

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

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

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

**VARIANTE STRUTTURALE N.1**

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

**PRELIMINARE**

**OGGETTO: RELAZIONE TECNICA**

**DATA FEBBRAIO 2019**

**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.

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

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

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

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

Contestualmente si procede ad adeguare il piano al PAI.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE

La proposta di variante al P.R.G. contempla complessivamente n°25 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 strutturali così come specificate al comma 4 dell'art. 17 della legge urbanistica regionale n°56/77.

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

### CRESCITA DEMOGRAFICA

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

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

con un incremento in percentuale del 30,9%.

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

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

## AREE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

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

Num. Della proposta di variante	Breve descrizione	Superficie (mq)	indice area (mc/mq)	Volumetria (mc)	numero abitanti
1	Inserimento area residenziale	1583	0,8	1266,4	14,1
	Inserimento area residenziale	1339	0,8	1071,2	11,9
2	Inserimento area residenziale	1224	0,8	979,2	10,9
	Inserimento area residenziale	1445	0,8	1156	12,8
3	Inserimento area residenziale	1409	--	600	6,7
4	Inserimento area residenziale	1830	0,5	915	10,2
5	Inserimento area residenziale	1653	0,5	826,5	9,2
6	Inserimento area residenziale	1360	0,5	680	7,6
7	Inserimento area residenziale	1207	0,5	603,5	6,7
	Inserimento area residenziale	876	0,5	438	4,9
	stralcio area residenziale	-1747	0,5	-873,5	-9,7
8	Inserimento area residenziale	1501	--		0,0
12	inserimento area residenziale	1268	0,8	1014,4	11,3
	cambio dest. Urbanistica da residenziale a verde privato	-1224	0,8	-979,2	-10,9
13	Stralcio area residenziale	-1695	0,8	-1356	-15,1
14	cambio dest. Urbanistica da residenziale a verde privato	-1224	1	-1224	-13,6
15	Inserimento area residenziale	1460	0,6	876	9,7
	Inserimento area residenziale	1408	0,6	844,8	9,4
	Stralcio area residenziale	-1404	0,6	-842	-9,4
	stralcio area per futuri ampliamenti	-11921	--	0	0,0
16	cambio dest. Urbanistica da residenziale a verde privato	-884	0,6	-530,4	-5,9
17	Inserimento area residenziale	1622	0,6	973,2	10,8
18	Inserimento area residenziale	1793	0,6	1075,8	12,0
19	Inserimento area residenziale	4149	0,8	3319,2	36,9
22	modifica destinazione uso fabbricato	0		0	0,0
23	Stralcio di area residenziale	-534	0,8	-427	-4,77
<b>TOTALE AUMENTO VOLUMETRIA (MC)</b>				<b>10.363</b>	<b>116</b>

Riepilogo previsione di piano

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

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

Per le ristrutturazioni e le operazioni di recupero del patrimonio edilizio esistente:  
1 ab. = 140 mc.

Le nuove costruzioni e/o ampliamenti previsti in questa variante comportano mc 10.847, e pertanto

$$10.363 \text{ mc}/90 = 116 \text{ abitanti teorici insediabili}$$

Le ristrutturazioni ed operazioni di recupero del patrimonio edilizio esistente comportano circa 10.000 mc (dato desunto da una stima rispetto alle ristrutturazioni eseguite negli ultimi anni), e pertanto

$$10.000\text{mc}/ 140 = 71 \text{ abitanti teorici insediabili}$$

In totale abbiamo 120,5 abitanti teorici insediabili. Tenuto conto che a seguito di indagine diretta e sulla base delle risultanze dell'attività edilizio degli ultimi anni si è constatato che l'80% delle attività edificatorie è stato di pertinenza di popolazione residente e il 20% della popolazione saltuaria, ammettendo che tale situazione si protragga in futuro ne deriva che:

Abitanti residenti attuali	2.186
Abitanti residenti futuri (80% di 116 )	<u>93</u>
Totale	2.279
Abitanti saltuari attuali	448
Abitanti saltuari futuri (20% di 116)	<u>32</u>
Totale	470

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

Abitanti residenti	4,4 %
Abitanti saltuari	5,35 %

## AREE A STANDARD

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

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

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

Dalle verifiche e dai conteggi effettuati risulta quanto segue:

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

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

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

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

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

totale mq 59.488 < mq.69.118 esistenti

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Considerando quindi un totale di abitanti teorici previsti da questa variante pari a 2.277 abitanti residenti e 487 abitanti saltuari (totale 2.764) ottengo un fabbisogno di aree a standard pari a :

- $5 \text{ mq} / \text{ab} \times 2.279 = 11.395 \text{ mq}$  di aree per l'istruzione > 9.519 previsti
- $5 \text{ mq} / \text{ab} \times 2.279 = 11.395 \text{ mq}$  di aree di interesse comune > 4.359 previsti
- $2.5 \text{ mq} / \text{ab} \times 2.749 = 6.873 \text{ mq}$  di aree per parcheggi pubblici < 26.448 previsti
- $12.5 \text{ mq} / \text{ab} \times 2.749 = 34.362 \text{ mq}$  di aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport. < 43.989 previsti

## AREA A STANDARD PER TIPOLOGIA DI DESTINAZIONE

Destinazione	Superficie	Area di proprietà Privata	Area di proprietà Comunale	Area prevista nel PRGC vigente	Area individuata nella presente variante	Totale per tipologia
mq.	mq.	mq.	mq.			mq.
AMM	1503		1503	X		int. Comune 4359
REL1	502			X		
REL2	1178			X		
CULT	1176			X		
SE1	1636			X		Scuole 9519
SE2	1193			X		
SMT1	4876			X		
SMT2	1814			X		
P1	3527			X		Parcheggio 26448
P2	560	560		X		
P3	988			X		
P4	536		536	X		
P5	1183	1183		X		
P6	1752	1752		X		
P7	668	668		X		
P8	1531	1531		X		
P10	3000	3000			X	
P11	2199		2199	X		
P12	232		232	X		
P13	195		195	X		
P14	542	542		X		
P15	3738		3738	X		
P16	1355		1355	X		
P17	4442		4442	X		
SPORT1	1564		1564	X		Verde + Sport 43989
SPORT2	16870		16870	X		
SPORT3	580		580	X		
V1	5568			X		
V2	560	560		X		
V3	1183	1183		X		
V4	94			X		
V5	976	976		X		
V6	23		23	X		
V8	195		195	X		

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

Con la redazione della presente variante saranno aggiornate le destinazioni delle aree a standards adattandole alla situazione reale.

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

#### Reiterazione dei vincoli

Dalla tabella sopra riportata le aree P2,P5,P6,P7,P8,P10,P14,V2,V3,V5,V12 sono nella loro totalità o parzialmente in proprietà privata, di queste aree:

- l'area P10 è stata introdotta con la presente variante;
- le aree P5, P6, P14, V2, V3 sono parti di strumenti urbanistici convenzionati non terminati o permessi di costruire convenzionati non ancora realizzati
- le aree P2, P7, P8, V5, V12 sono vincoli reiterati per piu' di 10 anni

## AREE PRODUTTIVE

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

PROPOSTA DI VARIANTE		SUP. TERRITO RIALE	SUP. FONDIARIA	DESCRIZIONE	RAPPORTO DI COPERTURA	SUPERFICIE COPERTA	
						ESIS.	IN VAR.
3	CD.01	2.854	2.854	Cambio di destinazione d'uso	=	1.427	-1.427
10	PS.01	22.991	22.991	Perimetrazione area produttiva speciale	=	3.105	+2.000
11	CD.07	22.838	17.328	Ampliamento area produttiva	45%	0	+4.423
	CD.11	13.160	11.906	Ampliamento area produttiva	50%	0	+2.393
TOTALE						+7.389MQ	

La Variante in oggetto incrementa l'area produttiva sul territorio di Magliano Alfieri per una possibilità di ulteriore superficie coperta per stabilimenti industriali pari a 7.389mq.

L'area produttiva viene incrementata di mq.15.863 (aree CD07 e CD11 in ampliamento, area CD01 in stralcio), mentre viene riconosciuta un'area esiste di superficie pari a 22.991 mq (area PS01)

## DESCRIZIONE DELLE PROPOSTE DI VARIANTE

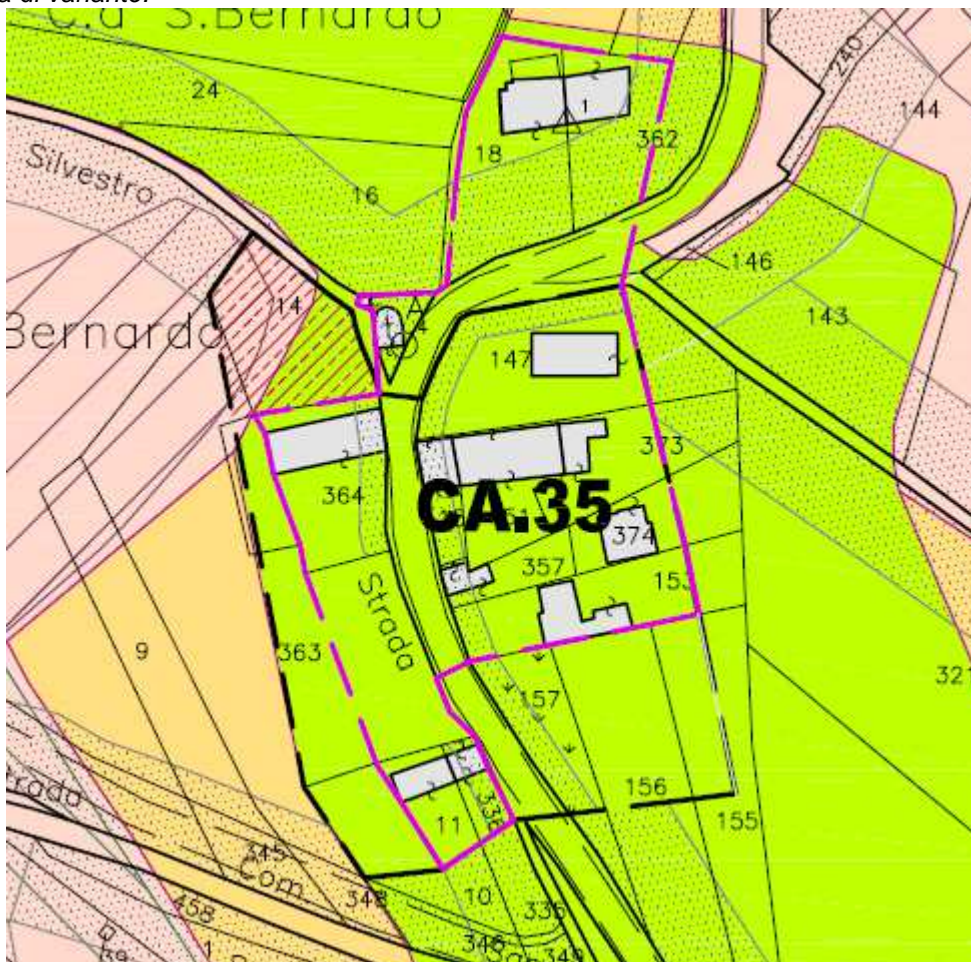
Di seguito vengono elencate le proposte di variante al Piano Regolatore.

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

**Proposta di variante 1**

**Oggetto: inserimento di area residenziale**

Estratto tavola di variante:



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

Localizzazione: San Bernardo

Identificativi catastali: foglio 11 mappali parte 155 – parte 156 – parte 157 – parte 363

Destinazione vigente: in parte area agricola ed in parte in aree di tutela per futuro ampliamento di centro abitato

Destinazione in variante: area residenziale

Tipologia opere realizzabili in variante: fabbricati a destinazione residenziale

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

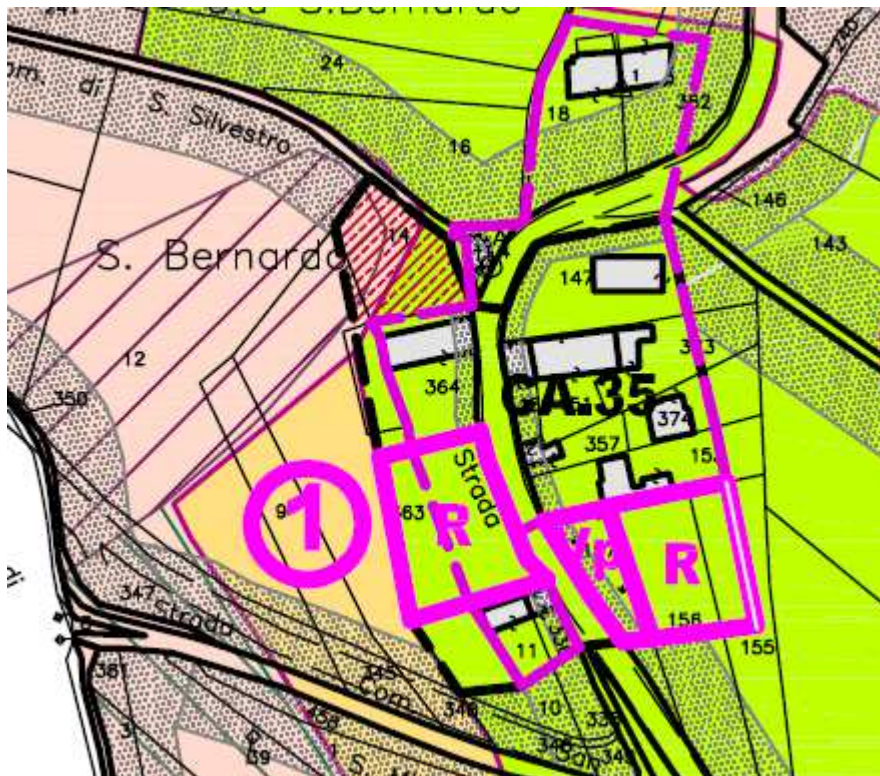
Classificazione acustica: 3

### Descrizione della proposta di variante

La proposta di variante prevede l'inserimento di due lotti edificabili con destinazione residenziale: uno in prossimità della delimitazione del centro abitato indicato in cartografia con la sigla CA 35 ed uno all'interno dello stesso. Entrambi i nuovi lotti edificabili affacciano direttamente sulla strada provinciale. La superficie residenziale in ampliamento complessiva risulta essere pari a circa 2.972 mq con indice di edificabilità fondiaria pari a 0,80 mc/mq. La capacità edificatoria totale risulta quindi essere di 2.377 mc pari ad un incremento di abitanti teorico di 26.

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

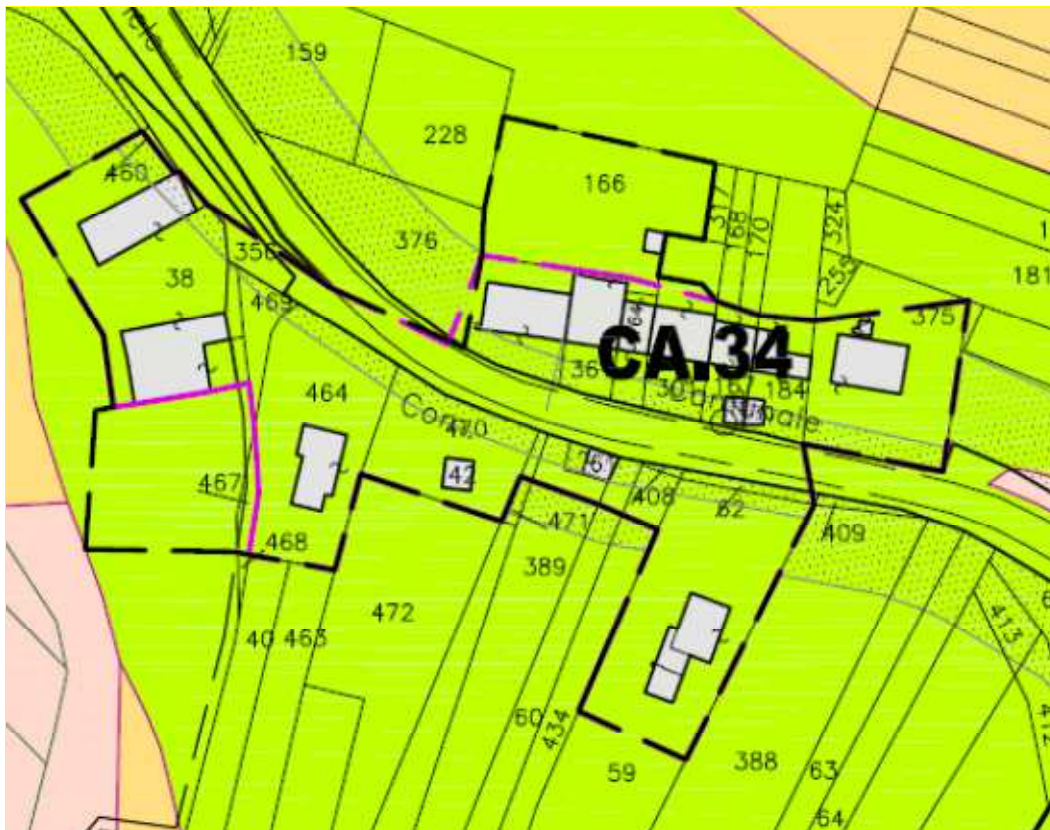
Rispetto alla proposta tecnica di progetto preliminare la superficie in ampliamento di area residenziale è stata ridotta da mq. 3.789 a mq. 2.972 complessivi



Proposta di variante 2

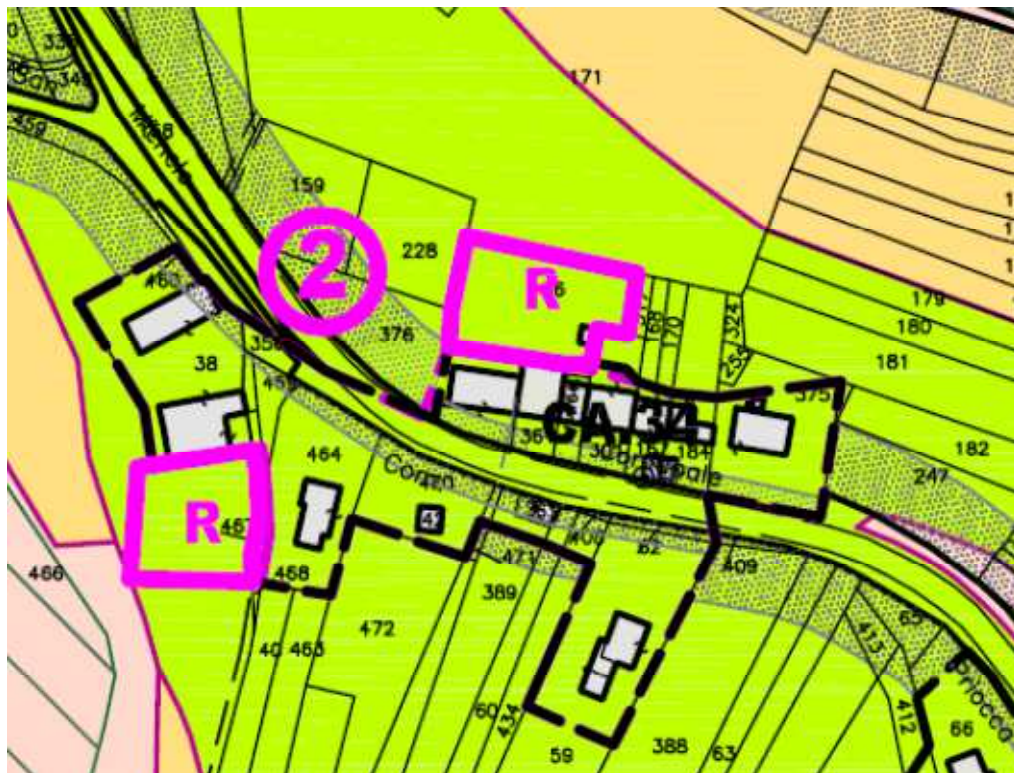
Oggetto: inserimento di area residenziale

Estratto tavola di variante:

**Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale**Localizzazione: San BernardoIdentificativi catastali: foglio 11 mappali 166 e parte 466Destinazione vigente: area agricolaDestinazione in variante: area residenzialeTipologia opere realizzabili in variante: fabbricati a destinazione residenzialeClassificazione geologica: Classe IIc – Pericolosità geomorfologica bassa o moderata. Aree idonee a nuovi insediamenti.Classificazione acustica: 3**Descrizione della proposta di variante**

La proposta di variante prevede l'inserimento di due lotti edificabili con destinazione residenziale in prossimità della delimitazione del centro abitato indicato in cartografia con la sigla CA 34. E' prevista anche la modifica della perimetrazione di tale centro abitato allargandolo alla zona a monte della strada provinciale ove sono presenti edifici residenziali. Uno dei due lotti (quello a monte della strada provinciale) risulta confinante con un agriturismo ed è di proprietà dello stesso; la richiesta si rende necessaria in quanto i discendenti dei proprietari e conduttori dell'agriturismo hanno volontà di costruire la propria abitazione vicino ai genitori. Si specifica che la delimitazione del nuovo CA.34 non comprenderà l'agriturismo che rimarrà in area agricola. La superficie residenziale in ampliamento risulta essere pari a circa 2.669 mq (1.224+1.445) con indice di edificabilità fondiaria pari a 0,80 mc/mq. La capacità edificatoria totale risulta quindi essere di 2.135 mc pari ad un incremento di abitanti teorico di 24.

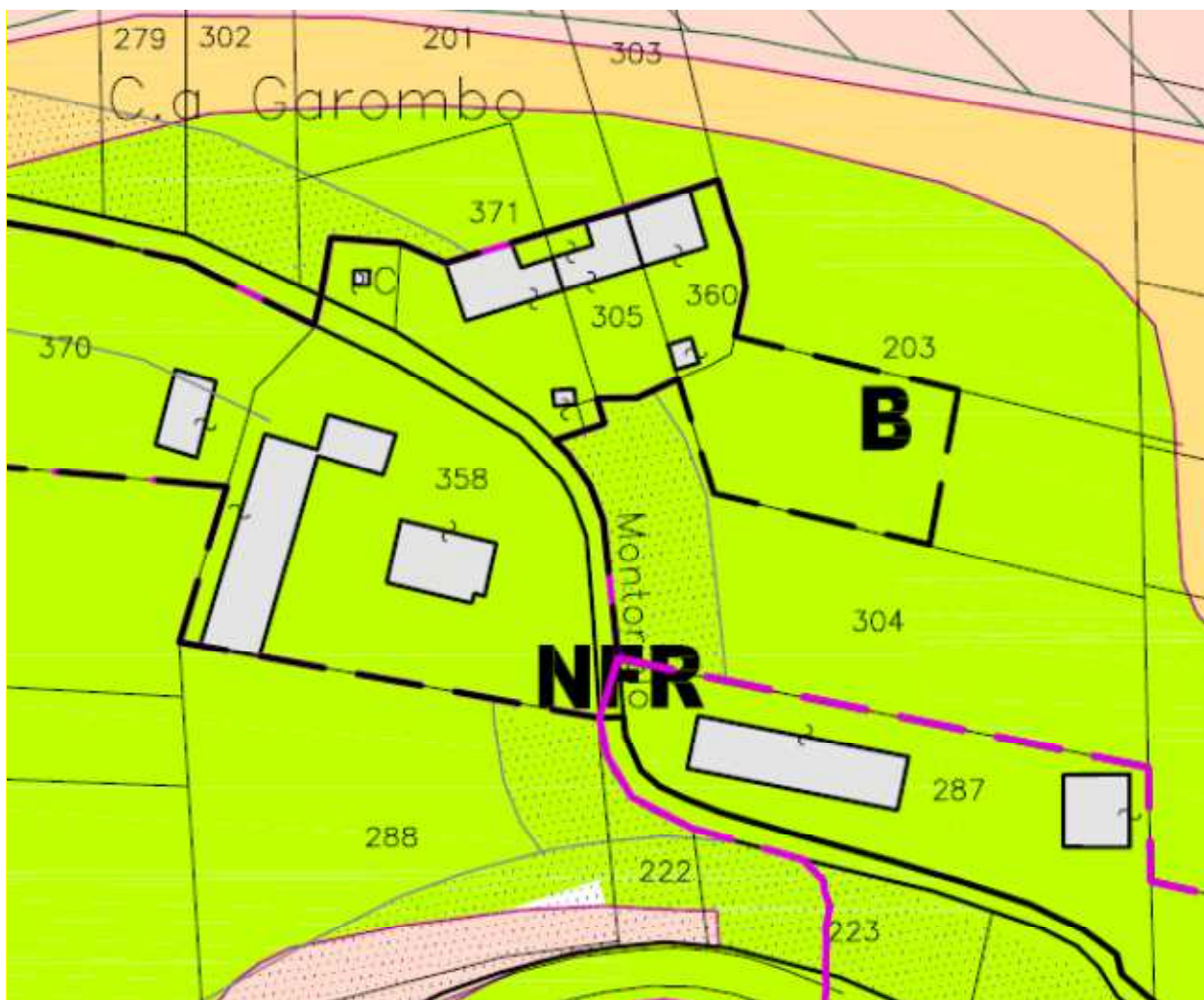
Rispetto alla proposta tecnica di progetto preliminare la superficie in ampliamento di area residenziale è stata ridotta da mq. 3.025 a mq. 2.669 complessivi



Proposta di variante 3

Oggetto: **modifica perimetrazione NFR con norma puntuale, cambio di destinazione d'uso di area artigianale**

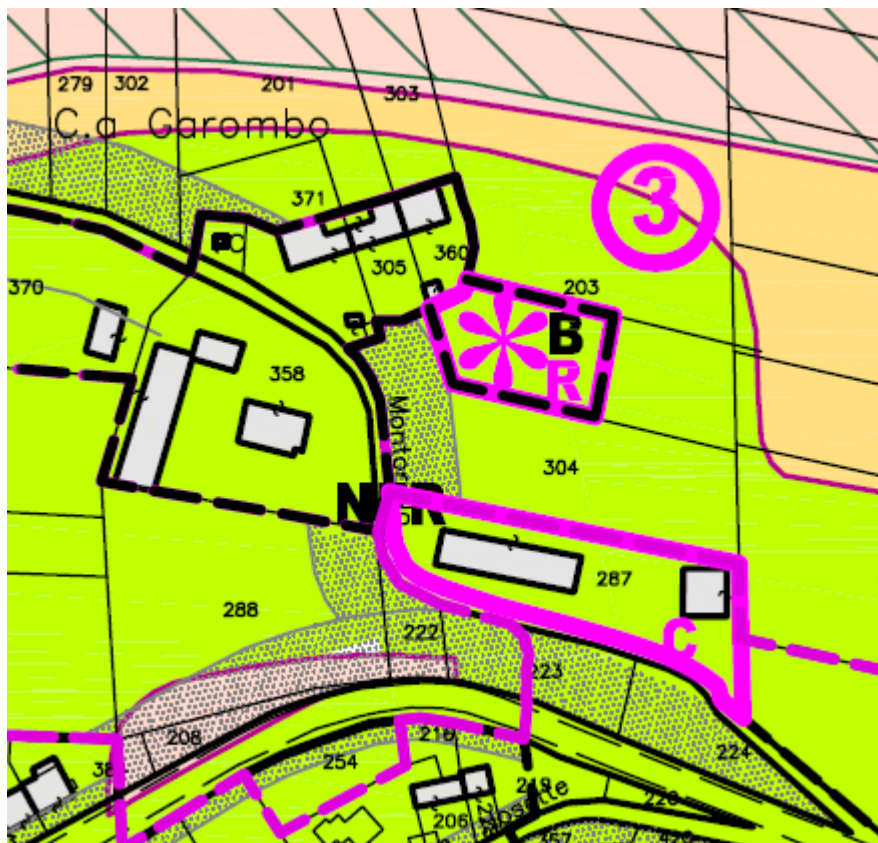
Estratto tavola di variante:

**Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale**Localizzazione: Cascina GaromboIdentificativi catastali: foglio 11 mappale parte 203 - 287Destinazione vigente: area agricolaDestinazione in variante: area residenzialeTipologia opere realizzabili in variante: fabbricati a destinazione residenzialeClassificazione geologica: Classe IIc – Pericolosità geomorfologica bassa o moderata. Aree idonee a nuovi insediamenti.Classificazione acustica: 3**Descrizione della proposta di variante**

La presente proposta di variante è finalizzata ad una valorizzazione urbanistica dell'area, difatti sono previste alcune modifiche. La prima è il cambio di destinazione d'uso dell'area CD.01: da area artigianale ed industriale ad area a destinazione residenziale. In tal senso si crea una continuità di destinazione urbanistica in tutta l'area. Sarà conseguentemente previsto un allargamento del NFR vicino sia a comprendere tale nuova area sia a comprendere gli edifici limitrofi che sono sia agricoli che civili. All'interno di tale nuova perimetrazione del Nucleo Frazionale rurale, sul mappale n. 203 è prevista la possibilità edificatoria di 600 mc al fine di poter realizzare delle unità immobiliari. Tale particella risulta essere classificata all'interno del PRGC vigente come area agricola. L'indice di edificabilità fondiaria sarà pari a 0,60 mc/mq. L'incremento di abitanti teorico previsto sarà di 7.

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

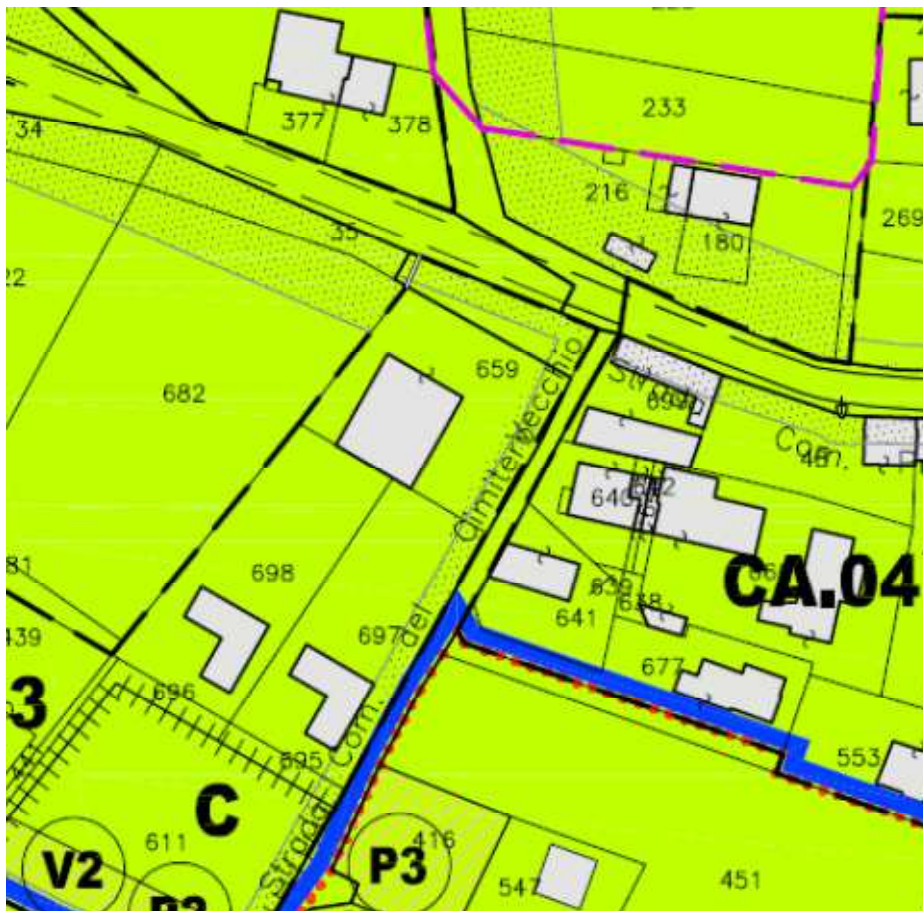
Rispetto alla proposta tecnica di progetto preliminare la superficie in ampliamento di area residenziale è aumentata da mq. 0 a mq. 1.409 complessivi in quanto è stata ampliata la perimetrazione del nucleo frazionale rurale a ricomprendere una parte del mappale 203



Proposta di variante 4

Oggetto:inserimento di area residenziale

Estratto tavola di variante:

**Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale**Localizzazione: CapoluogoIdentificativi catastali: foglio 12 mappali parte 698 – parte 697Destinazione vigente: area agricolaDestinazione in variante: area a disposizione per nuove edificazioniTipologia opere realizzabili in variante: fabbricati a destinazione residenzialeClassificazione geologica: Classe IIc – Pericolosità geomorfologica bassa o moderata. Aree idonee a nuovi insediamenti.Classificazione acustica: 3**Descrizione della proposta di variante**

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

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

Rispetto alla proposta tecnica di progetto preliminare la superficie in ampliamento di area residenziale è ridotta da mq. 4.662 a mq. 1.830 complessivi



Proposta di variante 5

Oggetto: inserimento di area residenziale

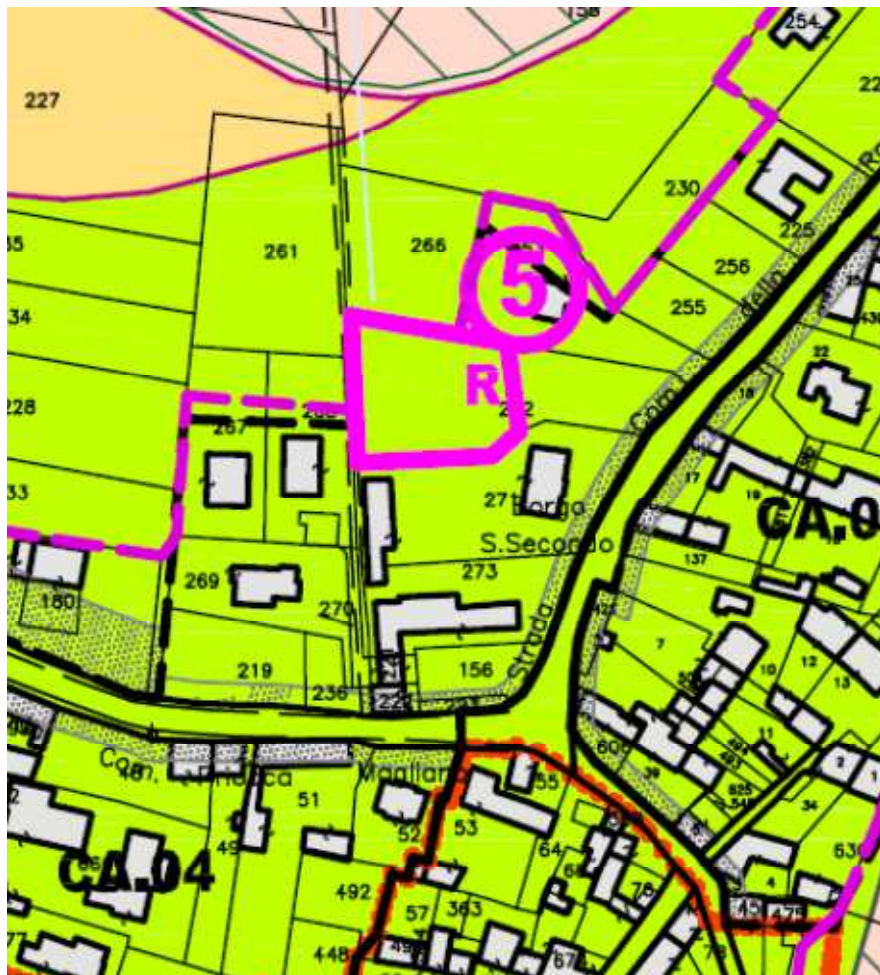
Estratto tavola di variante:

**Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale**Localizzazione: capoluogo – Borgata San SecondoIdentificativi catastali: foglio 1 mappali parte 266 - parte 272 – parte 271Destinazione vigente: area agricola ed area a destinazione residenziale (mappale n. 266)Destinazione in variante: area a disposizione per nuove edificazioni ed area agricola (mappale n. 266)Tipologia opere realizzabili in variante: fabbricati a destinazione residenzialeClassificazione geologica: Classe IIc – Pericolosità geomorfologica bassa o moderata. Aree idonee a nuovi insediamenti.Classificazione acustica: 3 ed in piccola parte in 2**Descrizione della proposta di variante**

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

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

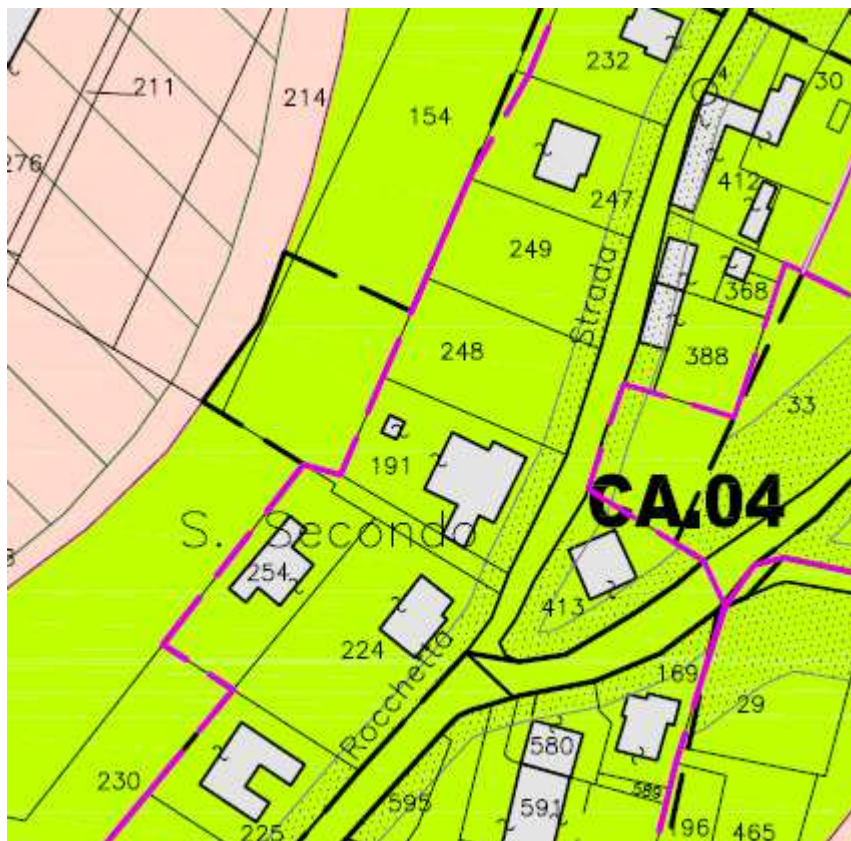
Rispetto alla proposta tecnica di progetto preliminare la superficie in ampliamento di area residenziale è ridotta da mq. 2.338 a mq. 1.683 complessivi



Proposta di variante 6

Oggetto: inserimento di area residenziale

Estratto tavola di variante:

**Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale**Localizzazione: capoluogo – Borgata San SecondoIdentificativi catastali: foglio 13 mappali parte 154 – parte 214Destinazione vigente: area agricolaDestinazione in variante: area a disposizione per nuove edificazioniTipologia opere realizzabili in variante: fabbricati a destinazione residenzialeClassificazione geologica: Classe IIc – Pericolosità geomorfologica bassa o moderata. Aree idonee a nuovi insediamenti.Classificazione acustica: 3**Descrizione della proposta di variante**

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

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

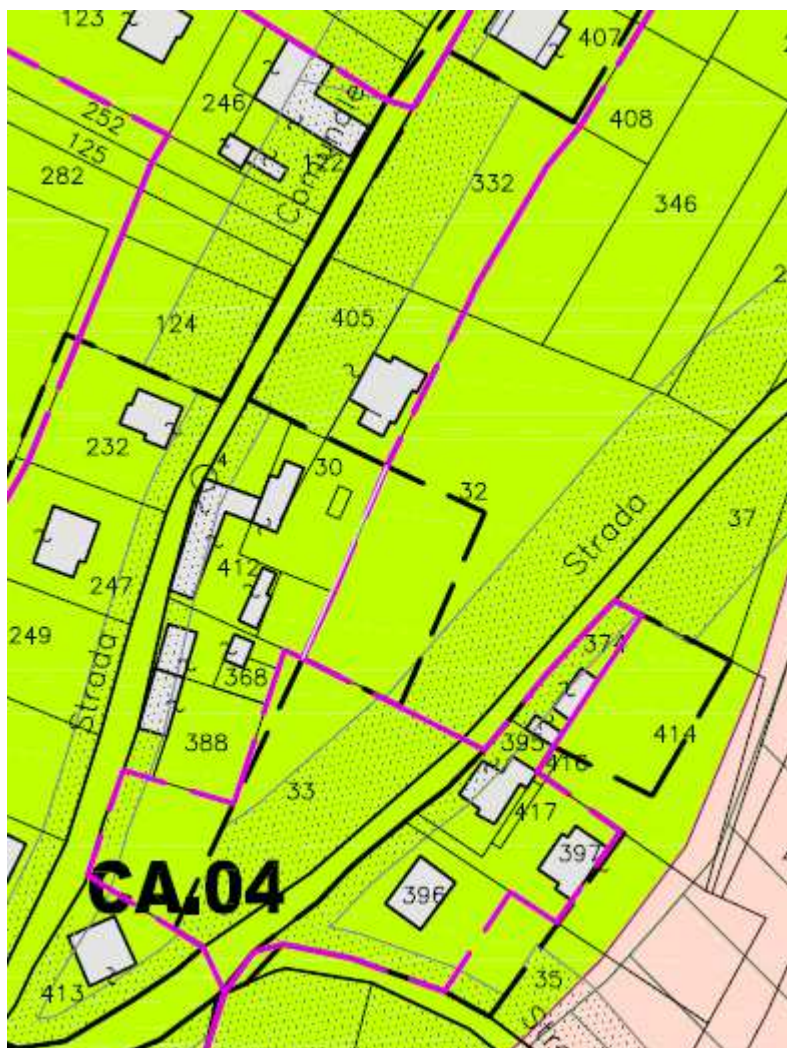
Rispetto alla proposta tecnica di progetto preliminare la superficie in ampliamento di area residenziale è ridotta da mq. 3.005 a mq. 1.360 complessivi



Proposta di variante 7

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

Estratto tavola di variante:

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

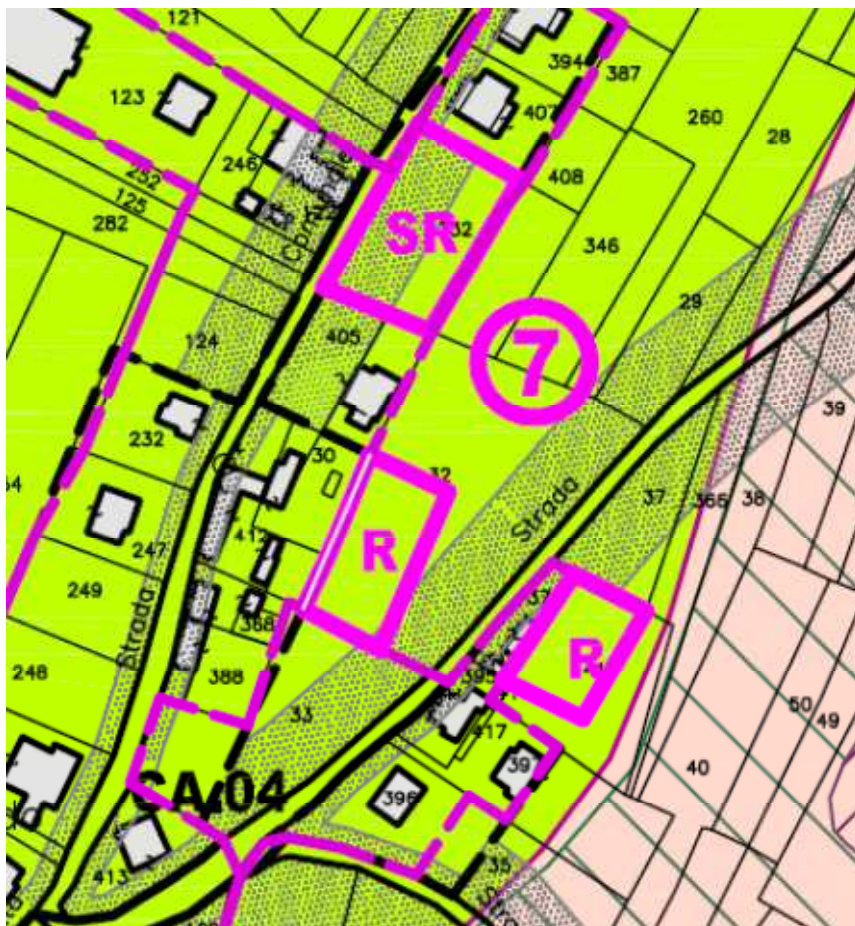
Questa proposta di variante comporta tre diverse modifiche urbanistiche tutte in un'area circoscritta che risulta essere adiacente all'area edificata indicata in cartografia con le sigle CA. 04 e CA.05. Tali modifiche sono: inserimento di due nuove aree residenziali a monte e a valle della strada comunale,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

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

proposta di variante comporta complessivamente un aumento di abitanti teorici pari a 2 (12-10).

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

Rispetto alla proposta tecnica di progetto preliminare la superficie in ampliamento di area residenziale è ridotta da mq. 3.382 a mq. 336 complessivi



Proposta di variante 8

Oggetto: Ampliamento del Nucleo Frazionale Rurale ed inserimento di volumetria residenziale

Estratto tavola di variante:

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

Localizzazione: Frazione San Giacomo

Identificativi catastali: foglio 1 mappali 280

Destinazione vigente: area agricola

Destinazione in variante: nucleo frazionale rurale

Tipologia opere realizzabili in variante: fabbricati a destinazione residenziale

Classificazione geologica: Classe IIp – Pericolosità geomorfologica bassa. Aree idonee a nuovi insediamenti.

Classificazione acustica: 3

**Descrizione della proposta di variante**

L'area risulta essere adiacente per due lati all'area edificata indicata in cartografia con la sigla NFR (nucleo frazionale rurale). Sarà previsto l'ampliamento del nucleo stesso a comprendere il mappale 280 di circa 1.501 mq. Sullo stesso in normativa verrà concessa la possibilità di realizzazione di fabbricati a destinazione residenziale per un totale di 1.348 mc circa pari ad un incremento di abitanti teorico di 15.

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

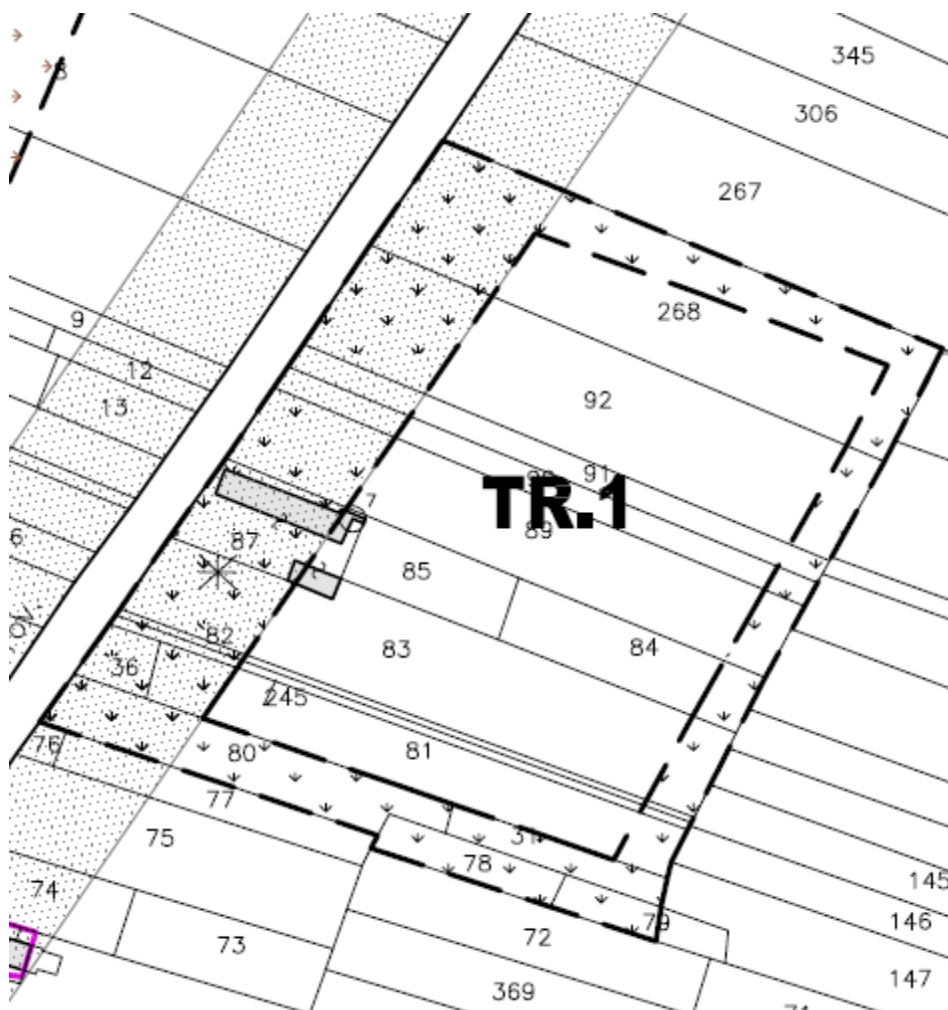
Rispetto alla proposta tecnica di progetto preliminare la superficie in ampliamento di area residenziale è ridotta da mq. 2.697 a mq. 1.501 complessivi



Proposta di variante 9

Oggetto: inserimento di area a verde privato e area turistico ricettiva

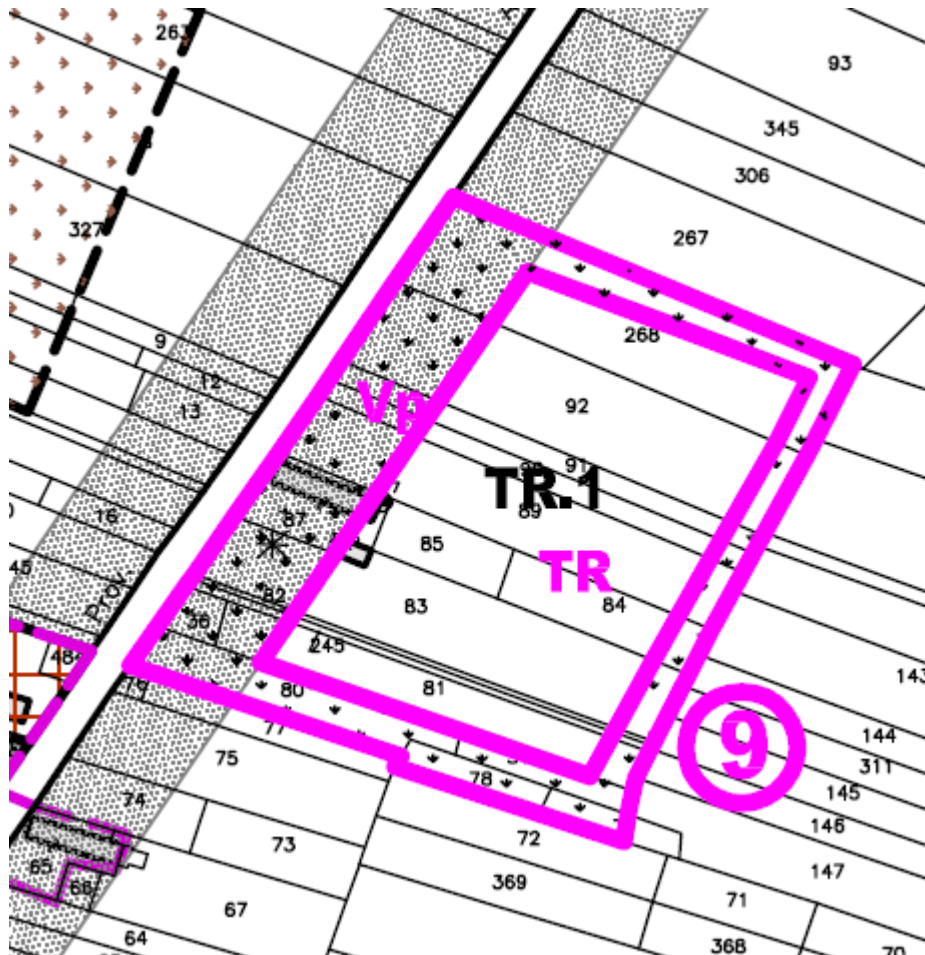
Estratto tavola di variante:

**Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale**Localizzazione: Frazione Sant'AntonioIdentificativi catastali: foglio 4 mappali 245 – parte 268 – 31 – 36 – 78 – parte 79 – 80 – 81 – 82 – 83 – 84 – 85 – 87 – 89 – 90 – 91 – 92 – parte 147 – parte 146 e parte 145Destinazione vigente: area agricola in parte interessata dalla fascia di rispetto stradaleDestinazione in variante: area a verde privato e area turistico ricettivaTipologia opere realizzabili in variante: fabbricati a destinazione turistica ricettivaClassificazione geologica: Classe IIp – Pericolosità geomorfologica bassa. Aree idonee a nuovi insediamenti.Classificazione acustica: 3**Descrizione della proposta di variante**

L'area è locata in prossimità della Strada Statale n. 231 all'interno della perimetrazione di area agricola nel vigente PRGC. All'interno della fascia di rispetto stradale è locato un edificio in evidente stato di abbandono e degrado (vedasi foto riportate di seguito). L'Amministrazione comunale ha inteso destinare tale area all'attività turistico ricettiva; la necessità è dettata sia dalla vocazione turistica del territorio comunale sia dalla posizione favorevole con il Comune di Alba. Nel contempo la riqualificazione dell'area comporterà la ristrutturazione del fatiscente fabbricato esistente. Per preservare la fascia di rispetto della S.S. 231, l'area adiacente alla stessa sarà destinata a verde privato senza alcuna capacità edificatoria. Lo stesso sarà previsto tutto intorno all'area turistico ricettiva al fine di poter realizzare una barriera verde con funzione sia di barriera visiva sia antirumore. L'area da destinarsi a turistico ricettiva ha un'estensione di 12.235 mq circa. L'intero ambito sarà da realizzarsi tramite piano di recupero.

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

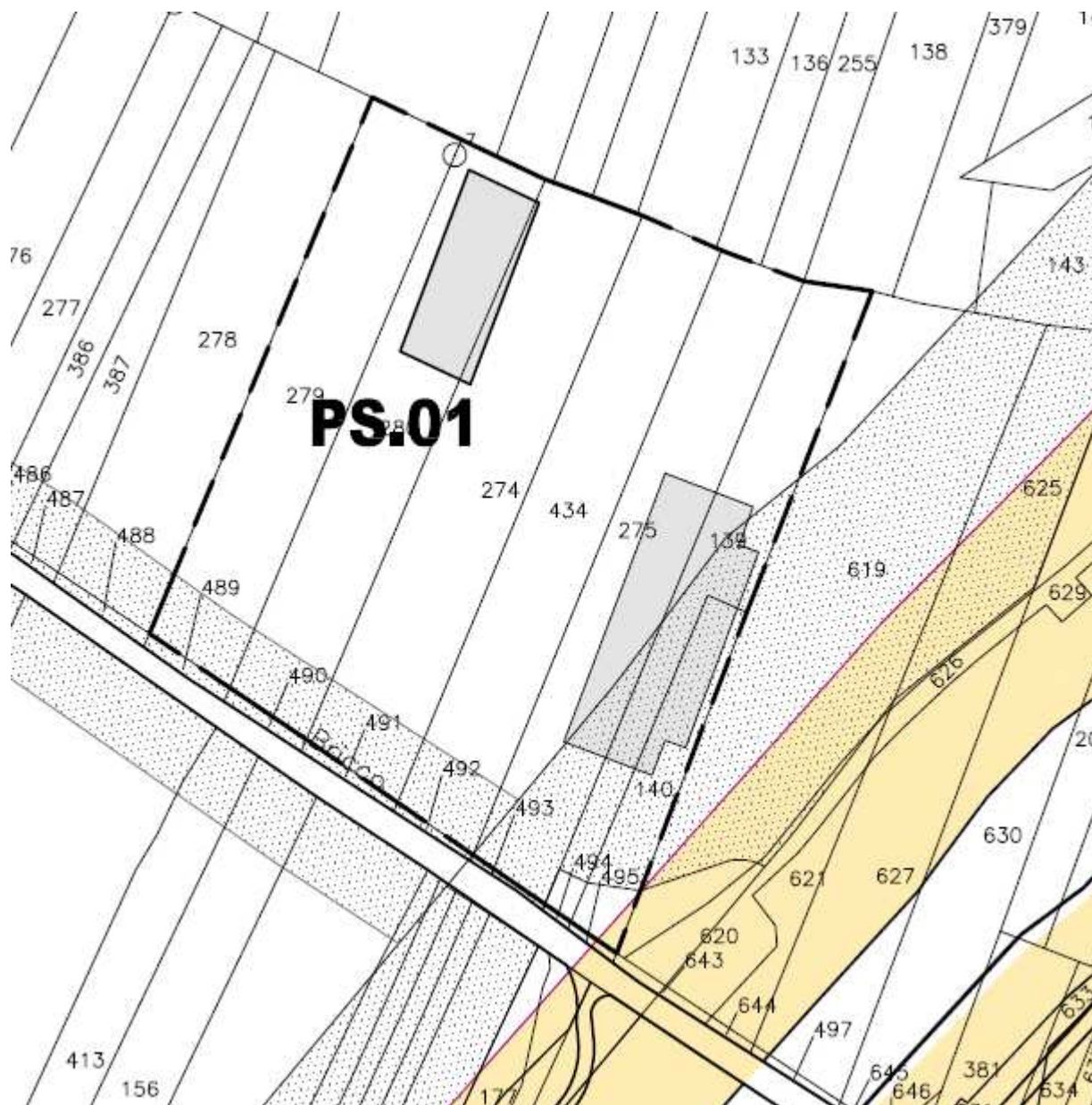
Rispetto alla proposta tecnica di progetto preliminare non vi sono modifiche planimetriche dell'area, ma solo normative



Proposta di variante 10

Oggetto: **perimetrazione area produttiva speciale**

Estratto tavola di variante:

**Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale**Localizzazione: Frazione Sant'AntonioIdentificativi catastali: foglio 6 mappali 139 – 140 – 274 – 275 – 278 – 279 – 280 – 387 – 434Destinazione vigente: area agricola (area produttiva speciale)Destinazione in variante: area agricola (area produttiva speciale)Tipologia opere realizzabili in variante: fabbricati a destinazione produttiva con limitazioni normativeClassificazione geologica: Classe IIb p – Aree idonee a nuovi insediamenti, con limitazioni alla realizzazione di vani interrati o seminterrati ed obbligo di modesti rialzi del piano terra degli edifici.Classificazione acustica: 3**Descrizione della proposta di variante**

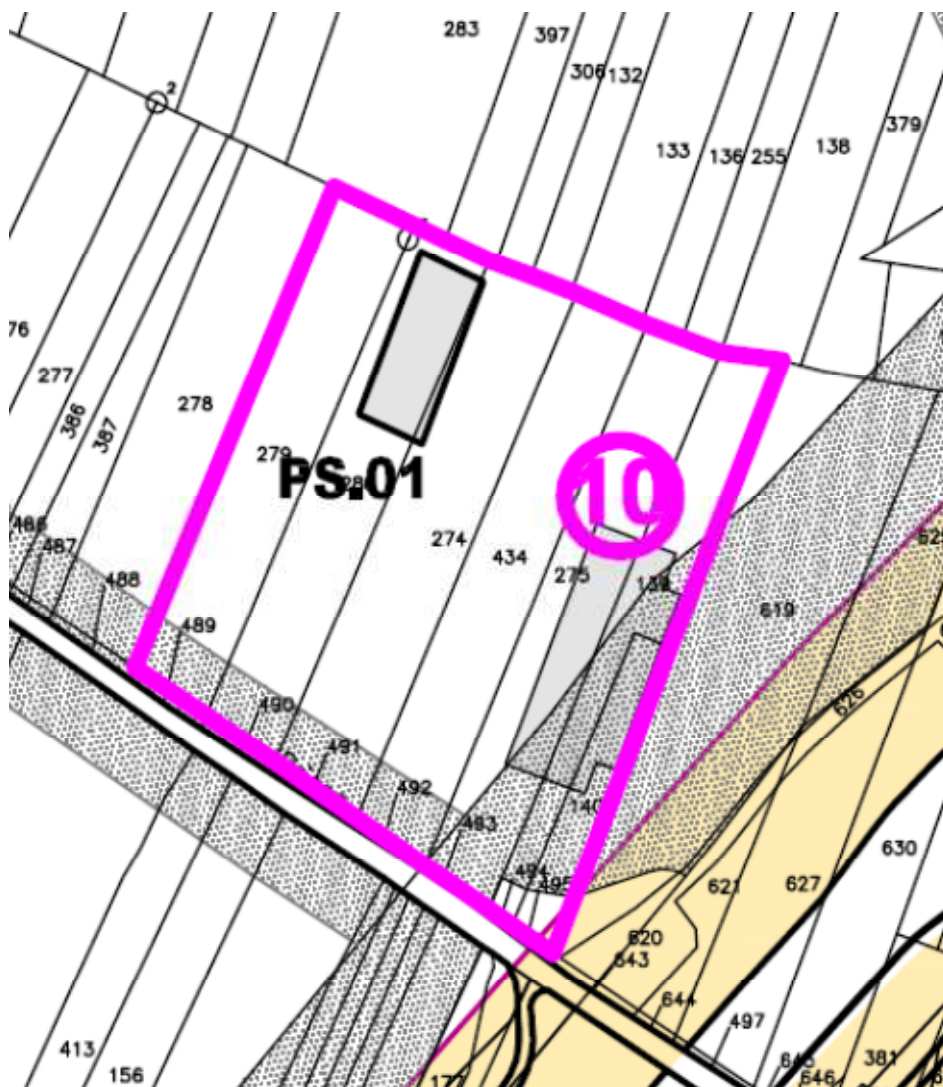
L'area è attualmente sede di un'attività di smaltimento fanghi trattati dei depuratori che vengono miscelati con sfalci erbacei; il risultato è un compost che poi viene venduto a privati. Tale attività è ubicata in area agricola ed è individuata in cartografia con la lettera Y (area produttiva speciale).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

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

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

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

Rispetto alla proposta tecnica di progetto preliminare la superficie in riconoscimento di area produttiva speciale è ridotta da mq. 27.200 a mq. 22.991 complessivi



Proposta di variante 11

**Oggetto:inserimento di area artigianale industriale**  
**Inserimento di area agricola protetta, inserimento di area a verde privato**

Estratto tavola di variante:

**Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale**Localizzazione: Frazione Sant'AntonioIdentificativi catastali: foglio 8 mappali 257-390-258-259-260-465 – parte 228 – parte 57-297-290-364-357 – 291-358-292-359-293-360-294-361-362-494-295-223-224Destinazione vigente: area agricola

**Destinazione in variante:** parte in area artigianale – industriale, parte in area di eventuale futura espansione di area artigianale – industriale e parte in area a verde privato

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

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

**Classificazione acustica:** parte il 3 e parte in 4

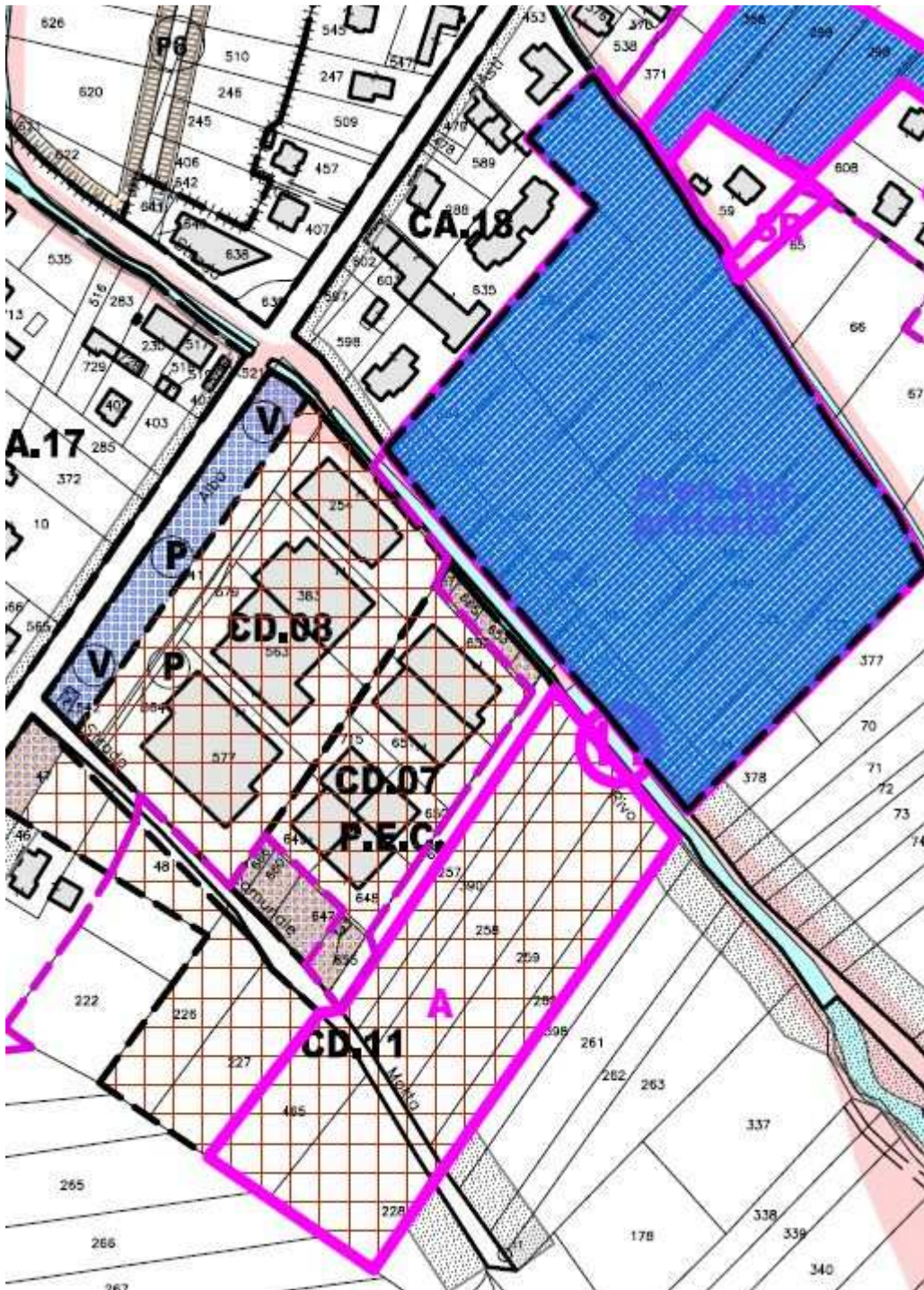
**Descrizione della proposta di variante**

Questa proposta di variante prevede l'ampliamento dell'esistente area artigianale industriale delle aree indicate in cartografia con le sigle CD.07 e CD.11 verso il Fiume Tanaro. L'area in oggetto ha un'estensione di 18.717 mq con un rapporto di copertura fondiario pari al 50% (come l'area CD.11). Come per l'area CD.11 verranno inserite in normativa delle prescrizioni particolari come ad esempio: alla contestuale realizzazione delle opere venga allargata la viabilità comunale esistente (Via Molino) , vengano realizzate a confine con l'area agricola delle barriere antirumore e visive. Contestualmente a tale ampliamento verrà inserita in piano regolatore un'area destinata ad eventuali futuri ampliamenti artigianali commerciali: tale area è locata dall'altra sponda del Rivo scaricatore contigua all'area esistente CD.07 ed a quella di nuova previsione ed avrà un'estensione pari a 23.647 mq. Tra questa nuova area e l'abitato delimitato in cartografia con la sigla CA.18 verrà interposta un'area destinata a verde privato di circa 10.510 mq senza alcuna capacità edificatoria al fine di creare una fascia di inedificabilità che preserva la residenza. L'area di nuovo impianto e l'area di futura espansione sono collegate tra loro da un ponte esistente che attraversa il Rivo.

Per i lotti di terreno interclusi tra la strada comunale Motta ed il Rivo sarà previsto l'obbligo di piano esecutivo convenzionato, invece per i lotti a confine con l'area esistente CD.11 sarà richiesto il permesso di costruire convenzionato.

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

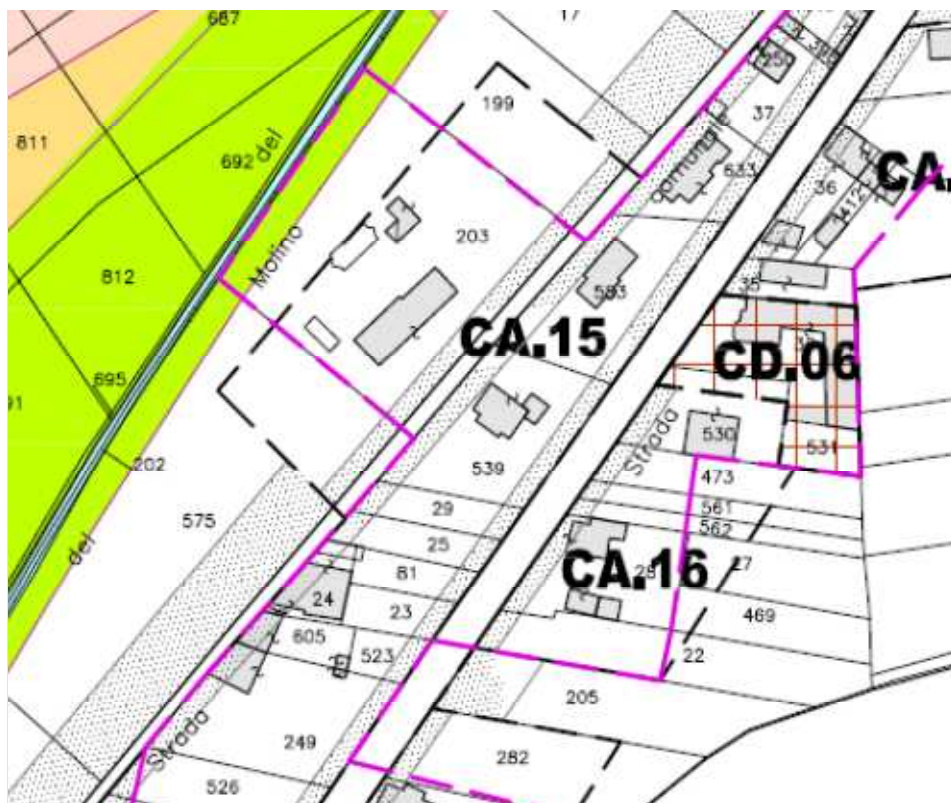
Rispetto alla proposta tecnica di progetto preliminare l'area artigianale in ampliamento non viene ad essere modificata nella sua destinazione ed estensione, l'area in azzurro precedentemente indicata come "area per futuri ampliamenti del centro abitato" viene ad essere denominata "area agricola protetta"



Proposta di variante 12

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

Estratto tavola di variante:

**Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale**Localizzazione: Frazione Sant'AntonioIdentificativi catastali: foglio 8 mappali parte 575 – parte 205Destinazione vigente: area agricola ed area residenzialeDestinazione in variante: area residenziale ed area a verde privatoTipologia opere realizzabili in variante: fabbricati a destinazione residenzialeClassificazione geologica: parte in Classe IIp – Pericolosità geomorfologica bassa. Aree idonee a nuovi insediamenti e parte in Classe IIb - Porzioni pianeggianti del fondovalle nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecniciClassificazione acustica: 3**Descrizione della proposta di variante**

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

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

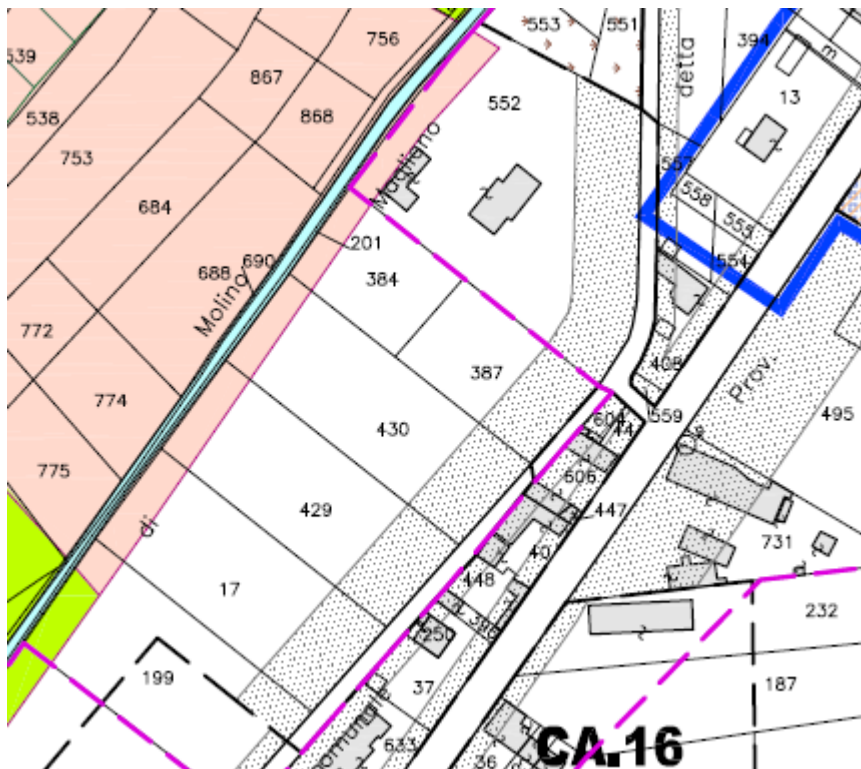
Rispetto alla proposta tecnica di progetto preliminare la proposta di variante non viene ad essere modificata nella sua estensione, la parte in stralcio viene ad essere interclusa nella confinante area agricola



Proposta di variante 13

Oggetto: stralcio di area residenziale

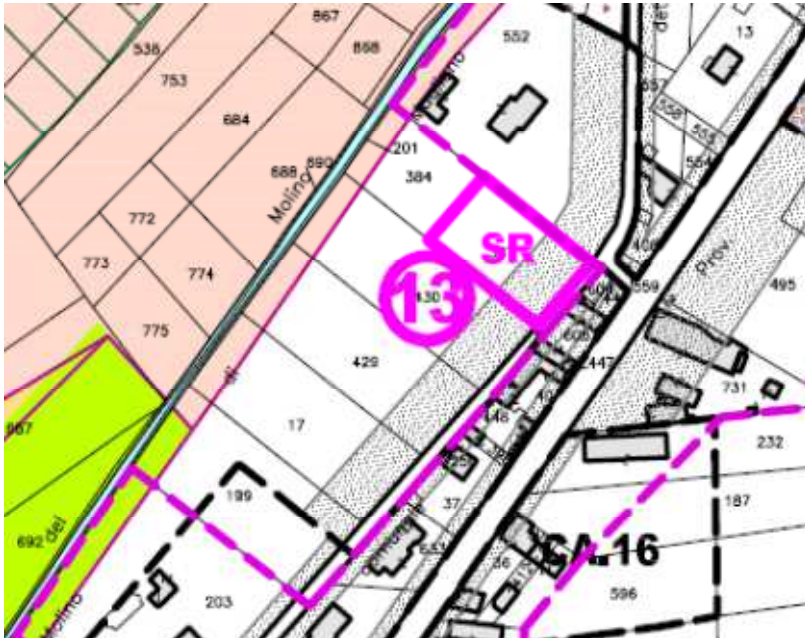
Estratto tavola di variante:

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

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

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

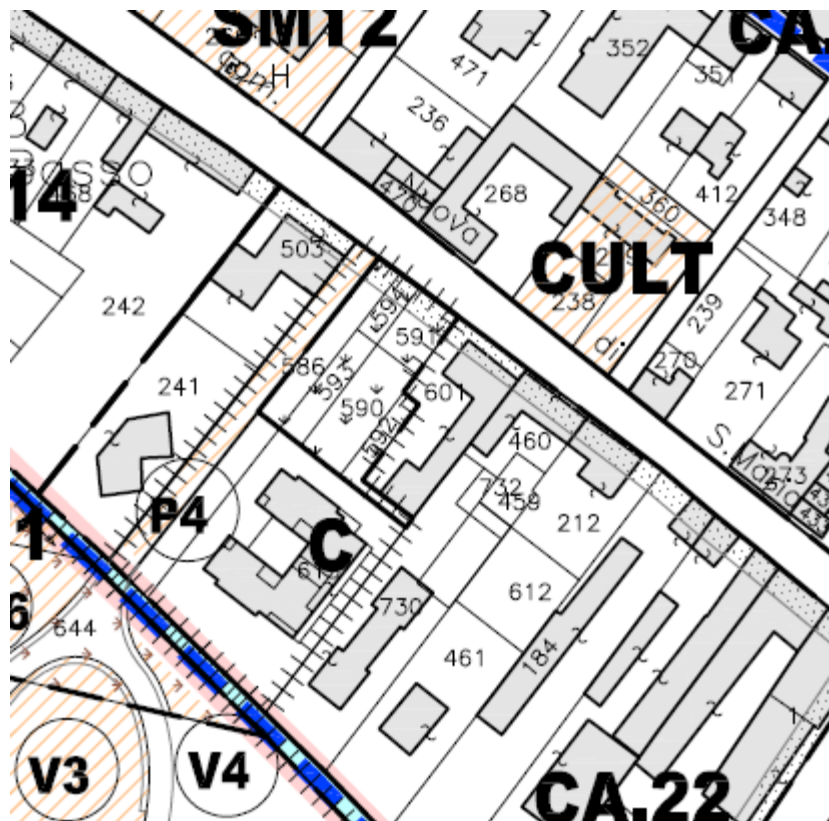
Rispetto alla proposta tecnica di progetto preliminare non vi sono modifiche nella proposta di variante



Proposta di variante 14

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

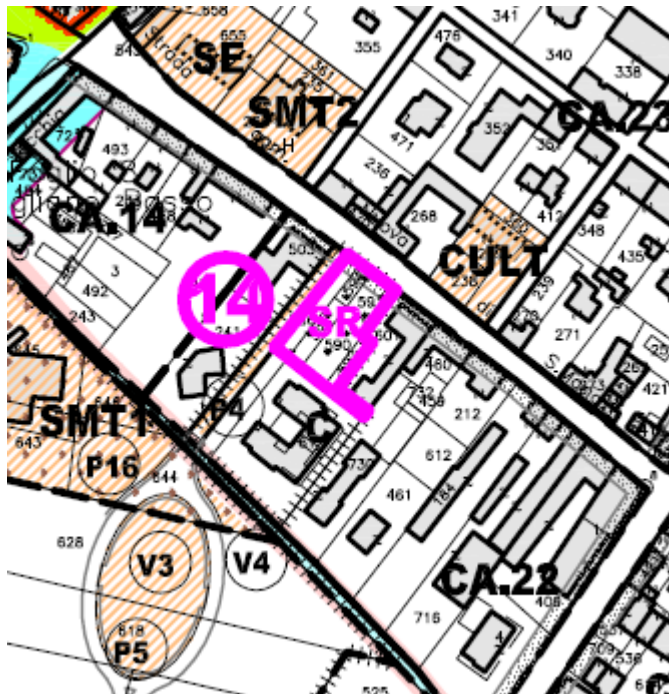
Estratto tavola di variante:

**Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale**Localizzazione: Frazione Sant'AntonioIdentificativi catastali: foglio 8 mappale parte 586 – 590 – 591 – 593 - 594Destinazione vigente: area residenziale convenzionataDestinazione in variante: area a verde privatoClassificazione geologica: Classe II Ap – area edificata di Magliano basso sottostante la confluenza del Rivo di Valle di Magliano con il canale del Molino a pericolosità media per allagamenti dovuti ad acque a bassa energia e battenti.Classificazione acustica: 3**Descrizione della proposta di variante**

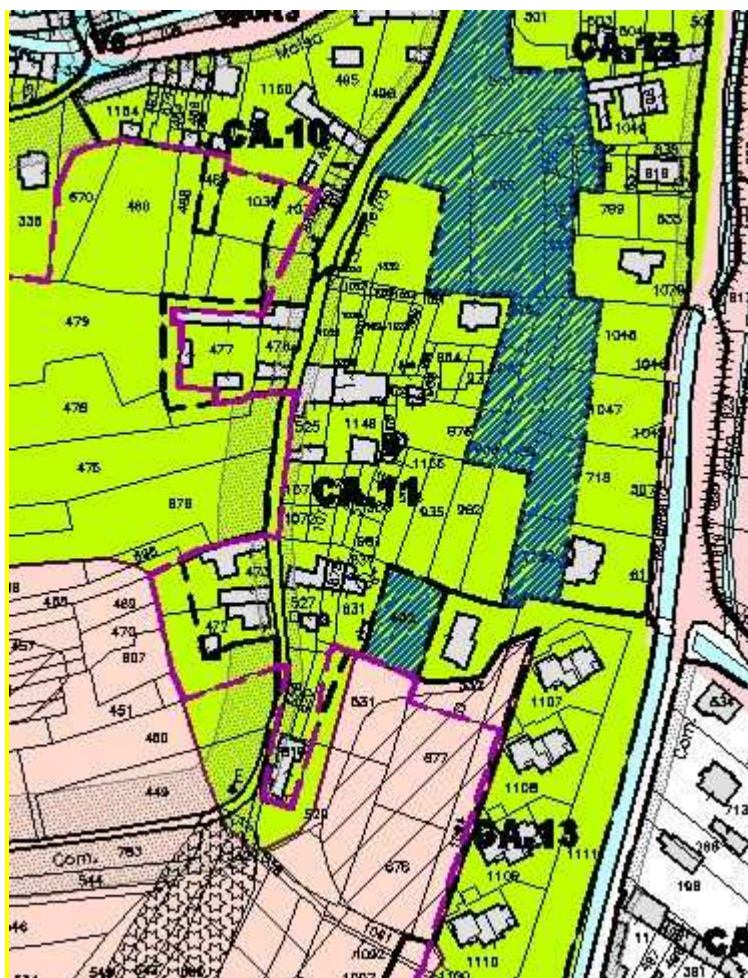
L'area risulta essere interclusa alla perimetrazione del centro abitato indicato in cartografia con la sigla CA. 22. La superficie residenziale in stralcio risulta essere pari a circa 1.224 mq con un indice di edificabilità fondiaria pari a 1 mc/mq. La capacità edificatoria totale esistente è di 1.224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

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

Rispetto alla proposta tecnica di progetto preliminare non vi sono modifiche nella proposta di variante



*Estratto tavola di variante:*

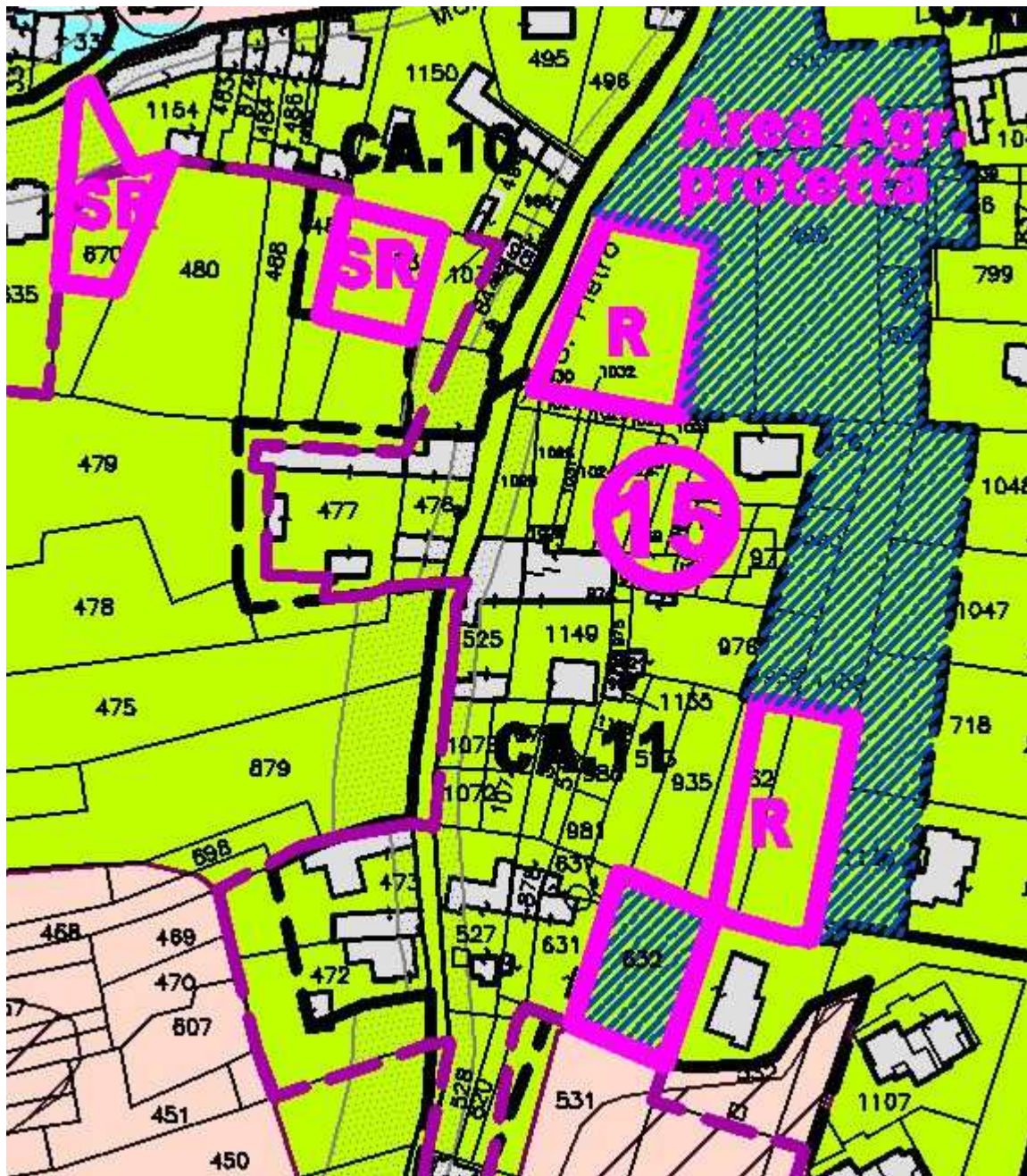


Classificazione acustica: 3

Rispetto alla proposta tecnica di progetto preliminare vien ad essere stralciato dalla perimetrazione di centro abitato CA10 il mappale 1036 del foglio 9 per una superficie di mq.670 e corrispondente volumetria di mc.402 e il mappale 670 per una superficie di mq.807 e corrispondente volumetria di mc.484

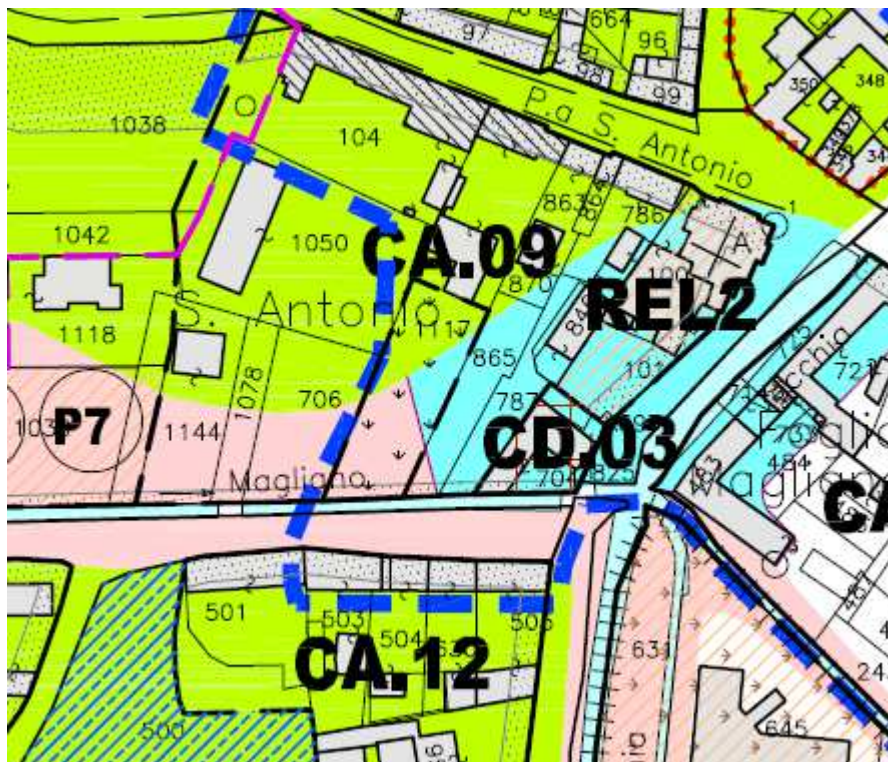
Di seguito viene allegata la tavola di raffronto con il PRGC vigente.

Rispetto alla proposta tecnica di progetto preliminare la superficie in ampliamento di area residenziale è ridotta da mq. 4.045 a mq. 1.501 complessivi a cui vanno detratti i 670mq di stralcio di area CA10



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

Estratto tavola di variante:



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

Localizzazione: Frazione Sant'Antonio

Identificativi catastali: foglio 9 mappale 1117

Destinazione vigente: area residenziale

Destinazione in variante: area a verde privato

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

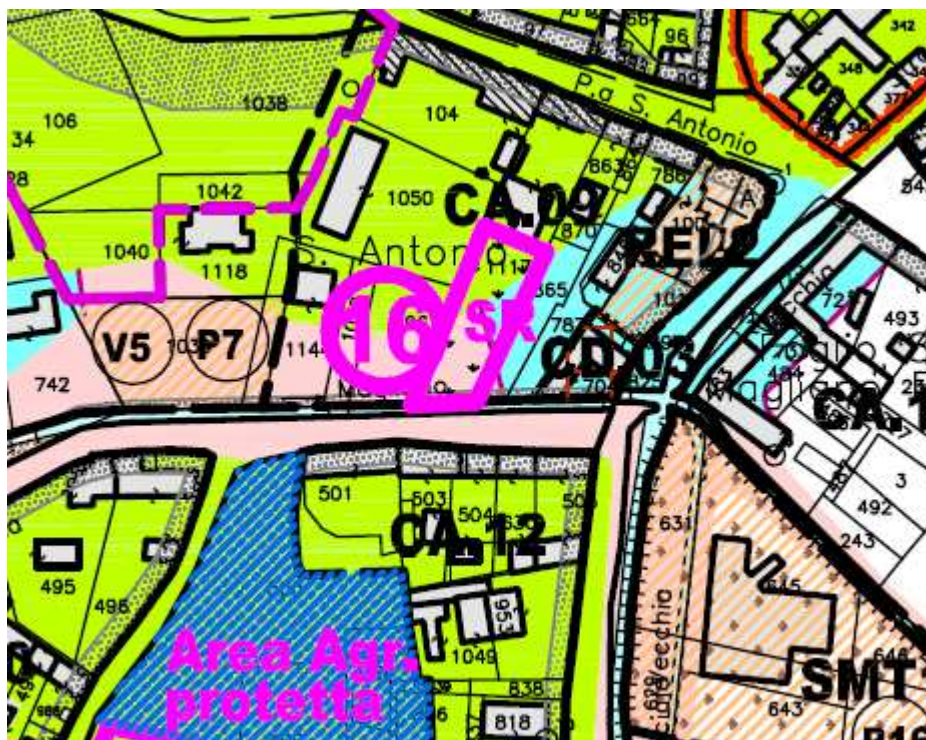
Classificazione acustica: 3

#### Descrizione della proposta di variante

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

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

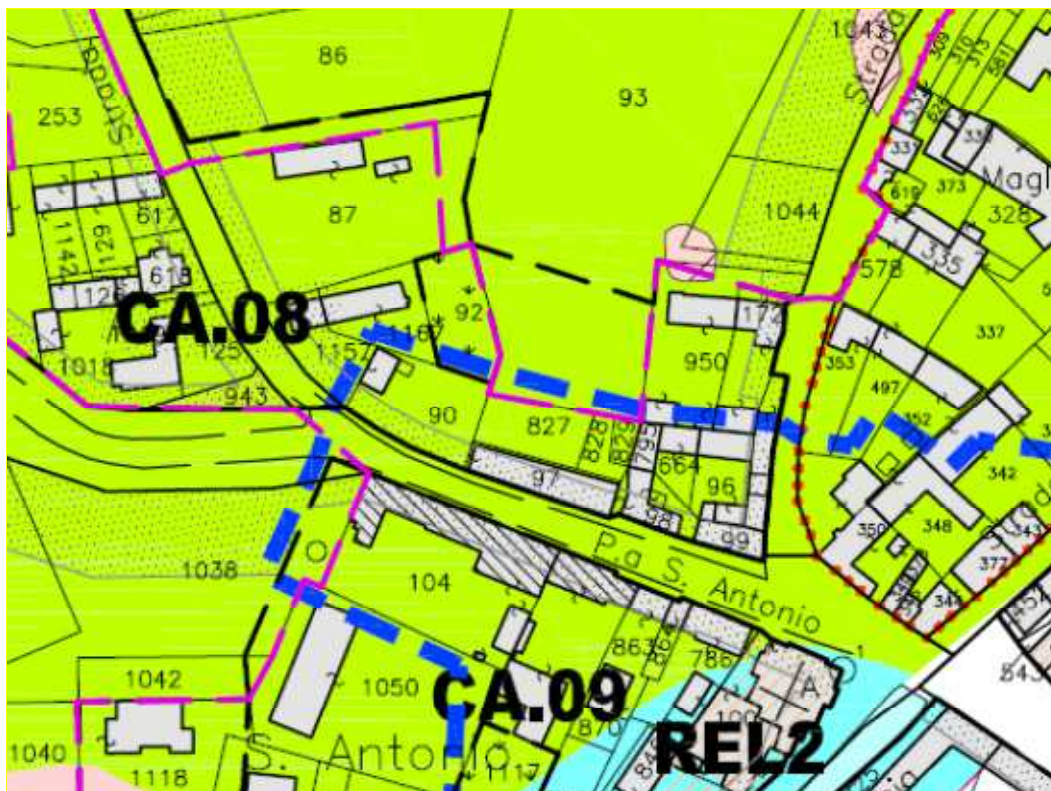
Rispetto alla proposta tecnica di progetto preliminare la proposta di variante non viene modificata



Proposta di variante 17

Oggetto: inserimento di area residenziale ed area a verde privato

Estratto tavola di variante:

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

Localizzazione: Frazione Sant'Antonio

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

Destinazione vigente: area agricola

Destinazione in variante: area residenziale e verde privato

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

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

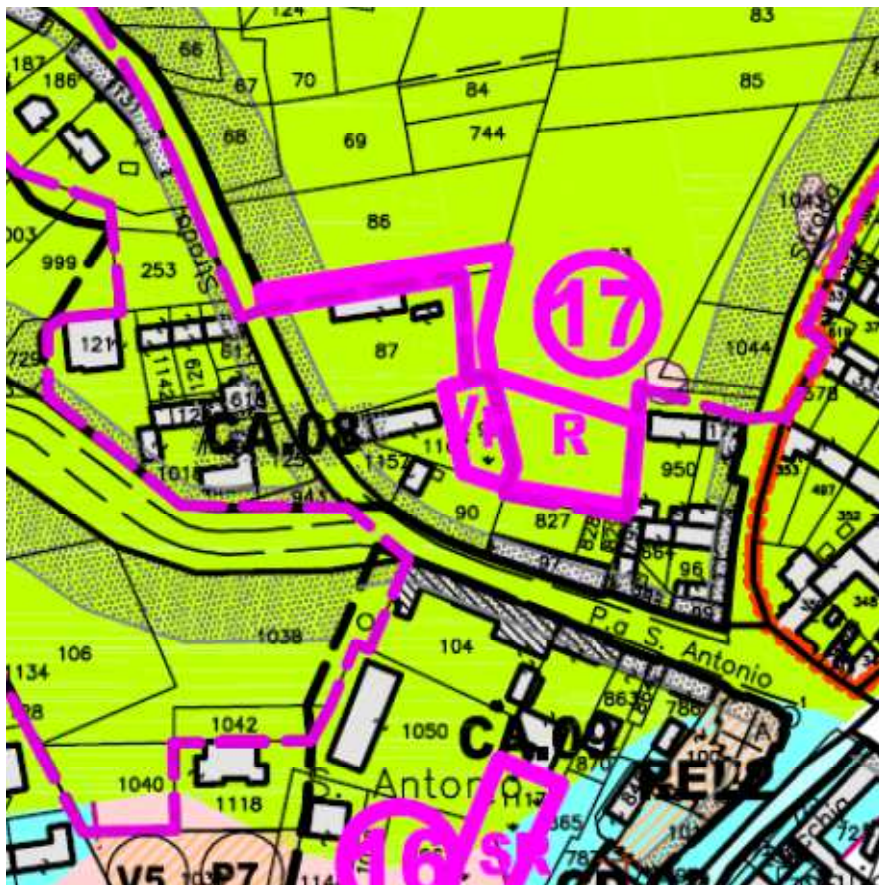
Classificazione acustica: 3

**Descrizione della proposta di variante**

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

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

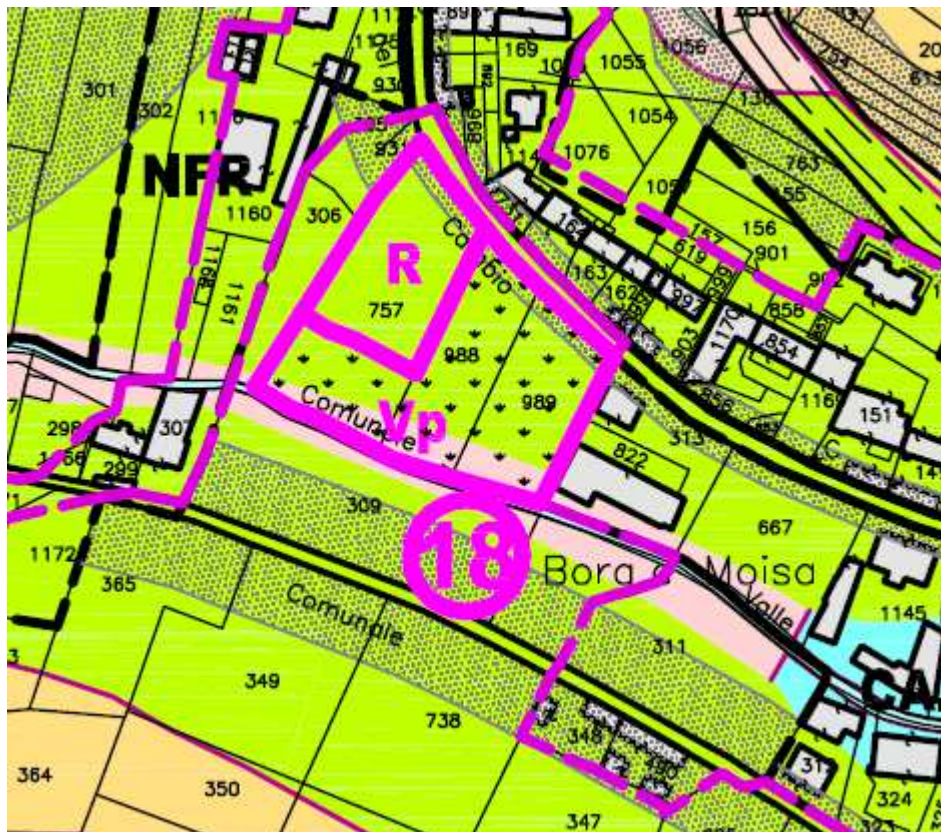
Rispetto alla proposta tecnica di progetto preliminare la superficie in ampliamento di area residenziale è ridotta da mq. 2.372 a mq. 1.622 complessivi



48

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

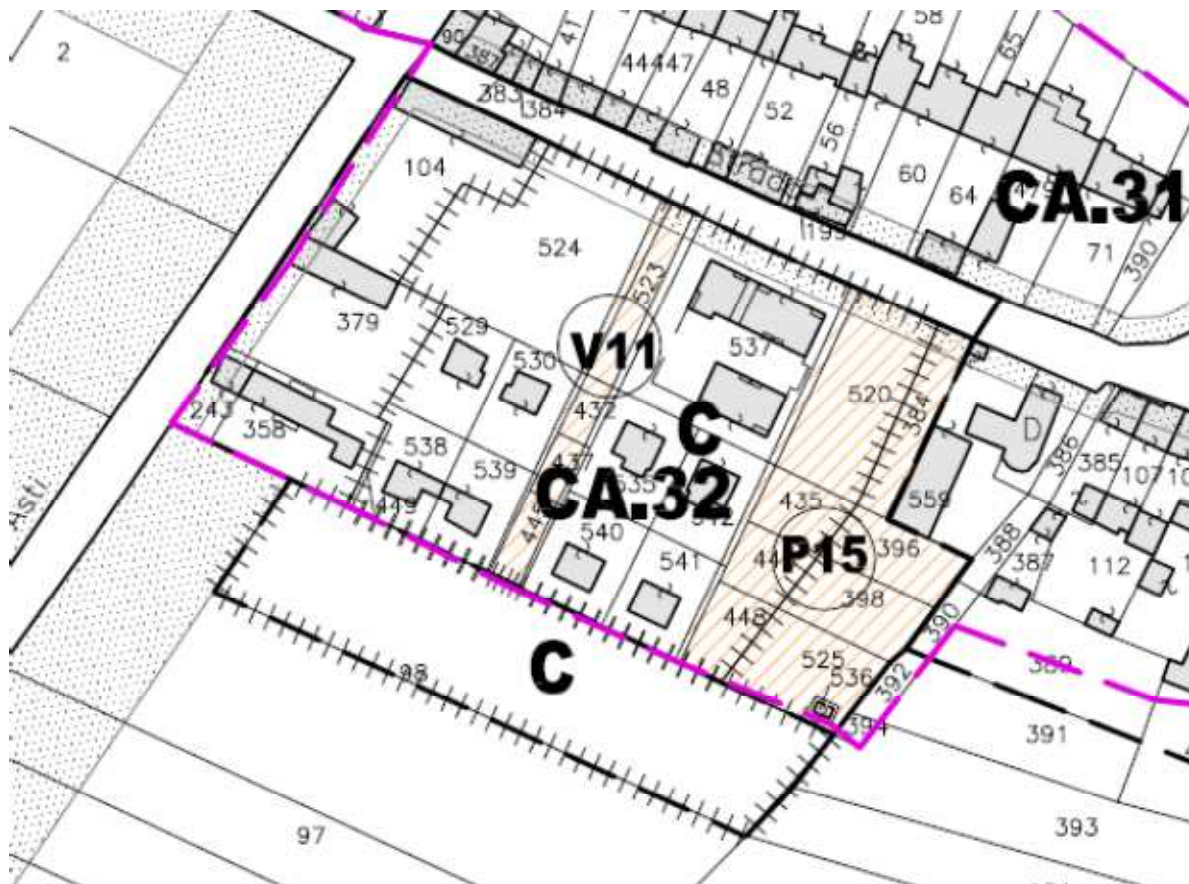
Rispetto alla proposta tecnica di progetto preliminare la superficie in ampliamento di area residenziale è ridotta da mq. 4.211 a mq. 1.793 complessivi



Proposta di variante 19

Oggetto: ampliamento di area residenziale

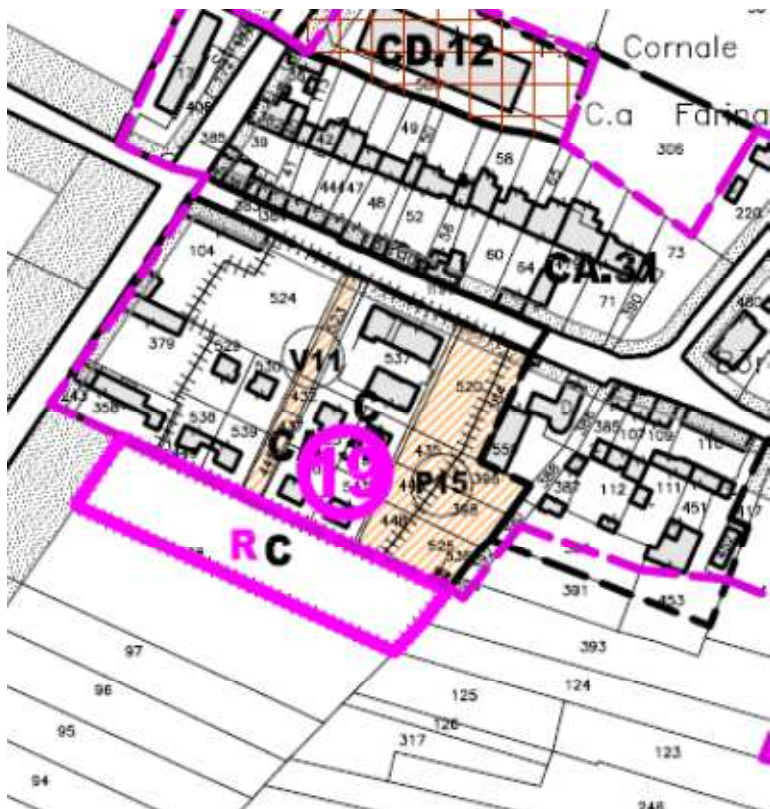
Estratto tavola di variante:

**Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale**Localizzazione: Frazione Cornale – Cascina FarinassoIdentificativi catastali: foglio 4 mappali parte 98Destinazione vigente: area agricolaDestinazione in variante: area residenzialeTipologia opere realizzabili in variante: fabbricati a destinazione residenzialeClassificazione geologica: Classe IIp – Pericolosità geomorfologica bassa. Aree idonee a nuovi insediamenti.Classificazione acustica: 3**Descrizione della proposta di variante**

La proposta di variante comprende l'ampliamento dell'abitato della frazione Cornale verso la frazione Sant' Antonio per una estensione di circa 5.124 mq. L'area è limitrofa alla S.S. 231 e risulta un ampliamento dell'area edificata esistente CA.32 e, da analisi effettuate sul territorio, risulta l'unica possibilità di ampliamento della Frazione Cornale. Per accedere a tale area è previsto l'utilizzo della viabilità interna esistente (vedasi foto D) in modo tale da non creare nuovi accessi alla S.S. 231. Nella planimetria del preliminare sarà inserita la nuova viabilità in proseguo di quella esistente e sarà individuata una zona da destinare ad area a standard in continuità di quella preesistente. L'ampliamento risulta essere pari a circa 4.149 mq con un indice di edificabilità fondiaria pari a 0.8 mc/mq. La capacità edificatoria risulta quindi essere di 3.319 mc circa pari ad un incremento di abitanti teorico di 37. Per tale area sarà previsto il permesso di costruire convenzionato.

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

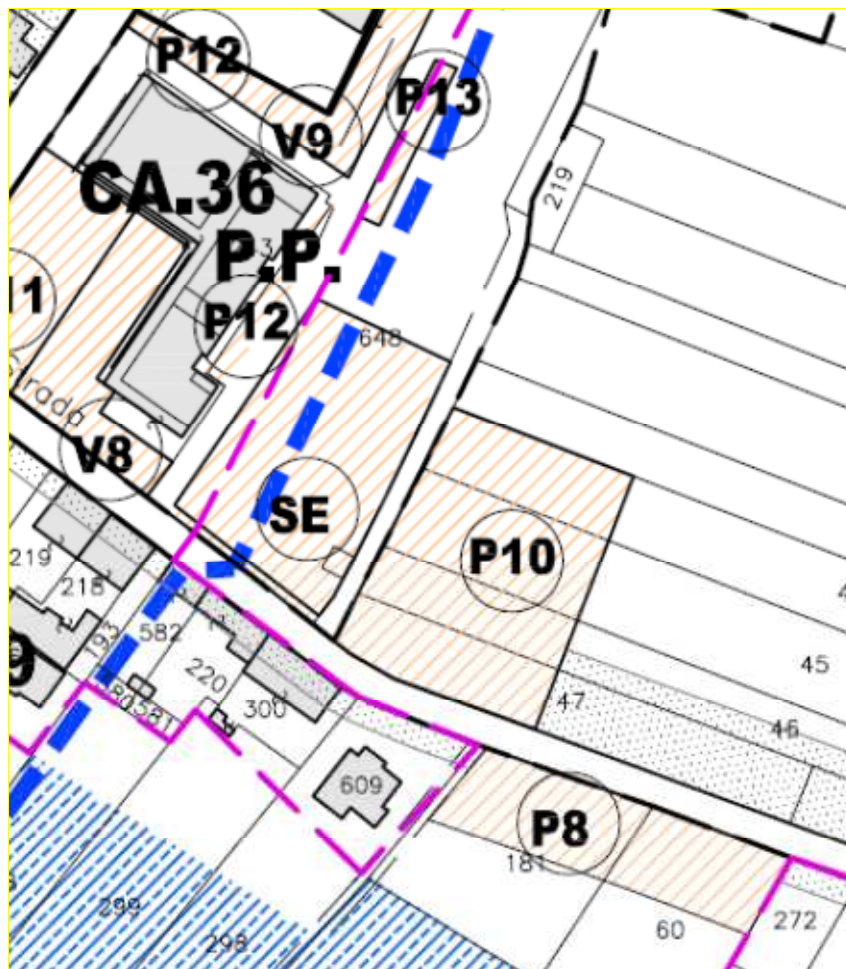
Rispetto alla proposta tecnica di progetto preliminare la proposta di variante non viene ad essere modificata



Proposta di variante 20

Oggetto: inserimento di area a standard

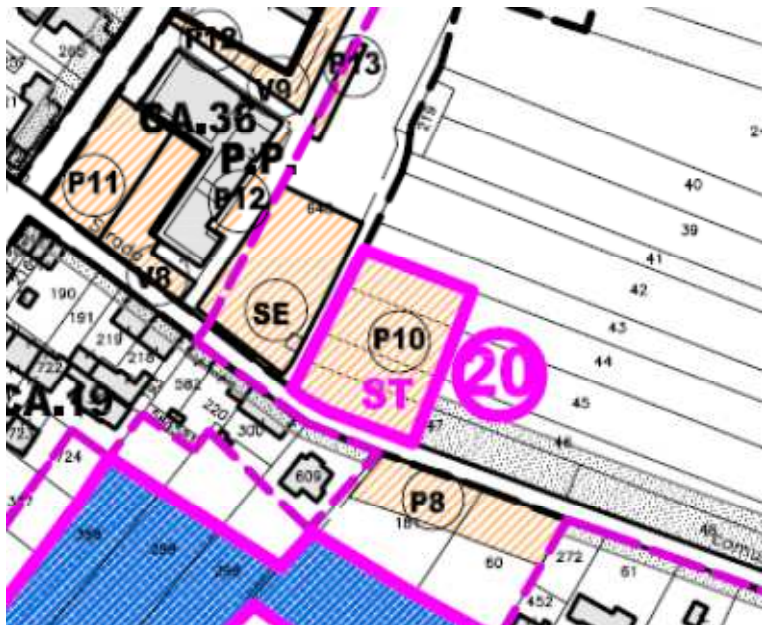
Estratto tavola di variante:

**Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale**Localizzazione: Frazione Sant'AntonioIdentificativi catastali: foglio 8 mappali parte 44 - parte 45 – parte 46 – parte 47Destinazione vigente: area agricolaDestinazione in variante: area a standardTipologia opere realizzabili in variante: fabbricati ad uso magazzino comunale e parcheggioClassificazione geologica: parte in Classe IClassificazione acustica: 3**Descrizione della proposta di variante**

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

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

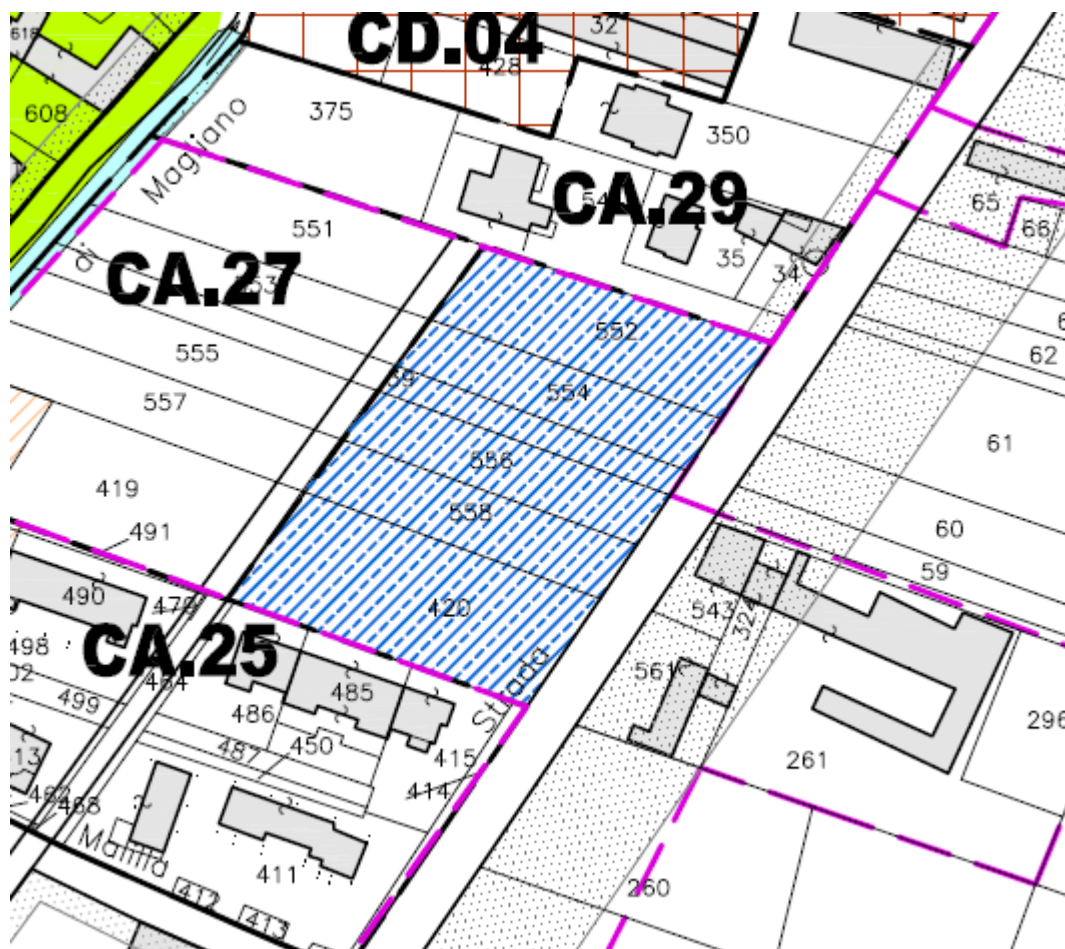
Rispetto alla proposta tecnica di progetto preliminare la proposta di variante non viene ad essere modificata, viene riportata sulla cartografia di PRGC la modifica di destinazione d'uso dell'area a standard a Ovest (insistente su parte del mappale 648) da parcheggio a area Sportiva (modifica adottata con Variante ex.art.17 comma 12 della L.R.56/77 e s.m.i. avvenuta tra la proposta tecnica di progetto preliminare e la stesura del preliminare della variante in oggetto)



Proposta di variante 21

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

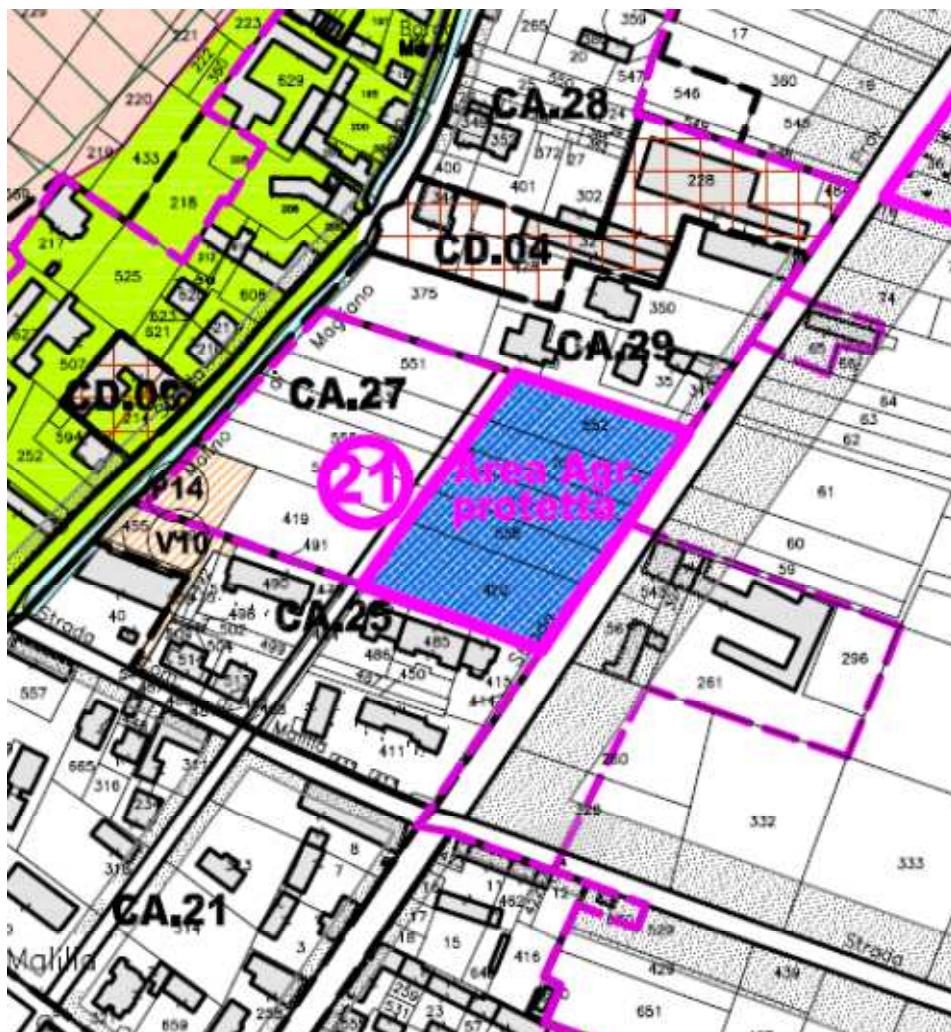
Estratto tavola di variante:

**Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale**Localizzazione: Frazione Sant'Antonio, SS231Identificativi catastali: foglio 5 mappali 420-556-558-39parte-554-552Destinazione vigente: area per futuri ampliamenti del centro abitatoDestinazione in variante: area agricola protettaTipologia opere realizzabili in variante: area agricolaClassificazione geologica: parte in Classe IClassificazione acustica: 3**Descrizione della proposta di variante**

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

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

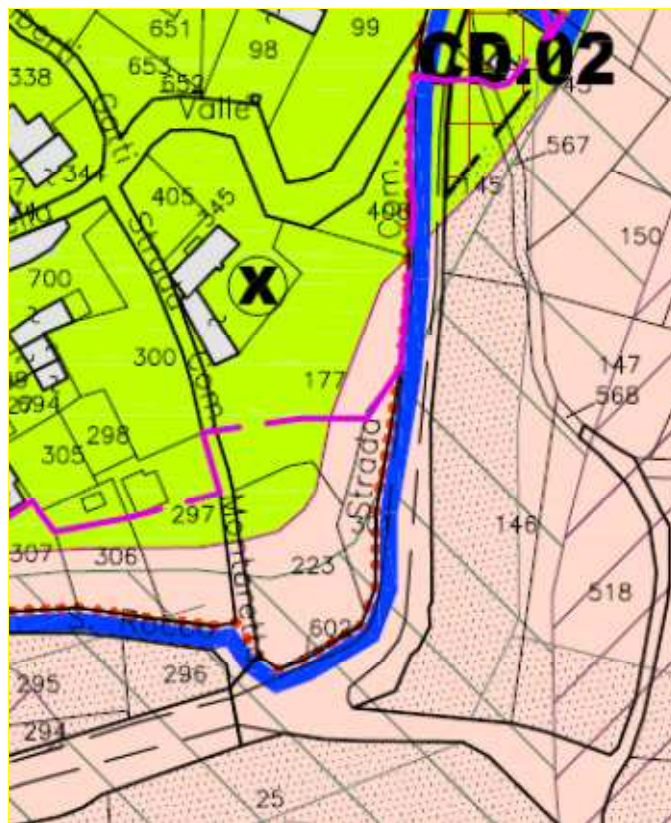
Questa proposta di variante non era inserita nella proposta tecnica di progetto preliminare.



Proposta di variante 22

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

Estratto tavola di variante:

**Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale**Localizzazione: Concentrico, Via CadornaIdentificativi catastali: foglio 12 mappali 405,406,345,177,301,223,602Destinazione vigente: area residenziale di centro storicoDestinazione in variante: area residenziale di centro storicoTipologia opere realizzabili in variante: ristrutturazione del fabbricato per struttura destinata a presidi socio sanitariClassificazione geologica: Classe IIc – Pericolosità geomorfologica bassa o moderata. Aree idonee a nuovi insediamentiClassificazione acustica: 1**Descrizione della proposta di variante**

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

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

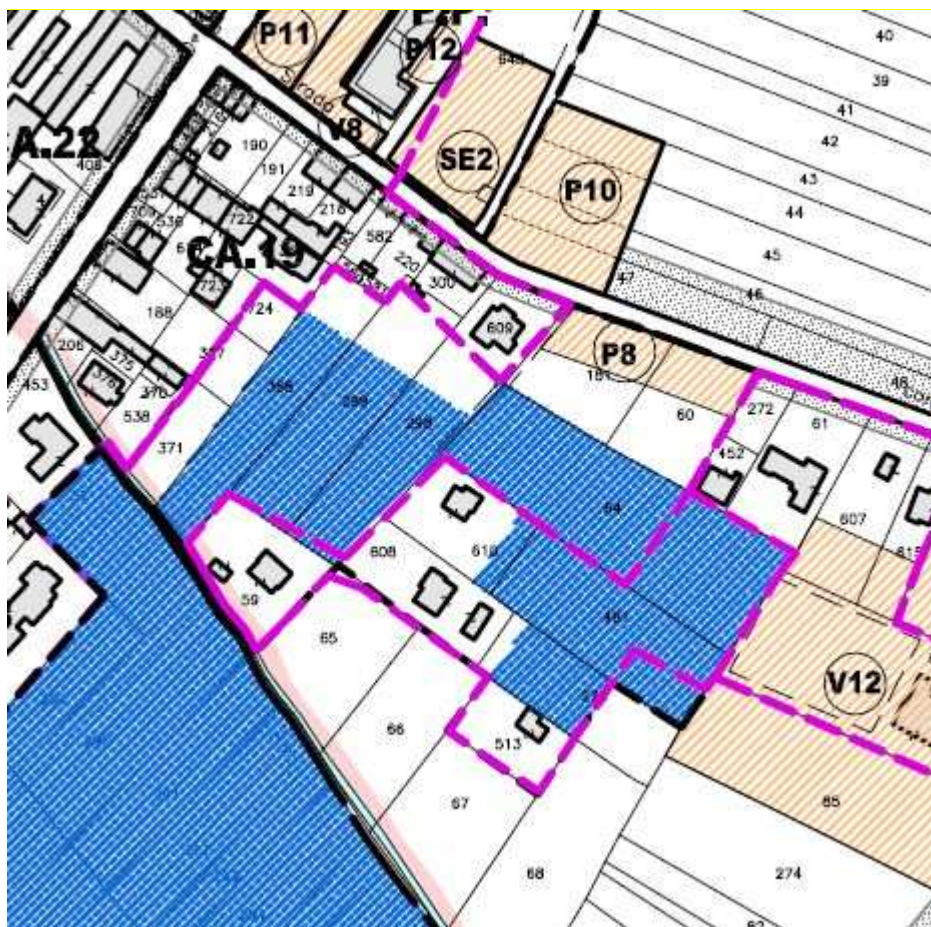
Questa proposta di variante non era inserita nella proposta tecnica di progetto preliminare.



Proposta di variante 23

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

Estratto tavola di variante:

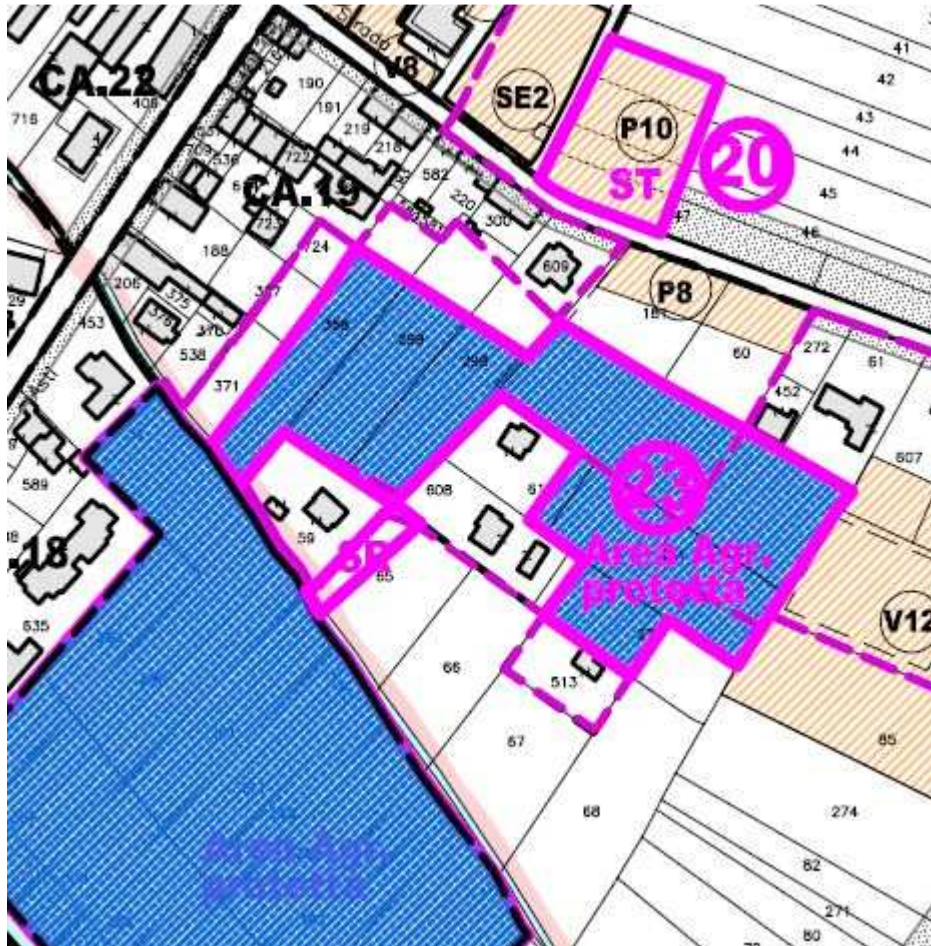
**Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale**Localizzazione: Frazione Sant'Antonio, Strada Comunale BriccoIdentificativi catastali: foglio 6 mappali 166-299-298-64-481-278Destinazione vigente: area per futuri ampliamenti del centro abitatoDestinazione in variante: area agricola protettaTipologia opere realizzabili in variante: area agricolaClassificazione geologica: parte in Classe IClassificazione acustica: 3**Descrizione della proposta di variante**

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

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

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

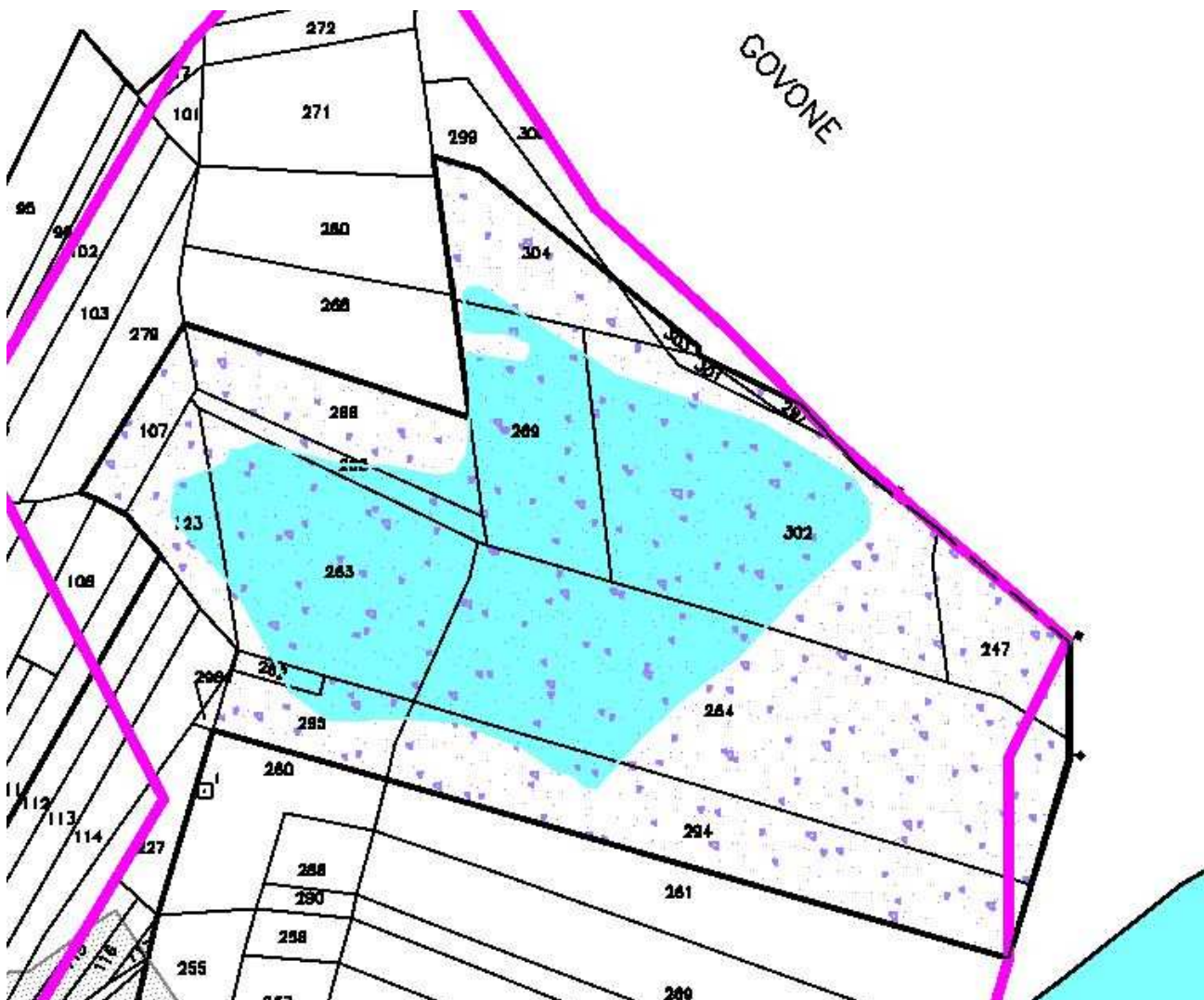
Questa proposta di variante non era inserita nella proposta tecnica di progetto preliminare.



Proposta di variante 24

Oggetto: inserimento di area a compensazione ecologica

Estratto tavola di variante:

**Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale**Localizzazione: Fiume Tanaro, Oasi dei CanapaliIdentificativi catastali: foglio 3 mappali

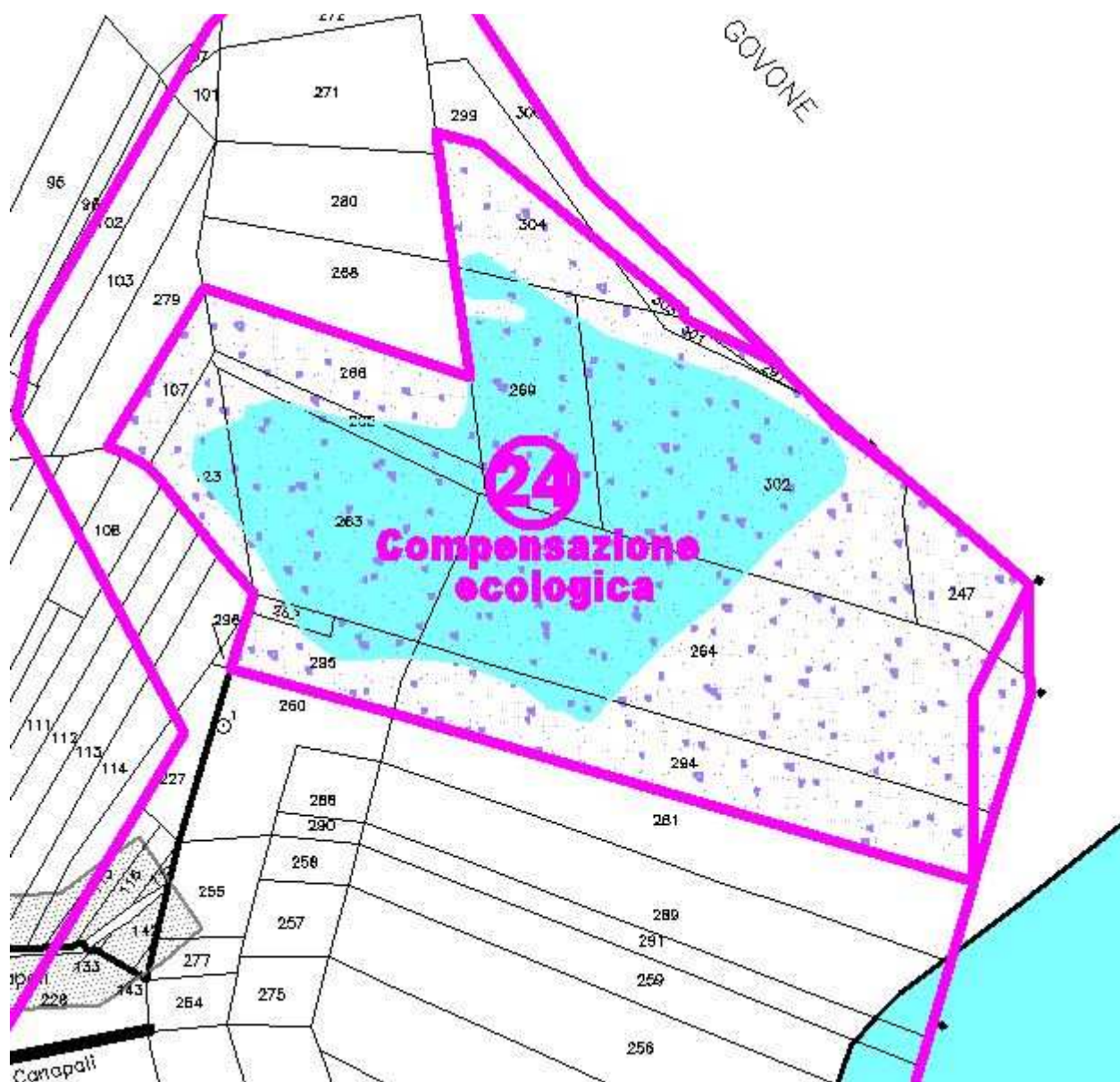
294,264,247,302,161,254,159,156,153,150,3378,380,374,303,302,269,304,263,265,266,107,123,262,295

Destinazione vigente: area a disposizione per cavaDestinazione in variante: area a compensazione ecologicaTipologia opere realizzabili in variante: opere di compensazione ecologicaClassificazione geologica: parte in Classe IIIA-PClassificazione acustica: 1**Descrizione della proposta di variante**

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

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

Questa proposta di variante non era inserita nella proposta tecnica di progetto preliminare.



Proposta di variante 25

Oggetto: inserimento di area a compensazione ecologica

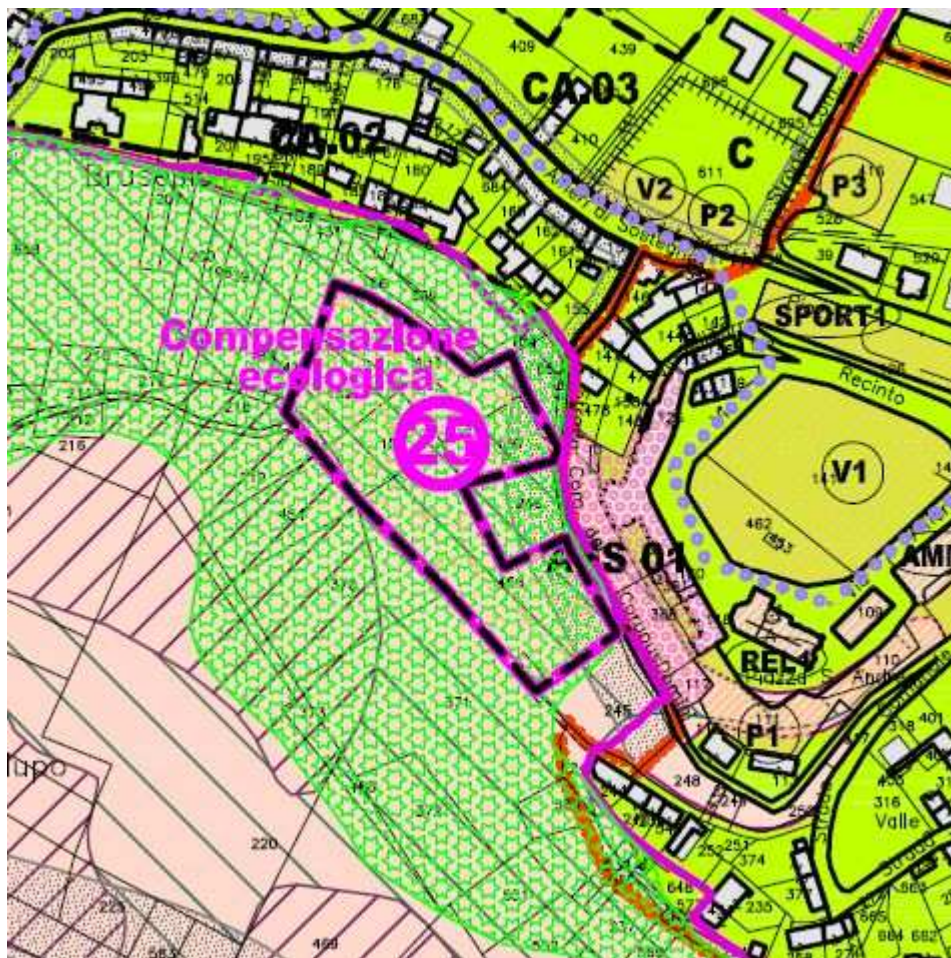
Estratto tavola di variante:

**Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale**Localizzazione: Capoluogo, area boscata sottostante il concentricoIdentificativi catastali: foglio 12 mappali 150,151,152,153,456Destinazione vigente: area agricola boscataDestinazione in variante: area a compensazione ecologicaTipologia opere realizzabili in variante: opere di compensazione ecologicaClassificazione geologica: parte in Classe IIIA-PClassificazione acustica: 2**Descrizione della proposta di variante**

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

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

Questa proposta di variante non era inserita nella proposta tecnica di progetto preliminare.



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

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

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

- inserimento del tracciato delle linee di alta tensione;
- modifica della denominazione di alcune aree a standard al fine di aggiornarle con la situazione attuale;
- modifica della perimetrazione dell'area di centro abitato indicata in cartografia con la sigla CA.01.

## 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

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

Dalla tabella riportata di seguito per ogni proposta di variante è indicata la previsione di consumo di suolo espressa in mq per un totale di circa 18.367.

Tale verifica è stata effettuata considerando che le proposte di variante n.15,21,23,24 modificano l'area per futuri ampliamenti del centro abitato in area agricola protetta. Tale proposte pertanto comportano una diminuzione di consumo di suolo come visibile dalla tabella sottostante.

il consumo di suolo della presente variante può essere così riassunto:

- proposte di variante che comportano un aumento di consumo di suolo: mq. 58.079

- proposte di variante che comportano una riduzione di consumo di suolo: mq. 8.251
- proposte di variante che aree per futuri ampliamenti del CA: mq. 32.268

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

$$17.099 < 30.300$$

Num. Della proposta di variante	Breve descrizione	mq
1	Inserimento area residenziale	1583
	Inserimento area residenziale	1339
2	Inserimento area residenziale	1224
	Inserimento area residenziale	1445
3	Inserimento area residenziale	1409
4	Inserimento area residenziale	1830
5	Inserimento area residenziale	1653
6	Inserimento area residenziale	1360
7	Inserimento area residenziale	1207
	Inserimento area residenziale	876
	stralcio area residenziale	-1747
8	Inserimento area residenziale	1501
9	inserimento area turistico ricettiva	12235
	inserimento area a verde privato	0
10	perimetrazione area produttiva speciale	0
11	inserimento area artigianale	18717
	inserimento area a verde privato	0
12	inserimento area residenziale	1268
	cambio dest. Urbanistica da residenziale a verde privato	-1224
13	Stralcio area residenziale	-1695
14	cambio dest. Urbanistica da residenziale a verde privato	-1224
15	Inserimento area residenziale	1460
	Inserimento area residenziale	1408
	Stralcio area residenziale	-1404
	stralcio area per futuri ampliamenti	-12560
16	cambio dest. Urbanistica da residenziale a verde privato	-884
17	Inserimento area residenziale	1622
18	Inserimento area residenziale	1793
19	Inserimento area residenziale	4149
20	Inserimento area a standard	3000
21	stralcio area per futuri ampliamenti	-6974
22	modifica destinazione uso fabbricato	0
23	stralcio di area residenziale	-534
	stralcio area per futuri ampliamenti	-15734
	<b>TOTALE CONSUMO DI SUOLO (MQ)</b>	<b>17099</b>



## ELABORATI PROGETTUALI

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

- Norme tecniche di attuazione datate dicembre 2018
- Tav. raffronto – Assetto generale in scala 1:5000 datata dicembre 2018
- Tav. 1 – Assetto generale in scala 1:25.000 datata dicembre 2018
- Tav. 2 – Assetto generale in scala 1:5.000 datata dicembre 2018
- Tav. 3 – Zona collinare in scala 1:2.000 datata dicembre 2018
- Tav. 4 – Zona pianeggiante in scala 1:2.000 datata dicembre 2018
- Tav. 6 – Vincoli in scala 1:5.000 datata dicembre 2018
- Tav. 7 – Previsioni di Piano Regolatore in rapporto al PPR
- Rapporto ambientale datato dicembre 2018
- Analisi di compatibilità con il PPR datato dicembre 2018

E geologici:

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