

COMUNE DI PREDOSA

VARIANTE PARZIALE N. 2 AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

AI SENSI DELL' ART. 17 COMMA 7° L.R. 56/77 e s.m.i.

P.R.G.C. approvato con D.G.R. n. 144-36559 del 01.08.1984

Variante n.1 al P.R.G.C. approvata con D.G.R. n. 76-3354 del 12.12.1989

Variante anno 1995 approvata con D.G.R. n. 32-17479 del 17.04.1997

Variante strutturale al P.R.G.C. anno 2006 approvata con D.G.R. n. 26-10731 del 09.02.2009

Modifica n.1 al P.R.G.C. art.17, comma 8° approvata con D.C.C. n. 28 del 14.07.2009

Variante parziale n.1 al P.R.G.C. art.17, comma 7° approvata con D.C.C. n. 26 del 29.10.2010

Modifica n.2 al P.R.G.C. art.17, comma 8° approvata con D.C.C. n. 13 del 17.05.2011

Adottata con Delibera C.C. n. del

Depositata presso la Segreteria Comunale

Pubblicata per estratto all'albo pretorio per 30 giorni
consecutivi a partire dal

DATA

IL TECNICO

IL RESPONSABILE
DEL PROCEDIMENTO

IL SEGRETARIO

RELAZIONE TECNICO-DESCRITTIVA

1. - SITUAZIONE URBANISTICA.

Il Comune di PREDOSA, è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale redatto ai sensi del Titolo III della Legge Regionale n. 56/77 e succ. mod. ed int., approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 144 - 36559 del 01.08.1984.

In data 12.12.1989 con D.G.R. n. 76-3354 è stata approvata la Variante strutturale n° 1 e in data 17.04.1997, con D.G.R. n. 32-17479, è stata approvata la Variante generale 1995.

Successivamente con D.G.R. n. 26-10731 del 09.02.2009 (pubblicata sul suppl. n. 4 al B.U.R. n. 06 del 13.02.2009) è stata approvata la Variante strutturale al P.R.G.C. anno 2006.

In data 14.07.2009 con D.C.C. n. 28 è stata approvata la modifica n. 1 al P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17, comma 8° della L.R. 56/77 e s.m.i., in data 29.10.2010 con D.C.C. n. 26 è stata approvata la variante parziale n. 1 al P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17, comma 7° della L.R. 56/77 e s.m.i. e in data 17.05.2011 con D.C.C. n. 13 è stata approvata la modifica n. 2 al P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17, comma 8° della L.R. 56/77 e s.m.i.,

2. - DIMENSIONAMENTO E STANDARDS URBANISTICI DELLA VARIANTE anno 2006 APPROVATA CON D.G.R. N. 26-10731 DEL 09.02.2009 E DELLE SUCCESSIVE MODIFICHE NN. 1 E 2 E DELLA VARIANTE PARZIALE N. 1.

La Variante strutturale al P.R.G.C. anno 2006 e le successive modifiche e varianti parziali prevedono il soddisfacimento della dotazione minima degli standards urbanistici previsti dall'art. 21 della L.R. 56/77 e precisamente nella misura di:

- | | |
|--|------------------|
| - aree per l'istruzione: | 3,0 mq/abitante |
| - aree per attrezzature di interesse comune: | 5,0 mq/abitante |
| - aree verdi: | 12,5 mq/abitante |
| - aree a parcheggio: | 4,5 mq/abitante |

Il dimensionamento della Variante strutturale al P.R.G.C. anno 2006 e delle successive modifiche e varianti prevedono una capacità insediativa residenziale di 5.357 abitanti.

Lo standard complessivo, modificato a seguito dell'approvazione della variante parziale e delle modifiche, risulta essere di 35,57 mq/abitante (mq. 190.575:5.357 abitanti). Le aree per standards urbanistici individuate sono:

Aree per l'istruzione mq. 14.850 -> 2,77 mq/ab

(di cui mq. 11.030 da reperirsi all'interno delle aree residenziali a P.E.C.O.)

Aree di interesse comune mq. 27.110 -> 5,06 mq/ab

(di cui mq. 0,00 da reperirsi all'interno delle aree residenziali a P.E.C.O.)

Aree verdi mq.122.520 -> 22,87 mq/ab

Aree a parcheggio mq. 26.095 -> 4,87 mq/ab

(di cui mq. 165 da reperirsi all'interno delle aree residenziali a P.E.C.O.)

totale mq.190.575 -> 35,57 mq/ab

(di cui mq. 11.195 da reperirsi all'interno delle aree residenziali a P.E.C.O.)

La variante strutturale al P.R.G.C. anno 2006 e le successive varianti e modifiche prevedono la realizzazione, a variante completamente attuata, di una superficie di aree residenziali di mq. 163.655, corrispondenti a mc. 145.402, così ripartite:

AREE Residenziali	SUPERFICIE territoriale aree individuate (mq)	SUPERFICIE Fondiarie aree non edificate (mq)	VOLUME (mc)	Abitanti Insediabili (unità)
AREE di tipo B1	169380 mq	1290 mq	2580 mc	28
AREE di tipo B2	217040 mq	10320 mq	12384 mc	137
AREE di tipo B3	86150 mq	5200 mq	4160 mc	48
AREE di tipo Ca	67020 mq	67020 mq	67020 mc	745
AREE di tipo Cb	18905 mq	18905 mq	18905 mc	211
AREE di tipo Cc (P.E.C.O.)	60920 mq	60920 mq	40353 mc	448
-----	-----	-----	-----	-----
TOTALE (mq)	619415	163655 mq	145402 mc (*)	1617

Tabella 6.7

(*) si modifica il precedente valore (145392 mc.) in quanto nella somma si era commesso un errore materiale

La volumetria realizzabile prevista nella variante strutturale al P.R.G.C anno 2006, così come modificata con la variante parziale e le modifiche citate, comporta un insediamento teorico di abitanti pari a 1617 unità che sommati agli abitanti insediabili (4 unità) nell'incremento di volume dovuto alla sopraelevazione inserita nella variante parziale n. 1, agli abitanti residenti al 31.12.2005 (2057 unità), anche se oggi (al 30.04.2012) gli abitanti residenti risultano di 2104 unità, agli abitanti insediabili in

abitazioni non occupate (1219 unità), agli abitanti temporanei al 31.12.2005 (280 unità), agli abitanti insediabili nei vani vuoti costruiti tra il 2001 ed il 2005 (92 unità) ed agli abitanti insediabili nei vani ricavabili da cambio di destinazione (88 unità), comportano la Capacità Insediativa Residenziale di 5357 unità (invariata).

Le aree residenziali previste dalla variante strutturale al P.R.G.C. anno 2006 e dalle successive varianti e modifiche sono suddivise in sei tipi di aree e sono così ripartite:

AREE RESIDENZIALI B1

di completamento con tipologie omogenee alle aree di interesse storico ambientale
(If= 2,0 mc/mq)

La variante anno 2006 individua aree di tipo B1 per un totale di mq. 169.380 all'interno dei quali i lotti completamente liberi di edificazioni risultano dalla tabella che segue:

n° area	Previste mq	Volume edificabile mc	Abitanti Insediabili n°
1	1290	2580	28
----	-----	-----	-----
TOT	1290	2580	28

Tabella 6.1 Predosa (concentrico)

AREE RESIDENZIALI B2

di completamento di recente espansione urbanistica
(If= 1,2 mc/mq)

La variante anno 2006 e la successiva variante parziale n. 1 individua aree di tipo B2 per un totale di mq. 217.040 all'interno dei quali i lotti completamente liberi di edificazioni risultano dalla tabella che segue:

n° area	Previste mq	Volume edificabile mc	Abitanti Insediabili n°
1	580	696	8
2	1055	1266	14
3	2140	2568	28
4	1160	1392	15
5	3345	4014	45
6	1380	1656	18
7 (*)	660	792	9
----	-----	-----	-----
TOT	10320	12384	137

Tabella 6.2 Predosa (concentrico)

(*) area inserita con la variante parziale n. 1

AREE RESIDENZIALI B3

di completamento recentemente edificate

(If= 0,8 mc/mq)

La variante anno 2006 e la successiva variante parziale n. 1 individua aree di tipo B3 per un totale di mq. 86.150 all'interno dei quali i lotti completamente liberi di edificazioni risultano dalla tabella che segue:

n° area	Previste mq	Volume edificabile mc	Abitanti Insediabili n°
PREDOSA Concentrico			
1	790	632	7
2	1070	856	10
3 (*)	940	752	9
----	-----	-----	-----
TOT	2800	2240	26
CASTELFERRO			
4 (*)	1200	960	11
5 (*)	1200	960	11
----	-----	-----	-----
TOT	2400	1920	22
----	-----	-----	-----
TOTALE	5200	4160	48

Tabella 6.3

(*) area inserita con la variante parziale n. 1

AREE RESIDENZIALI Ca

di nuovo impianto a semplice permesso di costruire (If= 1,0 mc/mq)

n° area	Previste mq	Volume edifica- bile mc	Abitanti Insediabili n°
PREDOSA (concentrico)			
1	4380	4380	49
2	3000	3000	33
3	1065	1065	12
4	790	790	9
5	1600	1600	18
6	830	830	9
7	2200	2200	24
8	4710	4710	53
9	760	760	8
10	5610	5610	63
11	1170	1170	13
12	2120	2120	24
13	2400	2400	27
14	1610	1610	18
15	1935	1935	21
16	1400	1400	16
17	1950	1950	21
18	2190	2190	24
19	1100	1100	12
TOT	40820	40820	454
CASTELFERRO			
20	940	940	10
21	1690	1690	19
22	815	815	9
23	1135	1135	13
24	1725	1725	19
25	1420	1420	15
26	2200	2200	25
27	1820	1820	20
28	2200	2200	25
38 (*)	1080	1080	12
TOT	15025	15025	167

(segue nella pagina successiva)

(*) area inserita con la variante parziale n. 1

n° area	Previste mq	Volume edificabile mc	Abitanti Insediabili n°
MANTOVANA			
29	1180	1180	13
30	730	730	8
31	1460	1460	16
32	1430	1430	16
33	1240	1240	14
34	1000	1000	11
35	1190	1190	13
36	1080	1080	12
37	1865	1865	21
TOT	11175	11175	124
	-----	-----	-----
TOTALE	67020	67020	745

Tabella 6.4

AREE RESIDENZIALI Cb
di nuovo impianto a permesso di costruire convenzionato
(It= 1,0 mc/mq)

n° area	Previste mq	Volume edificabile mc	Abitanti Insediabili n°
PREDOSA (concentrico)			
1	740	740	8
2	655	655	7
3	2275	2275	25
7 (*)	4550	4550	51
TOT	8220	8220	91
CASTELFERRO			
4	3260	3260	36
5	4370	4370	48
6	3055	3055	36
TOT	10685	10685	120
	-----	-----	-----
TOTALE	18905	18905	211

Tabella 6.5

(*) area inserita con la variante parziale n. 1

AREE RESIDENZIALI Cc

di nuovo impianto a Piano Esecutivo Convenzionato Obbligatorio (P.E.C.O.) Cc.

n° area	Previste mq	Volume edificabile (mc) / (indice terr.)	Abitanti Insediabili n°
PREDOSA (concentrico)			
1	8000	5600 (it=0,70)	62
2	8730	6984 (it=0,80)	77
3	7450	4470 (it=0,60)	49
4 (*)			
TOT	24180	17054	188
CASTELFERRO			
5	12550	8785 (it=0,70)	97
6	3120	1872 (it=0,60)	21
7	4230	2538 (it=0,60)	28
8	11740	7044 (it=0,60)	78
9	5100	3060 (it=0,60)	36
TOT	36740	23299	260
----	-----	-----	-----
TOTALE	60920	40353	448

Tabella 6.6

(*) area stralciata con la variante parziale n. 1

Le aree produttive previste dalla variante strutturale al P.R.G.C. anno 2006 e dalle successive varianti e modifiche sono suddivise in quattro tipi di aree e sono così ripartite:

	Superficie territoriale mq.	Superficie a servizi mq.
Aree ed edifici produttivi esistenti .. (D1)	277170	32188
Aree ed edifici artigianali/industriali ... (D2)	47980	4870
Aree da attrezzare per nuovi impianti .. (D3)	255480	51096
Aree artigianali inedificabili .. (D4)	5440	-
Totale	586070	88154

Come risulta dalle tabelle che seguono:

AREE ED EDIFICI PRODUTTIVI ESISTENTI CONFERMATI NELLA LORO UBICAZIONE (D1)

LOTTO	Superficie Territoriale mq	Superficie territoriale non edificata mq	Aree a servizi esistenti (10% o 20%) mq
PREDOSA Concentrico			
1	33150	2020	3315
2	52650	---	5265
3	45550	7790	4555
4	10370	3360	2074
5 (*)	25175	1400	5051
6	6220	2250	622
7	2760	---	276
8	9165	---	916
9	3920	---	392
10	10650	---	1065
11	26125	---	2613
12	5335	---	534
13	15850	5470	1585
14	1880	---	188
TOT.	248800	22290	28451
CASTELFERRO			
15	2000	---	200
16	5660	1685	566
17	1750	---	175
18	6770	---	677
TOT.	16180	1685	1618
MANTOVANA			
19	6730	3210	673
20	5460	---	546
TOT.	12190	3210	1219
----	-----	-----	-----
TOTALE	277170	27185	31288

Tabella 6.21

(*) area in parte stralciata con la modifica n. 2

**AREE DA ATTREZZARE PER NUOVI IMPIANTI
ARTIGIANALI/INDUSTRIALI/COMMERCIALI (D3)**

LOTTO	Superficie Territoriale mq	Superficie territoriale non edificata mq	Superficie utile lorda ammissibile sulle aree non edificate (Ut=0,40 mq/mq) mq	Aree a servizi (20%) mq
PREDOSA Concentrico				
1	29600	14600	11840	5920
2	16700	16700	6680	3340
3	30500	4140	12200	6100
4	12700	12700	5080	2540
5	29735	27800	11894	5947
6	12900	7300	5160	2580
7	9965	9965	3986	1993
8	25295	---	10118	5059
9 (**)	7880	7880	3152	1576
10	25245	---	10098	5049
11	32000	32000	12800	6400
12	12540	12540	5016	2508
14 (*)	8150	---	3260	1630
TOT.	253210	146625	101284	50642
CASTELFERRO				
13	2270	2270	908	454
TOT.	2270	2270	908	454
----	-----	-----	-----	-----
TOT.	255480	147895	102192	51096

Tabella 6.22

(*) area inserita con la variante parziale n. 1

(**) area modificata con la variante parziale n. 1

A memoria per le successive verifiche si richiama la superficie totale delle aree produttive di mq. 577.690 previste dalla variante strutturale anno 2006 approvata dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 26-10731 del 09.02.2009.

3. - PROCESSO DI VALUTAZIONE AMBIENTALE.

In conformità alle disposizioni di legge si è provveduto, con D.G.C. n. 49 del 15.12.2011 ad approvare la verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS (art. 12 D.Lgs 4/2008) e ad inoltrarla sia alla Provincia di Alessandria sia all'ARPA per i pareri di competenza.

La verifica di cui sopra si concludeva ritenendo che la variante parziale n. 2 che si intendeva proporre non fosse da assoggettare a Verifica Ambientale Strategica.

La Provincia con lettera prot. 37184 del 02.04.2012, l'ARPA con lettera prot. 39958 del 19.04.2012 e l'ASL AL – Dipartimento di Prevenzione Servizio Igiene e Sanità Pubblica con lettera prot. n. 3987 del 16.01.2012 si esprimevano favorevolmente in merito alla esclusione dalla procedura di VAS per la variante parziale n. 2.

Di seguito si riportano per sommi capi i contenuti dell'elaborato "Verifica preventiva di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica – variante parziale n. 2 al P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17, comma 7° della L.R. 56/77 e s.m.i." allegata alla D.G.C. n. 49 del 15.12.2011.

3.1. - Premessa normativa.

L'introduzione nel diritto comunitario della Valutazione Ambientale Strategica (VAS) è avvenuta in data 27 giugno 2001, con l'emanazione della direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente. La suddetta direttiva, definiti i principali istituti della VAS, demandava agli Stati membri il compito di integrare la medesima nelle specifiche procedure di elaborazione e approvazione di piani e programmi di ciascun Paese entro il 21 luglio 2004.

In data 31 luglio 2007, in seguito a due provvedimenti di proroga, è entrata in vigore la Parte Seconda del D.Lgs. n. 152/06 (Norme in materia ambientale) concernente "Procedure per la valutazione ambientale strategica (VAS), per la Valutazione d'impatto ambientale (VIA) e per l'Autorizzazione integrata ambientale (IPCC).

Il 13 febbraio 2008 è peraltro entrato in vigore il decreto legislativo 16 gennaio 2008, n. 4 recante "Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del D.Lgs. n. 152/06", il cui articolo 1, comma 3 sostituisce integralmente la Parte Seconda del D.Lgs. n. 152/06.

In particolare per quanto concerne la VAS il citato decreto correttivo apporta significative modificazioni alla relativa disciplina anche con riferimento al regime transitorio, oggi normato dall'articolo 35 del D.Lgs. n. 152/06.

Al fine di scongiurare il sovrapporsi di un ulteriore regime transitorio nell'applicazione della normativa di cui trattasi, la Regione ha reputato necessario emanare un atto di

indirizzo e coordinamento, ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera e) della L.R. n. 44/2000, (contenuto nella D.G.R. n. 12-8931 del 09/06/2008) volto a garantire un'applicazione del precitato articolo 20 della L.R. n.40/1998 coerente con la direttiva 2001/42/CE e, comunque, tale da garantire sin d'ora che la stessa possa ritenersi "compatibile" con l'atto statutale di recepimento, nell'evenienza che entro la data prevista non sia stata ancora approvata la legge regionale di attuazione del medesimo. Inoltre con D.C.C. n. 211-34747 del 30 luglio 2008, sono stati aggiornati gli allegati della L.R. n. 40/98 a seguito dell'entrata in vigore del D.Lgs. n. 152/06 come modificato dal D.lgs. n. 4/08.

Per verificare l'assoggettabilità alla VAS, è necessario prendere in esame, seppur in modo sintetico, tutte le componenti ambientali significative, puntualmente indicate dall'Allegato I punto f) della Direttiva 2001/42/CE , ovvero biodiversità, popolazione, salute umana, flora e fauna, suolo, acqua, aria, fattori climatici, beni materiali, patrimonio culturale, anche architettonico e archeologico e paesaggio.

Il documento che segue, richiama le variazioni che si intendono apportare con la variante parziale n. 2 e di seguito descritte, si pone l'obiettivo di analizzare le caratteristiche del territorio comunale e di dimostrare che la presente variante parziale non è da assoggettare alla VAS anche nel caso in cui si fosse fatto ricorso alla verifica preventiva.

3.2. - Descrizione della variante.

L'Amministrazione Comunale ha ritenuto opportuno procedere alla predisposizione di una seconda variante parziale allo strumento urbanistico approvato, che nell'insieme si costituisce delle seguenti modifiche:

- inserimento nella zona industriale di due nuove aree artigianali – industriali che consentano l'ampliamento, in insediamenti esistenti, di edifici mediante la realizzazione di nuove superfici che, contestualmente, consentano lo sviluppo del territorio sotto il profilo produttivo;
- inserimento, ad ovest del concentrico di Predosa, di una piccola area artigianale;
- spostamento di una rotonda prevista al termine di una strada senza sbocco;
- allargamento della strada comunale che congiunge Predosa a Mantovana;
- definizione delle fasce di rispetto dei 4 pozzi autorizzate, 3 servono la città di Acqui Terme e uno il paese di Predosa.

Per il raggiungimento degli obiettivi che la variante si pone nella pianificazione territoriale risultano preponderanti i seguenti aspetti:

- Salvaguardia degli aspetti ambientali e del paesaggio attraverso l'inserimento di norme che favoriscano l'inserimento ambientale e la mimetizzazione dell'edificato nuovo o esistente nel contesto circostante.

3.3. - Analisi delle caratteristiche del territorio con particolare riferimento a quelle ambientali.

Il documento allegato alla D.G.C. n. 49/2011 analizza le caratteristiche del territorio quali: Popolazione, Clima, Stato Ambientale attuale, dividendo il territorio comunale in quattro ambiti omogenei.

Per ciascuno di questi ambiti sono stati descritti gli aspetti relativi all'ARIA, al RUMORE ed ai RIFIUTI, e per l'Anello agricolo la FLORA, la FAUNA, la BIODIVERSITA', il SUOLO e il SOTTOSUOLO nonché le ACQUE SUPERFICIALI e SOTTERRANEE.

Successivamente per ogni ambito si è fatta una "analisi ambientale post previsioni variante" che si concludeva con le seguenti considerazioni.

La Variante analizzata non apporta modifiche alle volumetrie residenziali e turistico-ricettive mentre inserisce nuove aree produttive di cui due in ampliamento di aree già inserite.

Non si deve dimenticare che Predosa pone tra i suoi obiettivi principali lo sviluppo economico: ne consegue che l'ottica in cui si inseriscono le variazioni proposte è proprio quella di aumentare, o almeno mantenere, l'occupazione attraverso la realizzazione di nuovi posti di lavoro o, almeno, di nuove superfici produttive. Le scelte attuate in questa sede si rivelano perfettamente conformi ai principi dello sviluppo sostenibile che vede come fulcro centrale di un possibile sviluppo economico, il territorio, con le sue caratteristiche ambientali, culturali e storiche.

3.4. – Conclusioni.

Come risulta dalla descrizione di cui sopra, la variante parziale al P.R.G.C. proposta conferma sostanzialmente l'impianto di pianificazione della variante strutturale vigente, ponendosi come obiettivo ambientale primario lo sviluppo delle potenzialità di un territorio cerniera come quello del paese di Predosa.

La Variante analizza incrementi significativi alla superficie adibita a funzione industriale/artigianale consentendo, in un panorama economico di deboli scenari di rilancio, di dare una forte spinta e un consolidamento a realtà industriali già presenti e salde nel nostro territorio.

Per quanto riguarda le altre modifiche sono cautelative sia in ambito idrico sia in ambito stradale.

Per tutto quanto sopra si ritiene che la variante in oggetto non abbia impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale, salvaguardi la qualità dell'aria e dell'acqua, non preveda realizzazione di progetti elencati negli allegati I,II,III di cui al D.Lgs. 16 gennaio 2008 n. 4. Pertanto, ai sensi dell'art. 6, commi 2 e 3, dell'art. 12 e dell'allegato I del D.Lgs. 16/01/2008 n. 4, vista anche la D.G.R. 09/06/2008 n. 12-8931 – Allegato I: ambito di applicazione e verifica preventiva – Allegato II punto 2, si può concludere che **non è necessaria la Valutazione Ambientale Strategica (VAS).**

4. – VARIANTE PARZIALE N. 2 AL P.R.G.C., ART. 17, COMMA 7°, L.R. 56/77 E S.M.I.

4.1 Consistenza della variante parziale n. 2 al P.R.G.C..

L'Amministrazione Comunale ha ritenuto opportuno procedere alla predisposizione di una variante parziale allo strumento urbanistico approvato che, nell'insieme, è costituita dai seguenti elementi:

- 1) variazione di destinazione di due aree da “aree agricole coltivate (E1)” ad “aree da attrezzare per nuovi impianti artigianali/industriali/commerciali (D3)” rispettivamente di mq. 22.000 e mq. 2.350 nella zona industriale (vedi tavole nn. 1 e 2 allegate al termine della presente relazione);
- 2) variazione di destinazione di un'area da “aree agricole coltivate (E1)” ad “aree ed edifici produttivi esistenti confermati nella loro ubicazione (D1)” ad ovest del concentrico di Predosa (mq. 1.680) (vedi tavola n. 3 allegata al termine della presente relazione);
- 3) variazione di destinazione di una piccola area da “aree destinate alla viabilità” (mq. 150) ad “aree da attrezzare per nuovi impianti artigianali/industriali/commerciali (D3)” (vedi tavola n. 2 allegata al termine della presente relazione);
- 4) spostamento di una rotonda prevista al termine di una strada senza sbocco; tale variazione comporta una diminuzione delle “aree residenziali di nuovo impianto a semplice permesso di costruire (Ca)” di mq. 90, l'aumento delle “aree a verde privato (E5)” di mq. 65 e l'aumento delle “aree residenziali di completamento con tipologie omogenee alle aree di interesse storico/ambientale (B1)” di mq. 105 (vedi tavola n. 4 allegata al termine della presente relazione);
- 5) definizione delle nuove fasce di rispetto dei pozzi di cui 3 servono la città di Acqui Terme ed uno il paese di Predosa (vedi rispettivamente le tavole nn. 6 e 5 allegate al termine della presente relazione);
- 6) allargamento della strada comunale che congiunge Predosa a Montovana (vedi tavola n. 7 allegata al termine della presente relazione);
- 7) correzione di alcuni errori materiali contenuti nella Relazione tecnico-descrittiva consistenti nell'errata indicazione di alcune somme;
- 8) modifica delle N.T.A. in funzione delle variazioni sopra elencate.

4.2 – Motivazioni della variante parziale n. 2 al P.R.G.C., art. 17, comma 7° della L.R. 56/77 e s.m.i..

Le variazioni di cui all'art. 4.1, comma 1, punti 1 e 3, sono finalizzate ad aumentare la superficie industriale/artigianale della zona industriale di Predosa e quindi a potenziare la capacità produttiva della zona e, verosimilmente, ad aumentare la forza lavoro.

La prima area (vedi tavola n. 1 allegata al termine della presente relazione) ha lo scopo di collegare le due aree in cui è insediata la Società Grassano, che opera nel settore dei rifiuti relativamente al loro stoccaggio e trattamento compresi gli oli usati e gli oli e grassi esausti. L'ampliamento previsto consentirà un incremento della superficie (territoriale) aziendale di circa il 40% (mq. 22.000/55.000). L'area risulta in posizione favorevole per consentire il collegamento delle aree aziendali che faciliterà la razionalizzazione degli impianti e, verosimilmente, lo sviluppo dell'attività.

Le altre due aree di cui ai punti 1 e 3 (vedi tavola n. 2 allegata al termine della presente relazione) risultano posizionate, provenendo da Novi Ligure, all'ingresso del paese sulla destra, appena superato il ponte sul Torrente Orba. Si tratta dell'ampliamento di un'azienda del settore logistico-alimentare che stocca merce per la congelazione e refrigerazione; allargherebbe le proprie strutture utilizzando terreni in fregio alla fascia di rispetto fluviale. L'incremento previsto in termini di superficie territoriale è di circa il 10% (mq. 2.350+150/27.000).

La variazione di cui all'art. 4.1, comma 1, punto 2, (vedi tavola n. 3 allegata al termine della presente relazione) riguarda un'area nella zona artigianale/industriale posizionata ad ovest del centro abitato e si trova tra la linea ferroviaria e l'autostrada Alessandria-Voltri in un contesto in gran parte già compromesso dalla presenza di un insediamento industriale di una certa estensione e di un'area, adiacente, per attrezzature di interesse comune in cui si raccolgono rifiuti ingombranti. La piccola area artigianale (circa 1680 mq.) è finalizzata alla ricollocazione di un insediamento, anche mediante il cambio di destinazione di un edificio esistente, di una attività che opera nel settore "movimenti terra" attualmente posizionato in centro abitato e quindi causa di disturbi (soprattutto dovuti a rumore) alla destinazione residenziale.

La variazione di cui all'art. 4.1, comma 1, punto 4, (vedi tavola n. 4 allegata al termine della presente relazione) viene effettuata perché l'attuale posizione della piazzola stradale terminale impedirebbe, per motivi di distanza delle costruzioni dai cigli o confini stradali, la possibilità di ampliamento dei fabbricati residenziali esistenti; per questo motivo la piazzola viene arretrata e posizionata su un terreno edificabile ma su cui non sono ancora state realizzate costruzioni.

La variazione di cui all'art. 4.1, comma 1, punto 5, (vedi tavola n. 5 allegata al termine della presente relazione) è relativa all'individuazione di un pozzo di nuova costruzione sito nella parte centrale del territorio comunale a ridosso dell'autostrada, in Località Ceretta vicino alla "Cascina Bella" che serve il nucleo di Predosa: l'inserimento è finalizzato, tra l'altro, ed evidenziare le rispettive fasce di rispetto e tutela approvate dalla Regione Piemonte con determina n. 324 del 06.10.2011.

Analogamente a ridosso dell'autostrada, nella parte nord del territorio comunale compreso tra la frazione di Castelferro ed il nucleo di Retorto dove sono posizionati i tre pozzi del "campo pozzi" che servono l'acquese, si individuano le zone di rispetto e di tutela assoluta attorno a detti pozzi così come approvate dalla Regione Piemonte con determina n. 268 del 04.08.2011 (vedi tavola n. 6 allegata al termine della presente relazione).

La variazione di cui all'art. 4.1, comma 1, punto 6 relativa all'allargamento della strada che porta da Predosa a Mantovana (vedi tavola n. 7 allegata al termine della presente relazione) è finalizzata al miglioramento della viabilità e quindi ad eliminare i pericoli dovuti al traffico veicolare e a migliorare la fruizione del territorio.

4.3 – Verifica dell'applicabilità dell'art. 17, comma 7° della L.R. 56/77 e s.m.i..

Tutte le variazioni di cui all'art. 4.1 sono configurabili come variante parziale al P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17, comma 7° della L.R. 56/77 e s.m.i. per i seguenti motivi:

- Le variazioni di cui all'art. 4.1, comma 1, punti 1, 2 e 3 (trasformazione di tre aree agricole e di un'area per la viabilità in aree produttive) sono varianti parziali perché le nuove superfici [mq. 26.180 (22.000+2.350+150+1.680)] sommate alle superfici individuate nelle modifiche e variante precedenti (mq. 8.150+310-80) ammontano a mq. 34.560 che, rapportate al totale delle aree produttive individuate nella variante strutturale al P.R.G.C. anno 2006 pari a mq. 577.690 (vedi art. 2, pag. 9 della presente relazione), risultano il 5,98% ($34.560 \times 100 / 577.690$) minore del 6% citato nell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i.. Gli indici di edificabilità non subiscono variazioni.
- Le variazioni di cui all'art. 4.1, comma 1, punto 4 sono varianti parziali perché pur prevedendo una riduzione di area edificabile di mq. 90 con una riduzione di volumetria di mc. 90 vengono ritenute insignificanti dal punto di vista del calcolo della C.I.R. e equiparabili alla sola modifica di un tracciato stradale e quindi giustificabile come gli interventi di cui al punto 6.
- Le variazioni di cui all'art. 4.1, comma 1, punto 5, individuazione dei pozzi dell'acquedotto e delle loro fasce di rispetto sono varianti parziali perché prendono

atto dell'avvenuta approvazione delle fasce di rispetto e di tutela da parte della Regione, pertanto prendono atto di un accadimento dovuto ad un Ente Superiore.

- Le variazioni di cui all'art. 4.1, comma 1, punto 6, modifiche al tracciato di una strada comunale, sono varianti parziali o meglio modifiche che non costituiscono variante parziale ai sensi del comma 8° lettera g) dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i..
- La correzione degli errori materiali è una modifica e non una variante parziale ai sensi del comma 8° lettera a) dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i.
- Le modifiche alle N.T.A. sono conseguenti all'inserimento dell'area D1 al margine del centro abitato di Predosa.

Le modifiche introdotte sono nel pubblico interesse e non sono in contrasto con Piano Territoriale Provinciale.

5. – CONCLUSIONI E MODIFICA DEI DATI RIPORTATI NELLA VARIANTE STRUTTURALE AL P.R.G.C. ANNO 2006.

A seguito delle variazioni apportate con la variante parziale n. 2 al P.R.G.C. adottata ai sensi dell'art. 17, comma 7° della L.R. 56/77 e s.m.i. le tabelle riportate nella variante strutturale al P.R.G.C. anno 2006 subiscono alcune modifiche.

7.2 – Aree residenziali

Le aree di tipo B1 a seguito delle variazioni inserite con la presente variante subiscono un incremento di mq. 105 senza che le superfici fondiaria delle aree non edificate subiscano variazioni. Pertanto le superfici territoriali delle aree B1 risultano mq.169.485. Le aree di tipo B2, B3, Cb e Cc non subiscono variazioni mentre le aree di tipo Ca si modificano così come risultano dalla tabella 6.4.

Di seguito si riportano le tabelle contenenti i dati modificato e non.

AREE Residenziali	SUPERFICIE territoriale aree individuate (mq)	SUPERFICIE Fondiaria aree non edificate (mq)	VOLUME (mc)	Abitanti Insediabili (unità)
AREE di tipo B1	169485 mq	1290 mq	2580 mc	28
AREE di tipo B2	217040 mq	10320 mq	12384 mc	137
AREE di tipo B3	86150 mq	5200 mq	4160 mc	48
AREE di tipo Ca	66930 mq	66930 mq	66930 mc	744
AREE di tipo Cb	18905 mq	18905 mq	18905 mc	211
AREE di tipo Cc (P.E.C.O.)	60920 mq	60920 mq	40353 mc	448
-----	-----	-----	-----	-----
TOTALE (mq)	619430 mq	163565 mq	145312 mc	1616

Tabella 6.7

Per quanto sopra e richiamato quanto scritto all'art. 2, pag. 2, la C.I.R. ammonta a 5356 unità (una in meno rispetto alla precedente)

AREE RESIDENZIALI Ca

di nuovo impianto a semplice permesso di costruire (If= 1,0 mc/mq)

n° area	Previste mq	Volume edifica- bile mc	Abitanti Insediabili n°
PREDOSA (concentrico)			
1	4290	4290	48
2	3000	3000	33
3	1065	1065	12
4	790	790	9
5	1600	1600	18
6	830	830	9
7	2200	2200	24
8	4710	4710	53
9	760	760	8
10	5610	5610	63
11	1170	1170	13
12	2120	2120	24
13	2400	2400	27
14	1610	1610	18
15	1935	1935	21
16	1400	1400	16
17	1950	1950	21
18	2190	2190	24
19	1100	1100	12
TOT	40730	40730	453
CASTELFERRO			
20	940	940	10
21	1690	1690	19
22	815	815	9
23	1135	1135	13
24	1725	1725	19
25	1420	1420	15
26	2200	2200	25
27	1820	1820	20
28	2200	2200	25
38 (*)	1080	1080	12
TOT	15025	15025	167

(segue nella pagina successiva)

(*) area inserita con la variante parziale n. 1

n° area	Previste mq	Volume edificabile mc	Abitanti Insediabili n°
MANTOVANA			
29	1180	1180	13
30	730	730	8
31	1460	1460	16
32	1430	1430	16
33	1240	1240	14
34	1000	1000	11
35	1190	1190	13
36	1080	1080	12
37	1865	1865	21
TOT	11175	11175	124
	-----	-----	-----
TOTALE	66930	66930	744

Tabella 6.4

7.3 – Aree produttive

Le aree produttive elencate al precedente art. 2 si modificano come segue:

	Superficie territoriale mq.	Superficie a servizi mq.
Aree ed edifici produttivi esistenti .. (D1)	278850	31456
Aree ed edifici artigianali/industriali ... (D2)	47980	4870
Aree da attrezzare per nuovi impianti .. (D3)	279980	55996
Aree artigianali inedificabili .. (D4)	5440	-
Totale	612250	92322

Come risulta dalle tabelle che seguono:

AREE ED EDIFICI PRODUTTIVI ESISTENTI CONFERMATI NELLA LORO UBICAZIONE (D1)

LOTTO	Superficie Territoriale mq	Superficie territoriale non edificata mq	Aree a servizi esistenti (10% o 20%) mq
PREDOSA Concentrico			
1	33150	2020	3315
2	52650	---	5265
3	45550	7790	4555
4	10370	3360	2074
5	25175	1400	5051
6	6220	2250	622
7	2760	---	276
8	9165	---	916
9	3920	---	392
10	10650	---	1065
11	26125	---	2613
12	5335	---	534
13	15850	5470	1585
14	1880	---	188
15	1680	1680	168
TOT.	250480	23970	28619
CASTELFERRO			
15	2000	---	200
16	5660	1685	566
17	1750	---	175
18	6770	---	677
TOT.	16180	1685	1618
MANTOVANA			
19	6730	3210	673
20	5460	---	546
TOT.	12190	3210	1219
----	-----	-----	-----
TOTALE	278850	28865	31456

Tabella 6.21

**AREE DA ATTREZZARE PER NUOVI IMPIANTI ARTIGIANALI/INDUSTRIALI/COMMERCIALI
(D3)**

LOTTO	Superficie Territoriale mq	Superficie territoriale non edificata mq	Superficie utile lorda ammissibile sulle aree non edificate (Ut=0,40 mq/mq) mq	Aree a servizi (20%) mq
PREDOSA Concentrico				
1	29600	14600	11840	5920
2	16700	16700	6680	3340
3	30500	4140	12200	6100
4	12700	12700	5080	2540
5	29735	27800	11894	5947
6	12900	7300	5160	2580
7	9965	9965	3986	1993
8	25295	---	10118	5059
9	10380	10380	4152	2076
10	25245	---	10098	5049
11	32000	32000	12800	6400
12	12540	12540	5016	2508
14	8150	---	3260	1630
15	22000	22000	8800	4400
TOT.	277710	170125	111084	55542
CASTELFERRO				
13	2270	2270	908	454
TOT.	2270	2270	908	454
----	-----	-----	-----	-----
TOT.	279980	172395	111992	55996

Tabella 6.22

**6. – VERIFICA DI COMPATIBILITA' DELLA VARIANTE PARZIALE N. 2 AL P.R.G.C.
CON LA ZONIZZAZIONE ACUSTICA DEL TERRITORIO COMUNALE**

In sede di predisposizione della variante parziale n. 2 si è esaminata la zonizzazione acustica adottata dal Comune di Predosa e si è verificato che le destinazioni d'uso proposte dalla presente variante parziale risultano con essa compatibili. Tuttavia le “aree da attrezzare per nuovi impianti artigianali/industriali/commerciali (D3)” inserite in sede di variante parziale n. 2 dovranno rispettare i valori di emissione rumorosa previsti dalla zonizzazione acustica approvata ed in particolare rifarsi ai valori previsti nella fascia di pertinenza delle infrastrutture dei trasporti (autostrade) rappresentata nella

Tavola n. 4: Fase IV inserimento delle fasce “cuscinetto” e delle fasce di pertinenza delle infrastrutture dei trasporti appartenente alla zonizzazione acustica del territorio comunale del Comune di Predosa.

Per l'area denominata “aree ed edifici produttivi esistenti confermati nella loro ubicazione (D1)” inserita in sede di variante parziale n. 2 dovrà rispettare i valori di emissione rumorosa previsti dalla zonizzazione acustica approvata ed in particolare rifarsi ai valori previsti per la Classe III “aree di tipo misto” fino all'approvazione di una variante alla zonizzazione acustica.

7. – PROPRIETA' FONDAZIONE ORDINE MAURIZIANO

Si specifica che sul territorio comunale non esistono proprietà della Fondazione dell'Ordine Mauriziano.

8. – CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI ALLA VARIANTE PARZIALE N. 2 AL P.R.G.C.

L'Amministrazione Comunale con D.C.C. n° 7 del 05.06.2012 ha adottato la variante parziale n° 2 ai sensi dell'art. 17 comma 7° della L.R. 56/77 e s.m.i.. Successivamente l'Amministrazione ha provveduto a trasmettere alla Provincia la documentazione relativa alla variante e ad espletare l'iter di pubblicazione previsto dalla legge mettendolo in pubblicazione per trenta giorni avvertendo che nei secondi quindici chiunque poteva presentare osservazioni.

Nel periodo consentito sono state presentate n. 2 osservazioni, una in data 02.07.2012 prot. 2278 del Comitato “Vivere a Predosa”, l'altra presentata in data 06.07.2012 da un gruppo di cittadini del Comune di Predosa.

La Provincia con D.G.P. n° 209 del 25.07.2012 ha espresso parere favorevole.

La prima osservazione, in data 02.07.2012 prot. 2278 presentata dal Comitato “Vivere a Predosa” sottolinea il fatto che la trasformazione dell'area agricola in area industriale porterà “di fatto a quadruplicare l'estensione dell'azienda (n.d.r. Ditta Riccoboni) con ovvie implicazioni di carattere ambientale” in quanto si occupa della gestione di rifiuti industriali, in particolar modo chimici. Inoltre si fa notare che non esiste un piano industriale fondamentale per capire le intenzioni del proponente ed un piano di pronto intervento per il recupero della falda su cui si va ad insediare l'azienda nel caso in cui si verificasse un inquinamento della stessa. Si chiede altresì che gli eventuali costi di

recupero dell'idoneità della falda non debbano ricadere sulla comunità di Predosa ma totalmente a carico della ditta.

In sede di controdeduzioni si ritiene opportuno ricordare che la Ditta Riccoboni non è una ditta a rischio di incidente rilevante e che in precedenza è già stata predisposta una "verifica preliminare di non assoggettabilità alla VAS" che, dopo una attenta valutazione degli organi preposti all'emissione dei pareri prescritti per legge, si è conclusa non ritenendo di dover predisporre la VAS in quanto la ditta oggetto di ampliamento non è classificata come ditta a rischio di incidente rilevante. Si ritiene opportuno rilevare che qualora la ditta dovesse essere classificata come tale per ogni progetto di ampliamento delle lavorazioni si dovrà procedere alla Valutazione di Impatto Ambientale. Si fa altresì rilevare che l'area inserita nella variante parziale, come detto in relazione, implicherà un incremento della superficie territoriale di circa il 40%. Detto questo sembra opportuno inserire nelle norme tecniche di attuazione, ricordando che l'attuazione dell'area deve avvenire previa predisposizione di un Piano Esecutivo Convenzionato, una disposizione che imponga al proponente di descrivere le finalità ed i tempi di attuazione dell'intervento proposto, le tipologie delle lavorazioni, le quantità di prodotti trattati e le loro tipologie, fornendo altresì la potenziale pericolosità dei prodotti sia in fase di stoccaggio, sia in fase di lavorazione e di smaltimento; in sede di P.E.C. dovranno essere precisate la distanza delle lavorazioni e dei depositi di stoccaggio dalla falda acquifera, le precauzioni che si intendono adottare e gli eventuali interventi precisando che gli stessi saranno a carico della ditta, in caso di sversamenti fortuiti dovuti a guasti o incidenti. Tutte le prescrizioni e cautele dovrebbero essere inserite nella convenzione. Altre prescrizioni dovrebbero essere aggiunte solo se la ditta diventerà a R.I.R. quando il fatto si verificherà.

La seconda osservazione in data 06.07.2012 prot. 2346 è di un gruppo di cittadini del Comune di Predosa che ha presentato, nei termini di Legge, una osservazione in cui si chiede di stralciare dalla variante in oggetto la trasformazione di un'area da "area agricola coltiva (E1)" ad "area da attrezzare per nuovi impianti artigianali, industriali e commerciali (D3)" in quanto non è nell'interesse pubblico sia sul piano dello sviluppo economico sia sul versante della tutela ambientale. Tale considerazione è dovuta al fatto che nella relazione si parla di incremento dell'occupazione dovuto all'ampliamento dell'azienda, "cosa che potrebbe essere veritiera ma non c'è niente di documentale". Viene fatto uno specifico riferimento alla "Relazione sulla Valutazione Ambientale Strategica (VAS)" che esclude l'applicabilità della procedura di VAS con argomentazioni generiche, superficiali e riduttive: generiche perché cita che "non esistono rilevazioni

dell'area, riduttive perché è riduttivo sostenere scarso l'impatto dell'incremento da 20.000 a 77.000 mq. dell'estensione di un impianto che tratta rifiuti pericolosi e definire di scarso impatto una variante parziale che esaurisce l'intera possibilità di incremento delle aree a destinazione produttiva". Infine si fa notare che la relazione geologica individua la zona come terreno alluvionale caratterizzato da forte permeabilità, con una falda acquifera a 12-15 m. di profondità. Per ultimo, si chiede di far presentare alla ditta un piano industriale al fine di valutare le ricadute economiche, occupazionali ed ambientali e suggerisce, elencandoli, quali devono essere i contenuti di detto piano.

In sede di controdeduzioni si ritiene opportuno sottolineare che: l'incremento di superficie industriale è di 22.000 mq. e non di 57.000 mq., come sostenuto nell'osservazione; che l'industria di cui la variante parziale prevede il maggior ampliamento è un impianto che tratta rifiuti ma è stato verificato, in sede di "verifica preliminare di non assoggettabilità alla VAS", che non si tratta di una industria a Rischio di Incidente Rilevante; che nessuna disposizione di legge prevede la presentazione di un "piano industriale" da presentare preliminarmente all'inserimento di un'area industriale in uno strumento urbanistico generale. Infine si ricorda che è la legge regionale a permettere incrementi delle aree produttive fino ad un massimo del 6% delle superfici esistenti facendo ricorso ad una variante parziale (si ricorda che nello specifico l'incremento previsto dalla presente variante parziale è di circa il 4% ed esaurisce le capacità di ampliamento attraverso l'approvazione di varianti parziali avendo già previsto incrementi di circa il 2% con le varianti precedenti). Detto questo, richiamando anche la parte di osservazione relativa alla presenza di una falda acquifera importante e dopo aver ricordato che l'attuazione dell'area industriale avverrà previa predisposizione di un progetto di P.E.C., si ritiene che sarebbe opportuno accogliere in parte l'osservazione inserendo nelle N.T.A. una norma che prescriva che in sede di presentazione di progetto di P.E.C. la documentazione da sottoporre ad approvazione contenga una ampia e precisa descrizione delle finalità e dei tempi di attuazione dell'intervento proposto, delle tipologie delle lavorazioni, delle quantità dei prodotti trattati e delle loro caratteristiche fornendo altresì la potenziale pericolosità dei prodotti sia in fase di stoccaggio, sia in fase di lavorazione e di smaltimento; in sede di P.E.C. dovranno essere precisate la distanza delle lavorazioni e dei depositi di stoccaggio dalla falda acquifera, le precauzioni che si intendono adottare e gli eventuali interventi precisando che gli stessi saranno a carico della ditta, in caso di sversamenti fortuiti dovuti a guasti o incidenti. Tutte le prescrizioni e cautele dovrebbero essere inserite nella convenzione. Altre prescrizioni dovrebbero essere aggiunte solo se la ditta

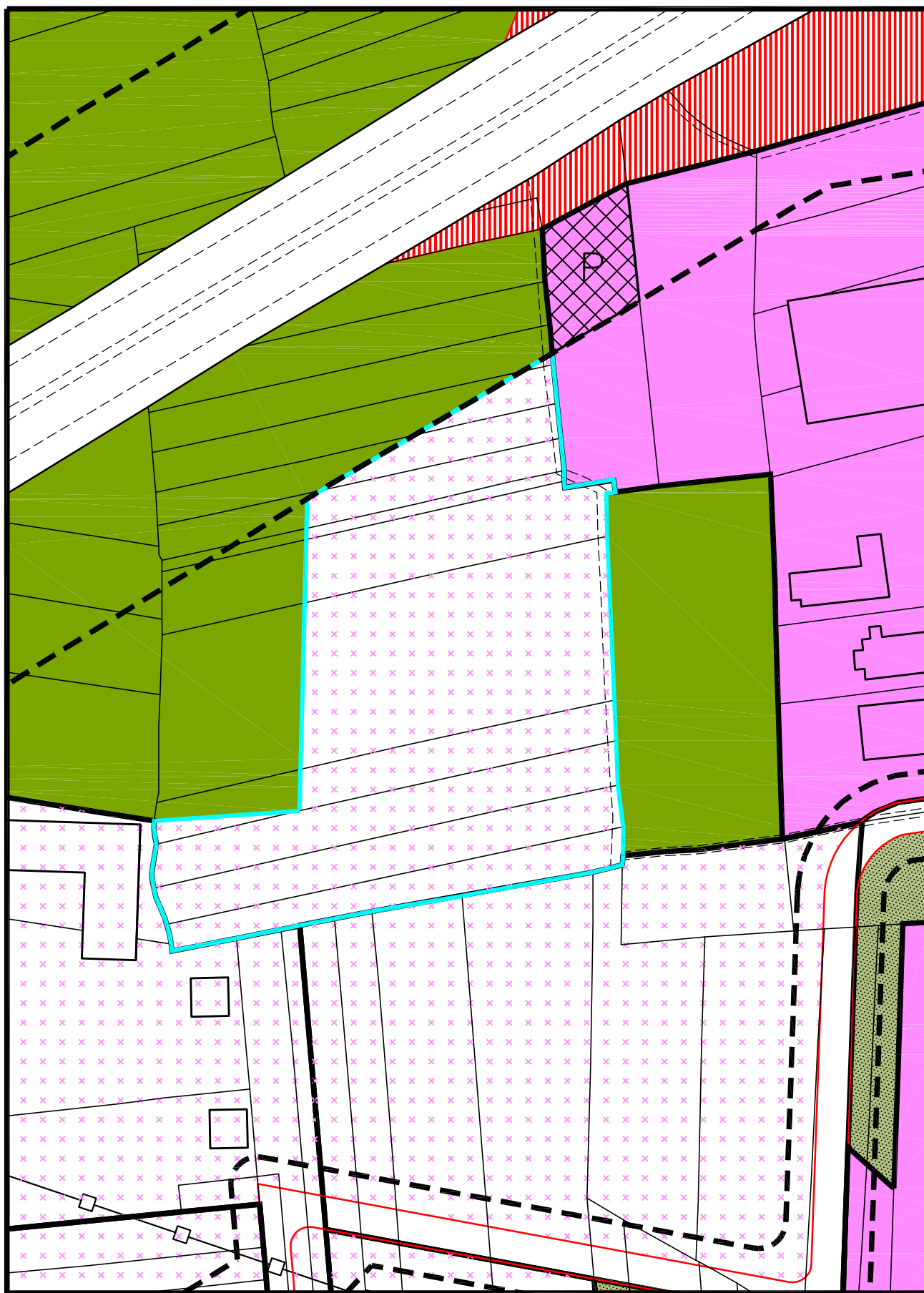
diventerà a R.I.R. quando il fatto si verificherà.

L'area oggetto di osservazione è rappresentata nella "Tav n. 8 – Stralcio tavola 4.1 – Progetto Aree Urbanizzate Predosa – Osservazioni".

9. – ELENCO ELABORATI DEL P.R.G.C. DA MODIFICARE.

La presente variante comporta la modifica dei seguenti elaborati così intitolati:

- | | | |
|---------------|---|----------------|
| - Tav. n. 2 | Assetto insediativo dell'ambito territoriale | scala 1:10.000 |
| - Tav. n. 3.1 | Assetto insediativo dell'ambito territoriale
(zona nord) | scala 1: 5.000 |
| - Tav. n. 3.2 | Assetto insediativo dell'ambito territoriale
(zona centrale) | scala 1: 5.000 |
| - Tav. n. 3.3 | Assetto insediativo dell'ambito territoriale
(zona sud) | scala 1: 5.000 |
| - Tav. n. 4.1 | Progetto aree urbanizzate: Predosa | scala 1: 2.000 |
| - Tav. n. 4.3 | Progetto aree urbanizzate: Mantovana | scala 1: 2.000 |
| - | Norme Tecniche di Attuazione | |
| - | Relazione geologica variante parziale n. 2 | |



Tav. 1 - Variante parziale n.2 al P.R.G.C. del Comune di Predosa.

Scala 1:2000

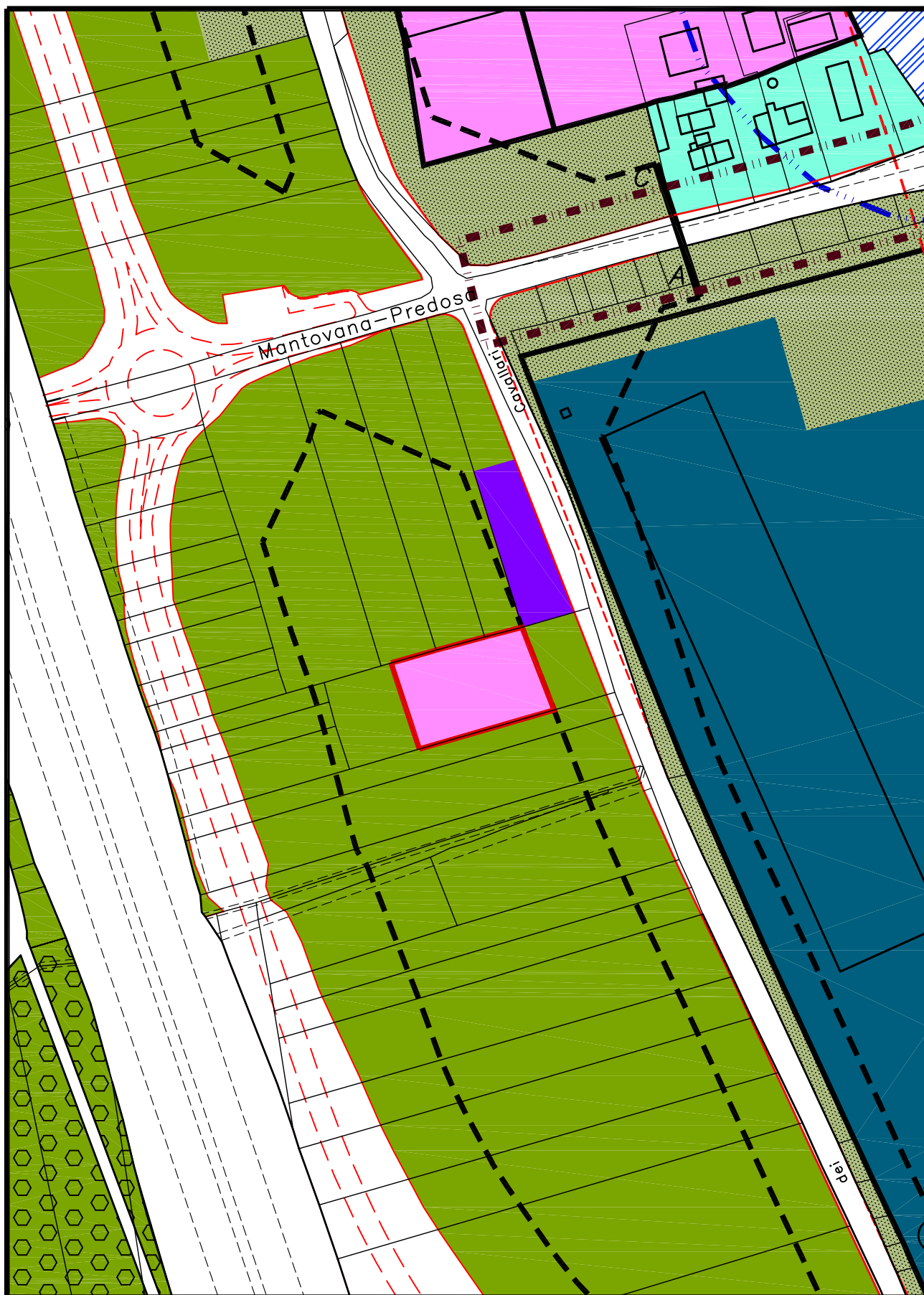
 Variazione di un' area da aree agricole coltivate (E1) ad aree da attrezzare per nuovi impianti artigianali/industriali/commerciali (D3)



Tav. 2 - Variante parziale n.2 al P.R.G.C. del Comune di Predosa.

Scala 1:2000

- Variazione di un' area da aree agricole coltivate (E1) ad aree da attrezzare per nuovi impianti artigianali/industriali/commerciali (D3)
- Variazione di un' area da aree destinate alla viabilità ad aree da attrezzare per nuovi impianti artigianali/industriali/commerciali (D3)

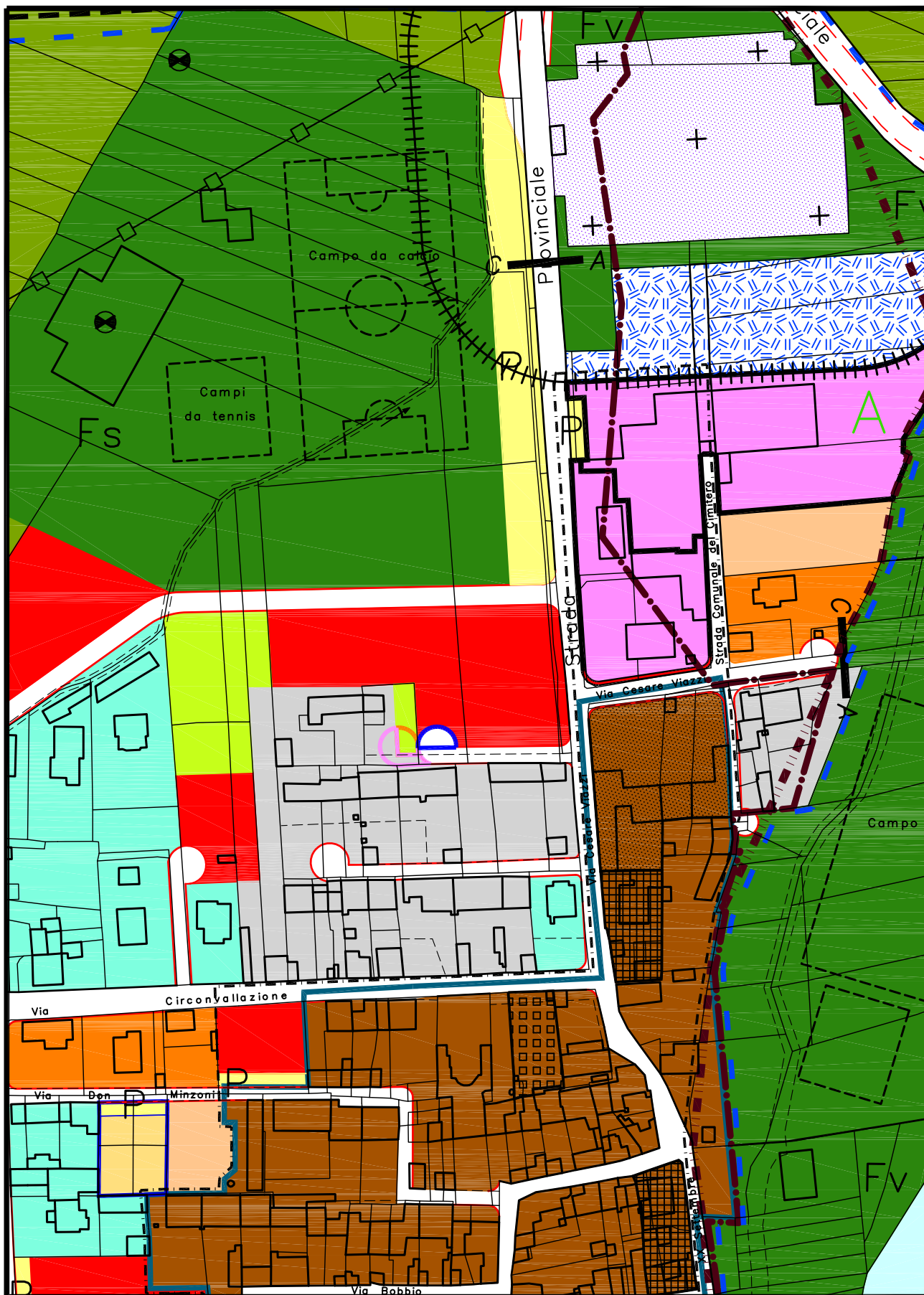


Tav. 3 - Variante parziale n.2 al P.R.G.C. del Comune di Predosa.

Scala 1:2000



Variazione di un' area da aree agricole coltivate (E1) ad aree ed edifici produttivi esistenti confermati nella loro ubicazione (D1)



Tav. 4 - Variante parziale n.2 al P.R.G.C. del Comune di Predosa.

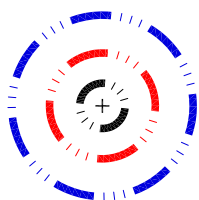
Scala 1:2000

- Variazione di un' area da aree residenziali di nuovo impianto a semplice permesso di costruire (Ca) a strade in progetto
- Variazione di un' area da strade in progetto ad aree a verde privato (E5)
- Variazione di un' area da strade in progetto ad aree residenziali di completamento con tipologie omogenee alle aree di interesse storico/ambientale (B1)

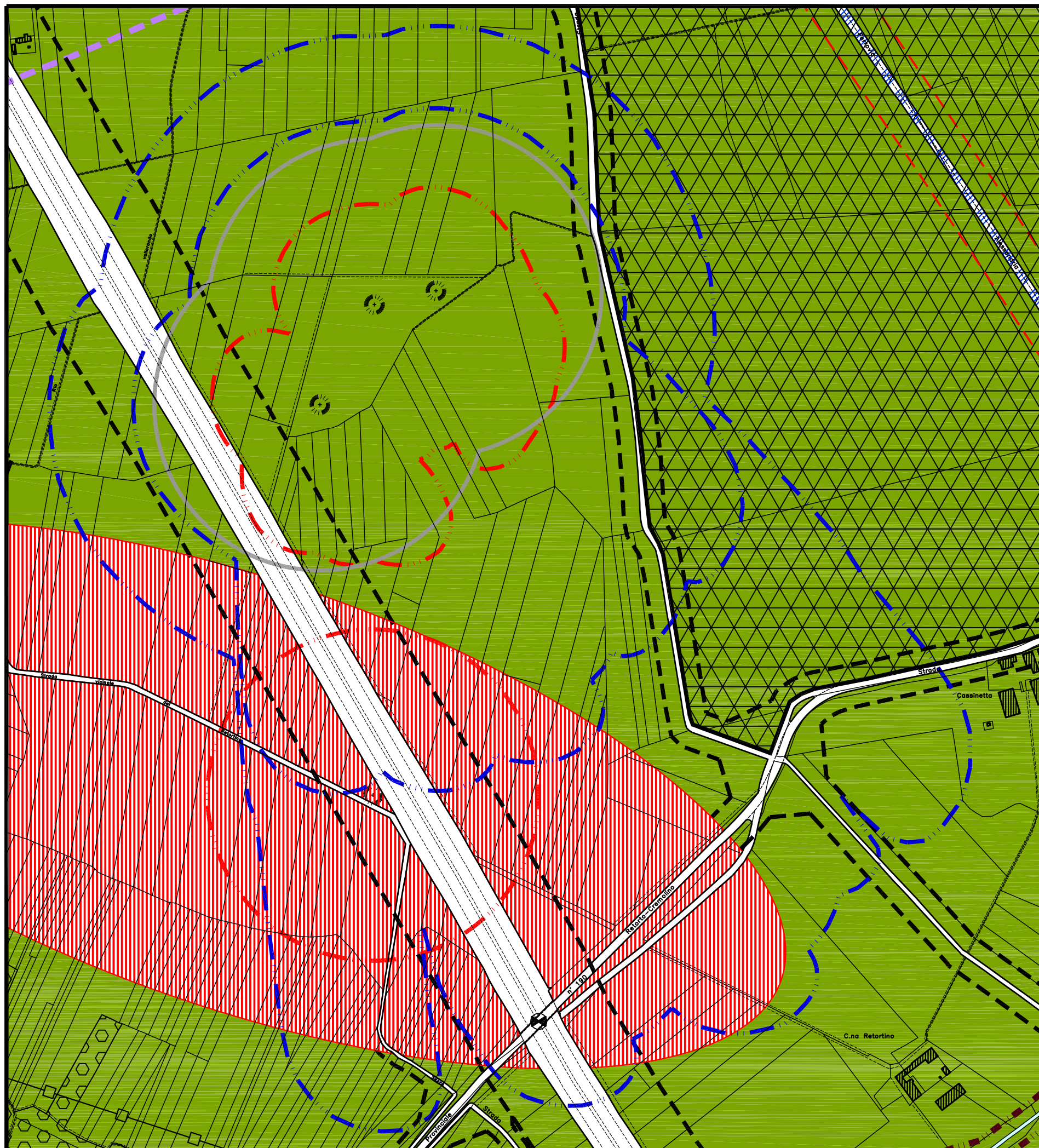


Tav. 5 - Variante parziale n.2 al P.R.G.C. del Comune di Predosa.

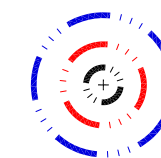
Scala 1:5000



Nuovo pozzo con fasce di rispetto e di tutela assoluta



Tav. 6 - Variante parziale n.2 al P.R.G.C. del Comune di Predosa.



Pozzi e nuova fascia di rispetto e di tutela assoluta



Limite della zona ristretta delle opere di presa degli
acquedotti previsto dallo S.U. approvato con
D.R.G. n. 26-10731 del 09.02.2009




Tav. 7 - Variante parziale n.2 al P.R.G.C. del Comune di Predosa.

Cambio di destinazione da aree per la viabilità ad aree agricole coltivate (E1) e viceversa



Tav. 8 - Variante parziale n.2 al P.R.G.C. del Comune di Predosa.

Scala 1:2000

 Delimitazione area oggetto di osservazione