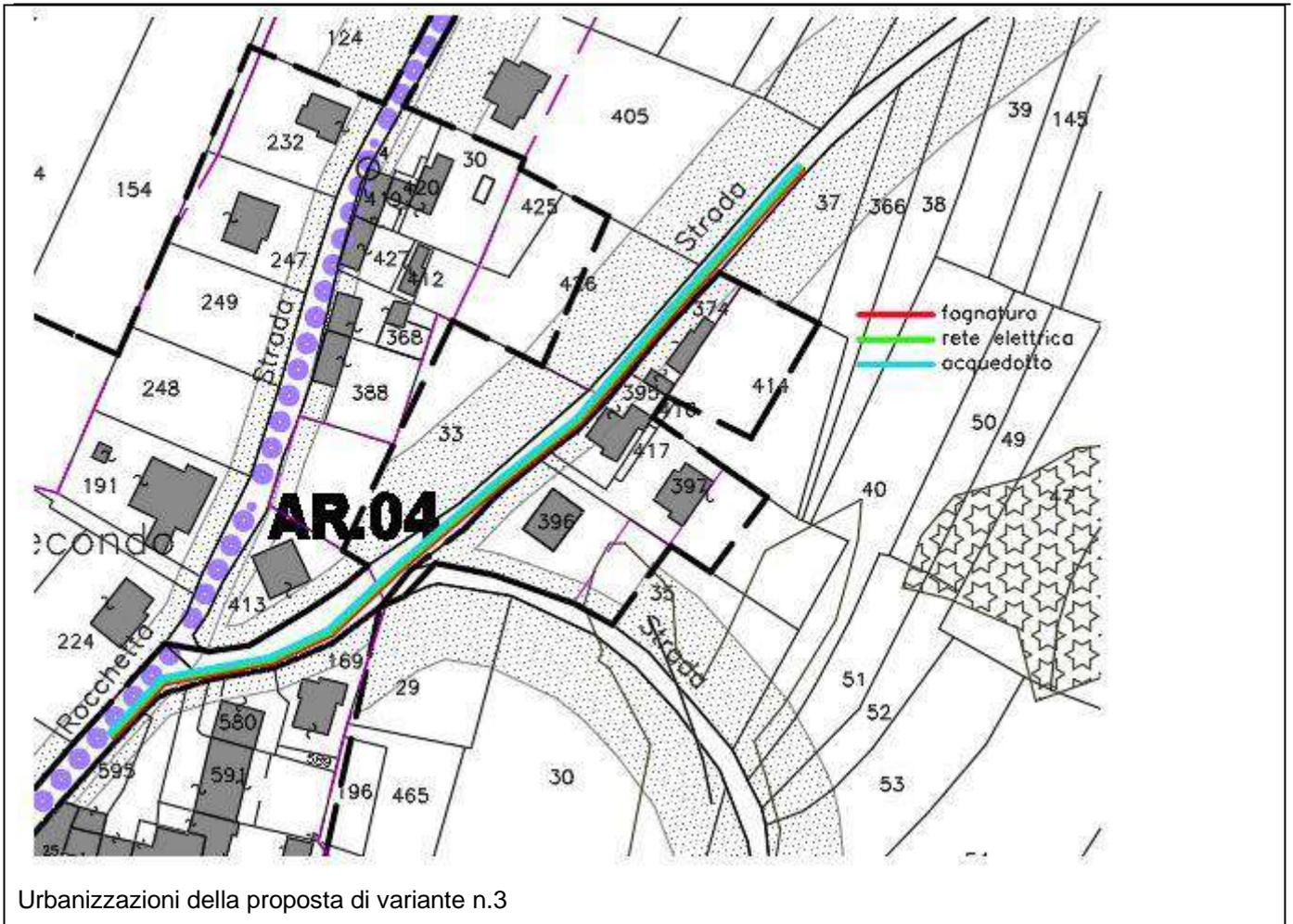
Si allega una fotografia del lotto ed una corografia



Corografia della proposta di variante n.3



Fotografia della proposta di variante n.3



**Matrice impatti:**

Componenti ambientali	Azione
	<b>Ampliamento di area residenziale</b>
Atmosfera	
Ambiente idrico	
Suolo e sottosuolo	X
Flora, fauna ed ecosistemi	
Rumore	
Paesaggio	
Patrimonio culturale	
Popolazione	
Rifiuti	X
Elettromagnetismo	
Energia	

**Potenziali impatti ambientali:**

La modifica proposta non comporta un incremento del consumo suolo in quanto l'area risulta già pertinenza del fabbricato e un modesto incremento dei rifiuti di origine residenziale dovuto al modesto aumento di carico antropico

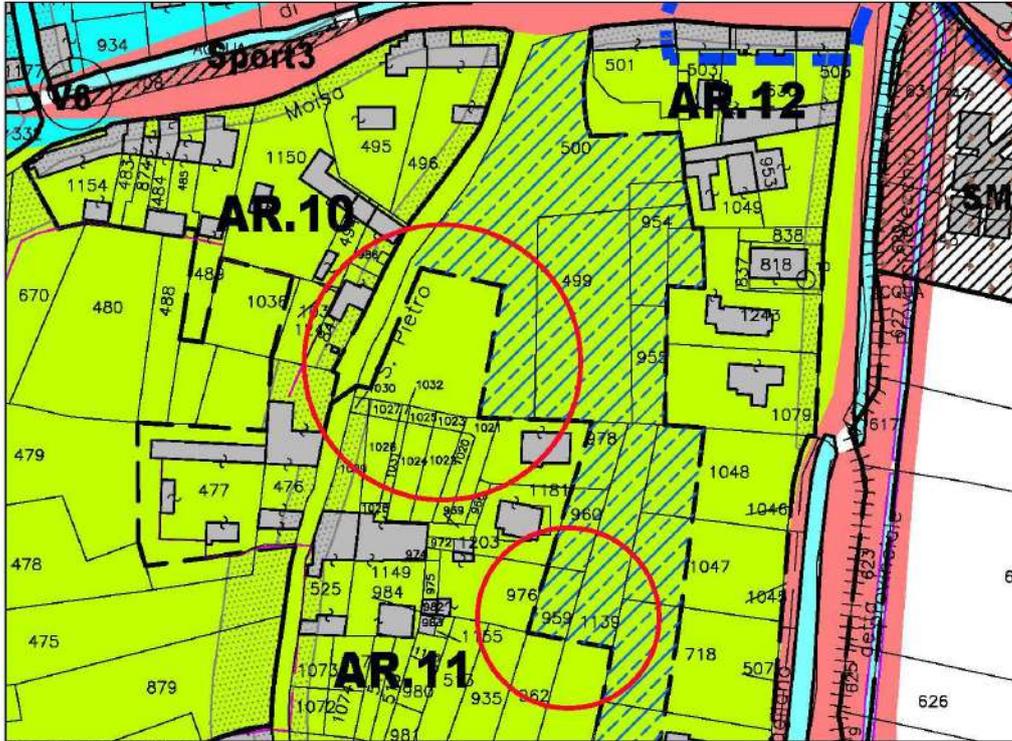
**Misure di mitigazione e compensazione:**

Visto il contesto esistente, nonché la modifica ipotizzata, l'impatto derivante dal cambio di destinazione d'uso comporta essenzialmente una perdita di suolo fertile. Pertanto vengono previste misure compensative da realizzarsi nelle aree a compensazione ecologica dell'oasi dei canapali e dell'area boscata sotto il concentrico. Le misure compensative vengono normate all'articolo 4.8 delle N.T.A.

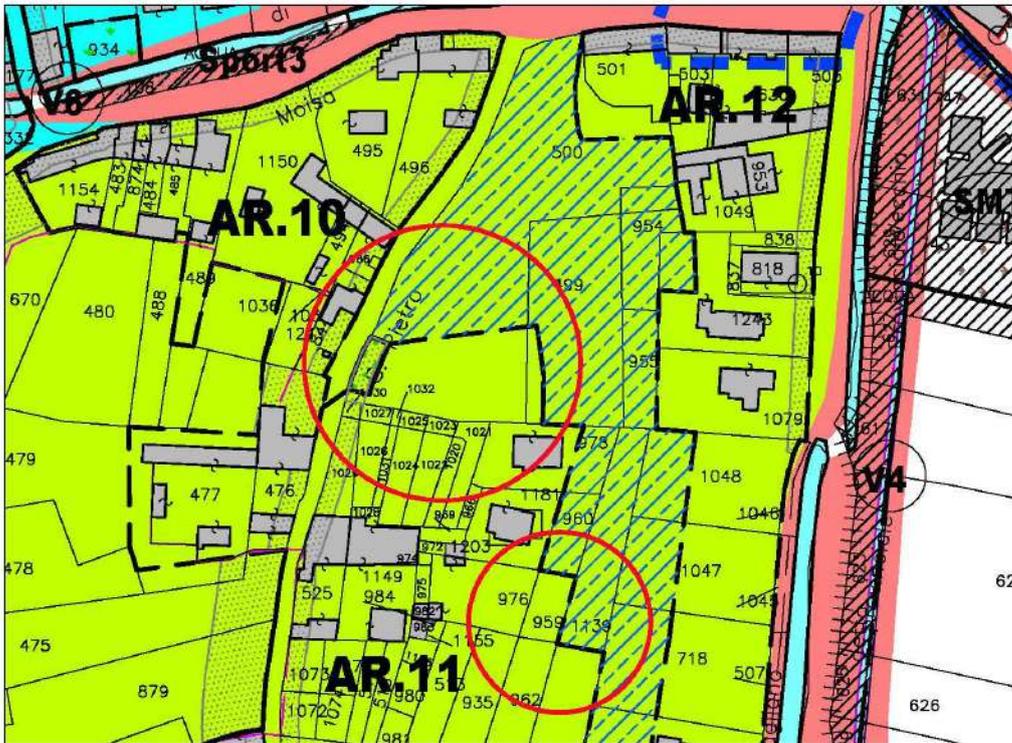
Proposta di variante 4

Oggetto: ampliamento di area residenziale AR.11 e modifica della  
perimetrazione della stessa

Estratto tavola di variante:



PRGC VIGENTE



PRGC VARIANTE

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

Localizzazione: Via San Pietro

Identificativi catastali: foglio 9 mappale 959 (ampliamento) e foglio 9 mappali 500-499 (modifica perimetrazione)

Destinazione vigente: aree agricola protetta (ex area di futuro ampliamento del centro abitato)

Destinazione in variante: area di centro abitato AR.11

Classe d'uso del suolo: quarta

Classificazione geologica: Classe IIc .Pericolosità geomorfologica bassa o moderata. Aree idonee a nuovi insediamenti. Porzioni collinari, subpianeggianti o debolmente acclivi, nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di Norme Tecniche d'Attuazione ispirate alle prescrizioni tecniche sulle costruzioni (D.M. 14.01.2008 e D.M. 11.03.1988) e L.R. n.45/89 (vincolo idrogeologico, se esistente nella porzione esaminata) e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo.

Classificazione acustica: Classe III – Aree di tipo misto

**Descrizione della proposta di variante**

La proposta di variante prevede due modifiche:

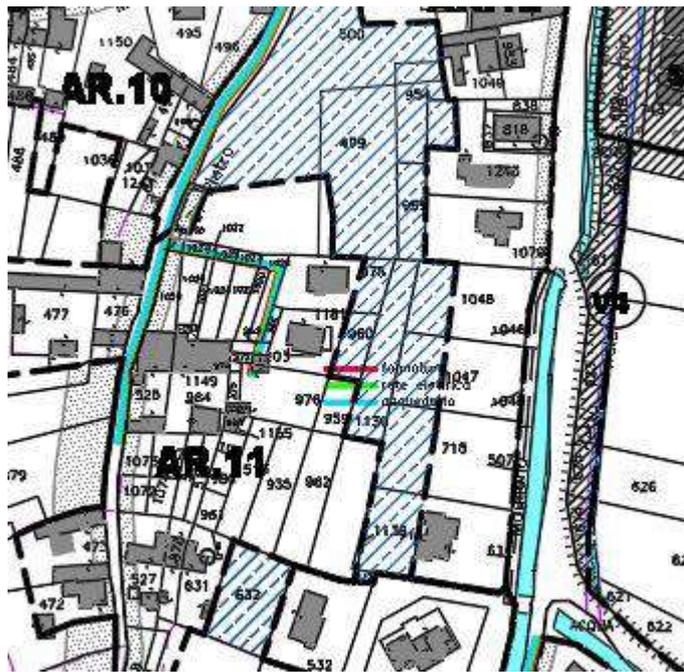
- 1) l'ampliamento dell'area residenziale AR.11 a ricomprendere una porzione di lotto perimetrale e sottostante un fabbricato già realizzato (non visibile in cartografia in quanto non risulta aggiornata ma visibile nella corografia sottostante). Il lotto previsto in incremento ha una superficie totale di 283 mq che corrisponde ad aumento di volumetria realizzabile pari a mc.170 con incremento di abitanti teorico pari a 2. Data la morfologia del lotto non è possibile la realizzazione di un nuovo fabbricato ma solo un eventuale ampliamento dell'esistente, pertanto il nuovo lotto risulta già servito dalle opere di urbanizzazione (presenti lungo la via San Pietro e la viabilità di accesso al fabbricato pertinenziale).
- 2) una modifica della perimetrazione dell'area nella sua parte a nord, con un ampliamento lungo il confine dell'area e una riduzione della stessa lungo Via San Pietro e l'inserimento di un'area a verde privato frontistante via San Pietro. Tale modifica non prevede aumenti o diminuzioni di area edificabile.

La presente proposta di variante comporta un consumo suolo in incremento pari a 283mq.

Si allega una corografia del lotto



Corografia della proposta di variante n.4 relativa alla porzione in ampliamento



Urbanizzazioni della proposta di variante n.4 relativa alla porzione in ampliamento

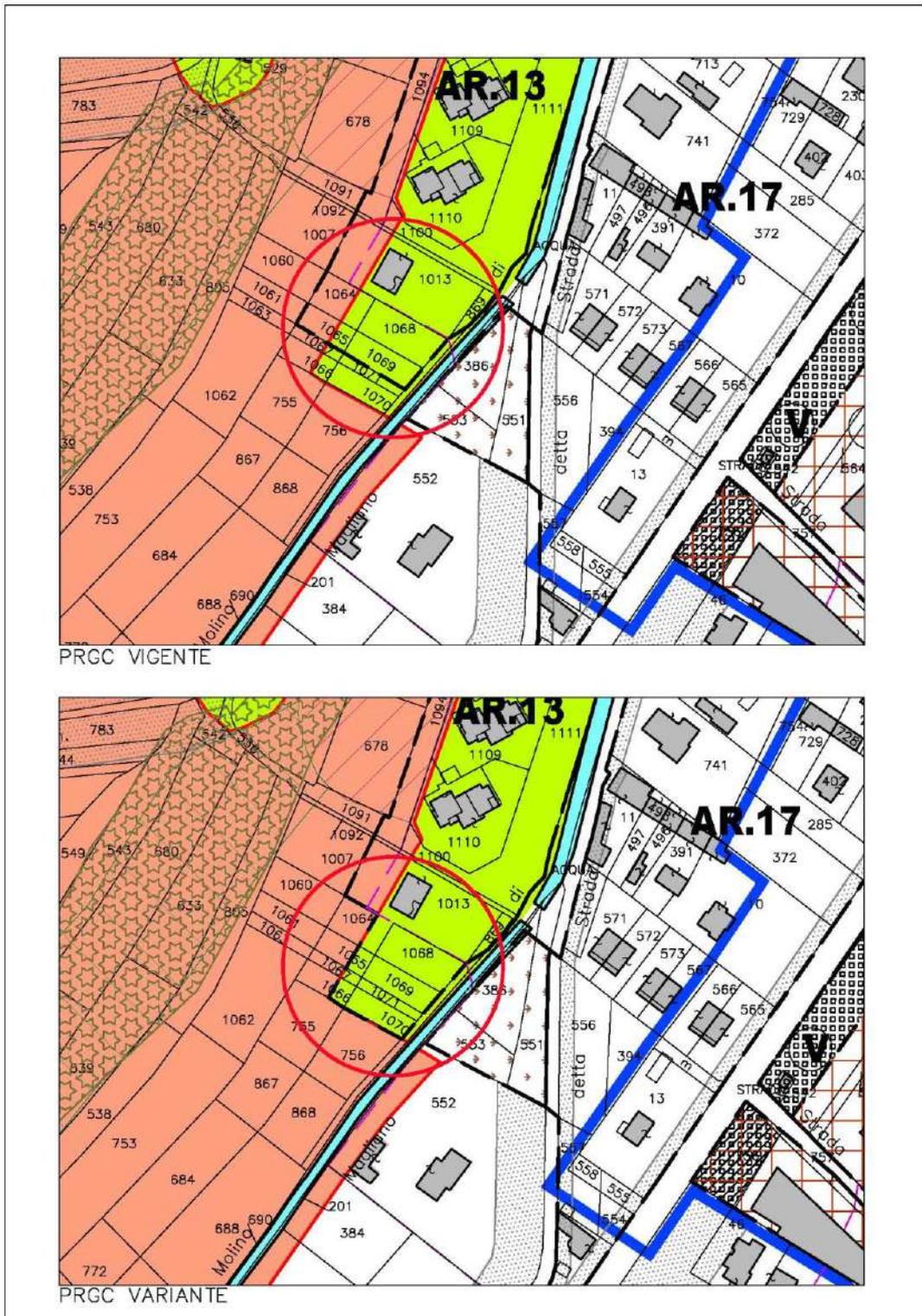
<b>Matrice impatti:</b>		<b>Potenziali impatti ambientali:</b> La modifica proposta comporta un incremento del consumo suolo e un modesto incremento dei rifiuti di origine residenziale dovuto al modesto aumento di carico antropico
<b>Componenti ambientali</b>	<b>Azione</b> <b>Ampliamento di area residenziale</b>	
Atmosfera		
Ambiente idrico		
Suolo e sottosuolo	X	
Flora, fauna ed ecosistemi		
Rumore		
Paesaggio		
Patrimonio culturale		
Popolazione		
Rifiuti	X	
Elettromagnetismo		
Energia		

**Misure di mitigazione e compensazione:**  
*Visto il contesto esistente, nonché la modifica ipotizzata, l'impatto derivante dal cambio di destinazione d'uso comporta essenzialmente una perdita di suolo fertile. Pertanto vengono previste misure compensative da realizzarsi nelle aree a compensazione ecologica dell'oasi dei canapali e dell'area boscata sotto il concentrico. Le misure compensative vengono normate all'articolo 4.8 delle N.T.A.*

Proposta di variante 5

Oggetto: ampliamento di area residenziale AR.13 e modifica della  
perimetrazione della stessa

Estratto tavola di variante:



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

Localizzazione: Via San Pietro

Identificativi catastali: foglio 9 mappali 1070-1071-1033p-1065p-1064p

Destinazione vigente: aree agricola

Destinazione in variante: area di centro abitato AR.13

Classe d'uso del suolo: quarta

Classificazione geologica: Classe IIc .Pericolosità geomorfologica bassa o moderata. Aree idonee a nuovi insediamenti. Porzioni collinari, subpianeggianti o debolmente acclivi, nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di Norme Tecniche d'Attuazione ispirate alle prescrizioni tecniche sulle costruzioni (D.M. 14.01.2008 e D.M. 11.03.1988) e L.R. n.45/89 (vincolo idrogeologico, se esistente nella porzione esaminata) e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo.

Classificazione acustica: Classe III – Aree di tipo misto

### **Descrizione della proposta di variante**

La proposta di variante prevede un piccolo ampliamento dell'area residenziale AR.13 a ricomprendere una porzione di lotto perimetrale e confinante con un lotto di terreno già al momento edificabile. La proposta prevede inoltre una modifica della perimetrazione dell'area di centro abitato andando ad escludere la porzione a monte in Classe geologica IIIA-p inedificabile e ricomprendere la porzione verso sud ovest in classe geologica IIc.

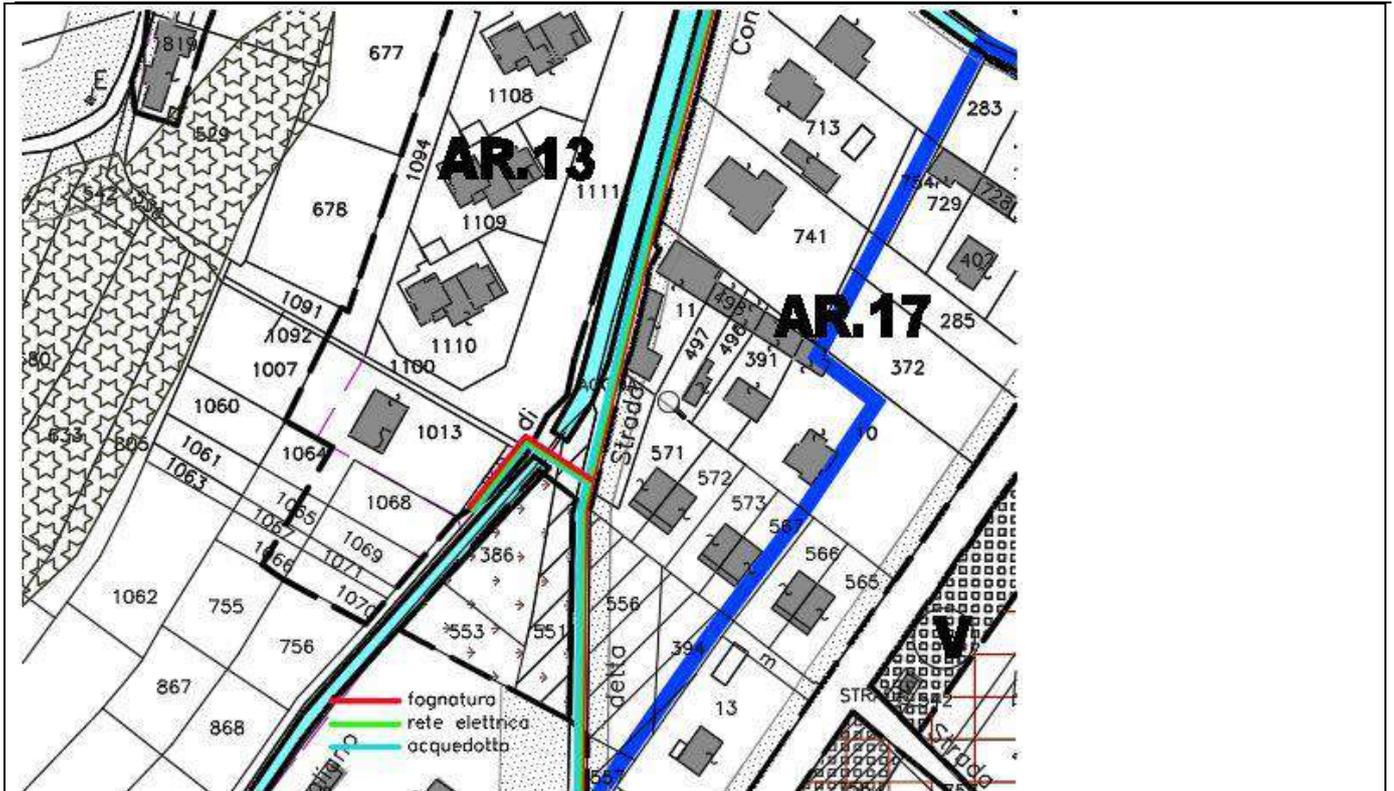
La porzione di lotto previsto in ampliamento ha una superficie totale di 100 mq che corrisponde ad aumento di volumetria realizzabile pari a mc.50 con incremento di abitanti teorico pari a 0,6..

La presente proposta di variante comporta un consumo suolo in incremento pari a 100mq.

Si allega una corografia del lotto



Corografia della proposta di variante n.5



Urbanizzazioni della proposta di variante n.5

**Matrice impatti:**

Componenti ambientali	Azione
	<b>Ampliamento di area residenziale</b>
Atmosfera	
Ambiente idrico	
Suolo e sottosuolo	X
Flora, fauna ed ecosistemi	
Rumore	
Paesaggio	
Patrimonio culturale	
Popolazione	
Rifiuti	X
Elettromagnetismo	
Energia	

**Potenziati impatti ambientali:**

La modifica proposta comporta un incremento del consumo suolo e un modesto incremento dei rifiuti di origine residenziale dovuto al modesto aumento di carico antropico

**Misure di mitigazione e compensazione:**

*Visto il contesto esistente, nonché la modifica ipotizzata, si ritiene di poter definire trascurabile l'impatto derivante dal cambio di destinazione d'uso, pertanto non sono previste misure compensative o mitigative*



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

Localizzazione: Via San Secondo

Identificativi catastali: foglio 13 mappale 272

Destinazione vigente: area di centro abitato AR.04

Destinazione in variante: aree a verde privato – area agricola

Classe d'uso del suolo: quarta

Classificazione geologica: Classe IIc .Pericolosità geomorfologica bassa o moderata. Aree idonee a nuovi insediamenti. Porzioni collinari, subpianeggianti o debolmente acclivi, nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di Norme Tecniche d'Attuazione ispirate alle prescrizioni tecniche sulle costruzioni (D.M. 14.01.2008 e D.M. 11.03.1988) e L.R. n.45/89 (vincolo idrogeologico, se esistente nella porzione esaminata) e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo.

Classificazione acustica: Classe III – Aree di tipo misto, Classe II – aree prevalentemente residenziali

### **Descrizione della proposta di variante**

La proposta di variante prevede lo stralcio di una porzione di area residenziale e l'inserimento di un'area a verde privato in ambito di area AR.04. Il lotto previsto in variante, intercluso nel centro abitato, tra la porzione in stralcio e la porzione sulla quale viene inserita l'area a verde privato senza capacità edificatoria ha una superficie totale di 2.678 mq che corrisponde ad una riduzione di volumetria realizzabile pari a mc.1.339 con decremento di abitanti teorico pari a 14,9.

La presente proposta di variante comporta la diminuzione di consumo suolo rispetto al PRGC vigente per una superficie di mq. 2.678.

Si allega la corografia dell'area, in rosso la porzione di area AR.04 stralciata, in verde la porzione di area verde privata inserita





**Matrice impatti:**

Componenti ambientali	Azione <i>Inserimento di area a verde privato</i>
Atmosfera	
Ambiente idrico	
Suolo e sottosuolo	
Flora, fauna ed ecosistemi	
Rumore	
Paesaggio	
Patrimonio culturale	
Popolazione	
Rifiuti	
Elettromagnetismo	
Energia	

**Potenziati impatti ambientali:**

La modifica proposta non comporta alcun impatto ambientale negativo

**Misure di mitigazione e compensazione:**

*Visto il contesto esistente, nonché la modifica ipotizzata, si ritiene di poter definire positivo l'impatto derivante dal cambio di destinazione d'uso, pertanto non sono previste misure compensative o mitigative*

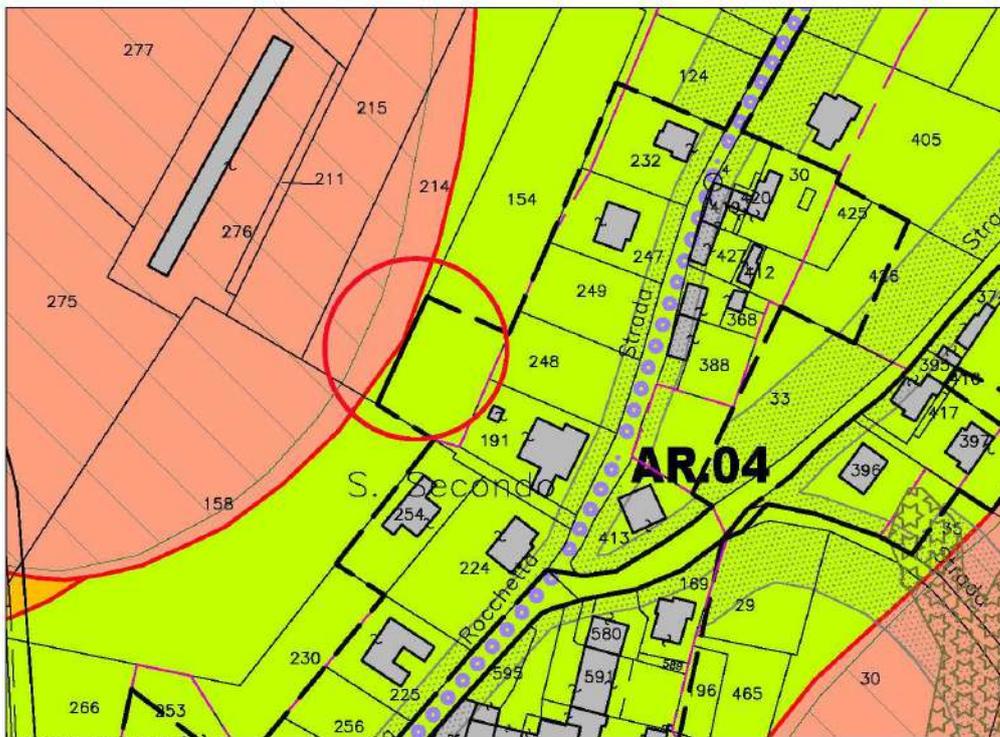
Proposta di variante 7

Oggetto: strlacio di porzione di area residenziale AR.04

Estratto tavola di variante:



PRGC VIGENTE



PRGC VARIANTE

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

Localizzazione: Via San Secondo

Identificativi catastali: foglio 13 mappale 214p

Destinazione vigente: area di centro abitato AR.04

Destinazione in variante: aree agricola

Classe d'uso del suolo: quarta

Classificazione geologica: Classe IIc .Pericolosità geomorfologica bassa o moderata. Aree idonee a nuovi insediamenti. Porzioni collinari, subpianeggianti o debolmente acclivi, nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di Norme Tecniche d'Attuazione ispirate alle prescrizioni tecniche sulle costruzioni (D.M. 14.01.2008 e D.M. 11.03.1988) e L.R. n.45/89 (vincolo idrogeologico, se esistente nella porzione esaminata) e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo.

Classificazione acustica: Classe III – Aree di tipo misto

### **Descrizione della proposta di variante**

La proposta di variante prevede lo stralcio di una porzione di area residenziale AR.04 con il cambio di destinazione d'uso in area agricola. Il lotto previsto in stralcio ha una superficie totale di 100 mq che corrisponde ad una riduzione di volumetria realizzabile pari a mc.50 con decremento di abitanti teorico pari a 0,6.

La presente proposta di variante comporta la diminuzione di consumo suolo rispetto al PRGC vigente per una superficie di mq. 100, si allega la corografia dell'area

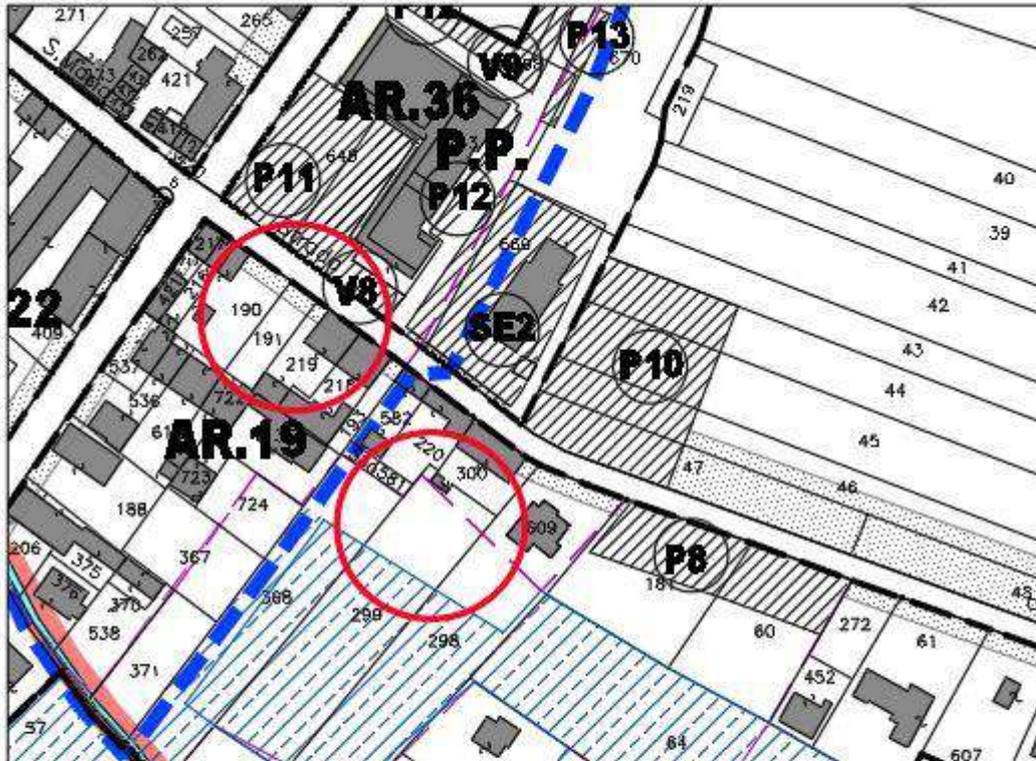


<b>Matrice impatti:</b>		<b>Potenziali impatti ambientali:</b> La modifica proposta non comporta alcun impatto ambientale negativo
	<b>Azione</b>	
<b>Componenti ambientali</b>	<b>Stralcio di area residenziale</b>	
Atmosfera		
Ambiente idrico		
Suolo e sottosuolo		
Flora, fauna ed ecosistemi		
Rumore		
Paesaggio		
Patrimonio culturale		
Popolazione		
Rifiuti		
Elettromagnetismo		
Energia		
<b>Misure di mitigazione e compensazione:</b> <i>Visto il contesto esistente, nonché la modifica ipotizzata, si ritiene di poter definire positivo l'impatto derivante dal cambio di destinazione d'uso, pertanto non sono previste misure compensative o mitigative</i>		

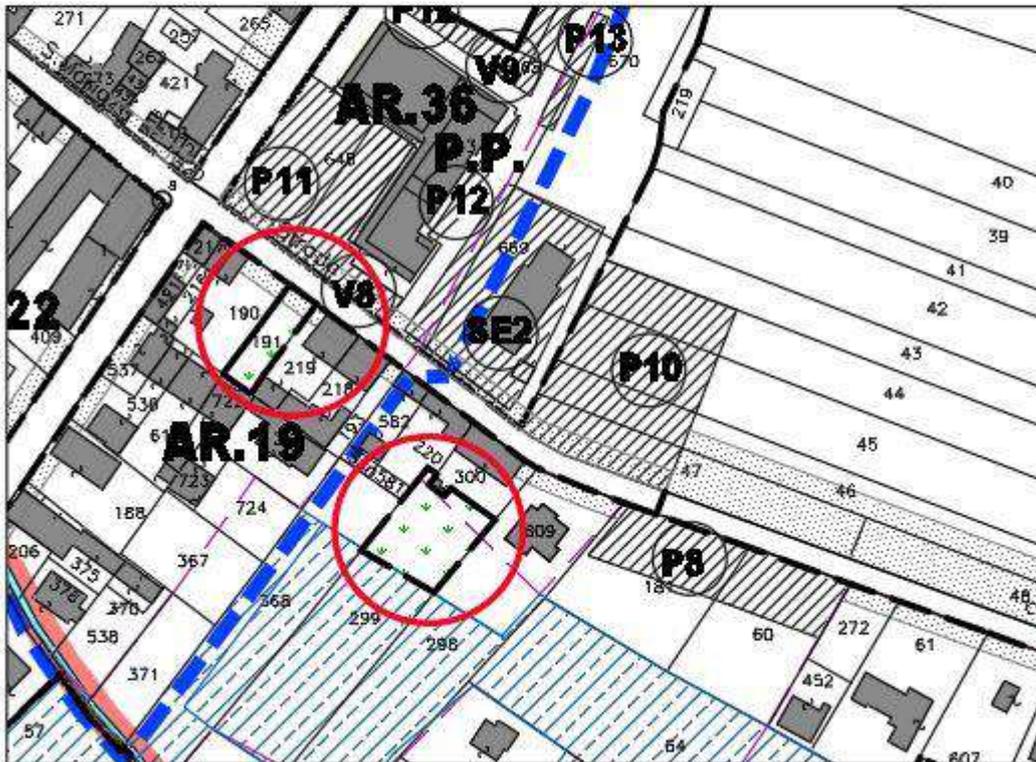
Proposta di variante 8

Oggetto: inserimento di aree a verde privato in ambito AR.19

Estratto tavola di variante:



PRGC VIGENTE



PRGC VARIANTE

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

Localizzazione: Frazione Sant'Antonio, Via IV Novembre

Identificativi catastali: foglio 9 mappale 191-300p

Destinazione vigente: area di centro abitato AR.19

Destinazione in variante: aree a verde privato

Classe d'uso del suolo: prima

Classificazione geologica: Classe IIp. Pericolosità geomorfologica bassa o moderata. Aree idonee a nuovi insediamenti. Porzioni pianeggianti del fondovalle e di raccordo con l'adiacente settore collinare, comprendente l'area d'inondazione per piena catastrofica (Fascia C), nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici ispirati ai DD.MD. 14.01.2008 e 11.03.1988 realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo.

Per queste aree sono possibili limitazioni alla realizzazione di vani interrati o seminterrati ed obbligo di modesti rialzi del piano terra degli edifici, come indicato nelle singole schede geologiche relative alle aree di nuova trasformazione urbanistica.

Classificazione acustica: Classe III – Aree di tipo misto

**Descrizione della proposta di variante**

La proposta di variante prevede l'inserimento di due aree a verde privato senza capacità edificatoria in ambito di area residenziale AR.19. I lotti previsti in variante, interni al centro abitato, hanno una superficie totale di 1.220 mq che corrisponde ad una riduzione di volumetria realizzabile pari a mc.946 con decremento di abitanti teorico pari a 10,84.

Si allega la corografia dell'area



**Matrice impatti:**

Componenti ambientali	Azione <i>Inserimento di area a verde privato</i>
Atmosfera	
Ambiente idrico	
Suolo e sottosuolo	
Flora, fauna ed ecosistemi	
Rumore	
Paesaggio	
Patrimonio culturale	
Popolazione	
Rifiuti	
Elettromagnetismo	
Energia	

**Potenziali impatti ambientali:**

La modifica proposta non comporta impatti negativi

**Misure di mitigazione e compensazione:**

*Visto il contesto esistente, nonché la modifica ipotizzata, si ritiene di poter definire nullo l'impatto derivante dalla modifica, pertanto non sono previste misure compensative o mitigative*

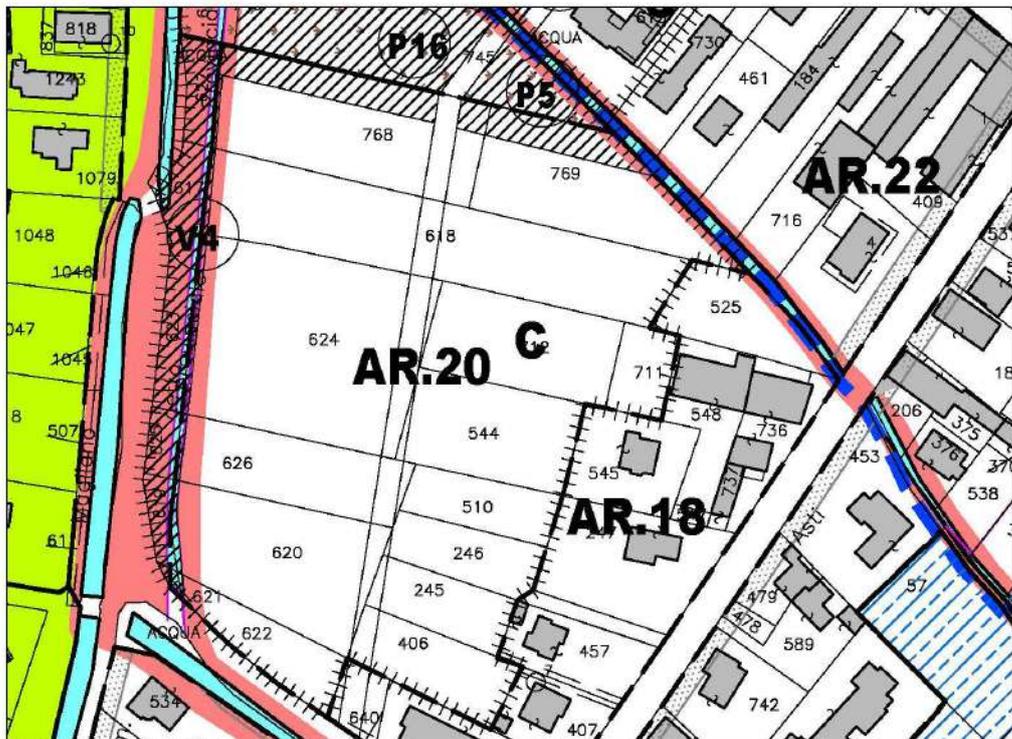
Proposta di variante 9

Oggetto: modifica cartografica relativa agli standard e alle aree per viabilità e modifica normativa relativa all'area AR.20

Estratto tavola di variante:



PRGC VIGENTE



PRGC VARIANTE

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

Localizzazione: Via Valmorterra, Via Europa Unita, area denominata Campi Sappa

Identificativi catastali: foglio 8 mappali 745-827-768-769-617-618-623-624-770-771-544-625-826-510-246-619-620-621-622-245-406-641

Destinazione vigente: area di centro abitato AR.20

Destinazione in variante: invariata

Classe d'uso del suolo: prima

Classificazione geologica: Classe IIp

Pericolosità geomorfologica bassa o moderata. Aree idonee a nuovi insediamenti.

Porzioni pianeggianti del fondovalle e di raccordo con l'adiacente settore collinare, comprendente l'area d'inondazione per piena catastrofica (Fascia C), nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici ispirati ai DD.MD. 14.01.2008 e 11.03.1988 realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo.

Per queste aree sono possibili limitazioni alla realizzazione di vani interrati o seminterrati ed obbligo di modesti rialzi del piano terra degli edifici, come indicato nelle singole schede geologiche relative alle aree di nuova trasformazione urbanistica.

Classe III-Ap

Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti ed ampliamenti dell'esistente.

Comprendono le aree Ee ed Eb dei rii minori valutate con criterio idraulico/geomorfologico e le aree limitrofe ai corsi d'acqua e le Fasce A e B del P.S.F.F.

Gli interventi compatibili entro questa Classe sono individuati dalle norme di attuazione al P.A.I.:

- per le porzioni ricadenti nelle aree Ee ed Eb si rimanda al Titolo I "Norme per l'assetto della rete idrografica e dei versanti", art. 9, commi 5 e 6;
- per le porzioni ricadenti nelle fasce fluviali A e B si rimanda al Titolo II "Norme per le fasce fluviali", artt. 30 e 31, precisando che non sono consentiti edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale previste al quarto comma dell'art. 39 delle Norme d'Attuazione del P.A.I.

Classificazione acustica: Classe III – Aree di tipo misto

**Descrizione della proposta di variante**

La proposta di variante prevede una modifica delle aree a standard previste all'interno della vigente area AR.20 e della viabilità interna e una modifica normativa relativa all'altezza massima dei fabbricati realizzabili.

Le aree a standard erano inizialmente previste lungo la nuova viabilità interna sui lati della stessa e a formare una piazza in prossimità della scuola materna a nord del lotto. Le nuove aree a standard previste in variante sono state dislocate nella porzione a Ovest del lotto, in corrispondenza della Bealera del Mulino che scorre a Ovest e ad ampliare l'area a standard destinata alla scuola materna e al parcheggio frontistante a nord. Il saldo dello spostamento delle aree a standard risulta essere nullo. Contestualmente viene previsto lo stralcio della previsione della realizzazione della nuova piazza e la previsione di una viabilità interna della larghezza di metri 7 a unire la strada di accesso alla scuola materna a nord e via Europa unita a sud. A livello normativo viene ad essere preferita un'edificazione più contenuta in termini di altezza, limitando le costruzioni a 2 piani fuori terra su tutto l'ambito. L'utilizzo ai fini edificatori dell'area dovrà essere normato da una convenzione che preveda la realizzazione della strada interna e delle urbanizzazioni e la cessione in sede di convenzione delle aree indicate in cartografia come standard e viabilità.

La presente proposta di variante non comporta consumo suolo.

Si allega una corografia del lotto

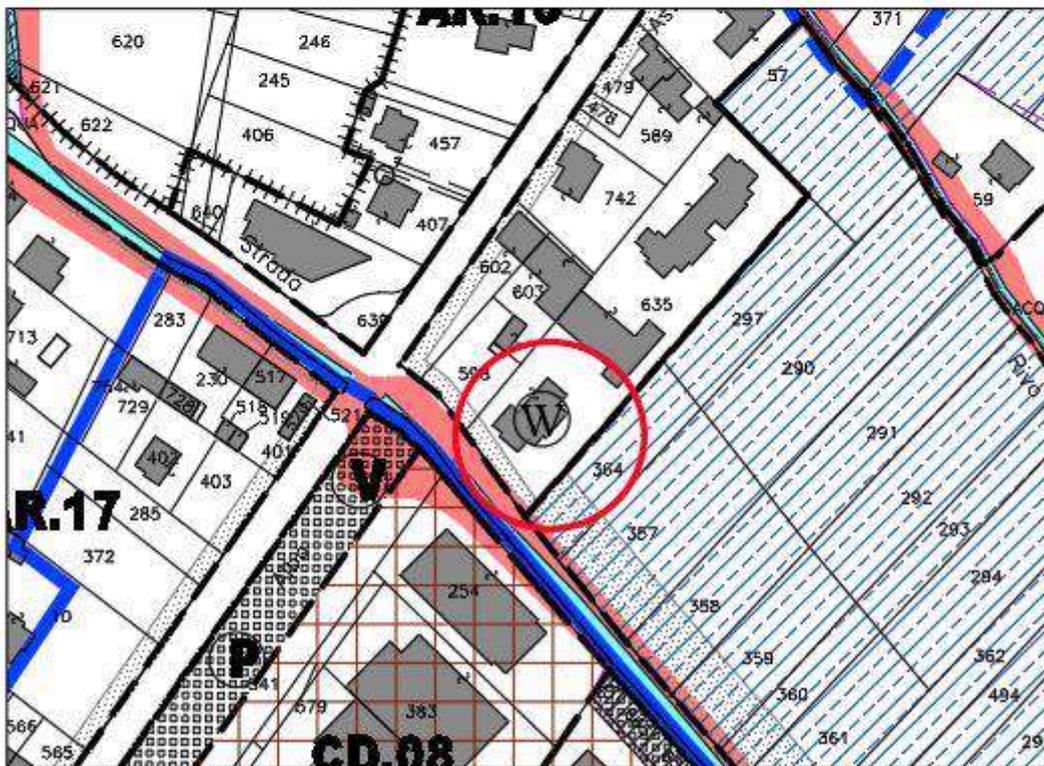
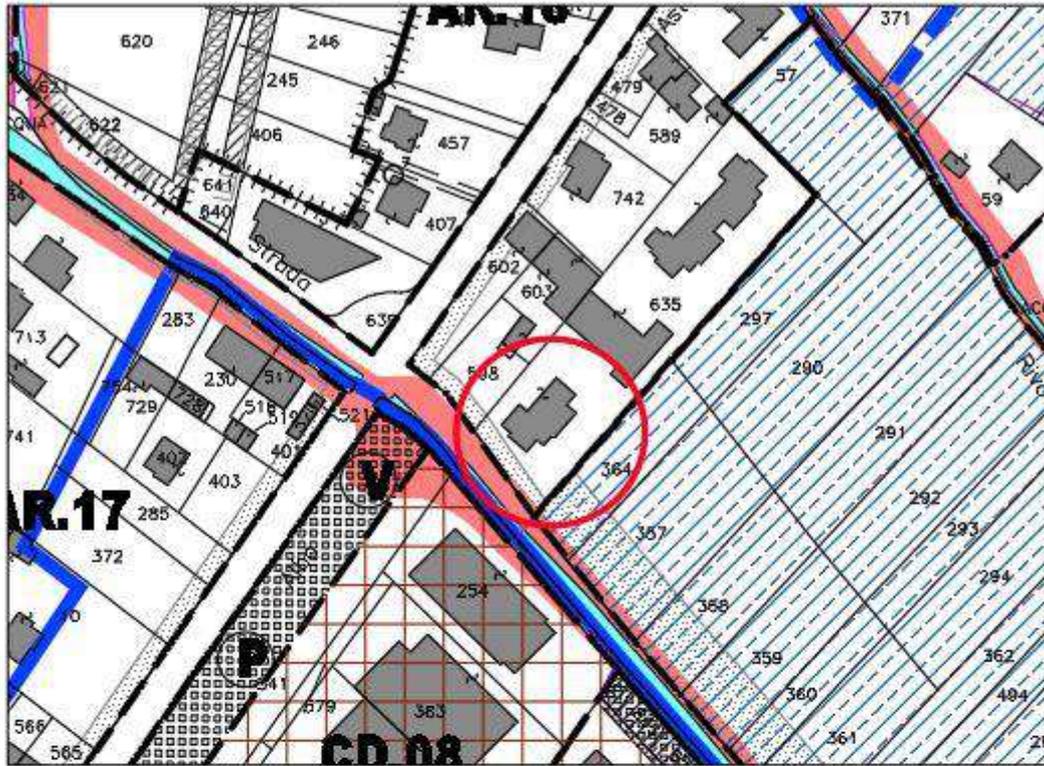


<b>Matrice impatti:</b>		<b>Potenziali impatti ambientali:</b>
		La modifica proposta non comporta alcun impatto ambientale negativo
	<b>Azione</b>	
<b>Componenti ambientali</b>	<b><i>Modifica destinazioni d'uso interne ad area residenziale</i></b>	
Atmosfera		
Ambiente idrico		
Suolo e sottosuolo		
Flora, fauna ed ecosistemi		
Rumore		
Paesaggio		
Patrimonio culturale		
Popolazione		
Rifiuti		
Elettromagnetismo		
Energia		
<b>Misure di mitigazione e compensazione:</b>		
<i>Visto il contesto esistente, nonché la modifica ipotizzata, si ritiene di poter definire positivo l'impatto derivante dal cambio di destinazione d'uso, pertanto non sono previste misure compensative o mitigative</i>		

Proposta di variante 10

Oggetto: norma puntuale su fabbricato in località Sant'Antonio

Estratto tavola di variante:



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

Localizzazione: VFrazione Sant'Antonio Via XXV Aprile n.1

Identificativi catastali: foglio 8 mappale 635 sub. 7

Destinazione vigente: fabbricato in area di centro abitato AR.19

Destinazione in variante: fabbricato in area di centro abitato AR.19

Classe d'uso del suolo: prima

Classificazione geologica: Classe IIp

Pericolosità geomorfologica bassa o moderata. Aree idonee a nuovi insediamenti.

Porzioni pianeggianti del fondovalle e di raccordo con l'adiacente settore collinare, comprendente l'area d'inondazione per piena catastrofica (Fascia C), nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici ispirati ai DD.MD. 14.01.2008 e 11.03.1988 realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo.

Per queste aree sono possibili limitazioni alla realizzazione di vani interrati o seminterrati ed obbligo di modesti rialzi del piano terra degli edifici, come indicato nelle singole schede geologiche relative alle aree di nuova trasformazione urbanistica.

Classificazione acustica: Classe III – Aree di tipo misto

**Descrizione della proposta di variante**

La proposta di variante prevede l'inserimento di una norma puntuale all'interno della scheda di zona dell'area AR.19 in cui al fabbricato in oggetto, indicato in cartografia con la lettera W è concesso una capacità residenziale aggiuntiva una tantum pari a mc. 180. La proposta di variante prevede quindi l'incremento di abitanti teorico pari a 2.

Trattandosi di area già urbanizzata non vi è consumo suolo, si allega la corografia dell'area





**Matrice impatti:**

Componenti ambientali	Azione
	<i>Modifica destinazioni d'uso interne ad area residenziale</i>
Atmosfera	
Ambiente idrico	
Suolo e sottosuolo	
Flora, fauna ed ecosistemi	
Rumore	
Paesaggio	
Patrimonio culturale	
Popolazione	
Rifiuti	
Elettromagnetismo	
Energia	

**Potenziali impatti ambientali:**

La modifica proposta non comporta alcun impatto ambientale negativo

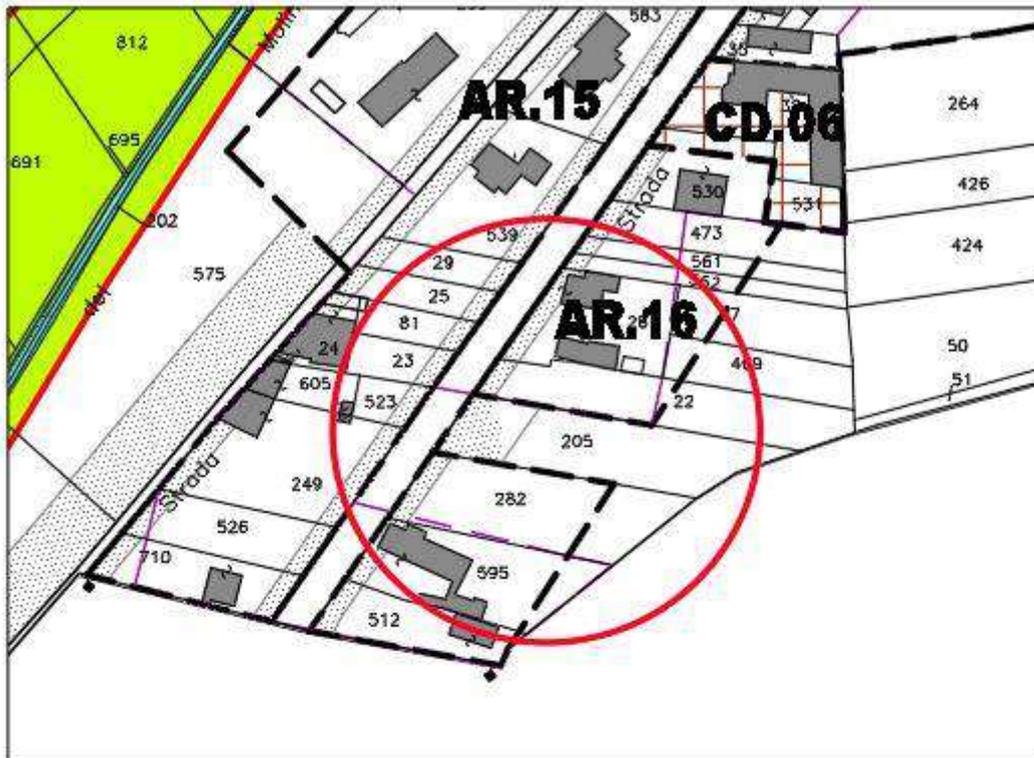
**Misure di mitigazione e compensazione:**

*Visto il contesto esistente, nonché la modifica ipotizzata, si ritiene di poter definire nullo l'impatto derivante dal cambio di destinazione d'uso, pertanto non sono previste misure compensative o mitigative*

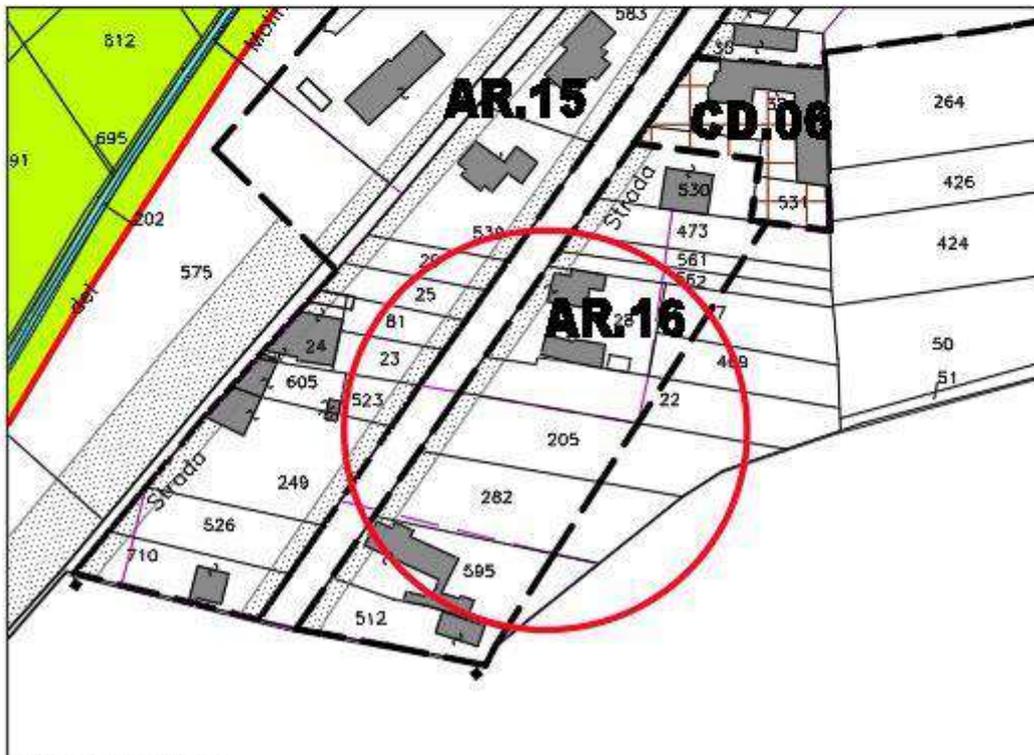
Proposta di variante 11

Oggetto: completamento di area residenziale AR.16

Estratto tavola di variante:



PRGC VIGENTE



PRGC VARIANTE

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

Localizzazione: S.S.231

Identificativi catastali: foglio 8 mappale 205 (ampliamento-completamento)

Destinazione vigente: aree agricola

Destinazione in variante: area di centro abitato AR.16

Classe d'uso del suolo: seconda

Classificazione geologica: Classe IIp. Pericolosità geomorfologica bassa o moderata. Aree idonee a nuovi insediamenti. Porzioni pianeggianti del fondovalle e di raccordo con l'adiacente settore collinare, comprendente l'area d'inondazione per piena catastrofica (Fascia C), nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici ispirati ai DD.MD. 14.01.2008 e 11.03.1988 realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo.

Per queste aree sono possibili limitazioni alla realizzazione di vani interrati o seminterrati ed obbligo di modesti rialzi del piano terra degli edifici, come indicato nelle singole schede geologiche relative alle aree di nuova trasformazione urbanistica.

Classificazione acustica: Classe III – Aree di tipo misto

### **Descrizione della proposta di variante**

La proposta di variante prevede l'ampliamento/completamento dell'area residenziale AR.16 a ricomprendere una porzione di lotto interclusa con una superficie totale di 1.209 mq che corrisponde ad aumento di volumetria realizzabile pari a mc.967 con incremento di abitanti teorico pari a 11. L'accesso avverrà attraverso la strada di campagna presente sul lotto (vedere corografia seguente)

La presente proposta di variante comporta un consumo suolo in incremento pari a 1.209mq.

Si allega una corografia del lotto



Corografia della proposta di variante n.11 relativa alla porzione in ampliamento

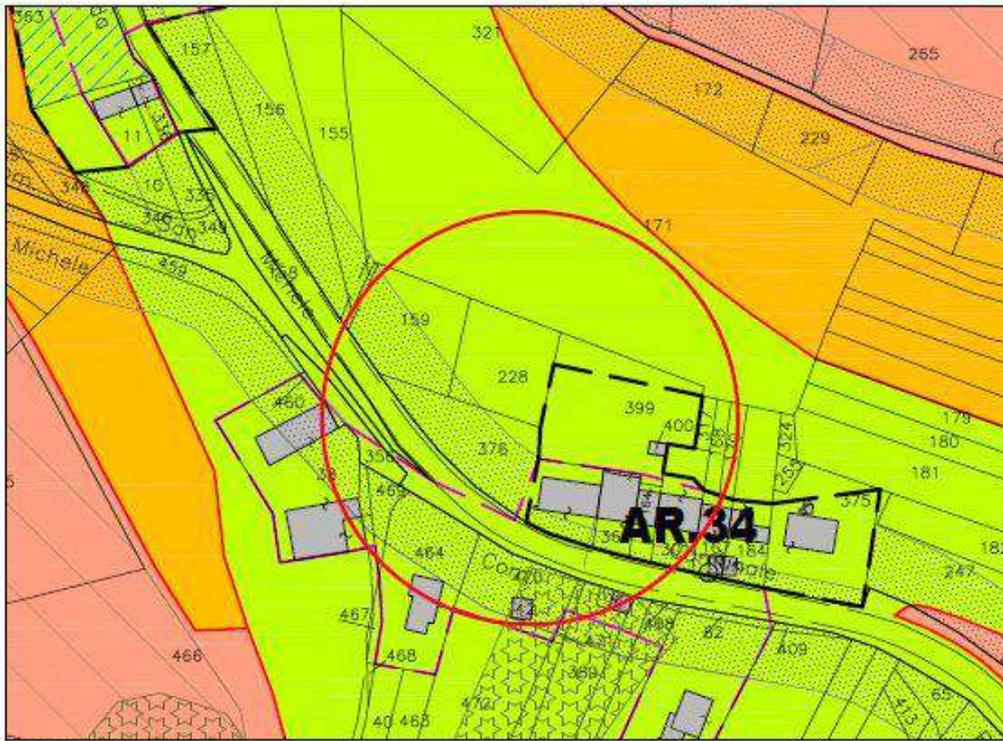


<b>Matrice impatti:</b>		<b>Potenziali impatti ambientali:</b> La modifica proposta comporta un incremento del consumo suolo e un modesto incremento dei rifiuti di origine residenziale dovuto al modesto aumento di carico antropico
	Azione	
<b>Componenti ambientali</b>	<b>Ampliamento di area residenziale</b>	
Atmosfera		
Ambiente idrico		
Suolo e sottosuolo	X	
Flora, fauna ed ecosistemi		
Rumore		
Paesaggio		
Patrimonio culturale		
Popolazione		
Rifiuti	X	
Elettromagnetismo		
Energia		
<b>Misure di mitigazione e compensazione:</b>		
<p><i>Visto il contesto esistente, nonché la modifica ipotizzata, l'impatto derivante dal cambio di destinazione d'uso comporta essenzialmente una perdita di suolo fertile. Pertanto vengono previste misure compensative da realizzarsi nelle aree a compensazione ecologica dell'oasi dei canapali e dell'area boscata sotto il concentrico. Le misure compensative vengono normate all'articolo 4.8 delle N.T.A.</i></p>		

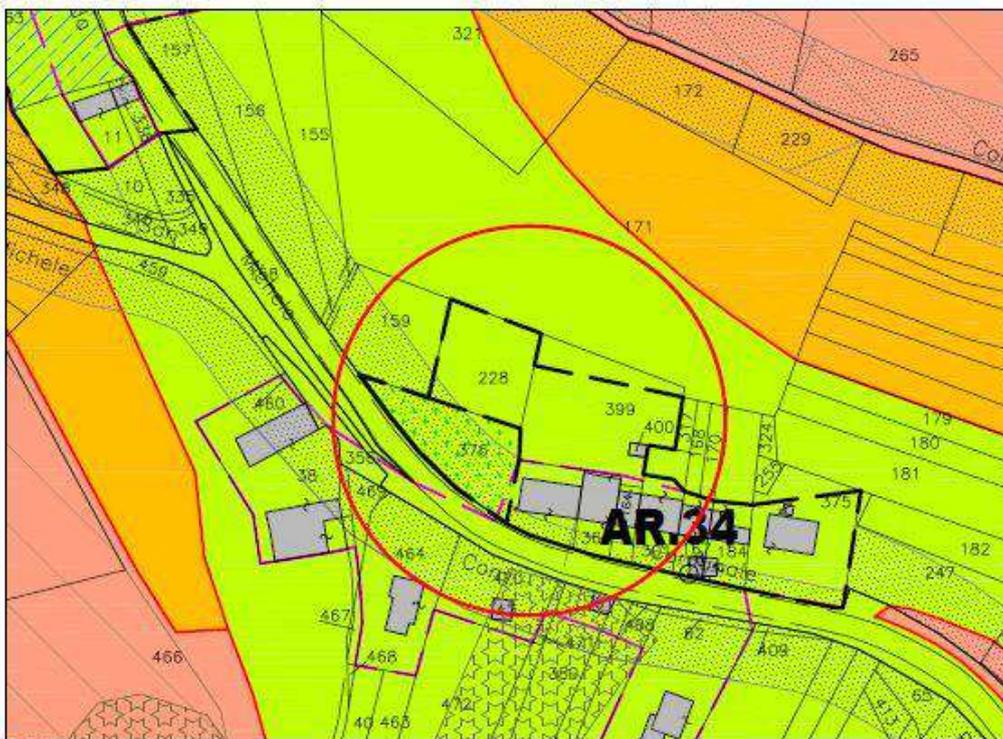
Proposta di variante 12

Oggetto: ampliamento di area residenziale AR.34

Estratto tavola di variante:



PRGC VICENTE



PRGC VARIANTE

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

Localizzazione: Località San Bernardo

Identificativi catastrali: foglio 11 mappale 228-375

Destinazione vigente: aree agricola

Destinazione in variante: area di centro abitato AR.34 – area a verde privato

Classe d'uso del suolo: quarta

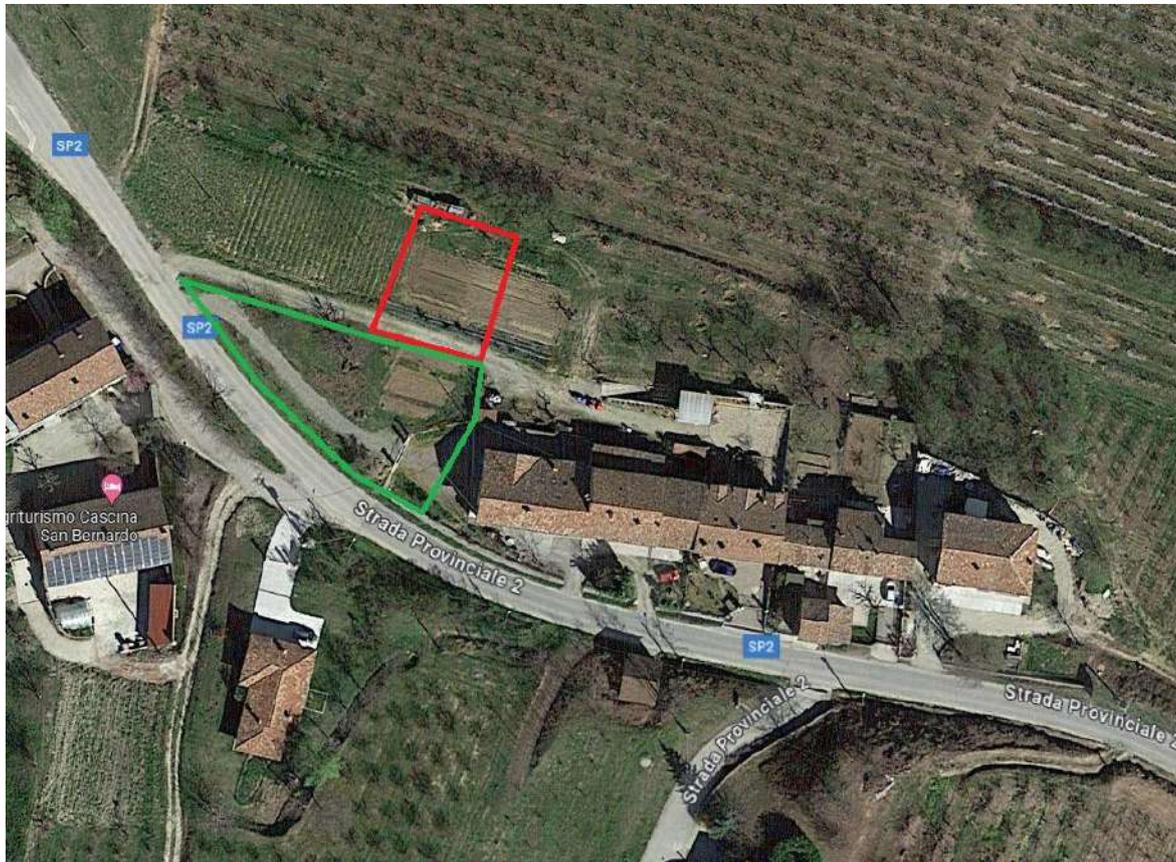
Classificazione geologica: Classe IIc .Pericolosità geomorfologica bassa o moderata. Aree idonee a nuovi insediamenti. Porzioni collinari, subpianeggianti o debolmente acclivi, nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di Norme Tecniche d'Attuazione ispirate alle prescrizioni tecniche sulle costruzioni (D.M. 14.01.2008 e D.M. 11.03.1988) e L.R. n.45/89 (vincolo idrogeologico, se esistente nella porzione esaminata) e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo.

Classificazione acustica: Classe III – Aree di tipo misto

### **Descrizione della proposta di variante**

La proposta di variante prevede l'ampliamento dell'area residenziale AR.34 a ricomprendere i mappali 375 (destinato ad area a verde privato senza capacità edificatoria e 228, destinato a residenza. L'area risulta confinata con la perimetrazione del nucleo abitato ai sensi della L.R.56/77 (polilinea viola nell'estratto soprastante). La modifica comporta un' aumento di superficie per l'area AR.34 di mq.2.134 di cui 1.063mq per residenziale. Questo corrisponde ad un aumento di volumetria realizzabile pari a mc. 850 con incremento di abitanti teorico pari a 9. L'accesso avverrà attraverso la strada di campagna presente sul lotto (vedere corografia seguente), le urbanizzazioni passano sotto la SP2 ma servono il fabbricato anche dalla parte a valle a Nord. La presente proposta di variante comporta un consumo suolo in incremento pari a 1.063mq.

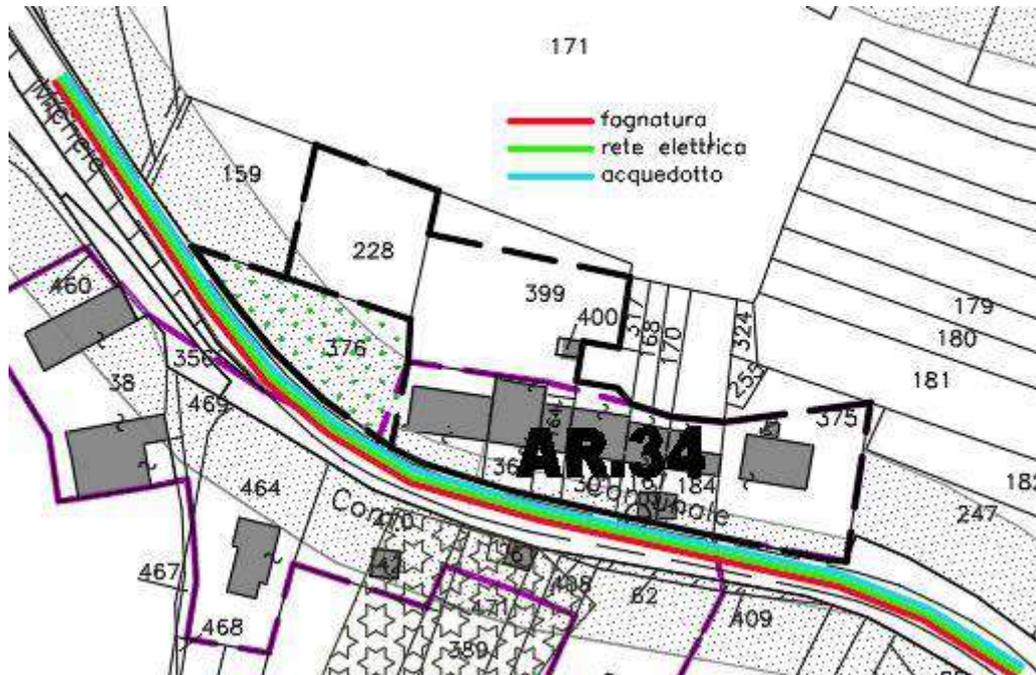
Si allega una corografia del lotto



Corografia della proposta di variante n.12



Fotografia dell'area in oggetto



Urbanizzazioni della proposta di variante n.12

<b>Matrice impatti:</b>		<b>Potenziali impatti ambientali:</b> La modifica proposta comporta un incremento del consumo suolo e un modesto incremento dei rifiuti di origine residenziale dovuto al modesto aumento di carico antropico
	Azione	
<b>Componenti ambientali</b>	<b>Ampliamento di area residenziale</b>	
Atmosfera		
Ambiente idrico		
Suolo e sottosuolo	X	
Flora, fauna ed ecosistemi		
Rumore		
Paesaggio		
Patrimonio culturale		
Popolazione		
Rifiuti	X	
Elettromagnetismo		
Energia		
<b>Misure di mitigazione e compensazione:</b> <i>Visto il contesto esistente, nonché la modifica ipotizzata, l'impatto derivante dal cambio di destinazione d'uso comporta essenzialmente una perdita di suolo fertile. Pertanto vengono previste misure compensative da realizzarsi nelle aree a compensazione ecologica dell'oasi dei canapali e dell'area boscata sotto il concentrico. Le misure compensative vengono normate all'articolo 4.8 delle N.T.A.</i>		

<b>Proposta di variante 13</b>	<b>Oggetto: indicazione sulla tavola n.6 dei vincoli della fascia Legge 431 del 08-10-1985 (Galasso)</b>
<b>Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale</b> <u>Localizzazione:</u> Rio Moisa, Bealera dei Molini, Fiume Tanaro	
<b>Descrizione della proposta di variante</b> Viene aggiornata la tavola dei vincoli riportando il tracciato della fascia di 150mt dalle acque pubbliche ai sensi dell'art.1 comma c) della Legge 431 del 08-10-1985 (Galasso)	

## 7.MODIFICHE NORMATIVE

Oltre alle modifiche cartografiche sopracitate viene aggiornata la normativa relativamente a:

1. Possibilità di l'utilizzo della lamiera preverniciata per la copertura dei fabbricati ai quali viene rimossa l'esistente copertura in eternith

E' data la possibilità, nel caso di sostituzione di manti di copertura realizzate in lastre di fibrocemento tipo eternith, solo nel caso in cui la struttura del fabbricato non consentisse l'utilizzo di un manto di copertura in laterizio, di utilizzo di una lamiera preverniciata di colore rosso scuro tipo mattone. Vengono modificati i paragrafi 5.6, 7.1 e 8.1 delle norme tecniche di attuazione

2. Precisazione normativa relativamente all'art. 7.3 – Area Boscata

Viene inserito in normativa il seguente paragrafo:

**“All'interno dei boschi delimitati sono consentiti esclusivamente gli interventi strettamente necessari per la difesa del suolo e la protezione civile, *fatta salva l'eventuale autorizzazione rilasciata, per i beni sottoposti a vincolo paesaggistico e per i terreni sottoposti a vincolo idrogeologico, dalle amministrazioni competenti, con impegno, da parte del destinatario dell'autorizzazione, di adempiere agli obblighi di mitigazione e compensazione degli impatti sul paesaggio e di compensazione della superficie forestale trasformata, secondo le disposizioni definite dalla Deliberazione della Giunta Regionale 6 febbraio 2017 e n. 23-4637 e D.G.R. 26 Marzo 2021 n. 4 -3018*”**

3. Precisione relativa all'uso dei serramenti nel territorio comunale

Viene modificata la norma relativa all'obbligatorietà dell'utilizzo dei serramenti in legno per le tutte aree di centro abitato esterne al centro storico e alle aree agricole. Viene data la possibilità di utilizzo di serramenti con finitura superficiale esterna simile al legno ma realizzati con materiali dalle migliori caratteristiche di isolamento termico come alluminio o pvc. Vengono modificati i paragrafi 5.6, 7.1 e 8.1 delle norme tecniche di attuazione

4. Precisione relativa alla possibilità di costruzione a confine per l'ambito a standard della scuola materna in frazione Sant'Antonio

Viene modificata la norma al paragrafo 4.1bis) delle NTA relativa alla distanza dai confini per la realizzazione delle costruzioni per scuola materna all'interno dell'ambito a standard denominato SMT perimetrale all'ambito residenziale AR20 (erroneamente indicato CA20 nella norma). La modifica permette la costruzione a confine come per tutti gli altri ambiti a standard normati

dall'art. 4.1

5. Precisione relativa alla norme di compensazione ambientali

Viene integrata la norma al paragrafo 4.8 delle NTA relativamente alle aree che comportano consumo suolo nella presente variante parziale. Ogni area prevista nella presente variante che prevede del consumo suolo deve garantire opportune opere di compensazione da realizzarsi all'interno delle due aree a compensazione ecologica previste nel P.R.G.C. vigente. Dato che in alcuni casi le opere compensative sono di modesta dimensione in quanto il suolo consumato risulta minimo, viene prevista la creazione di un apposito capitolo di bilancio comunale in cui il privato possa monetizzare tali opere da realizzarsi a livello poi di Amministrazione Pubblica.

6. Aree sottoposte a contributo straordinario di cui all'art.16, comma 4° lettera d-ter del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. in attuazione dell'Allegato "A" della D.G.R. 22-2974 del 29/02/2016

Viene inserita in normativa la Tabella A in cui sono elencate le aree sottoposte a contributo straordinario, derivanti dalle modifiche attuate con la variante strutturale 2020 e la presente variante parziale.

## 8. COMPATIBILITA' CON IL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Non viene fatta una verifica di compatibilità per le proposte di variante n.1,2,6,7,8 in quanto si tratta di stralci di aree edificabili o inserimento di aree a verde privato e quindi compatibili con la normativa del P.P.R.. La valutazione non viene fatta per la proposta di variante n.9 in quanto non si tratta di un ampliamento di area edificabile ma di fatto di una modifica normativa della situazione vigente sull'area da PRGC

Proposta di variante n.3, l'area ricade nella tipologia insediativa m.i.6, area di specifico interesse paesaggistico SV3

### Articolo 32. Aree rurali di specifico interesse paesaggistico

*Nella Tav. P4 sono rappresentati:*

*- sistemi paesaggistici rurali di significativa varietà e specificità, con la presenza di radi insediamenti tradizionali integri o tracce di sistemazioni agrarie e relative infrastrutture storiche;*

#### Direttive

*comma 4*

I piani locali e, per quanto di competenza, i piani delle aree protette, anche in coerenza con le indicazioni del Ptr: disciplinano le trasformazioni e l'edificabilità nelle aree di cui al comma 1, al fine di contribuire a conservare o recuperare la leggibilità dei sistemi di segni del paesaggio agrario, in particolare ove connessi agli insediamenti tradizionali (contesti di cascine o di aggregati rurali), o agli elementi lineari (reticolo dei fossi e dei canali, muri a secco, siepi, alberate lungo strade campestri);

definiscono specifiche normative per l'utilizzo di materiali e tipologie edilizie, che garantiscano il corretto inserimento nel contesto paesaggistico interessato, anche per la realizzazione di edifici di nuova costruzione o di altri manufatti (quali muri di contenimento, recinzioni e simili).

**L'area di fatto risulta essere una pertinenza di un fabbricato esistente, l'ampliamento dell'area residenziale non comporta un nuovo edificio ma al massimo un ampliamento dell'edificio esistente senza alterazioni tipologiche della modalità costruttiva.**

### Articolo 38. Aree di dispersione insediativa (m.i. 6,7)

*Aree rurali investite da processi di dispersione insediativa extra agricola:*

*m.i.6: prevalentemente residenziale (zone a bassa densità ad uso prevalentemente abitativo);*

#### Direttive

*comma 3*

I piani locali, in relazione alle specificità dei territori interessati, verificano e precisano la delimitazione delle morfologie di cui al comma 1, al fine di mantenerne e promuoverne la destinazione agricola prevalente; all'interno di queste individuano altresì le aree marginali irreversibilmente compromesse, per le quali i caratteri ambientali e paesaggistici siano stati strutturalmente modificati rispetto a quelli della preesistente matrice rurale.

**L'area risulta essere marginale all'abitato ma di fatto una pertinenza del fabbricato esistente, la modifica prevista dal PRGC non va ad alterare la destinazione agricola dell'area in quanto il lotto di terreno non risulta utilizzato ai fini agricoli**

<p><i>comma 4</i> Entro le aree di cui al comma 1 i piani locali definiscono previsioni e normative finalizzate a garantire che: eventuali interventi insediativi, a eccezione di quelli connessi allo svolgimento delle attività agricole, non interessino le aree caratterizzate da elevata produttività e pregio agronomico di cui all'articolo 20, biopermeabilità di cui all'articolo 19 e valenza percettivo-identitaria, paesaggistica o culturale di cui agli articoli 30, 32 e 33, ovvero le aree libere residue interessanti ai fini della realizzazione della rete ecologica di cui all'articolo 42, e si concentrino nelle aree irreversibilmente compromesse di cui al comma 3; possano essere ammessi, oltre a interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, solo i completamenti realizzabili nelle aree interstiziali all'interno o a margine di contesti già edificati, se finalizzati alla definizione di margini e bordi di separazione tra aree libere e aree costruite; gli interventi consentiti mirino alla riqualificazione del contesto, privilegiando allineamenti finalizzati al riordino degli insediamenti e l'uso di caratteri tipologici coerenti con l'ambiente e il paesaggio circostante, nonché alla conservazione e valorizzazione dei sistemi di ville di cui all'articolo 26; la progettazione sia urbanistica sia edilizia deve inoltre tenere conto di quanto indicato dagli specifici indirizzi per la qualità paesaggistica predisposti dalla Giunta regionale; siano favoriti gli interventi di riconversione verso utilizzi agricoli di aree ed edifici con diversa destinazione d'uso.</p>	<p><b>La proposta di variante non interessa le aree denominati nel comma 4 punto a.</b></p> <p><b>L'area risulta essere marginale rispetto ad un contesto già edificato</b></p> <p><b>La scheda di zona prevede una tipologia edilizia coerente con il contesto circostante</b></p> <p><b>Non pertinente</b></p>
---	--

Proposta di variante n.4, l'area ricade nella tipologia insediativa m.i.6, area di relazioni visive tra contesto e insediamento (SC5)

<p><b>Articolo 31. Relazioni visive tra insediamento e contesto</b></p>	
<p>Nella Tav. P4 sono rappresentati: - aree caratterizzate dalla presenza diffusa di sistemi di attrezzature o infrastrutture storiche - idrauliche, di impianti produttivi industriali o minerari, di impianti rurali - SC5 (tema areale situato prevalentemente in corrispondenza del sistema di canali storici e in montagna in corrispondenza delle dighe).</p>	
<p><b>Direttive</b></p> <p><i>comma 2</i> I piani locali: (...) definiscono le modalità localizzative degli edifici e delle parti vegetate, i profili paesaggistici e i rapporti con i fondali o con il contesto non costruito dei nuclei o delle emergenze costruite, senza alterare la morfologia e i caratteri dell'emergenza visiva;  salvaguardano la visibilità dalle strade, dai punti panoramici e dal sistema dei crinali collinari; (...) mantengono e, ove necessario, ripristinano l'integrità e la riconoscibilità dei bordi urbani</p>	<p><b>L'area risulta essere già edificata a monte, l'inserimento del lotto non comporta l'edificazione di un nuovo fabbricato ma l'eventuale ampliamento del fabbricato esistente</b> <b>L'area risulta essere a valle della strada pertanto non modifica la visuale dell'utente della strada</b> <b>L'area risulta essere interclusa tra altre aree edificate, pertanto non ricade in un bordo urbano</b></p>

<p>segnalati ed evitano l'edificazione nelle fasce libere prospicienti; nel caso di bordi urbani il cui assetto sia segnalato come critico, alterato, non consolidato e in via di completamento e definizione, si applica altresì quanto previsto dall'articolo 41 delle presenti norme.</p>	
<p><b>Articolo 38. Aree di dispersione insediativa (m.i. 6,7)</b></p>	
<p><i>Aree rurali investite da processi di dispersione insediativa extra agricola: m.i.6:prevalentemente residenziale (zone a bassa densità ad uso prevalentemente abitativo);</i></p>	
<p><b>Direttive</b></p> <p><i>comma 3</i> I piani locali, in relazione alle specificità dei territori interessati, verificano e precisano la delimitazione delle morfologie di cui al comma 1, al fine di mantenerne e promuoverne la destinazione agricola prevalente; all'interno di queste individuano altresì le aree marginali irreversibilmente compromesse, per le quali i caratteri ambientali e paesaggistici siano stati strutturalmente modificati rispetto a quelli della preesistente matrice rurale.</p> <p><i>comma 4</i> Entro le aree di cui al comma 1 i piani locali definiscono previsioni e normative finalizzate a garantire che: eventuali interventi insediativi, a eccezione di quelli connessi allo svolgimento delle attività agricole, non interessino le aree caratterizzate da elevata produttività e pregio agronomico di cui all'articolo 20, biopermeabilità di cui all'articolo 19 e valenza percettivo-identitaria, paesaggistica o culturale di cui agli articoli 30, 32 e 33, ovvero le aree libere residue interessanti ai fini della realizzazione della rete ecologica di cui all'articolo 42, e si concentrino nelle aree irreversibilmente compromesse di cui al comma 3; possano essere ammessi, oltre a interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, solo i completamenti realizzabili nelle aree interstiziali all'interno o a margine di contesti già edificati, se finalizzati alla definizione di margini e bordi di separazione tra aree libere e aree costruite; gli interventi consentiti mirino alla riqualificazione del contesto, privilegiando allineamenti finalizzati al riordino degli insediamenti e l'uso di caratteri tipologici coerenti con l'ambiente e il paesaggio circostante, nonché alla conservazione e valorizzazione dei sistemi di ville di cui all'articolo 26; la progettazione sia urbanistica sia edilizia deve inoltre tenere conto di quanto indicato dagli specifici indirizzi per la qualità paesaggistica predisposti dalla Giunta regionale; siano favoriti gli interventi di riconversione verso utilizzi agricoli di aree ed edifici con diversa destinazione d'uso.</p>	<p><b>L'area risulta essere marginale all'abitato ma di fatto una pertinenza del fabbricato esistente, la modifica prevista dal PRGC non va ad alterare la destinazione agricola dell'area in quanto il lotto di terreno non risulta utilizzato ai fini agricoli</b></p> <p><b>La proposta di variante non interessa le aree denominati nel comma 4 punto a.</b></p> <p><b>L'area risulta essere marginale rispetto ad un contesto già edificato</b></p> <p><b>La scheda di zona prevede una tipologia edilizia coerente con il contesto circostante</b></p> <p><b>Non pertinente</b></p>

**Proposta di variante n.5, l'area ricade nella tipologia insediativa m.i.6, area di relazioni visive tra contesto e insediamento (SC5)**

<b>Articolo 31. Relazioni visive tra insediamento e contesto</b>	
<p>Nella Tav. P4 sono rappresentati:                      - aree caratterizzate dalla presenza diffusa di sistemi di attrezzature o infrastrutture storiche - idrauliche, di impianti produttivi industriali o minerari, di impianti rurali - SC5 (tema areale situato prevalentemente in corrispondenza del sistema di canali storici e in montagna in corrispondenza delle dighe).</p>	
<p><b>Direttive</b></p> <p><i>comma 2</i>                      I piani locali:                      (...) definiscono le modalità localizzative degli edifici e delle parti vegetate, i profili paesaggistici e i rapporti con i fondali o con il contesto non costruito dei nuclei o delle emergenze costruite, senza alterare la morfologia e i caratteri dell'emergenza visiva;</p> <p>salvaguardano la visibilità dalle strade, dai punti panoramici e dal sistema dei crinali collinari;                      (...)</p> <p>mantengono e, ove necessario, ripristinano l'integrità e la riconoscibilità dei bordi urbani segnalati ed evitano l'edificazione nelle fasce libere prospicienti; nel caso di bordi urbani il cui assetto sia segnalato come critico, alterato, non consolidato e in via di completamento e definizione, si applica altresì quanto previsto dall'articolo 41 delle presenti norme.</p>	<p><b>L'area risulta essere già edificata a nord, l'ampliamento modesto del lotto non comporta l'edificazione di un fabbricato supplementare ma una maggiore volumetria del fabbricato previsto dalla volumetria disponibile sull'area</b>  <b>L'area non risulta visibile da strade o da punti panoramici</b></p> <p><b>L'area risulta essere a margine dell'edificato, il modesto ampliamento di area edificabile non comporta impatti critici rispetto alla situazione vigente da PRGC</b></p>
<b>Articolo 38. Aree di dispersione insediativa (m.i. 6,7)</b>	
<p><i>Aree rurali investite da processi di dispersione insediativa extra agricola:                      m.i.6: prevalentemente residenziale (zone a bassa densità ad uso prevalentemente abitativo);</i></p>	
<p><b>Direttive</b></p> <p><i>comma 3</i>                      I piani locali, in relazione alle specificità dei territori interessati, verificano e precisano la delimitazione delle morfologie di cui al comma 1, al fine di mantenerne e promuoverne la destinazione agricola prevalente; all'interno di queste individuano altresì le aree marginali irreversibilmente compromesse, per le quali i caratteri ambientali e paesaggistici siano stati strutturalmente modificati rispetto a quelli della preesistente matrice rurale.</p> <p><i>comma 4</i>                      Entro le aree di cui al comma 1 i piani locali definiscono previsioni e normative finalizzate a garantire che:                      eventuali interventi insediativi, a eccezione di quelli connessi allo svolgimento delle attività agricole, non interessino le aree caratterizzate da elevata produttività e pregio agronomico di cui all'articolo 20, biopermeabilità di cui all'articolo 19 e valenza</p>	<p><b>L'area risulta essere marginale all'abitato ma la modifica prevista dal PRGC non va ad alterare la destinazione agricola dell'area in quanto il lotto di terreno non risulta utilizzato ai fini agricoli</b></p> <p><b>La proposta di variante non interessa le aree denominati nel comma 4 punto a.</b></p> <p><b>L'area risulta essere marginale rispetto ad un contesto già edificato</b></p> <p><b>La scheda di zona prevede una tipologia</b></p>

<p>percettivo-identitaria, paesaggistica o culturale di cui agli articoli 30, 32 e 33, ovvero le aree libere residue interessanti ai fini della realizzazione della rete ecologica di cui all'articolo 42, e si concentrino nelle aree irreversibilmente compromesse di cui al comma 3;</p> <p>possano essere ammessi, oltre a interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, solo i completamenti realizzabili nelle aree interstiziali all'interno o a margine di contesti già edificati, se finalizzati alla definizione di margini e bordi di separazione tra aree libere e aree costruite;</p> <p>gli interventi consentiti mirino alla riqualificazione del contesto, privilegiando allineamenti finalizzati al riordino degli insediamenti e l'uso di caratteri tipologici coerenti con l'ambiente e il paesaggio circostante, nonché alla conservazione e valorizzazione dei sistemi di ville di cui all'articolo 26; la progettazione sia urbanistica sia edilizia deve inoltre tenere conto di quanto indicato dagli specifici indirizzi per la qualità paesaggistica predisposti dalla Giunta regionale;</p> <p>siano favoriti gli interventi di riconversione verso utilizzi agricoli di aree ed edifici con diversa destinazione d'uso.</p>	<p><b>edilizia coerente con il contesto circostante</b></p> <p><b>Non pertinente</b></p>
---	--

**Proposta di variante n.8, l'area ricade nella tipologia insediativa m.i.6, area fluviale allargata**

<p><b>Articolo 38. Aree di dispersione insediativa (m.i. 6,7)</b></p>	
<p><i>Aree rurali investite da processi di dispersione insediativa extra agricola: m.i.6: prevalentemente residenziale (zone a bassa densità ad uso prevalentemente abitativo);</i></p>	
<p><b>Direttive</b></p> <p><i>comma 3</i> I piani locali, in relazione alle specificità dei territori interessati, verificano e precisano la delimitazione delle morfologie di cui al comma 1, al fine di mantenerne e promuoverne la destinazione agricola prevalente; all'interno di queste individuano altresì le aree marginali irreversibilmente compromesse, per le quali i caratteri ambientali e paesaggistici siano stati strutturalmente modificati rispetto a quelli della preesistente matrice rurale.</p> <p><i>comma 4</i> Entro le aree di cui al comma 1 i piani locali definiscono previsioni e normative finalizzate a garantire che:</p> <p>m. eventuali interventi insediativi, a eccezione di quelli connessi allo svolgimento delle attività agricole, non interessino le aree caratterizzate da elevata produttività e pregio agronomico di cui all'articolo 20, biopermeabilità di cui all'articolo 19 e valenza percettivo-identitaria, paesaggistica o culturale di cui agli articoli 30, 32 e 33, ovvero le aree libere residue interessanti ai fini della realizzazione della rete ecologica di cui all'articolo 42, e si concentrino nelle aree irreversibilmente compromesse di cui al comma 3;</p> <p>n. possano essere ammessi, oltre a interventi di</p>	<p><b>l'area risulta essere marginale all'abitato ed attualmente utilizzata ai fini agricoli, la modifica prevista dal PRGC comunque risulta essere compensata dallo stralcio verso il verde privato delle tre aree limitrofe aventi le stesse caratteristiche</b></p> <p><b>La proposta di variante non interessa le aree denominati nel comma 4 punto a.</b></p> <p><b>L'area risulta essere marginale rispetto ad un contesto già edificato</b></p> <p><b>La scheda di zona prevede una tipologia edilizia coerente con il contesto circostante</b></p>

<p>recupero del patrimonio edilizio esistente, solo i completamenti realizzabili nelle aree interstiziali all'interno o a margine di contesti già edificati, se finalizzati alla definizione di margini e bordi di separazione tra aree libere e aree costruite;</p> <p>p. gli interventi consentiti mirino alla riqualificazione del contesto, privilegiando allineamenti finalizzati al riordino degli insediamenti e l'uso di caratteri tipologici coerenti con l'ambiente e il paesaggio circostante, nonché alla conservazione e valorizzazione dei sistemi di ville di cui all'articolo 26; la progettazione sia urbanistica sia edilizia deve inoltre tenere conto di quanto indicato dagli specifici indirizzi per la qualità paesaggistica predisposti dalla Giunta regionale;</p> <p>p. siano favoriti gli interventi di riconversione verso utilizzi agricoli di aree ed edifici con diversa destinazione d'uso.</p>	<p><b>Non pertinente</b></p>
---	------------------------------

**Articolo 14. Sistema idrografico**

*Nella Tav. P4 sono rappresentati:*

- sistema idrografico (tema lineare costituito da circa 1800 corpi idrici e coincidente con i corpi idrici tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. c. del d.lgs.42/2004 rappresentato nella Tav. P2);
- zona fluviale allargata (tema areale presente solo per i corpi idrici principali, è costituito dalla zone A, B e C del PAI, dalle cosiddette fasce "Galasso" di 150 metri, nonché da aree che risultano collegate alle dinamiche idrauliche, dei paleoalvi e delle divagazioni storiche dei corsi d'acqua con particolare riguardo agli aspetti paesaggistici);
- zona fluviale interna (tema areale, presente per ogni corpo idrico rappresentato, che comprende le cosiddette fasce "Galasso" di 150 metri e le zone A e B del PAI. In assenza di quest'ultime coincide con la cosiddetta fascia "Galasso").

*Nella Tav. P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici, seconda parte, sono rappresentati i corpi idrici tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. c. del d.lgs.42/2004 (tema lineare costituito da circa 1800 corpi idrici tutelati e coincidente con il sistema idrografico della tav. P4) con le relative fasce fluviali (tema areale che rappresenta per ogni corpo idrico la fascia di 150 m tutelata ai sensi dell'art. 142, cosiddetta fascia "Galasso").*

**Direttive**

comma 8

*All'interno delle zone fluviali, ferme restando, per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, le prescrizioni del PAI nonché le indicazioni derivanti dagli altri strumenti della pianificazione e programmazione di bacino, i comuni in accordo con le altre autorità competenti:*

(...)

nelle zone fluviali "interne" prevedono:  
 il ricorso prioritario a tecniche di ingegneria naturalistica per la realizzazione delle opere di protezione delle sponde;  
 il ripristino della continuità ecologica e paesaggistica dell'ecosistema fluviale;  
 azioni di restauro ambientale e paesaggistico mirate alla salvaguardia di aree a particolare fragilità ambientale e paesaggistica;  
 il recupero e la riqualificazione delle aree degradate o abbandonate;  
 che, qualora le zone fluviali interne ricomprendano aree già urbanizzate, gli interventi edilizi siano realizzati secondo criteri progettuali tali da garantire un corretto inserimento paesaggistico; in caso di presenza di tessuti edificati storicamente consolidati o di manufatti di

**L'area non si trova in una zona fluviale interna il corso d'acqua (Tanaro) risulta essere a circa 2km di distanza verso Est**

<p>interesse storico, tali interventi dovranno essere rivolti alla conservazione e valorizzazione dei manufatti stessi, nonché alla continuità delle cortine edilizie poste lungo fiume;                  nelle zone fluviali "allargate" limitano gli interventi di trasformazione del suolo che comportino aumenti della superficie impermeabile; qualora le zone allargate ricomprendano aree già urbanizzate, gli eventuali interventi di rigenerazione e riqualificazione urbana, ivi compresi quelli di cui all'articolo 34, comma 5, dovranno garantire la conservazione o la realizzazione di idonee aree verdi, anche funzionali alle connessioni ecologiche di cui all'articolo 42.</p>	
<p><b>Prescrizioni</b></p> <p>comma 11  <i>All'interno delle zone fluviali "interne", ferme restando le prescrizioni del PAI, nonché le indicazioni derivanti dagli altri strumenti della pianificazione e programmazione di bacino per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, valgono le seguenti prescrizioni:</i>                  le eventuali trasformazioni devono garantire la conservazione dei complessi vegetazionali naturali caratterizzanti il corso d'acqua, anche mediante misure mitigative e compensative atte alla ricostituzione della continuità ambientale del fiume e al miglioramento delle sue caratteristiche paesaggistiche e naturalistico-ecologiche, tenendo conto altresì degli indirizzi predisposti dall'Autorità di bacino del Po in attuazione del PAI e di quelli contenuti nella Direttiva Quadro Acque e nella Direttiva Alluvioni;                  la realizzazione degli impianti di produzione idroelettrica deve rispettare gli eventuali fattori caratterizzanti il corso d'acqua, quali cascate e salti di valore scenico, nonché l'eventuale presenza di contesti storico-architettonici di pregio ed essere coerente con i criteri localizzativi e gli indirizzi approvati dalla Giunta regionale.</p>	<p><b>L'area non si trova in una zona fluviale interna</b></p> <p><b>Il corso d'acqua (Tanaro) risulta essere a circa 2km di distanza verso Est</b></p>

**Proposta di variante n.12, l'area ricade nella tipologia insediativa m.i.6**

<p><b>Articolo 38. Aree di dispersione insediativa (m.i. 6,7)</b></p>	
<p><i>Aree rurali investite da processi di dispersione insediativa extra agricola:                  m.i.6: prevalentemente residenziale (zone a bassa densità ad uso prevalentemente abitativo);</i></p>	
<p><b>Direttive</b></p> <p>comma 3                  I piani locali, in relazione alle specificità dei territori interessati, verificano e precisano la delimitazione delle morfologie di cui al comma 1, al fine di mantenerne e promuoverne la destinazione agricola prevalente; all'interno di queste individuano altresì le aree marginali irreversibilmente compromesse, per le quali i caratteri ambientali e paesaggistici siano stati strutturalmente modificati rispetto a quelli della</p>	<p><b>l'area risulta essere marginale all'abitato ma di fatto una pertinenza del fabbricato esistente, in quanto utilizzata ad orto dello stesso</b></p>

<p>preesistente matrice rurale.</p> <p><i>comma 4</i> Entro le aree di cui al comma 1 i piani locali definiscono previsioni e normative finalizzate a garantire che:</p> <p>g. eventuali interventi insediativi, a eccezione di quelli connessi allo svolgimento delle attività agricole, non interessino le aree caratterizzate da elevata produttività e pregio agronomico di cui all'articolo 20, biopermeabilità di cui all'articolo 19 e valenza percettivo-identitaria, paesaggistica o culturale di cui agli articoli 30, 32 e 33, ovvero le aree libere residue interessanti ai fini della realizzazione della rete ecologica di cui all'articolo 42, e si concentrino nelle aree irreversibilmente compromesse di cui al comma 3;</p> <p>r. possano essere ammessi, oltre a interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, solo i completamenti realizzabili nelle aree interstiziali all'interno o a margine di contesti già edificati, se finalizzati alla definizione di margini e bordi di separazione tra aree libere e aree costruite;</p> <p>s. gli interventi consentiti mirino alla riqualificazione del contesto, privilegiando allineamenti finalizzati al riordino degli insediamenti e l'uso di caratteri tipologici coerenti con l'ambiente e il paesaggio circostante, nonché alla conservazione e valorizzazione dei sistemi di ville di cui all'articolo 26; la progettazione sia urbanistica sia edilizia deve inoltre tenere conto di quanto indicato dagli specifici indirizzi per la qualità paesaggistica predisposti dalla Giunta regionale;</p> <p>t. siano favoriti gli interventi di riconversione verso utilizzi agricoli di aree ed edifici con diversa destinazione d'uso.</p>	<p><b>La proposta di variante non interessa le aree denominati nel comma 4 punto a.</b></p> <p><b>L'area risulta essere marginale rispetto ad un contesto già edificato</b></p> <p><b>La scheda di zona prevede una tipologia edilizia coerente con il contesto circostante</b></p> <p><b>Non pertinente</b></p>
---	--

## 10.CONSUMO DI SUOLO

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

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

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

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

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

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

Pertanto la presente variante il Consumo di suolo non puo' essere superiore a  
 $101\text{ha} \times 3\% = 30.300\text{mq}$

Nella variante strutturale n.1, approvata nel 2020, è indicata la previsione di consumo di suolo espressa in mq per un totale di circa 30.299.

La presente variante prevede una riduzione di consumo suolo visibile nella tabella sottostante

Proposta di variante	Variazione superficie suolo consumata (mq)
----------------------	--

1	-604
---	------

2	-396
3	354
4	283
5	100
6	-2678
7	-100
8	-1220
9	0
10	0
11	1209
12	1063
13	0
<b>TOTALE</b>	
	<b>-1989</b>

Pertanto il consumo suolo totale tra la variante strutturale n.1 e la presente variante risulta essere pari a mq. 28.310 pertanto la verifica è soddisfatta nei limiti regionali imposti.

$$28.310 \text{ mq.} < 30.300 \text{mq.}$$

## 11. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

La presente relazione, secondo quanto espresso in premessa, ha lo scopo di fornire i dati e le informazioni necessarie all'accertamento della probabilità di effetti significativi sull'ambiente conseguenti all'attuazione della proposta di variante al P.R.G. vigente.

Per quanto concerne il caso in esame, esso comprende complessivamente 10 cambi di destinazioni d'uso urbanistici e tre modifiche normative, che, in funzione della normativa vigente per il presente strumento urbanistico, sono assoggettabili a verifica preventiva di VAS. Le caratteristiche ipotizzate dalle modifiche 1-2-6-7 hanno effetti positivi in quanto stralci di aree verso una destinazione agricola o inserimento di aree a verde privato, la modifica 8 ha effetti autocompensati, la modifica 9 e le modifiche normative non hanno effetti negativi, le modifiche 3,4,5,10,12 hanno effetti minimi, per tali modifiche sono comunque previste delle

opere compensative da realizzarsi sulle aree a compensazione ecologiche che sono presenti sul territorio comunale.

Date le modifiche sopra descritte, si può ancora ragionevolmente definire positivo il bilancio dell'impatto ambientale della variante.

## **12.ELABORATI PROGETTUALI**

La presente variante parziale n.1 consta dei seguenti elaborati urbanistici:

- Norme tecniche di attuazione
- Relazione tecnica
- Verifica di assoggettabilità a VAS
- Tav. 2 – Assetto generale in scala 1:5.000
- Tav. 3 – Zona collinare in scala 1:2.000
- Tav. 4 – Zona pianeggiante in scala 1:2.000
- Tav. 6 – Vincoli in scala 1:5.000