

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: RELAZIONE TECNICA

DATA FEBBRAIO 2024

IL SINDACO

IL RESPONSABILE
DEL PROCEDIMENTO

IL PROGETTISTA

PREMESSA

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

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

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

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

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.

In data odierna l'Amministrazione intende procedere con l'adozione di una Variante che non presenta i caratteri indicati ai commi 4 e 6 dell'art.1 della Legge Regionale n.41/97 – Modifica degli articoli 17,40 e 77 della L.R. 56/77 e s.m.i. – e pertanto è una Variante Parziale che segue i disposti del comma 5 dell'art.17 della L.R. 56/77 e s.m.i. in quanto:

- Non modifica l'impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione;
- Non modifica in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovra comunale o comunque non genera statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovra comunale;
- Non riduce la quantità globale delle aree per servizi di cui all'art. 21 e 22 per più di 0.5 mq / abitante, nel rispetto dei valori minimi di cui alla L.R. 56/77 e smi;
- Non aumenta la quantità globale delle aree per servizi di cui all'art. 21 e 22 per più di 0.5mq/ abitante, oltre i valori minimi di cui alla L.R. 56/77 e smi;
- Non incrementa la capacità insediativa residenziale in misura superiore al 4% con un minimo di 500 mq di superficie utile lorda comunque ammessa;
- Non incrementa le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico – ricettive, in misura superiore al 6%;
- Non incide sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modifica la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente;
- Non modifica gli ambiti individuati ai sensi dell'art. 24 della L.R.56/77 e smi, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti;

Si specifica altresì che gli oggetti della Variante per sua stessa essenza sono tali da non incidere con qualunque piano territoriale o progetto sovracomunale ad oggi approvato.

2.OGGETTO DELLA VARIANTE

L'Amministrazione Comunale ha valutato l'opportunità di modificare il P.R.G.C. giudicando positivamente alcune istanze pervenute all'Ufficio tecnico comunale da parte di privati cittadini evidenziate nella relazione in seguito

Sinteticamente le proposte di variante sono di seguito elencate:

1. Inserimento di aree a verde privato in ambito AR.09;
2. Inserimento di aree a verde privato in ambito AR.06;
3. Ampliamento di area residenziale AR.04;
4. Ampliamento di area residenziale AR.04 e modifica perimetrazione;
5. modifica perimetrazione ambito AR.13 con incremento di area edificabile;
6. stralcio di porzione di ambito AR.04 e inserimento di area a verde privato;
7. stralcio di porzione di ambito AR.04;
8. Inserimento di aree a verde privato in ambito AR.13;
9. Modifica cartografica e normativa ambito AR.20
10. Inserimento norma specifica su fabbricato in località Sant'Antonio
11. Completamento di area residenziale AR.16
12. Ampliamento di area residenziale AR.34
13. Viene indicata sulla carta dei vincoli la fascia vincolata ai sensi della Legge 431 del 08-10-1985 (Galasso), relativamente al Rio Moisa e alla Bealera dei Molini
Oltre alle modifiche cartografiche sopracitate viene aggiornata la normativa relativamente a:
 1. Possibilità dell'utilizzo della lamiera preverniciata per la copertura dei fabbricati ai quali viene rimossa l'esistente copertura in eternit
 2. Precisazione normativa relativamente all'art. 7.3 – Area Boscata
 3. Precisione relativa all'uso dei serramenti in legno nel territorio comunale
 4. Possibilità di costruzione a confine per l'ambito a standard della scuola materna in frazione Sant'Antonio
 5. Precisione relativa alla norme di compensazione ambientali
 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

3.VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' ALLA CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

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

- se la nuova previsione urbanistica assume caratteri di rilevanza in ambito acustico;
- se la nuova previsione introduce criticità acustiche:
- se le eventuali criticità acustiche sono risolvibili mediante accorgimenti progettuali, ad esempio l'inserimento di eventuali fasce cuscinetto o introduzione di previsione normative

Con questa Variante non si creano però elementi di contrasto con la classificazione acustica predisposta dal Comune e pertanto non introducendo accostamenti critici questa variante risulta compatibile alla classificazione acustica.

4.MODIFICHE RELATIVE AD AREE RESIDENZIALI

In questo paragrafo della relazione è calcolata la capacità insediativa residenziale del piano regolatore vigente.

Verifiche relative alla capacità insediativa residenziale ai sensi dell'art. 17 c. 5 lettera e)

CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE TEORICA DEL PRGC VIGENTE			
STRUMENTO URBANISTICO	ESTREMI DI APPROVAZIONE	NUM. ABITANTI	MC
PRGC VIGENTE	D.C.C. n.4 del 26/05/2020	2.649	238.410,00
VARIANTE N. 1 EX ART. 17 C. 5 L.R. 56/77	IN ITINERE	-6	-570,60
TOTALE		2.643	237.839,40

La presente variante prevede le seguenti modifiche relativamente alla volumetria residenziale:

Proposta di variante	Variazione superficie territoriale residenziale (mq)	Indice (mc/mq)	Variazione volumetria residenziale (mc)
----------------------	--	----------------	---

1	-604	0,6	-362,4
2	-396	0,6	-237,6
3	354	0,5	177
4	283	0,6	169,8
5	100	0,5	50
6	-2678	0,5	-1339
7	-100	0,5	-50
8	-1220	0,8	-976
9			0
10			180
11	1209	0,8	967,2
12	1063	0,8	850,4
13			

TOTALE VARIAZIONE VOLUMETRIA RESIDENZIALE (mc)	-570,6
---	---------------

5.MODIFICHE RELATIVE AD AREE A SERVIZI

Con questa variante parziale al PRGC, l'unica modifica che comporta uno spostamento delle aree a standard è la n.9, tale modifica non comporta comunque un aumento od una diminuzione delle aree in quanto vengono redistribuite all'interno dell'area omogenea AR.20 a parità di destinazione.

Verifiche relative alle aree a servizi ai sensi dell'art. 17 c. 5 lettera c) e d)

Dotazione complessiva di aree a servizi del PRGC alla data di approvazione regionale	84.315 mq
Riduzione/aumento ammissibile della quantità globale di aree a servizi (art. 21 e 22 L.R. 56/77) calcolato rispetto alla capacità insediativa residenziale teorica	1.324,5 mq (0.5*2.649)

VARIAZIONE DELLA DOTAZIONE COMPLESSIVA DELLE AREE A SERVIZI	
STRUMENTO URBANISTICO	MQ
VARIANTE N. 1 EX ART. 17 C. 7 L.R. 56/77	0
TOTALE	0

Dalle tabelle sopra riportate si evince che la modifica complessiva delle aree a servizi è inferiore a quella consentita dalla L.R. 56/77 e smi:

0 mq < 1.324,50 mq concessi.

Di seguito è riportata una tabella al fine di verificare che il valore finale della dotazione complessiva delle aree a servizi sia superiore ai minimi di legge.

	DATI DI LEGGE 25 MQ/AB			DATI DEL PRGC	
DOTAZIONE AREE A SERVIZI	Mq	59.448	<	Mq	84.315

La stessa verifica viene effettuata suddividendo le aree a servizi per destinazione.

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

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

	DATI RICHIESTI L.R.56/77 E s.m.i.			DATI DEL PRGC Originale		DATI DEL PRGC Variante parziale n.1 - invariati	
AREE PER L'ISTRUZIONE	Mq	11.450	<	Mq	6.690	Mq	6.690
AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNALE	Mq	11.450	<	Mq	12.756	Mq	12.756
AREE A PARCO GIOCO E SPORT	Mq	34.550	<	Mq	38.421	Mq	38.421
AREE A PARCHEGGIO	Mq	6.910	<	Mq	26.448	Mq	26.448

6.MODIFICHE RELATIVE AD AREE ARTIGIANALI ED INDUSTRIALI E COMERCIALI

Nella presente variante non vengono modificate le aree produttive.

Tabella relativa alle caratteristiche urbanistiche del PRGC vigente (dopo variante strutturale n.1)

Area	estensione in mq	Rapporto di copertura	sup. copribile
CD02	785	50%	392,5
CD03	437	50%	218,5
CD04	5871	50%	2935,5
CD06	2102	50%	1051
CD07	9885	45%	4448,25
CD08	18956	50%	9478
CD09	1310	50%	655
CD10	6905	50%	3452,5
CD11	20724	45% - 50%	9359
CD12	4110	50%	2055
PS	28532		5105
totale	46251		22631,25

Verifiche relative alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico – ricettive ai sensi dell'art. 17 c. 5 lettera f)

Di seguito vengono riportate tre tabelle ai fini della verifica ai sensi dell'art. 17 c. 5 lettera f) della L.R. 56/77 e smi.

La prima tabella riporta i dati riferiti al PRGC vigente approvato con D.G.R. 18-9999 del 10/11/2008; la seconda le modifiche apportate con la presente variante relativamente alle aree produttive, mentre la terza riporta le variazioni che sono state apportate dall'approvazione del PRGC nel 2008 con le successive varianti parziali, comprensiva della presente variante.

	PRGC VIGENTE	
mq	superficie territoriale di attività produttive, direzionali, turistico ricettive 46251	6% superficie territoriale di attività produttive, direzionali, turistico ricettive 2775,06
mq	superficie coperta di attività produttive, direzionali, turistico ricettive 22631,25	6% superficie coperta di attività produttive, direzionali, turistico ricettive 1357,875

Pertanto la variante risulta compatibile con l'Art.17 comma 5 della L.R.56/77 in quanto non vi sono incremento di superficie territoriale e/o di superficie coperta maggiori del 6%

Superficie territoriale 0 mq < 2775,06 mq consentiti

Superficie coperta 0 mq < 1.357,875 mq consentiti

Verifiche relative alle attività direzionali, commerciali, turistico – ricettive ai sensi dell'art. 17 c. 5 lettera f)

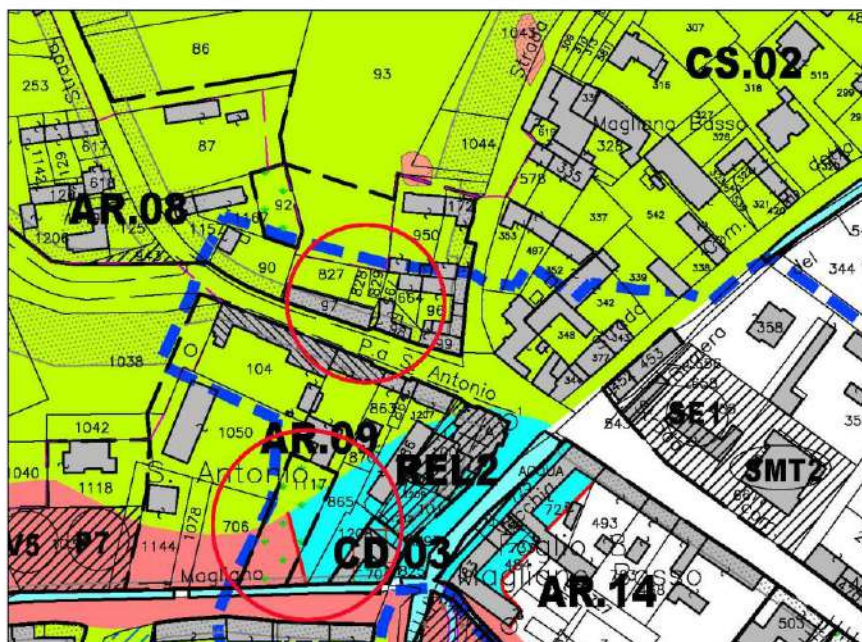
Non vi sono modifiche aree direzionali, turistico – ricettive all'interno del territorio comunale

7.ANALISI PROPOSTE DI VARIANTE

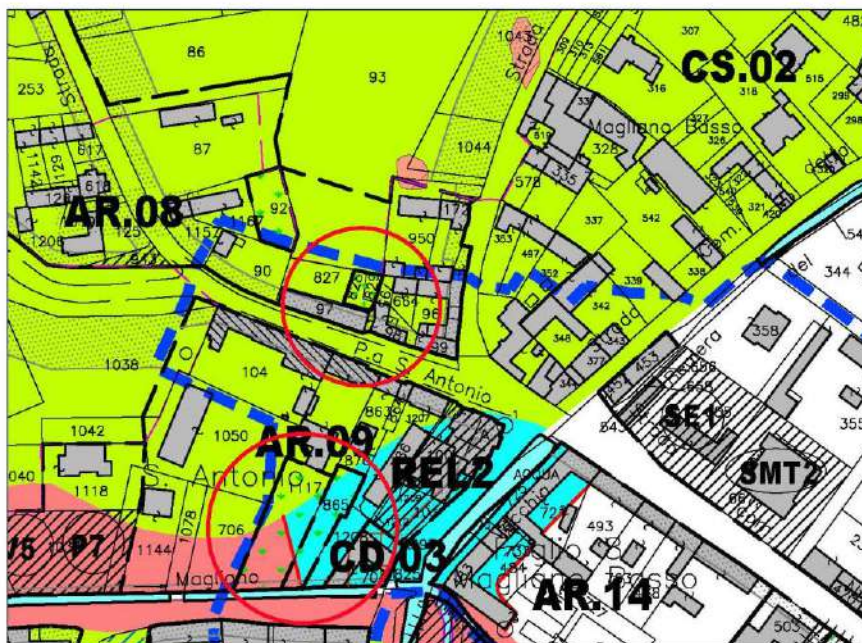
Proposta di variante 1

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

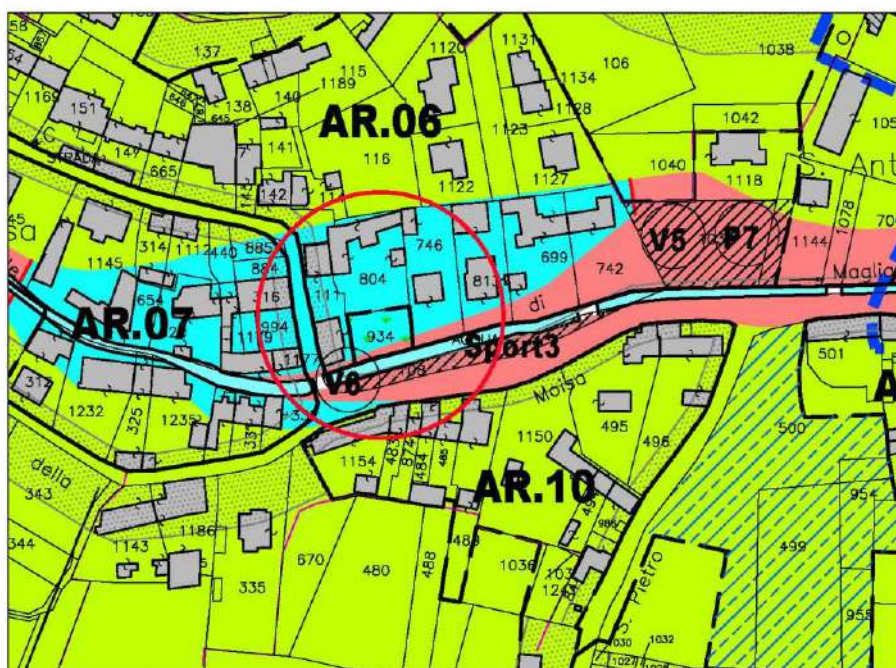
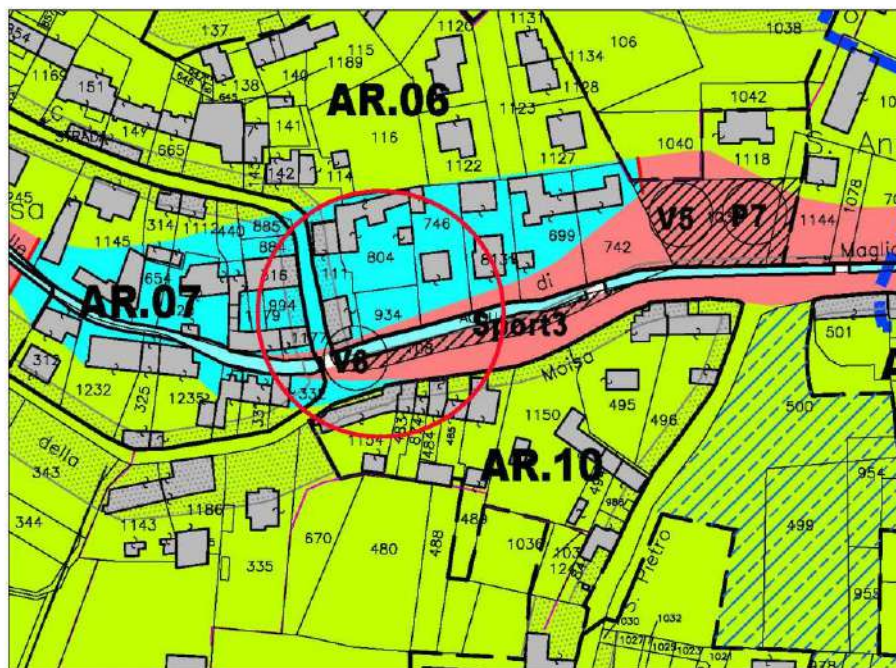
La proposta di variante prevede l'inserimento di due aree a verde privato senza capacità edificatoria in ambito di aree residenziali AR.08- AR.09. I lotti previsti in variante, interni al centro abitato, hanno una superficie totale di 604 mq che corrisponde ad una riduzione di volumetria realizzabile 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



Proposta di variante 2

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

Estratto tavola di 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

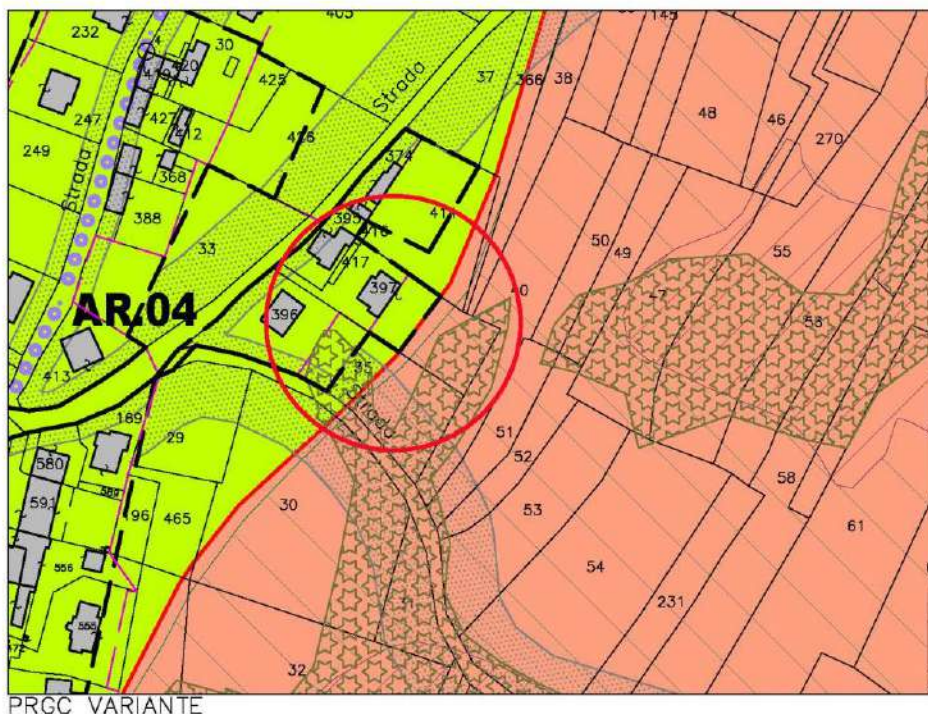
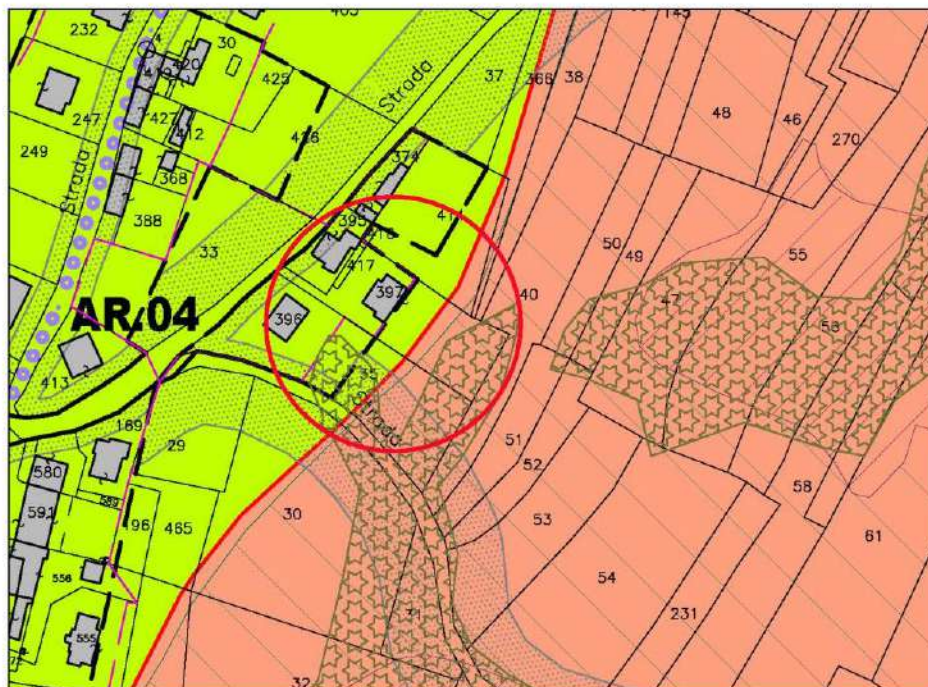
La proposta di variante prevede l'inserimento di un'area a verde privato senza capacità edificatoria in ambito di area residenziale AR.06. Il lotto previsto in variante, interno al centro abitato, ha una superficie totale di 396 mq che corrisponde ad una riduzione di volumetria realizzabile pari a mc.237 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



Proposta di variante 3

Oggetto: **ampliamento di area residenziale AR.04**

Estratto tavola di 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

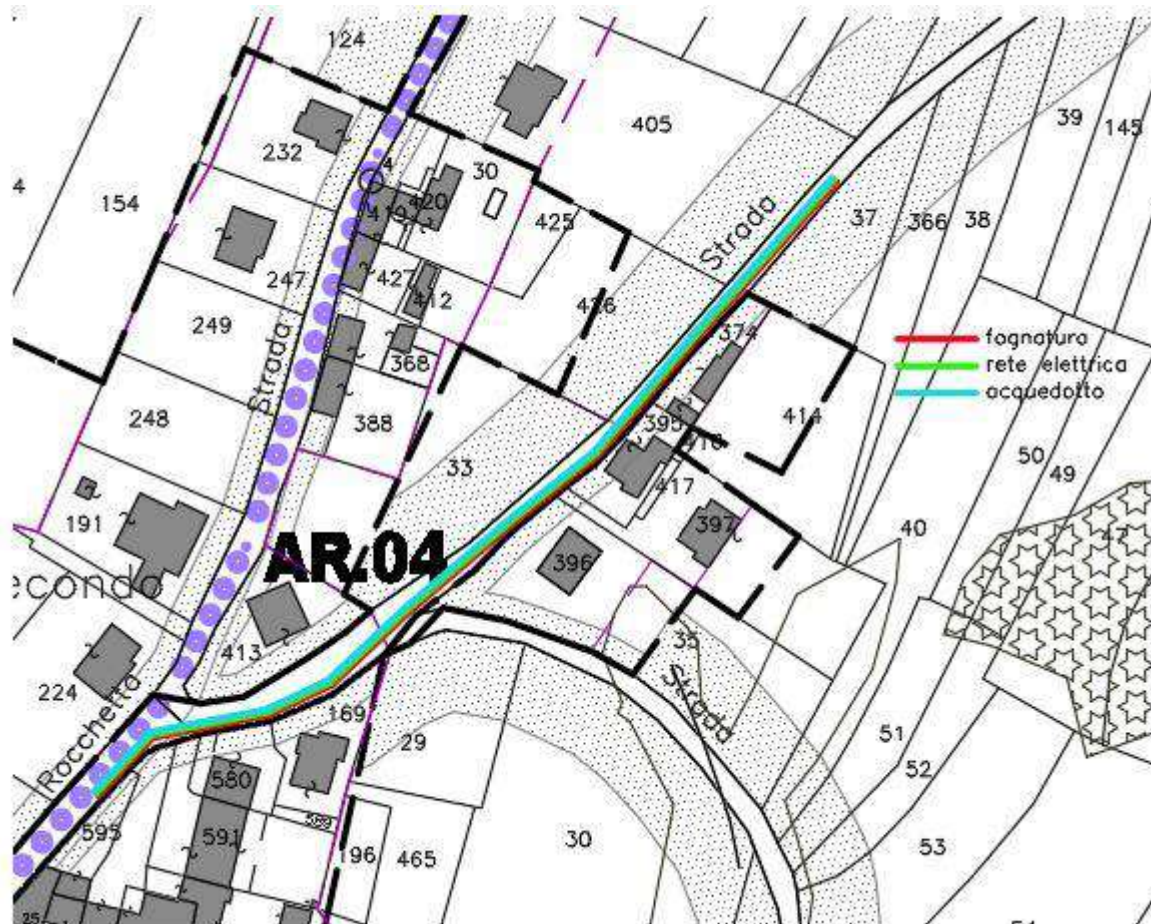
Si allega una fotografia del lotto ed una corografia



Corografia della proposta di variante n.3



Fotografia della proposta di variante n.3

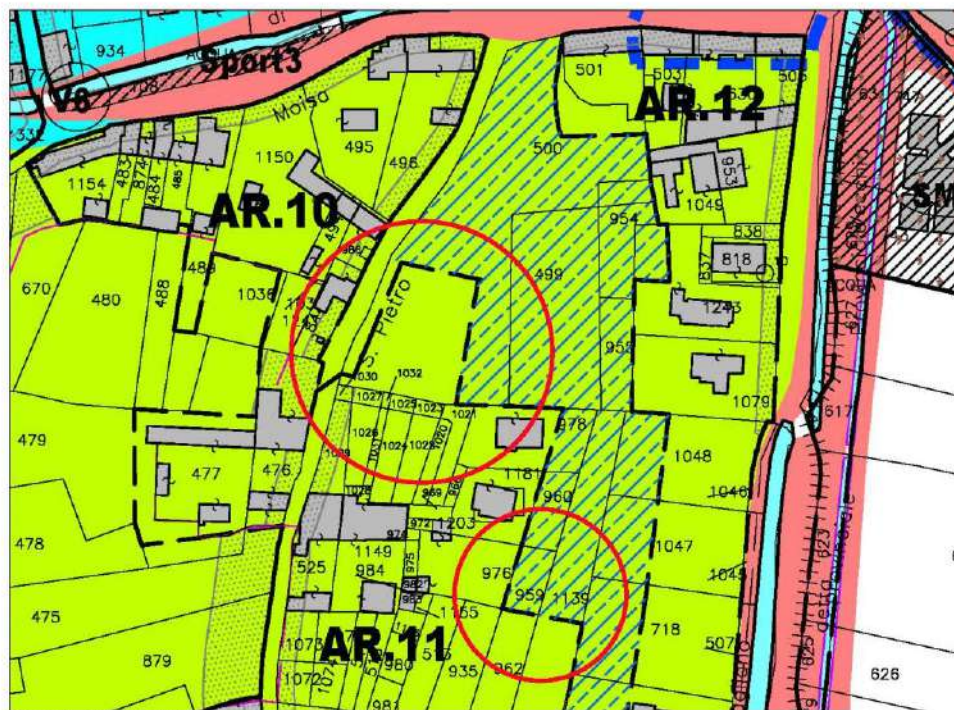


Urbanizzazioni della proposta di variante n.3

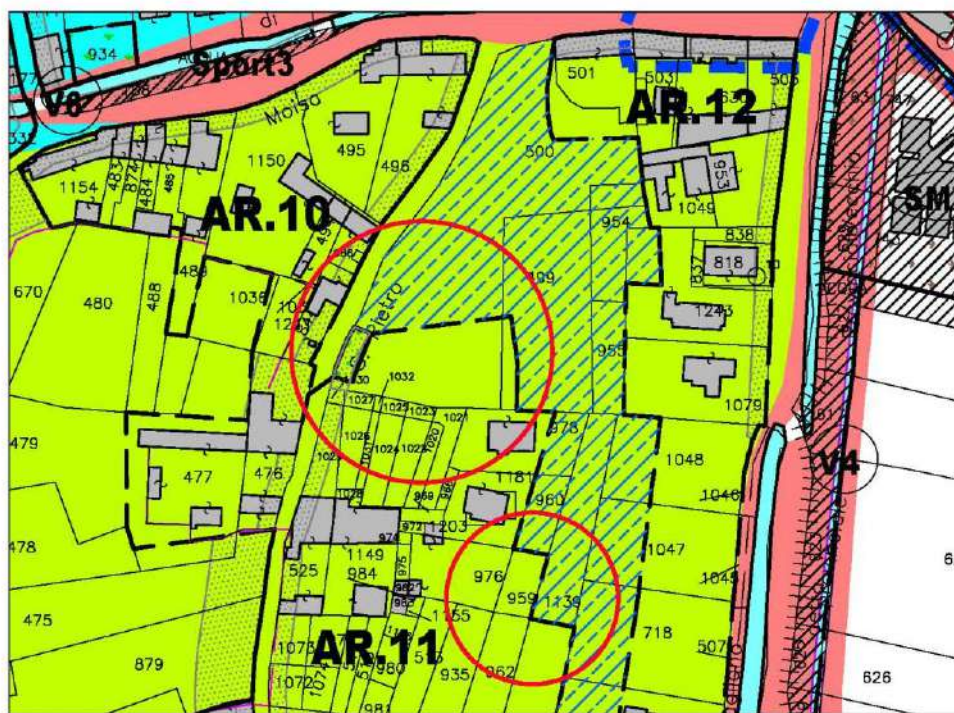
Proposta di variante 4

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:

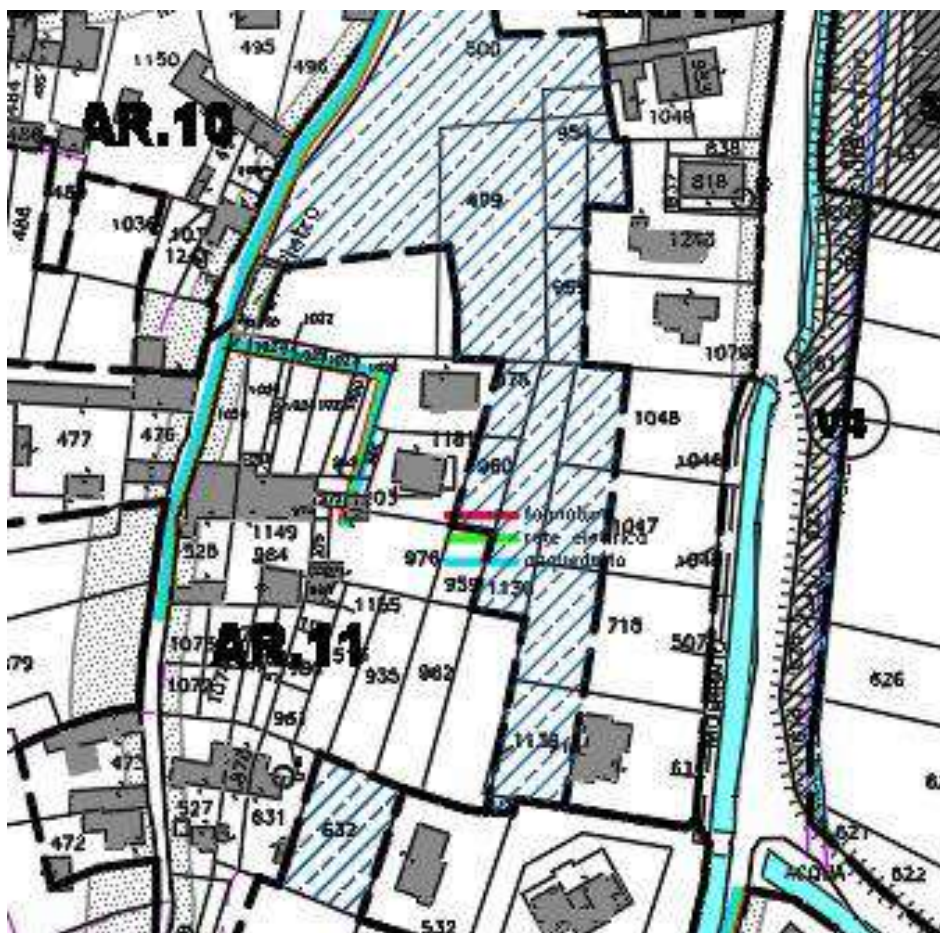
- 1) l'ampliamento dell'area residenziale AR.11 a ricomprendere una porzione di lotto perimetrale e sottostante un fabbricato già realizzato (non visibile in cartografia in quanto non risulta aggiornata ma visibile nella corografia sottostante). Il lotto previsto in incremento ha una superficie totale 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 priavto 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

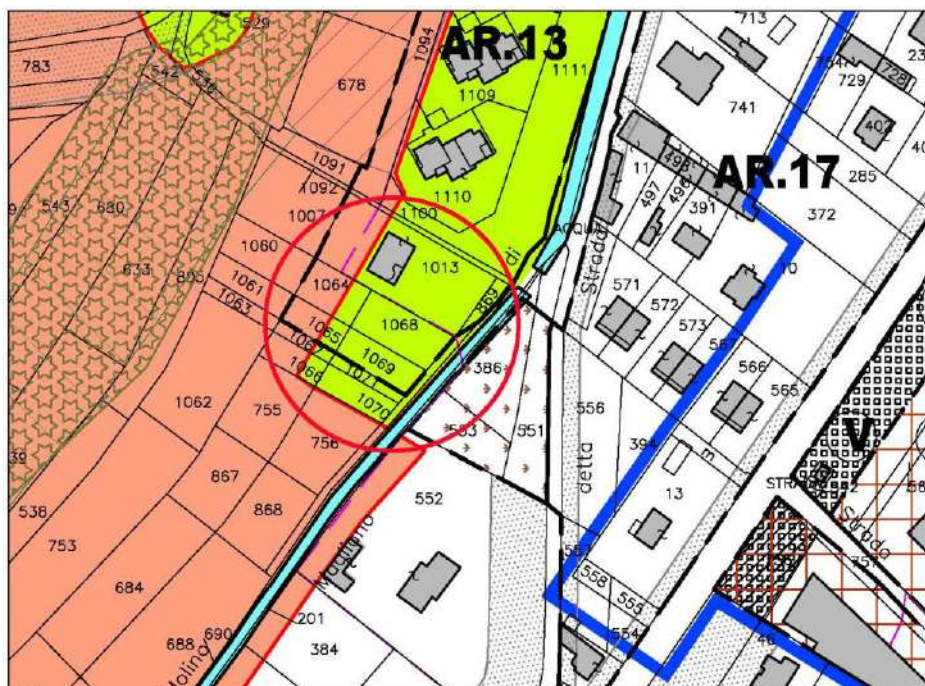


Urbanizzazioni della proposta di variante n.4 relativa alla porzione in ampliamento

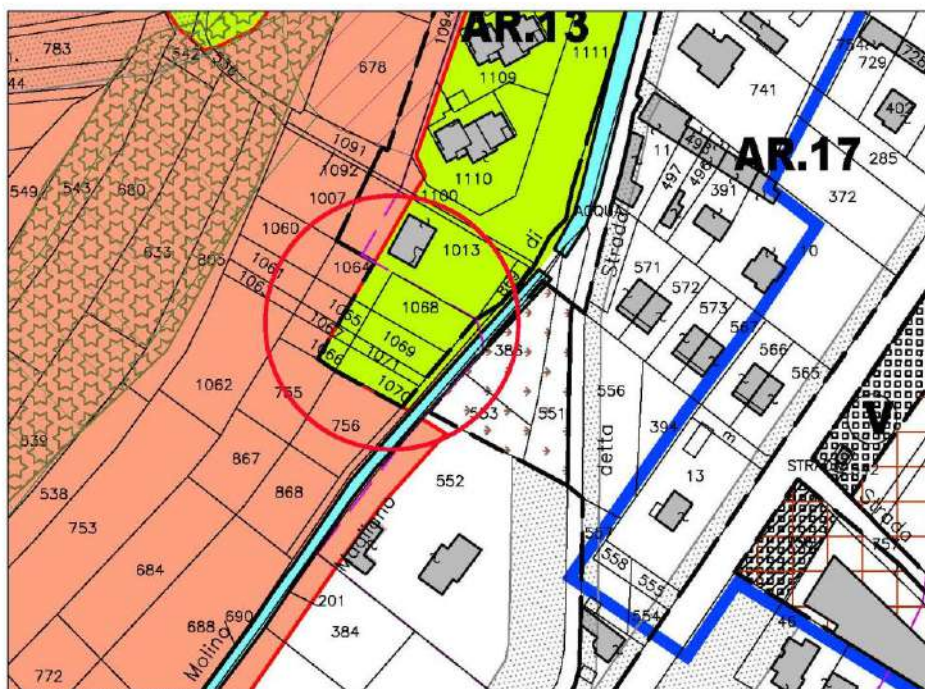
Proposta di variante 5

Oggetto: **ampliamento di area residenziale AR.13 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 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.

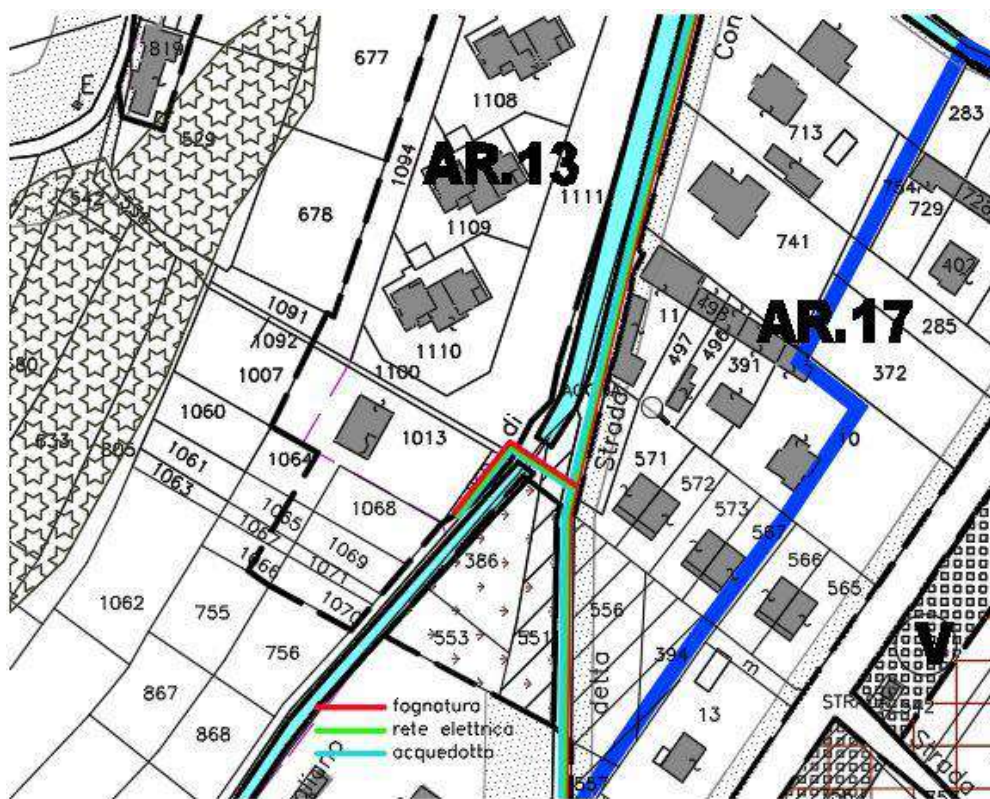
La porzione di lotto previsto in ampliamento ha una superficie totale di 100 mq che corrisponde ad aumento di volumetria realizzabile pari a mc.50 con incremento di abitanti teorico pari a 0,6..

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

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.

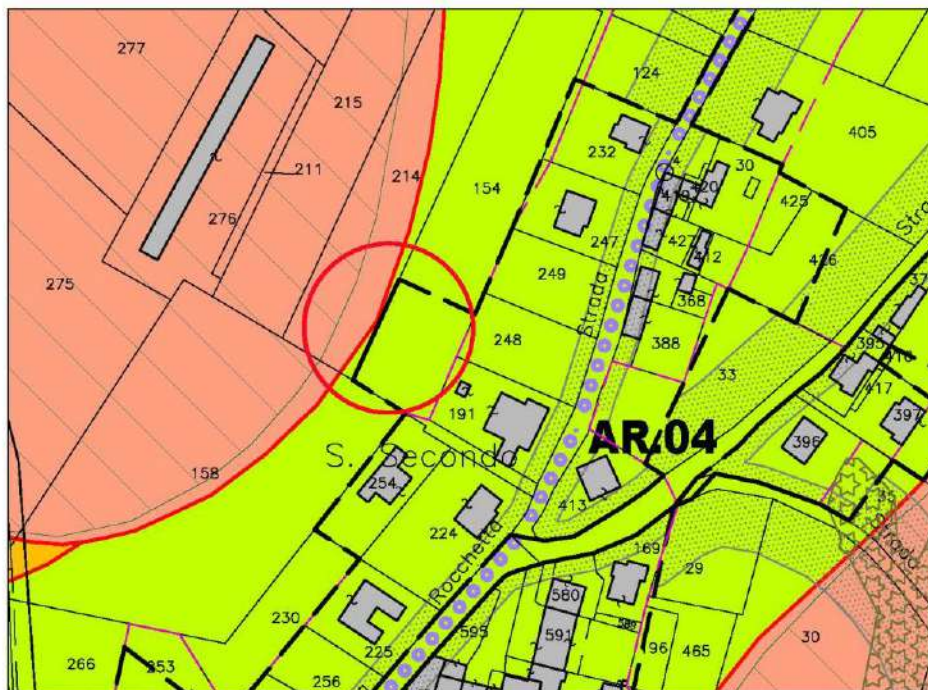
Si allega la corografia dell'area, in rosso la porzione di area AR.04 stralciata, in verde la porzione di area verde privata inserita



Proposta di variante 7

Oggetto: **strlacio di porzione di area residenziale AR.04**

Estratto tavola di 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.

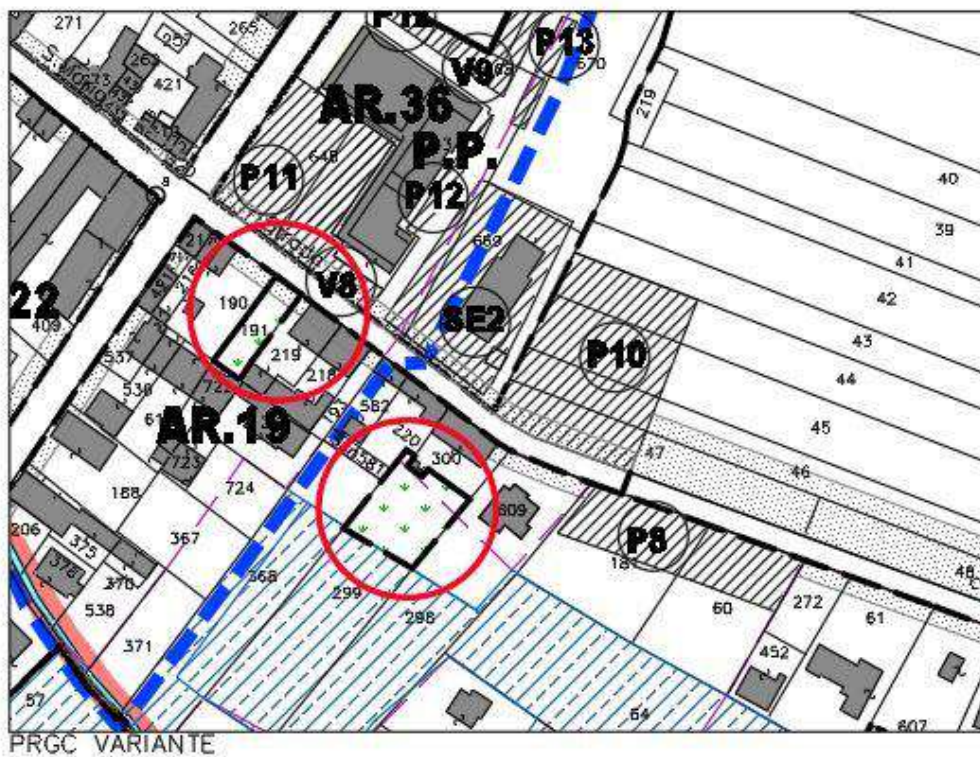
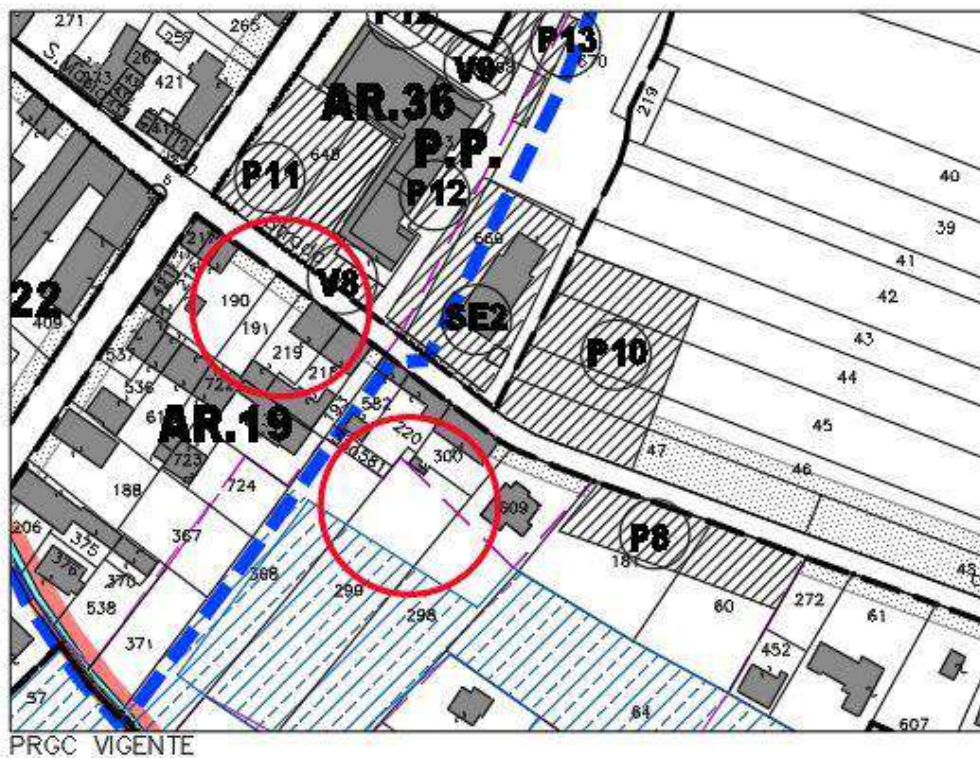
La presente proposta di variante comporta la diminuzione di consumo suolo rispetto al PRGC vigente per una superficie di mq. 100, si allega la corografia dell'area



Proposta di variante 8

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

Estratto tavola di variante:



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

Localizzazione: Frazione Sant'Antonio, Via IV Novembre

Identificativi catastali: foglio 9 mappale 191-300 parte

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.976 con decremento di abitanti teorico pari a 10,85.

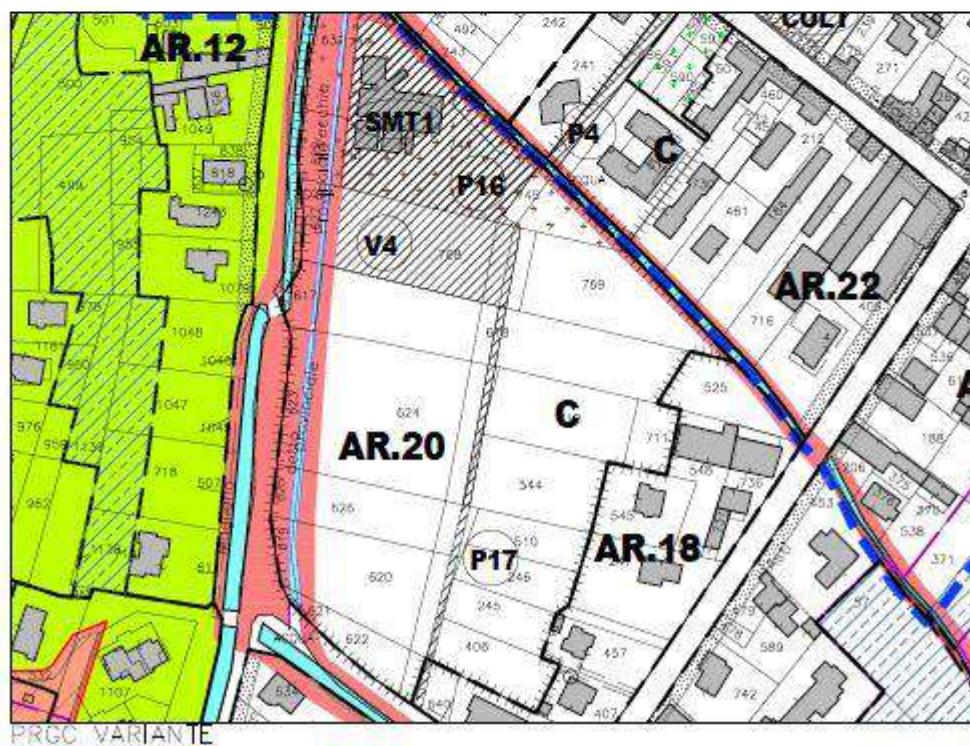
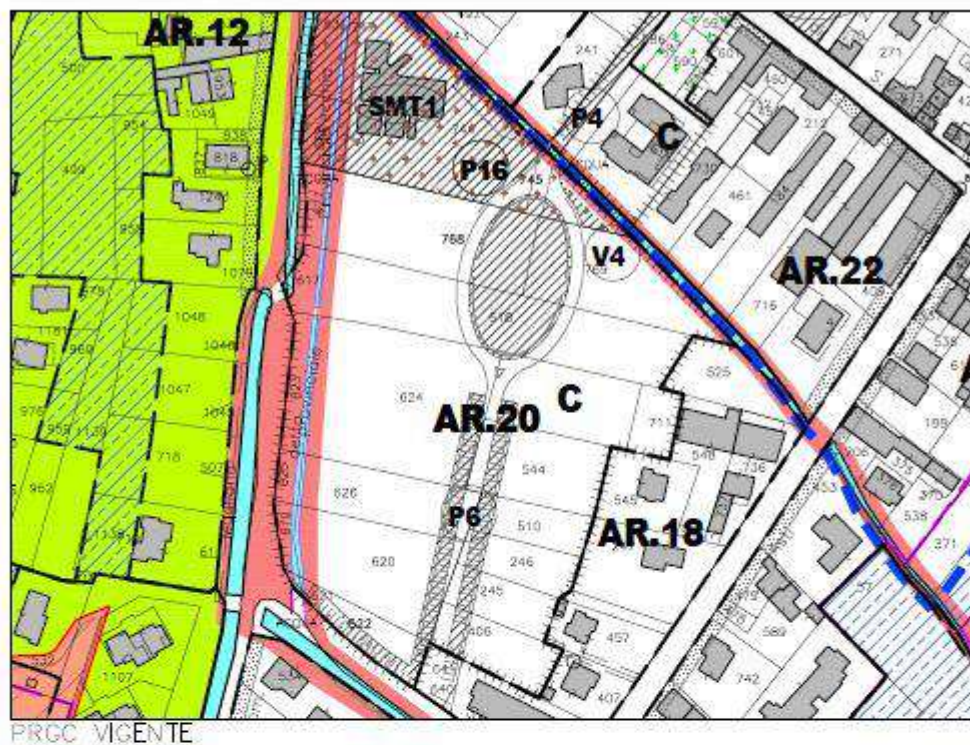
Si allega la corografia dell'area



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:



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 Nord 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. Non vi sono modifiche alla volumetria residenziale in quanto vengono

spostati delle aree a standard all'interno di una perimetrazione di area omogenea residenziale che non viene ad essere modificata.

La presente proposta di variante non comporta consumo suolo.

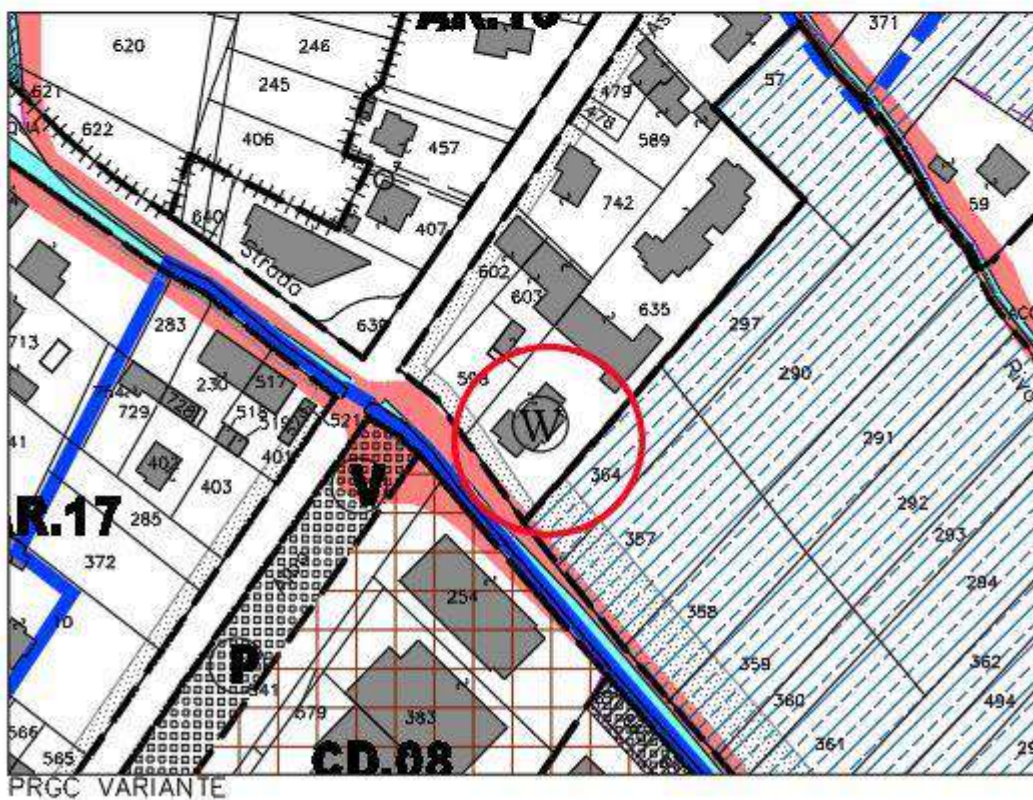
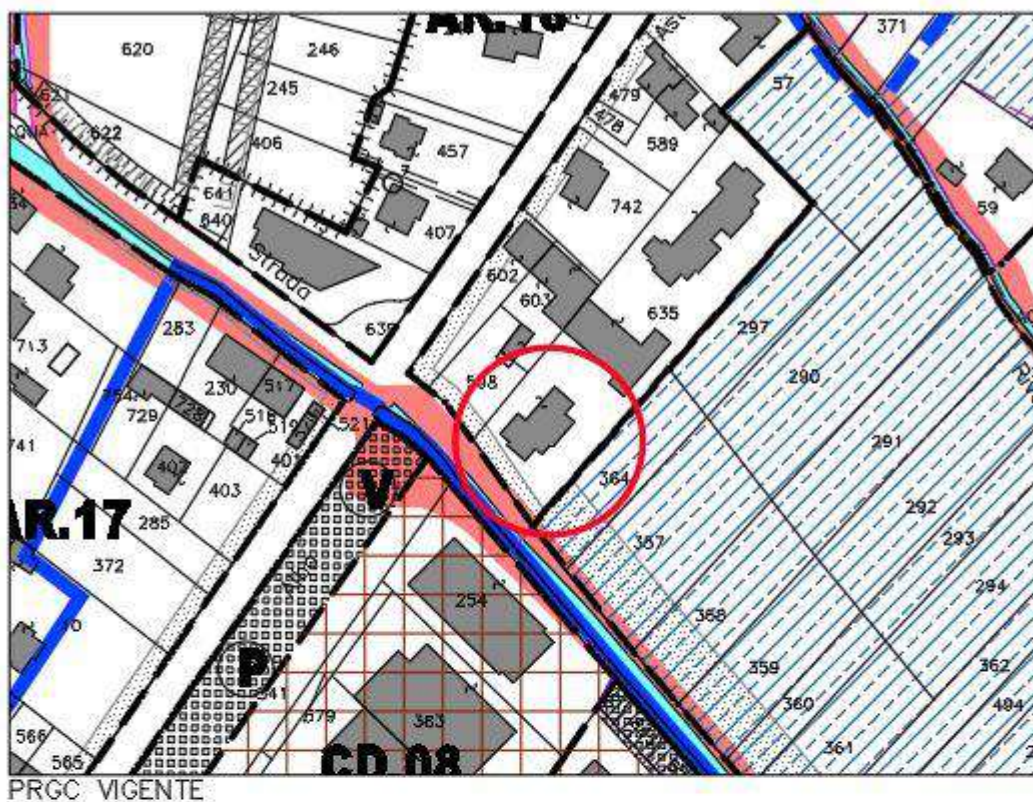
Si allega una corografia del lotto



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: Frazione 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.

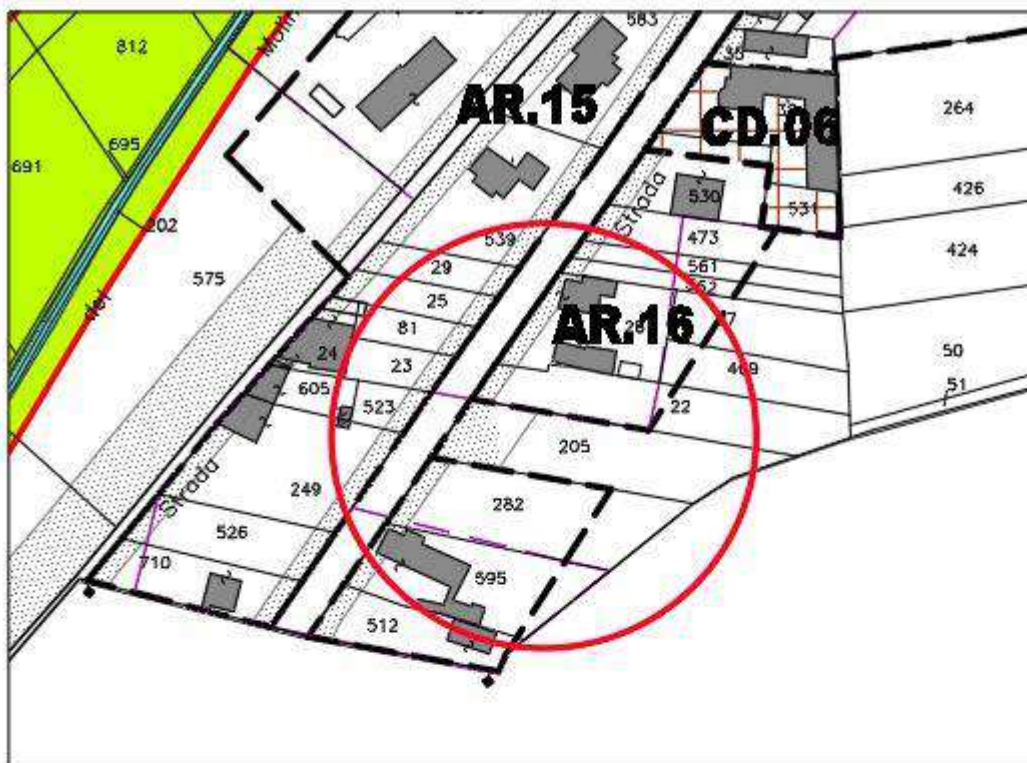
Trattandosi di area già urbanizzata non vi è consumo suolo, si allega la corografia dell'area



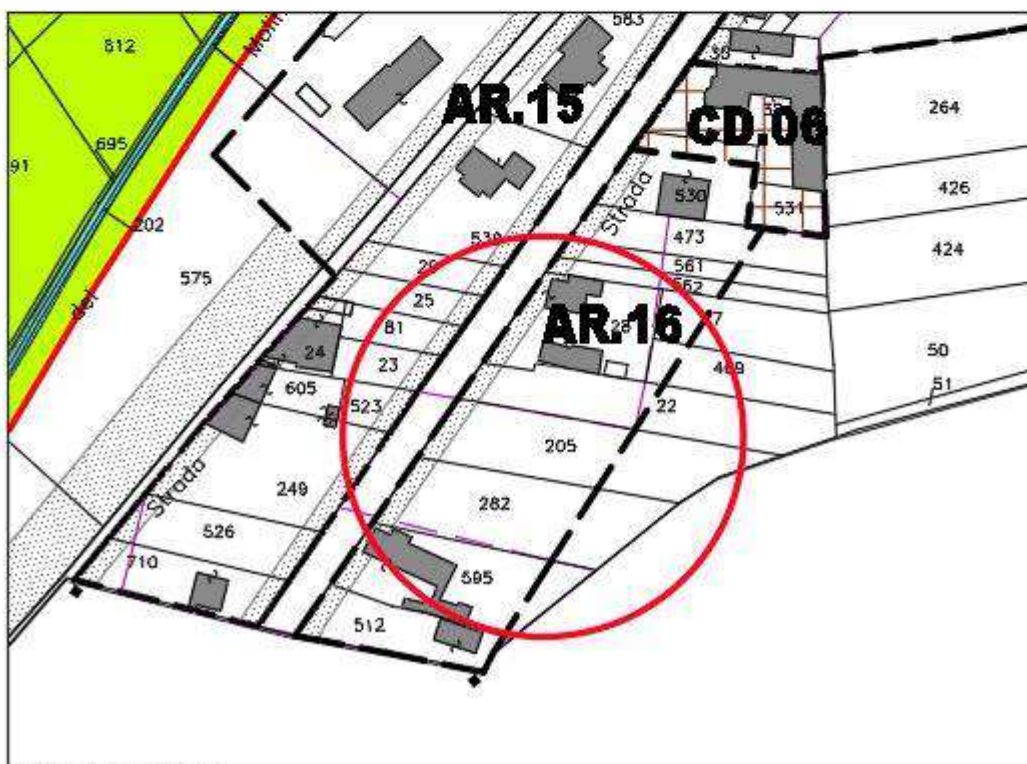
Proposta di variante 11

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

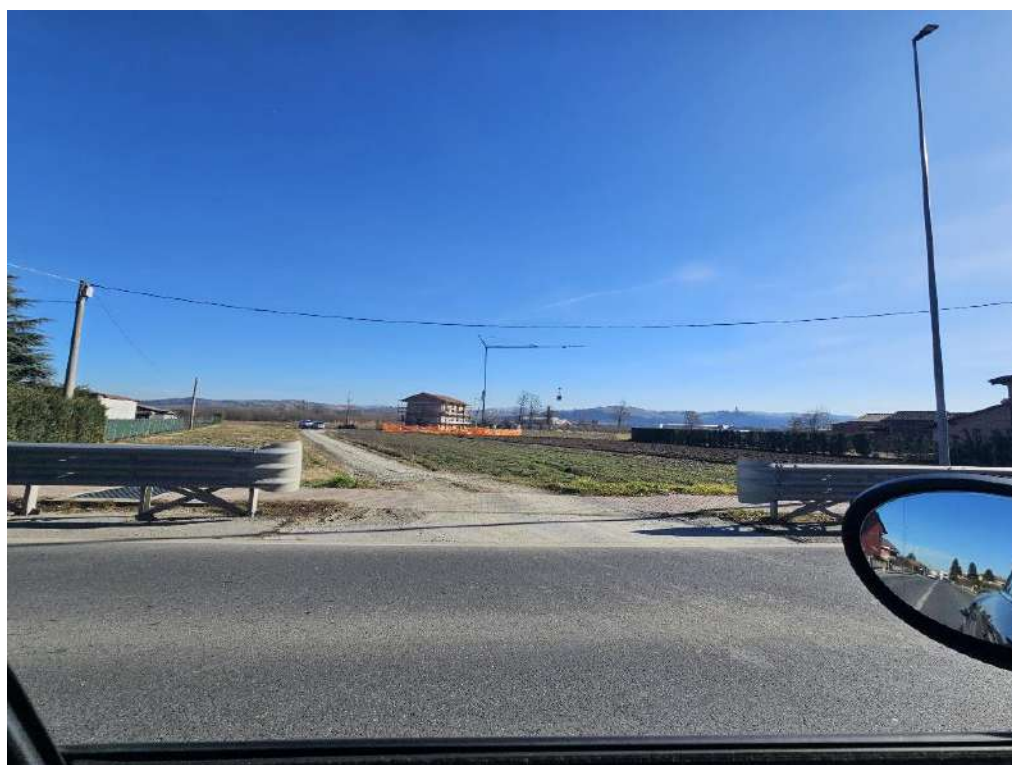
La proposta di variante prevede l'ampliamento/completamento dell'area residenziale AR.16 a ricomprendere una porzione di lotto interclusa con una superficie totale di 1.209 mq che corrisponde ad aumento di volumetria realizzabile pari a mc.967 con incremento di abitanti teorico pari a 11. L'accesso avverrà 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



Fotografia dell'area in oggetto con retrostante fabbricato residenziale nel comune di Castagnito

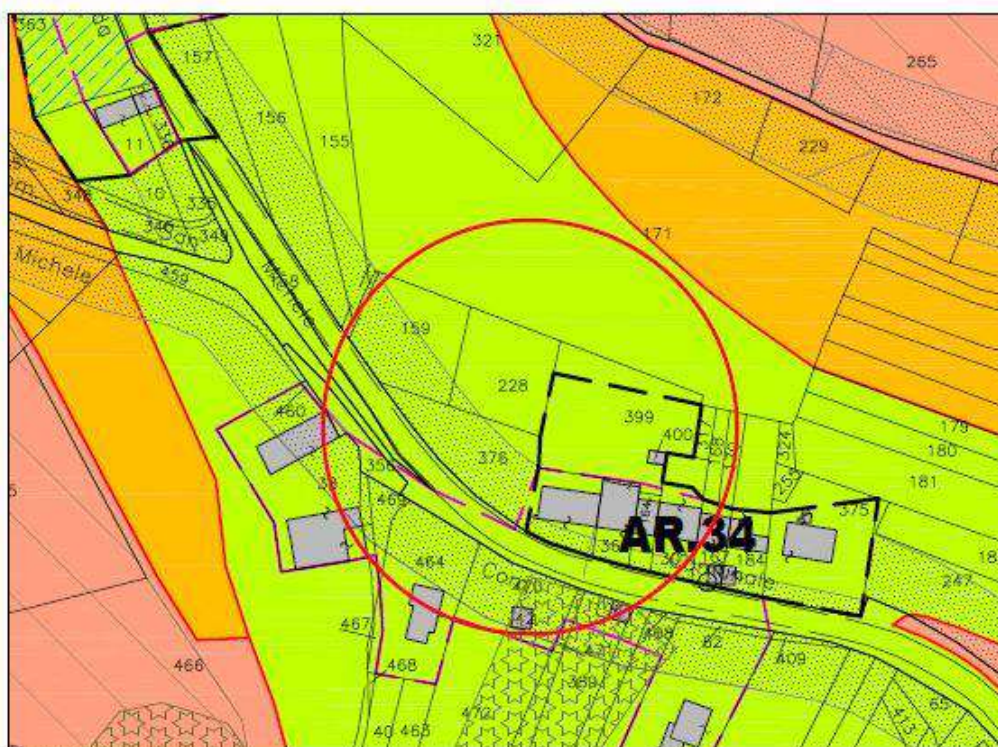


Urbanizzazioni della proposta di variante n.11 relativa alla porzione in ampliamento

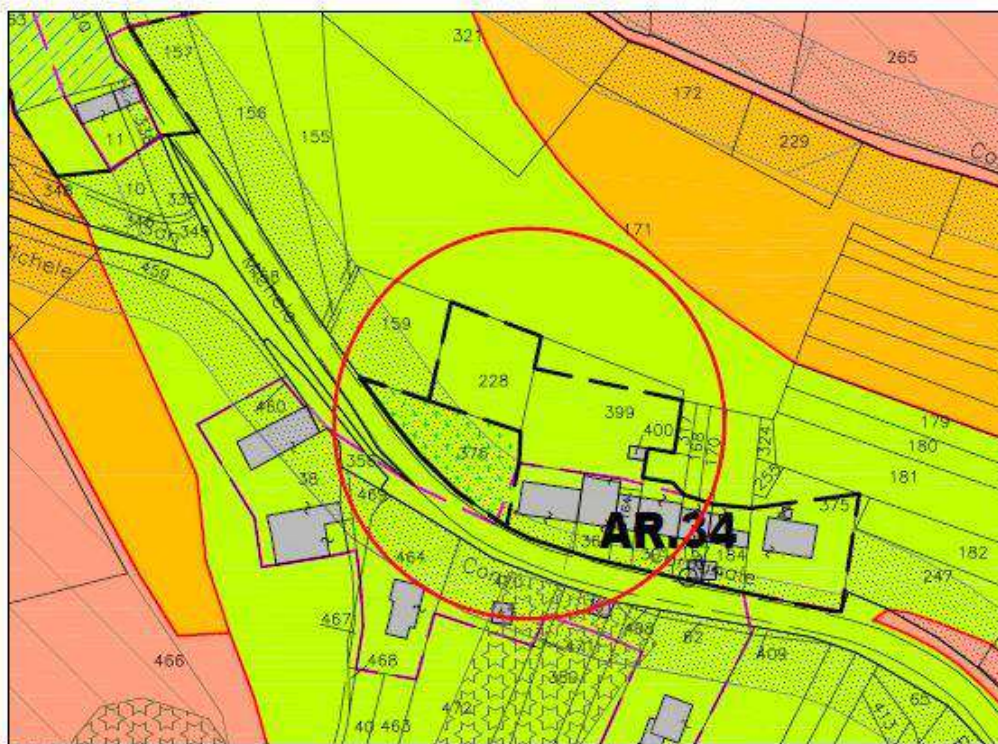
Proposta di variante 12

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 catastali: 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

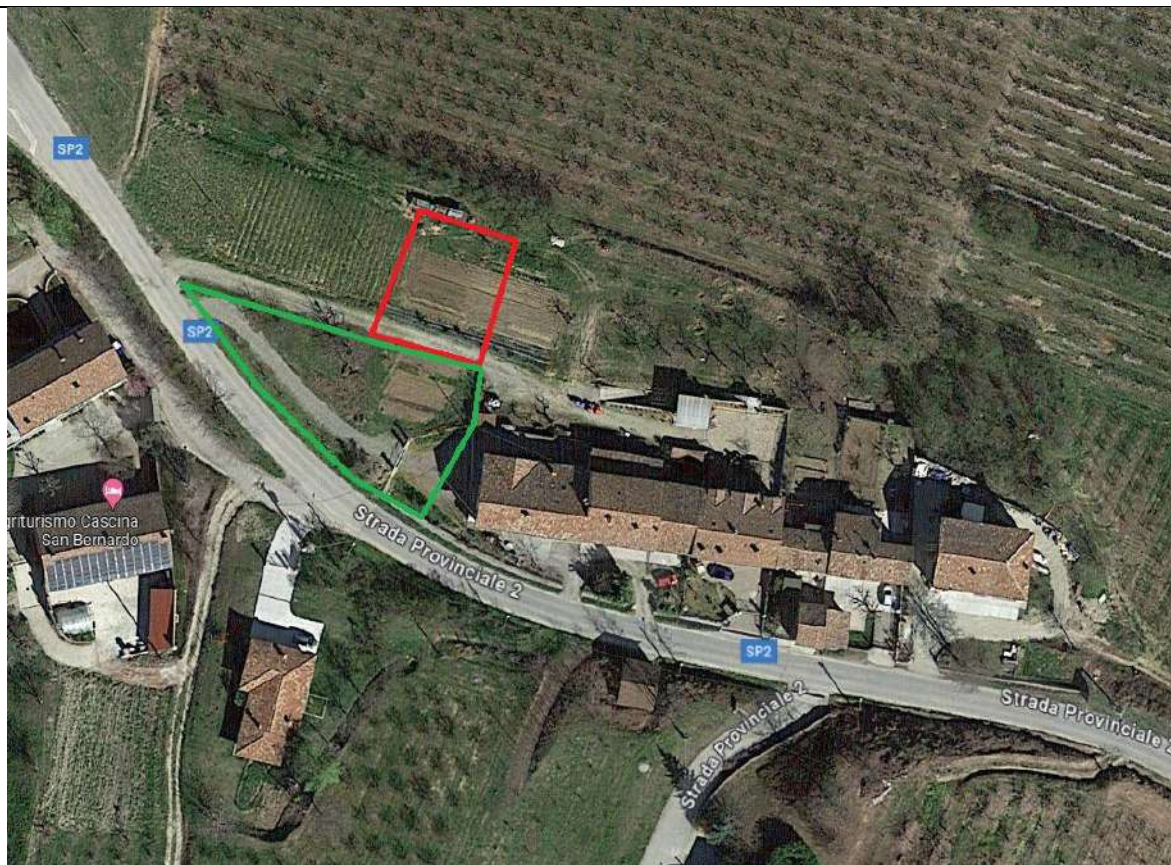
Classificazione geologica: Classe IIc .Pericolosità geomorfologica bassa o moderata. Aree idonee a nuovi insediamenti. Porzioni collinari, subpianeggianti o debolmente acclivi, nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione 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.

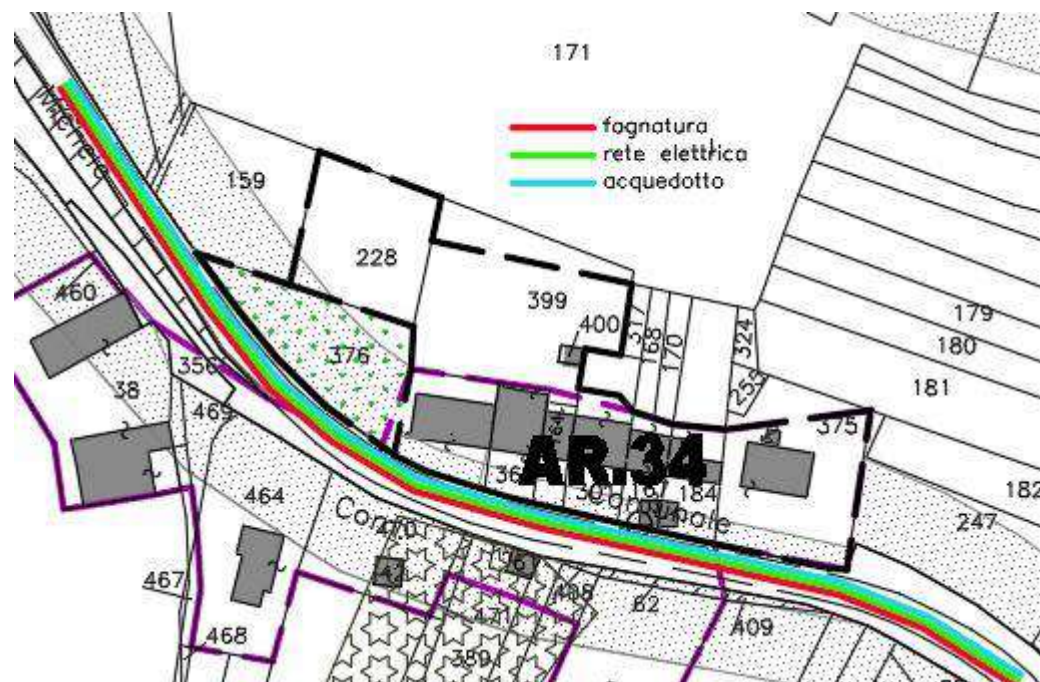
Si allega una corografia del lotto



Corografia della proposta di variante n.12



Fotografia dell'area in oggetto



Urbanizzazioni della proposta di variante n.12

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

8.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.

9. 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	
<i>Nella Tav. P4 sono rappresentati:</i> <i>- 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;</i>	
Direttive <i>comma 4</i> I piani locali e, per quanto di competenza, i piani delle aree protette, anche in coerenza con le indicazioni del Ptr: a. 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); b. 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.

comma 4

Entro le aree di cui al comma 1 i piani locali definiscono previsioni e normative finalizzate a garantire che:

- a. 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;
- b. possano essere ammessi, oltre a interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, solo i completamente 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;
- c. 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;
- d. siano favoriti gli interventi di riconversione verso utilizzi agricoli di aree ed edifici con diversa

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

La proposta di variante non interessa le aree denominati nel comma 4 punto a.

L'area risulta essere marginale rispetto ad un contesto già edificato

La scheda di zona prevede una tipologia edilizia coerente con il contesto circostante

Non pertinente

destinazione d'uso.	
---------------------	--

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

Articolo 31. Relazioni visive tra insediamento e contesto

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).

Direttive

comma 2

I piani locali:

a. (...)

b. 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;

c. salvaguardano la visibilità dalle strade, dai punti panoramici e dal sistema dei crinali collinari;

d. (...)

e. 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.

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

L'area risulta essere a valle della strada pertanto non modifica la visuale dell'utente della strada

L'area risulta essere interclusa tra altre aree edificate, pertanto non ricade in un bordo urbano

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. <i>comma 4</i> Entro le aree di cui al comma 1 i piani locali definiscono previsioni e normative finalizzate a garantire che: e. 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; f. possano essere ammessi, oltre a interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, solo i completamente 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; g. 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; h. siano favoriti gli interventi di riconversione verso utilizzi agricoli di aree ed edifici con diversa destinazione d'uso.	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 La proposta di variante non interessa le aree denominati nel comma 4 punto a. L'area risulta essere marginale rispetto ad un contesto già edificato La scheda di zona prevede una tipologia edilizia coerente con il contesto circostante Non pertinente
--	---

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

Articolo 31. Relazioni visive tra insediamento e contesto

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).

Direttive

comma 2

I piani locali:

f. (...)

g. 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;

h. salvaguardano la visibilità dalle strade, dai punti panoramici e dal sistema dei crinali collinari;

i. (...)

j. 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.

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

L'area non risulta visibile da strade o da punti panoramici

L'area risulta essere a margine dell'edificato, il modesto ampliamento di area edificabile non comporta impatti critici rispetto alla situazione vigente da PRGC

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

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

strutturalmente modificati rispetto a quelli della preesistente matrice rurale. <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; j. 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; k. 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.	La proposta di variante non interessa le aree denominati nel comma 4 punto a. L'area risulta essere marginale rispetto ad un contesto già edificato La scheda di zona prevede una tipologia edilizia coerente con il contesto circostante Non pertinente
--	--

Proposte di variante n.8 e n.11, le aree ricadono nella tipologia insediativa m.i.6 e area fluviale allargata

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 <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. <i>comma 4</i> Entro le aree di cui al comma 1 i piani locali definiscono previsioni e normative finalizzate a garantire che: 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; n. 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. 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. siano favoriti gli interventi di riconversione verso utilizzi agricoli di aree ed edifici con diversa destinazione d'uso.	l'area risulta essere interclusa all'abitato seppur attualmente utilizzata ai fini agricoli, la modifica prevista dal PRGC comunque risulta essere compensata dallo stralcio verso il verde privato delle due aree previste alla proposta n.10 aventi le stesse caratteristiche La proposta di variante non interessa le aree denominati nel comma 4 punto a. L'area risulta essere di completamento rispetto ad un contesto già edificato La scheda di zona prevede una tipologia edilizia coerente con il contesto circostante Non pertinente
--	---

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 zona A, B e C del PAI, dalle cosiddette fasce "Galasso" di 150 metri, nonché da aree che risultano collegate alle dinamiche idrauliche, dei paleovalvi 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 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

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

la realizzazione di idonee aree verdi, anche funzionali alle connessioni ecologiche di cui all'articolo 42.	
Prescrizioni 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.	L'area non si trova in una zona fluviale interna Il corso d'acqua (Tanaro) risulta essere a circa 2km di distanza verso Est

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

Articolo 38. Aree di dispersione insediativa (m.i. 6,7)	
<i>Aree rurali investite da processi di dispersione insediativa extra agricola:</i> <i>m.i.6:prevalentemente residenziale (zone a bassa densità ad uso prevalentemente abitativo);</i>	
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	l'area risulta essere marginale all'abitato ma di fatto una pertinenza del fabbricato esistente, in quanto utilizzata ad orto dello stesso

preesistente matrice rurale. <i>comma 4</i> Entro le aree di cui al comma 1 i piani locali definiscono previsioni e normative finalizzate a garantire che: q. 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; 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; 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; t. siano favoriti gli interventi di riconversione verso utilizzi agricoli di aree ed edifici con diversa destinazione d'uso.	La proposta di variante non interessa le aree denominati nel comma 4 punto a. L'area risulta essere marginale rispetto ad un contesto già edificato La scheda di zona prevede una tipologia edilizia coerente con il contesto circostante Non pertinente
--	--

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 può consumare suolo in misura superiore al 3% della superficie già consumata (3% del CSU).

Pertanto la presente variante il Consumo di suolo non può 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	
TOTALE		-1989

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. 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