

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: ANALISI DI
COMPATIBILITA' CON IL PIANO
PAESAGGISTICO REGIONALE

DATA FEBBRAIO 2019

IL SINDACO

IL RESPONSABILE
DEL PROCEDIMENTO

IL PROGETTISTA

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

Nel presente allegato viene analizzata la compatibilità di ogni singola proposta di variante alle prescrizioni e alle direttive del P.P.R.

In coerenza con i disposti dell'articolo 14, comma 1, punto 3 lettera 0a) della l.r. 56/1977, all'interno della Relazione illustrativa dello strumento urbanistico uno specifico capitolo corredato da tavole o cartogrammi illustra il rapporto tra le previsioni del Ppr e della variante al Prg.

In tale capitolo viene descritto come le finalità della variante dello strumento urbanistico siano coerenti con gli obiettivi del Ppr e in che modo siano rispettati i contenuti presenti nei diversi elaborati del Piano paesaggistico (Schede degli ambiti di paesaggio, Norme di attuazione comprensive dell'allegato B, Schede del Catalogo dei beni paesaggistici, Tavole); vi sarà inoltre inserita una tabella sulla base dello schema di seguito riportato finalizzata a illustrare e a chiarire il riscontro del rispetto e dell'attuazione delle norme del Ppr da parte della variante.

ANALISI DI COMPATIBILITA' DELLE PROPOSTE DI VARIANTE

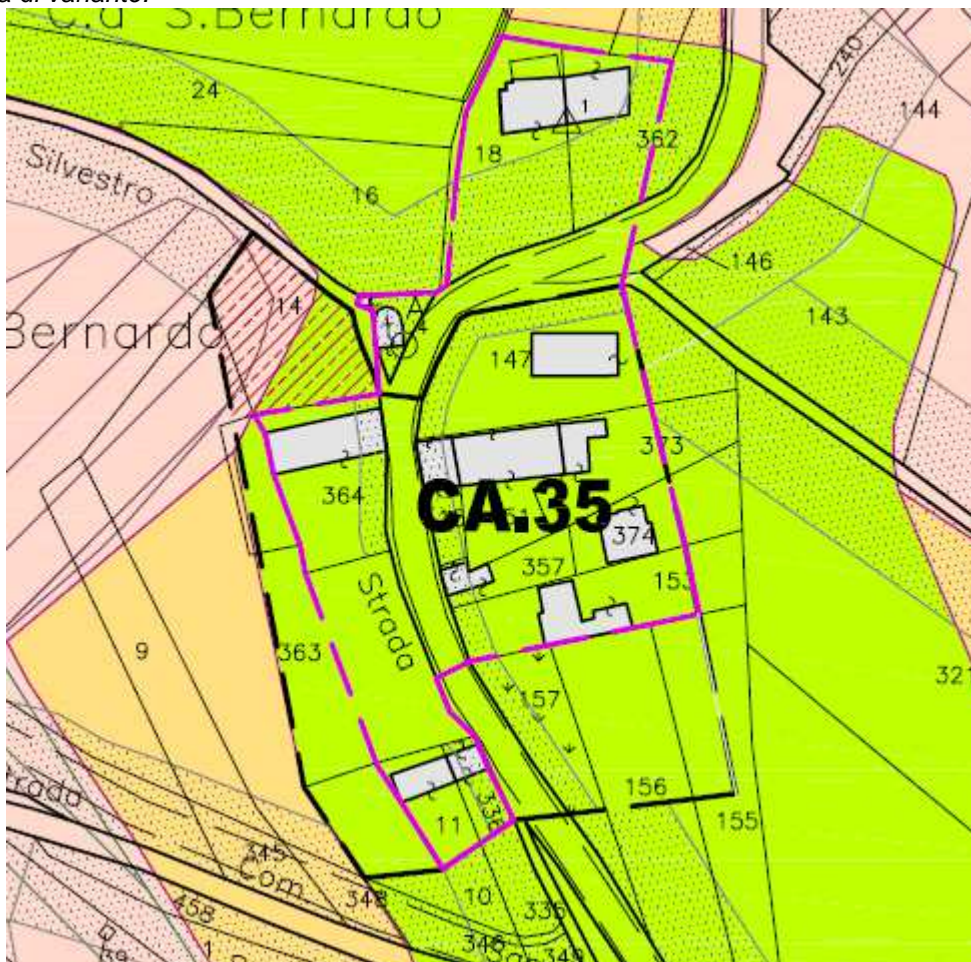
Di seguito vengono elencate le proposte di variante al Piano Regolatore.

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.

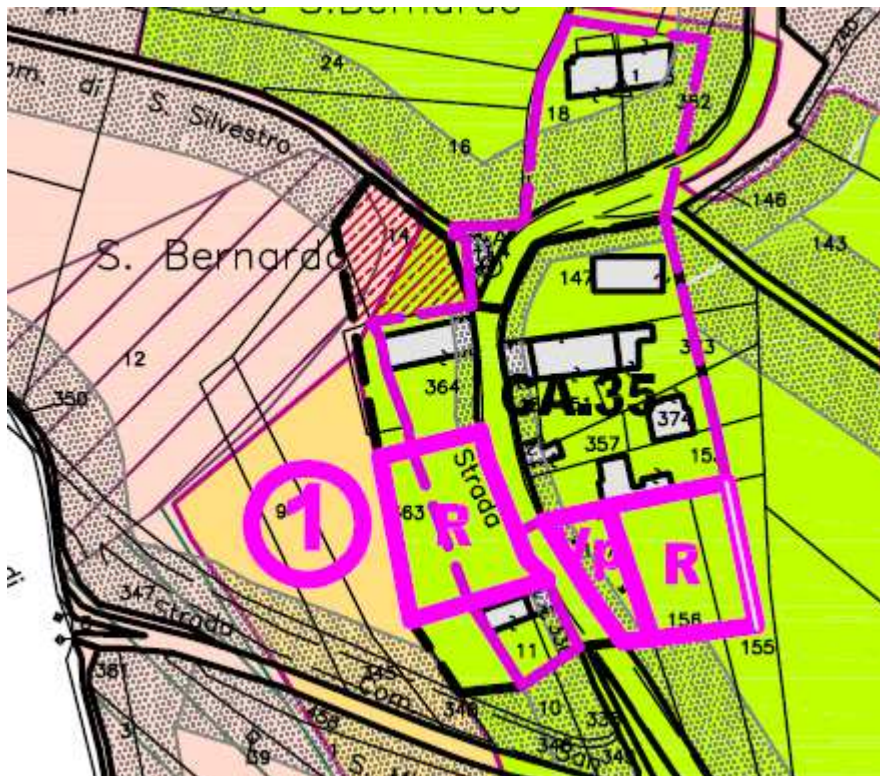
Classificazione acustica: 3

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





Estratto della tavola P4 del piano paesaggistico regionale



Estratto della tavola P2 del piano paesaggistico regionale.

Nelle tavole P3, P5 e P6 non vi sono segnalati elementi riguardanti l'area in oggetto

Articolo 30. Belvedere, bellezze panoramiche, siti di valore scenico ed estetico

Nella Tav. P4 sono rappresentati:- percorsi panoramici (tema lineare);

Direttive*comma 3*

In relazione ai siti e ai contesti di cui al comma 1, i piani locali, fatte salve le previsioni dell'articolo 2, comma 6 delle presenti norme e degli articoli 140, comma 2, 141 bis, 152 e 153 del Codice, provvedono a:

a. (...)

b. definire criteri e modalità realizzative per aree di sosta attrezzate, segnaletica turistica, barriere e limitatori di traffico, al fine di migliorarne la fruibilità visiva e limitarne l'impatto;

c. definire le misure più opportune per favorire la rimozione o la mitigazione dei fattori di criticità e per assicurare la conservazione e la valorizzazione dei belvedere e delle bellezze panoramiche;

d. definire le misure di attenzione da osservarsi nella progettazione e costruzione di edifici, attrezzature, impianti e infrastrutture e nella manutenzione della vegetazione d'alto fusto o arbustiva, in riferimento:

i. al controllo dell'altezza e della sagoma degli edifici, degli impianti e della vegetazione, e di ogni altro elemento interferente con le visuali, con particolare attenzione alle strade di crinale e di costa;

l.

II. alla conservazione e valorizzazione degli assi prospettici e degli scorci panoramici lungo i tracciati stradali di interesse storico documentario o paesaggistico-ambientale, evitando la formazione di barriere e gli effetti di discontinuità che possono essere determinati da un non corretto inserimento paesaggistico di elementi e manufatti quali rotatorie, sovrappassi, mancati allineamenti, cartellonistica pubblicitaria, nonché assicurando la continuità degli elementi che costituiscono quinte visive di sottolineatura delle assialità prospettiche con i fulcri visivi (costituiti anche dalle alberature o dalle cortine edilizie), anche tramite regolamentazione unitaria dei fronti e dell'arredo urbano.

Non pertinente per l'area in oggetto

Non risultano criticità nel tratto di strada panoramica in oggetto, la parte di costruzione prevista a monte risulta essere compatibile con le prescrizioni, la parte a valle non chiude del tutto la panoramica del tratto stradale

la scheda di zona prevede tipologie costruttive tipiche dell'intorno, pertanto non sono possibili innesti di costruzioni non consone con il contesto. L'altezza della scheda di zona risulta essere pari a 7.5mt. pari a quella dei fabbricati limitrofi la costruzione di valle risulta partire da piano strada, quindi viene ad essere interrotto lo scorcio panoramico

la costruzione della parte a monte risulta essere compatibile con la direttiva, la parte a valle risulta essere in contrasto per quanto riguarda la cortina edilizia

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 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;
- 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;

l'area risulta essere perimetrale rispetto ad un gruppo di costruzioni realizzate comunque sulla base di cascine per la conduzione agricola del luogo. Sebbene perimetrale risulta essere integrabile nel contesto

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

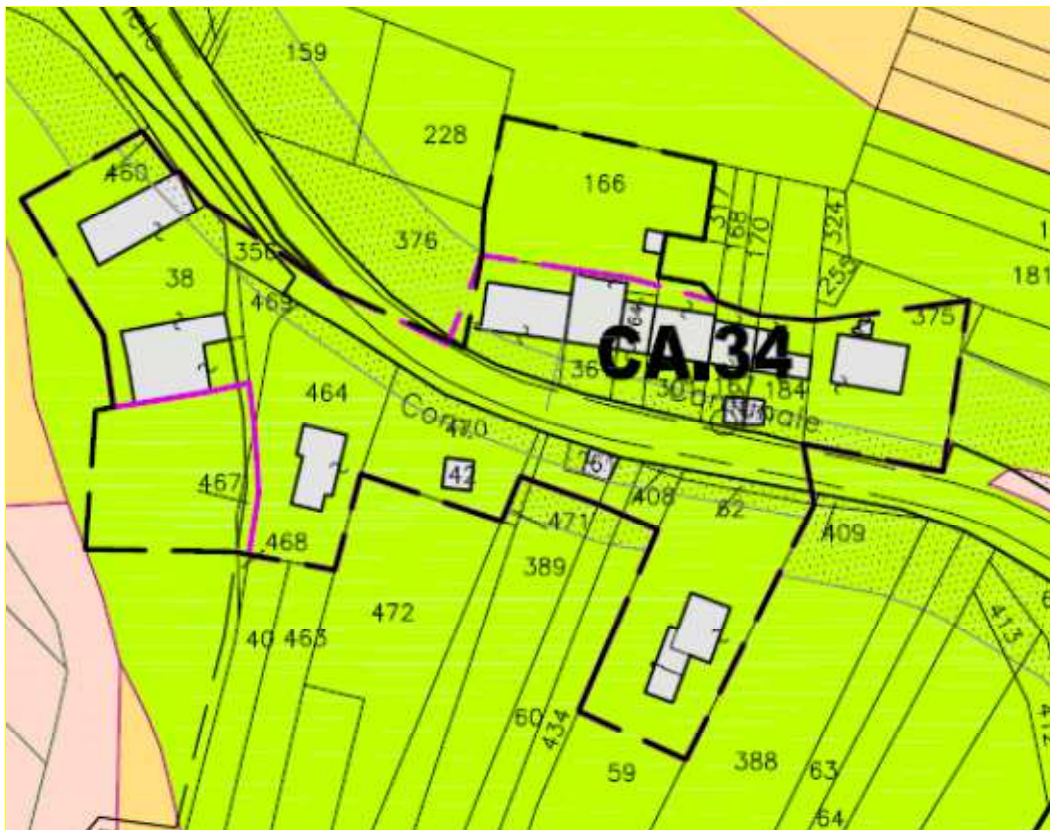
La scheda di zona prevede una tipologia edilizia coerente con il contesto circostante

d. siano favoriti gli interventi di riconversione verso utilizzi agricoli di aree ed edifici con diversa destinazione d'uso.	Non pertinente
--	-----------------------

Proposta di variante 2

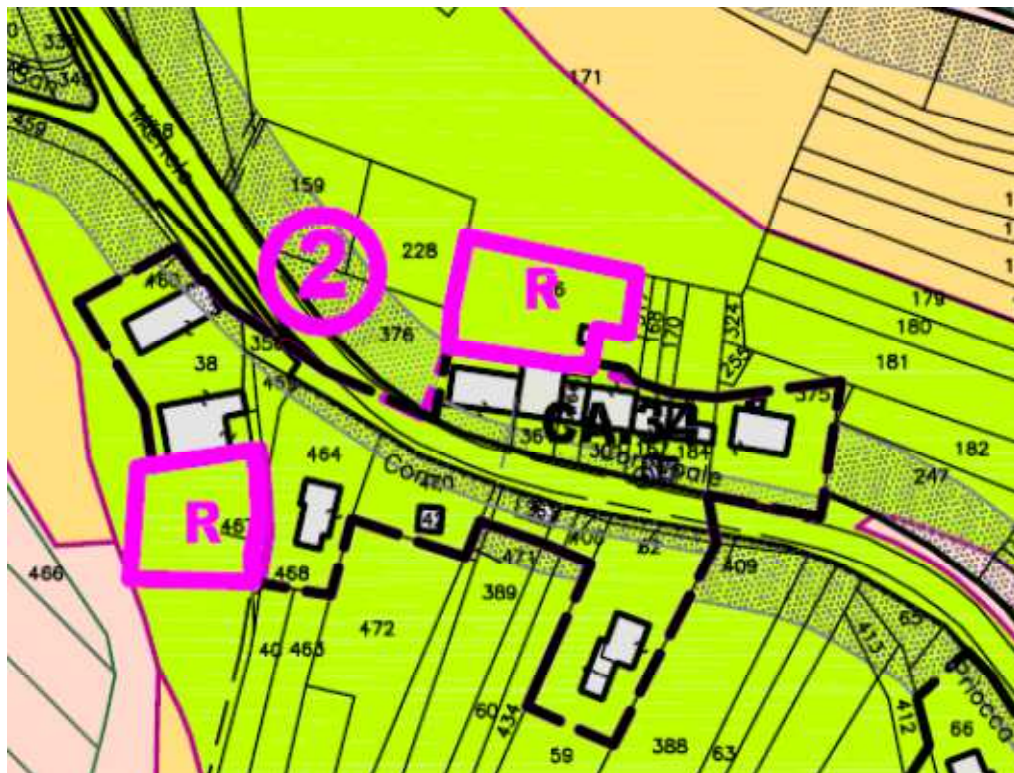
Oggetto: inserimento di area residenziale

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





Estratto della tavola P4 del piano paesaggistico regionale



Estratto della tavola P2 del piano paesaggistico regionale.

Nelle tavole P3, P5 e P6 non vi sono segnalati elementi riguardanti l'area in oggetto

Articolo 30. Belvedere, bellezze panoramiche, siti di valore scenico ed estetico

Nella Tav. P4 sono rappresentati:- percorsi panoramici (tema lineare);

Direttive

comma 3

In relazione ai siti e ai contesti di cui al comma 1, i piani locali, fatte salve le previsioni dell'articolo 2, comma 6 delle presenti norme e degli articoli 140, comma 2, 141 bis, 152 e 153 del Codice,

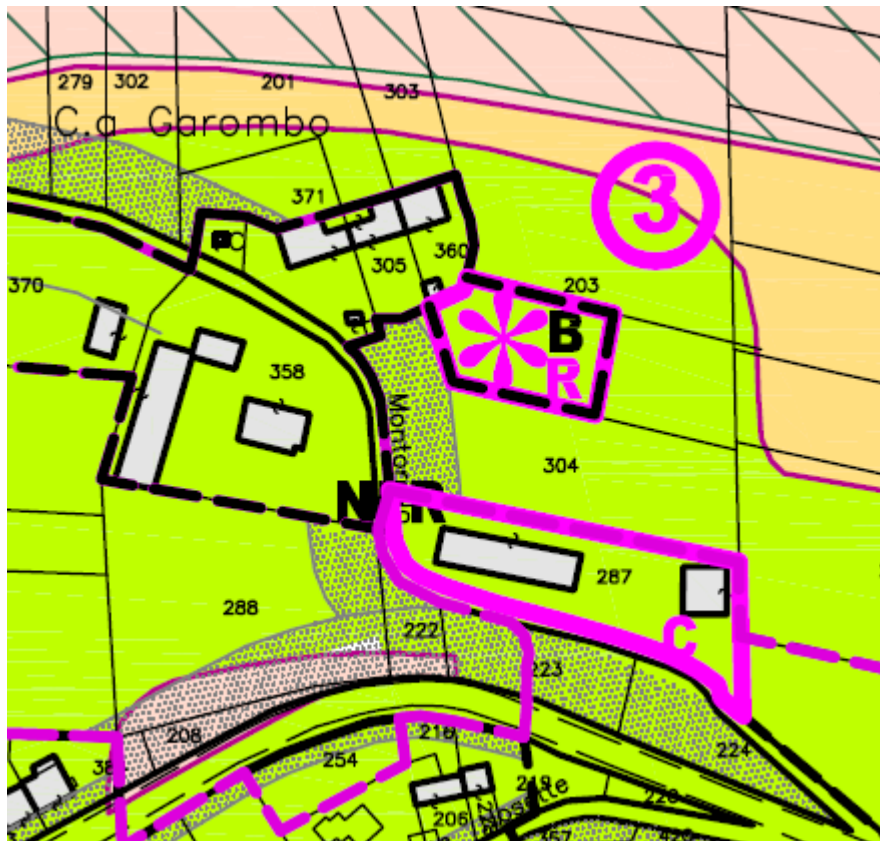
14

<p>I piani locali, in relazione alle specificità dei territori interessati, verificano e precisano la delimitazione delle morfologie di cui al comma 1, al fine di mantenerne e promuoverne la destinazione agricola prevalente; all'interno di queste individuano altresì le aree marginali irreversibilmente compromesse, per le quali i caratteri ambientali e paesaggistici siano stati strutturalmente modificati rispetto a quelli della preesistente matrice rurale.</p> <p><i>comma 4</i></p> <p>Entro le aree di cui al comma 1 i piani locali definiscono previsioni e normative finalizzate a garantire che:</p> <p>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;</p> <p>f. possano essere ammessi, oltre a interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, solo i completamenti realizzabili nelle aree interstiziali all'interno o a margine di contesti già edificati, se finalizzati alla definizione di margini e bordi di separazione tra aree libere e aree costruite;</p> <p>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;</p> <p>h. siano favoriti gli interventi di riconversione verso utilizzi agricoli di aree ed edifici con diversa destinazione d'uso.</p>	<p>un gruppo di costruzioni realizzate comunque sulla base di caschine per la conduzione agricola del luogo. Sebbene perimetrale risulta essere integrabile nel contesto</p> <p>La proposta di variante non interessa le aree denominati nel comma 4 punto a.</p> <p>L'area risulta essere marginale rispetto ad un contesto già edificato</p> <p>La scheda di zona prevede una tipologia edilizia coerente con il contesto circostante</p> <p>Non pertinente</p>
--	--

Proposta di variante 3	Oggetto: modifica perimetrazione NFR con norma puntuale, cambio di destinazione d'uso di area artigianale
Estratto tavola di variante:	
	
<p>Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale</p> <p><u>Localizzazione:</u> Cascina Garombo</p> <p><u>Identificativi catastali:</u> foglio 11 mappale parte 203 - 287</p> <p><u>Destinazione vigente:</u> area agricola</p> <p><u>Destinazione in variante:</u> area residenziale</p> <p><u>Tipologia opere realizzabili in variante:</u> fabbricati a destinazione residenziale</p> <p><u>Classificazione geologica:</u> Classe IIc – Pericolosità geomorfologica bassa o moderata. Aree idonee a nuovi insediamenti.</p> <p><u>Classificazione acustica:</u> 3</p>	
<p>Descrizione della proposta di variante</p> <p>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 previsto una tantum 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.</p>	

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





Estratto della tavola P4 del piano paesaggistico regionale



Estratto della tavola P2 del piano paesaggistico regionale.

Nelle tavole P3, P5 e P6 non vi sono segnalati elementi riguardanti l'area in oggetto

Articolo 40. Insediamenti rurali (m.i. 10, 11, 12, 13, 14, 15)

- m.i. 10 aree rurali di pianura o collina (tema areale costituito da ampie zone rurali);

Direttive

comma 5

Entro le aree di cui al presente articolo la pianificazione settoriale (lettere b., e.),

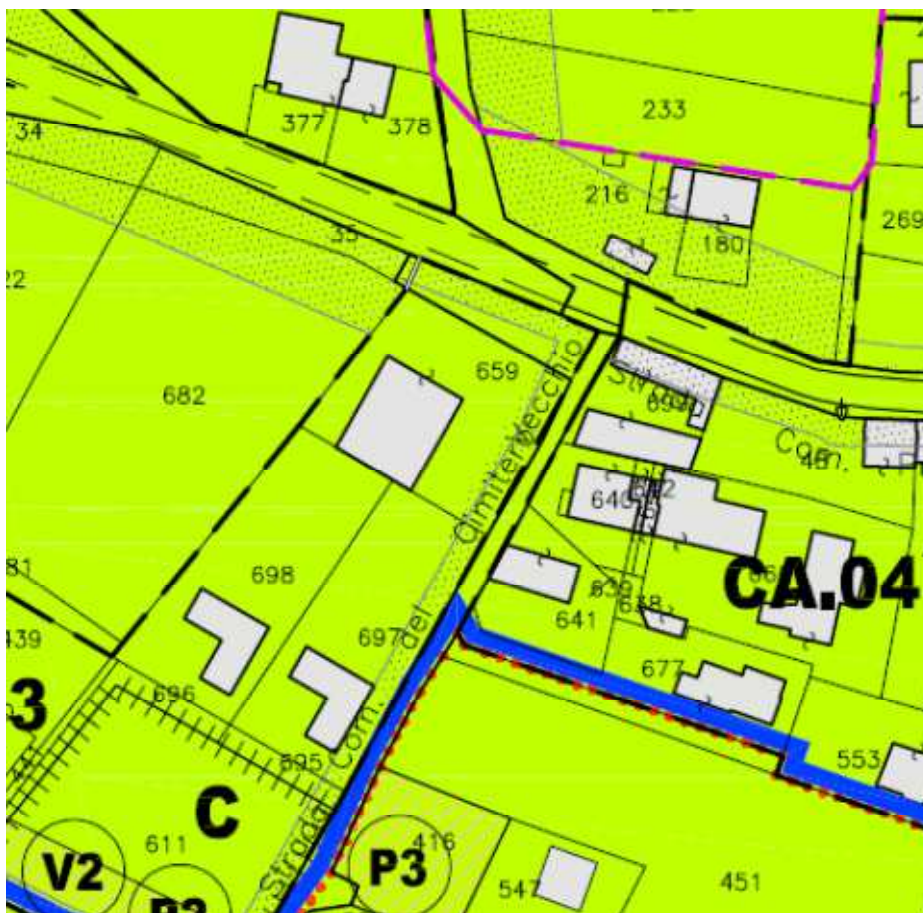
<p>territoriale provinciale (lettere f., g., h.) e locale (lettere a., b., c., d., f., g., h.) stabilisce normative atte a:</p> <p>disciplinare gli interventi edilizi e infrastrutturali in modo da favorire il riuso e il recupero del patrimonio rurale esistente, con particolare riguardo per gli edifici, le infrastrutture e le sistemazioni di interesse storico, culturale, documentario;</p> <p>collegare gli interventi edilizi e infrastrutturali alla manutenzione o al ripristino dei manufatti e delle sistemazioni di valenza ecologica e/o paesaggistica (bacini di irrigazione, filari arborei, siepi, pergolati, ecc.);</p> <p>contenere gli interventi di ampliamento e nuova edificazione non finalizzati al soddisfacimento delle esigenze espresse dalle attività agricole e a quelle a esse connesse, tenuto conto delle possibilità di recupero o riuso del patrimonio edilizio esistente e con i limiti di cui alla lettera g;</p> <p>disciplinare gli interventi edilizi in modo da assicurare la coerenza paesaggistica e culturale con i caratteri tradizionali degli edifici e del contesto;</p> <p>disciplinare, favorendone lo sviluppo, le attività agrituristiche e l'ospitalità diffusa, l'escursionismo e le altre attività ricreative a basso impatto ambientale;</p> <p>definire criteri per il recupero dei fabbricati non più utilizzati per attività agro-silvo-pastorali, in coerenza con quanto previsto dalla l.r. 9/2003;</p> <p>consentire la previsione di interventi eccedenti i limiti di cui al punto f. qualora vi sia l'impossibilità di reperire spazi e volumi idonei attraverso interventi di riqualificazione degli ambiti già edificati o parzialmente edificati, affrontando organicamente il complesso delle implicazioni progettuali sui contesti investiti; in tali casi gli interventi dovranno comunque non costituire la creazione di nuovi aggregati, ma garantire la continuità con il tessuto edilizio esistente e prevedere adeguati criteri progettuali, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale;</p> <p>consentire la previsione di interventi infrastrutturali di rilevante interesse pubblico solo a seguito di procedure di tipo concertativo (accordi di programma, accordi tra amministrazioni, procedure di copianificazione), ovvero se previsti all'interno di strumenti di</p>	<p>La proposta di variante prevede il cambio di destinazione d'uso di un fabbricato a destinazione industriale in residenziale, quindi risulta essere migliorativo rispetto alla situazione esistente. L'ampliamento del nucleo frazione rurale con aumento di volumetria risulta avere una dimensione modesta</p> <p>Non pertinente</p> <p>L'ampliamento del nucleo frazionale rurale risulta comunque essere compatibile con la direttiva in oggetto</p> <p>La scheda di zona prevede una tipologia costruttiva coerente con quella del contesto edificato</p> <p>Non pertinente</p> <p>Non pertinente</p> <p>L'intervento non costituisce una creazione di un nuovo aggregato, trattandosi di una costruzione singola perimetrale ad un nucleo frazionale rurale già edificato</p> <p>Non pertinente</p>
--	---

programmazione regionale o di pianificazione territoriale di livello regionale o provinciale, che definiscano adeguati criteri per la progettazione degli interventi e misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale.	
---	--

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.

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





Estratto della tavola P4 del piano paesaggistico regionale



Estratto della tavola P2 del piano paesaggistico regionale.

Nelle tavole P3, P5 e P6 non vi sono segnalati elementi riguardanti l'area in oggetto

Articolo 30. Belvedere, bellezze panoramiche, siti di valore scenico ed estetico

Nella Tav. P4 sono rappresentati:- percorsi panoramici (tema lineare);

Direttive

comma 3

In relazione ai siti e ai contesti di cui al comma 1, i piani locali, fatte salve le previsioni dell'articolo 2, comma 6 delle presenti norme e degli articoli 140, comma 2, 141 bis, 152 e 153 del Codice, provvedono a:

- . (...)
- i. definire criteri e modalità realizzative per aree di sosta attrezzate, segnaletica turistica, barriere e limitatori di traffico, al fine di migliorarne la

Non pertinente per l'area in oggetto

<p>fruibilità visiva e limitarne l'impatto;</p> <p>K. definire le misure più opportune per favorire la rimozione o la mitigazione dei fattori di criticità e per assicurare la conservazione e la valorizzazione dei belvedere e delle bellezze panoramiche;</p> <p>L. definire le misure di attenzione da osservarsi nella progettazione e costruzione di edifici, attrezzature, impianti e infrastrutture e nella manutenzione della vegetazione d'alto fusto o arbustiva, in riferimento:</p> <p>VII. al controllo dell'altezza e della sagoma degli edifici, degli impianti e della vegetazione, e di ogni altro elemento interferente con le visuali, con particolare attenzione alle strade di crinale e di costa;</p> <p>VIII.</p> <p>X. alla conservazione e valorizzazione degli assi prospettici e degli scorci panoramici lungo i tracciati stradali di interesse storico documentario o paesaggistico-ambientale, evitando la formazione di barriere e gli effetti di discontinuità che possono essere determinati da un non corretto inserimento paesaggistico di elementi e manufatti quali rotatorie, sovrappassi, mancati allineamenti, cartellonistica pubblicitaria, nonché assicurando la continuità degli elementi che costituiscono quinte visive di sottolineatura delle assialità prospettiche con i fulcri visivi (costituiti anche dalle alberature o dalle cortine edilizie), anche tramite regolamentazione unitaria dei fronti e dell'arredo urbano.</p>	<p>Non risultano criticità nel tratto di strada panoramica in oggetto, la parte di costruzione prevista risulta essere compatibile con le prescrizioni trattandosi di costruzione a tergo di un fabbricato esistente</p> <p>la scheda di zona prevede tipologie costruttive tipiche dell'intorno, pertanto non sono possibili innesti di costruzioni non consone con il contesto. L'altezza della scheda di zona risulta essere pari a 7.5mt. pari a quella dei fabbricati limitrofi la costruzione risulta partire da piano più elevato rispetto alla strada e risulta essere interclusa tra fabbricati esistenti</p> <p>la costruzione risulta essere compatibile con la direttiva</p>
--	---

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

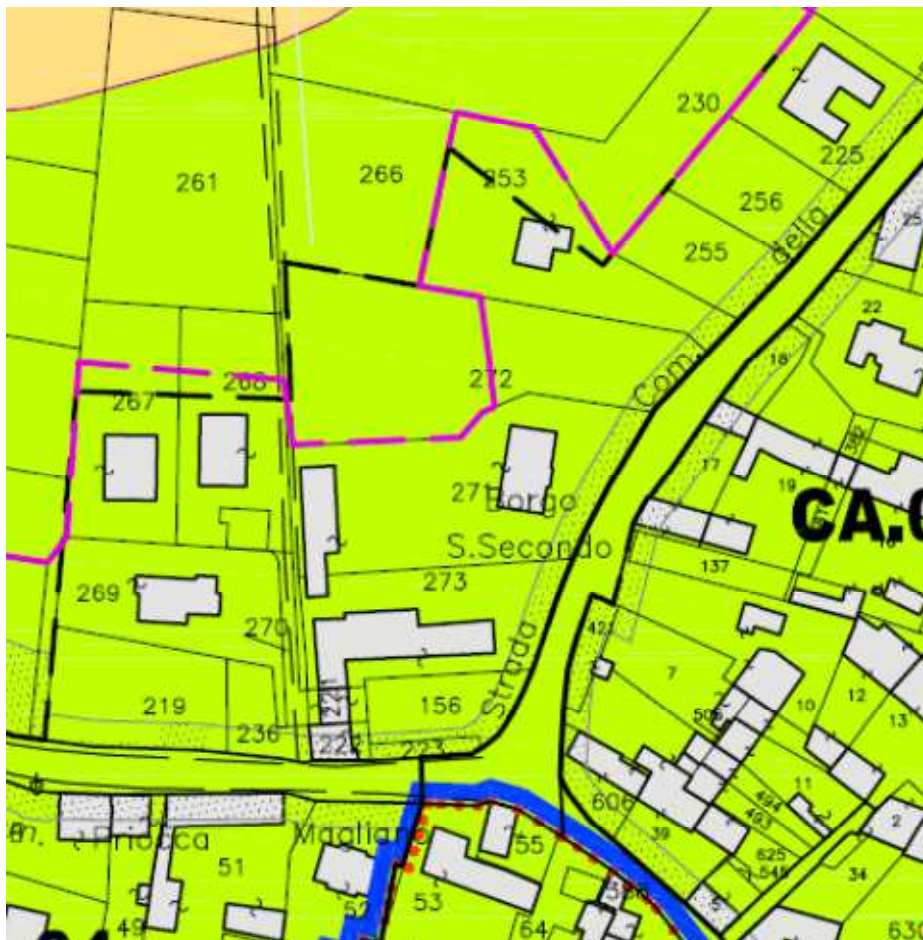
l'area risulta essere interclusa rispetto ad un gruppo di costruzioni realizzate comunque sulla base di cascine per la conduzione agricola del luogo e . Sebbene perimetrale risulta essere integrabile nel

<p>irreversibilmente compromesse, per le quali i caratteri ambientali e paesaggistici siano stati strutturalmente modificati rispetto a quelli della preesistente matrice rurale.</p> <p><i>comma 4</i></p> <p>Entro le aree di cui al comma 1 i piani locali definiscono previsioni e normative finalizzate a garantire che:</p> <ul style="list-style-type: none"> . eventuali interventi insediativi, a eccezione di quelli connessi allo svolgimento delle attività agricole, non interessino le aree caratterizzate da elevata produttività e pregio agronomico di cui all'articolo 20, biopermeabilità di cui all'articolo 19 e valenza percettivo-identitaria, paesaggistica o culturale di cui agli articoli 30, 32 e 33, ovvero le aree libere residue interessanti ai fini della realizzazione della rete ecologica di cui all'articolo 42, e si concentrino nelle aree irreversibilmente compromesse di cui al comma 3; . possano essere ammessi, oltre a interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, solo i completamenti realizzabili nelle aree interstiziali all'interno o a margine di contesti già edificati, se finalizzati alla definizione di margini e bordi di separazione tra aree libere e aree costruite; κ. gli interventi consentiti mirino alla riqualificazione del contesto, privilegiando allineamenti finalizzati al riordino degli insediamenti e l'uso di caratteri tipologici coerenti con l'ambiente e il paesaggio circostante, nonché alla conservazione e valorizzazione dei sistemi di ville di cui all'articolo 26; la progettazione sia urbanistica sia edilizia deve inoltre tenere conto di quanto indicato dagli specifici indirizzi per la qualità paesaggistica predisposti dalla Giunta regionale; . siano favoriti gli interventi di riconversione verso utilizzi agricoli di aree ed edifici con diversa destinazione d'uso. 	<p>contesto</p> <p>La proposta di variante non interessa le aree denominati nel comma 4 punto a.</p> <p>L'area risulta essere marginale rispetto ad un contesto già edificato</p> <p>La scheda di zona prevede una tipologia edilizia coerente con il contesto circostante</p> <p>Non pertinente</p>
--	---

Proposta di variante 5

Oggetto: inserimento di area residenziale

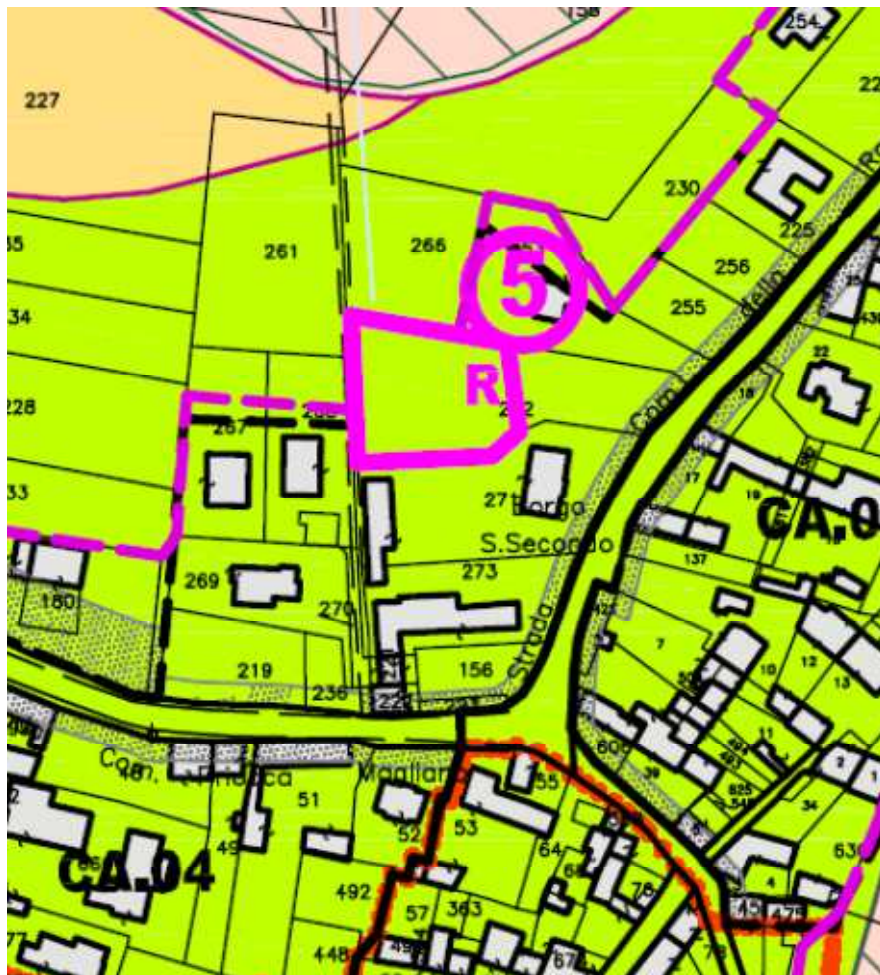
Estratto tavola di variante:

**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





Estratto della tavola P4 del piano paesaggistico regionale



Estratto della tavola P2 del piano paesaggistico regionale.

Nelle tavole P3, P5 e P6 non vi sono segnalati elementi riguardanti l'area in oggetto

Articolo 35. Aree urbane consolidate (m.i. 1, 2. 3)

m.i. 2: morfologie insediative urbane consolidate dei centri minori (prevalentemente nel centro in zone densamente costruite);

Indirizzi

comma 3

I piani locali garantiscono, anche in coerenza con l'articolo 24, comma 5:

- a. il potenziamento degli spazi a verde e delle loro connessioni con elementi vegetali esistenti, nonché il miglioramento della fruizione anche attraverso sistemi di mobilità sostenibile e di regolazione dell'accessibilità;
- b. il potenziamento della rete degli spazi pubblici, a partire da quelli riconosciuti storicamente, anche con la riorganizzazione del sistema dei servizi, delle funzioni centrali e dei luoghi destinati all'incontro, con il coinvolgimento delle aree verdi, la formazione di fronti e di segni di

Non pertinente

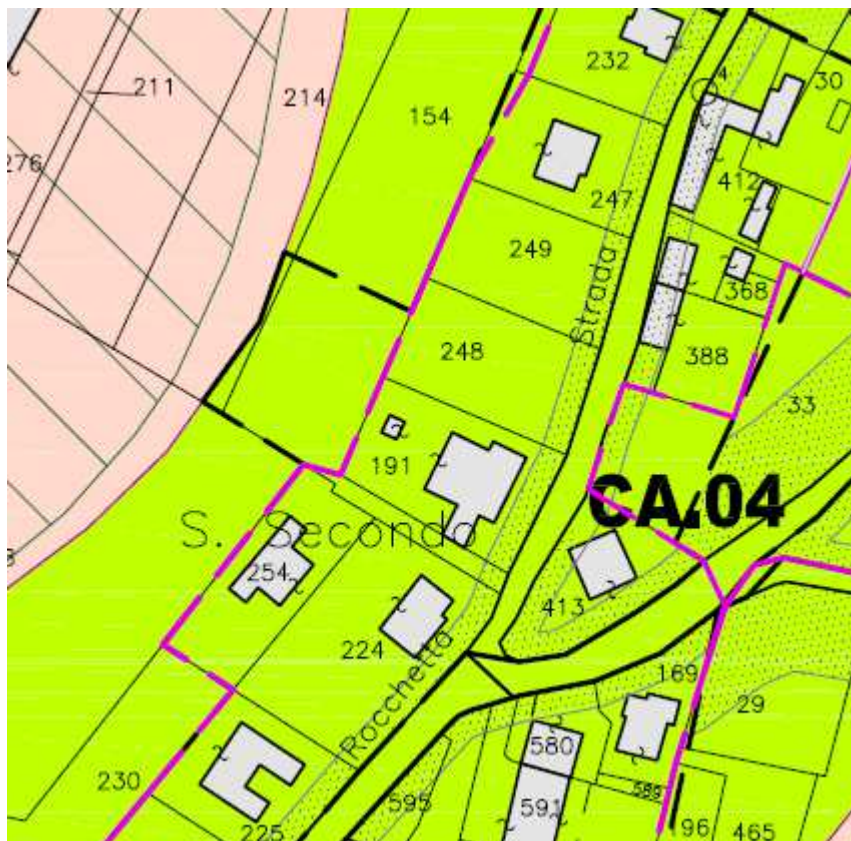
Non pertinente

<p>rilevanza urbana.</p> <p><i>comma 4</i></p> <p>I piani locali disciplinano, con riferimento ai tessuti urbani esterni ai centri (m.i. 3), eventuali processi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 34 comma 5.</p>	<p>Non pertinente</p>
<p><u>Direttive</u></p> <p><i>comma 5</i></p> <p>a. I piani locali garantiscono il mantenimento e la valorizzazione del disegno originario d'impianto e degli elementi edilizi caratterizzanti, con particolare riferimento alle parti di città precedenti al 1950 connotate da trasformazioni urbanistiche a progetto unitario. (...)</p>	<p>L'area risulta essere interclusa ad un contesto edificato di tipo agricolo</p>

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





Estratto della tavola P4 del piano paesaggistico regionale



Estratto della tavola P2 del piano paesaggistico regionale.

Nelle tavole P3, P5 e P6 non vi sono segnalati elementi riguardanti l'area in oggetto

Articolo 32. Aree rurali di specifico interesse paesaggistico

Nella Tav. P4 sono rappresentati:

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

Direttive

comma 4

I piani locali e, per quanto di competenza, i piani delle aree protette, anche in coerenza con le indicazioni del Ptr:

- 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

L'area risulta essere inserita come edificabile prevedendo opportuna analisi paesaggistica dell'inserimento con richiesta del permesso alla commissione locale del paesaggio. La tipologia edilizia

<p>cascine o di aggregati rurali), o agli elementi lineari (reticolo dei fossi e dei canali, muri a secco, siepi, alberate lungo strade campestri);</p> <p>p. 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).</p>	<p>dovrà essere di tipo tradizionale. L'area inserita risulta essere di modeste dimensioni paragonata alla zona omogenea di PRGC pertanto la costruzione risulterà di modeste dimensioni (bifamiliare)</p>
--	---

Articolo 40. Insediamenti rurali (m.i. 10, 11, 12, 13, 14, 15)

- m.i. 10 aree rurali di pianura o collina (tema areale costituito da ampie zone rurali);

Direttive

comma 5

Entro le aree di cui al presente articolo la pianificazione settoriale (lettere b., e.), territoriale provinciale (lettere f., g., h.) e locale (lettere a., b., c., d., f., g., h.) stabilisce normative atte a:

disciplinare gli interventi edilizi e infrastrutturali in modo da favorire il riuso e il recupero del patrimonio rurale esistente, con particolare riguardo per gli edifici, le infrastrutture e le sistemazioni di interesse storico, culturale, documentario;

collegare gli interventi edilizi e infrastrutturali alla manutenzione o al ripristino dei manufatti e delle sistemazioni di valenza ecologica e/o paesaggistica (bacini di irrigazione, filari arborei, siepi, pergolati, ecc.);

contenere gli interventi di ampliamento e nuova edificazione non finalizzati al soddisfacimento delle esigenze espresse dalle attività agricole e a quelle a esse connesse, tenuto conto delle possibilità di recupero o riuso del patrimonio edilizio esistente e con i limiti di cui alla lettera g; disciplinare gli interventi edilizi in modo da assicurare la coerenza paesaggistica e culturale con i caratteri tradizionali degli edifici e del contesto;

disciplinare, favorendone lo sviluppo, le attività agrituristiche e l'ospitalità diffusa, l'escursionismo e le altre attività ricreative a basso impatto ambientale;

definire criteri per il recupero dei fabbricati non più utilizzati per attività agro-silvo-pastorali, in coerenza con quanto previsto dalla l.r. 9/2003; consentire la previsione di interventi eccedenti i limiti di cui al punto f. qualora vi sia l'impossibilità di reperire spazi e volumi idonei attraverso interventi di riqualificazione degli ambiti già edificati o parzialmente edificati,

L'area risulta essere satura e quindi la direttiva non risulta essere pertinente

Non pertinente

La proposta non risulta essere coerente con la direttiva specificata, sebbene la costruzione di un nuovo edificio bifamiliare marginale ad un'area comunque residenziale comporti un impatto limitato sulla componente paesaggio trattandosi di costruzione sotto crinale a tergo di altri edifici

Non pertinente

Non pertinente

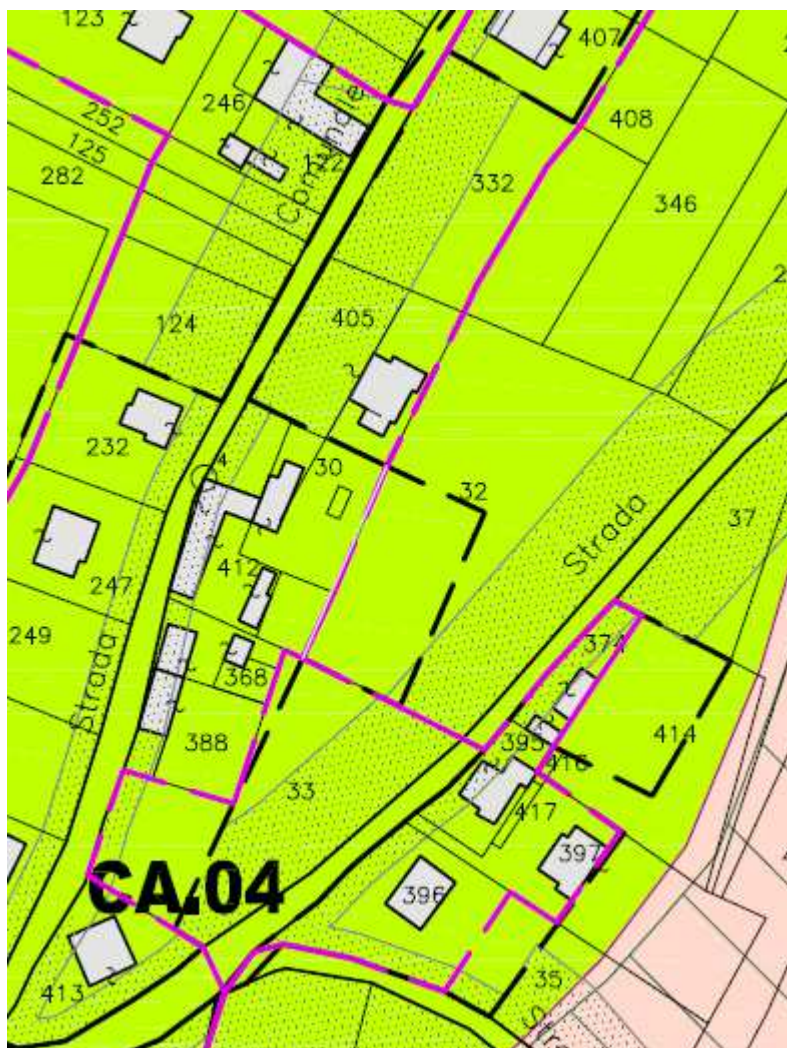
Viene consentita la nuova edificazione perché l'area circostante risulta essere satura e non vi sono lotti interclusi

<p>affrontando organicamente il complesso delle implicazioni progettuali sui contesti investiti; in tali casi gli interventi dovranno comunque non costituire la creazione di nuovi aggregati, ma garantire la continuità con il tessuto edilizio esistente e prevedere adeguati criteri progettuali, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale;</p> <p>consentire la previsione di interventi infrastrutturali di rilevante interesse pubblico solo a seguito di procedure di tipo concertativo (accordi di programma, accordi tra amministrazioni, procedure di copianificazione), ovvero se previsti all'interno di strumenti di programmazione regionale o di pianificazione territoriale di livello regionale o provinciale, che definiscano adeguati criteri per la progettazione degli interventi e misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale.</p>	<p>sfruttabili per nuova edificazione, limitata oltretutto dalle problematiche geologiche delle aree circostanti</p> <p>Non pertinente</p>
--	--

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**

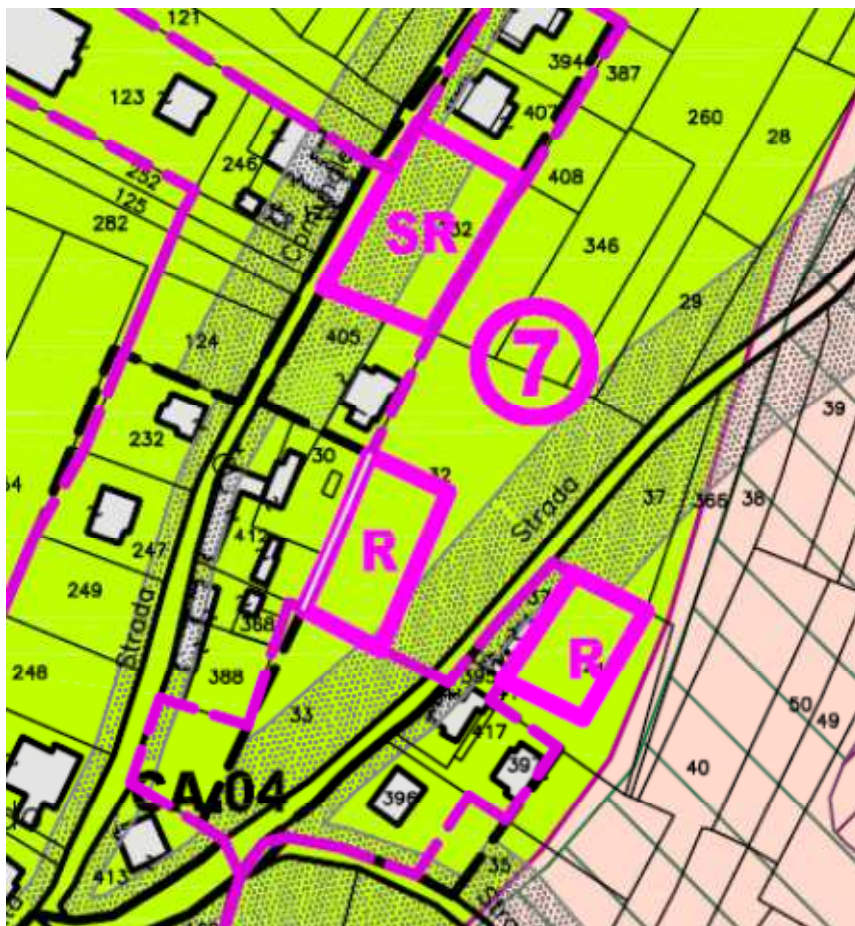
Questa proposta di variante comporta tre diverse modifiche urbanistiche tutte in un'area circoscritta che risulta essere adiacente all'area edificata indicata in cartografia con le sigle CA. 04 e CA.05. Tali modifiche sono: inserimento di due nuove aree residenziali a monte e a valle della strada comunale, 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.

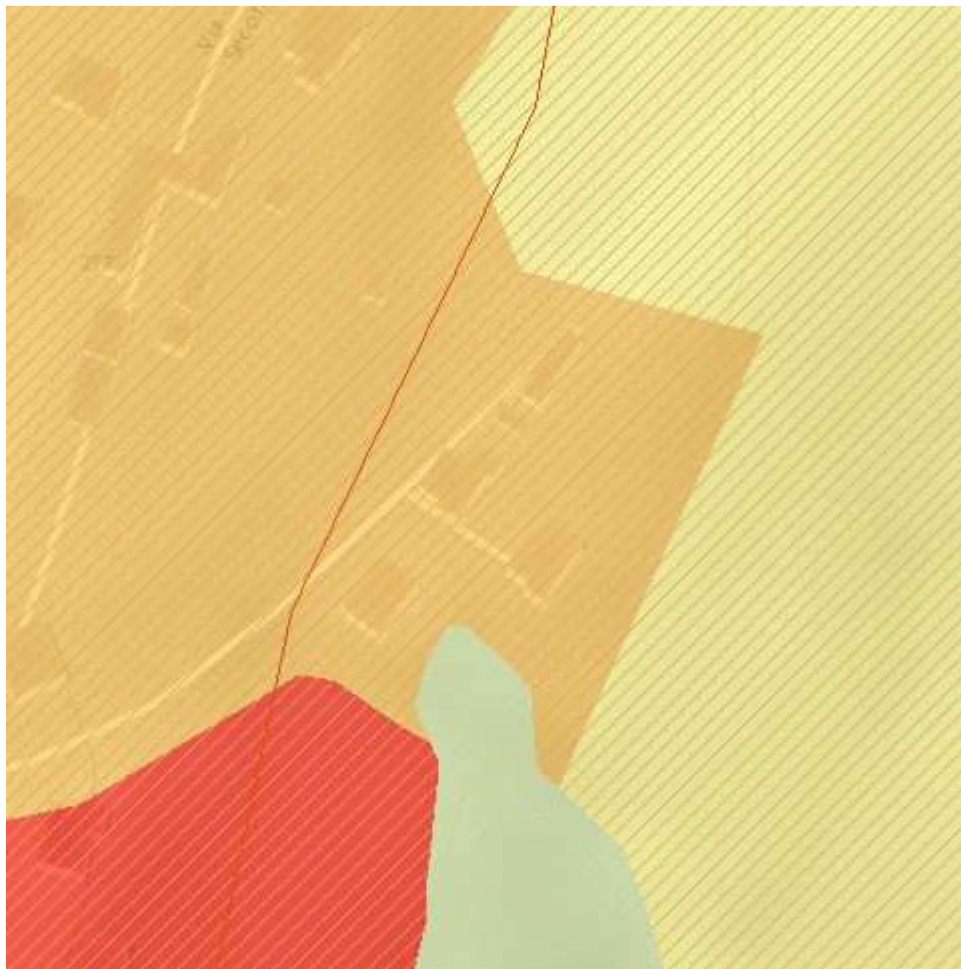
Contestualmente all'interno della perimetrazione del CA.25 vi era un'area a destinazione residenziale di 1.747 mq che viene stralciata così da modificare la sua destinazione d'uso in area agricola. Tale stralcio comporta una perdita di mc di 873,5 con una conseguente perdita di 10 abitanti teorici insediabili.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





Estratto della tavola P4 del piano paesaggistico regionale



Estratto della tavola P2 del piano paesaggistico regionale.

Nelle tavole P3, P5 e P6 non vi sono segnalati elementi riguardanti l'area in oggetto

Articolo 32. Aree rurali di specifico interesse paesaggistico	
<p><i>Nella Tav. P4 sono rappresentati:</i></p> <p>- 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</p>	
<p>Direttive</p> <p><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:</p> <p>a. disciplinano le trasformazioni e l'edificabilità nelle aree di cui al comma 1, al fine di contribuire a</p>	<p>Le aree di nuova costruzione risultano essere inserita come edificabile prevedendo opportuna analisi</p>

<p>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);</p> <p>c. 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).</p>	<p>paesaggistica dell'inserimento con richiesta del permesso alla commissione locale del paesaggio. La tipologia edilizia dovrà essere di tipo tradizionale. Le aree inserite risulta essere di modeste dimensioni paragonata alla zona omogenea di PRGC pertanto la costruzione risulterà di modeste dimensioni (bifamiliare).</p>
<p align="center">Articolo 38. Aree di dispersione insediativa (m.i. 6,7)</p>	
<p><i>Aree rurali investite da processi di dispersione insediativa extra agricola:</i></p> <p><i>m.i.6:prevalentemente residenziale (zone a bassa densità ad uso prevalentemente abitativo);</i></p>	
<p><u>Direttive</u></p> <p><i>comma 3</i></p> <p>I piani locali, in relazione alle specificità dei territori interessati, verificano e precisano la delimitazione delle morfologie di cui al comma 1, al fine di mantenerne e promuoverne la destinazione agricola prevalente; all'interno di queste individuano altresì le aree marginali irreversibilmente compromesse, per le quali i caratteri ambientali e paesaggistici siano stati strutturalmente modificati rispetto a quelli della preesistente matrice rurale.</p> <p><i>comma 4</i></p> <p>Entro le aree di cui al comma 1 i piani locali definiscono previsioni e normative finalizzate a garantire che:</p> <p>m. eventuali interventi insediativi, a eccezione di quelli connessi allo svolgimento delle attività agricole, non interessino le aree caratterizzate da elevata produttività e pregio agronomico di cui all'articolo 20, biopermeabilità di cui all'articolo 19 e valenza percettivo-identitaria, paesaggistica o culturale di cui agli articoli 30, 32 e 33, ovvero le aree libere residue interessanti ai fini della realizzazione della rete ecologica di cui all'articolo 42, e si concentrino nelle aree irreversibilmente compromesse di cui al comma 3;</p> <p>n. possano essere ammessi, oltre a interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, solo i</p>	<p>l'area risulta essere interclusa rispetto ad un gruppo di costruzioni realizzate comunque sulla base di cascine per la conduzione agricola del luogo. Sebbene perimetrali risultano essere integrabile nel contesto.</p> <p>La proposta di variante non interessa le aree denominati nel comma 4 punto m.</p> <p>L'area risulta essere marginale rispetto ad un contesto già edificato</p>

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

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 GiacomoIdentificativi catastali: foglio 1 mappali 280Destinazione vigente: area agricolaDestinazione in variante: nucleo frazionale ruraleTipologia 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**

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





Estratto della tavola P4 del piano paesaggistico regionale



Estratto della tavola P2 del piano paesaggistico regionale.

Nelle tavole P3, P5 e P6 non vi sono segnalati elementi riguardanti l'area in oggetto

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

Aree rurali investite da processi di dispersione insediativa extra agricola:

m.i.7:prevalentemente specialistica (zone a bassa densità ad uso prevalentemente misto, con alternanza di residenze e capannoni).

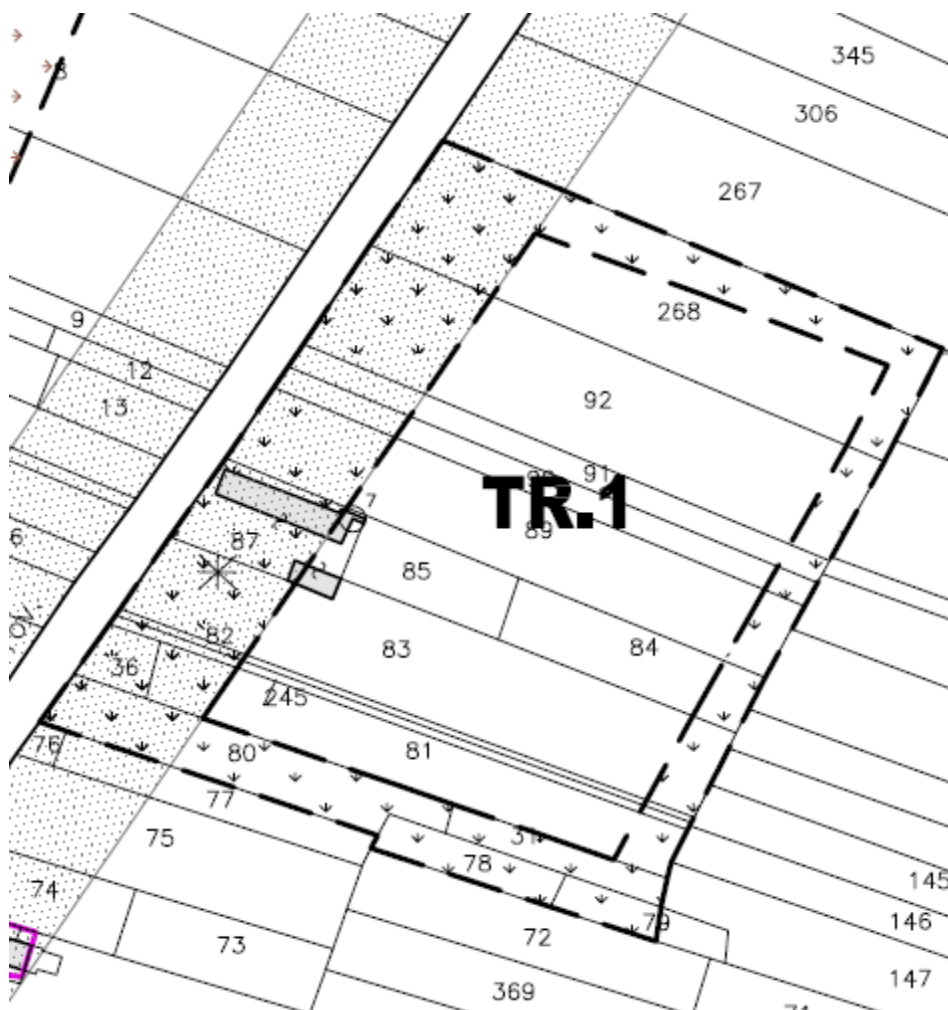
Direttive

<p><i>comma 3</i></p> <p>I piani locali, in relazione alle specificità dei territori interessati, verificano e precisano la delimitazione delle morfologie di cui al comma 1, al fine di mantenerne e promuoverne la destinazione agricola prevalente; all'interno di queste individuano altresì le aree marginali irreversibilmente compromesse, per le quali i caratteri ambientali e paesaggistici siano stati strutturalmente modificati rispetto a quelli della preesistente matrice rurale.</p> <p><i>comma 4</i></p> <p>Entro le aree di cui al comma 1 i piani locali definiscono previsioni e normative finalizzate a garantire che:</p> <p>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;</p> <p>r. possano essere ammessi, oltre a interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, solo i completamenti realizzabili nelle aree interstiziali all'interno o a margine di contesti già edificati, se finalizzati alla definizione di margini e bordi di separazione tra aree libere e aree costruite;</p> <p>s. gli interventi consentiti mirino alla riqualificazione del contesto, privilegiando allineamenti finalizzati al riordino degli insediamenti e l'uso di caratteri tipologici coerenti con l'ambiente e il paesaggio circostante, nonché alla conservazione e valorizzazione dei sistemi di ville di cui all'articolo 26; la progettazione sia urbanistica sia edilizia deve inoltre tenere conto di quanto indicato dagli specifici indirizzi per la qualità paesaggistica predisposti dalla Giunta regionale;</p> <p>t. siano favoriti gli interventi di riconversione verso utilizzi agricoli di aree ed edifici con diversa destinazione d'uso.</p>	<p>l'area risulta essere marginale rispetto ad un gruppo di costruzioni realizzate comunque sulla base di cascine per la conduzione agricola del luogo. Sebbene perimetrali possono essere integrabili nel contesto con l'utilizzo di tipologie edilizie tradizionali.</p> <p>La proposta di variante non interessa le aree denominati nel comma 4 punto m.</p> <p>L'area risulta essere marginale rispetto ad un contesto già edificato</p> <p>La scheda di zona prevede una tipologia edilizia coerente con il contesto circostante</p> <p>Non pertinente</p>
--	--

Proposta di variante 9

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

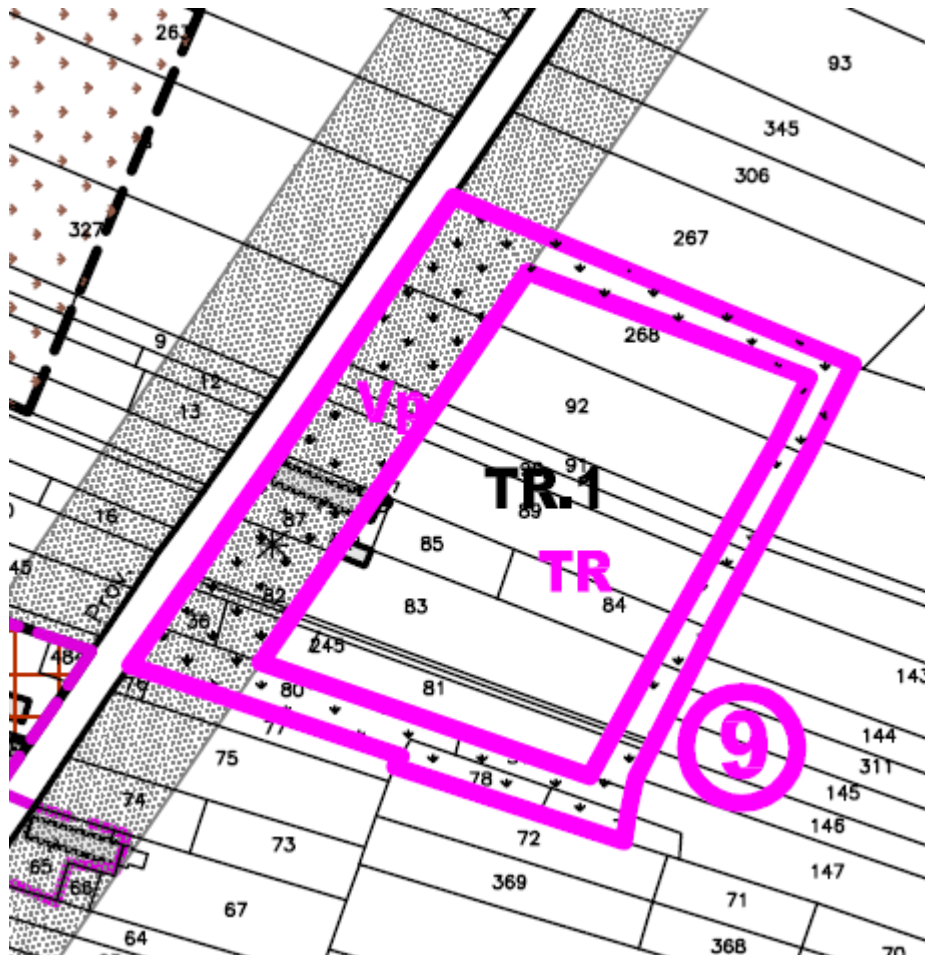
Estratto tavola di variante:

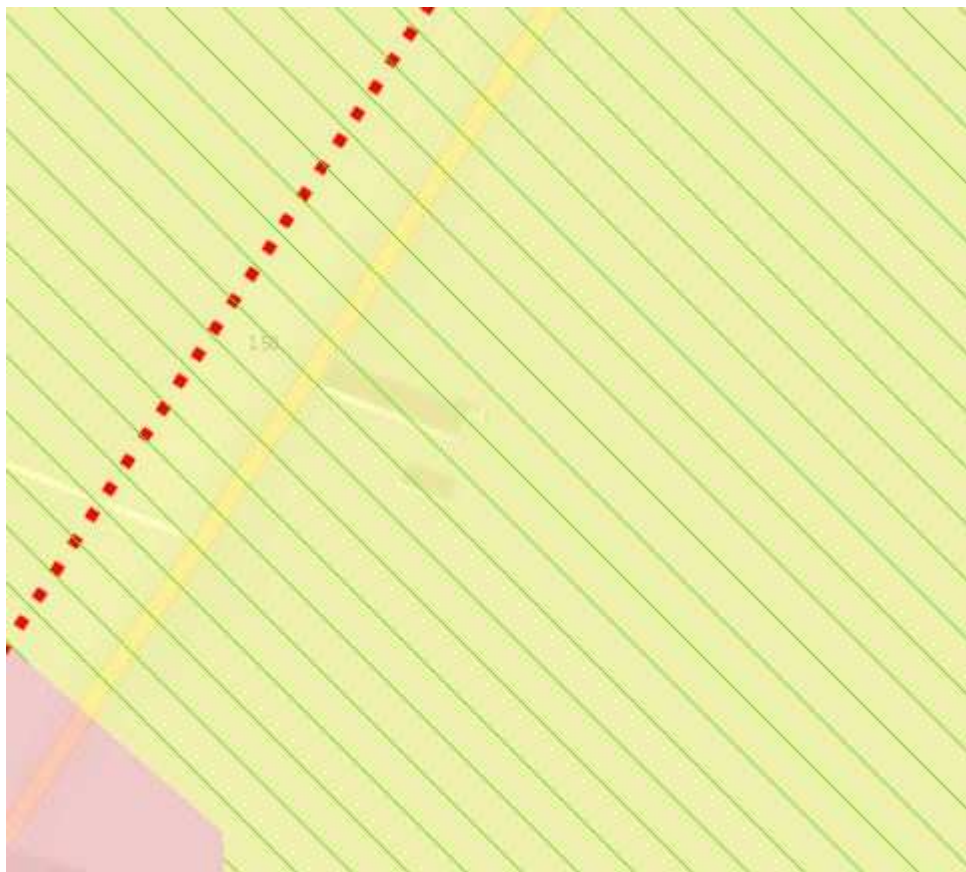
**Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale**Localizzazione: Frazione Sant'AntonioIdentificativi catastali: foglio 4 mappali 245 – parte 268 – 31 – 36 – 78 – parte 79 – 80 – 81 – 82 – 83 – 84 – 85 – 87 – 89 – 90 – 91 – 92 – parte 147 – parte 146 e parte 145Destinazione vigente: 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.

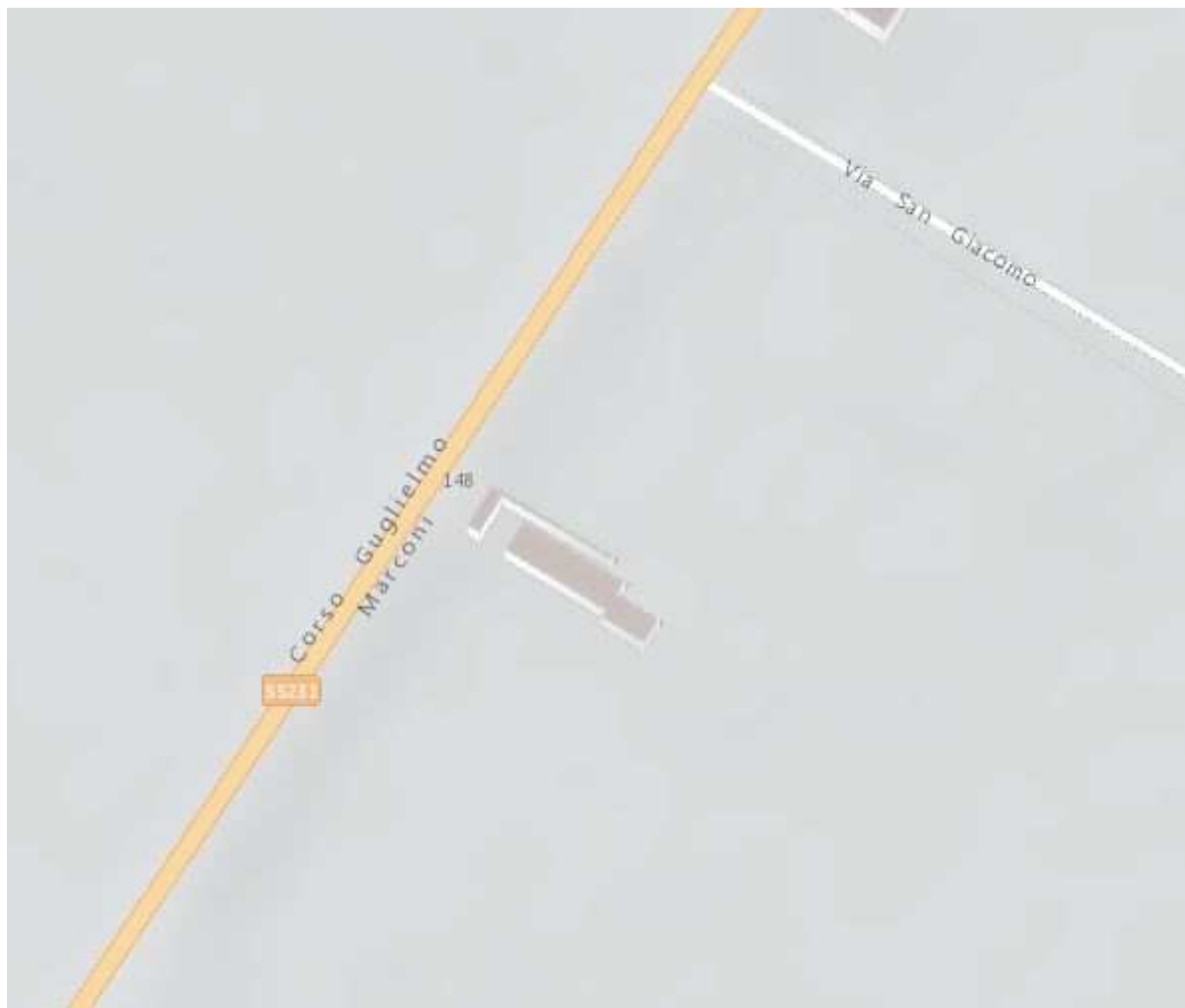
Rispetto alla proposta tecnica di progetto preliminare non vi sono modifiche planimetriche dell'area, ma solo normative





Estratto della
tavola P4 del
piano

paesaggistico regionale



Estratto della tavola P2 del piano paesaggistico regionale.

Nelle tavole P3, P5 e P6 non vi sono segnalati elementi riguardanti l'area in oggetto

Articolo 20. Aree di elevato interesse agronomico

Nella Tav. P4 sono rappresentate le aree di elevato interesse agronomico (tema areale costituito da territori appartenenti a suoli con capacità d'uso di I e II classe, da cui sono escluse le grandi aree edificate e le zone coperte dalle morfologie insediative urbane consolidate, dai tessuti urbani esterni ai centri, dai tessuti discontinui suburbani, dagli insediamenti specialistici organizzati, dalle aree a dispersione insediativa prevalentemente residenziale e specialistica, dalle insule specializzate e dai complessi infrastrutturali. Si trovano in pianura e parzialmente in collina).

Indirizzi

comma 4

Nelle aree di elevato interesse agronomico i piani locali prevedono che le eventuali nuove

L'area risulta avere una destinazione turistico ricettiva, volta comunque indirettamente a promuovere l'attività

<p>edificazioni siano finalizzate alla promozione delle attività agricole e alle funzioni ad esse connesse; la realizzazione di nuove edificazioni è subordinata alla dimostrazione del rispetto dei caratteri paesaggistici della zona interessata.</p>	<p>agricola in quanto il turismo della zona risulta essere di stampo prettamente enogastronomico, la realizzazione dell'intervento dovrà essere preceduta da un'analisi paesaggistica con parere vincolante della commissione locale del paesaggio, previa realizzazione di un piano di recupero del complesso</p>
<p><u>Direttive</u></p> <p><i>comma 8</i></p> <p>Nelle aree di interesse agronomico come delimitate ai sensi del comma 5 e della lettera a. del comma 7, in coerenza con quanto disciplinato al comma 4, i piani locali possono prevedere eventuali nuovi impegni di suolo a fini edificatori diversi da quelli agricoli solo quando sia dimostrata l'inesistenza di alternative di riuso e di riorganizzazione delle attività esistenti; per le attività estrattive, qualora siano dimostrati i presupposti sopra citati, i relativi piani di settore definiscono i criteri e la disciplina delle modalità di intervento per rendere compatibili, anche attraverso la realizzazione di opere di mitigazione, recupero e compensazione, gli insediamenti estrattivi con la qualificazione ambientale e paesaggistica, al fine di ridurre l'impatto sul suolo e di evitare estesi interventi di sistemazione fondiaria, con asportazione di materiali inerti, che possono alterare in modo significativo l'assetto morfologico e il paesaggio.</p>	<p>L'area in oggetto risulta essere di dimensione appropriata per la realizzazione di strutture diffuse a carattere turistico, in linea con l'edilizia tradizionale. Nel Comune di Magliano Alfieri non esistono appezzamenti di terreno di queste dimensioni, serviti da una viabilità sufficiente in zona senza problematiche geologiche. Visto l'utilizzo di area in Classe d'uso del suolo II verranno adottate opportune misure di compensazione ambientale per una superficie equivalente al suolo consumato</p>

Articolo 40. Insediamenti rurali (m.i. 10, 11, 12, 13, 14, 15)

- m.i. 10 aree rurali di pianura o collina (tema areale costituito da ampie zone rurali);

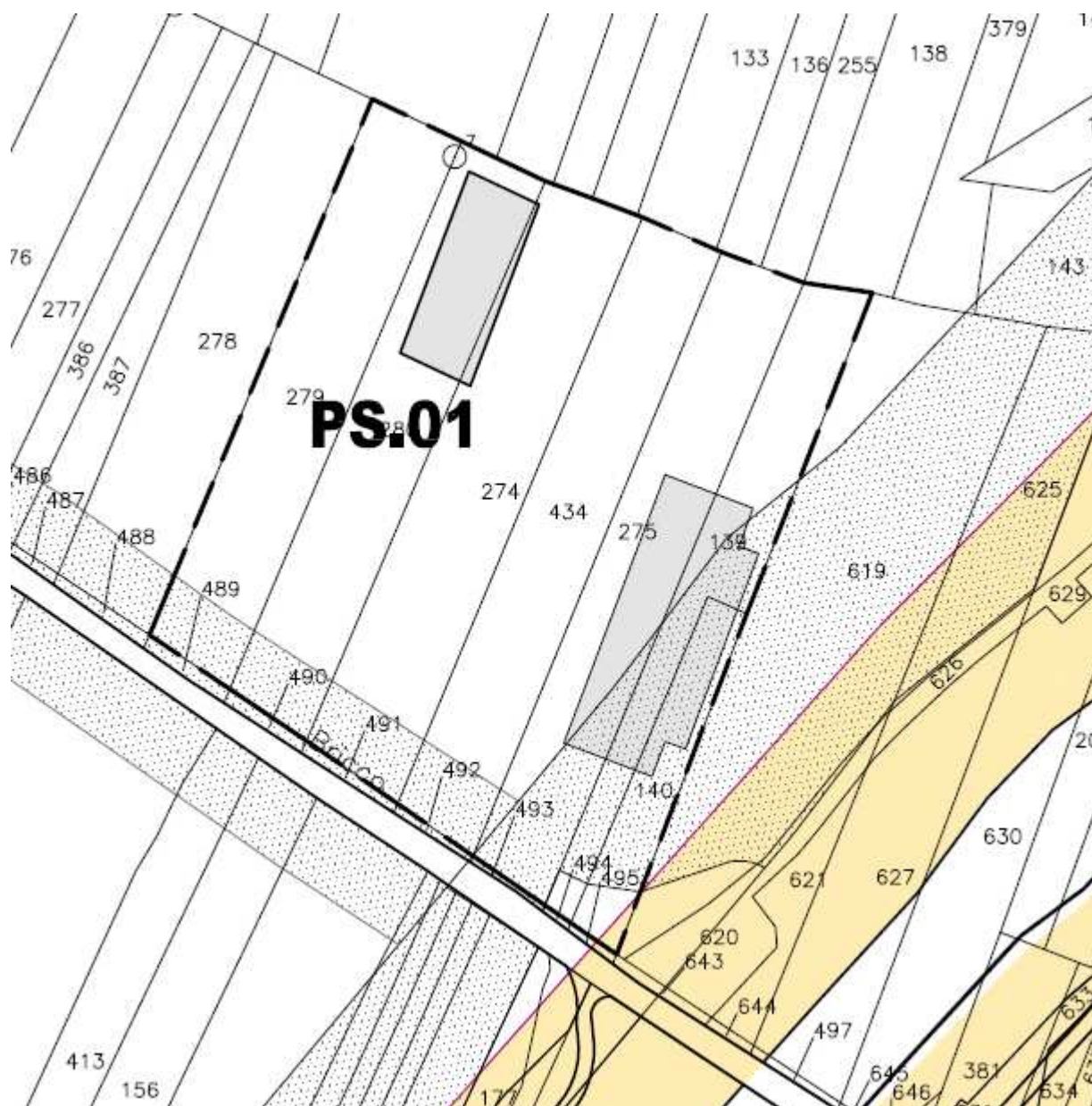
<p><u>Direttive</u></p> <p><i>comma 5</i></p> <p>Entro le aree di cui al presente articolo la pianificazione settoriale (lettere b., e.), territoriale provinciale (lettere f., g., h.) e locale (lettere a., b., c., d., f., g., h.) stabilisce normative atte a:</p> <p>disciplinare gli interventi edilizi e infrastrutturali in modo da favorire il riuso e il recupero del patrimonio rurale esistente, con particolare riguardo per gli edifici, le infrastrutture e le</p>	<p>La proposta di variante in oggetto prevede l'obbligo di riuso del fabbricato esistente tutt'ora dismesso agli usi</p>
--	---

<p>sistemazioni di interesse storico, culturale, documentario;</p> <p>collegare gli interventi edilizi e infrastrutturali alla manutenzione o al ripristino dei manufatti e delle sistemazioni di valenza ecologica e/o paesaggistica (bacini di irrigazione, filari arborei, siepi, pergolati, ecc.);</p> <p>contenere gli interventi di ampliamento e nuova edificazione non finalizzati al soddisfacimento delle esigenze espresse dalle attività agricole e a quelle a esse connesse, tenuto conto delle possibilità di recupero o riuso del patrimonio edilizio esistente e con i limiti di cui alla lettera g;</p> <p>disciplinare gli interventi edilizi in modo da assicurare la coerenza paesaggistica e culturale con i caratteri tradizionali degli edifici e del contesto;</p> <p>disciplinare, favorendone lo sviluppo, le attività agrituristiche e l'ospitalità diffusa, l'escursionismo e le altre attività ricreative a basso impatto ambientale;</p> <p>a. definire criteri per il recupero dei fabbricati non più utilizzati per attività agro-silvo-pastorali, in coerenza con quanto previsto dalla l.r. 9/2003;</p> <p>b. consentire la previsione di interventi eccedenti i limiti di cui al punto f. qualora vi sia l'impossibilità di reperire spazi e volumi idonei attraverso interventi di riqualificazione degli ambiti già edificati o parzialmente edificati, affrontando organicamente il complesso delle implicazioni progettuali sui contesti investiti; in tali casi gli interventi dovranno comunque non costituire la creazione di nuovi aggregati, ma garantire la continuità con il tessuto edilizio esistente e prevedere adeguati criteri progettuali, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale;</p> <p>consentire la previsione di interventi infrastrutturali di rilevante interesse pubblico solo a seguito di procedure di tipo concertativo (accordi di programma, accordi tra amministrazioni, procedure di copianificazione), ovvero se previsti all'interno di strumenti di programmazione regionale o di pianificazione territoriale di livello regionale o provinciale, che definiscano adeguati criteri per la progettazione degli interventi e misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale.</p>	<p>agricoli, senza alterazioni di sagoma o di tipologia edilizia</p> <p>Non pertinente</p> <p>La proposta risulta essere indirettamente coerente con la direttiva specificata, la costruzione di un'area turistico ricettiva promuove il turismo enogastronomico con conseguenti ricadute positive sull'attività agricola della zona</p> <p>Non pertinente</p> <p>La proposta è pertinente</p> <p>Il fabbricato esistente, ad uso agricolo per la conduzione dei fondi confinanti risulta essere recuperabile senza alterazioni per la nuova attività,</p> <p>Non pertinente</p>
--	---

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**

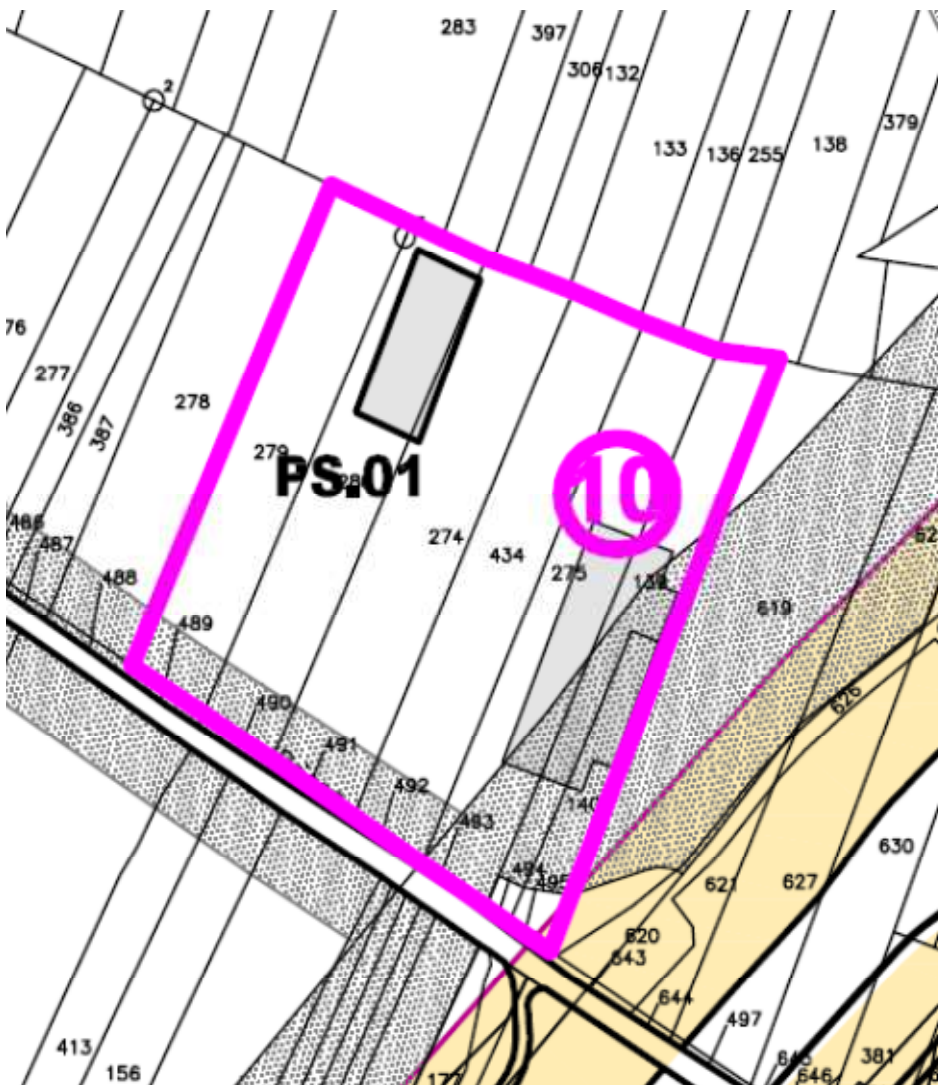
L'area è attualmente sede di un'attività di smaltimento fanghi trattati dei depuratori che vengono miscelati con sfalci erbacei; il risultato è un compost che poi viene venduto a privati. Tale attività è ubicata in area agricola ed è individuata in cartografia con la lettera Y (area produttiva speciale). 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.

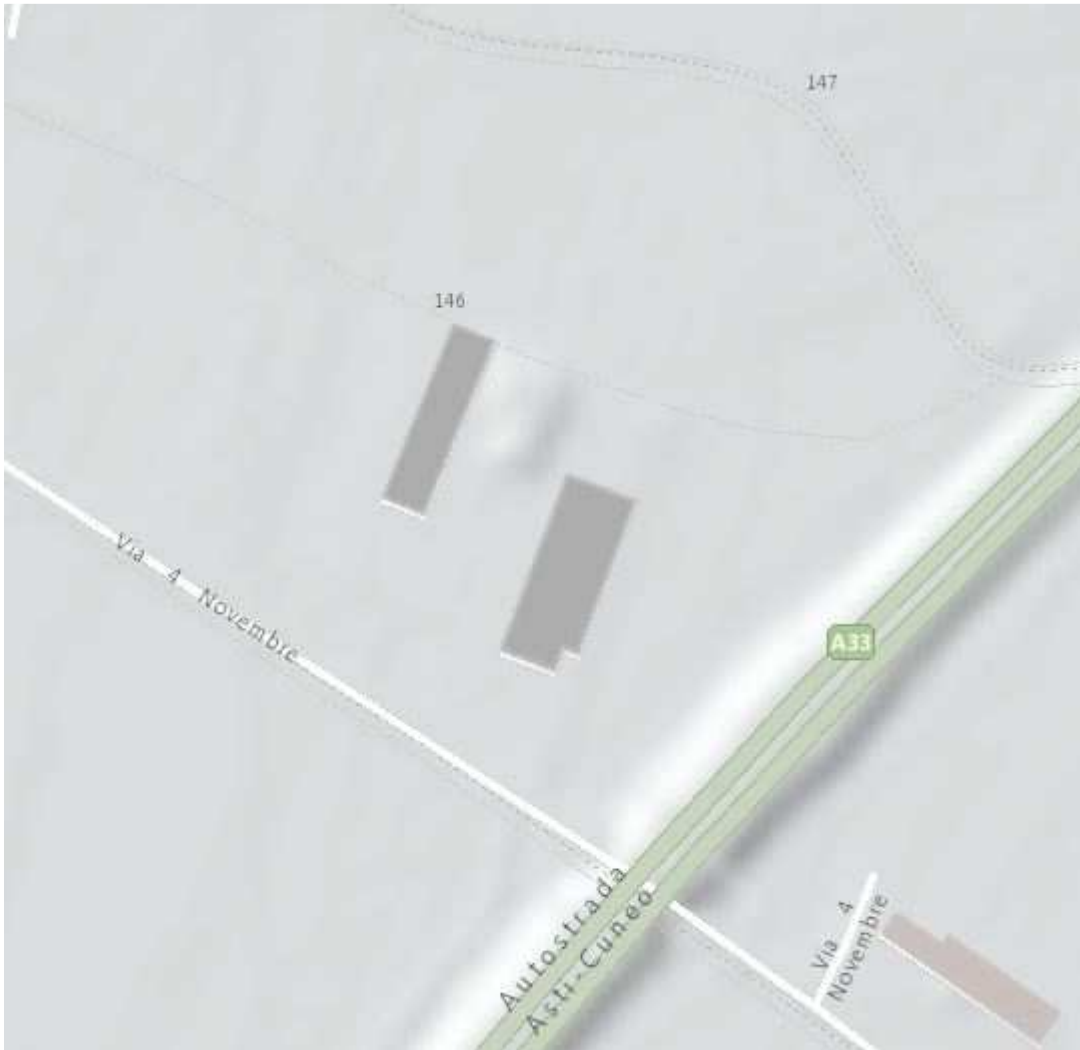
In normativa verrà inserita anche l'impossibilità per l'attività esistente di un suo ampliamento e soprattutto l'impossibilità di un cambio di attività futuro.

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



Estratto della tavola P4 del piano paesaggistico regionale



Estratto della tavola P2 del piano paesaggistico regionale.

Nelle tavole P3, P5 e P6 non vi sono segnalati elementi riguardanti l'area in oggetto

Articolo 14. Sistema idrografico

Nella Tav. P4 sono rappresentati:

- 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").

Indirizzi

comma 7

Per garantire il miglioramento delle condizioni ecologiche e paesaggistiche delle zone fluviali, fermi restando, per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, i vincoli e le limitazioni dettate dal PAI, nonché le indicazioni derivanti da altri strumenti di pianificazione e programmazione di bacino, nelle zone fluviali "interne" i piani locali, anche in coerenza con le indicazioni contenute negli eventuali contratti di fiume, provvedono a:

limitare gli interventi trasformativi (ivi compresi gli interventi di installazione di impianti di produzione energetica, di estrazione di sabbie e ghiaie, anche sulla base delle disposizioni della Giunta regionale in materia, di sistemazione agraria, di edificazione di fabbricati o impianti anche a scopo agricolo) che possano danneggiare eventuali fattori caratterizzanti il corso d'acqua, quali cascate e salti di valore scenico, e interferire con le dinamiche evolutive del corso d'acqua e dei connessi assetti vegetazionali;

assicurare la riqualificazione della vegetazione arborea e arbustiva ripariale e dei lembi relitti di vegetazione planiziale, anche sulla base delle linee guida predisposte dall'Autorità di bacino del Po in attuazione del PAI;
favorire il mantenimento degli ecosistemi più naturali, con la rimozione o la mitigazione dei fattori di frammentazione e di isolamento e la realizzazione o il potenziamento dei corridoi di connessione ecologica, di cui all'articolo 42;
migliorare l'accessibilità e la percorribilità pedonale, ciclabile e a cavallo, nonché la fruibilità di eventuali spazi ricreativi con attrezzature e impianti a basso impatto ambientale e paesaggistico.

Direttive

La proposta di variante non prevede interventi trasformativi sull'area. Tale area risulta essere stata concessa ad un coltivatore diretto negli anni 2000 per la realizzazione di biomasse tramite la maturazione di sfalci. L'area al momento è stata ceduta alla società che distribuisce il gas nel comprensorio e quindi l'impianto non può più essere censito come agricolo ma deve essere censito come produttivo. L'ampliamento del fabbricato concesso risulta essere necessario per spostare all'interno di un fabbricato una serie di lavorazioni che comportano la fuoriuscita di odori sgradevoli che si disperdono, in determinate condizioni atmosferiche per tutta la piana di Magliano. La proposta di variante non va a aumentare la superficie territoriale utilizzata per l'attività in quanto questa era già precedentemente utilizzata come agricola ai fini del trattamento dei rifiuti di sfalci erbacei

Non pertinente in quanto lontana dal corso d'acqua

<p><i>comma 8</i></p> <p><i>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:</i></p> <p><i>(...)</i></p> <p>nelle zone fluviali "interne" prevedono:</p> <p>il ricorso prioritario a tecniche di ingegneria naturalistica per la realizzazione delle opere di protezione delle sponde;</p> <p>il ripristino della continuità ecologica e paesaggistica dell'ecosistema fluviale;</p> <p>azioni di restauro ambientale e paesaggistico mirate alla salvaguardia di aree a particolare fragilità ambientale e paesaggistica;</p> <p>il recupero e la riqualificazione delle aree degradate o abbandonate;</p> <p>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;</p> <p>nelle zone fluviali "allargate" limitano gli interventi di trasformazione del suolo che comportino aumenti della superficie impermeabile; qualora le zone allargate ricomprendano aree già urbanizzate, gli eventuali interventi di rigenerazione e riqualificazione urbana, ivi compresi quelli di cui all'articolo 34, comma 5, dovranno garantire la conservazione o la realizzazione di idonee aree verdi, anche funzionali alle connessioni ecologiche di cui all'articolo 42.</p>	<p>Non pertinente in quanto non riguarda l'alveo del fiume</p> <p>L'area risulta già essere compromessa ma comunque dotata di quinta arbustiva perimetrale tale da impedire la vista sulle lavorazioni che si svolgono all'interno</p>
<p><u>Prescrizioni</u></p> <p><i>comma 11</i></p> <p><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></p> <p>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</p>	<p>Non pertinente</p>

<p>e nella Direttiva Alluvioni; la realizzazione degli impianti di produzione idroelettrica deve rispettare gli eventuali fattori caratterizzanti il corso d'acqua, quali cascate e salti di valore scenico, nonché l'eventuale presenza di contesti storico-architettonici di pregio ed essere coerente con i criteri localizzativi e gli indirizzi approvati dalla Giunta regionale.</p>	<p>Non pertinente</p>
<p align="center">Articolo 20. Aree di elevato interesse agronomico</p> <p><i>Nella Tav. P4 sono rappresentate le aree di elevato interesse agronomico (tema areale costituito da territori appartenenti a suoli con capacità d'uso di I e II classe, da cui sono escluse le grandi aree edificate e le zone coperte dalle morfologie insediative urbane consolidate, dai tessuti urbani esterni ai centri, dai tessuti discontinui suburbani, dagli insediamenti specialistici organizzati, dalle aree a dispersione insediativa prevalentemente residenziale e specialistica, dalle insule specializzate e dai complessi infrastrutturali. Si trovano in pianura e parzialmente in collina).</i></p>	
<p><u>Indirizzi</u></p> <p><i>comma 4</i></p> <p>Nelle aree di elevato interesse agronomico i piani locali prevedono che le eventuali nuove edificazioni siano finalizzate alla promozione delle attività agricole e alle funzioni ad esse connesse; la realizzazione di nuove edificazioni è subordinata alla dimostrazione del rispetto dei caratteri paesaggistici della zona interessata.</p>	<p>La proposta di variante prevede un riconoscimento di un'area già sfruttata ai fini agricoli per la realizzazione di un impianto di biocompostaggio. Il riconoscimento ad area produttiva speciale di fatto non modifica la tipologia di lavorazioni interne, non più realizzate da un coltivatore diretto ma da una società di distribuzione del gas</p>
<p><u>Direttive</u></p> <p><i>comma 8</i></p> <p>Nelle aree di interesse agronomico come delimitate ai sensi del comma 5 e della lettera a. del comma 7, in coerenza con quanto disciplinato al comma 4, i piani locali possono prevedere eventuali nuovi impegni di suolo a fini edificatori diversi da quelli agricoli solo quando sia dimostrata l'inesistenza di alternative di riuso e di riorganizzazione delle attività esistenti; per le attività estrattive, qualora siano dimostrati i presupposti sopra citati, i relativi piani di settore definiscono i criteri e la disciplina delle modalità di intervento per rendere compatibili, anche attraverso la realizzazione di opere di mitigazione, recupero e compensazione, gli insediamenti estrattivi con la qualificazione ambientale e paesaggistica, al fine di ridurre l'impatto sul suolo e di evitare estesi interventi di sistemazione fondiaria, con asportazione di</p>	<p>L'attività risulta essere impiantata da diversi anni nella zona. La proposta di variante non prevede un'ulteriore aumento dell'area utilizzata ma solo la possibilità di costruire un fabbricato per spostare internamente produzioni che creano odori sgradevoli. Non sono previste opere compensative per l'area in oggetto in quanto il complesso risulta già essere attivo su tutta l'area indicata</p>

materiali inerti, che possono alterare in modo significativo l'assetto morfologico e il paesaggio.	
Articolo 40. Insediamenti rurali (m.i. 10, 11, 12, 13, 14, 15)	
- m.i. 10 aree rurali di pianura o collina (tema areale costituito da ampie zone rurali);	
<p><u>Direttive</u></p> <p><i>comma 5</i></p> <p>Entro le aree di cui al presente articolo la pianificazione settoriale (lettere b., e.), territoriale provinciale (lettere f., g., h.) e locale (lettere a., b., c., d., f., g., h.) stabilisce normative atte a:</p> <p>d. disciplinare gli interventi edilizi e infrastrutturali in modo da favorire il riuso e il recupero del patrimonio rurale esistente, con particolare riguardo per gli edifici, le infrastrutture e le sistemazioni di interesse storico, culturale, documentario;</p> <p>e. collegare gli interventi edilizi e infrastrutturali alla manutenzione o al ripristino dei manufatti e delle sistemazioni di valenza ecologica e/o paesaggistica (bacini di irrigazione, filari arborei, siepi, pergolati, ecc.);</p> <p>contenere gli interventi di ampliamento e nuova edificazione non finalizzati al soddisfacimento delle esigenze espresse dalle attività agricole e a quelle a esse connesse, tenuto conto delle possibilità di recupero o riuso del patrimonio edilizio esistente e con i limiti di cui alla lettera g;</p> <p>g.</p> <p>h. disciplinare gli interventi edilizi in modo da assicurare la coerenza paesaggistica e culturale con i caratteri tradizionali degli edifici e del contesto; disciplinare, favorendone lo sviluppo, le attività agrituristiche e l'ospitalità diffusa, l'escursionismo e le altre attività ricreative a basso impatto ambientale;</p> <p>definire criteri per il recupero dei fabbricati non più utilizzati per attività agro-silvo-pastorali, in coerenza con quanto previsto dalla l.r. 9/2003;</p> <p>k. consentire la previsione di interventi eccedenti i limiti di cui al punto f. qualora vi sia l'impossibilità di reperire spazi e volumi idonei attraverso interventi di riqualificazione degli ambiti già edificati o parzialmente edificati, affrontando organicamente il complesso delle implicazioni progettuali sui contesti investiti; in tali casi gli interventi dovranno comunque non costituire la creazione di nuovi aggregati, ma garantire la continuità con il tessuto edilizio esistente e prevedere adeguati criteri progettuali,</p>	<p>Non vi sono fabbricati definibili come patrimonio rurale esistente all'interno dell'area in oggetto</p> <p>Non pertinente</p> <p>La proposta risulta essere coerente con la direttiva specificata, la costruzione di un nuovo fabbricato di dimensione modeste rende possibile lo svolgimento di un'attività creata da un coltivatore diretto e compatibile con la destinazione agricola</p> <p>L'area risulta essere urbanizzata con un capannone di tipo industriale, l'ampliamento avrà le stesse caratteristiche tipologiche</p> <p>Non pertinente</p> <p>L'attività risulta essere insediata in zona da diversi anni. Non permettere l'ampliamento del fabbricato comporterebbe il trasloco dell'intera struttura in un'altra area che comunque dovrebbe essere lontana dai centri abitati e quindi di vocazione agricola come l'intorno della zona oggetto di proposta di</p>

64

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'Antonio

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

Destinazione vigente: area agricola

Destinazione in variante: parte in area artigianale – industriale, parte in area di eventuale futura espansione di

area artigianale – industriale e parte in area a verde privato

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

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

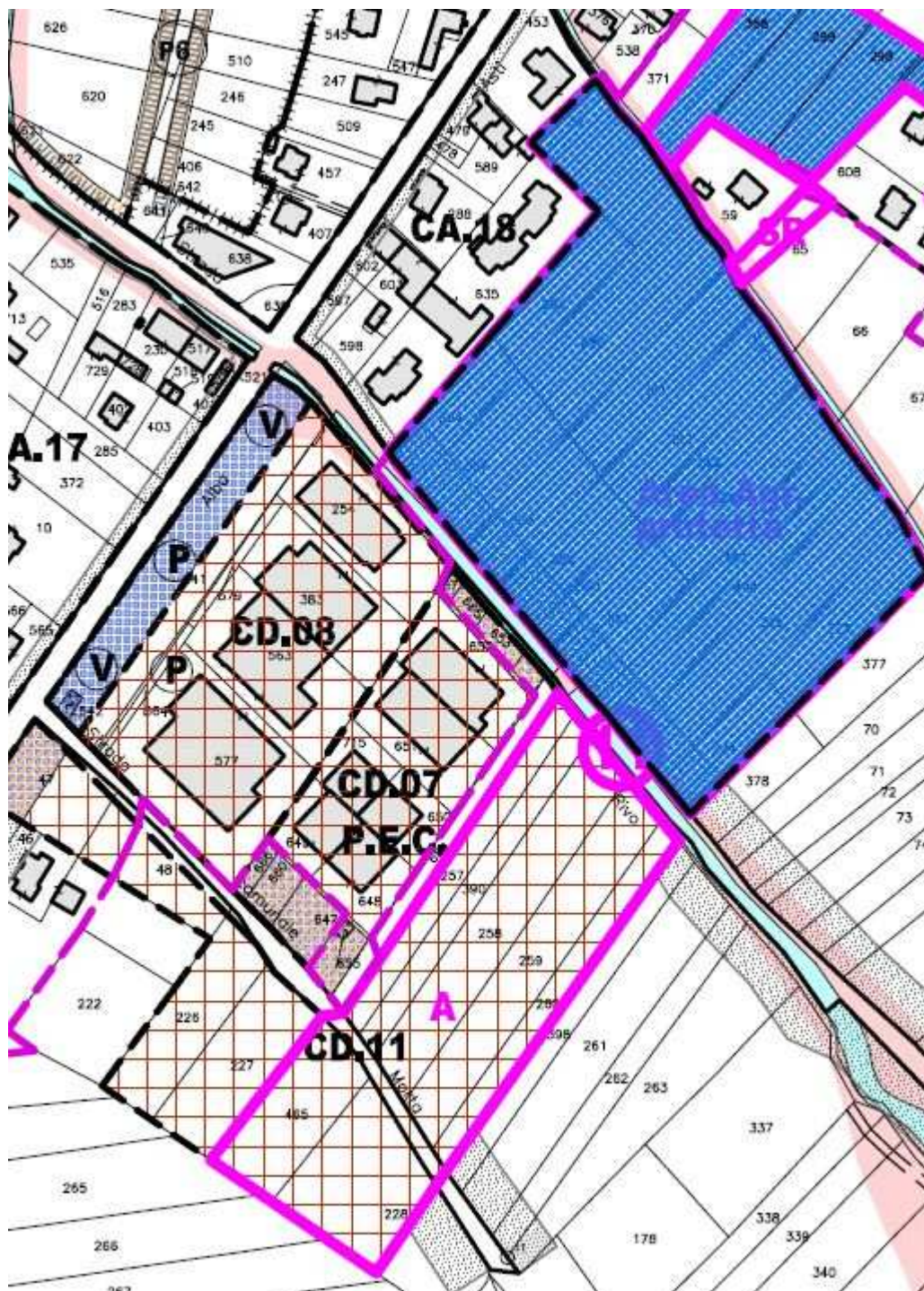
Classificazione acustica: parte il 3 e parte in 4

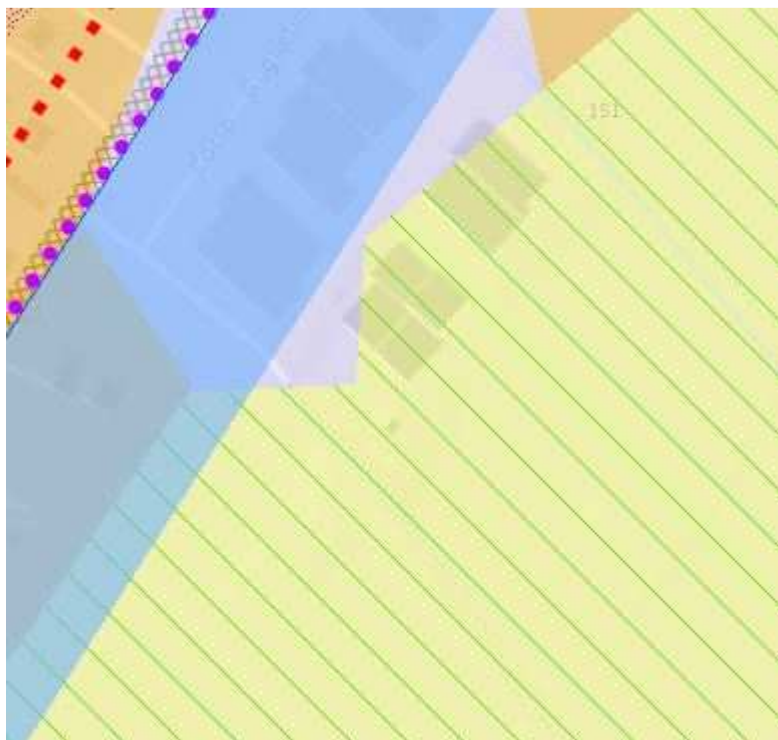
Descrizione della proposta di variante

Questa proposta di variante prevede l'ampliamento dell'esistente area artigianale industriale 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.

Rispetto alla proposta tecnica di progetto preliminarizzare 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"





Estratto della tavola P4 del piano paesaggistico regionale



Estratto della tavola P2 del piano paesaggistico regionale.

Nelle tavole P3, P5 e P6 non vi sono segnalati elementi riguardanti l'area in oggetto

Articolo 14. Sistema idrografico

Nella Tav. P4 sono rappresentati:

- zona fluviale allargata (tema areale presente solo per i corpi idrici principali, è costituito dalla zone A, B e C del PAI, dalle cosiddette fasce "Galasso" di 150 metri, nonché da aree che risultano collegate alle dinamiche idrauliche, dei paleovalvi e delle divagazioni storiche dei corsi d'acqua con particolare riguardo agli aspetti paesaggistici);

Indirizzi

comma 7
Per garantire il miglioramento delle condizioni ecologiche e paesaggistiche delle zone fluviali,

<p><i>fermi restando, per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, i vincoli e le limitazioni dettate dal PAI, nonché le indicazioni derivanti da altri strumenti di pianificazione e programmazione di bacino, nelle zone fluviali "interne" i piani locali, anche in coerenza con le indicazioni contenute negli eventuali contratti di fiume, provvedono a:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> limitare gli interventi trasformativi (ivi compresi gli interventi di installazione di impianti di produzione energetica, di estrazione di sabbie e ghiaie, anche sulla base delle disposizioni della Giunta regionale in materia, di sistemazione agraria, di edificazione di fabbricati o impianti anche a scopo agricolo) che possano danneggiare eventuali fattori caratterizzanti il corso d'acqua, quali cascate e salti di valore scenico, e interferire con le dinamiche evolutive del corso d'acqua e dei connessi assetti vegetazionali; assicurare la riqualificazione della vegetazione arborea e arbustiva ripariale e dei lembi relitti di vegetazione planiziale, anche sulla base delle linee guida predisposte dall'Autorità di bacino del Po in attuazione del PAI; favorire il mantenimento degli ecosistemi più naturali, con la rimozione o la mitigazione dei fattori di frammentazione e di isolamento e la realizzazione o il potenziamento dei corridoi di connessione ecologica, di cui all'articolo 42; migliorare l'accessibilità e la percorribilità pedonale, ciclabile e a cavallo, nonché la fruibilità di eventuali spazi ricreativi con attrezzature e impianti a basso impatto ambientale e paesaggistico. 	<p>La proposta di variante riguarda la zona fluviale esterna, pertanto l'indirizzo non è pertinente</p> <p>Non pertinente in quanto lontana dal corso d'acqua</p>
<p><u>Direttive</u></p> <p><i>comma 8</i></p> <p><i>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:</i></p> <p>(...)</p> <p>nelle zone fluviali "interne" prevedono:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 	<p>Non pertinente in quando non riguarda l'alveo del fiume</p> <p>La proposta di variante riguarda la zona fluviale esterna, pertanto l'indirizzo non è pertinente</p>

<p>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;</p> <p>nelle zone fluviali "allargate" limitano gli interventi di trasformazione del suolo che comportino aumenti della superficie impermeabile; qualora le zone allargate ricomprendano aree già urbanizzate, gli eventuali interventi di rigenerazione e riqualificazione urbana, ivi compresi quelli di cui all'articolo 34, comma 5, dovranno garantire la conservazione o la realizzazione di idonee aree verdi, anche funzionali alle connessioni ecologiche di cui all'articolo 42.</p>	
<p><u>Prescrizioni</u></p> <p>comma 11</p> <p><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></p> <p>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;</p> <p>la realizzazione degli impianti di produzione idroelettrica deve rispettare gli eventuali fattori caratterizzanti il corso d'acqua, quali cascate e salti di valore scenico, nonché l'eventuale presenza di contesti storico-architettonici di pregio ed essere coerente con i criteri localizzativi e gli indirizzi approvati dalla Giunta regionale.</p>	<p>Non pertinente</p> <p>Non pertinente</p>
<p>Articolo 20. Aree di elevato interesse agronomico</p> <p><i>Nella Tav. P4 sono rappresentate le aree di elevato interesse agronomico (tema areale costituito da territori appartenenti a suoli con capacità d'uso di I e II classe, da cui sono escluse le grandi aree edificate e le zone coperte dalle morfologie insediative urbane consolidate, dai tessuti urbani esterni ai centri, dai tessuti discontinui suburbani, dagli insediamenti specialistici organizzati, dalle aree a dispersione insediativa prevalentemente residenziale e specialistica, dalle insule specializzate e dai complessi infrastrutturali. Si trovano in pianura e parzialmente in collina).</i></p>	
<p><u>Indirizzi</u></p> <p>comma 4</p>	

<p>Nelle aree di elevato interesse agronomico i piani locali prevedono che le eventuali nuove edificazioni siano finalizzate alla promozione delle attività agricole e alle funzioni ad esse connesse; la realizzazione di nuove edificazioni è subordinata alla dimostrazione del rispetto dei caratteri paesaggistici della zona interessata.</p>	<p>La proposta di variante non risulta pertinente all’indirizzo, ma risulta l’unica zona urbanisticamente coerente per l’ampliamento dell’area produttiva esistente. Opportune misure di compensazione ecologica verranno specificate per la perdita del suolo fertile di classe II</p>
<p><u>Direttive</u></p> <p><i>comma 8</i></p> <p>Nelle aree di interesse agronomico come delimitate ai sensi del comma 5 e della lettera a. del comma 7, in coerenza con quanto disciplinato al comma 4, i piani locali possono prevedere eventuali nuovi impegni di suolo a fini edificatori diversi da quelli agricoli solo quando sia dimostrata l’inesistenza di alternative di riuso e di riorganizzazione delle attività esistenti; per le attività estrattive, qualora siano dimostrati i presupposti sopra citati, i relativi piani di settore definiscono i criteri e la disciplina delle modalità di intervento per rendere compatibili, anche attraverso la realizzazione di opere di mitigazione, recupero e compensazione, gli insediamenti estrattivi con la qualificazione ambientale e paesaggistica, al fine di ridurre l’impatto sul suolo e di evitare estesi interventi di sistemazione fondiaria, con asportazione di materiali inerti, che possono alterare in modo significativo l’assetto morfologico e il paesaggio.</p>	<p>Non esiste la possibilità di ampliamenti di altre aree industriali presenti sul territorio di Magliano Alfieri. L’alternativa sarebbe la creazione di un nuovo polo industriale con annesse urbanizzazioni in una area dal valore agronomico inferiore (per esempio in collina). Si ritiene che l’ampliamento in oggetto non possa essere urbanisticamente ubicato in una zona diversa. Opportune misure di compensazione ecologica verranno attuate per compensare la perdita di suolo fertile</p>

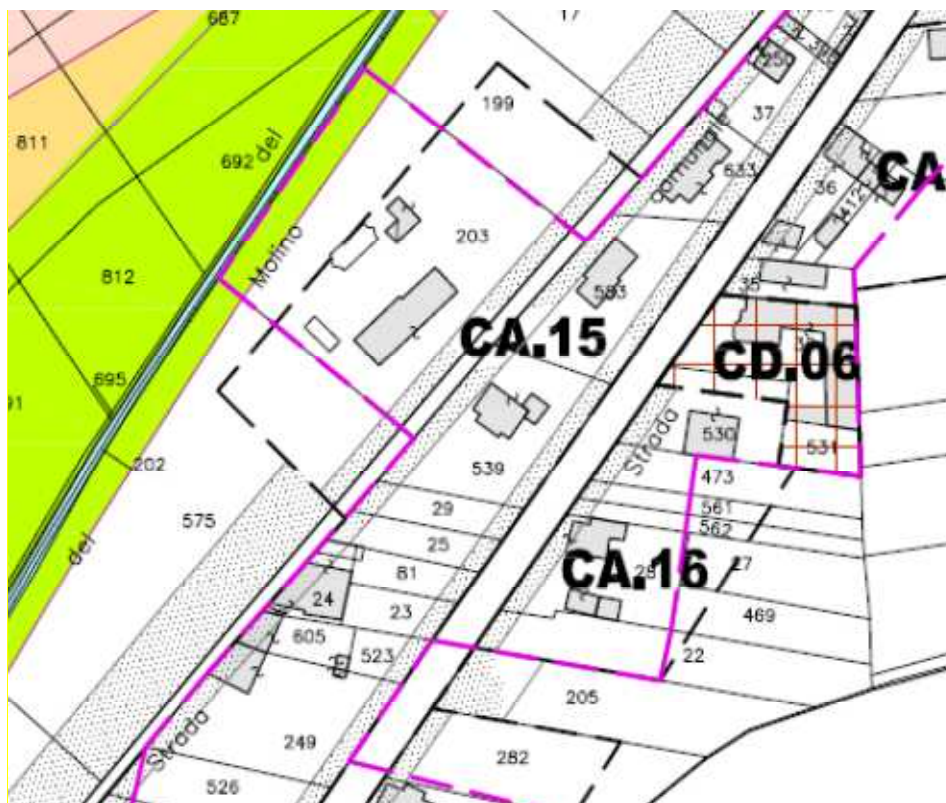
Articolo 40. Insediamenti rurali (m.i. 10, 11, 12, 13, 14, 15)

- m.i. 10 aree rurali di pianura o collina (tema areale costituito da ampie zone rurali);

<p><u>Direttive</u></p> <p><i>comma 5</i></p> <p>Entro le aree di cui al presente articolo la pianificazione settoriale (lettere b., e.), territoriale provinciale (lettere f., g., h.) e locale (lettere a., b., c., d., f., g., h.) stabilisce normative atte a:</p>	
---	--

<p>m. disciplinare gli interventi edilizi e infrastrutturali in modo da favorire il riuso e il recupero del patrimonio rurale esistente, con particolare riguardo per gli edifici, le infrastrutture e le sistemazioni di interesse storico, culturale, documentario;</p> <p>n. collegare gli interventi edilizi e infrastrutturali alla manutenzione o al ripristino dei manufatti e delle sistemazioni di valenza ecologica e/o paesaggistica (bacini di irrigazione, filari arborei, siepi, pergolati, ecc.);</p> <p>o. contenere gli interventi di ampliamento e nuova edificazione non finalizzati al soddisfacimento delle esigenze espresse dalle attività agricole e a quelle a esse connesse, tenuto conto delle possibilità di recupero o riuso del patrimonio edilizio esistente e con i limiti di cui alla lettera g;</p> <p>p. disciplinare gli interventi edilizi in modo da assicurare la coerenza paesaggistica e culturale con i caratteri tradizionali degli edifici e del contesto;</p> <p>q. disciplinare, favorendone lo sviluppo, le attività agrituristiche e l'ospitalità diffusa, l'escursionismo e le altre attività ricreative a basso impatto ambientale;</p> <p>r. definire criteri per il recupero dei fabbricati non più utilizzati per attività agro-silvo-pastorali, in coerenza con quanto previsto dalla l.r. 9/2003;</p> <p>s. consentire la previsione di interventi eccedenti i limiti di cui al punto f. qualora vi sia l'impossibilità di reperire spazi e volumi idonei attraverso interventi di riqualificazione degli ambiti già edificati o parzialmente edificati, affrontando organicamente il complesso delle implicazioni progettuali sui contesti investiti; in tali casi gli interventi dovranno comunque non costituire la creazione di nuovi aggregati, ma garantire la continuità con il tessuto edilizio esistente e prevedere adeguati criteri progettuali, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale;</p> <p>consentire la previsione di interventi infrastrutturali di rilevante interesse pubblico solo a seguito di procedure di tipo concertativo (accordi di programma, accordi tra amministrazioni, procedure di copianificazione), ovvero se previsti all'interno di strumenti di programmazione regionale o di pianificazione territoriale di livello regionale o provinciale, che definiscano adeguati criteri per la progettazione degli interventi e misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale.</p>	<p>Non vi sono fabbricati definibili come patrimonio rurale esistente all'interno dell'area in oggetto</p> <p>Non pertinente</p> <p>La proposta non risulta essere coerente con la direttiva specificata, in quanto la proposta di variante prevede l'inserimento di un area produttiva</p> <p>L'area risulta essere urbanizzata con capannoni di tipo industriale, l'ampliamento avrà le stesse caratteristiche tipologiche</p> <p>Non pertinente</p> <p>Non pertinente in quanto non esistono fabbricati con la destinazione d'uso prevista dalle direttive</p> <p>Non pertinente</p>
---	--

Estratto tavola di variante:

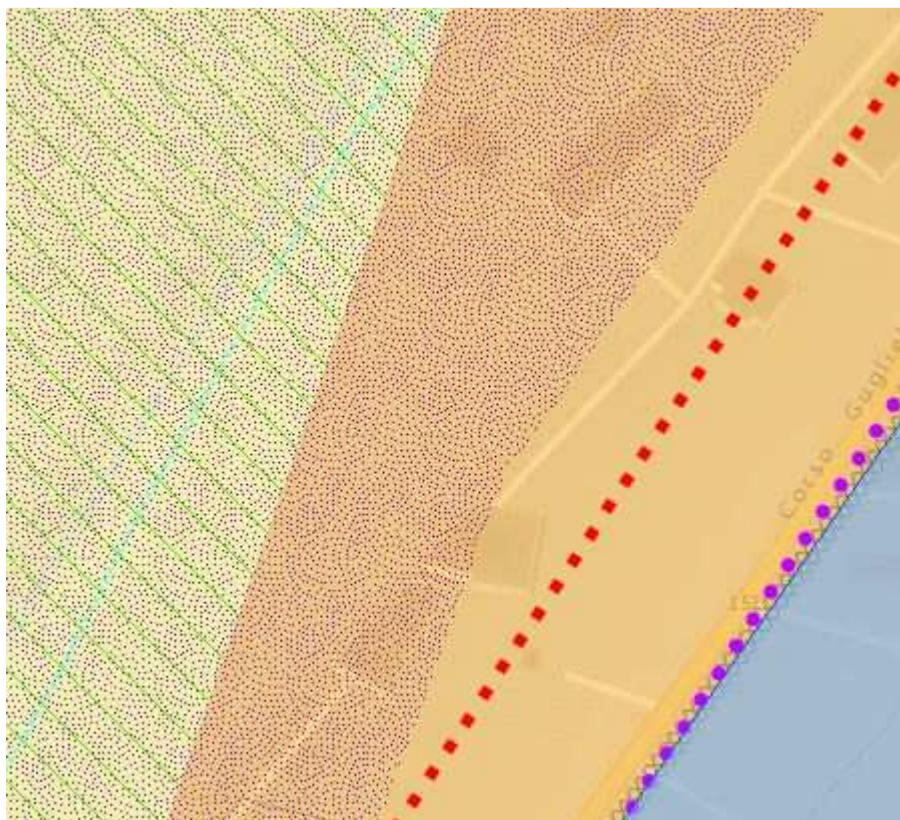


L'area agricola risulta essere limitrofa su due lati alla perimetrazione del centro abitato indicato in cartografia con la sigla CA. 15. La superficie residenziale in ampliamento risulta essere pari a circa 1.268 mq con un indice di edificabilità fondiaria pari a 0.8 mc/mq. La capacità edificatoria totale 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





Estratto della tavola P4 del piano paesaggistico regionale



Estratto della tavola P2 del piano paesaggistico regionale.

Nelle tavole P3, P5 e P6 non vi sono segnalati elementi riguardanti l'area in oggetto

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. (...)

<p>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;</p> <p>c. salvaguardano la visibilità dalle strade, dai punti panoramici e dal sistema dei crinali collinari;</p> <p>d. (...)</p> <p>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.</p>	<p>L'area risulta essere edificabile previo rilascio del nulla osta da parte della Commissione locale del paesaggio, che dovrà valutare tipologia edilizia</p> <p>L'area risulta essere a monte della strada pertanto non modifica la visuale dell'utente della strada</p> <p>L'area risulta essere interclusa tra altre aree edificate, pertanto non ricade in un bordo urbano</p>
---	--

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);

Aree in cui sul preesistente insediamento rurale connesso all'uso agricolo prevalgono altri modelli insediativi con recenti e intense dinamiche di crescita.

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:

- j. 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

l'area risulta essere interclusa rispetto ad un gruppo di costruzioni realizzate comunque sulla base di cascade per la conduzione agricola del luogo. Quindi risulta essere integrabile nel contesto.

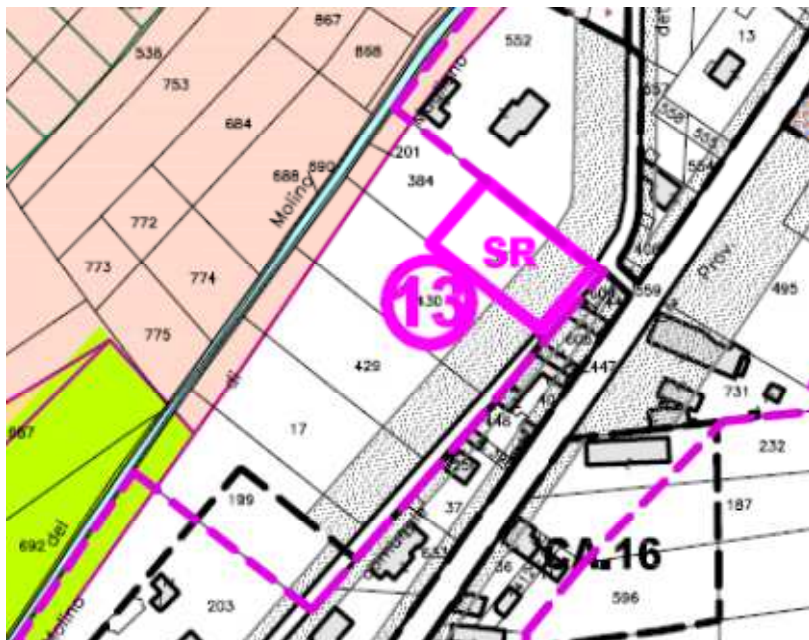
La proposta di variante non interessa le aree denominati nel comma 4 punto m.

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

80

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

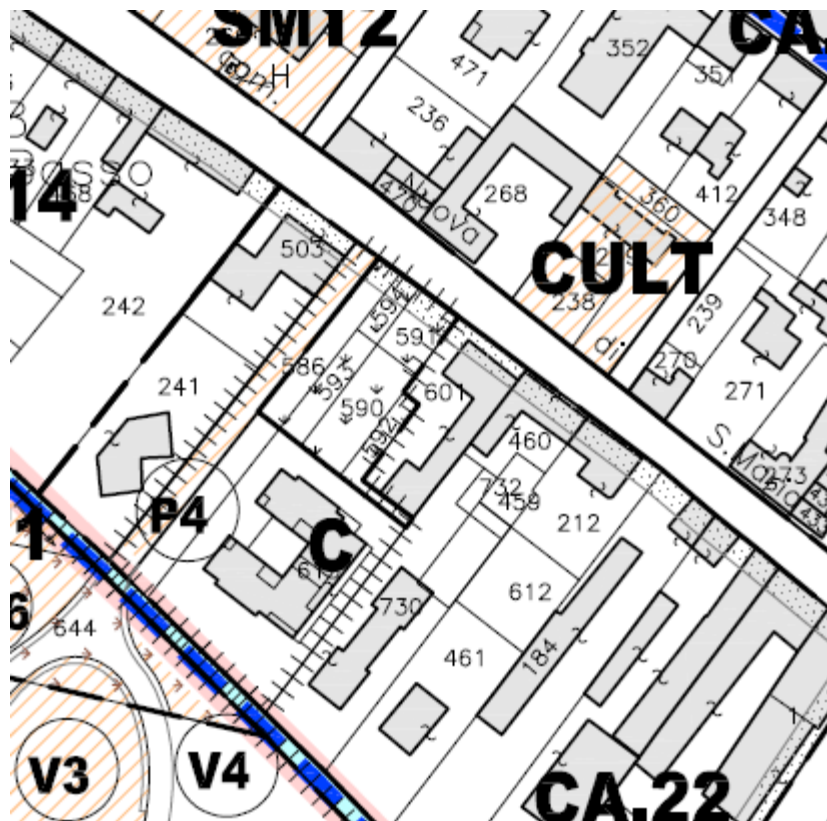


Non viene effettuata la verifica trattandosi di un cambio di destinazione d'uso da area residenziale ad area agricola

Proposta di variante 14

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

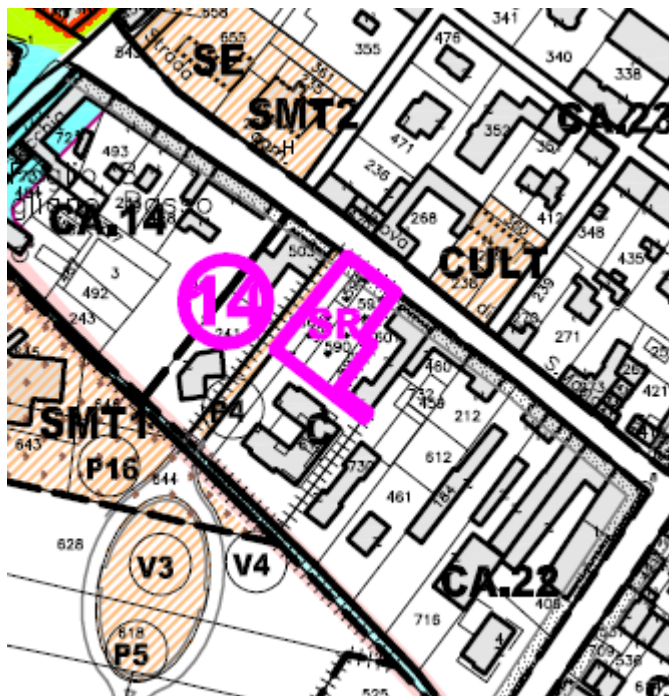
Estratto tavola di variante:

**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**

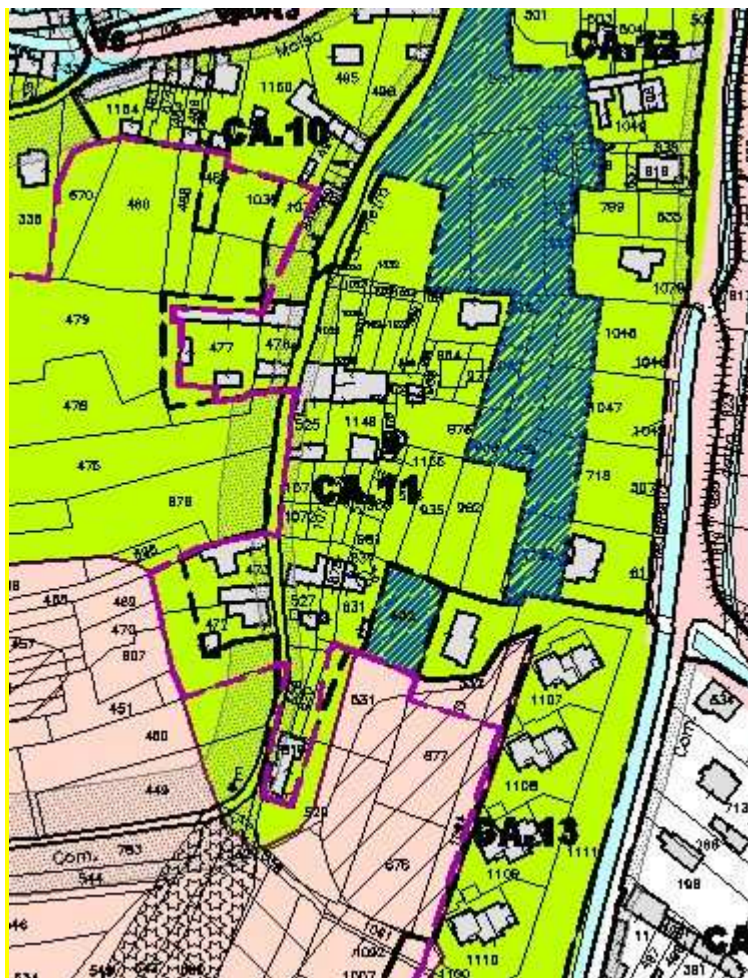
L'area risulta essere interclusa alla perimetrazione del centro abitato indicato in cartografia con la sigla CA. 22. La superficie residenziale in stralcio risulta essere pari a circa 1.224 mq con un indice di edificabilità fondiaria pari a 1 mc/mq. La capacità edificatoria totale esistente è di 1.224 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



Non viene effettuata la verifica trattandosi di un cambio di destinazione d'uso da area residenziale ad area a verde privato

Proposta di variante 15**Oggetto: Ampliamento di aree residenziali e cambio di destinazione d'uso da area per futuri ampliamenti ad area agricola speciale***Estratto tavola di variante:***Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale**Localizzazione: Frazione Sant'AntonioIdentificativi catastali: foglio 9 mappale parte 500 – parte 799 – parte 1079 – 833 – parte 476 – 962 – parte 1139 - 1138Destinazione vigente: area a disposizione per nuove edificazioni e 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**

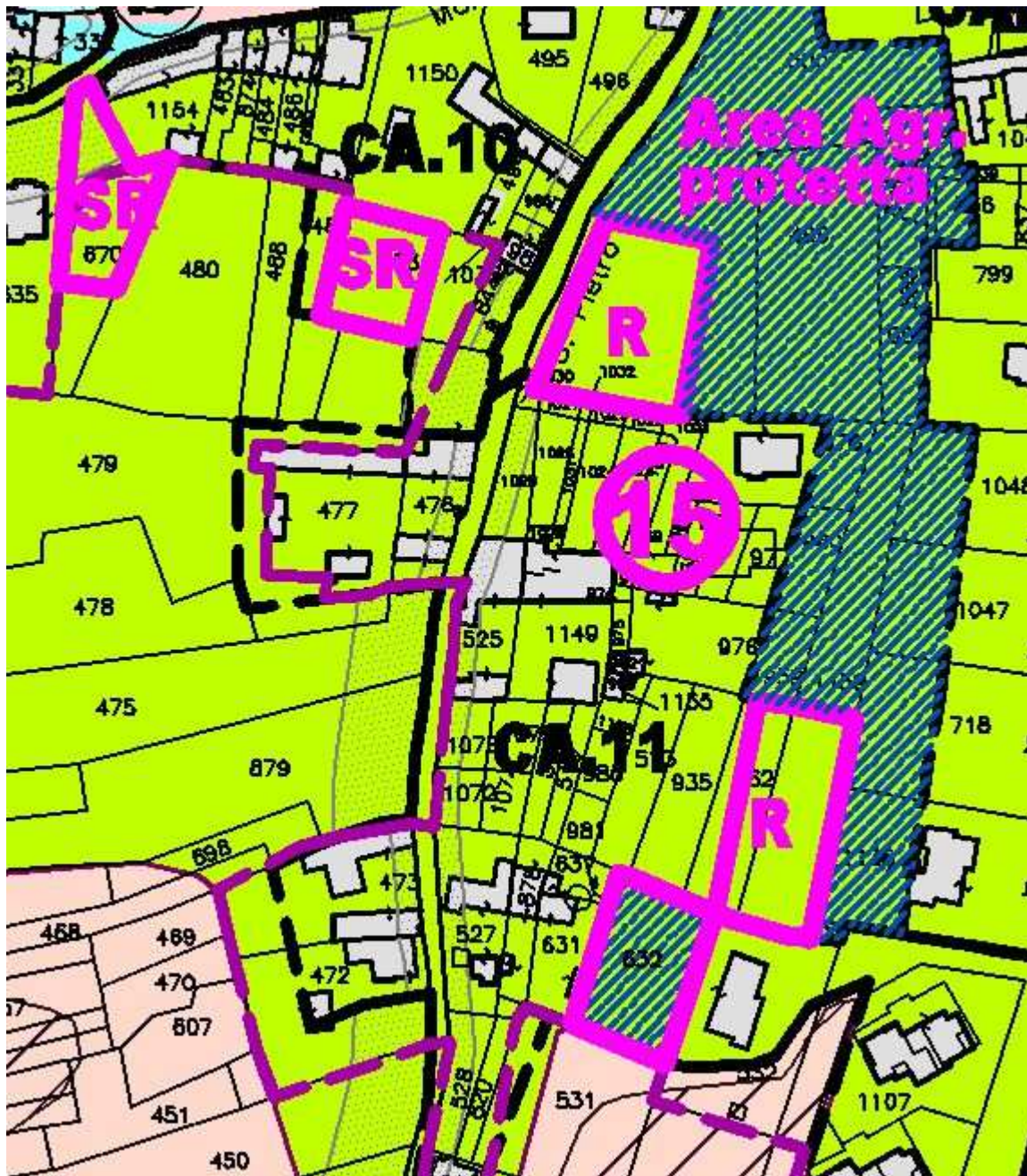
Le due aree interessate dalla presente proposta di variante sono classificate nel vigente PRGC come aree a disposizione per nuove edificazioni. L'Amministrazione comunale è intenzionata a concedere dei lotti edificabili all'interno di tale perimetrazione. I lotti in oggetto sono due, uno di circa 1.460 mq, il secondo di circa 1.747 mq per un totale di 3.207 mq. I lotti sono confinanti alla perimetrazione CA.11 che ha un indice di edificabilità fondiaria pari a 0.6 mc/mq. La capacità edificatoria totale risulta quindi essere di 1.924 mc circa pari ad un incremento di abitanti teorico di 21.

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

Rispetto alla proposta tecnica di progetto preliminare vien ad essere stralciato dalla perimetrazione di centro abitato 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





Estratto della tavola P4 del piano paesaggistico regionale



Estratto della tavola P2 del piano paesaggistico regionale.

Nelle tavole P3, P5 e P6 non vi sono segnalati elementi riguardanti l'area in oggetto

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).

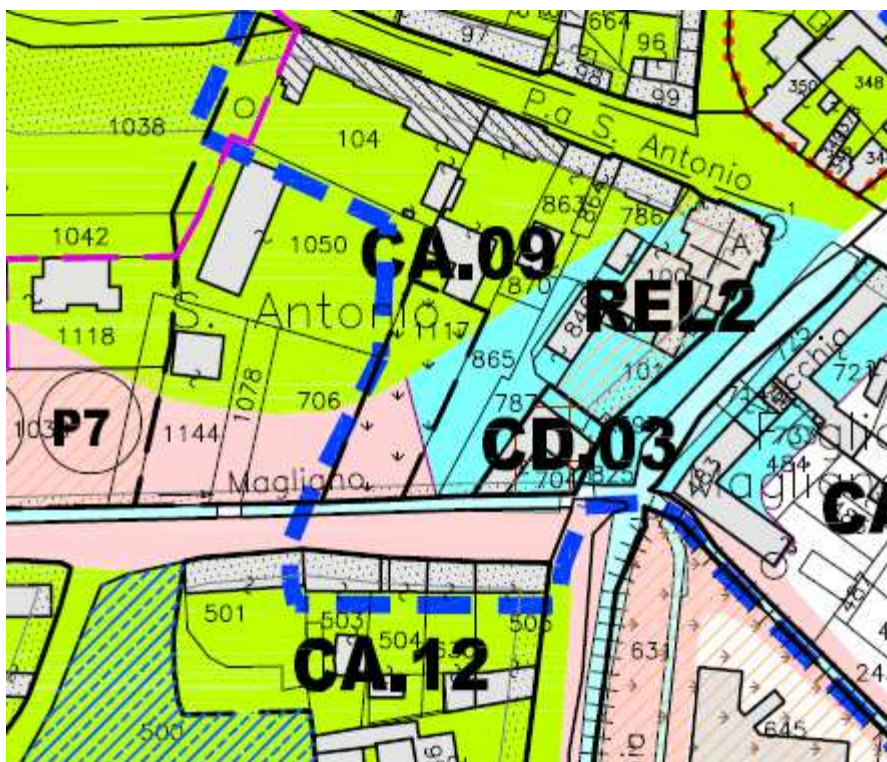
Direttive

<p><i>comma 2</i></p> <p>I piani locali:</p> <p>f. (...)</p> <p>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;</p> <p>h. salvaguardano la visibilità dalle strade, dai punti panoramici e dal sistema dei crinali collinari;</p> <p>i. (...)</p> <p>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.</p>	<p>L'area risulta essere edificabile previo rilascio del nulla osta da parte della Commissione locale del paesaggio, che dovrà valutare tipologia edilizia</p> <p>La viabilità non risulta essere panoramica o di crinale, l'edificazione non interferisce con la visibilità della viabilità attuale</p> <p>Le aree risultano essere intercluse o marginali tra altre aree edificate, pertanto non ricade in un bordo urbano</p>
<p align="center">Articolo 38. Aree di dispersione insediativa (m.i. 6,7)</p>	
<p><i>Aree rurali investite da processi di dispersione insediativa extra agricola:</i></p> <p><i>m.i.6:prevalentemente residenziale (zone a bassa densità ad uso prevalentemente abitativo);</i></p> <p><i>Aree in cui sul preesistente insediamento rurale connesso all'uso agricolo prevalgono altri modelli insediativi con recenti e intense dinamiche di crescita.</i></p>	
<p><u>Direttive</u></p> <p><i>comma 3</i></p> <p>I piani locali, in relazione alle specificità dei territori interessati, verificano e precisano la delimitazione delle morfologie di cui al comma 1, al fine di mantenerne e promuoverne la destinazione agricola prevalente; all'interno di queste individuano altresì le aree marginali irreversibilmente compromesse, per le quali i caratteri ambientali e paesaggistici siano stati strutturalmente modificati rispetto a quelli della preesistente matrice rurale.</p> <p><i>comma 4</i></p> <p>Entro le aree di cui al comma 1 i piani locali definiscono previsioni e normative finalizzate a</p>	<p>l'area risulta essere interclusa rispetto ad un gruppo di costruzioni realizzate comunque sulla base di cascine per la conduzione agricola del luogo.</p>

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

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.

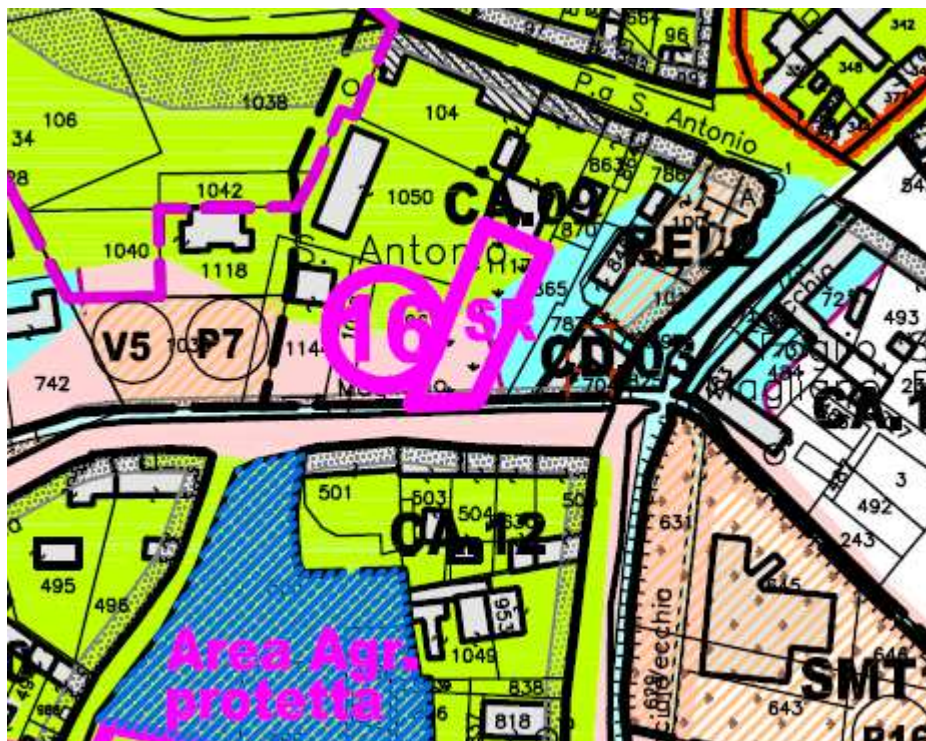
Classificazione acustica: 3

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

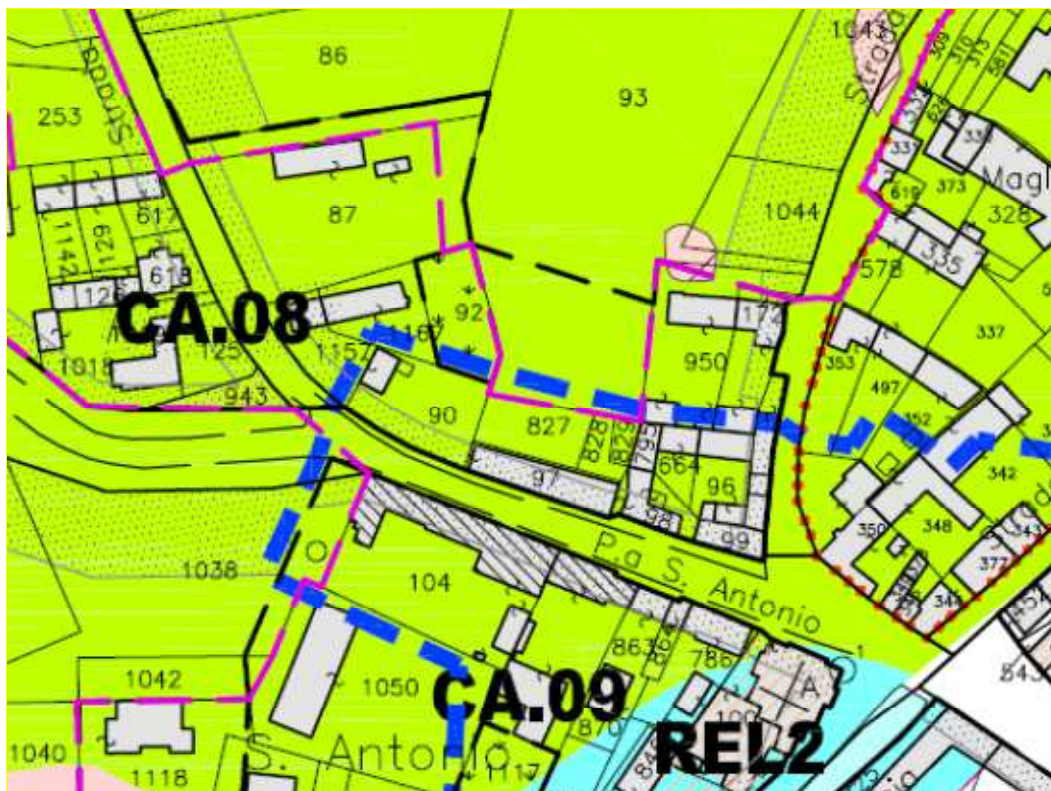


Non viene effettuata la verifica trattandosi di un cambio di destinazione d'uso da area residenziale ad area agricola

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.

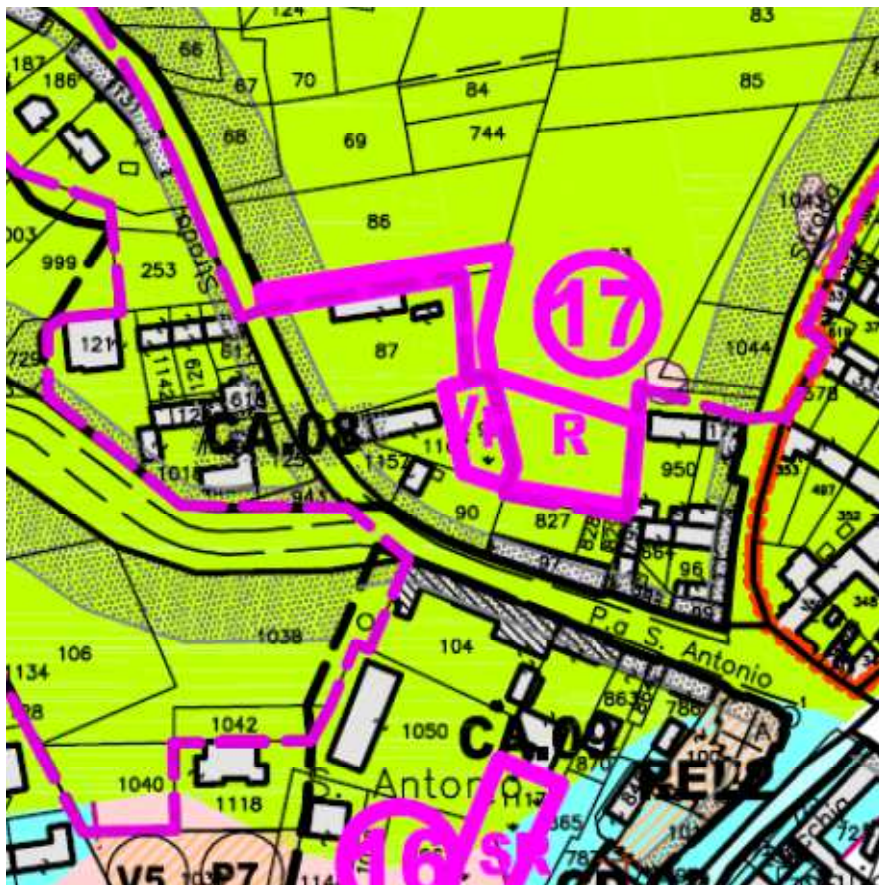
Classificazione acustica: 3

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





Estratto della tavola P4 del piano paesaggistico regionale



Estratto della tavola P2 del piano paesaggistico regionale.

Nelle tavole P3, P5 e P6 non vi sono segnalati elementi riguardanti l'area in oggetto

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:

<p>k. (...) . definiscono le modalità localizzative degli edifici e delle parti vegetate, i profili paesaggistici e i rapporti con i fondali o con il contesto non costruito dei nuclei o delle emergenze costruite, senza alterare la morfologia e i caratteri dell'emergenza visiva;</p> <p>m. salvaguardano la visibilità dalle strade, dai punti panoramici e dal sistema dei crinali collinari;</p> <p>n. (...)</p> <p>o. mantengono e, ove necessario, ripristinano l'integrità e la riconoscibilità dei bordi urbani segnalati ed evitano l'edificazione nelle fasce libere prospicienti; nel caso di bordi urbani il cui assetto sia segnalato come critico, alterato, non consolidato e in via di completamento e definizione, si applica altresì quanto previsto dall'articolo 41 delle presenti norme.</p>	<p>L'area risulta essere edificabile previo rilascio del nulla osta da parte della Commissione locale del paesaggio, che dovrà valutare tipologia edilizia</p> <p>L'area risulta essere a monte della strada pertanto non modifica la visuale dell'utente della strada</p> <p>L'area risulta essere marginale rispetto ad altre aree edificate, ma non ricade in un bordo urbano segnalato come critico o alterato</p>
---	---

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);

m.i.7:prevalentemente specialistica (zone a bassa densità ad uso prevalentemente misto, con alternanza di residenze e capannoni).

Aree in cui sul preesistente insediamento rurale connesso all'uso agricolo prevalgono altri modelli insediativi con recenti e intense dinamiche di crescita.

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:

cc. eventuali interventi insediativi, a eccezione di quelli connessi allo svolgimento delle attività

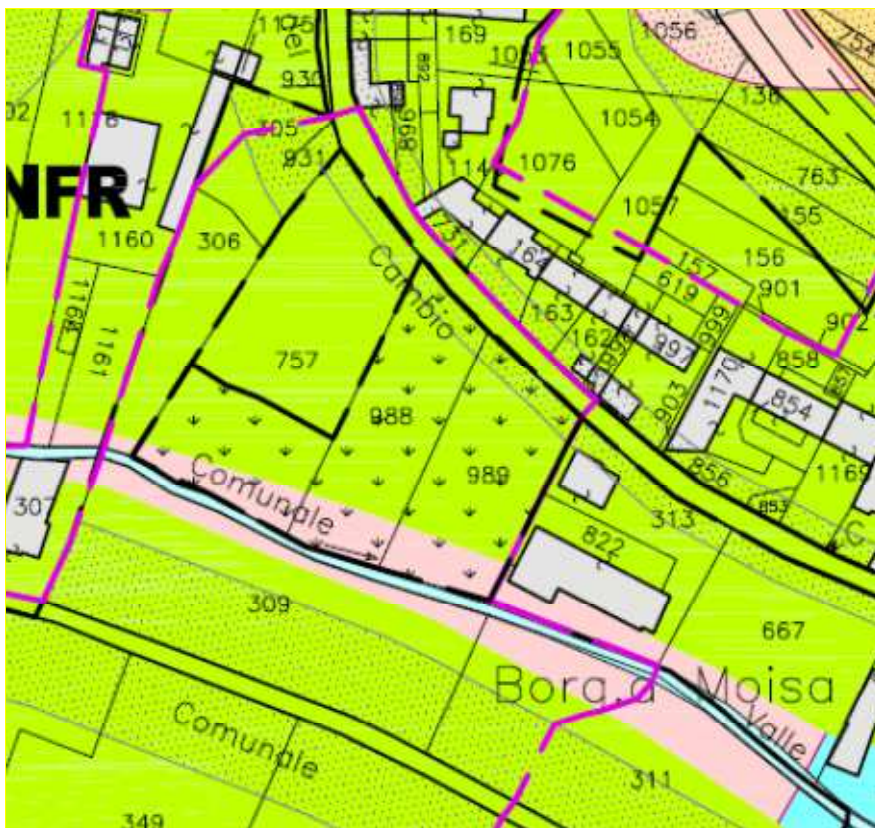
l'area risulta essere interclusa rispetto ad un gruppo di costruzioni realizzate comunque sulla base di cascine per la conduzione agricola del luogo. Sebbene perimetrale risulta essere integrabile nel contesto.

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

Proposta di variante 18

Oggetto: inserimento di area residenziale e verde privato

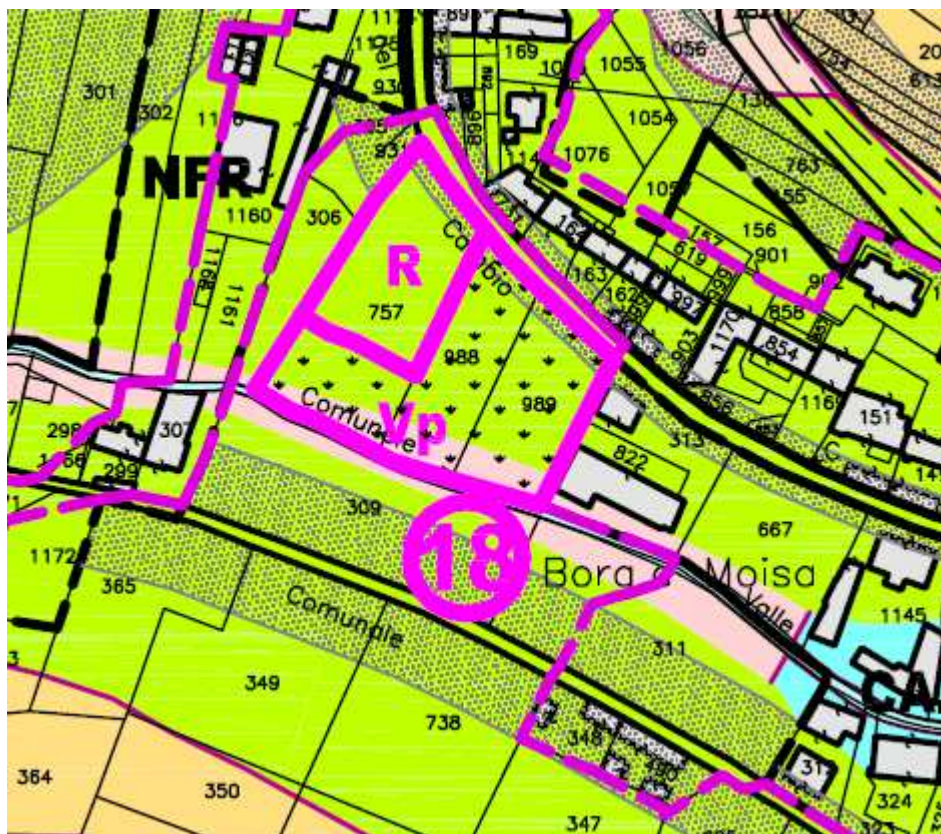
Estratto tavola di variante:

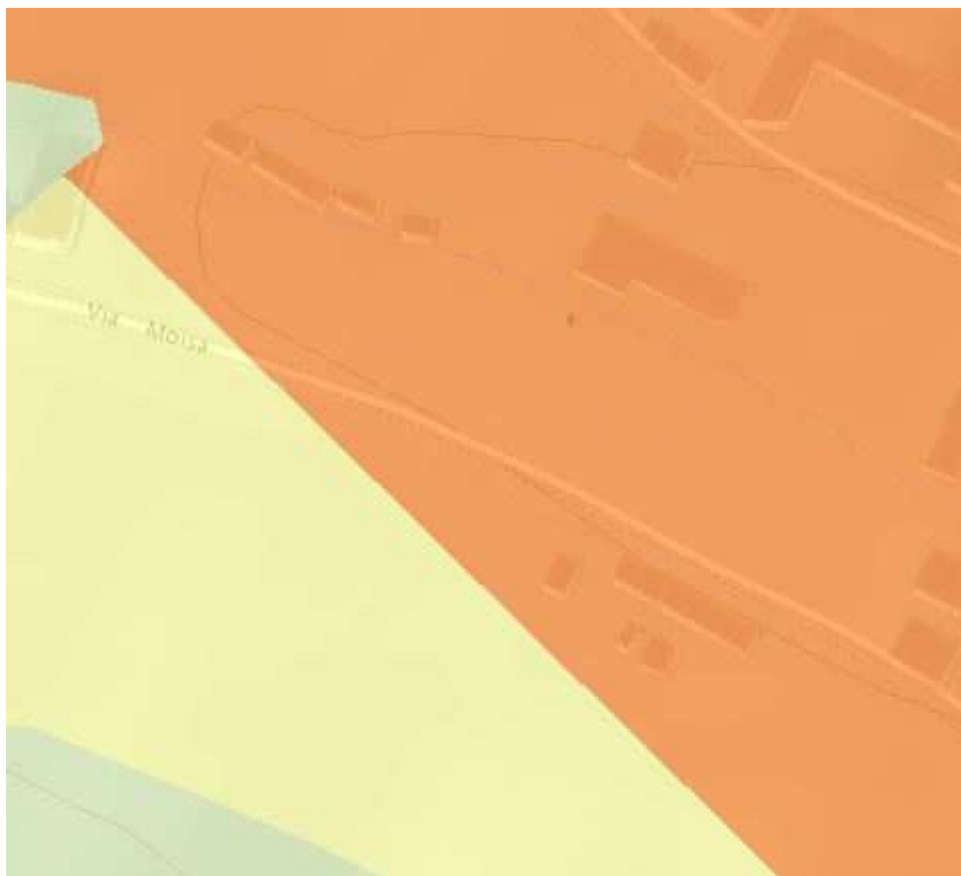
**Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale**Localizzazione: Frazione Sant'Antonio – Borgata MoisaIdentificativi catastali: foglio 9 mappale 757 – 988 - 989Destinazione vigente: area agricolaDestinazione in variante: area residenziale ed area a verde privatoTipologia opere realizzabili in variante: fabbricati a destinazione residenziale in area residenzialeClassificazione geologica: Classe IIc – Pericolosità geomorfologica bassa o moderata. Aree idonee a nuovi insediamenti.Classificazione acustica: 2 - 3**Descrizione della proposta di variante**

L'area risulta essere limitrofa su un lato alla perimetrazione del centro abitato indicato in cartografia con la sigla CA. 07; su un lato confina con il Rivo comunale Valle di Magliano; il terzo lato è separato dalla delimitazione di centro abitato CA.06 dalla strada comunale mentre il quarto lato confina con area agricola (zona leggermente collinare). La superficie residenziale in ampliamento risulta essere pari a circa 1.793 mq con un indice di edificabilità fondiaria pari a 0.6 mc/mq. La capacità edificatoria totale risulta quindi essere di 1.076 mc circa pari ad un incremento di abitanti teorico di 12.

Sarà anche inserita un'area a destinazione verde privato senza alcuna capacità edificatoria lungo il Rio esistente.

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





Estratto della tavola P4 del piano paesaggistico regionale



Estratto della tavola P2 del piano paesaggistico regionale.

Nelle tavole P3, P5 e P6 non vi sono segnalati elementi riguardanti l'area in oggetto

Articolo 35. Aree urbane consolidate (m.i. 1, 2. 3)

m.i. 1: morfologie insediative urbane consolidate dei centri maggiori (prevalentemente nel centro in zone densamente costruite);

m.i. 2: morfologie insediative urbane consolidate dei centri minori (prevalentemente nel centro in zone densamente costruite);

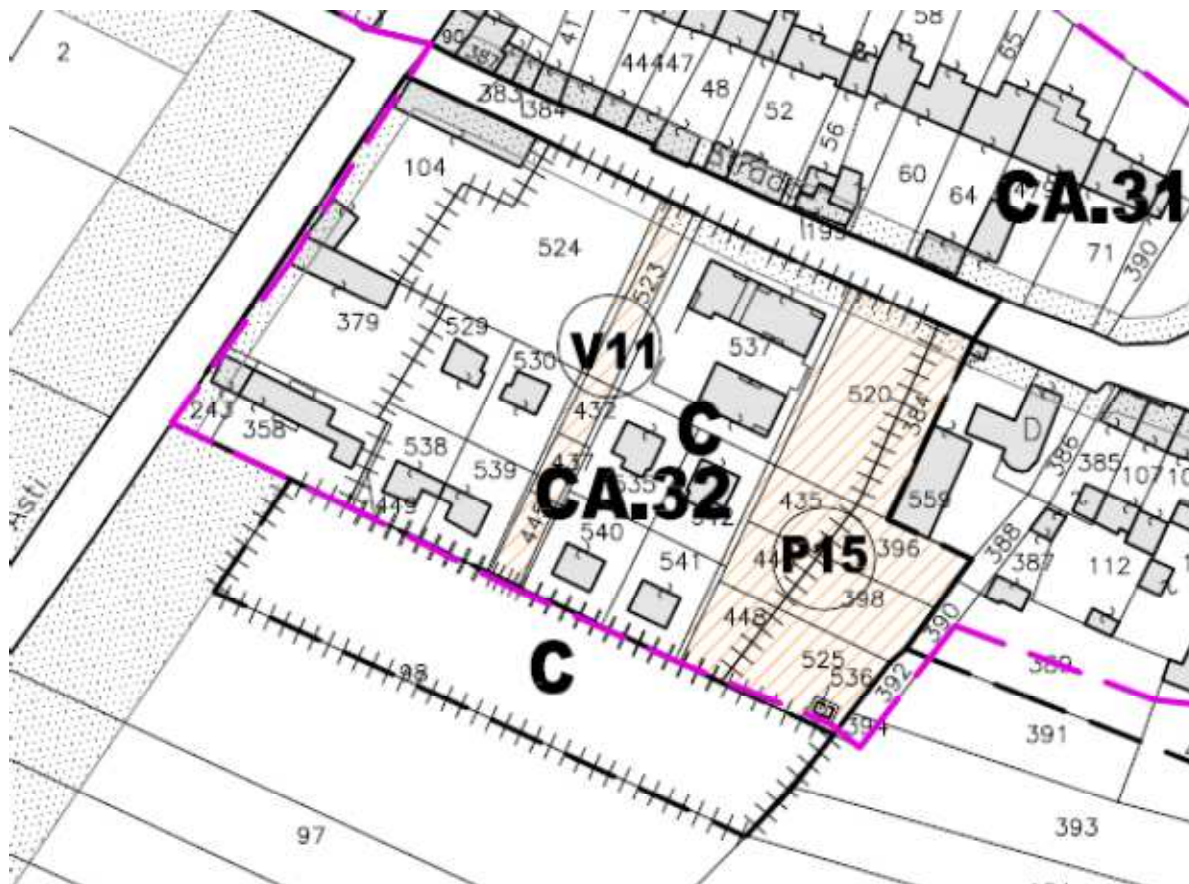
m.i.3 : tessuti urbani esterni ai centri (costituito da zone compiutamente urbanizzate in continuum con m.i. 1 o 2.)

<p><u>Indirizzi</u></p> <p><i>comma 3</i></p> <p><i>I piani locali garantiscono, anche in coerenza con l'articolo 24, comma 5:</i></p> <p>c. il potenziamento degli spazi a verde e delle loro connessioni con elementi vegetali esistenti, nonché il miglioramento della fruizione anche attraverso sistemi di mobilità sostenibile e di regolazione dell'accessibilità;</p> <p>d. il potenziamento della rete degli spazi pubblici, a partire da quelli riconosciuti storicamente, anche con la riorganizzazione del sistema dei servizi, delle funzioni centrali e dei luoghi destinati all'incontro, con il coinvolgimento delle aree verdi, la formazione di fronti e di segni di rilevanza urbana.</p> <p><i>comma 4</i></p> <p>I piani locali disciplinano, con riferimento ai tessuti urbani esterni ai centri (m.i. 3), eventuali processi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 34 comma 5.</p>	<p>Non pertinente</p> <p>Non pertinente</p> <p>Non pertinente</p>
<p><u>Direttive</u></p> <p><i>comma 5</i></p> <p>p. I piani locali garantiscono il mantenimento e la valorizzazione del disegno originario d'impianto e degli elementi edilizi caratterizzanti, con particolare riferimento alle parti di città precedenti al 1950 connotate da trasformazioni urbanistiche a progetto unitario. (...)</p>	<p>L'area risulta essere interclusa ad un contesto edificato di tipo agricolo</p>

Proposta di variante 19

Oggetto: ampliamento di area residenziale

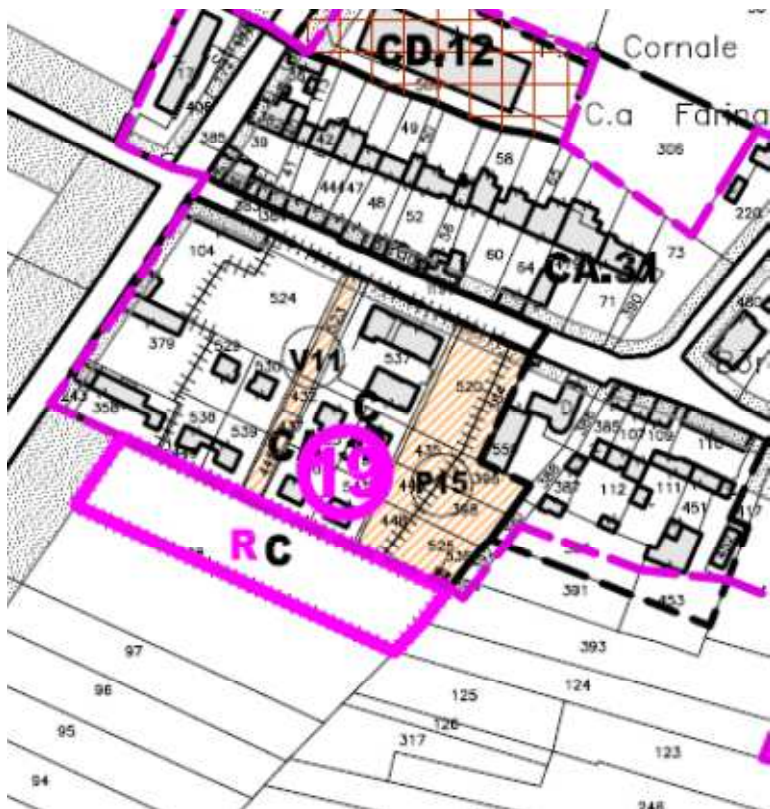
Estratto tavola di variante:

**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





Estratto della tavola P4 del piano paesaggistico regionale



Estratto della tavola P2 del piano paesaggistico regionale.

Nelle tavole P3, P5 e P6 non vi sono segnalati elementi riguardanti l'area in oggetto

Articolo 20. Aree di elevato interesse agronomico

Nella Tav. P4 sono rappresentate le aree di elevato interesse agronomico (tema areale costituito da territori appartenenti a suoli con capacità d'uso di I e II classe, da cui sono escluse le grandi aree edificate e le zone coperte dalle morfologie insediative urbane consolidate, dai tessuti urbani esterni ai centri, dai tessuti discontinui suburbani, dagli insediamenti specialistici organizzati, dalle aree a dispersione insediativa prevalentemente residenziale e specialistica, dalle insule specializzate e dai complessi infrastrutturali. Si trovano in pianura e parzialmente in collina).

Indirizzi

<p><i>comma 4</i></p> <p>Nelle aree di elevato interesse agronomico i piani locali prevedono che le eventuali nuove edificazioni siano finalizzate alla promozione delle attività agricole e alle funzioni ad esse connesse; la realizzazione di nuove edificazioni è subordinata alla dimostrazione del rispetto dei caratteri paesaggistici della zona interessata.</p>	<p>L'area risulta avere una destinazione turistico residenziale in continuità con un'area residenziale esistente e continuazione naturale dell'abitato del Cornale che risulta essere inserito del tutto in un area a valenza agronomica. Ogni ampliamento della frazione quindi ricade in area ad elevato valore agronomico.</p>
<p><u>Direttive</u></p> <p><i>comma 8</i></p> <p>Nelle aree di interesse agronomico come delimitate ai sensi del comma 5 e della lettera a. del comma 7, in coerenza con quanto disciplinato al comma 4, i piani locali possono prevedere eventuali nuovi impegni di suolo a fini edificatori diversi da quelli agricoli solo quando sia dimostrata l'inesistenza di alternative di riuso e di riorganizzazione delle attività esistenti; per le attività estrattive, qualora siano dimostrati i presupposti sopra citati, i relativi piani di settore definiscono i criteri e la disciplina delle modalità di intervento per rendere compatibili, anche attraverso la realizzazione di opere di mitigazione, recupero e compensazione, gli insediamenti estrattivi con la qualificazione ambientale e paesaggistica, al fine di ridurre l'impatto sul suolo e di evitare estesi interventi di sistemazione fondiaria, con asportazione di materiali inerti, che possono alterare in modo significativo l'assetto morfologico e il paesaggio.</p>	<p>L'abitato di Cornale risulta essere saturo e privo di sfoghi in altre aree che risultano tutte essere di interesse agronomico. Visto l'utilizzo di area in Classe d'uso del suolo II verranno adottate opportune misure di compensazione ambientale per una superficie equivalente al suolo consumato</p>
<p>Articolo 38. Aree di dispersione insediativa (m.i. 6,7)</p>	
<p><i>Aree rurali investite da processi di dispersione insediativa extra agricola:</i></p> <p><i>m.i.6:prevalentemente residenziale (zone a bassa densità ad uso prevalentemente abitativo);</i></p> <p><i>m.i.7:prevalentemente specialistica (zone a bassa densità ad uso prevalentemente misto, con alternanza di residenze e capannoni).</i></p> <p><i>Aree in cui sul preesistente insediamento rurale connesso all'uso agricolo prevalgono altri modelli insediativi con recenti e intense dinamiche di crescita.</i></p>	
<p><u>Direttive</u></p>	

<p><i>comma 3</i></p> <p>I piani locali, in relazione alle specificità dei territori interessati, verificano e precisano la delimitazione delle morfologie di cui al comma 1, al fine di mantenerne e promuoverne la destinazione agricola prevalente; all'interno di queste individuano altresì le aree marginali irreversibilmente compromesse, per le quali i caratteri ambientali e paesaggistici siano stati strutturalmente modificati rispetto a quelli della preesistente matrice rurale.</p> <p><i>comma 4</i></p> <p>Entro le aree di cui al comma 1 i piani locali definiscono previsioni e normative finalizzate a garantire che:</p> <p>gg. eventuali interventi insediativi, a eccezione di quelli connessi allo svolgimento delle attività agricole, non interessino le aree caratterizzate da elevata produttività e pregio agronomico di cui all'articolo 20, biopermeabilità di cui all'articolo 19 e valenza percettivo-identitaria, paesaggistica o culturale di cui agli articoli 30, 32 e 33, ovvero le aree libere residue interessanti ai fini della realizzazione della rete ecologica di cui all'articolo 42, e si concentrino nelle aree irreversibilmente compromesse di cui al comma 3;</p> <p>hh. possano essere ammessi, oltre a interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, solo i completamenti realizzabili nelle aree interstiziali all'interno o a margine di contesti già edificati, se finalizzati alla definizione di margini e bordi di separazione tra aree libere e aree costruite;</p> <p>ii. gli interventi consentiti mirino alla riqualificazione del contesto, privilegiando allineamenti finalizzati al riordino degli insediamenti e l'uso di caratteri tipologici coerenti con l'ambiente e il paesaggio circostante, nonché alla conservazione e valorizzazione dei sistemi di ville di cui all'articolo 26; la progettazione sia urbanistica sia edilizia deve inoltre tenere conto di quanto indicato dagli specifici indirizzi per la qualità paesaggistica predisposti dalla Giunta regionale;</p> <p>jj. siano favoriti gli interventi di riconversione verso utilizzi agricoli di aree ed edifici con diversa destinazione d'uso.</p>	<p>l'area risulta essere marginale ma confinante rispetto ad un gruppo di costruzioni realizzate comunque sulla base di cascine per la conduzione agricola del luogo. Sebbene perimetrali risultano essere integrabile nel contesto.</p> <p>La proposta di variante non interessa le aree denominati nel comma 4 punto m.</p> <p>L'area risulta essere marginale rispetto ad un contesto già edificato</p> <p>La scheda di zona prevede una tipologia edilizia coerente con il contesto circostante</p> <p>Non pertinente</p>
<p>Articolo 40. Insediamenti rurali (m.i. 10, 11, 12, 13, 14, 15)</p>	

- m.i. 10 aree rurali di pianura o collina (tema areale costituito da ampie zone rurali);

Direttive

comma 5

Entro le aree di cui al presente articolo la pianificazione settoriale (lettere b., e.), territoriale provinciale (lettere f., g., h.) e locale (lettere a., b., c., d., f., g., h.) stabilisce normative atte a:

- j. disciplinare gli interventi edilizi e infrastrutturali in modo da favorire il riuso e il recupero del patrimonio rurale esistente, con particolare riguardo per gli edifici, le infrastrutture e le sistemazioni di interesse storico, culturale, documentario;
- γ. collegare gli interventi edilizi e infrastrutturali alla manutenzione o al ripristino dei manufatti e delle sistemazioni di valenza ecologica e/o paesaggistica (bacini di irrigazione, filari arborei, siepi, pergolati, ecc.);
- w. contenere gli interventi di ampliamento e nuova edificazione non finalizzati al soddisfacimento delle esigenze espresse dalle attività agricole e a quelle a esse connesse, tenuto conto delle possibilità di recupero o riuso del patrimonio edilizio esistente e con i limiti di cui alla lettera g;
- k. disciplinare gli interventi edilizi in modo da assicurare la coerenza paesaggistica e culturale con i caratteri tradizionali degli edifici e del contesto;
- γ. disciplinare, favorendone lo sviluppo, le attività agrituristiche e l'ospitalità diffusa, l'escursionismo e le altre attività ricreative a basso impatto ambientale;
- z. definire criteri per il recupero dei fabbricati non più utilizzati per attività agro-silvo-pastorali, in coerenza con quanto previsto dalla l.r. 9/2003;
- aa. consentire la previsione di interventi eccedenti i limiti di cui al punto f. qualora vi sia l'impossibilità di reperire spazi e volumi idonei attraverso interventi di riqualificazione degli ambiti già edificati o parzialmente edificati, affrontando organicamente il complesso delle implicazioni progettuali sui contesti investiti; in tali casi gli interventi dovranno comunque non costituire la creazione di nuovi aggregati, ma garantire la continuità con il tessuto edilizio esistente e prevedere adeguati criteri progettuali, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e

L'area risulta essere satura e quindi la direttiva non risulta essere pertinente

Non pertinente

La proposta non risulta essere coerente con la direttiva specificata, sebbene la costruzione di nuovi edifici residenziali marginali ad un'area comunque residenziale comporti un impatto limitato sulla componente paesaggio

Non pertinente

Non pertinente

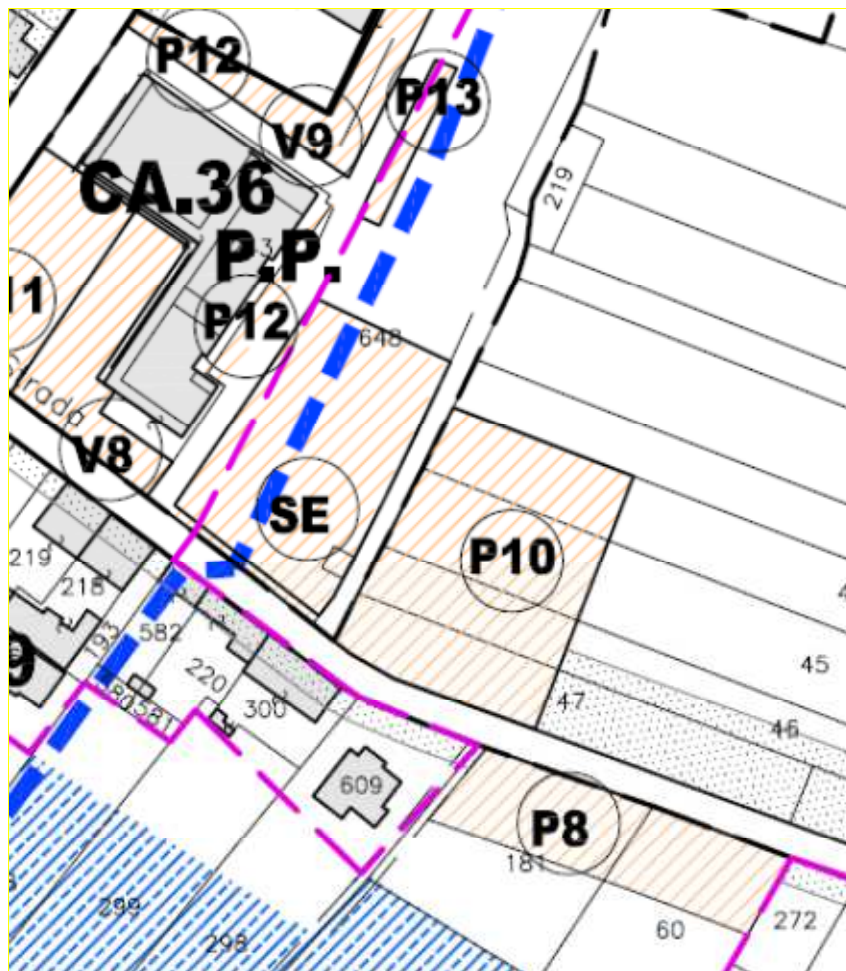
Viene consentita la nuova edificazione perché l'area circostante risulta essere satura e non vi sono lotti interclusi sfruttabili per nuova edificazione.

<p>ambientale;</p> <p>b. consentire la previsione di interventi infrastrutturali di rilevante interesse pubblico solo a seguito di procedure di tipo concertativo (accordi di programma, accordi tra amministrazioni, procedure di copianificazione), ovvero se previsti all'interno di strumenti di programmazione regionale o di pianificazione territoriale di livello regionale o provinciale, che definiscano adeguati criteri per la progettazione degli interventi e misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale.</p>	<p>Non pertinente</p>
--	------------------------------

Proposta di variante 20

Oggetto: inserimento di area a standard

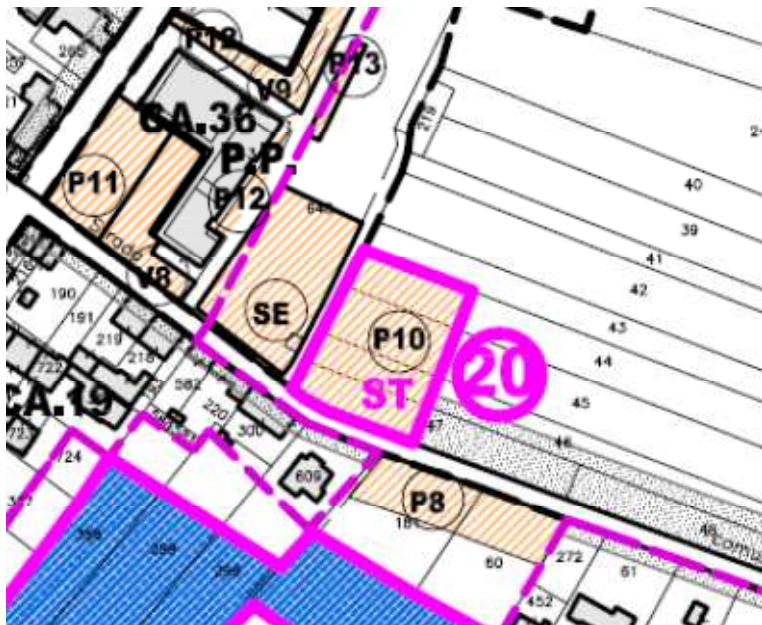
Estratto tavola di variante:

**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)





Estratto della tavola P4 del piano paesaggistico regionale



Estratto della tavola P2 del piano paesaggistico regionale.

Nelle tavole P3, P5 e P6 non vi sono segnalati elementi riguardanti l'area in oggetto

Articolo 20. Aree di elevato interesse agronomico

Nella Tav. P4 sono rappresentate le aree di elevato interesse agronomico (tema areale costituito da territori appartenenti a suoli con capacità d'uso di I e II classe, da cui sono escluse le grandi aree edificate e le zone coperte dalle morfologie insediative urbane consolidate, dai tessuti urbani esterni ai centri, dai tessuti discontinui suburbani, dagli insediamenti specialistici organizzati, dalle aree a dispersione insediativa prevalentemente residenziale e specialistica, dalle insule specializzate e dai complessi infrastrutturali. Si trovano in pianura e parzialmente in collina).

Indirizzi

comma 4

Nelle aree di elevato interesse agronomico i piani locali prevedono che le eventuali nuove edificazioni siano finalizzate alla promozione delle

L'area risulta avere una destinazione a standar, limitrofa ad una zona doce è già presente la palestra comunale e risulta essere un naturale ampliamento della limitrofa area per consentire il parcheggio dei veicoli degli utenti della palestra

attività agricole e alle funzioni ad esse connesse; la realizzazione di nuove edificazioni è subordinata alla dimostrazione del rispetto dei caratteri paesaggistici della zona interessata.	Da un punto di vista agricolo l'area tutt'ora non è sfruttata
<p><u>Direttive</u></p> <p><i>comma 8</i></p> <p>Nelle aree di interesse agronomico come delimitate ai sensi del comma 5 e della lettera a. del comma 7, in coerenza con quanto disciplinato al comma 4, i piani locali possono prevedere eventuali nuovi impegni di suolo a fini edificatori diversi da quelli agricoli solo quando sia dimostrata l'inesistenza di alternative di riuso e di riorganizzazione delle attività esistenti; per le attività estrattive, qualora siano dimostrati i presupposti sopra citati, i relativi piani di settore definiscono i criteri e la disciplina delle modalità di intervento per rendere compatibili, anche attraverso la realizzazione di opere di mitigazione, recupero e compensazione, gli insediamenti estrattivi con la qualificazione ambientale e paesaggistica, al fine di ridurre l'impatto sul suolo e di evitare estesi interventi di sistemazione fondiaria, con asportazione di materiali inerti, che possono alterare in modo significativo l'assetto morfologico e il paesaggio.</p>	<p>L'area in oggetto risulta essere di dimensione appropriata per la realizzazione di un parcheggio per la palestra vicina, in linea con l'edilizia tradizionale. Nel Comune di Magliano Alfieri non esistono altri appezzamenti di terreno di queste dimensioni, serviti da una viabilità sufficiente in zona senza problematiche geologiche o valenza agronomica prossimi alla palestra .</p> <p>Visto l'utilizzo di area in Classe d'uso del suolo Il verranno adottate opportune misure di compensazione ambientale per una superficie equivalente al suolo consumato</p>
Articolo 38. Aree di dispersione insediativa (m.i. 6,7)	
<p><i>Aree rurali investite da processi di dispersione insediativa extra agricola:</i></p> <p><i>m.i.6:prevalentemente residenziale (zone a bassa densità ad uso prevalentemente abitativo);</i></p> <p><i>Aree in cui sul preesistente insediamento rurale connesso all'uso agricolo prevalgono altri modelli insediativi con recenti e intense dinamiche di crescita.</i></p>	
<p><u>Direttive</u></p> <p><i>comma 3</i></p> <p>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</p>	<p>l'area risulta essere marginale rispetto ad un gruppo di costruzioni realizzate comunque sulla base di cascine per la conduzione agricola del luogo ora dismesse ed ad uso residenziale. Sebbene perimetrali risultano essere integrabile nel</p>

<p>irreversibilmente compromesse, per le quali i caratteri ambientali e paesaggistici siano stati strutturalmente modificati rispetto a quelli della preesistente matrice rurale.</p> <p><i>comma 4</i></p> <p>Entro le aree di cui al comma 1 i piani locali definiscono previsioni e normative finalizzate a garantire che:</p> <p>kk. eventuali interventi insediativi, a eccezione di quelli connessi allo svolgimento delle attività agricole, non interessino le aree caratterizzate da elevata produttività e pregio agronomico di cui all'articolo 20, biopermeabilità di cui all'articolo 19 e valenza percettivo-identitaria, paesaggistica o culturale di cui agli articoli 30, 32 e 33, ovvero le aree libere residue interessanti ai fini della realizzazione della rete ecologica di cui all'articolo 42, e si concentrino nelle aree irreversibilmente compromesse di cui al comma 3;</p> <p>l. possano essere ammessi, oltre a interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, solo i completamenti realizzabili nelle aree interstiziali all'interno o a margine di contesti già edificati, se finalizzati alla definizione di margini e bordi di separazione tra aree libere e aree costruite;</p> <p>mm. gli interventi consentiti mirino alla riqualificazione del contesto, privilegiando allineamenti finalizzati al riordino degli insediamenti e l'uso di caratteri tipologici coerenti con l'ambiente e il paesaggio circostante, nonché alla conservazione e valorizzazione dei sistemi di ville di cui all'articolo 26; la progettazione sia urbanistica sia edilizia deve inoltre tenere conto di quanto indicato dagli specifici indirizzi per la qualità paesaggistica predisposti dalla Giunta regionale;</p> <p>nn. siano favoriti gli interventi di riconversione verso utilizzi agricoli di aree ed edifici con diversa destinazione d'uso.</p>	<p>contesto.</p> <p>La proposta di variante non interessa le aree denominati nel comma 4 punto m.</p> <p>L'area risulta essere marginale rispetto ad un contesto già edificato</p> <p>La scheda di zona prevede una tipologia edilizia coerente con il contesto circostante, la realizzazione del parcheggio risulterà fatta seguendo le misure di mitigazione inserite in normativa per quanto riguarda il verde e la superficie drenante</p> <p>Non pertinente</p>
<p align="center">Articolo 40. Insediamenti rurali (m.i. 10, 11, 12, 13, 14, 15)</p>	
<p align="center"><i>- m.i. 10 aree rurali di pianura o collina (tema areale costituito da ampie zone rurali);</i></p>	
<p><u>Direttive</u></p>	

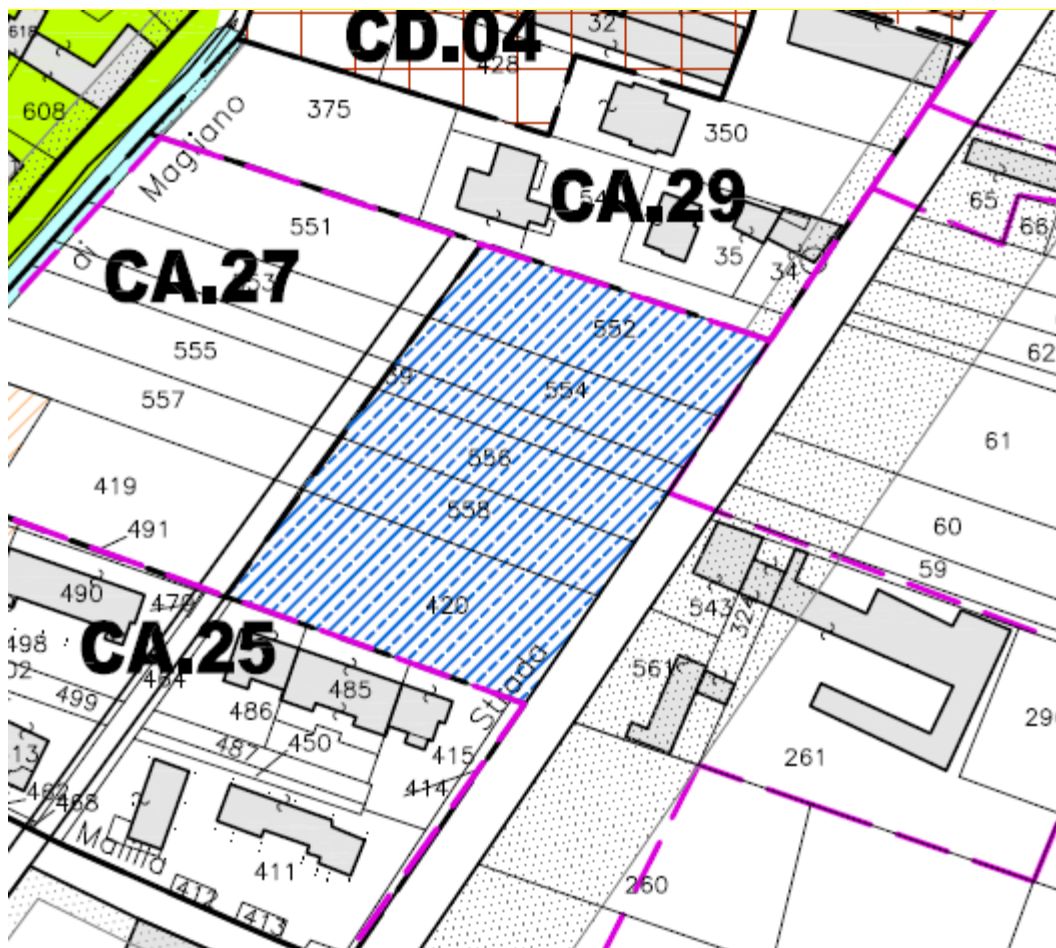
<p><i>comma 5</i></p> <p>Entro le aree di cui al presente articolo la pianificazione settoriale (lettere b., e.), territoriale provinciale (lettere f., g., h.) e locale (lettere a., b., c., d., f., g., h.) stabilisce normative atte a:</p> <p>cc. disciplinare gli interventi edilizi e infrastrutturali in modo da favorire il riuso e il recupero del patrimonio rurale esistente, con particolare riguardo per gli edifici, le infrastrutture e le sistemazioni di interesse storico, culturale, documentario;</p> <p>dd. collegare gli interventi edilizi e infrastrutturali alla manutenzione o al ripristino dei manufatti e delle sistemazioni di valenza ecologica e/o paesaggistica (bacini di irrigazione, filari arborei, siepi, pergolati, ecc.);</p> <p>ee. contenere gli interventi di ampliamento e nuova edificazione non finalizzati al soddisfacimento delle esigenze espresse dalle attività agricole e a quelle a esse connesse, tenuto conto delle possibilità di recupero o riuso del patrimonio edilizio esistente e con i limiti di cui alla lettera g;</p> <p>f. disciplinare gli interventi edilizi in modo da assicurare la coerenza paesaggistica e culturale con i caratteri tradizionali degli edifici e del contesto;</p> <p>gg. disciplinare, favorendone lo sviluppo, le attività agrituristiche e l'ospitalità diffusa, l'escursionismo e le altre attività ricreative a basso impatto ambientale;</p> <p>hh. definire criteri per il recupero dei fabbricati non più utilizzati per attività agro-silvo-pastorali, in coerenza con quanto previsto dalla l.r. 9/2003;</p> <p>i. consentire la previsione di interventi eccedenti i limiti di cui al punto f. qualora vi sia l'impossibilità di reperire spazi e volumi idonei attraverso interventi di riqualificazione degli ambiti già edificati o parzialmente edificati, affrontando organicamente il complesso delle implicazioni progettuali sui contesti investiti; in tali casi gli interventi dovranno comunque non costituire la creazione di nuovi aggregati, ma garantire la continuità con il tessuto edilizio esistente e prevedere adeguati criteri progettuali, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale;</p> <p>consentire la previsione di interventi infrastrutturali di rilevante interesse pubblico solo a seguito di procedure di tipo concertativo (accordi di programma, accordi tra amministrazioni, procedure di copianificazione), ovvero se previsti all'interno di strumenti di programmazione regionale o di pianificazione territoriale di livello regionale o provinciale, che definiscano adeguati criteri per la progettazione</p>	<p>La proposta di variante non prevede la costruzione di edifici</p> <p>Non pertinente</p> <p>Non sono previsti ampliamenti di aree residenziali o la costruzione di nuovi fabbricati</p> <p>La normativa di Piano Regolatore relativa alle aree a standard prevede l'utilizzo di determinate tipologie di materiali coerenti con il contesto circostante</p> <p>Non pertinente</p> <p>Non pertinente</p> <p>L'intervento non costituisce una creazione di un nuovo aggregato, trattandosi della realizzazione di un parcheggio per la vicina palestra</p> <p>Non pertinente in quanto l'intervento è di limitata entità e non impatta a livello sovracomunale</p>
---	--

degli interventi e misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale.	
---	--

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.

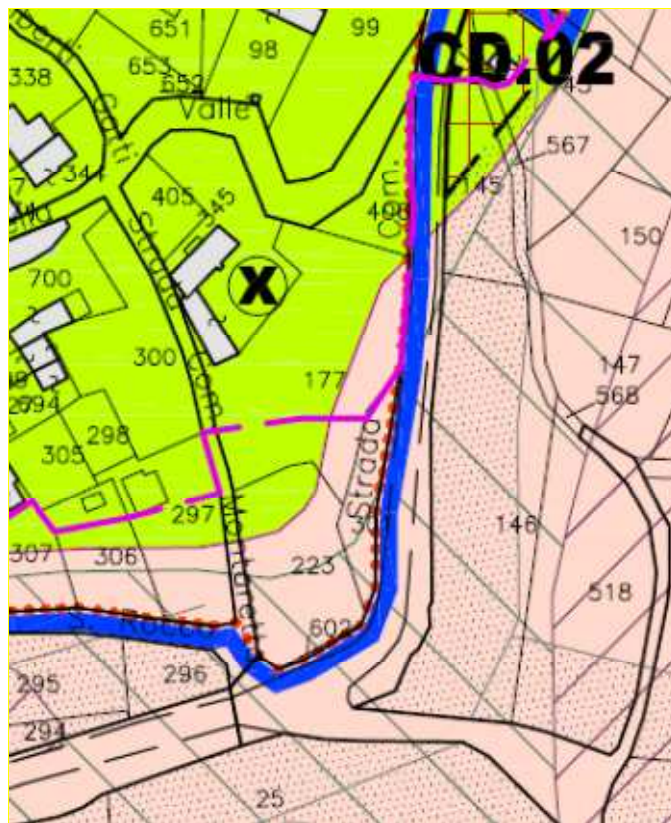


Non viene effettuata la verifica trattandosi di un cambio di destinazione d'uso da area per futuri ampliamenti del centro abitato ad area agricola protetta

Proposta di variante 22

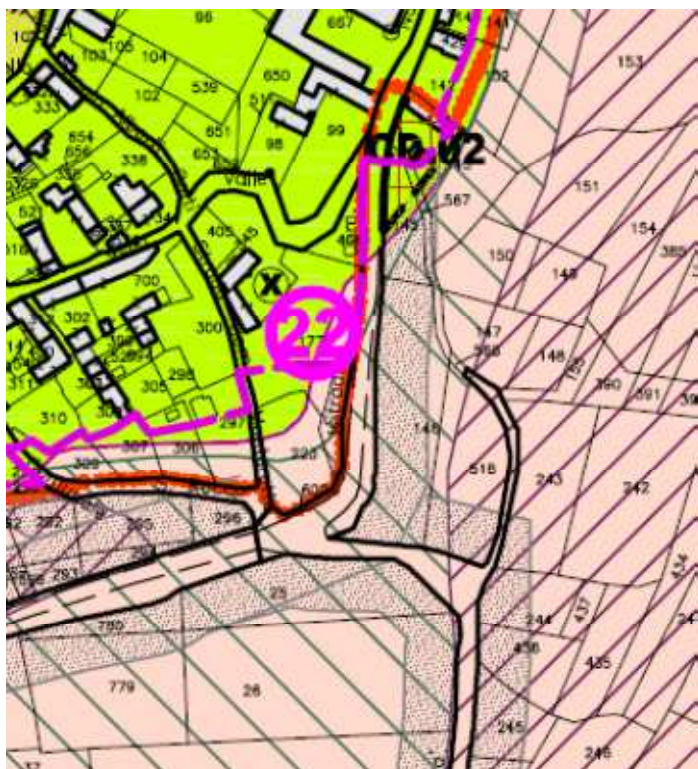
Oggetto: modifica normativa relativa a fabbricato in centro storico

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.

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

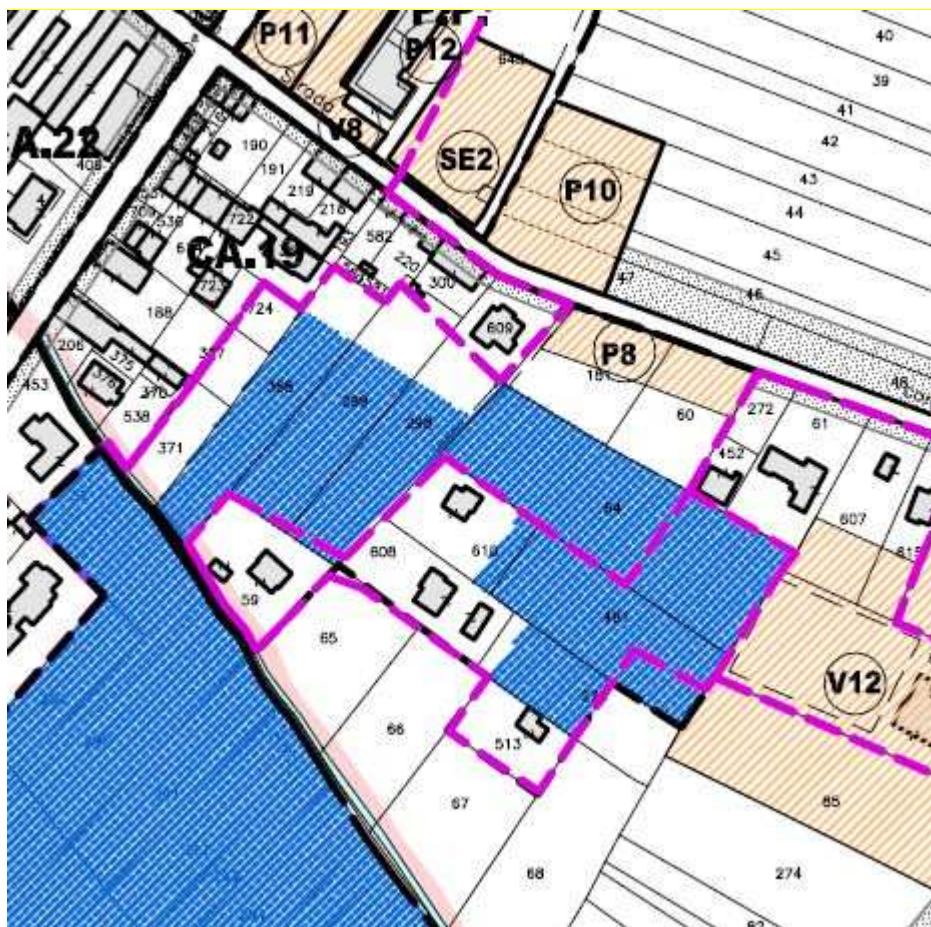


Non viene effettuata la verifica trattandosi di norma puntuale su fabbricato esistente senza aumento di volumetria

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.

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.

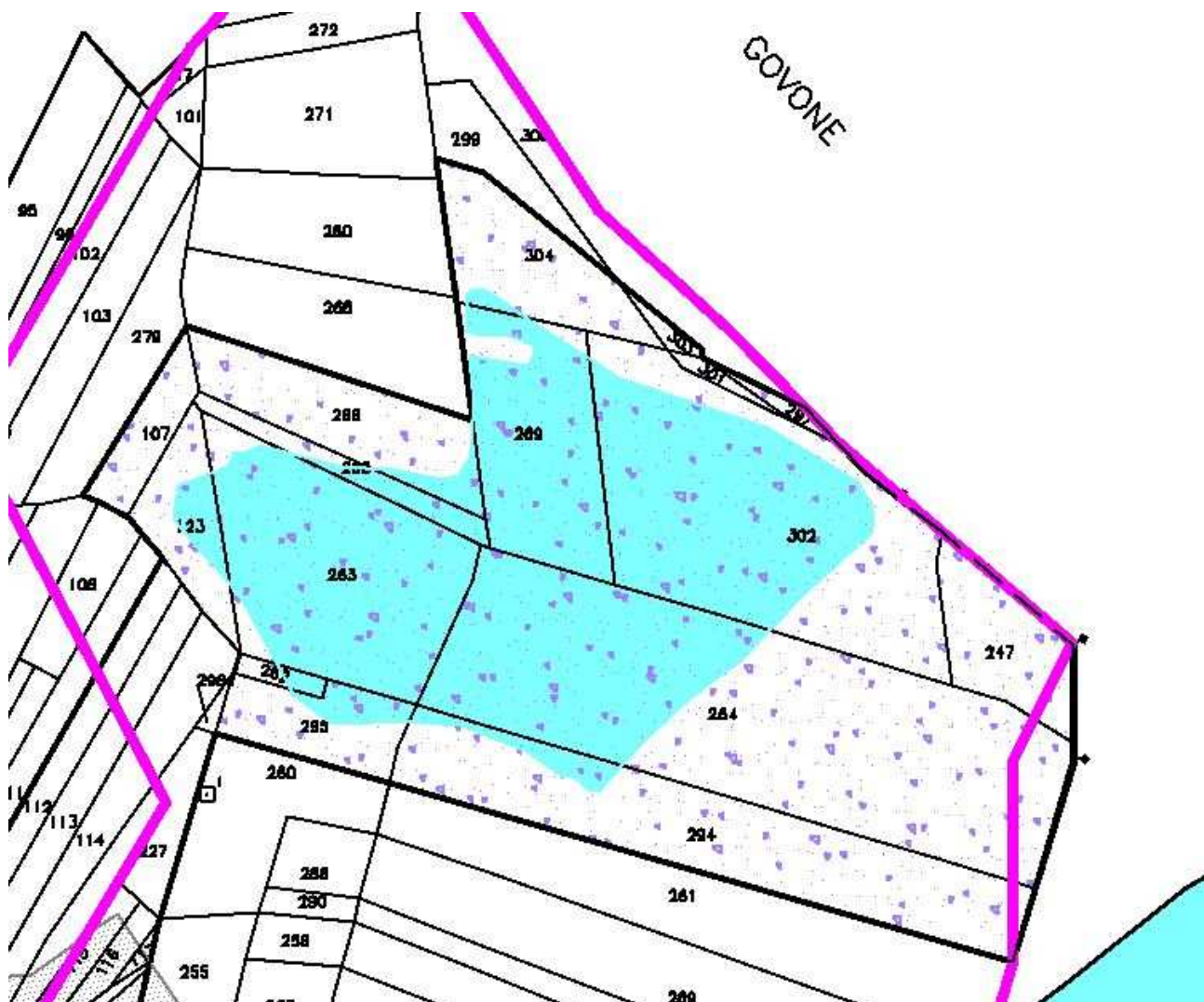


Non viene effettuata la verifica trattandosi di un cambio di destinazione d'uso da area per futuri ampliamenti del centro abitato ad area agricola protetta

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

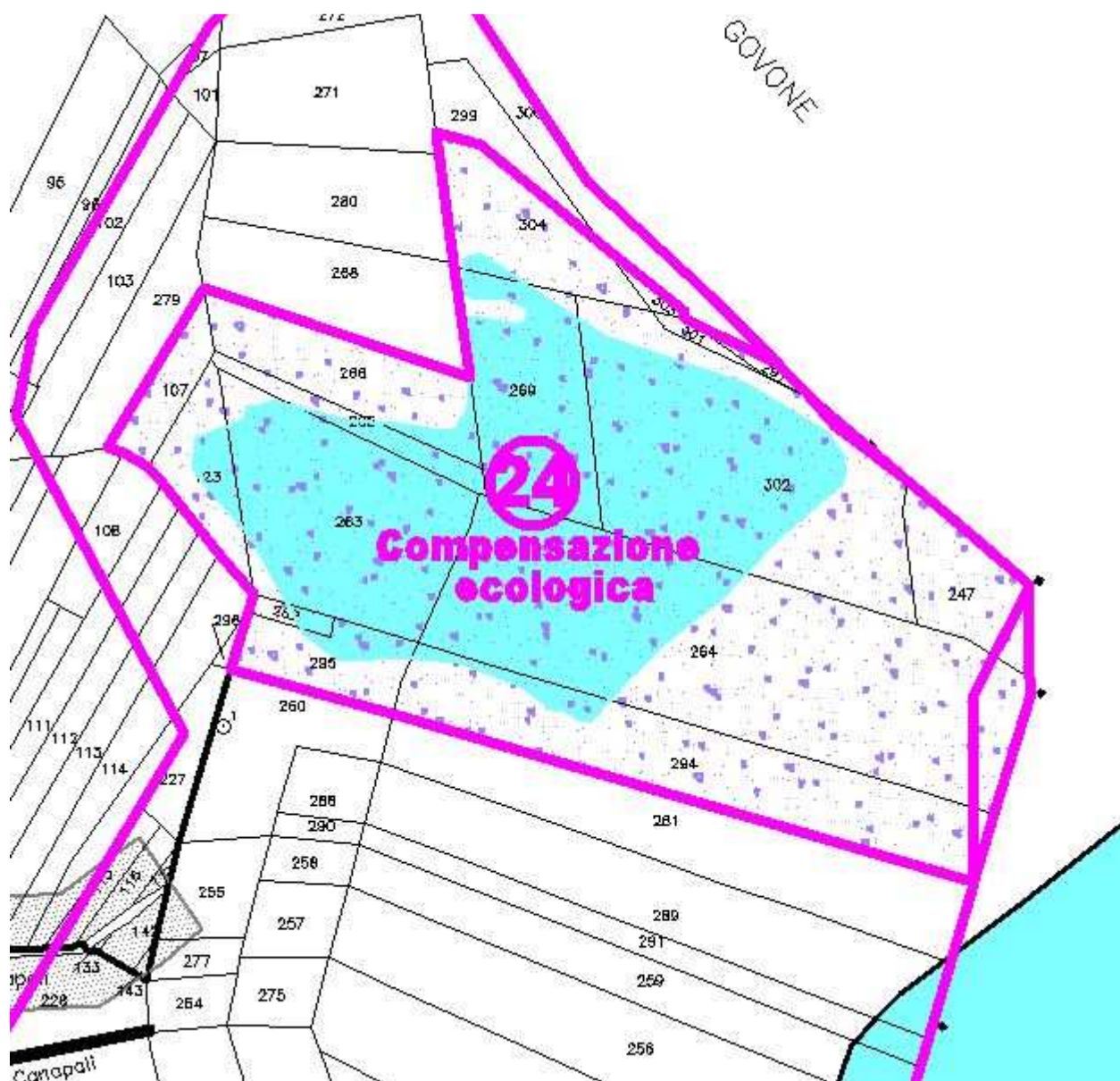
294,264,247,302,161,254,159,156,153,150,3378,380,374,303,302,269,304,263,265,266,107,123,262,295

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.

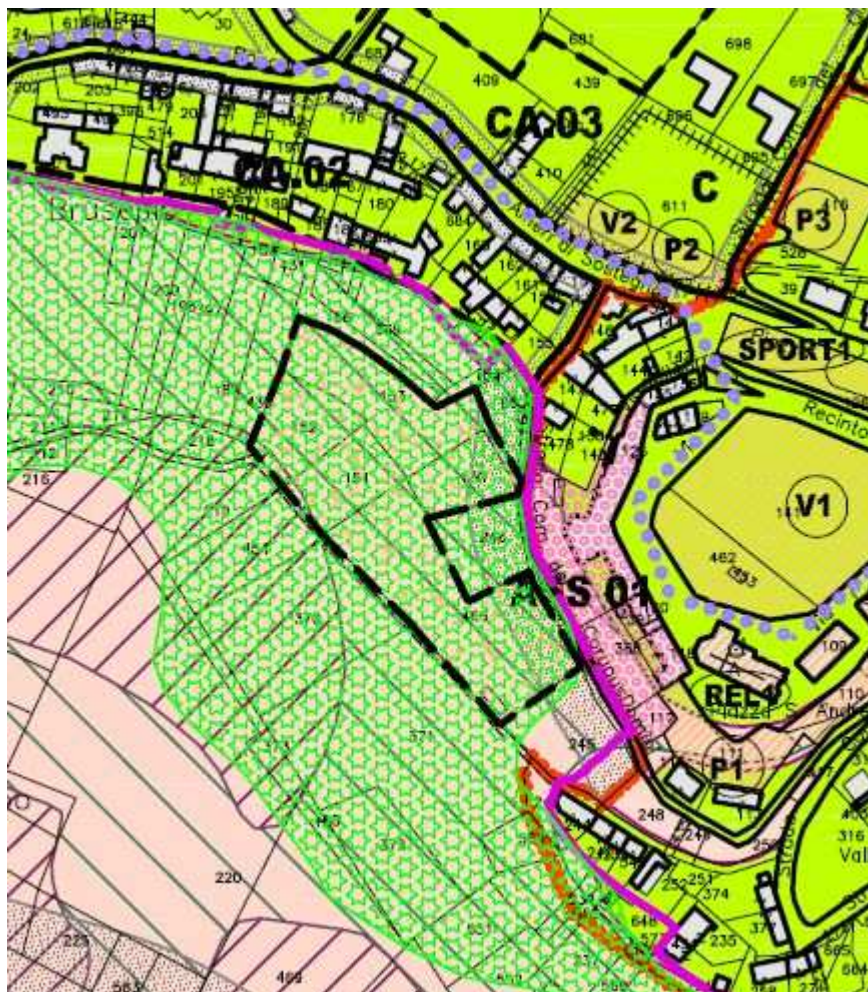


Non viene effettuata la verifica trattandosi di un inserimento di area a compensazione ecologica

Proposta di variante 25

Oggetto: inserimento di area a compensazione ecologica

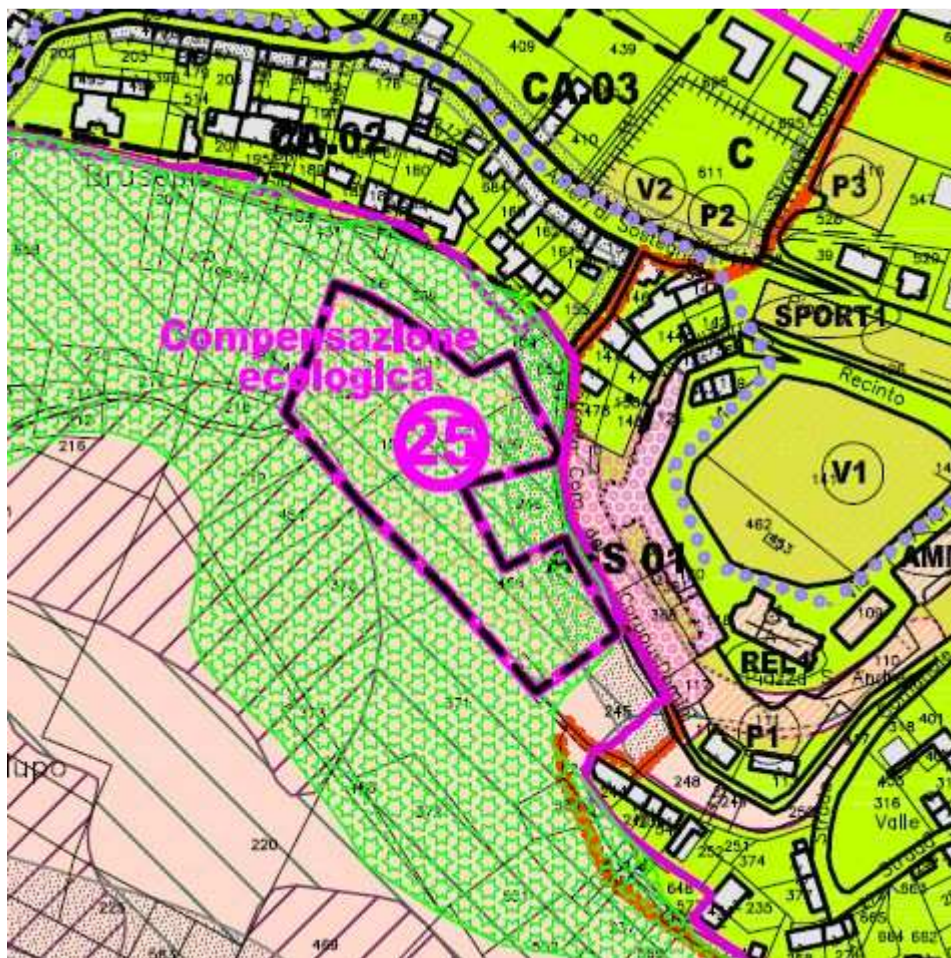
Estratto tavola di variante:

**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.



Non viene effettuata la verifica trattandosi di un inserimento di area a compensazione ecologica