COMUNE DI CASTAGNOLE MONFERRATO
PROV. DI ASTI

VARIANTE STRUTTURALE AL P.R.G.C.
AI SENSI ART. 2 L.R. 26.01.2007 N. 1
PROGETTO PRELIMINARE

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PROGETTO

STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA
ING. FRANCO CAVAGNINO
VIA GRASSI N. 33 - 14100 ASTI
TEL. E FAX 0141 / 34846
C.F. CVG FNC 52D01 A479X - P.I. 00228900056
E-mail: francocavagnino@libero.it

STUDIO DI GEOLOGIA
DOTT.SSA GRAZIA LIGNANA
P.ZZA I° MAGGIO N. 15 - 14100 ASTI
TEL. E FAX 0141 / 437059
C.F. LGN GRZ 65E60 A479M - P.I. 01117130052
E-mail: grazialignana@libero.it

DATA :

ALLEGATO ALLA DCC N. DEL

P.R.G.C. VIGENTE APPROVATO CON D.G.R. N. 51-10392 DEL 30.07.1996, SUCCESSIVA VARIANTE STRUTTURALE APPROVATA CON D.G.R. 39-5984 DEL 28.05.2007

PRELIMINARE ADOTTATO CON D.C.C. N.
DEL

IL SINDACO

IL TECNICO COMUNALE
RESPONSABILE DEL SERVIZIO

IL SEGRETARIO COMUNALE

IL TECNICO
(Ing. Cavagnino Franco)

IL GEOLOGO
(Dott.sa LIGNANA Grazia)

PREMESSE

L'Amministrazione Comunale di Castagnole Monferrato (AT) per promuovere la formazione ed approvazione della variante in oggetto si avvale della procedura prevista dalla modifica alla Legge Regionale 56/77 con la L.R. 29-01-2007 n. 1.
Il Comune di Castagnole Monferrato con D.C.C. N. 10 del 20-06-2008 approvava il documento programmatico per la formazione di detta Variante Strutturale al P.R.G.C. vigente ed approvato.

Con la presente relazione oltre ad evidenziare lo stato di attuazione dello strumento urbanistico vigente vengono espressi i contenuti della variante strutturale proposta e le scelte operate dall'Amministrazione Comunale al fine di adeguare la pianificazione urbanistica alle nuove esigenze di sviluppo demografico e socio-economico.

RICOGNIZIONE SULLO STATO DI ATTUAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE - BREVE CRONISTORIA DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA DEL COMUNE DI CASTAGNOLE MONFERRATO

Per meglio evidenziare le problematiche che hanno indotto l'Amministrazione Comunale di Castagnole Monferrato a promuovere la variante in argomento, si ritiene necessario evidenziare come si sia pervenuti all'approvazione del vigente P.R.G.C.

Infatti fondamentalmente le attuali aree con destinazione residenziale e produttiva previste nello strumento urbanistico, risultano essere state inserite nel lontano 1987, con l'adozione del piano mediante Deliberazione del Consiglio Comunale n° 18 del 26-02-1987.

Successivamente il P.R.G.C. seguiva un lungo iter di approvazione, dovuto essenzialmente alla necessità di recepire il parere dell'allora Settore Prevenzione del Rischio Geologico della Regione Piemonte ai sensi dell'art. 2 della Legge 64/74 e della relativa cartografia e perimetrazione delle aree, nonché successive deliberazioni comunali di adozione delle osservazioni formulate dal C.U.R. in sede di esame dello strumento urbanistico adottato. Il P.R.G.C. veniva quindi definitivamente approvato con D.G.R. n° 51-10392 solo in data 30-07-1996.

Successivamente l'Amministrazione Comunale di Castagnole Monferrato a seguito della redazione del Piano Assetto Idrogeologico (P.A.I.) per il bacino di rilievo nazionale del fiume Po, adottato con delibera n° 18/2001 del 26-04-2001, provvedeva all'adozione di una variante strutturale generale allo strumento urbanistico al fine di recepire ed adeguare sia a livello della cartografia di piano che a livello di variazioni delle Norme Tecniche di Attuazione, le modiche da apportate al suddetto P.A.I. sulla scorta di specifiche indagini e studi di natura geologico geotecnica sul territorio

comunale ed idraulici relativi ai corsi d'acqua presenti sullo stesso territorio. Con detta variante si provvedeva inoltre al completo aggiornamento della cartografia del P.R.G.C. approvato, introducendo le modifiche relative alla realizzazione di nuovi edifici od ampliamenti e/o demolizioni di fabbricati esistenti, verificatesi nel periodo successivo all'approvazione dello strumento urbanistico e alla data di rilevamento e stesura della precedente cartografia, a seguito delle concessioni edilizie rilasciate e delle pratiche di condono edilizio definite. Introducendo inoltre tutti gli aggiornamenti sia cartografici che relativi alle N.T.A. dovuti alle varianti effettuate ai sensi della L.R. 29-07-1997 n°41 (Modifica degli articoli 17, 40, e 77 della L.R. 05-12-1977 n° 56), intervenute dopo l'approvazione del P.R.G.C. vigente ed adottate dal Consiglio Comunale di Castagnole Monferrato. Nonché le modifiche da introdurre "ex officio" ai sensi dell'art.15 comma 11 della L.R. 56/77 s.m.i. come riportate in allegato A alla Deliberazione n° 51-10392 del 30-07-1996 di approvazione dello strumento urbanistico allora vigente. Con la stessa variante si procedeva anche a rilocalizzare alcune aree destinate a standards urbanistico, servizi sociali ed attrezzature a livello comunale e alla classificazione acustica del territorio Comunale a livello di P.A.Z. (Proposta di Zonizzazione Acustica) ai sensi della Legge 447/95 – L.R. 52-2000 – D.G.R. 85/3802. La variante suddetta veniva quindi definitivamente approvata con D.G.R 39-5984 in data 28-05-2007.

DOCUMENTO PROGRAMMATICO E CONFERENZE DI PIANIFICAZIONE

Come citato nelle premesse l'Amministrazione Comunale per promuovere la formazione ed approvazione della variante in oggetto si avvale della procedura prevista dalla modifica alla Legge Regionale 56/77 con la L.R. 29-01-2007 n. 1.

Il Comune di Castagnole Monferrato con **D.C.C. N. 10 del 20-06-2008 approvava il documento programmatico** per la formazione di detta Variante Strutturale al P.R.G.C. vigente ed approvato. **In data 25-07-2008 veniva aperta la prima riunione della Conferenza di Pianificazione** indetta ai sensi dell'art. 31 bis della Legge Regionale 05-12-1977 n. 56, come inserito all'art. 2 della L.R. 26-01-2007 n. 1, nella quale si verificava la coerenza delle finalità e degli oggetti generali del Documento Programmatico della variante.

Con Deliberazione n. 11 del 17-06-2009 il Consiglio Comunale approvava ai sensi e per gli effetti dell'art. 31 ter commi 2 e 3 della L.R. 05-12-1977 n. 56 s.m.i. **il documento tecnico predisposto a integrazione e specificazione del suddetto Documento Programmatico già approvato con D.C.C. n.10/2008,** necessario ad espletare le procedure di V.A.S. cosi come osservato nella prima riunione della Conferenza di pianificazione.

In data 31-07-2009 veniva quindi indetta la seconda riunione della I° Conferenza di Pianificazione ed aperta la fase di illustrazione dei contributi dei vari enti per la verifica di assoggettabilità alla V.A.S. della variante in argomento. I suddetti contributi sono elencati qui di seguito:

- **Nota Regione Piemonte Direzione Programmazione Strategica Politiche Territoriali ed Edilizia prot. 32120/0800 del 28-07-2009 al prot. comunale n. 3341 del 31-07-2009.**
- **Nota Regione Piemonte Direzione Programmazione Strategica Politiche Territoriali ed Edilizia settore di valutazione Piani e Programmi prot. 137/805 del 31-07-2009 al prot. comunale n. 3344 del 31-07-2009.**
- **Nota Provincia di Asti Servizio Pianificazione Territoriale e S.I.T. prot. 71792 del 29-07-2009 prot. comunale n. 3343 del 31-07-2009.**
- **Nota ARPA Piemonte SC 08 02 Dipartimento Provinciale della Provincia di Asti prot. n. 83845/SC 08 del 30-07-2009 prot. comunale n. 3343 del 31-07-2009.**
- **Nota ARPA Piemonte SC 08 02 Dipartimento Provinciale della Provincia di Asti prot. n. 83915/SS 8.02-B.B204/00173 in data 30-07-2009.**
- **Nota Ministero Politiche Agrarie e Forestali –Corpo Forestale dello Stato_ Comando Provinciale di Asti prot. n. 2709 Pos. IV 1/3 del 24-07-2009 al prot. comunale n. 3347 del 31-07-2009.**
- **Nota ASL 19 Dipartimento Prevenzione prot. 22896 del 21-07-2009 al prot. comunale n. 3206 del 23-07-2009.**

Ai fini della verifica di assoggettabilità alla VAS veniva dato incarico all'architetto Fabrizio Bava mentre per la verifica di congruità dei contenuti della variante strutturale del P.R.G.C. vigente con il Piano di Classificazione Acustica veniva dato incarico all'Ing. Santero Renato, entrambi i suddetti elaborati vengono allegati alla presente quale parte integrante della relazione.

La procedura relativa alla VAS risulta espletata in quanto redatto il **Parere Motivato di Compatibilità Ambientale dal quale si ritiene che la variante in oggetto non debba essere sottoposta al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica** ai sensi del D.lgs 152/2006 successivamente modificato ed integrato per la parte concernente la VAS dal D.lgs 4/2008.

In data **02-08-2013 prot. 52223 (class II 6010-strgeo-72/2013c) della Regione Piemonte Direzione Opere Pubbliche Difesa Suolo Settore Territoriale del Rischi Geologico** veniva dato il parere in ordine alla proposta di progetto preliminare di variante strutturale del P.R.G.C. vigente.

In data **20-11-2014 con DCC 19/2014 veniva adottato il progetto preliminare secondo quanto indicato nel sopra citato parere geologico.**

In data **28-07-2018 con DCC 11/2015 ed in data 2-11-2015 con DCC 25/2015 venivano contro dedotte le osservazioni pervenute in merito all'adozione del suddetto progetto preliminare.**

In data **29-04-2016 con DCC 8/2016 si effettuava l'adozione definitiva del progetto preliminare.**

In data **09-09-2016 si effettuava la convocazione della conferenza di pianificazione per l'esame del Progetto Preliminare della Variante Strutturale, convocazione che veniva sospesa per richiesta ulteriore documentazione integrativa e riadozione del progetto preliminare previo parere favorevole del Settore Territoriale Prevenzione Rischio Geologico in seguito ottenuto in data 07/12/2016 prot. 53330/A1814A**

CONTENUTI DELLA VARIANTE STRUTTURALE PROPOSTA

La variante strutturale in oggetto viene proposta al fine di adeguare la pianificazione urbanistica comunale alle seguenti esigenze:

- ***Individuazione di nuove aree per l'edificazione residenziale***
- ***Individuazione di nuove aree a destinazione produttiva e terziaria in genere***
- ***Verifica delle consistenze relative alle dotazioni di strutture e servizi e revisione delle medesime***
- ***Introduzione delle aree residenziali allo stato di fatto ASF5 e frazionale allo di fatto AFN3.***

Nuove aree per l'edificazione residenziale

Come citato in precedenza le aree destinate al soddisfacimento del fabbisogno residenziale risultano essere state inserite nel piano vigente dal lontano 1987. Negli anni a seguire tale data, oltre ad interventi di recupero de patrimonio edilizio esistente, venivano attuati interventi edilizi residenziali nelle zone di completamento AC e di nuovo impianto ANI con una cubatura complessiva edificata determinabile in mc. 25.262, contro mc. 30.254 previsti nel piano approvato, ***quindi con una capacità edificatoria residua attuale del piano pari a soli 4.992 mc.***

Inoltre si è constatato che in alcune zone di completamento AC programmate nello strumento urbanistico vigente per la nuova edificazione, non sono decollati nuovi interventi edilizi, probabilmente per mutate esigenze abitative dei possessori di dette aree relativamente ai fabbisogni

previsti negli anni precedenti al 1987, ed anche per il posizionamento delle stesse aree su versanti di una certa acclività, con probabili difficoltà di accordi tra i proprietari per la reperibilità e dismissione dei sedimi necessari alla viabilità di penetrazione del lotto, da cui relative conseguenze negative anche sulle possibili commercializzazioni delle aree nel mercato immobiliare.

Negli ultimi anni per il Comune di Castagnole si è constatato un sensibile fabbisogno residenziale localizzato sia nel concentrico, che nei due nuclei frazionali principali Valenzani e Valvinera. Detto fabbisogno non trova al momento adeguata risposta con lo strumento urbanistico vigente, considerata la ormai ridotta cubatura residenziale edificatoria a disposizione indicata precedentemente e residua dalle previsioni risalenti al 1987 (capacità edificatoria in fase di esaurimento).

Le suddette esigenze abitative emergono anche dalle indagini effettuate dall'Amministrazione Comunale a seguito di incontri diretti con la popolazione e successive richieste scritte pervenute all'Ufficio Tecnico Comunale relativamente ad inserimenti di nuove aree edificabili residenziali in concomitanza di una possibile revisione generale periodica dello strumento urbanistico vigente.

Inoltre un'analisi più approfondita relativamente a tale fabbisogno residenziale porta alle seguenti ulteriori considerazioni in funzione alle dinamiche demografiche ed occupazionali rilevabili nell'ultimo decennio sia nell'ambito territoriale comunale che nell'ambito territoriale intercomunale interessato:

- Il Comune di Castagnole Monferrato risulta confinante con il Comune Capoluogo di Provincia ed ubicato a pochi chilometri dal centro città di Asti. Anzi la frazione Valenzani di Castagnole risulta ubicata a ridosso della Frazione Quarto di Asti e del relativo C.so Alessandria. Lungo la direttrice viaria del C.so Alessandria si rileva in particolare nell'ultimo decennio, un forte sviluppo degli insediamenti produttivi industriali ed artigianali, nonché di attività commerciali e del settore terziario. Per citare alcuni esempi: la rilocalizzazione dell'AVIR, insediamenti PIN SCAFFALI, MACCHINE AGRICOLE MARTINENGO, TORCHIO POMPE, TNT LOGISTICA, CARTOCCI LEGNAMI, ASTI TELONI, ecc. nonché tutti i principali concessionari di auto con relative sale esposizioni ed officine di riparazioni. La conseguente offerta di posti di lavoro collegati a detto sviluppo produttivo, ha portato sul mercato immobiliare ad una sostenuta domanda di abitazioni orientata soprattutto verso il Comune di Castagnole sia per la vicinanza a dette attività che soprattutto per la possibilità di risiedere in zone più tranquille non congestionate dal traffico, a contatto con il verde e la natura.
- Considerazioni analoghe possono essere fatte anche in relazione ad alcune richieste pervenute dal personale di custodia ed amministrativo delle nuove Carceri Giudiziarie di Asti localizzate nella Frazione Quarto.

- Ritorno sul territorio comunale di varie persone tra cui ex residenti già nel Comune di Castagnole che hanno raggiunto l'età della pensione, emigrate per lavoro dal primo dopoguerra ed anni sessanta in particolare verso Torino.
- Aumenti di nuovi nuclei famigliari nel Comune verificabile dal numero degli atti di matrimonio presso l'Ufficio Anagrafe, con preferenza delle nuove coppie di mantenere la residenza o comunque stabilirsi nel territorio, anche se impegnate in attività lavorative fuori dal Comune presso Asti o anche Torino, considerato comunque la comoda ubicazione di Castagnole rispetto al capoluogo di provincia ed il collegamento viario con quest'ultimo.
- Richiesta di risiedere nel territorio del Comune da parte di numerosi nuclei famigliari emigrati extracomunitari anche con prole numerosa, per esigenze di lavoro in particolare badanti di persone anziane e personale dedito all'attività agricole specialmente nel settore vitivinicolo. Dette richieste sono anche indirizzate al diretto acquisto o costruzione di prima casa da parte degli emigrati del periodo dell'inizio degli anni novanta, che integrati nella società anche sotto il profilo economico dispongono di proprie risorse finanziarie, con possibilità di investimento di quest'ultime sul mercato immobiliare locale, cioè in zone dove il prezzo di acquisto degli immobili risulta essere alquanto più contenuto rispetto a quello praticato nella città e dove anche gli oneri di urbanizzazione correlati ad una attività edificatoria sono decisamente inferiori a quelli del capoluogo di provincia.
- Richieste di risiedere nel territorio da parte anche di nuovi addetti alla viticoltura ed alle relative attività correlate di vinificazione, a seguito del forte sviluppo di detta attività che si è registrato nell'ultimo decennio. Sviluppo in particolare trainato dalla produzione di un vino nicchia quale il "Ruche"con vendite del prodotto anche verso mercati esteri quali gli Stati Uniti.
- Richieste di risiedere nel territorio da parte di nuovi addetti alle attività agrituristiche. Infatti a seguito di una sapiente promozione del territorio ad opera dell'Amministrazione Comunale ed Amministrazione Provinciale nonchè della Comunità collinare "Colli Divini", questa parte del territorio del Monferrato risulta sempre più conosciuta non solo a livello nazionale ma anche all'estero in particolare Svizzera e Germania, inserita in percorsi turistici con valenza enogastronomica, con un richiamo turistico sempre più forte negli ultimi anni e conseguente realizzazione sul territorio del comune di varie strutture turistico ricettive quali ristoranti, agriturismo, bed and breakfast.

Le nuove aree residenziali di completamento AC proposte con la variante in argomento vengono evidenziate alla Tabella 1 allegata alla presente, quelle residenziali di nuovo impianto ANI alla Tabella 3 allegata alla presente. Mentre le aree residenziali di completamento di cui si propone l'eliminazione sono evidenziate in tabella 2 allegata alla presente.

- ***Nuove aree a destinazione produttiva e terziaria in genere***

Come evidenziato per le nuove aree a destinazione residenziale, anche le aree per insediamenti produttivi risultano essere state inserite nel piano vigente dal lontano 1987, inoltre fortemente ridimensionate a seguito dell'adozione delle osservazioni formulate dal C.U.R. in sede di esame dello strumento urbanistico allora adottato.

Negli anni a seguire oltre ad interventi edilizi effettuati sia nelle aree di tipo DR (aree di riordino) e tipo DI (aree produttive confermate in zona impropria), hanno avuto corso interventi di nuova edificazione in zone di nuovo impianto tipo D, in particolare per la zona D2 lungo la S.P. Asti-Casale Monferrato in Frazione Valenzani, con la realizzazione dell'insediamento produttivo MGA ora GEOSISTEMI e l'insediamento dell'officina carrozzeria e concessionaria Ford della DITTA ROBERTO GERVASIO.

Come evidenziato dai conteggi che seguono sul totale di un superficie coperta edificabile prevista dal piano vigente approvato pari a mq. 4.471 nelle aree di nuovo impianto D, la capacita insediativa produttiva risulta essere stata ridotta sempre in termini di superficie coperta degli insediamenti per mq 1.887 a seguito delle suddette edificazioni, ai quali si debbono aggiungere mq. 618 di superficie coperta previsti per l'area D1, di cui si propone l'eliminazione con la presente variante. Considerato che negli anni passati non sono decollati interventi edilizi per detta area D1 probabilmente per mutate esigenze dirette dei possessori di detta area e in generale per condizioni di difficile appetibilità sul mercato immobiliare dell'area stessa, localizzata in piena zona agricola con carenti urbanizzazioni e priva di idoneo collegamento viario alla rete stradale principale comunale e provinciale.

Per contro si è constatato una sensibile richiesta di aree da destinare ad insediamenti produttivi per la zona dalla Frazione Valenzani in prossimità delle zone a destinazione produttiva esistenti. Richieste dovute principalmente proprio all'ubicazione delle aree, dislocate lungo la direttrice della Strada Provinciale Asti – Casale Monferrato, a poca distanza dell'innesto di detta strada con la viabilità nazionale rappresentata dalla S.S.n. 10 in frazione Quarto, ed ulteriore collegamento con la rete autostradale, vista la vicinanza del casello Asti Est dell'Autostrada A21 Torino-Piacenza.

Si evidenzia inoltre per la suddetta zona che sono stati effettuati interventi relativi al miglioramento generale della viabilità esistente eseguiti nell'ultimo decennio a seguito delle edificazioni effettuate, con ampliamento della carreggiata stradale della Strada Comunale Calcini in fregio ai lotti di insediamento produttivo, inoltre l'intubamento di una parte del Rio di Quarto, con conseguente

possibilità diretta di accesso alle aree produttive direttamente dalla S.P. Asti -Casale Monferrato ed alleggerimento del traffico veicolare sulla strada Calcini.

Come già evidenziato per le aree residenziali, si può osservare che anche per le aree produttive le richieste sono in parte dovute grazie ai valori di mercato decisamente più contenuti rispetto a quelli praticati per lotti edificabili in fregio al C.so Alessandria e ricadenti nella Frazione Quarto del Comune di Asti.

Ulteriore incremento di aree produttive viene proposto con la variante in argomento, mediante l'inserimento di un modesto lotto di terreno localizzato nel concentrico, in prossimità dell'area produttiva di riordino DR4 in cui sono in corso radicali trasformazioni per gli immobili ivi esistenti per la destinazione degli stessi ad uso artigianale, considerato che detti fabbricati nel P.R.G.C. approvato nel 1996, facevano parte di un complesso destinato a porcilaia ubicata in zona impropria.

In prossimità della stessa area risultano inoltre essere stati effettuati di recente interventi relativi alla viabilità di penetrazione ed area di parcheggio.

Le nuove aree produttive di nuovo impianto D proposte con la variante in argomento, vengono evidenziate nella Tabella 5 allegata alla presente, mentre le aree produttive di nuovo impianto di cui si propone l'eliminazione sono evidenziate alla Tabella 6 allegata alla presente.

- ***Consistenze relative alle dotazioni di strutture e servizi e revisione delle medesime***

Con la presente variante l'Amministrazione Comunale intende apportare variazioni per alcune aree destinate al soddisfacimento di standard urbanistici. La rilocalizzazione di detti sedimi viene proposta anche a seguito di effettiva formalizzazione di atti di acquisto delle aree da parte dell'Amministrazione Comunale ed in funzione della valutazione di normative connesse alla disciplina degli espropri con particolare riferimento circa la caducità del vincolo imposto con lo strumento urbanistico vigente e le conseguenti problematiche connesse con la reiterazione del vincolo stesso.

La localizzazione di nuove aree pubbliche proposte con la variante in argomento, ha inteso individuare per dette aree effettive condizioni di fruibilità dello standard da parte degli utilizzatori, abbandonando quelle aree presenti nel P.R.G.C. vigente troppo marginali o di infelice ubicazione a causa dell'acclività del suolo o per problematiche di natura geologico-geotecnica od idrogeologica.

Per la variante urbanistica proposta, sotto forma tabellare,vengono evidenziate per ogni tipologia di standard le superfici complessive ottenute, individuando anche complessivamente e puntualmente per tutti gli standard il parametro Mq. /abitante, necessario alle verifiche ai sensi dell'art. 20 della L.R. 56/77 s.m.i., in funzione della nuova C.I.R. determinata a seguito dell'introduzione delle nuove aree residenziali di completamento AC e di residenziali di nuovo impianto ANI.

- ***Introduzione delle aree residenziali allo stato di fatto ASF5 e frazionale allo di fatto AFN3.***

In dette zone sono state ricomprese due aree edificate una in frazione Valvinera AFN3, l'altra in concentrico in prossimità della vecchia stazione ferroviaria di Castagnole Monferrato ASF5. Entrambe le aree ricadono ora erroneamente in zona agricola, infatti per esse si riscontrano le stesse caratteristiche e densità di edificazione individuabili per le altre analoghe aree residenziali di fatto già presenti nel P.R.G.C.

Per facilitare l'individuazione delle aree suddette, vengono allegati alla presente relazione in corrispondenza delle successive tabelle riepilogative di modifiche, gli estratti di mappa del P.R.G.C. vigente e del P.R.G.C. proposto in variante.

TAB. 1 NUOVE AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO AC PROPOSTE CON LA VARIANTE STRUTTURALE AL P.R.G.C.

IDENTIFICATIVO DEL LOTTO	SUPERFICIE MQ.	LOCALIZZAZIONE DEL LOTTO
LOTTO 28	1.477	Frazione Valenzani
LOTTO 29	1.925	Frazione Valenzani
LOTTO 30	3.426	Frazione Valenzani
LOTTO 31	1.280	Frazione Valenzani
LOTTO 32	1.630	Frazione Valenzani
LOTTO 33	2.570	Frazione Valenzani
LOTTO 34	1.250	Frazione Valenzani
LOTTO 35	2.871	Frazione Valenzani
LOTTO 36	1.075	Frazione Valenzani
LOTTO 38	1.530	Frazione Valvinera
LOTTO 39	1.512	Frazione Valvinera
LOTTO 40	1.300	Frazione Valvinera
LOTTO 41	3.690	Frazione Valvinera
LOTTO 42	1.545	Concentrico
LOTTO 43	2.716	Concentrico
LOTTO 44	1.015	Concentrico
SUPERFICIE COMPLESSIVA NUOVE AREE DI COMPLETAMENTO AC	**MQ. 30.812**	

TAB. 2 AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO AC DI CUI SI PROPONE ELIMINAZIONE

CON LA VARIANTE STRUTTURALE AL P.R.G.C.

IDENTIFICATIVO DEL LOTTO	SUPERFICIE MQ.	LOCALIZZAZIONE DEL LOTTO
LOTTO 6	1.056	Concentrico
LOTTO 7	850	Concentrico
LOTTO 8	2.400	Concentrico
SUPERFICIE COMPLESSIVA AREE DI COMPLETAMENTO AC ELIMINATE	**MQ. 4.306**	

Superficie aree di completamento AC introdotte complessivamente con la variante proposta al P.R.G.C.:

mq. (30.812 – 4.306) = mq. 26.506

TAB. 3 NUOVE AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO ANI PROPOSTE CON LA VARIANTE STRUTTURALE AL P.R.G.C.

IDENTIFICATIVO DEL LOTTO	SUPERFICIE MQ.	LOCALIZZAZIONE DEL LOTTO
ANI 7	4.786	Concentrico
SUPERFICIE COMPLESSIVA NUOVE AREE DI NUOVO IMPIANTO ANI	**MQ. 4.786**	

TAB. 5 NUOVE AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO D PROPOSTE CON LA VARIANTE STRUTTURALE AL P.R.G.C.

IDENTIFICATIVO DEL LOTTO	SUPERFICIE MQ.	LOCALIZZAZIONE DEL LOTTO
D4	1.648	Concentrico
D5	8.132	Frazione Valenzani
SUPERFICIE COMPLESSIVA NUOVE AREE DI NUOVO IMPIANTO PRODUTTIVE D	**MQ. 9.780**	

TAB. 6 AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO DI CUI SI PROPONE ELIMINAZIONE CON LA VARIANTE STRUTTURALE AL P.R.G.C.

IDENTIFICATIVO DEL LOTTO	SUPERFICIE MQ.	LOCALIZZAZIONE DEL LOTTO
D1	1.375	Prossimità Fornace
SUPERFICIE COMPLESSIVA AREE DI NUOVO IMPIANTO D ELIMINATE	**MQ. 1375**	

Superficie aree di nuovo impianto D introdotte complessivamente con la variante proposta al P.R.G.C.:

mq. (9.780 – 1.375) = mq. 8.405

TAB. 6 TABELLA RIEPILOGATIVA AREE A STANDARDS URBANISTICO PROPOSTE CON LA VARIANTE STRUTTURALE AL P.R.G.C.

USI PUBBLICI	SUPERFICIE COMPLESSIVA MQ.	PARAMETRO MQ/ABIT.
Aree per istruzione dell'obbligo	2.171	0,49
Aree per attrezzature di interesse comune a livello di quartiere e urbano	53.760	12,15
Aree per spazi pubblici,parchi, gioco, sport	32.762	7,40
Aree per parcheggi pubblici	9.715	2,20
Aree derivate da attrezzature al servizio impianti produttivi	16.093	3,64
TOTALI	**114.501**	**25,88**

Per l'individuazione di ogni singola area a standard si rimanda alla tabella riepilogativa allegata alla presente relazione.

INCREMENTO DELLA CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE C.I.R.

Con la variante in oggetto così come definito all'art. 48 comma b) delle N.T.A del vigente P.R.G.C. si propone di adottare per le zone residenziali di completamento e nuovo impianto i seguenti ***indici di densità edilizia fondiaria***:

- Per le aree residenziali di completamento AC ***if = 0,80 mc/mq.***
- Per le aree residenziali di nuovo impianto ANI ***if = 0,50 mc./mq.***

Con riferimento alle tabelle 1-2-3 si possono pertanto determinare i seguenti volumi residenziali di nuova costruzione in progetto e i seguenti incrementi di C.I.R. assumendo un indice volumetrico pari a 90 mc. per abitante come previsti nel P.R.G.C. approvato:

- Per le aree residenziali di completamento AC :

  mq. 30.812 x 0,80 mc./mq. = ***mc 24.649*** (abitanti n. 273)

- Per le aree residenziali di nuovo impianto ANI :

  mq. 4.786 x 0,50 mc./mq. = ***mc. 2.393*** (abitanti n. 26)

  con l soppressione dei lotti 6-7-8- (vedi tab. 2) si avrà un minore volume residenziale pari a:

  mq 4.306 x 0,80 = ***mc 3.444*** (abitanti n. 38)

  con un aumento complessivo abitanti pari a n. (273 + 26) – 38 = n. 261

CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE C.I.R. COMPLESSIVA DELLA VARIANTE PROPOSTA

Per determinare la capacità residenziale C.I.R. della variante proposta come evidenziato nella Scheda Quantitativa dei Dati Urbani e nelle Tabelle di Zona allegate alle NTA risulta il seguente numero di abitanti ripartito in funzione della zonizzazione di piano:

TIPO DI AREA DI P.R.G.C.	NUMERO ABITANTI
ACS	1.625
ASF1	273
ASF2	36
ASF3	26
ASF4	643
ASF5	38
ASF6	18
AS1	112
AS2	203
AS3	70
AS4	69
ANF1	127
ANF2	109
ANF3	40
AC1	130
AC3	43
AC4	83
AC5	175
AC6	185
AC(introdotte con la variante)	235
ANI 7	26
ANI 5	99
E	58
TOTALE	**4.423**

VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI

Le superfici complessive di standard urbanistico introdotte e rilocalizzate con la variante proposta vengono evidenziate come precedentemente citato nella Tab. 6 Riepilogativa.

Ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77 s.m.i. la superficie complessiva di standard viene verificata, infatti:

Sup. complessiva aree standard / abitanti = mq. 114.501 / 4.423 = ***25,88 mq./abit. > 25 mq./ abit.***

Verificato

Si osserva inoltre che nella determinazione degli standard sono state considerate ai sensi dell'art. 21 comma 1 della L.R. 56/77 solo la parte di possibile reperimento in aree private da assoggettare ad uso pubblico, comunque previste per gli interventi da assoggettare a S.U.E. in aree di nuovo impianto (superfici a standard relative solo agli impianti produttivi).

INCREMENTO DELLA CAPACITA' EDIFICATORIA DELLE AREE PRODUTTIVE

Con la variante in oggetto così come definito all'art. 48 comma b) delle N.T.A del vigente P.R.G.C. si propone di adottare per le nuove zone produttive D ***un rapporto di copertura costruibile del lotto netto pari al 45%***

Per le aree di nuovo impianto D proposte con la presente variante con riferimento alle precedenti tabelle 5-6 si ottiene :

mq. 8.405 x 45% = ***3.782 mq. di nuova superficie coperta insediamenti produttivi***

Tale superficie si ritiene necessaria a soddisfare in futuro nell'arco temporale di un prossimo decennio, le richieste di edificazione nuovi insediamenti produttivi che si prevedono nel territorio comunale per le motivazioni sopra esposte. Anche in considerazione che la superficie coperta per nuovi insediamenti offerta dal piano approvato e vigente risulta in esaurimento.

CONSIDERAZIONI SULLA PERCENTUALE RELATIVA AL CONSUMO DEL SUOLO IN CHIAVE URBANISTICA

La superficie urbanizzata di riferimento per il Settore Pianificazione Regionale (art. 31 del PTR anno 2011) risulta quella scaricabile con geoportale, che per territorio del Comune di Castagnole Monferrato risulta pari a 550.000 mq., quindi secondo le disposizioni per il monitoraggio del consumo di suolo si otterrebbe un incremento ammissibile per lo stesso comune pari al 3% di 550.000 mq. eguale a 16.500 mq nel caso di variante strutturale del P.R.G.C..

Si osserva che in detta valutazione non entrano nel conteggio eventuali superfici prima edificabili ed ora soppresse con la variante in argomento (rilocalizzazione cubature).

Quindi sulla scorta della mappa della superficie urbanizzata così come sopra definita, sono state raffrontate le superfici oggetto della presente variante evidenziando quanto segue:

- solo le aree di completamento lotti 34-35 rientrano già nella superficie urbanizzata, mentre i lotti 31, 33, 38 solo in minima parte, tutti gli altri lotti sono fuori dalla superficie urbanizzata e rientrano quindi nel conteggio di consumo di suolo
- per l'area di nuovo impianto ANI 7 tutta l'area e fuori dalla superficie urbanizzata
- per le aree produttive solo la D4 entra in minima parte in superficie urbanizzata

Applicando i criteri suddetti e trascurando le aree che rientrano in minima parte nella superficie urbanizzata in quanto portano incidenze percentuali trascurabili ai fini del conteggio, si evidenzia quanto segue:

- Superficie residenziale lotti completamento

  mq 30.812 – mq .250 (afferente lotto 34) – 2.871 (afferente lotto 35) = mq 26.691

- Area di nuovo impianto ANI 7 mq 4786
- Aree produttive mq 9780

Per cui:

mq (26.691 +4786 + 9780) = 41.257 mq superficie di consumo di suolo

Detta superficie raffrontata alla superficie indicata dalla Regione come urbanizzata pari a 550.000 mq. determina una percentuale di consumo di suolo pari al 7,5% che risulta maggiore al 3% concesso per variante strutturale .

Giova però osservare che la superficie del suolo urbanizzato che viene evidenziata dalla cartografia Regionale non corrisponde affatto alla situazione puntuale di fatto riscontrabile in sito.

Infatti detta superficie è stata assunta in stretta corrispondenza degli edifici esistenti, con raccordi curvi tra le varie zone e non tiene conto delle opere di urbanizzazione effettivamente quali acquedotto, fognatura, illuminazione pubblica, rete gas ecc. che si sviluppano lungo la strada comunale.

Risulterebbero pertanto fuori dal territorio urbanizzato tutte le aree di cucitura di frangia dislocate logicamente lungo le strade comunali e dotate di dette urbanizzazioni così come previsto con la variante in argomento sia ai Valenzani che a Valvinera, nonchè per le piccole aree individuate in concentrico.

Si evidenzia inoltre che se la superficie urbanizzata fosse definita come dalle "Osservazioni al DDL contenimento del consumo di suolo edificato" del Ministero dei Beni e delle Attività culturali e del Turismo che all'art. 2 definisce come parte dell'area urbanizzata i parchi urbani, ed in particolare gli spazi inedificati interclusi dotati di opere di urbanizzazione come nel caso in argomento, la superficie urbanizzata verrebbe praticamente a coincidere con la superficie indicata a detto titolo nella scheda quantitativa dei dati urbani. In questo caso per i nostri conteggi la percentuale di incremento della superficie urbanizzata si attesterebbe circa al 5%.

Si consideri inoltre che la presente variante risulta in itinere all'entrata in vigore delle norme sul contenimento dei suolo del PPR anno 2015 e presentata secondo la legge1/2007.

MODIFICHE PUNTUALI PER LE SINGOLE AREE INTERCORSE TRA L'ADOZIONE DEL DOCUMENTO PROGRAMMATICO E L'ADOZIONE DEL PROGETTO PRELIMINARE

Si evidenzia che l'adozione del documento programmatico avveniva in data 19-06-2008 con DCC 10/2008, mentre l'adozione conclusiva del progetto preliminare avveniva in data 29-04-2016 con DCC 8/2016.

Per le varie aree sotto forma tabellare vengono evidenziate le modifiche intercorse, quindi con tabella riepilogativa la modifica complessiva.

AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO

TAB. 1 NUOVE AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO AC PROPOSTE CON LA VARIANTE STRUTTURALE AL P.R.G.C.

(Evidenziate in blu variazioni riduttive di superficie)

IDENTIFICATIVO DEL LOTTO	SUPERFICIE MQ. alla data del documento programmatico	SUPERFICIE MQ. alla data del progetto preliminare	LOCALIZZAZIONE DEL LOTTO
LOTTO 28	1.477	1.477	Frazione Valenzani
LOTTO 29	1.925	1.925	Frazione Valenzani
LOTTO 30	3.426	3.426	Frazione Valenzani
LOTTO 31	1.280	1.280	Frazione Valenzani
LOTTO 32	1.630	1.630	Frazione Valenzani
LOTTO 33	2.570	2.570	Frazione Valenzani
LOTTO 34	1.250	1.250	Frazione Valenzani
LOTTO 35	2.871	2.871	Frazione Valenzani

LOTTO 36	2.360	1075	Frazione Valenzani
LOTTO 37	1.933	0	Frazione Valenzani
LOTTO 38	1.530	1530	Frazione Valvinera
LOTTO 39	1512	1512	
LOTTO 40	1.300	1300	Frazione Valvinera
LOTTO 41	3.690	3690	Frazione Valenzani
LOTTO 42	1.974	1545	Concentrico
LOTTO 43	3.210	2716	Concentrico
LOTTO 44	1.015	1015	Concentrico
SUPERFICIE COMPLESSIVA NUOVE AREE DI COMPLETAMENTO AC	**MQ. 34.953**	**MQ. 30.812**	

TAB. 2 AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO AC DI CUI SI PROPONE ELIMINAZIONE CON LA VARIANTE STRUTTURALE AL P.R.G.C.

IDENTIFICATIVO DEL LOTTO	SUPERFICIE MQ.	LOCALIZZAZIONE DEL LOTTO
LOTTO 6	1.056	Concentrico
LOTTO 7	850	Concentrico
LOTTO 8	2.400	Concentrico
SUPERFICIE COMPLESSIVA AREE DI COMPLETAMENTO AC ELIMINATE	**MQ. 4.306**	

Superficie aree di completamento AC introdotte complessivamente con la variante proposta al P.R.G.C.:

Alla data del documento programmatico mq. (34.953 – 4.306) = mq. 30.647

Alla data del adozione preliminare mq. (30.812 – 4.306) = mq. 26.506

AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO

TAB. 3 NUOVE AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO ANI PROPOSTE CON LA VARIANTE STRUTTURALE AL P.R.G.C.

(Evidenziate in blu variazioni riduttive di superficie)

IDENTIFICATIVO DEL LOTTO	SUPERFICIE MQ. alla data del documento programmatico	SUPERFICIE MQ. alla data del progetto preliminare	LOCALIZZAZIONE DEL LOTTO
ANI 6	7.430	0	Concentrico
ANI 7	19.705	4786	Concentrico
ANI 8	5.335	0	Frazione Valenzani
SUPERFICIE COMPLESSIVA NUOVE AREE DI NUOVO IMPIANTO ANI	**MQ. 32.470**	**MQ. 4.786**	

Alla data del documento programmatico mq. 32.470

Alla data del adozione preliminare mq. 4.786

AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO

TAB. 4 NUOVE AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO D PROPOSTE CON LA VARIANTE STRUTTURALE AL P.R.G.C.

(Evidenziate in blu variazioni riduttive di superficie)

IDENTIFICATIVO DEL LOTTO	SUPERFICIE MQ. alla data del documento programmatico	SUPERFICIE MQ. alla data del progetto preliminare	LOCALIZZAZIONE DEL LOTTO
D4	2.460	1648	Concentrico
D5	13.500	8132	Frazione Valenzani
SUPERFICIE COMPLESSIVA NUOVE AREE DI NUOVO IMPIANTO PRODUTTIVE D	**MQ. 15.960**	**MQ. 9.780**	

TAB. 5 AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO DI CUI SI PROPONE ELIMINAZIONE CON LA VARIANTE STRUTTURALE AL P.R.G.C.

IDENTIFICATIVO DEL LOTTO	SUPERFICIE MQ.	LOCALIZZAZIONE DEL LOTTO
D1	1.375	Prossimità Fornace
SUPERFICIE COMPLESSIVA AREE DI NUOVO IMPIANTO D ELIMINATE	**MQ. 1375**	

Superficie aree di nuovo impianto D introdotte complessivamente con la variante proposta al P.R.G.C.:

Alla data del documento programmatico mq. (15.960 – 1.375) = mq. 14.585

Alla data del adozione preliminare mq. (9.780 – 1,375) = mq. 8.405

In conclusione viene riportata la tabella riepilogativa con le modifiche complessive:

(Evidenziate in blu variazioni riduttive di superficie)

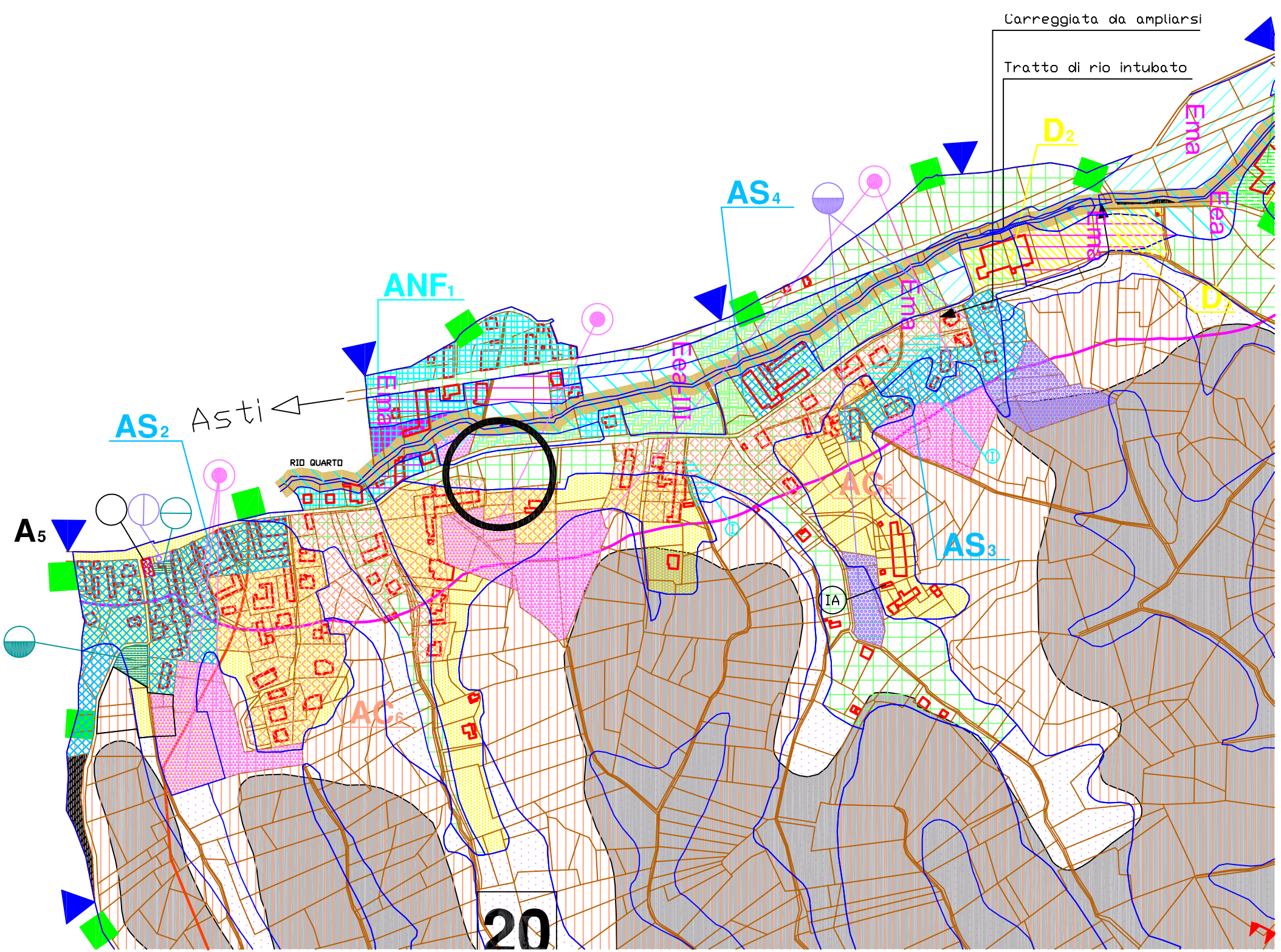
TIPO DI DESTINAZIONE	Mq. previsti nel documento programmatico	Mq, previsti nel progetto preliminare	VARIAZIONI
Nuove aree residenziali di completamento AC (if 0,80 mc./mq)	30.647	26.506	- 4.141 mq
Nuove aree residenziali di nuovo impianto ANI (if 0,50 mc./mq)	32.470	4.786	- 27.684 mq
Nuove aree produttive D rc 45%)	14.585	8.405	- 6.180 mq
Standards	25,8 mq/ab	25,88 mq/ab	+ 0,08 mq/ab

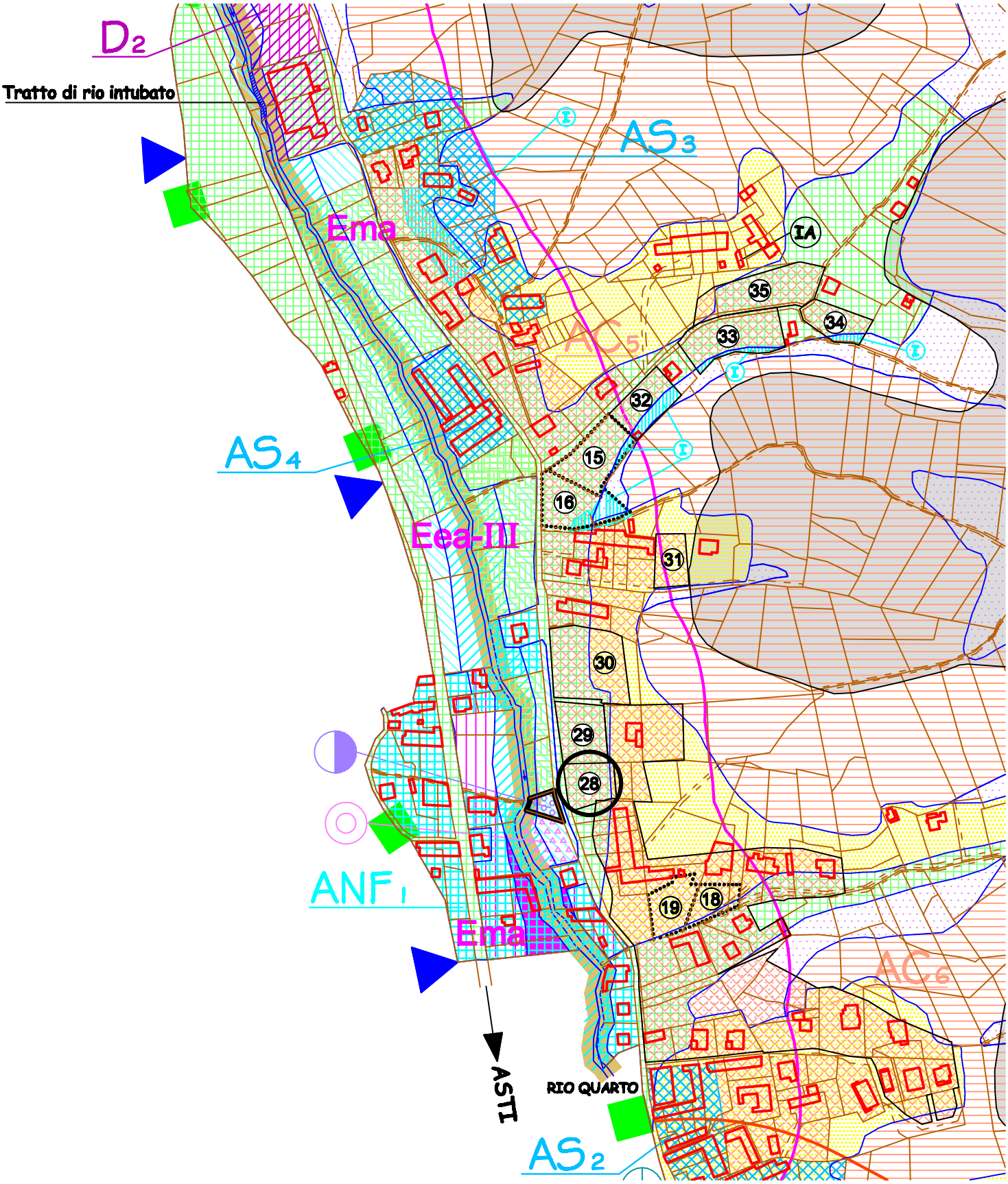
Asti lì

IL TECNICO

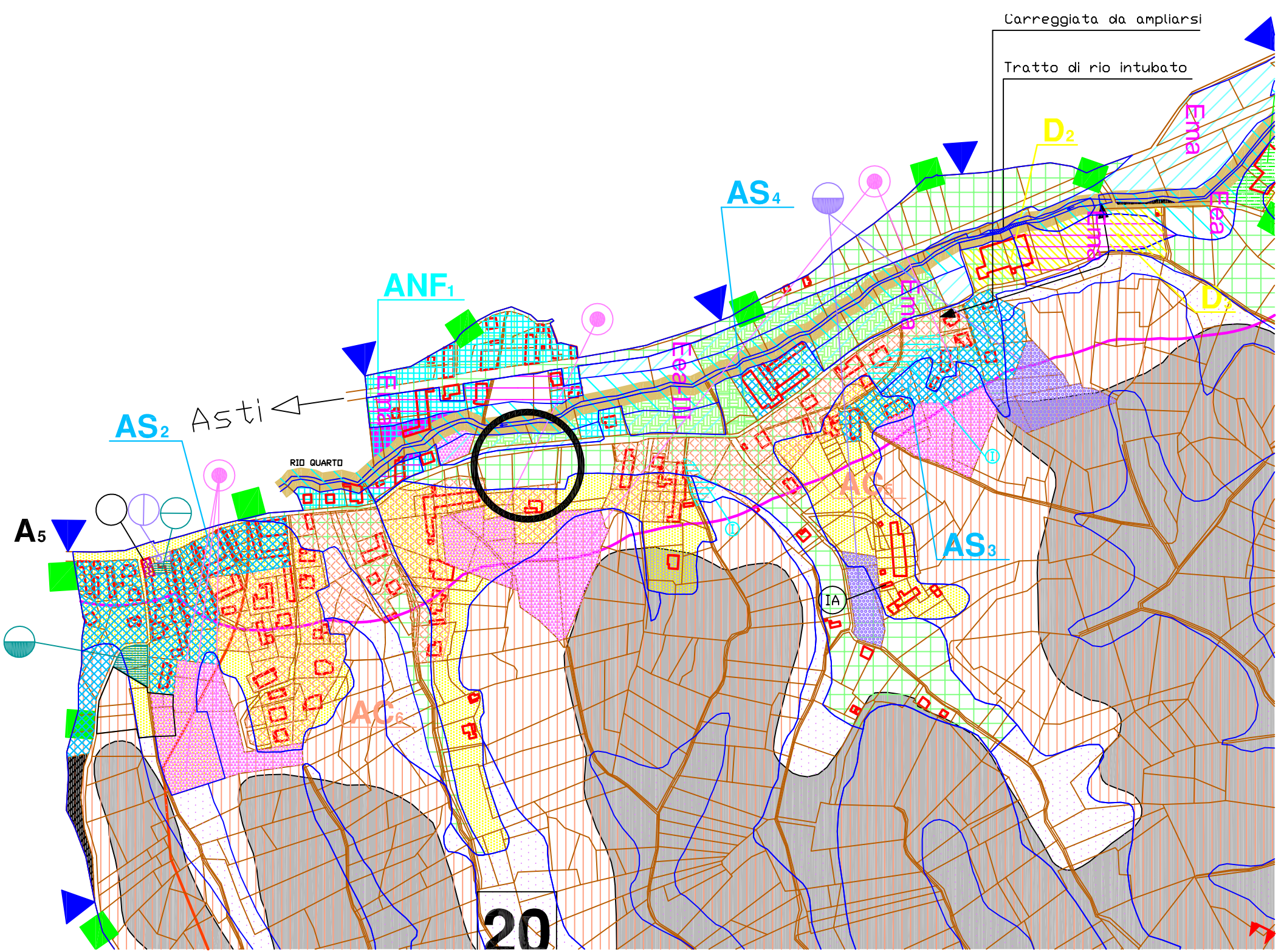
(Ing. Franco Cavagnino)

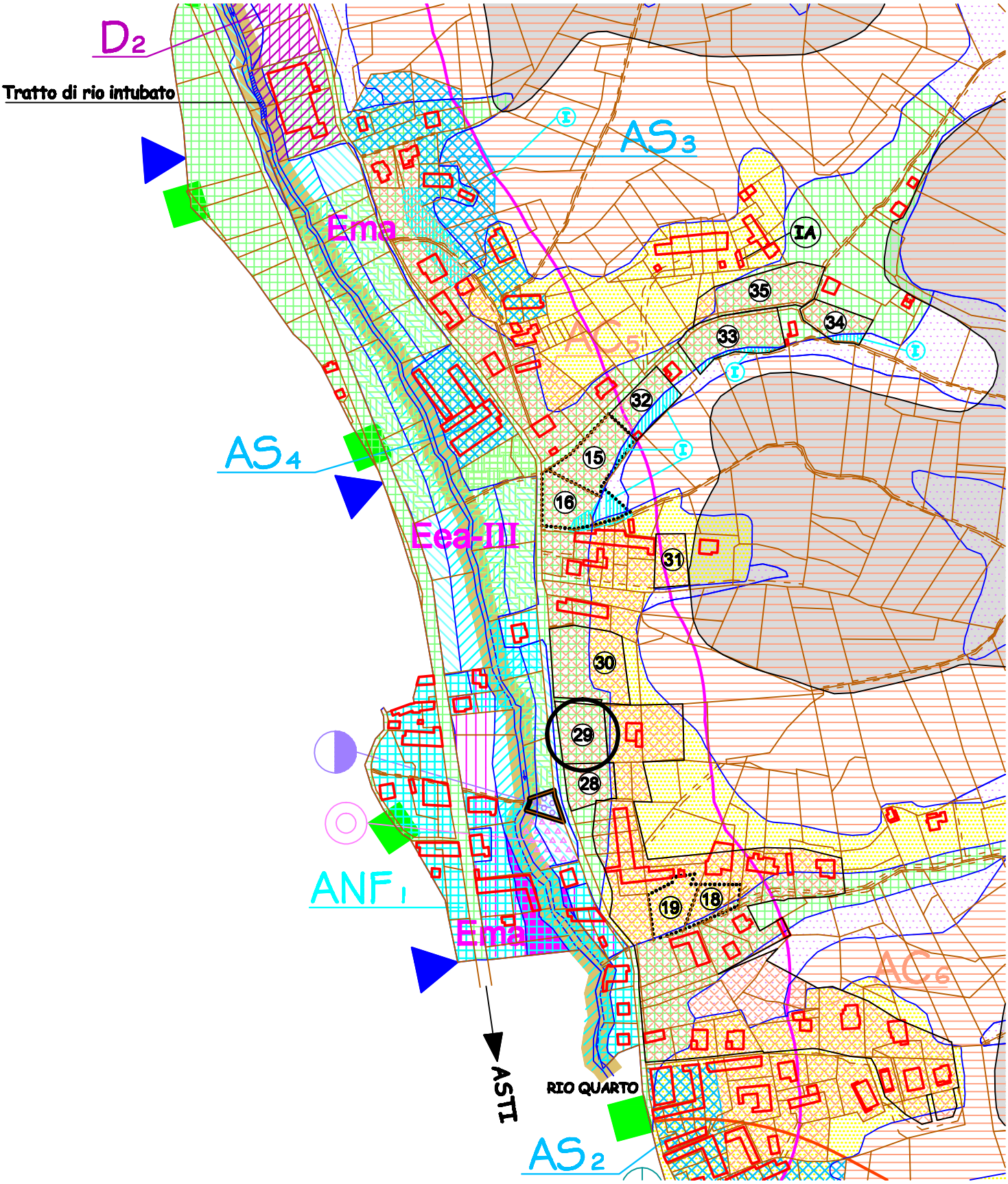
AREA RESIDENZIALE AC LOTTO N. 28


Carreggiata da ampliarsi
Tratto di rio intubato
D2
AS4
ANF1
AS2
Asti
RIO QUARTO
A5
AC5
AC6
AS3
IA
20

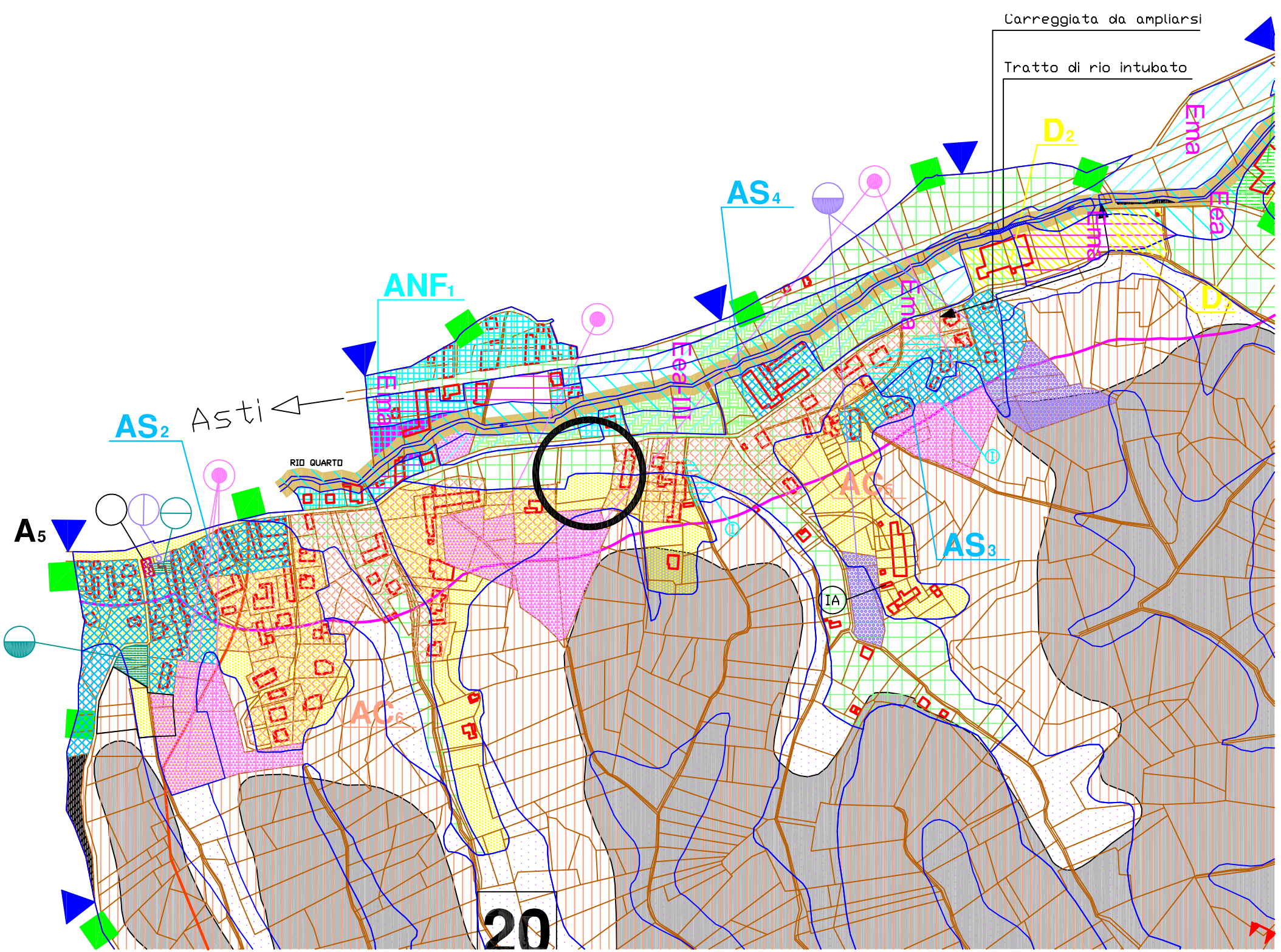

D2
Tratto di rio intubato
AS3
Ema
AC5
IA
35
34
33
32
AS4
15
16
Eea-III
31
30
29
28
ANF1
Ema
19
18
AC6
ASTI
RIO QUARTO
AS2

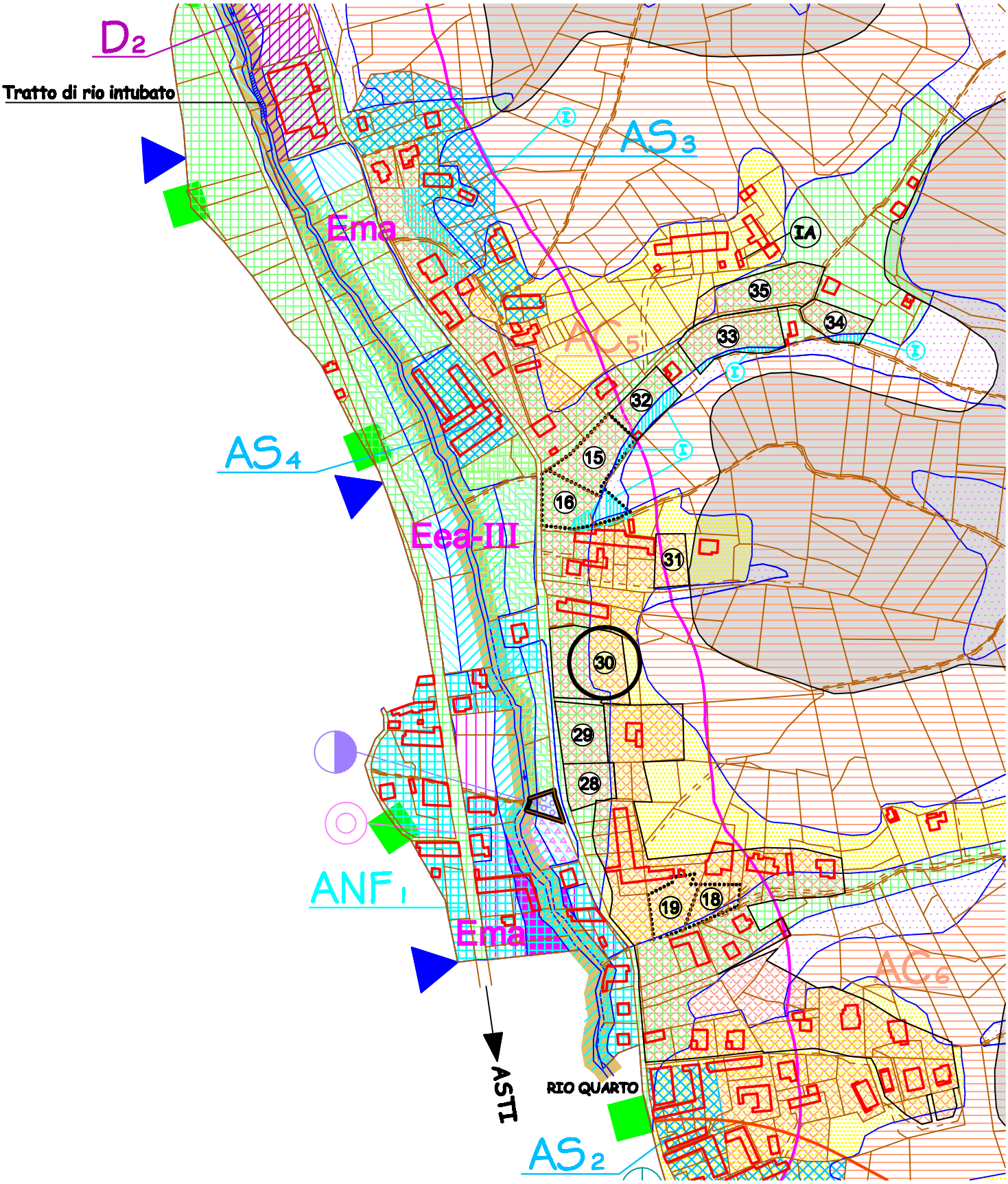
AREA RESIDENZIALE AC LOTTO N. 29


Carreggiata da ampliarsi
Tratto di rio intubato
D2
AS4
ANF1
AS2
Asti
RIO QUARTO
A5
AC5
AS3
IA
AC6
20

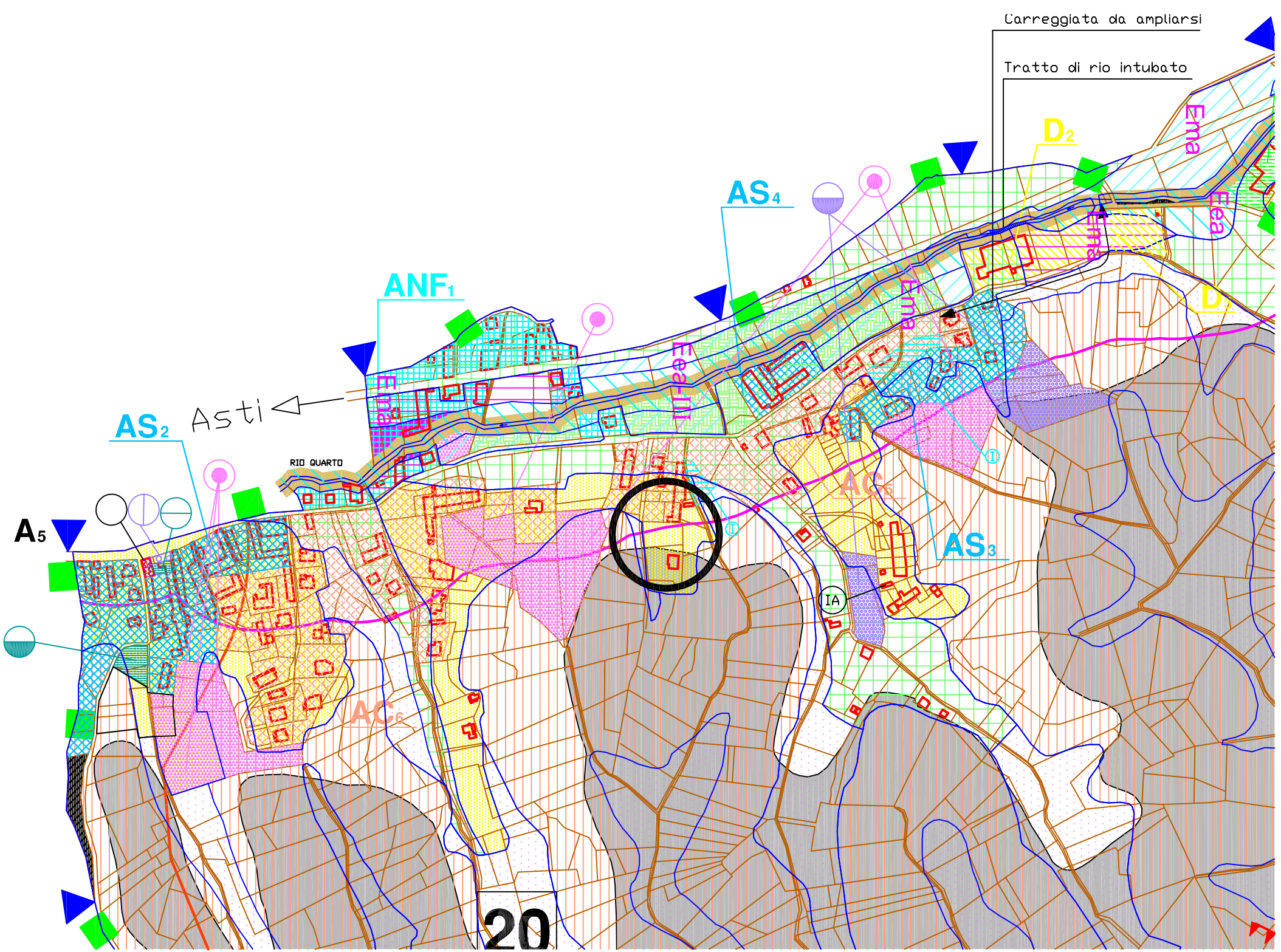

D2
Tratto di rio intubato
AS3
Ema
IA
35
34
33
AC5
32
AS4
15
16
Eea-III
31
30
29
28
ANF1
Ema
19
18
AC6
ASTI
RIO QUARTO
AS2

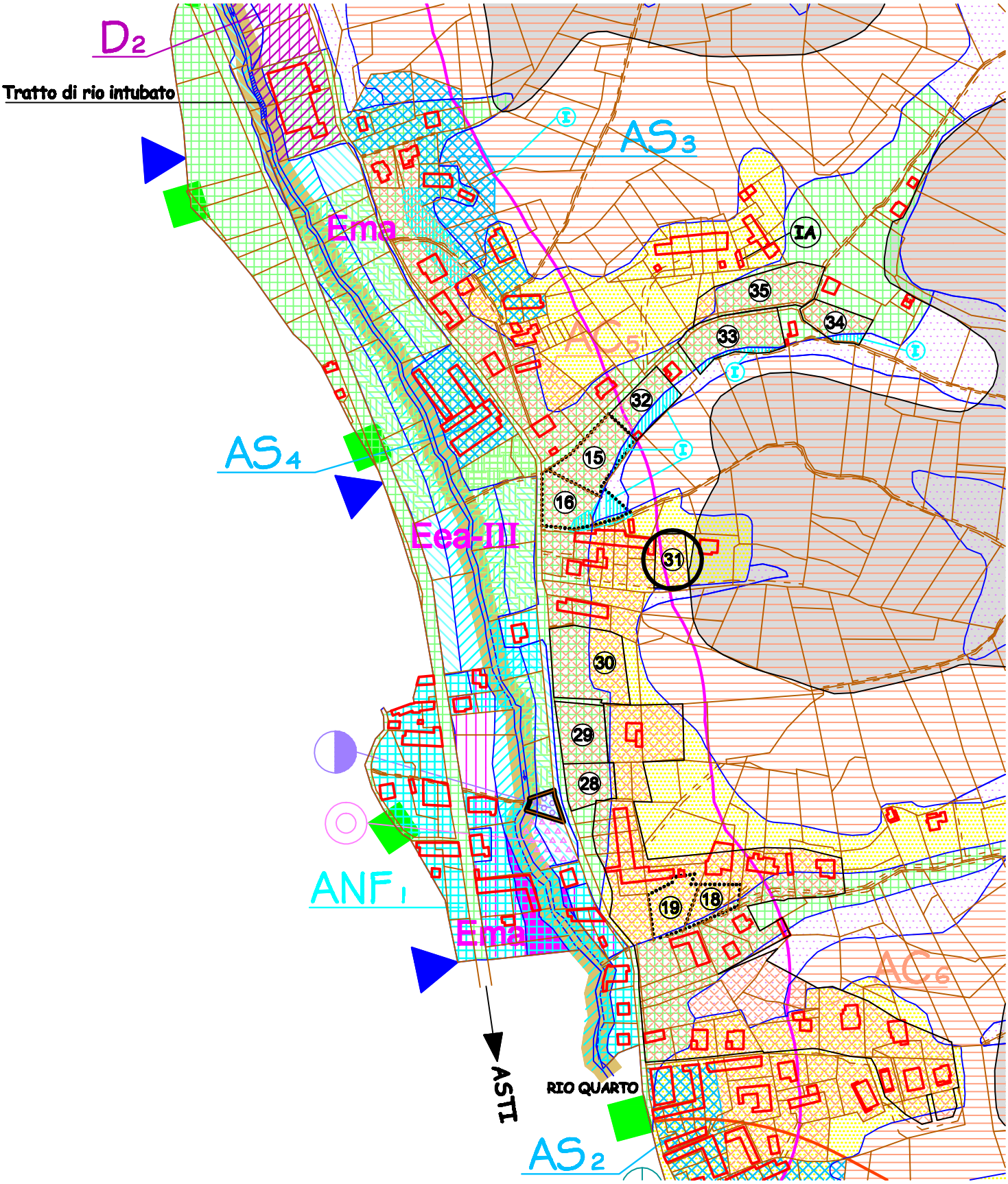
AREA RESIDENZIALE AC LOTTO N. 30


Carreggiata da ampliarsi
Tratto di rio intubato
D2
AS4
ANF1
AS2
Asti
RIO QUARTO
A5
AC5
AS3
IA
AC6
20

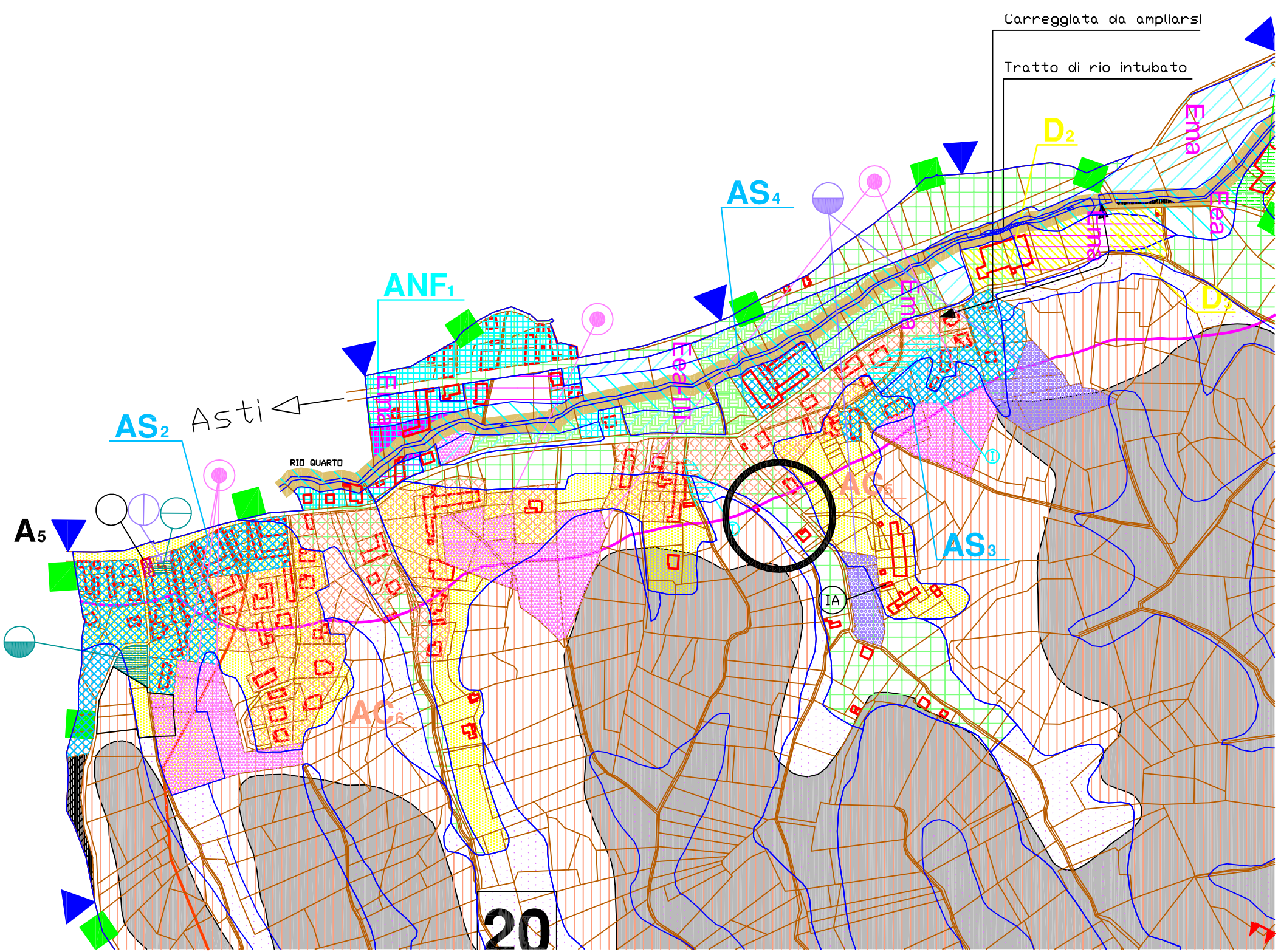

D2
Tratto di rio intubato
AS3
Ema
IA
35
34
33
AC5
32
AS4
15
16
Eea-III
31
30
29
28
ANF1
Ema
19
18
AC6
ASTI
RIO QUARTO
AS2

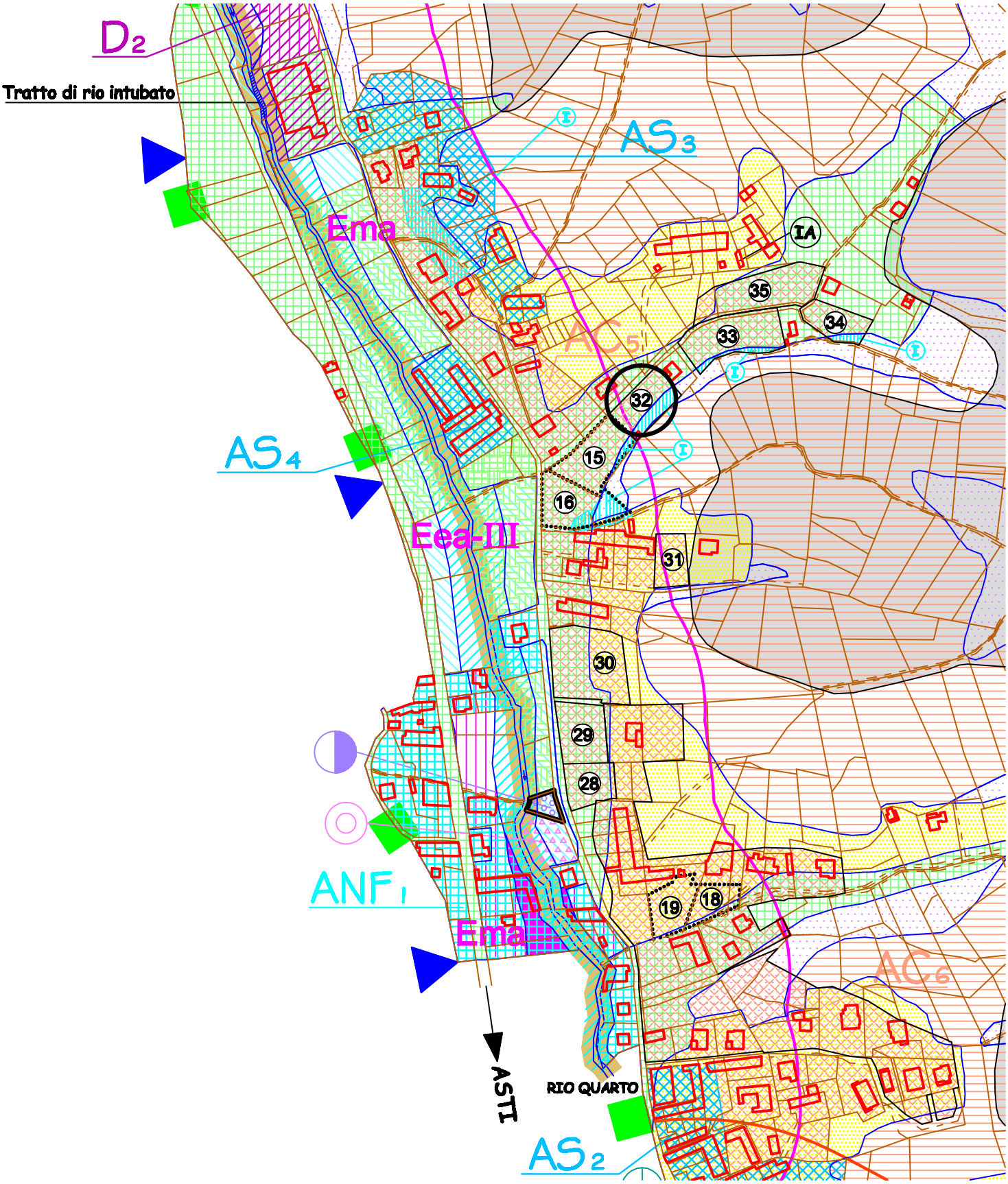
AREA RESIDENZIALE AC LOTTO N. 31


Carreggiata da ampliarsi
Tratto di rio intubato
D2
AS4
ANF1
AS2
Asti
RIO QUARTO
A5
AC5
AS3
IA
AC6
20

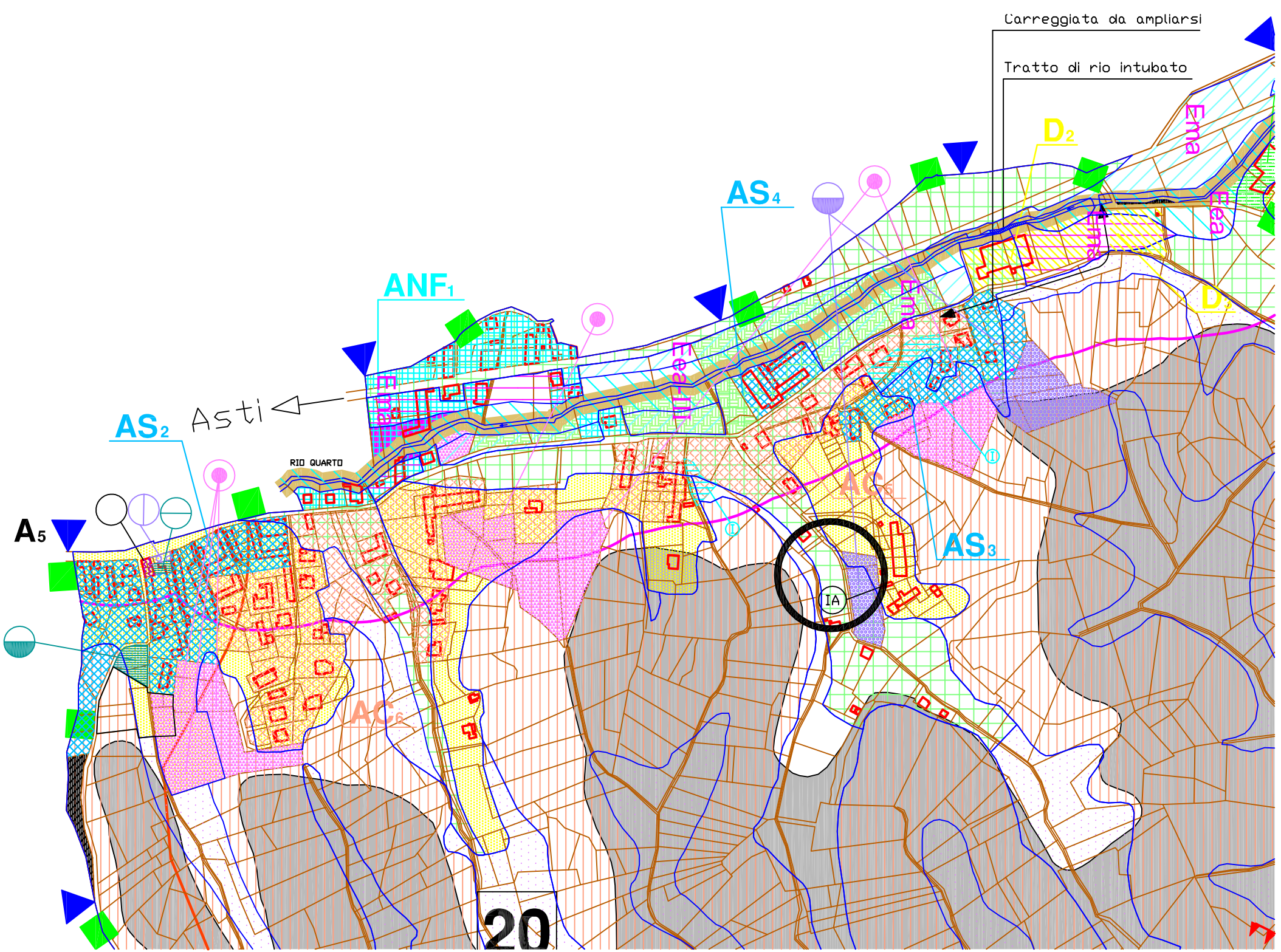

D2
Tratto di rio intubato
AS3
Ema
IA
35
34
33
AC5
32
AS4
15
16
Eea-III
31
30
29
28
ANF1
Ema
19
18
AC6
ASTI
RIO QUARTO
AS2

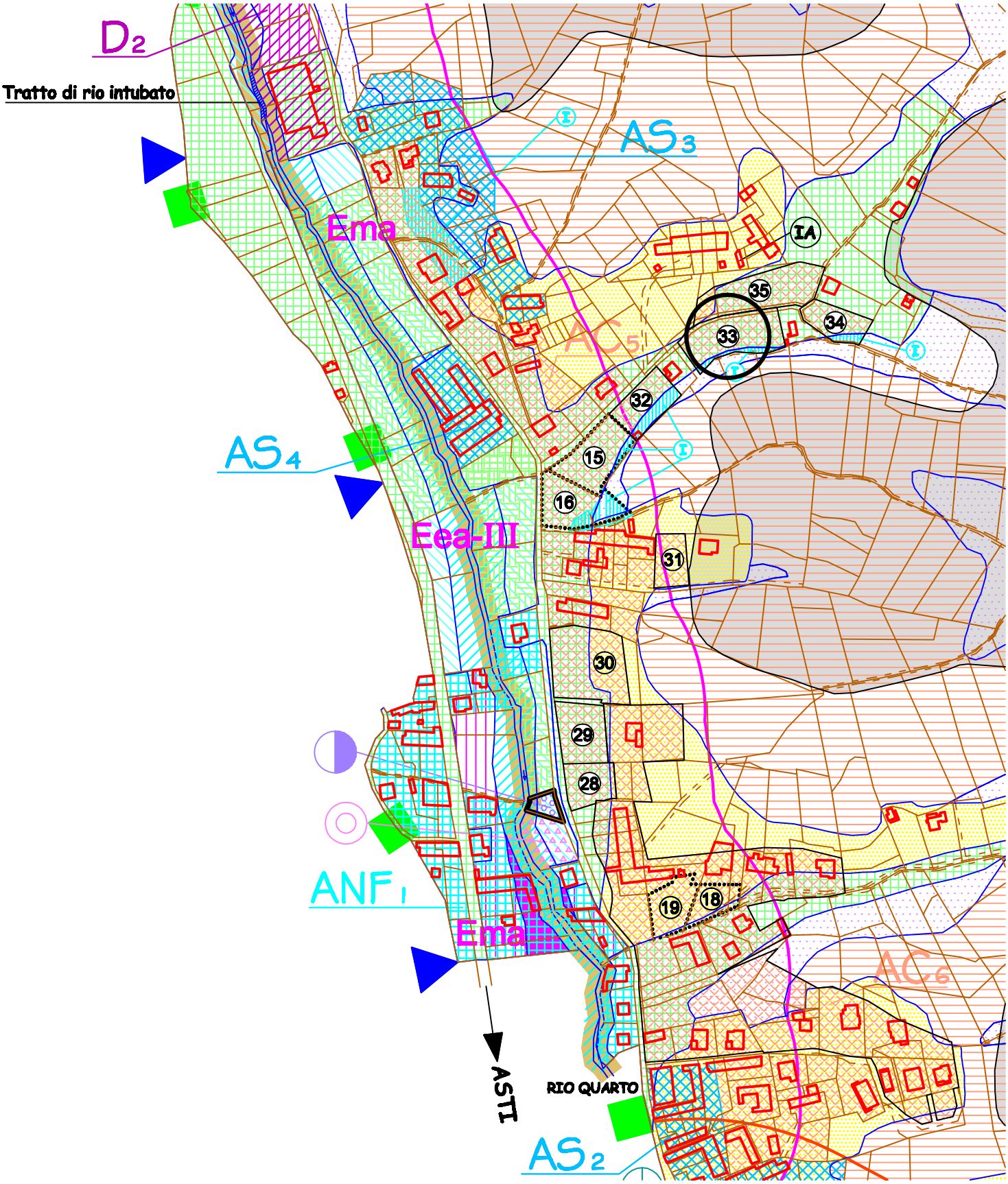
AREA RESIDENZIALE AC LOTTO N. 32


Carreggiata da ampliarsi
Tratto di rio intubato
D2
AS4
ANF1
AS2
Asti
RIO QUARTO
A5
AC5
AS3
IA
AC6
20

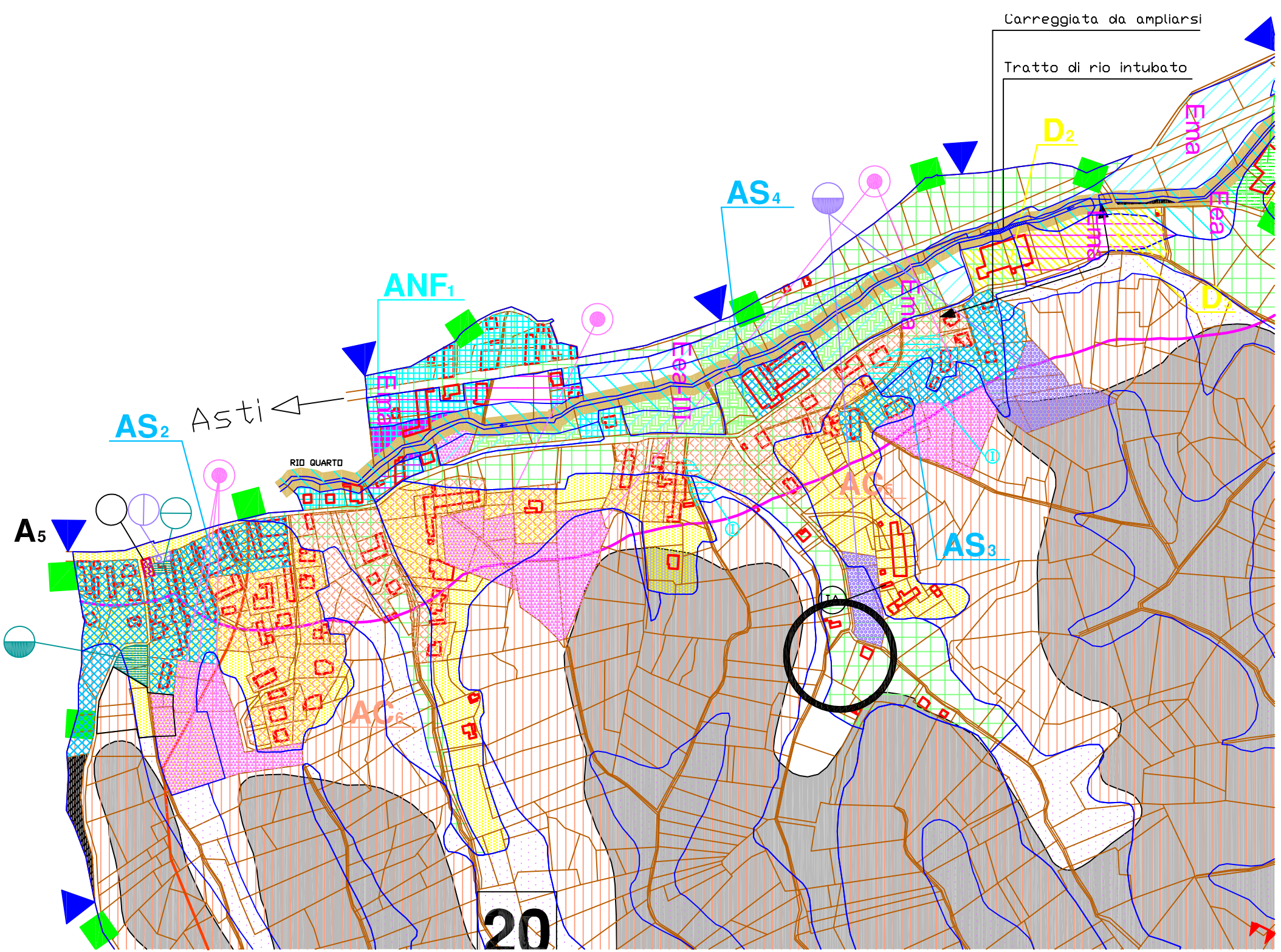

D2
Tratto di rio intubato
AS3
Ema
IA
35
34
33
AC5
32
AS4
15
16
Eea-III
31
30
29
28
ANF1
Ema
19
18
AC6
ASTI
RIO QUARTO
AS2

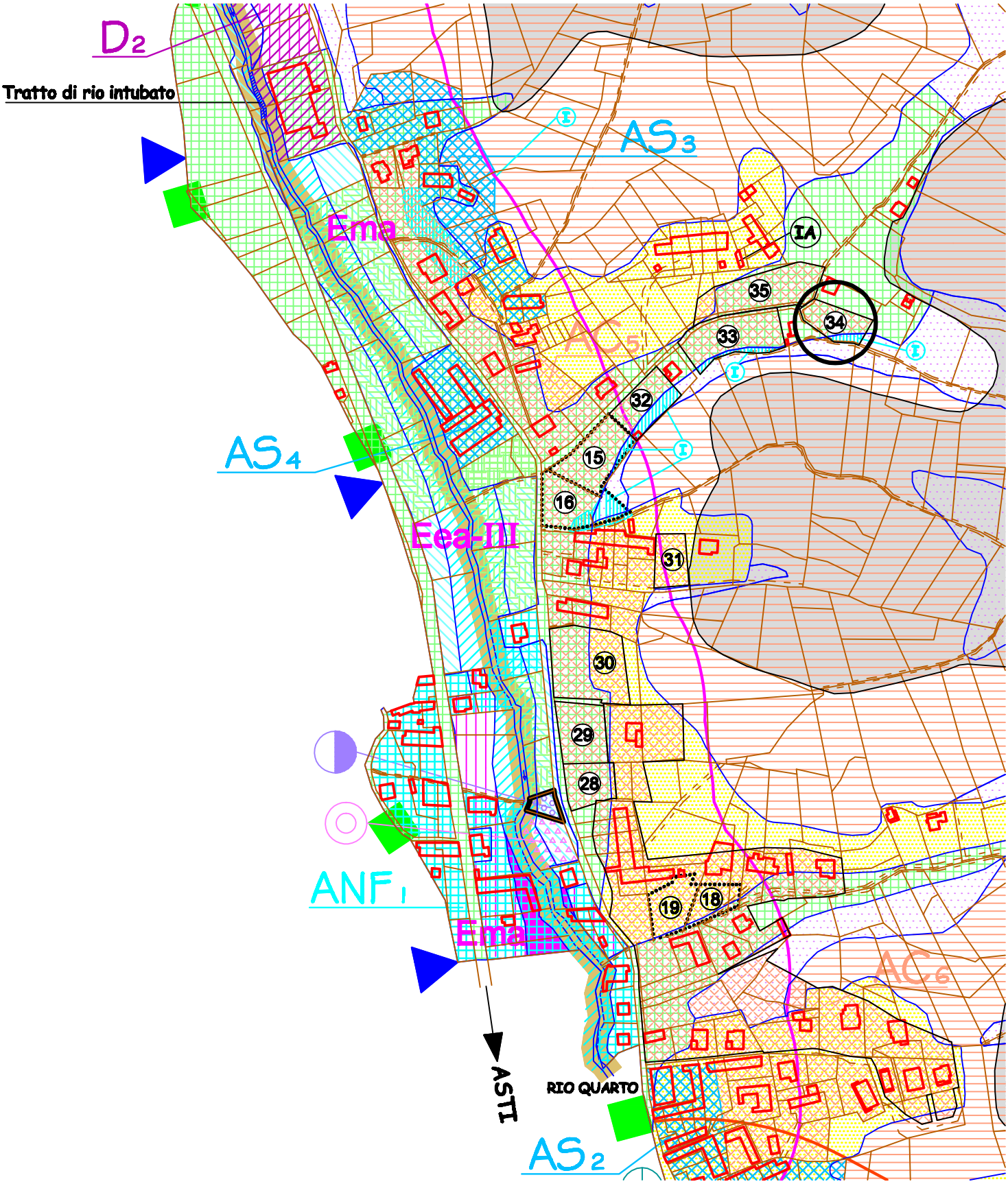
AREA RESIDENZIALE AC LOTTO N. 33


Carreggiata da ampliarsi
Tratto di rio intubato
D2
AS4
ANF1
AS2
Asti
RIO QUARTO
A5
AC5
AC6
AS3
IA
20

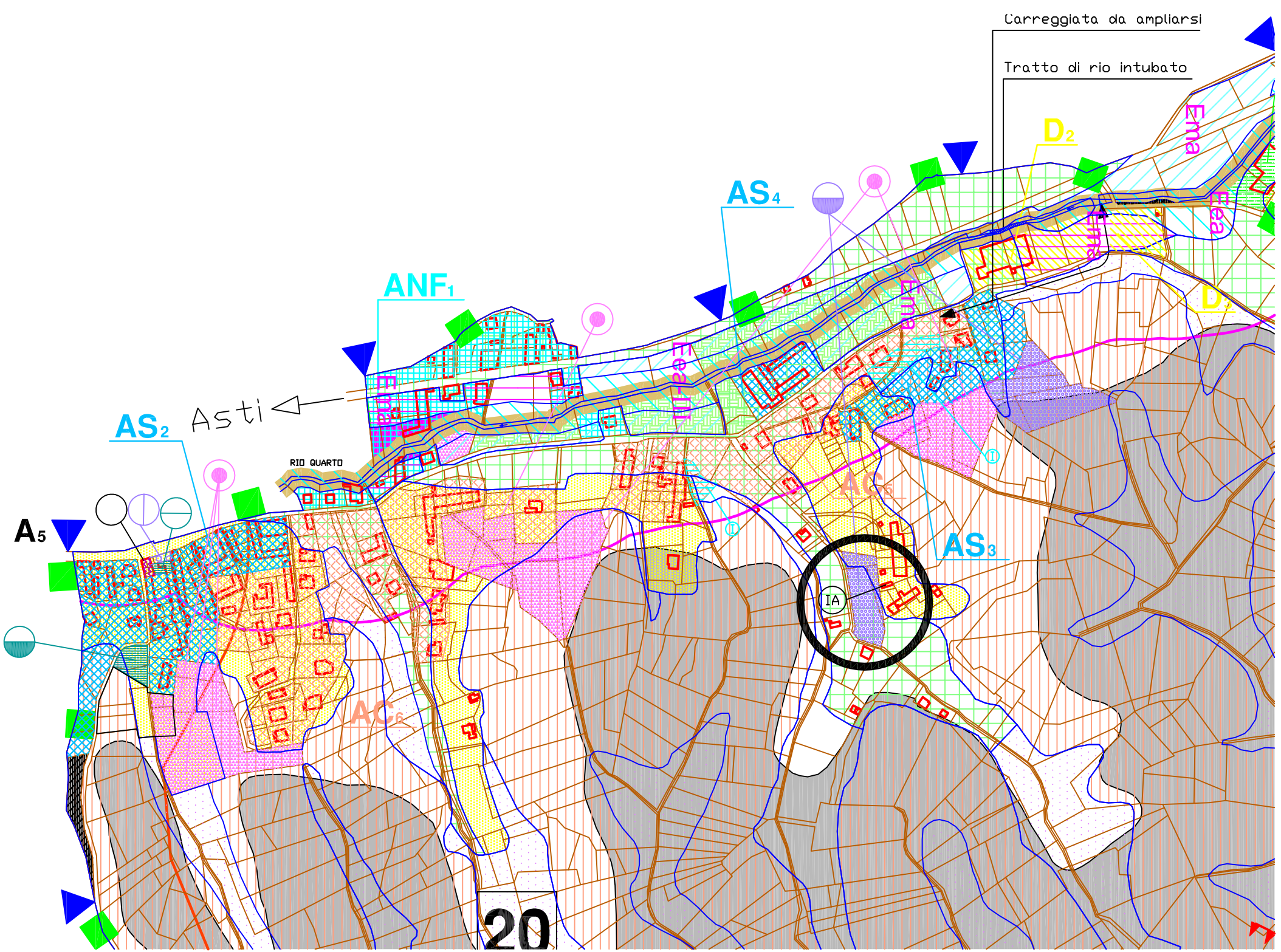

D2
Tratto di rio intubato
AS3
Ema
IA
35
34
33
AC5
32
AS4
15
16
Eea-III
31
30
29
28
ANF1
19
18
Ema
AC6
ASTI
RIO QUARTO
AS2

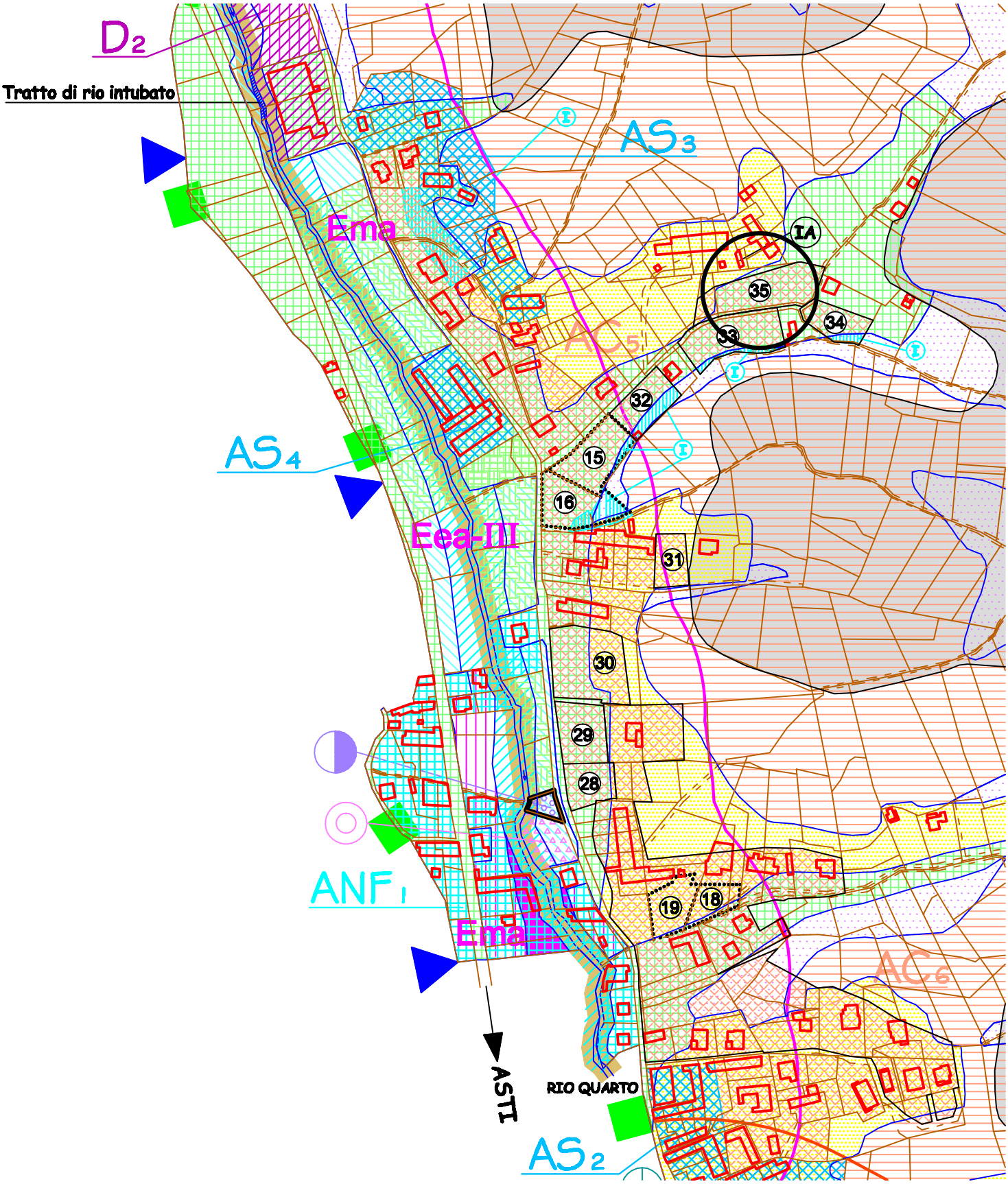
AREA RESIDENZIALE AC LOTTO N. 34


Carreggiata da ampliarsi
Tratto di rio intubato
D2
AS4
ANF1
AS2
Asti
RIO QUARTO
A5
AC5
AS3
AC6
20

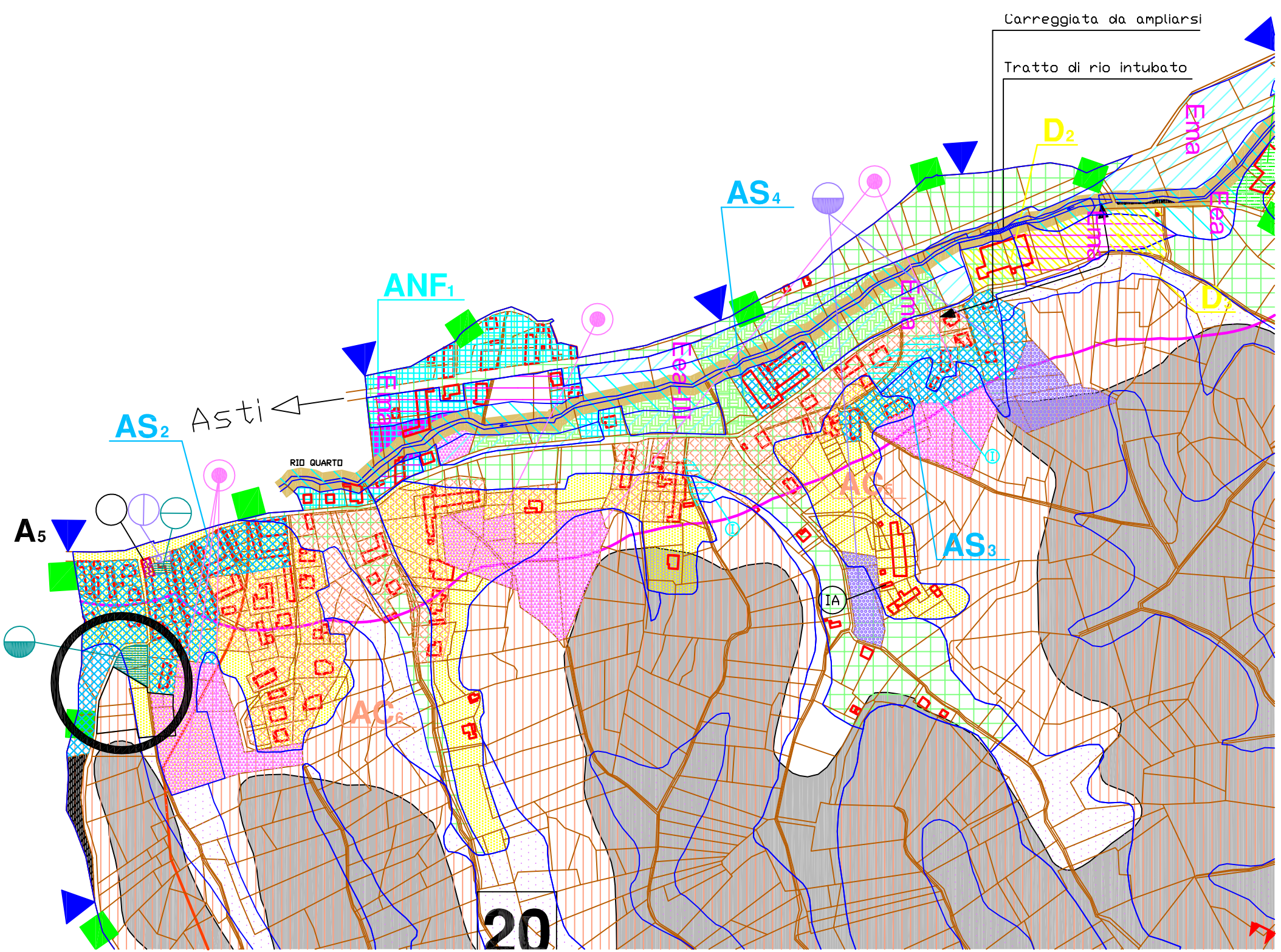

D2
Tratto di rio intubato
AS3
Ema
IA
35
34
33
AC5
32
AS4
15
16
Eea-III
31
30
29
28
ANF1
Ema
19
18
AC6
ASTI
RIO QUARTO
AS2

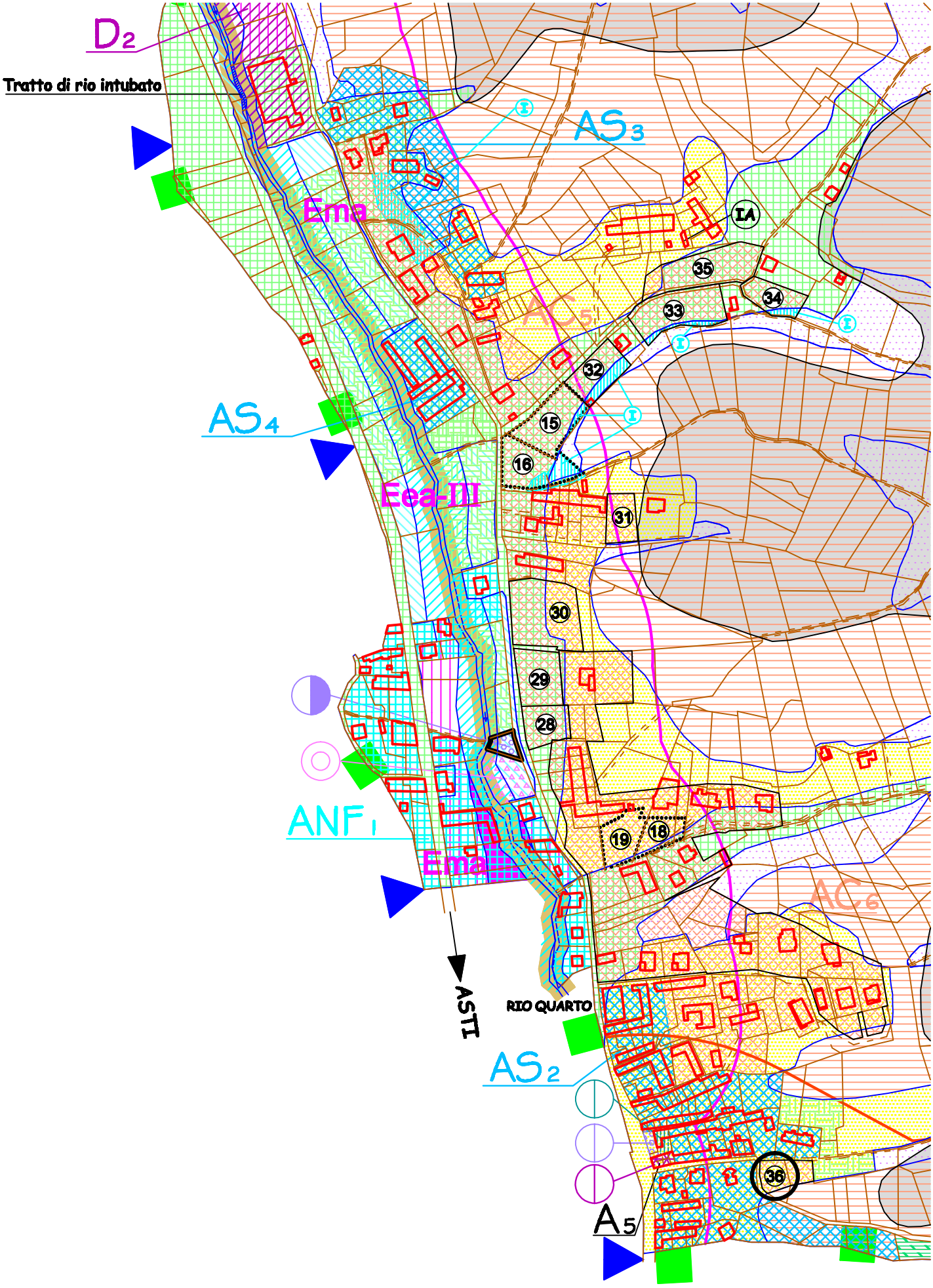
AREA RESIDENZIALE AC LOTTO N. 35


Carreggiata da ampliarsi
Tratto di rio intubato
D2
AS4
ANF1
AS2
Asti
RIO QUARTO
A5
AC5
AC6
AS3
IA
20

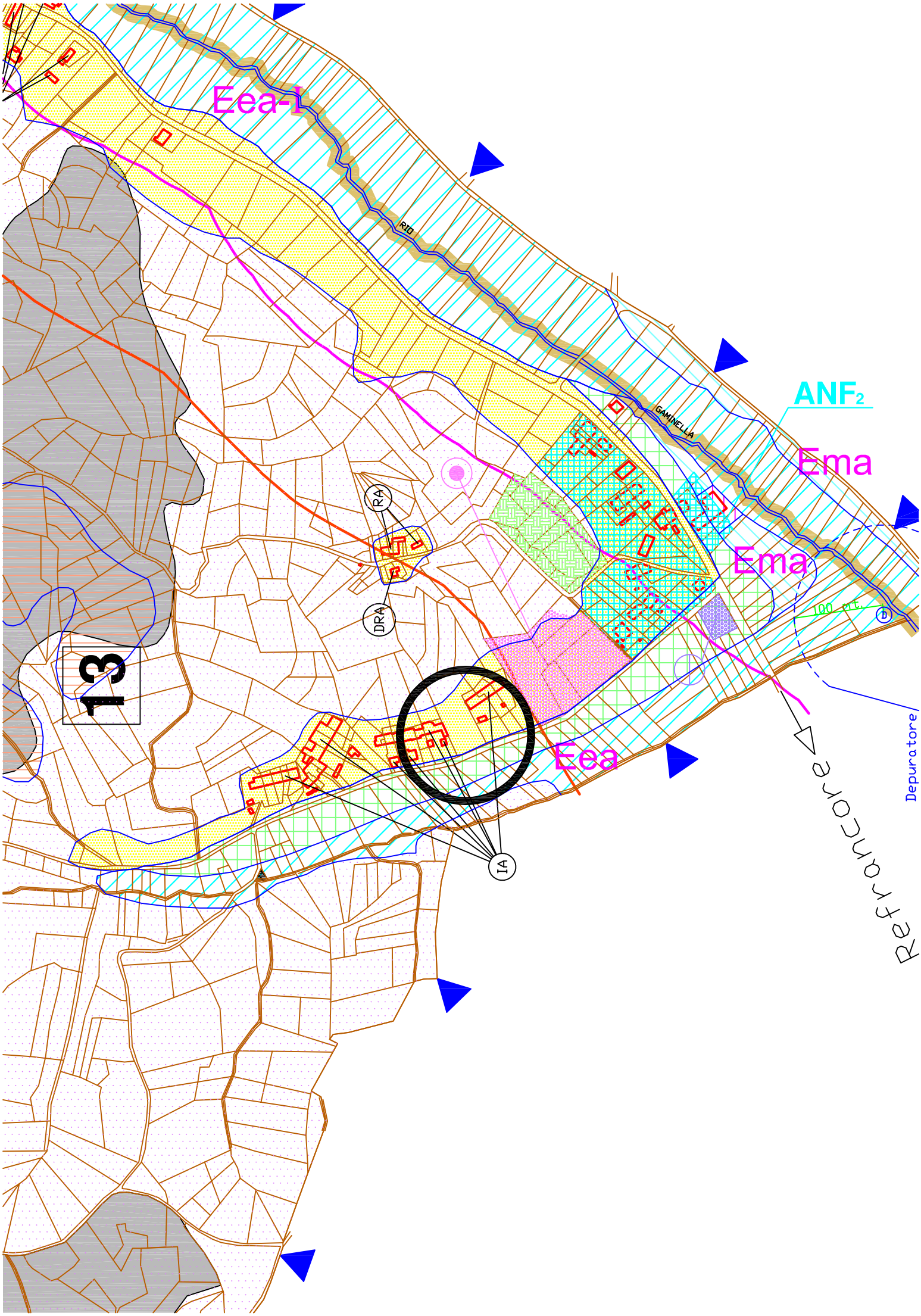

D2
Tratto di rio intubato
AS3
Ema
IA
35
34
33
AC5
32
AS4
15
16
Eea-III
31
30
29
28
ANF1
Ema
19
18
AC6
ASTI
RIO QUARTO
AS2

AREA RESIDENZIALE AC LOTTO N. 36

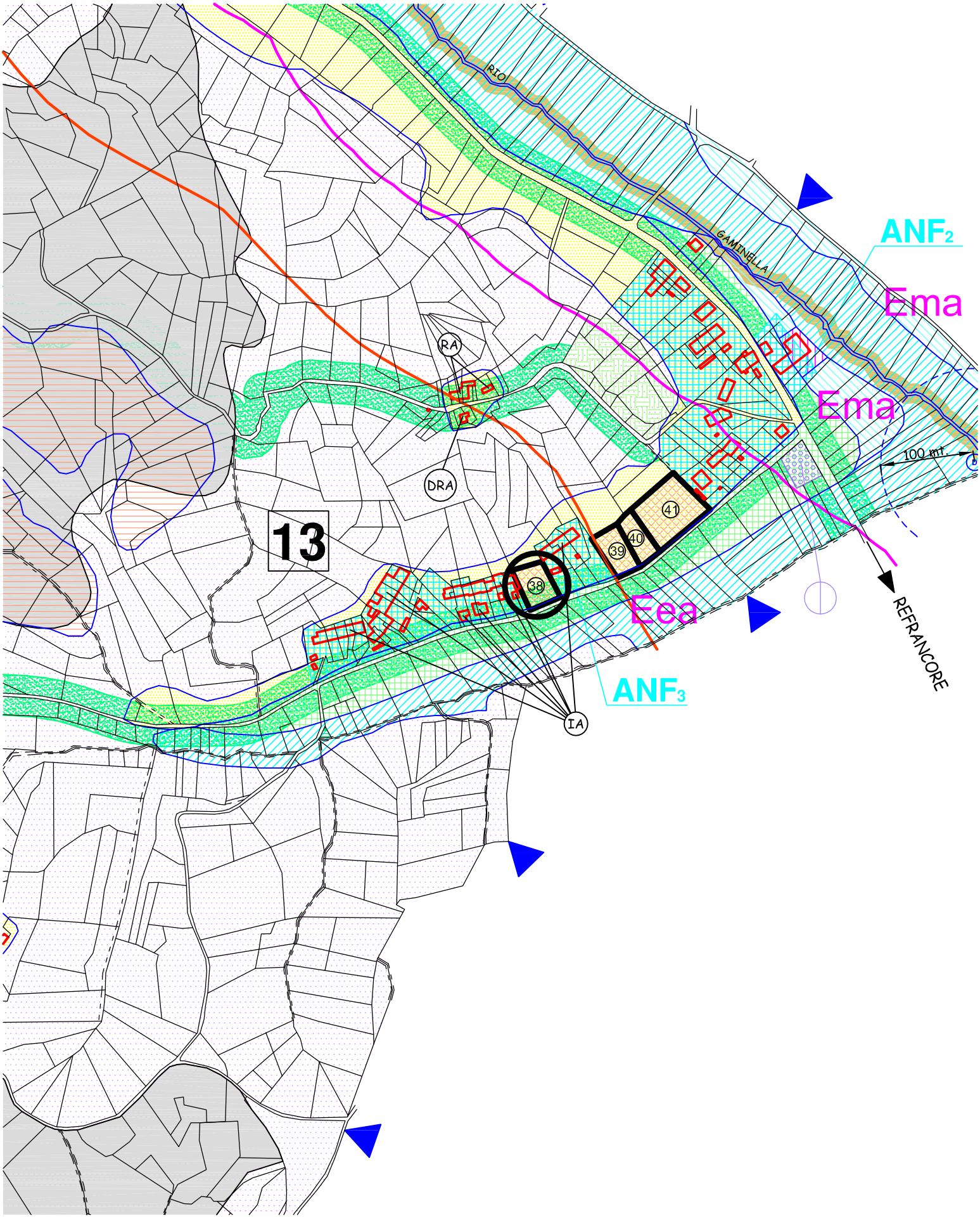

Carreggiata da ampliarsi
Tratto di rio intubato
D2
AS4
ANF1
AS2
Asti
RIO QUARTO
A5
AC5
AC6
AS3
IA
20


D2
Tratto di rio intubato
AS3
Ema
IA
35
34
33
AC5
32
AS4
15
16
Eea-III
31
30
29
28
ANF1
Ema
19
18
AC6
ASTI
RIO QUARTO
AS2
36
A5

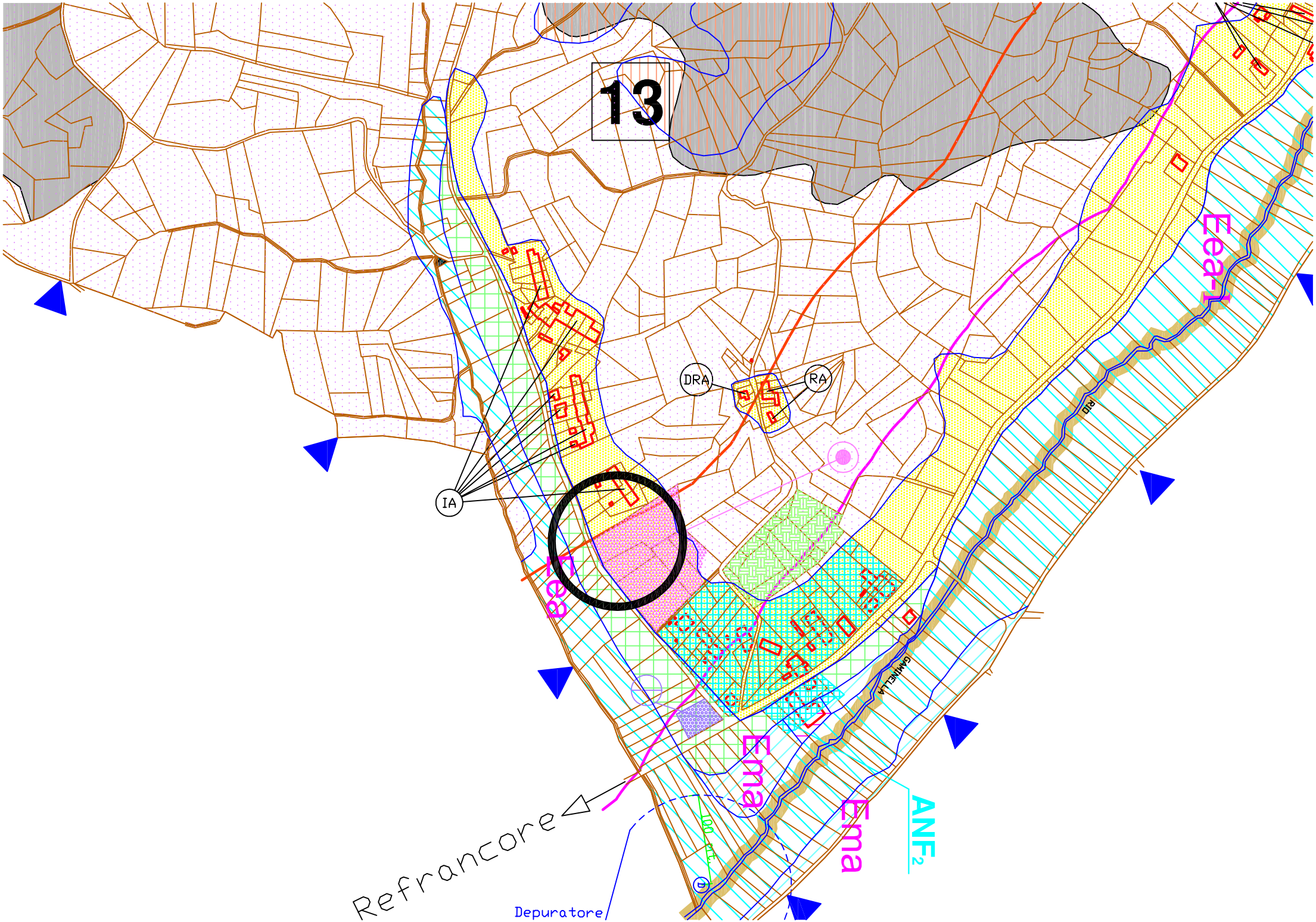
AREA RESIDENZIALE AC LOTTO N. 38

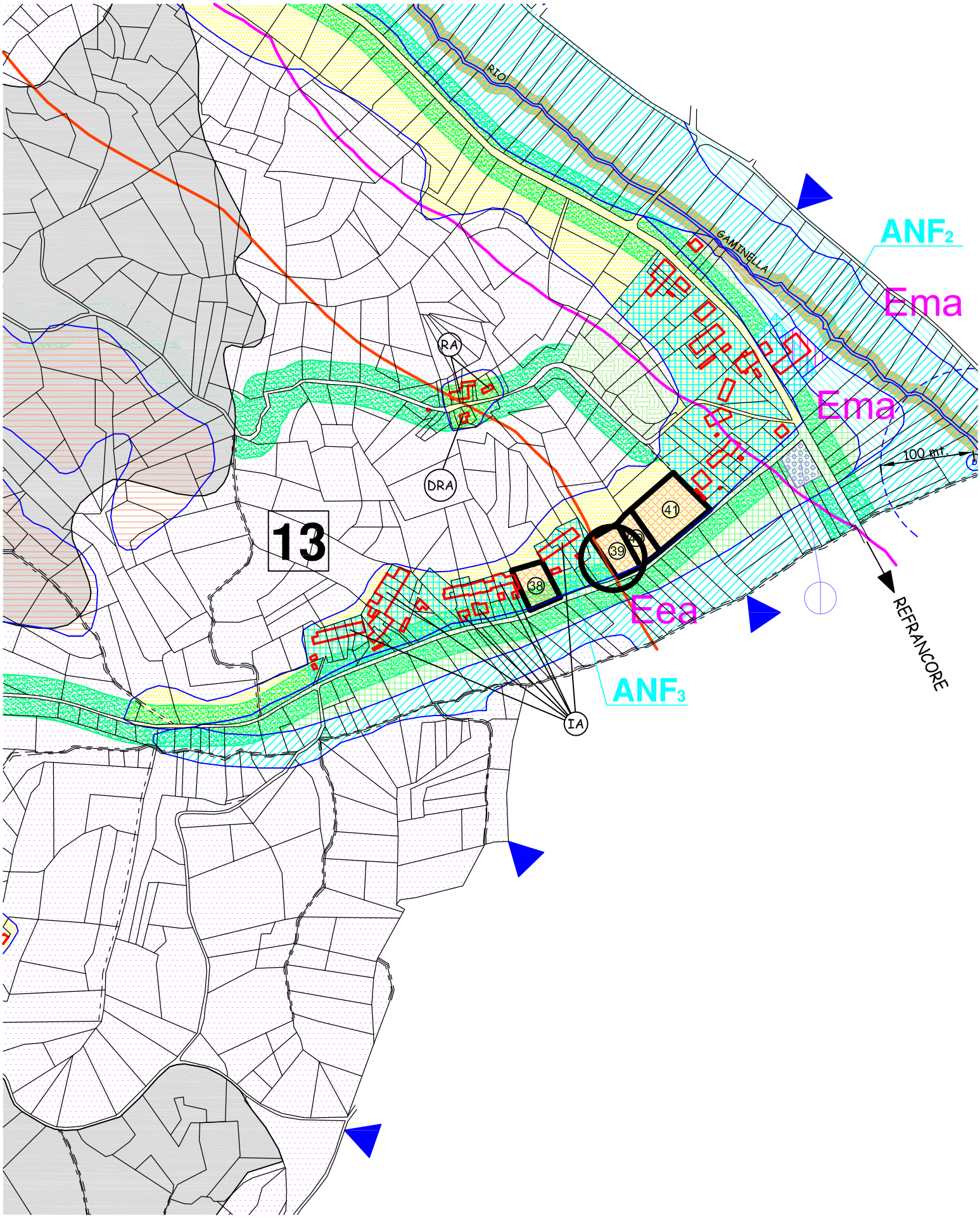


Eea-I
RIO
GAMINELLA
ANF2
Ema
Ema
RA
DRA
13
100 mt.
D
Eea
IA
Refrancore
Depuratore

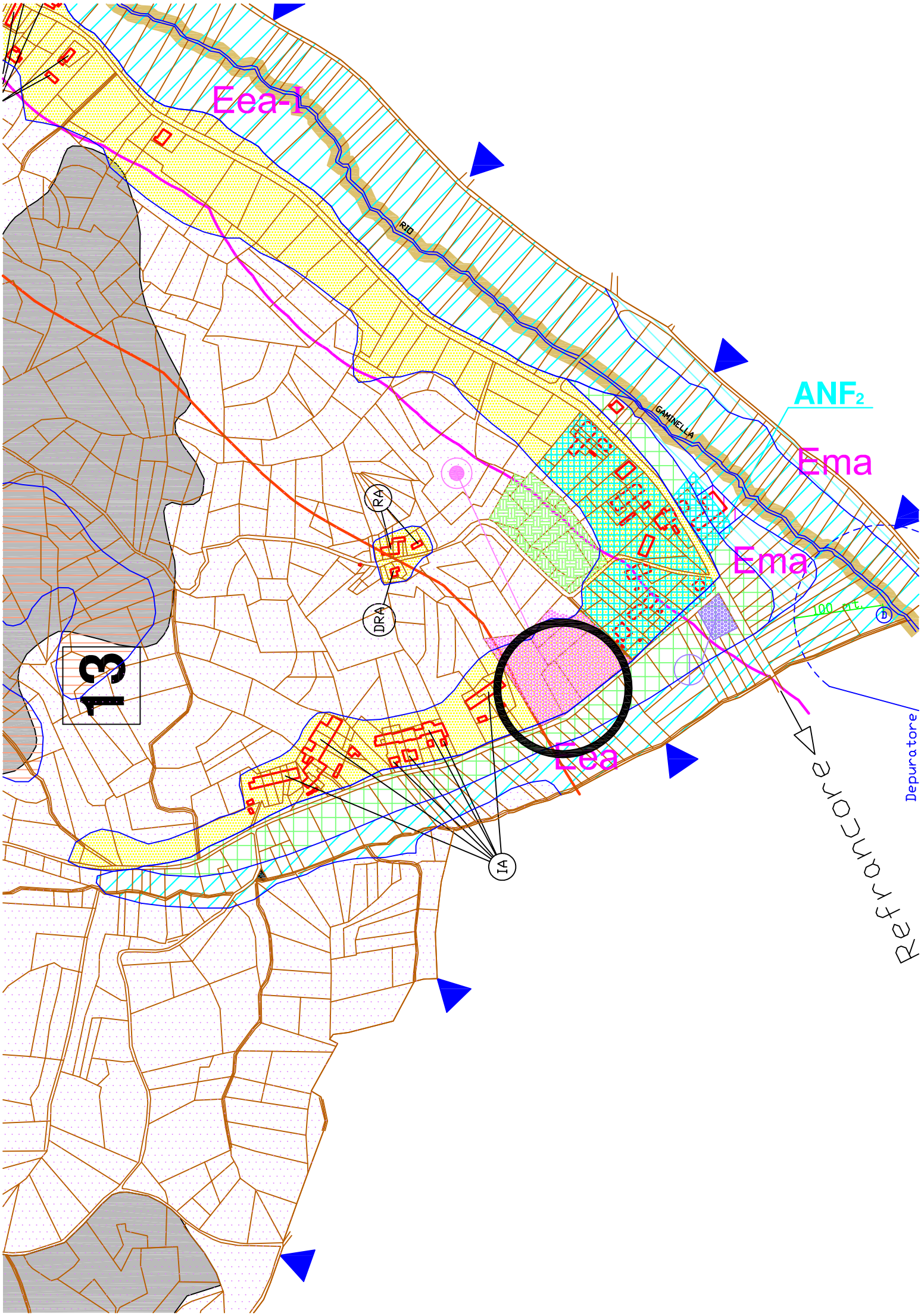

RIO
GAMENELLA
ANF2
Ema
Ema
100 mt.
REFRANCORE
RA
DRA
13
41
40
39
38
Eea
ANF3
IA

AREA RESIDENZIALE AC LOTTO N. 39

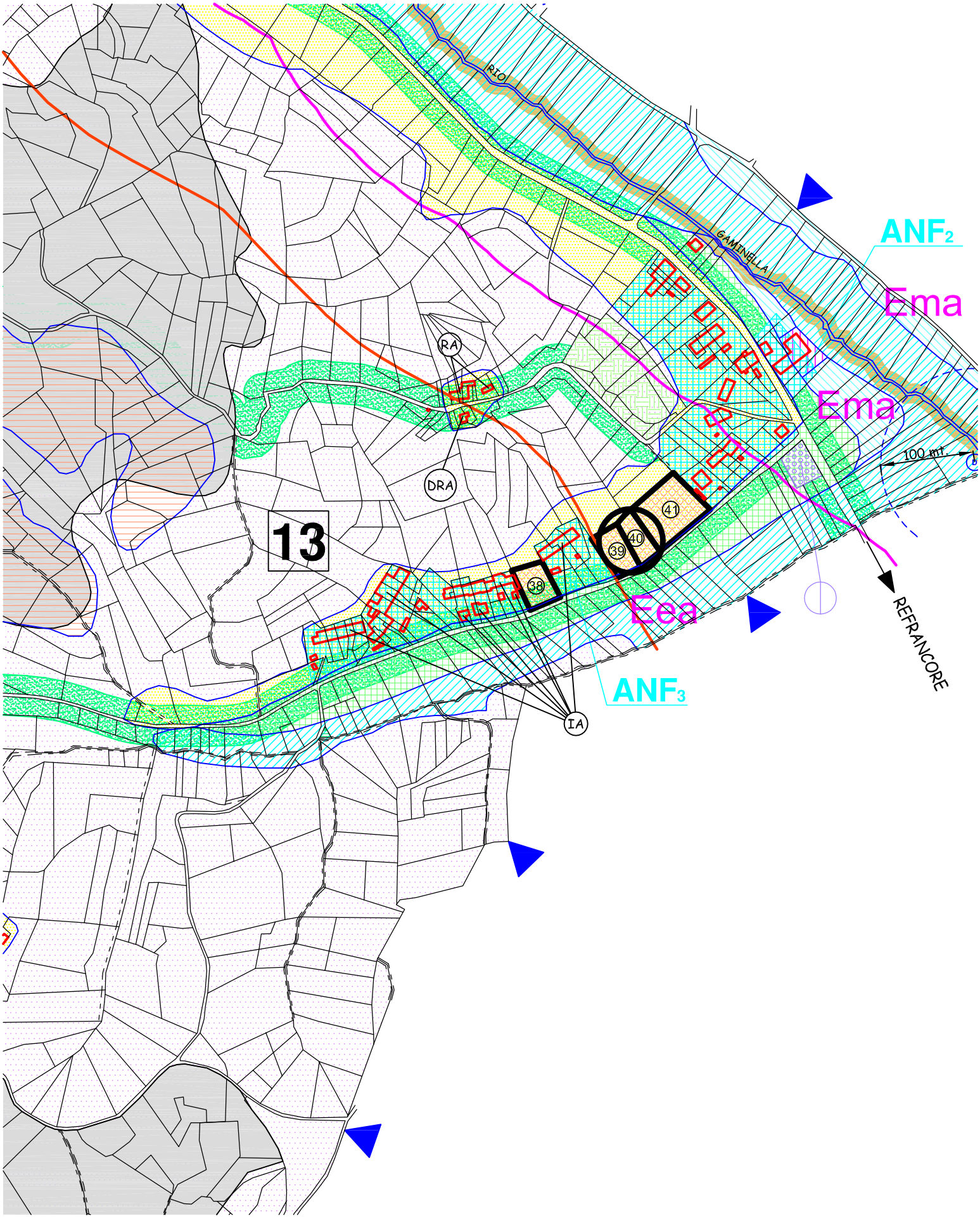

13
DRA
RA
IA
Ea1
Ea2
Ema
Ema
ANF2
Refrancore
Depuratore
RIO
GAMBELLA


RIO
GAMENELLA
ANF2
Ema
Ema
100 mt.
REFRANCORE
RA
DRA
13
41
39
38
Eea
ANF3
IA

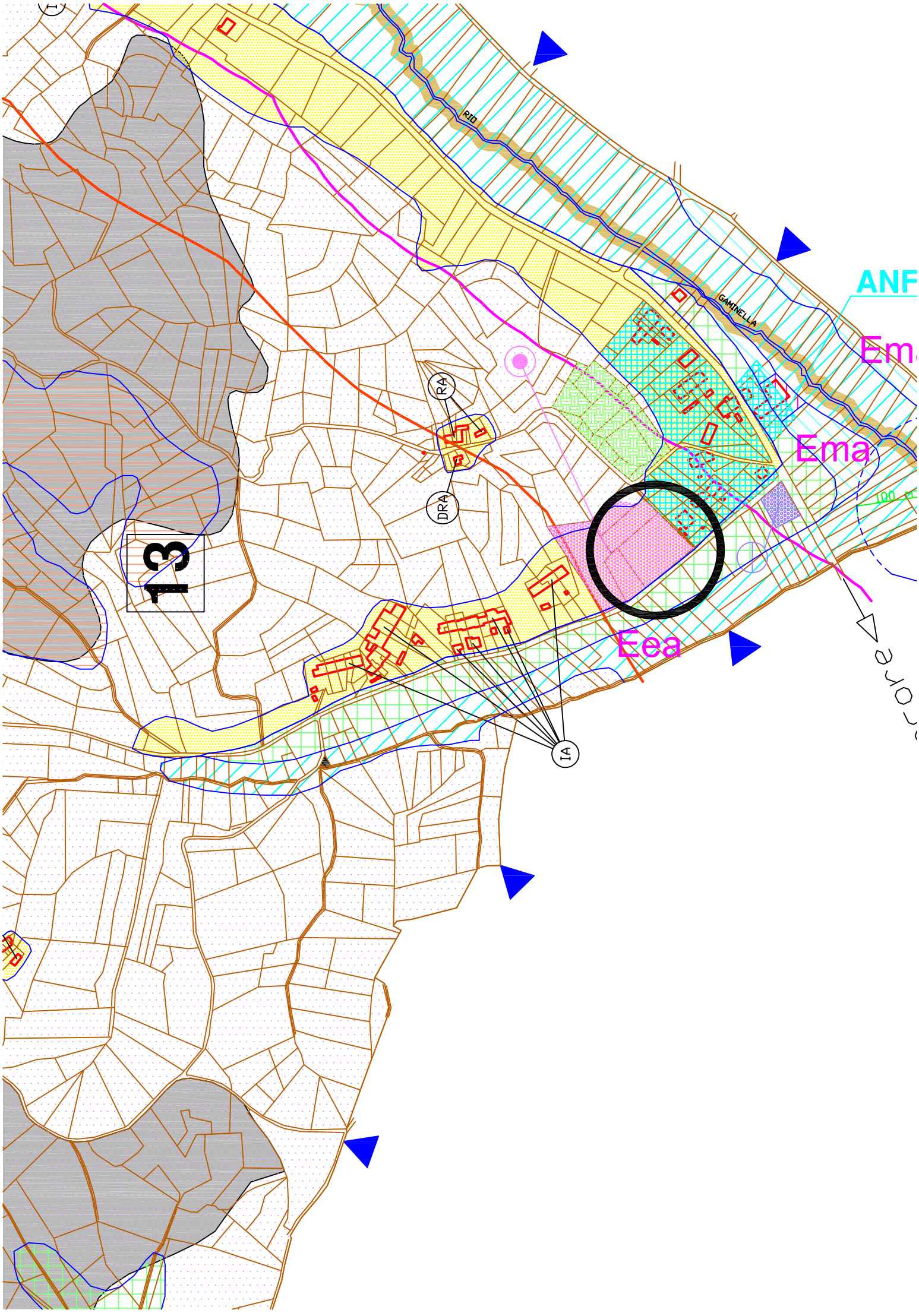
AREA RESIDENZIALE AC LOTTO N. 40



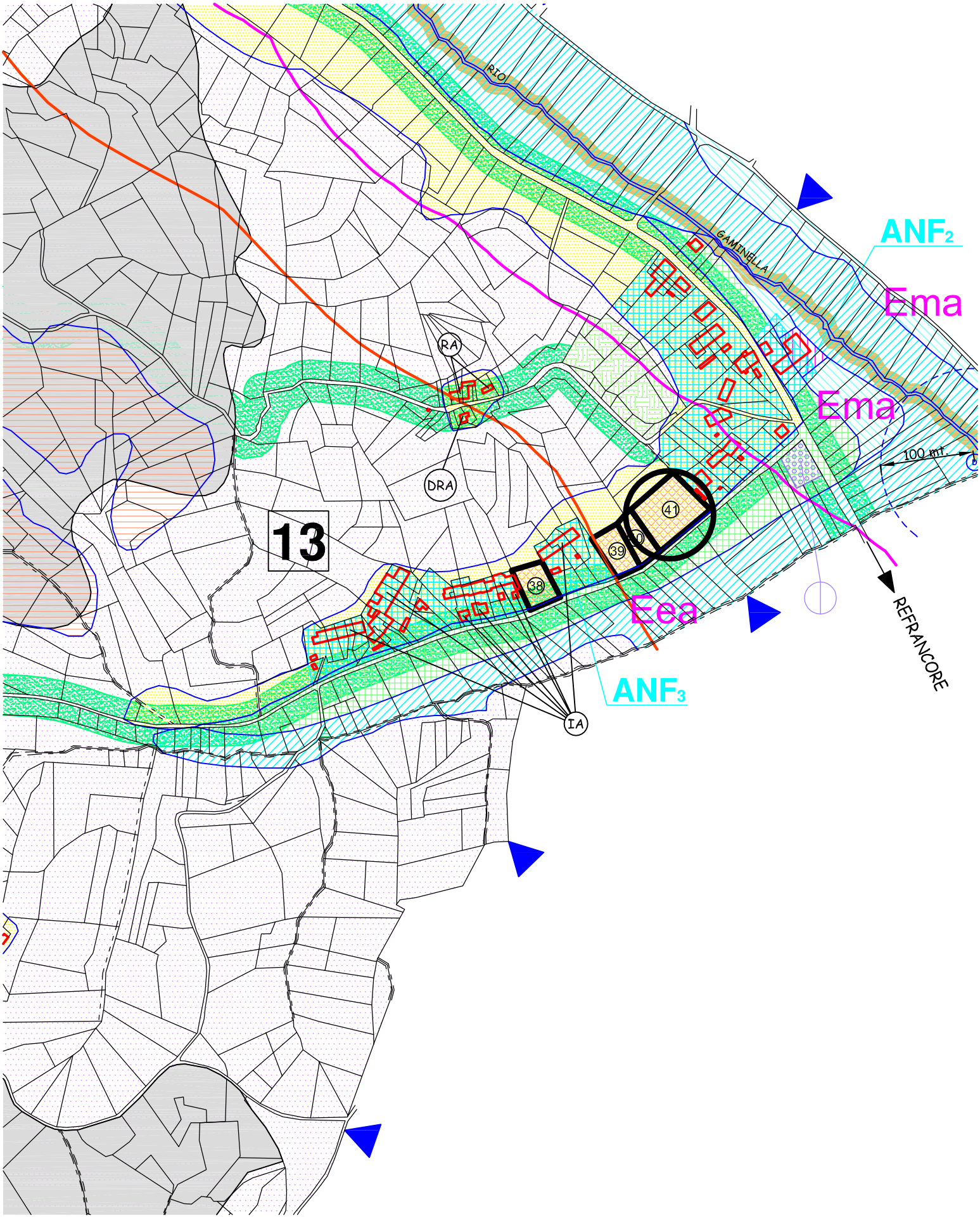
Eea-I
RIO
GAMINELLA
ANF2
Ema
Ema
RA
DRA
13
100 mt.
D
Eea
IA
Refrancore
Depuratore


RIO
GAMENELLA
ANF2
Ema
Ema
100 mt.
REFRANCORE
RA
DRA
13
41
40
39
38
Eea
ANF3
IA

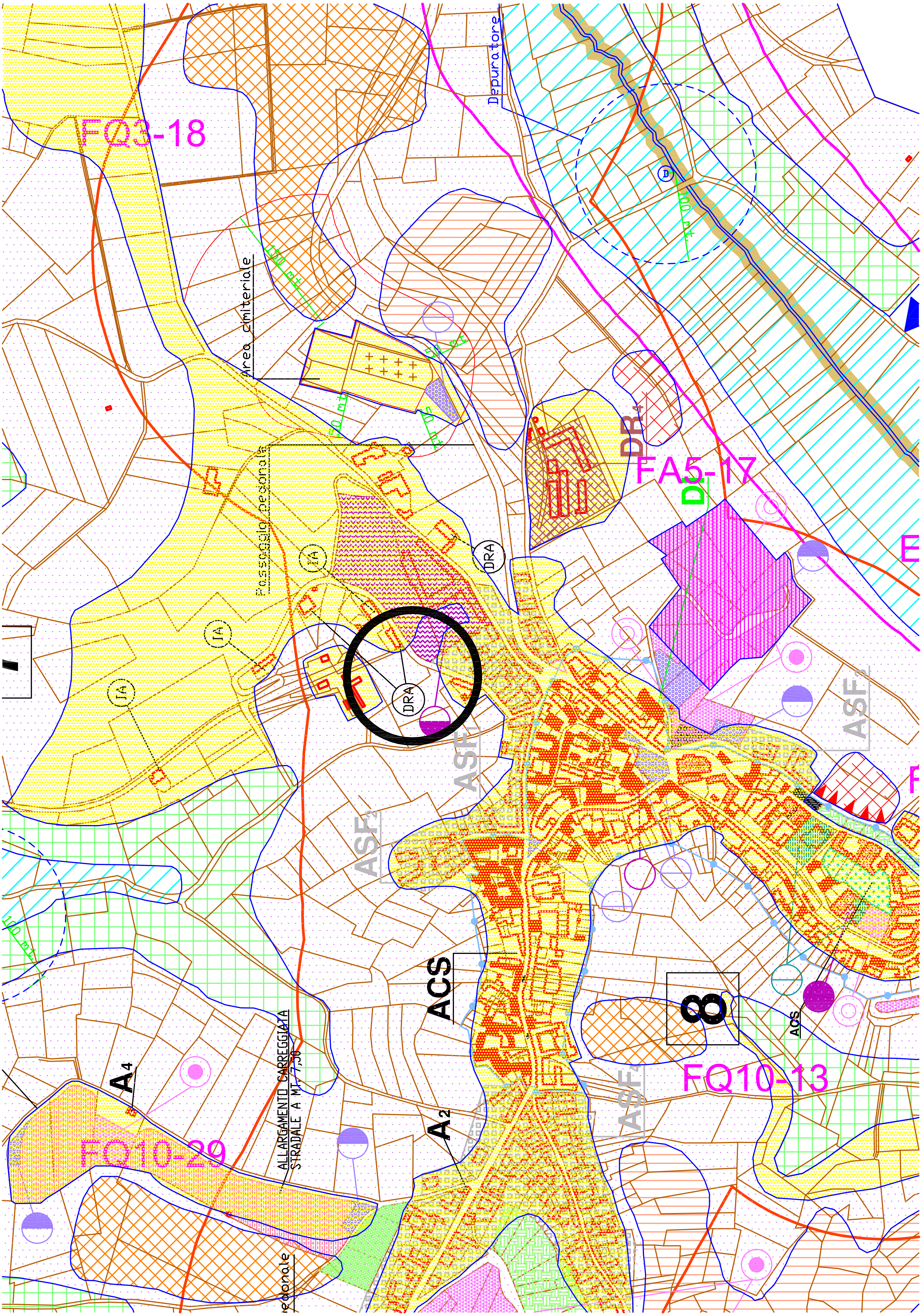
AREA RESIDENZIALE AC LOTTO N. 41



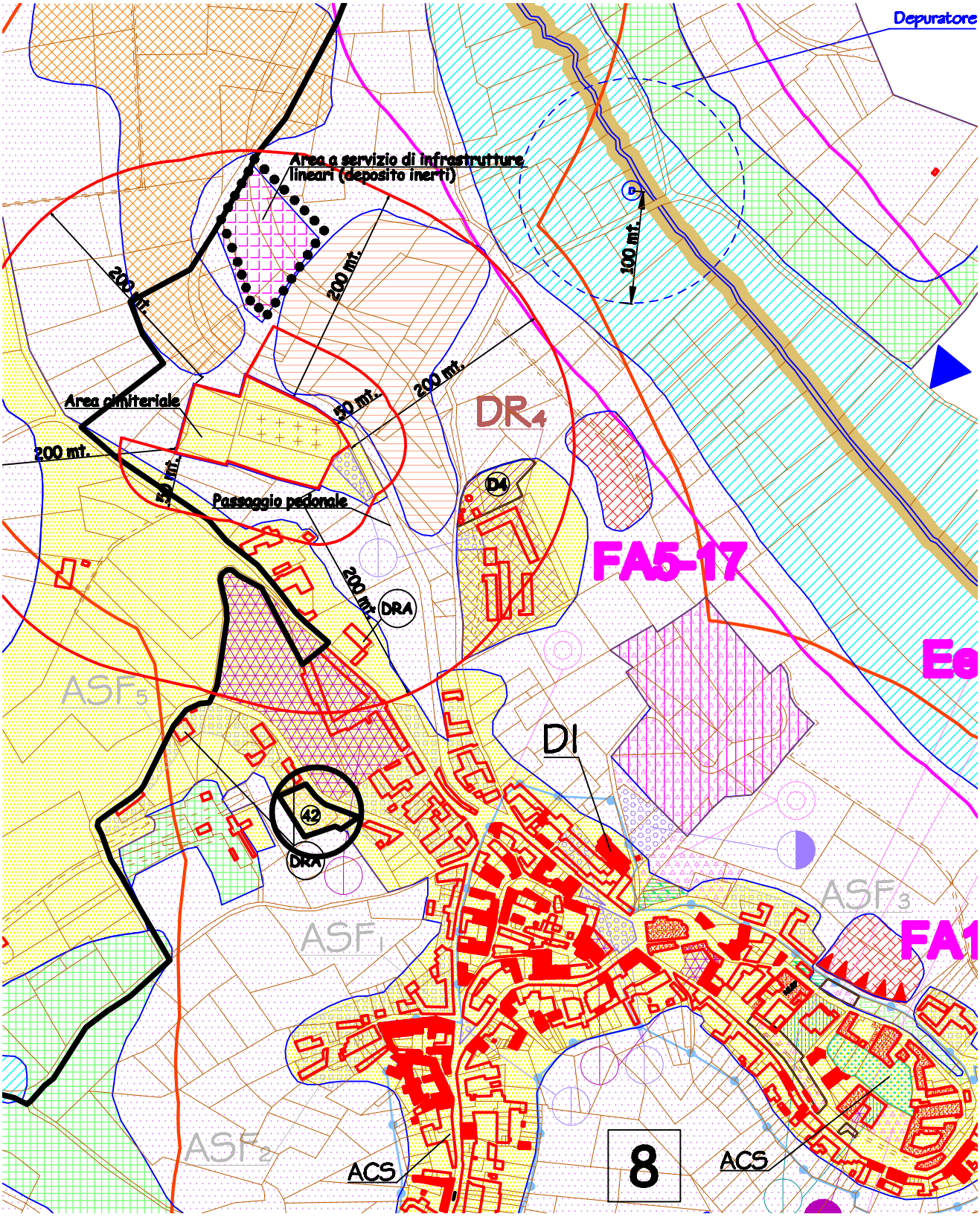
RIO
GAMINELLA
ANF
Em
Ema
Eea
RA
DRA
IA
13


RIO
GAMENELLA
ANF2
Ema
Ema
100 mt.
REFRANCORE
RA
DRA
13
41
40
39
38
Eea
ANF3
IA

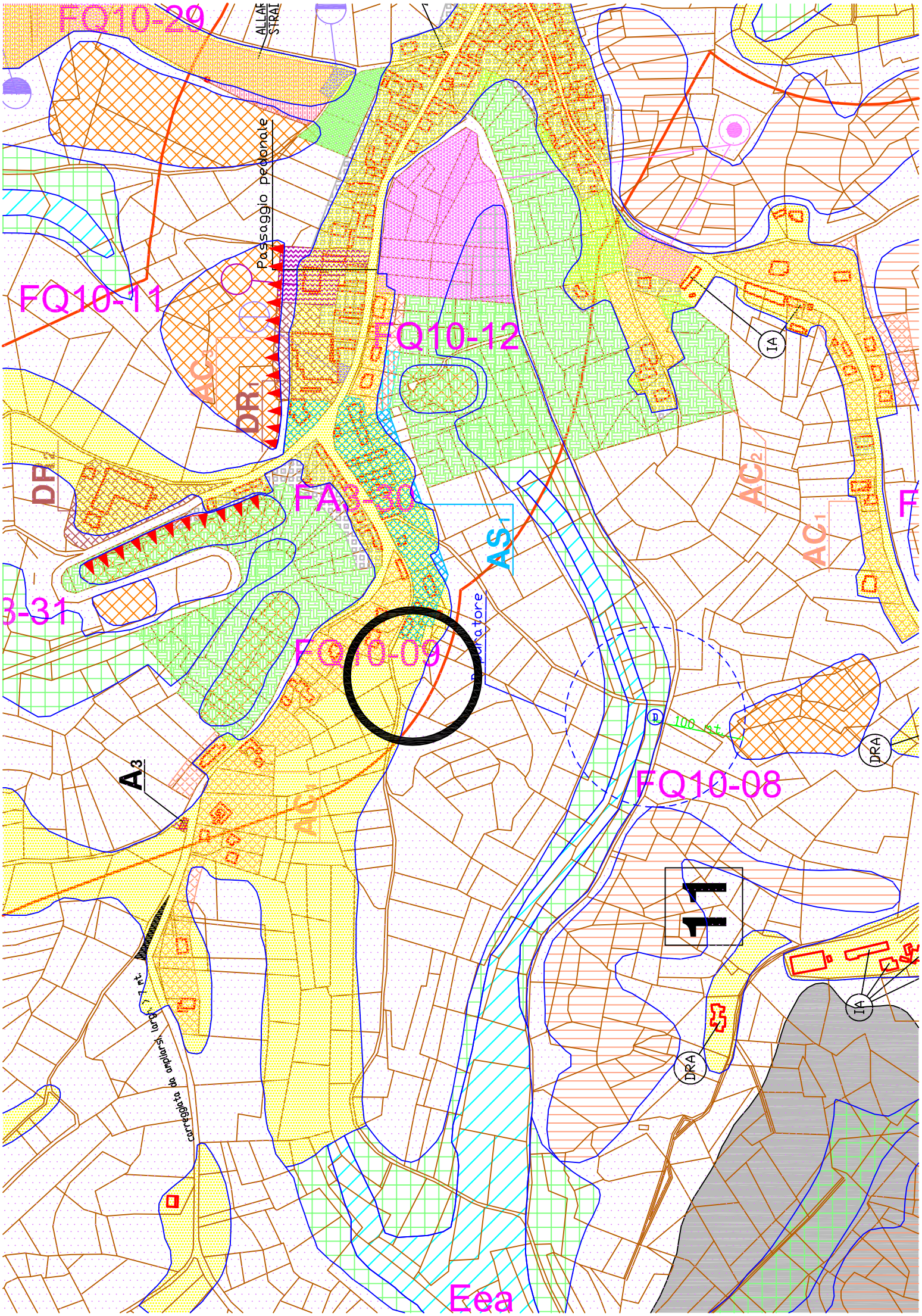
AREA RESIDENZIALE AC LOTTO N. 42

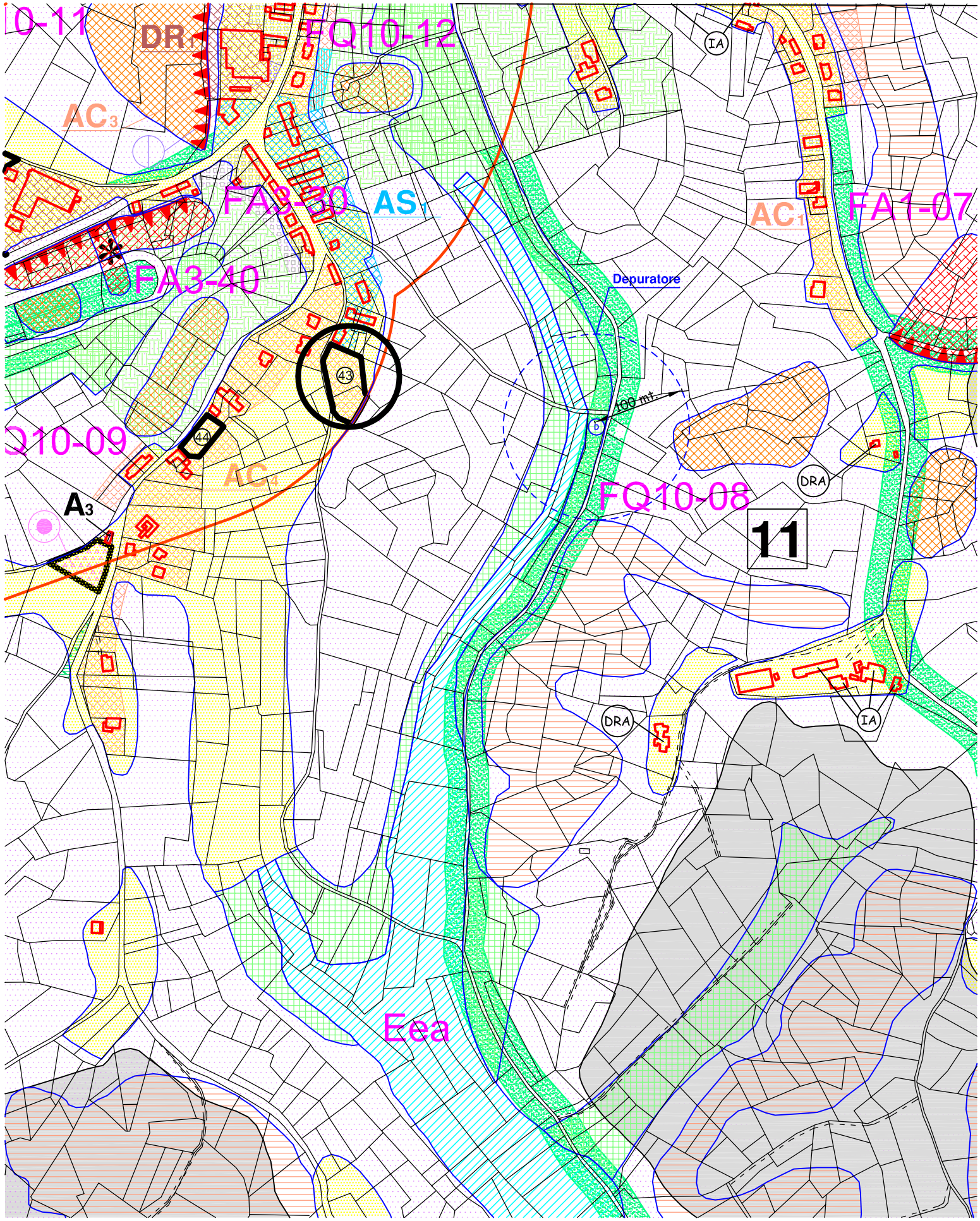


FQ3-18
Depuratore
area cimiteriale
Passaggio pedonale
DR4
FA5-17
DRA
IA
ASF
ACS
8
FQ10-13
A4
A2
ALLARGAMENTO CARREGGIATA STRADALE A MT. 7,50
FQ10-29

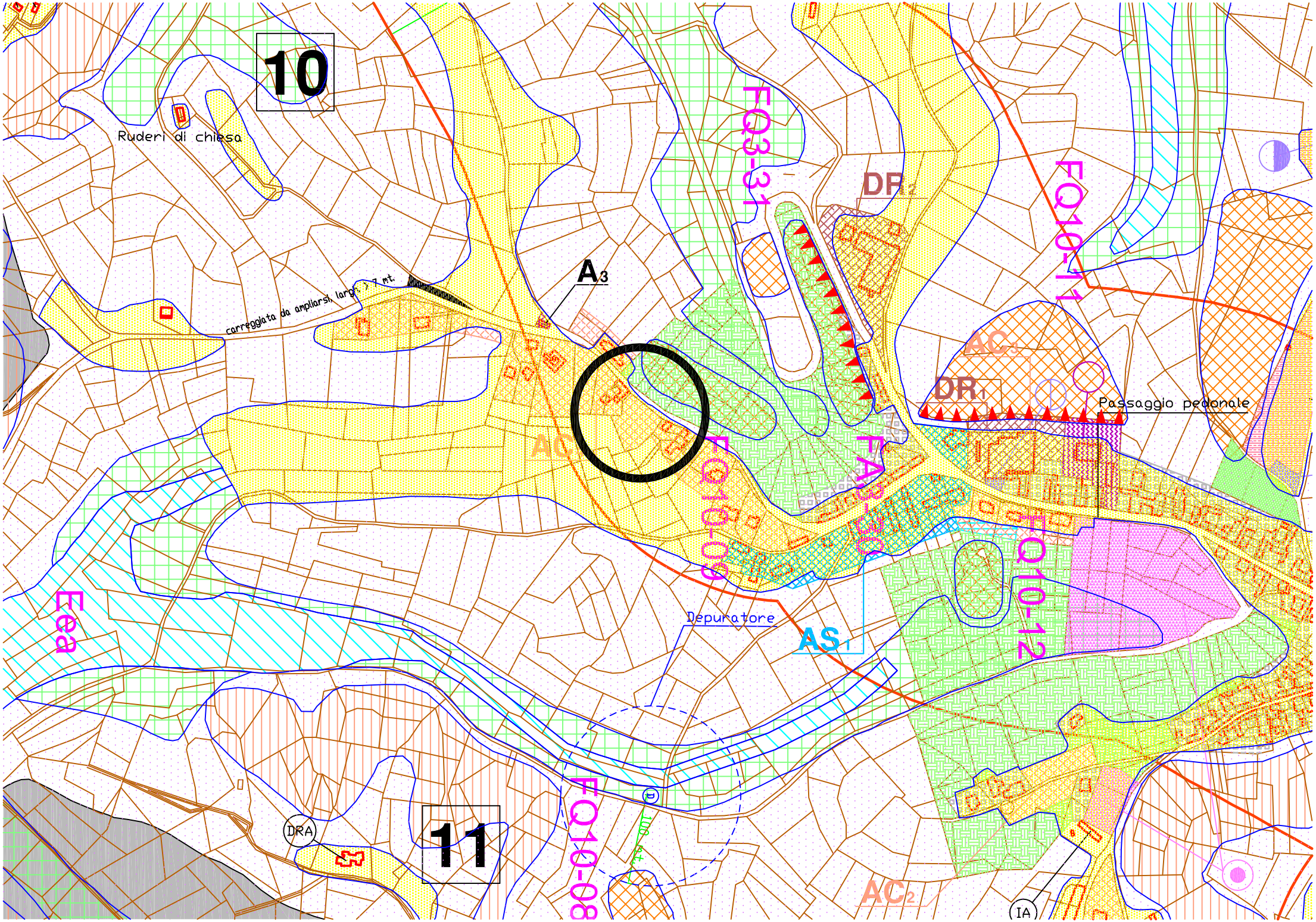

Depuratore
Area a servizio di infrastrutture lineari (deposito inerti)
100 mt.
200 mt.
200 mt.
200 mt.
200 mt.
Area cimiteriale
50 mt.
50 mt.
200 mt.
Passaggio pedonale
200 mt.
DR4
D4
FA5-17
DRA
ASF5
DI
42
DRA
ASF3
ASF1
FA1
ASF2
ACS
8
ACS

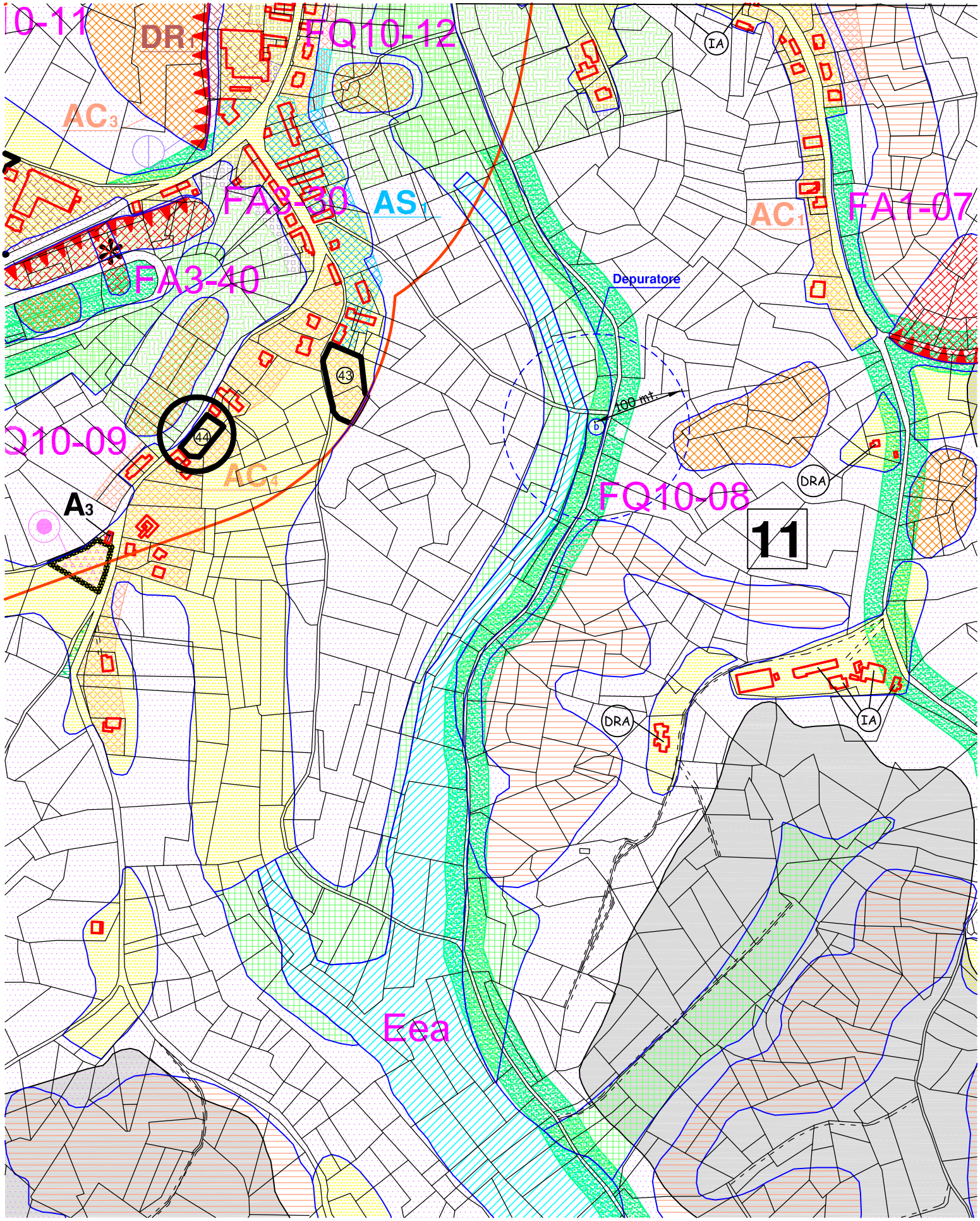
AREA RESIDENZIALE AC LOTTO N. 43


FQ10-29
ALLAR
STRAI
Passaggio pedonale
FQ10-11
FQ10-12
AC3
DR1
DR2
FA3-30
AS1
AC2
AC1
3-31
FQ10-09
Depuratore
100 mt.
FQ10-08
A3
AC4
11
IA
DRA
carreggiata da ampliarsi, largh. > 7 mt.
Eea


Q10-11
DR1
FQ10-12
AC3
FA3-30
AS1
AC1
FA1-07
FA3-40
Depuratore
100 mt.
43
44
Q10-09
AC4
A3
FQ10-08
11
DRA
DRA
IA
IA
Eea

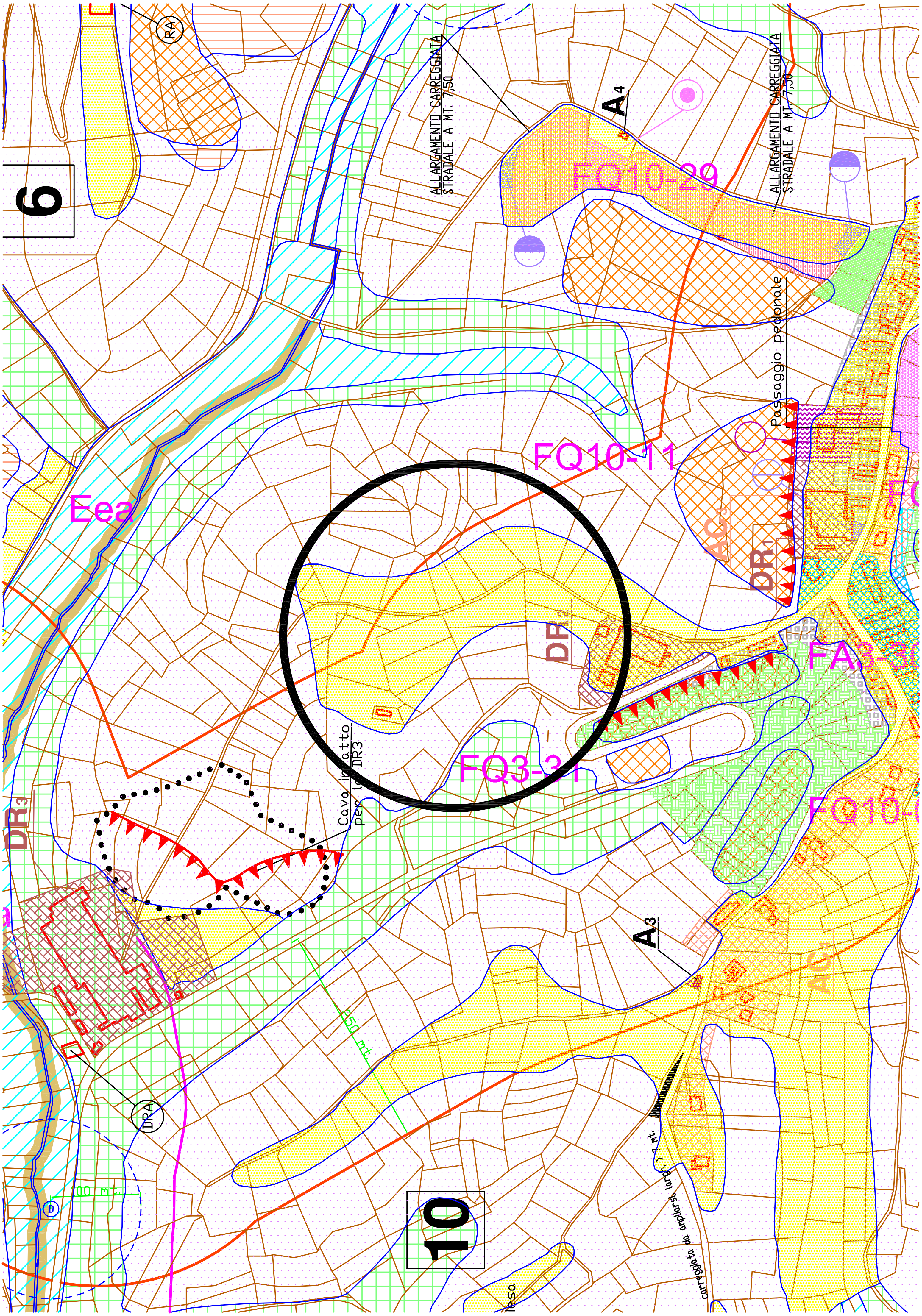
AREA RESIDENZIALE AC LOTTO N. 44


10
Ruderi di chiesa
carreggiata da ampliarsi, largh. > 7 mt.
A3
FQ3-31
DR2
FQ10-11
AC3
DR1
Passaggio pedonale
AC1
FQ10-09
FA3-30
FQ10-12
Eea
Depuratore
AS1
FQ10-08
DRA
11
AC2
IA

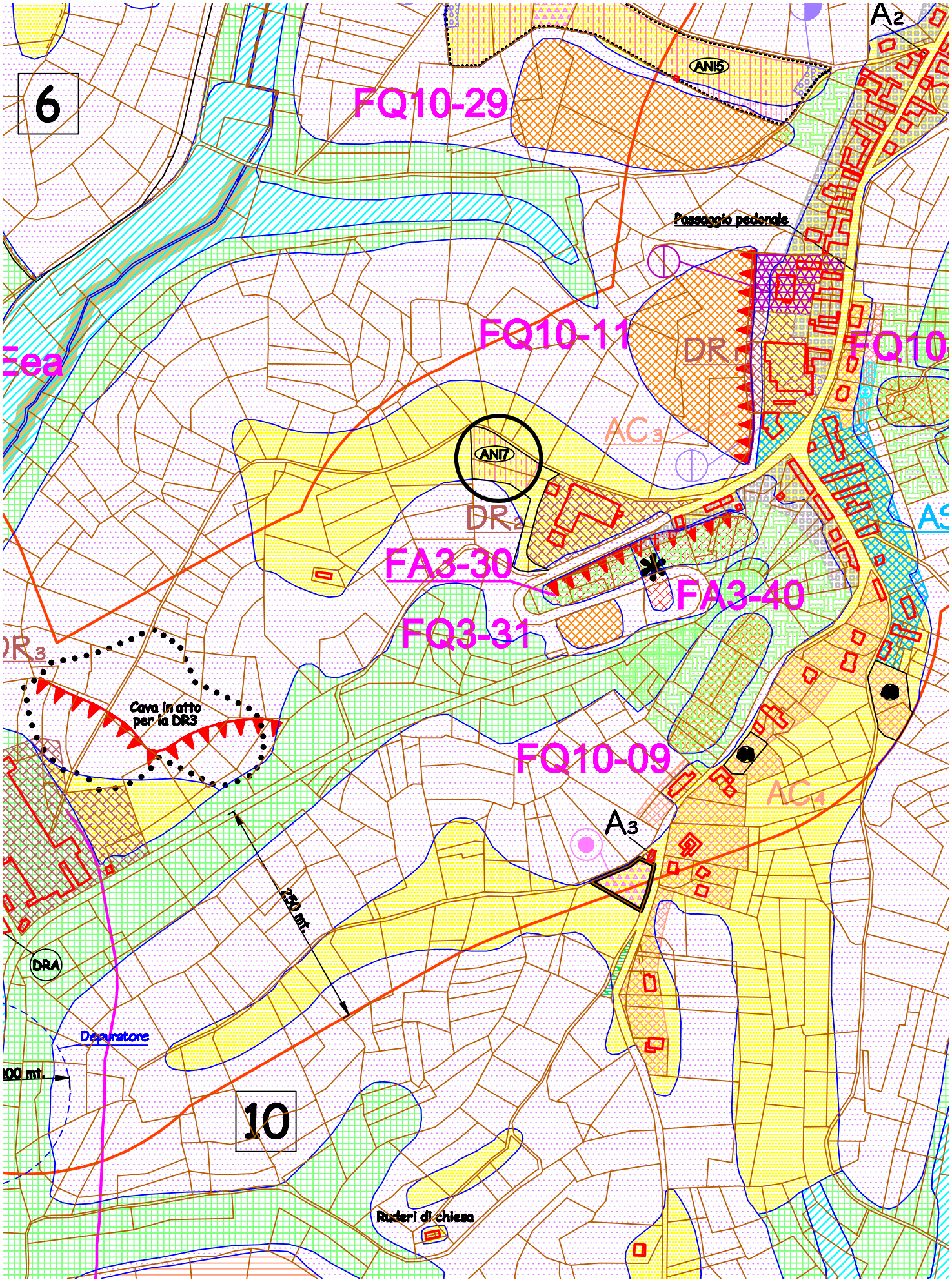

Q10-11
DR1
FQ10-12
AC3
FA3-30
AS1
AC1
FA1-07
FA3-40
Depuratore
100 mt.
43
44
Q10-09
AC4
A3
FQ10-08
11
DRA
DRA
IA
IA
Eea

AREA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO

LOTTO ANI 7

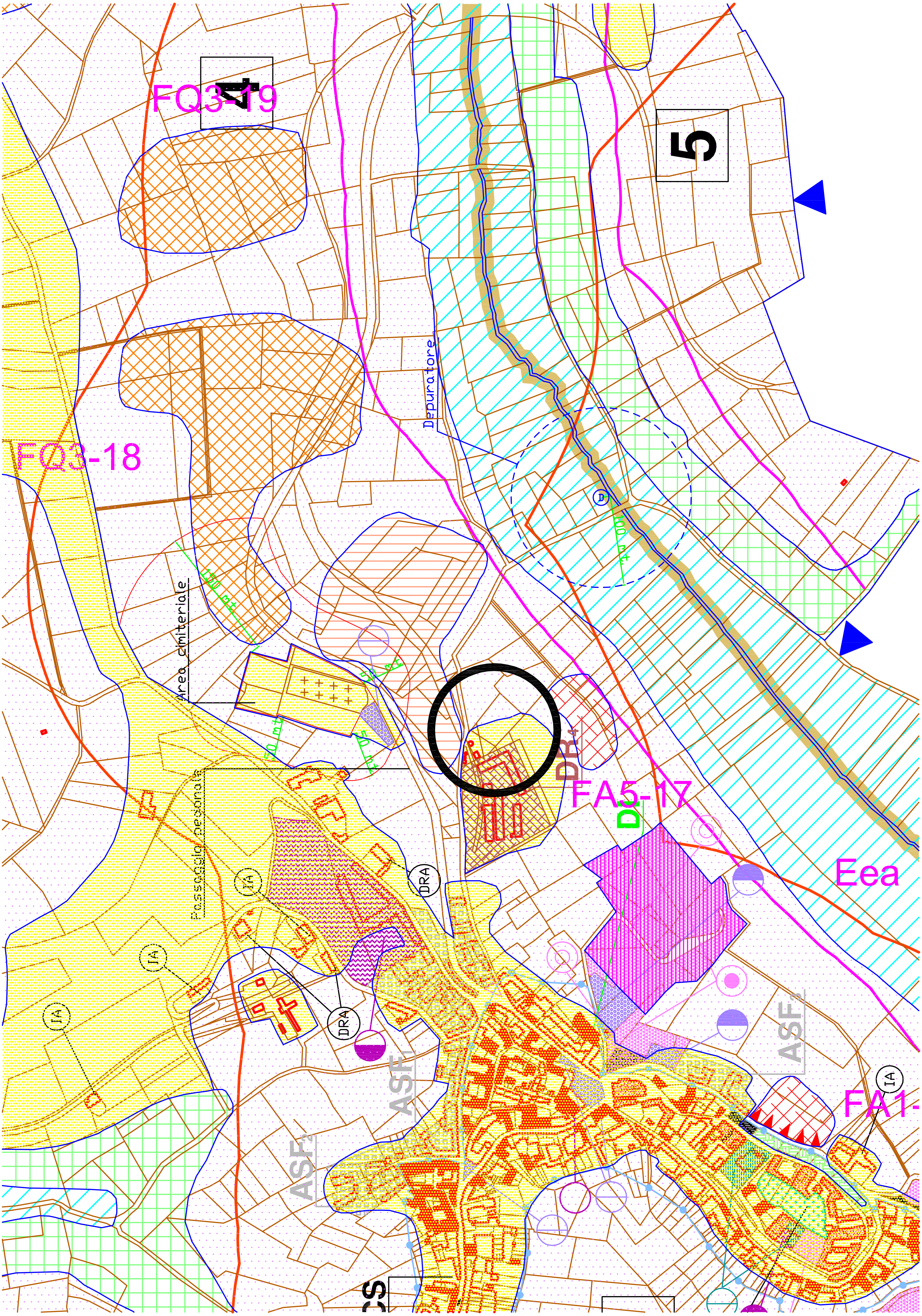


ALLARGAMENTO CARREGGIATA STRADALE A MT. 7,50
A4
FQ10-29
ALLARGAMENTO CARREGGIATA STRADALE A MT. 7,50
RA
6
Passaggio pedonale
FQ10-11
Eea
DR2
FA3-30
FQ3-31
Cavo interrato per la DR3
DR3
A3
150 mt.
DRA
100 mt.
10

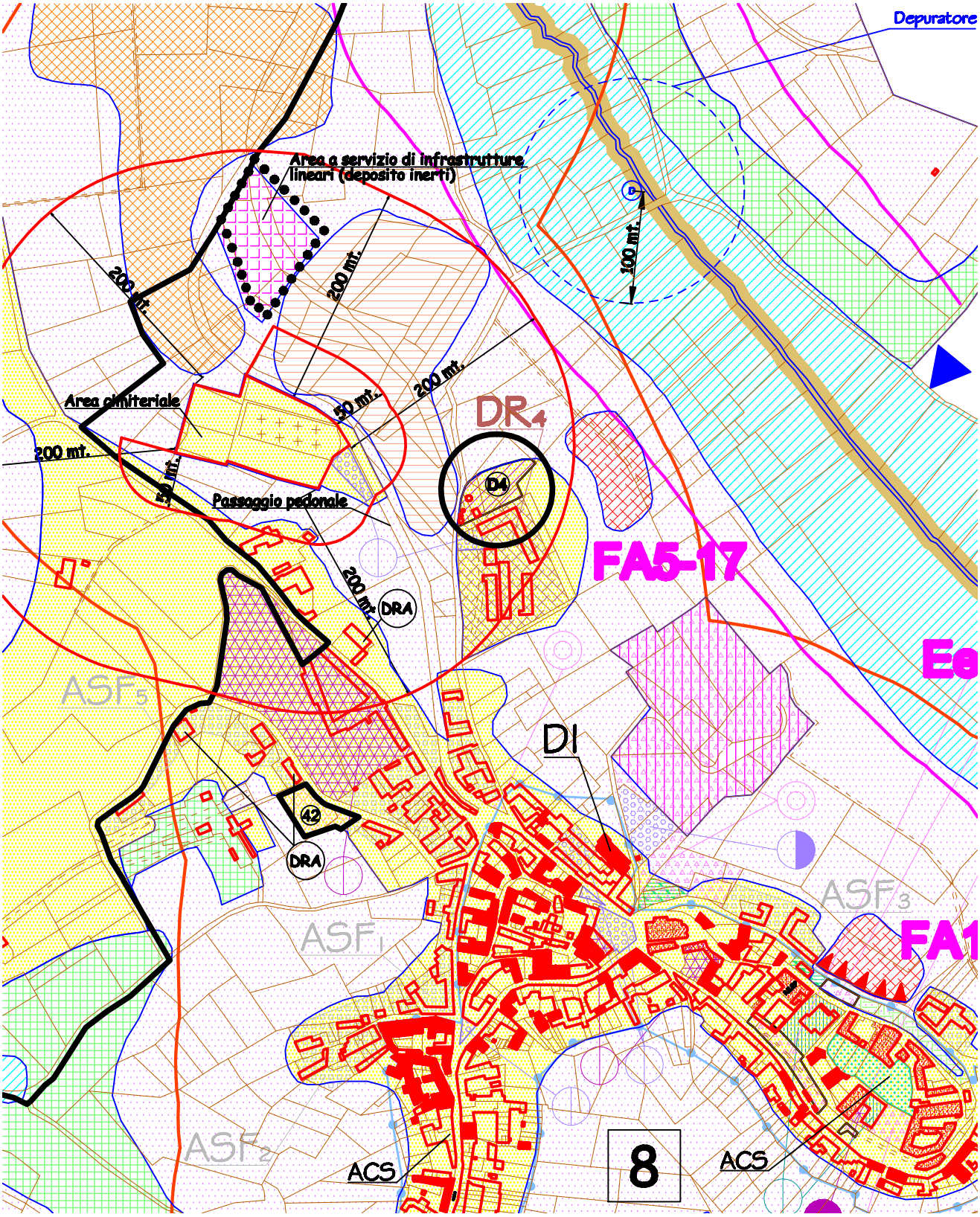

6
FQ10-29
ANI5
A2
Passaggio pedonale
FQ10-11
DR1
FQ10
ea
AC3
ANI7
DR2
FA3-30
FA3-40
FQ3-31
DR3
Cava in atto per la DR3
FQ10-09
AC1
A3
250 mt.
DRA
Depuratore
00 mt.
10
Ruderi di chiesa

AREA PRODUTTIVA DI NUOVO IMPIANTO

LOTTO D4

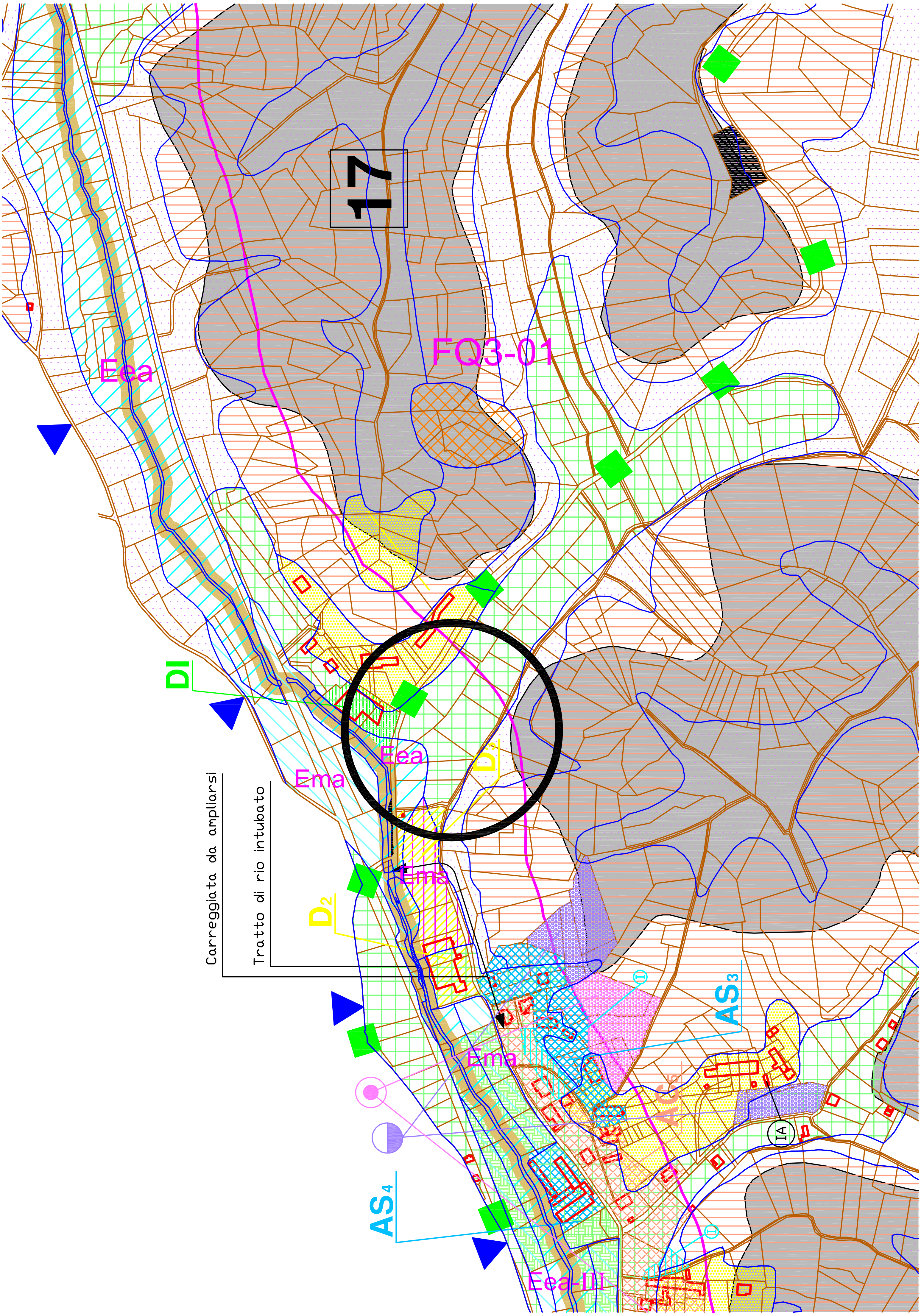


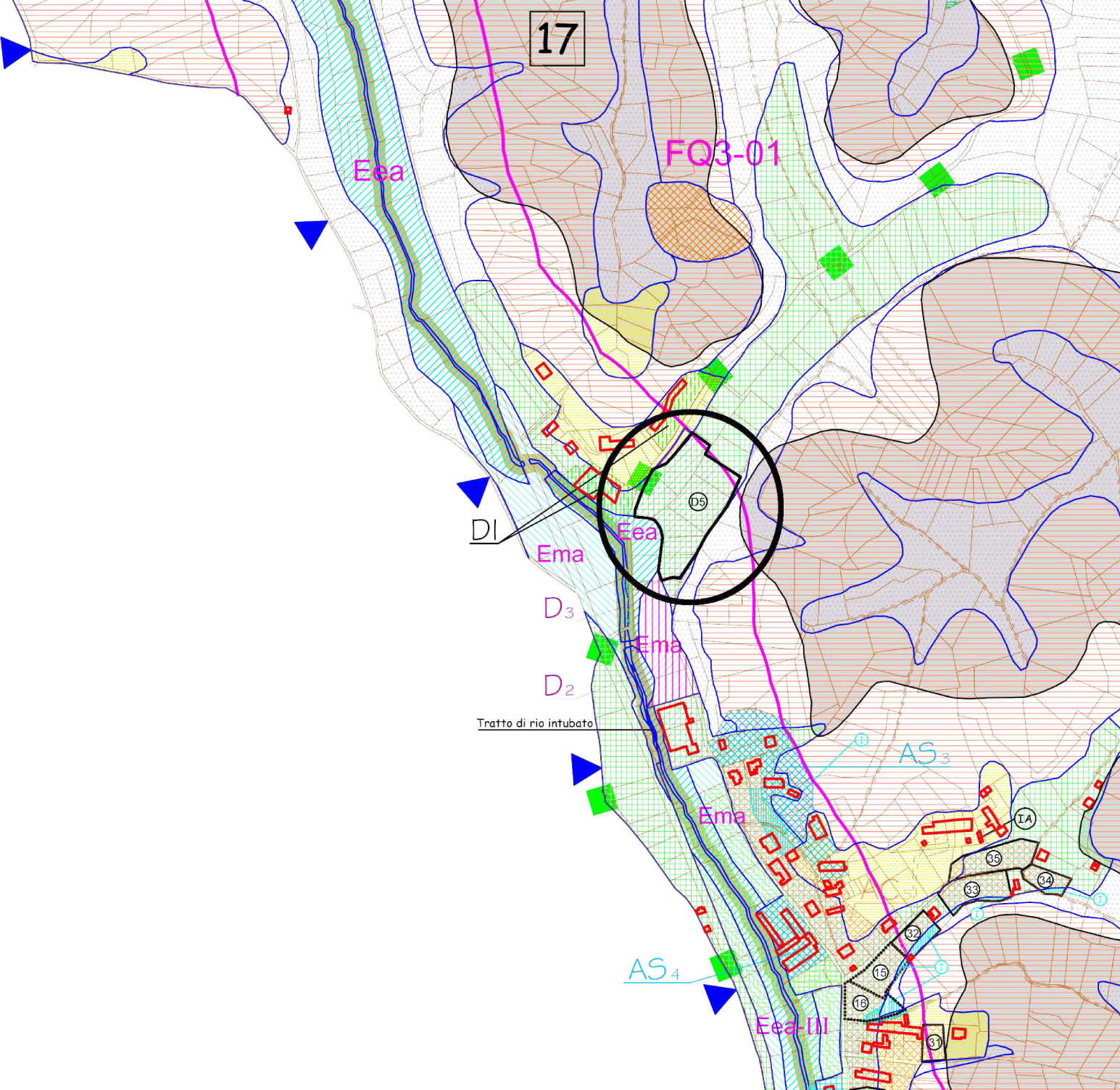
FQ3-19
4
5
FQ3-18
Depuratore
Area cimiteriale
Passaggio pedonale
FA5-17
Eea
FA1-
ASF
IA
DRA


Depuratore
Area a servizio di infrastrutture lineari (deposito inerti)
100 mt.
200 mt.
200 mt.
200 mt.
200 mt.
Area cimiteriale
50 mt.
50 mt.
200 mt.
Passaggio pedonale
DR4
D4
FA5-17
DRA
ASF5
DI
42
DRA
ASF3
ASF1
FA1
ASF2
ACS
8
ACS

AREA PRODUTTIVA DI NUOVO IMPIANTO

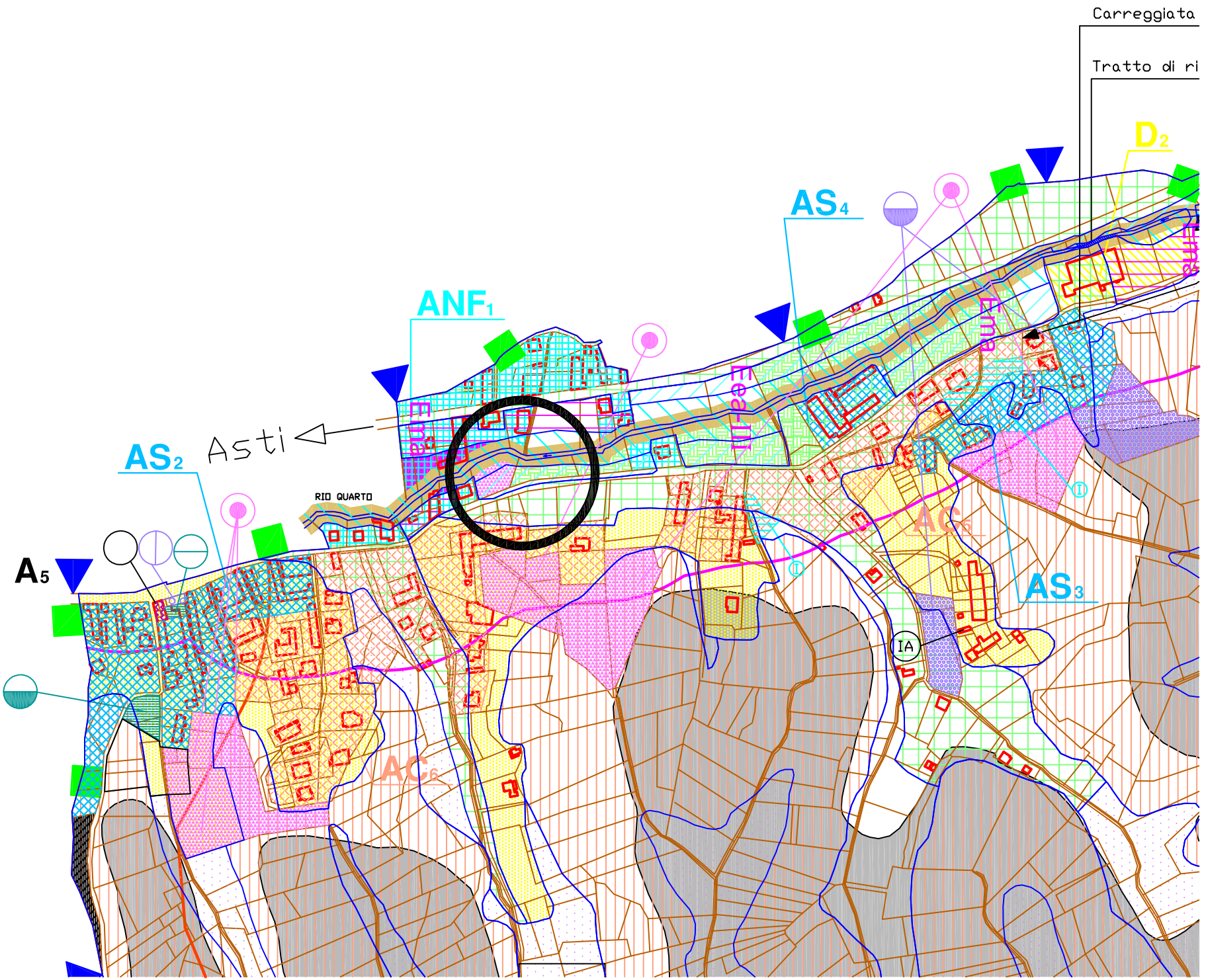
LOTTO D5

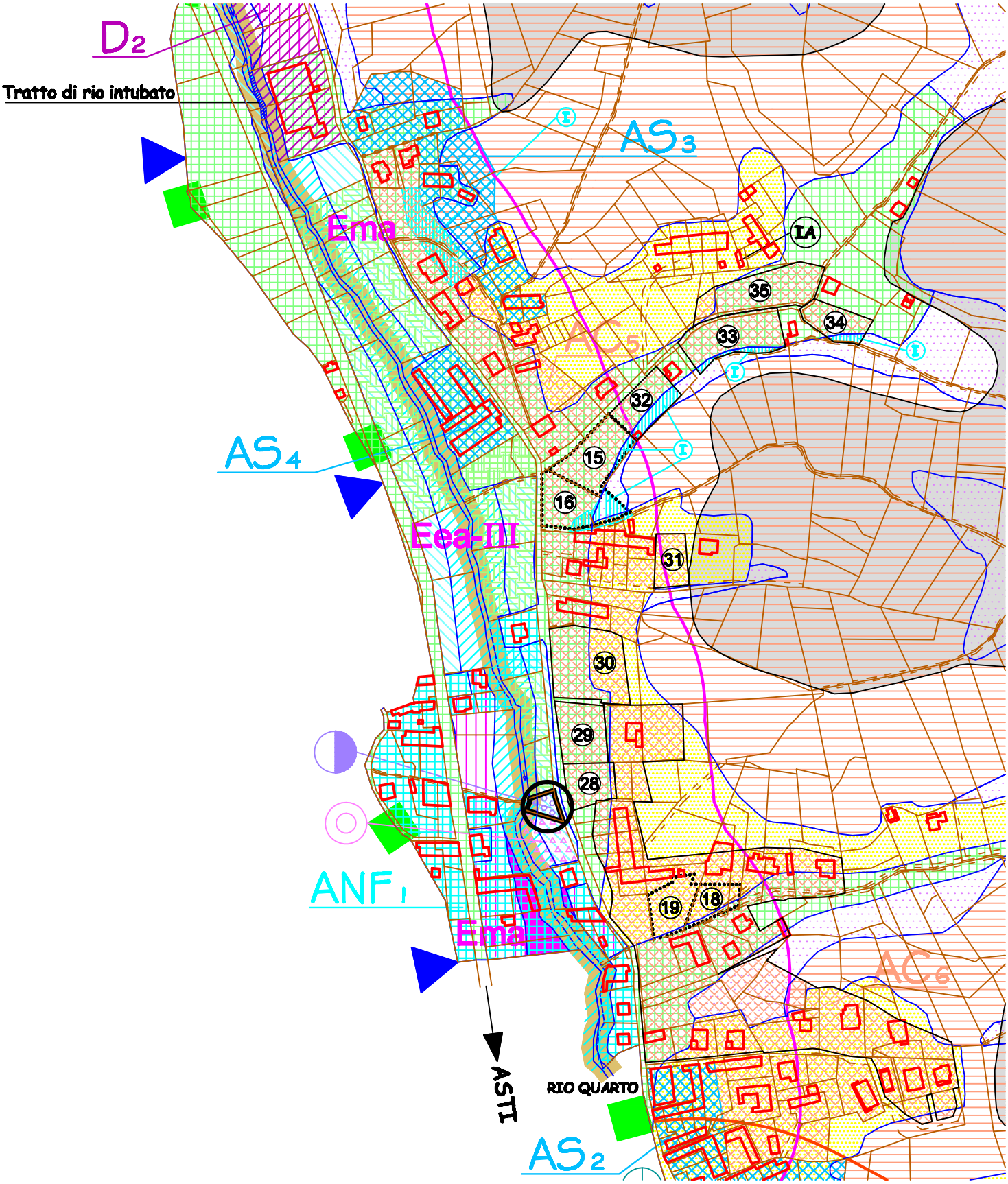

17
FQ3-01
Eea
DI
Eea
Ema
D1
Carreggiata da ampliarsi
Tratto di rio intubato
Ema
D2
AS3
Ema
IA
AS4
Eea-III


17
FQ3-01
Eea
D5
DI
Eea
Ema
D3
Ema
D2
Tratto di rio intubato
AS3
Ema
IA
35
34
33
32
15
16
31
AS4
Eea-III

AREA STANDARD URBANISTICO

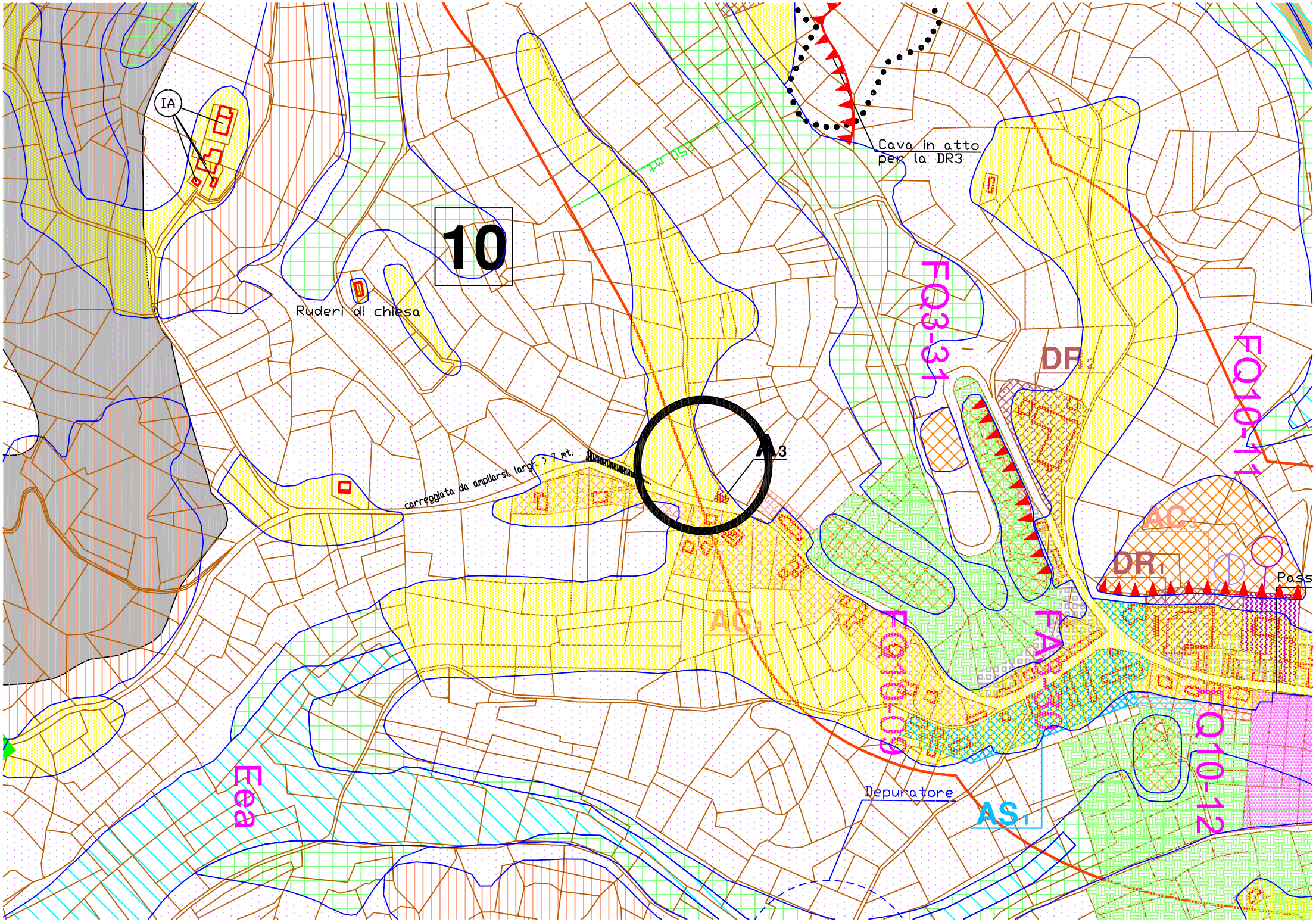
PARCHEGGIO P15

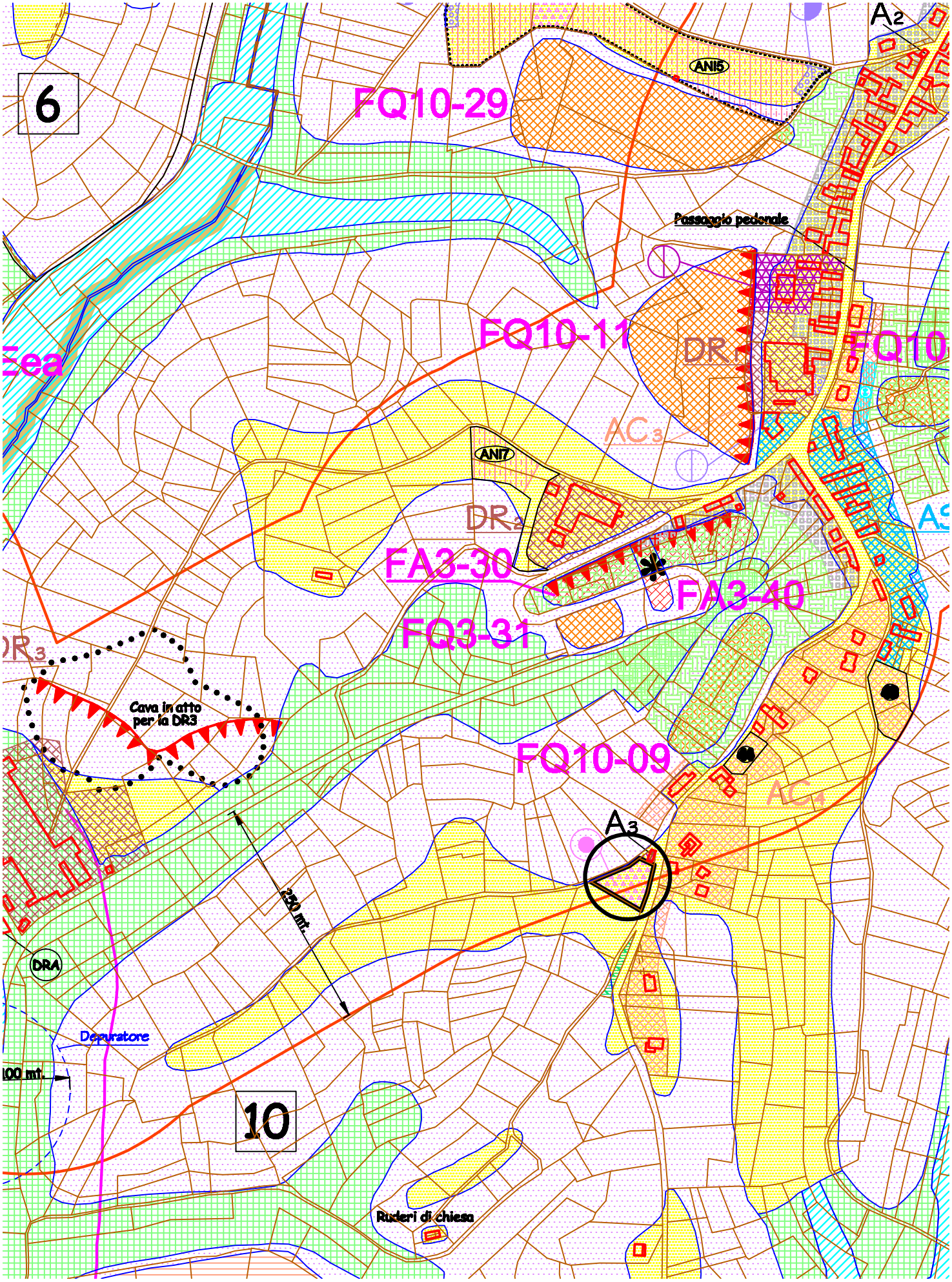

Carreggiata
Tratto di ri
D2
AS4
ANF1
AS2
Asti
RIO QUARTO
A5
AC6
AS3
IA


D2
Tratto di rio intubato
AS3
Ema
AC5
IA
35
34
33
32
AS4
15
16
Eea-III
31
30
29
28
ANF1
Ema
19
18
AC6
ASTI
RIO QUARTO
AS2

AREA STANDARD URBANISTICO

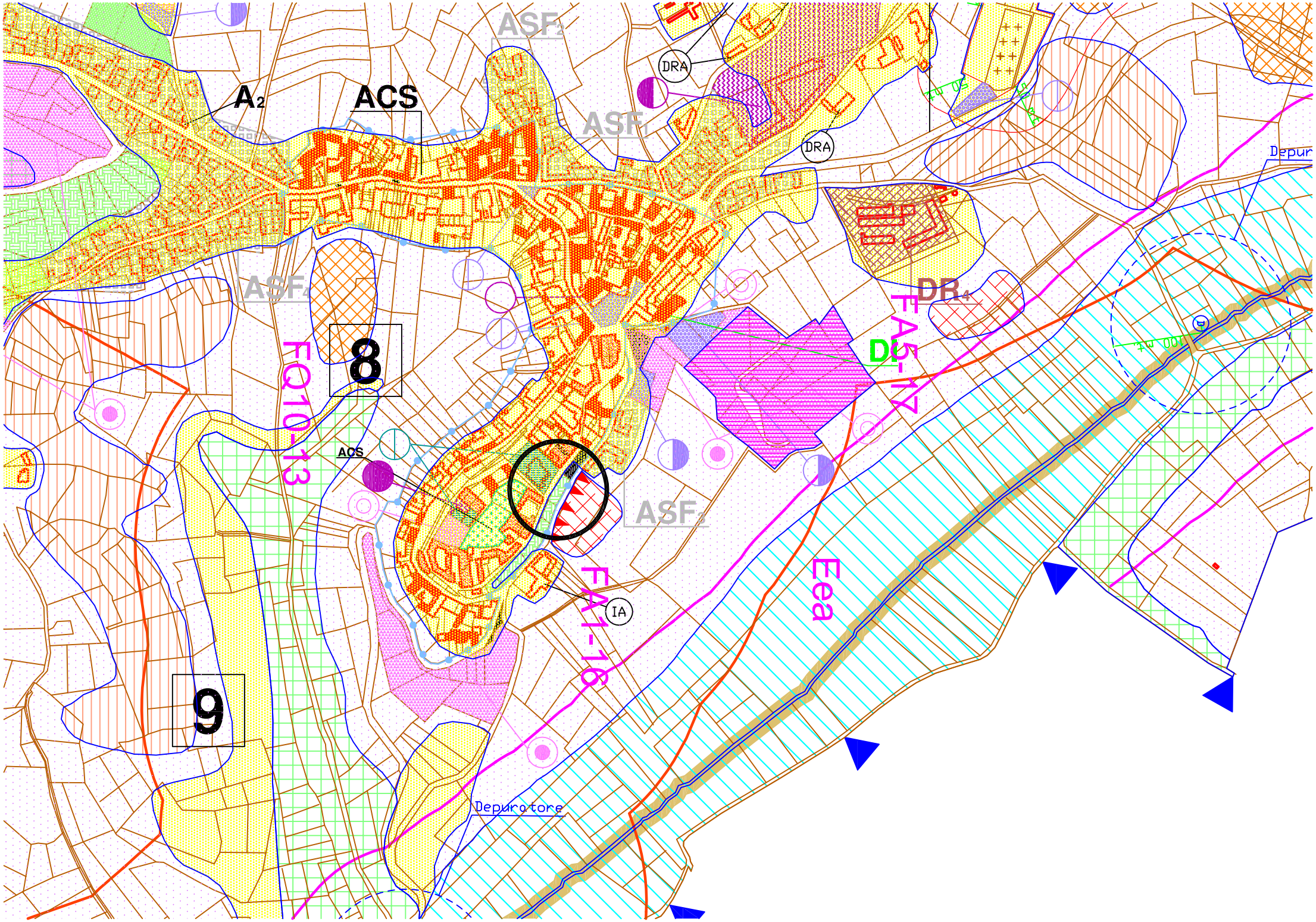
VERDE ARREDO URBANO VGS 11

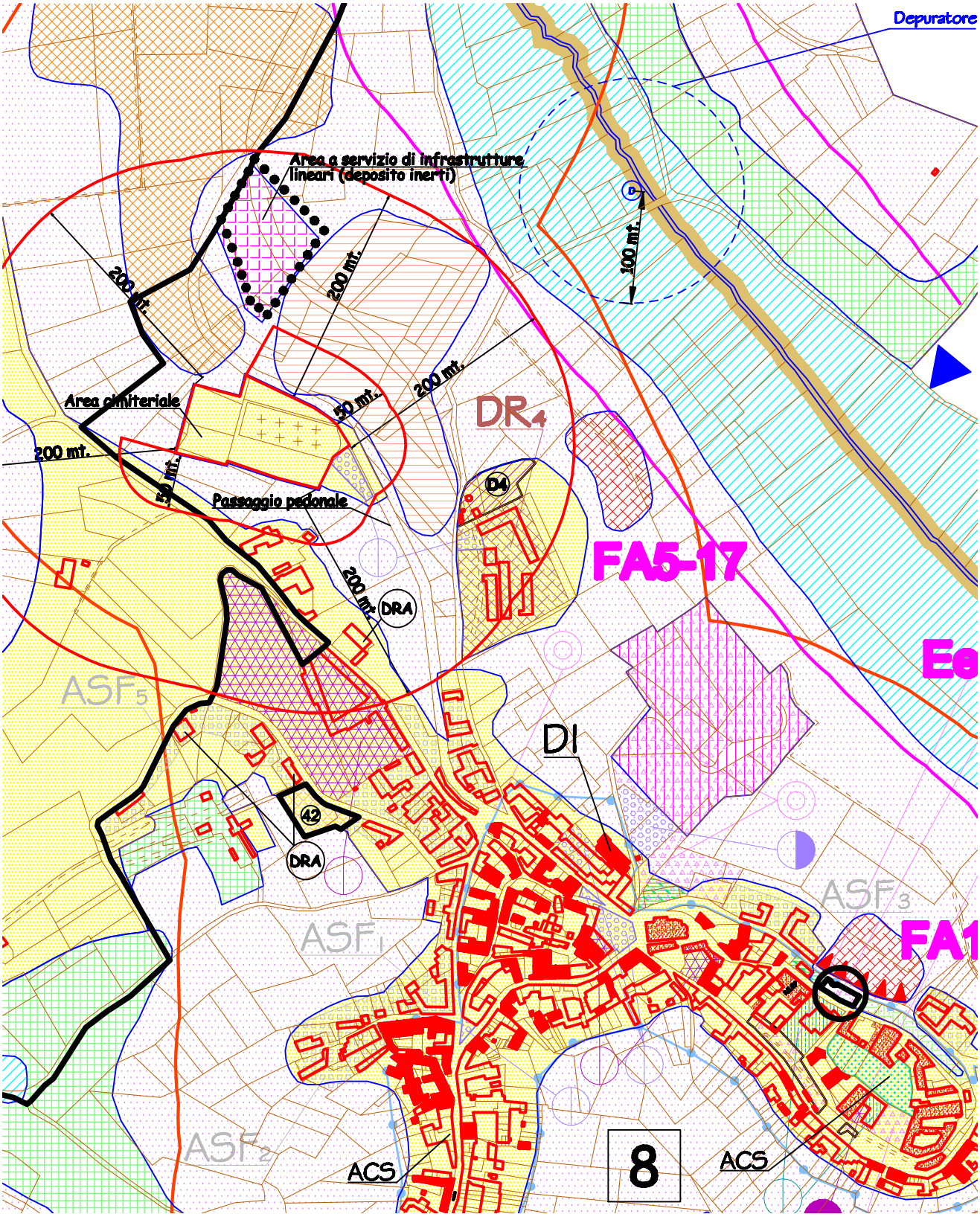

10
IA
Ruderi di chiesa
Cava in atto per la DR3
FQ3-31
FQ10-11
DR4
AC3
DR1
Pass
AC1
FQ10-09
FAC1-2
FQ10-12
Depuratore
AS1
Fea
carreggiata da ampliarsi, largh. > 7 mt.


6
FQ10-29
ANI5
A2
Passaggio pedonale
FQ10-11
DR1
FQ10
ea
AC3
ANI7
DR2
FA3-30
FA3-40
FQ3-31
DR3
Cava in atto per la DR3
FQ10-09
AC1
A3
250 mt.
DRA
Depuratore
00 mt.
10
Ruderi di chiesa

AREA STANDARD URBANISTICO

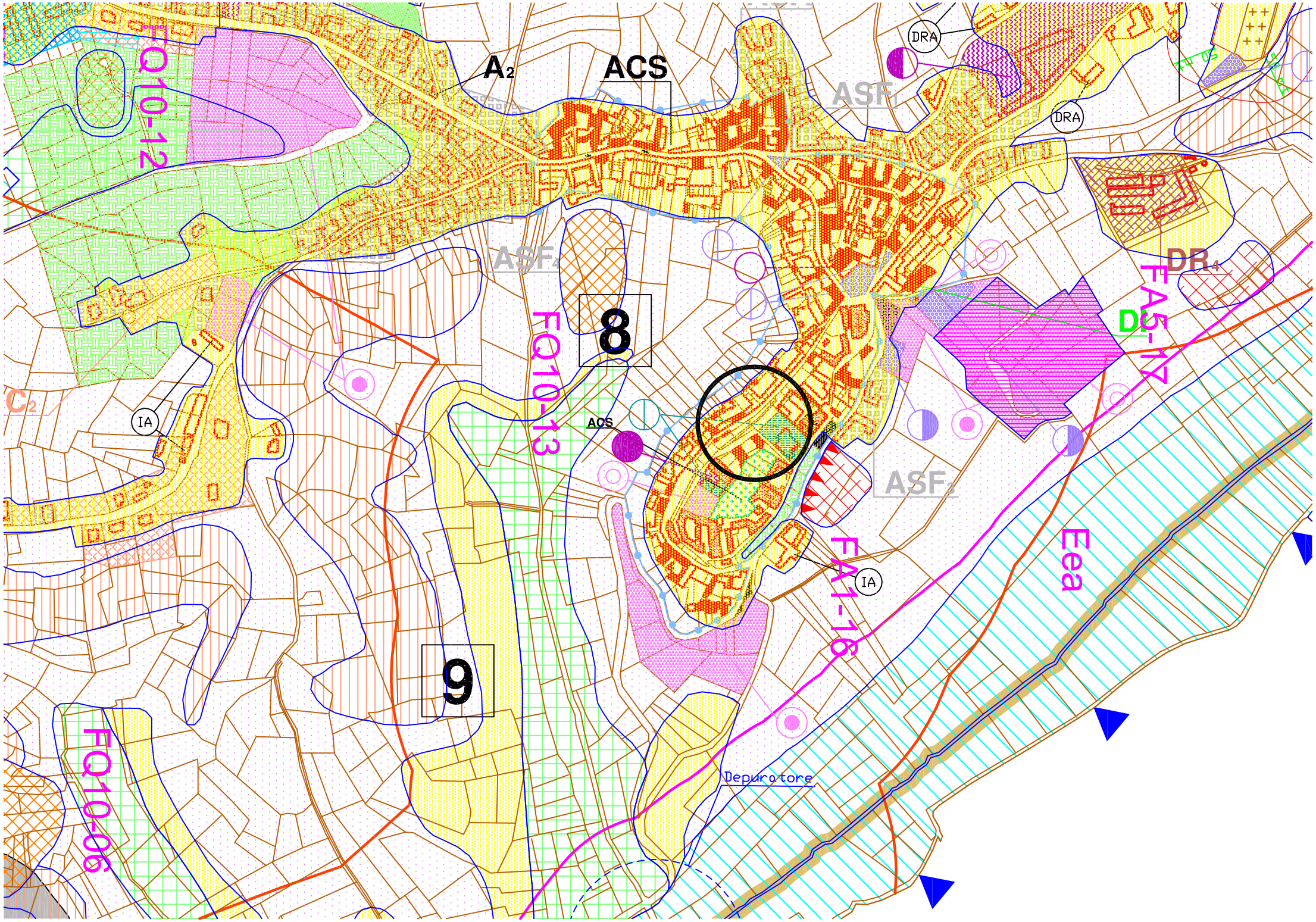
VERDE ARREDO URBANO VGS 10

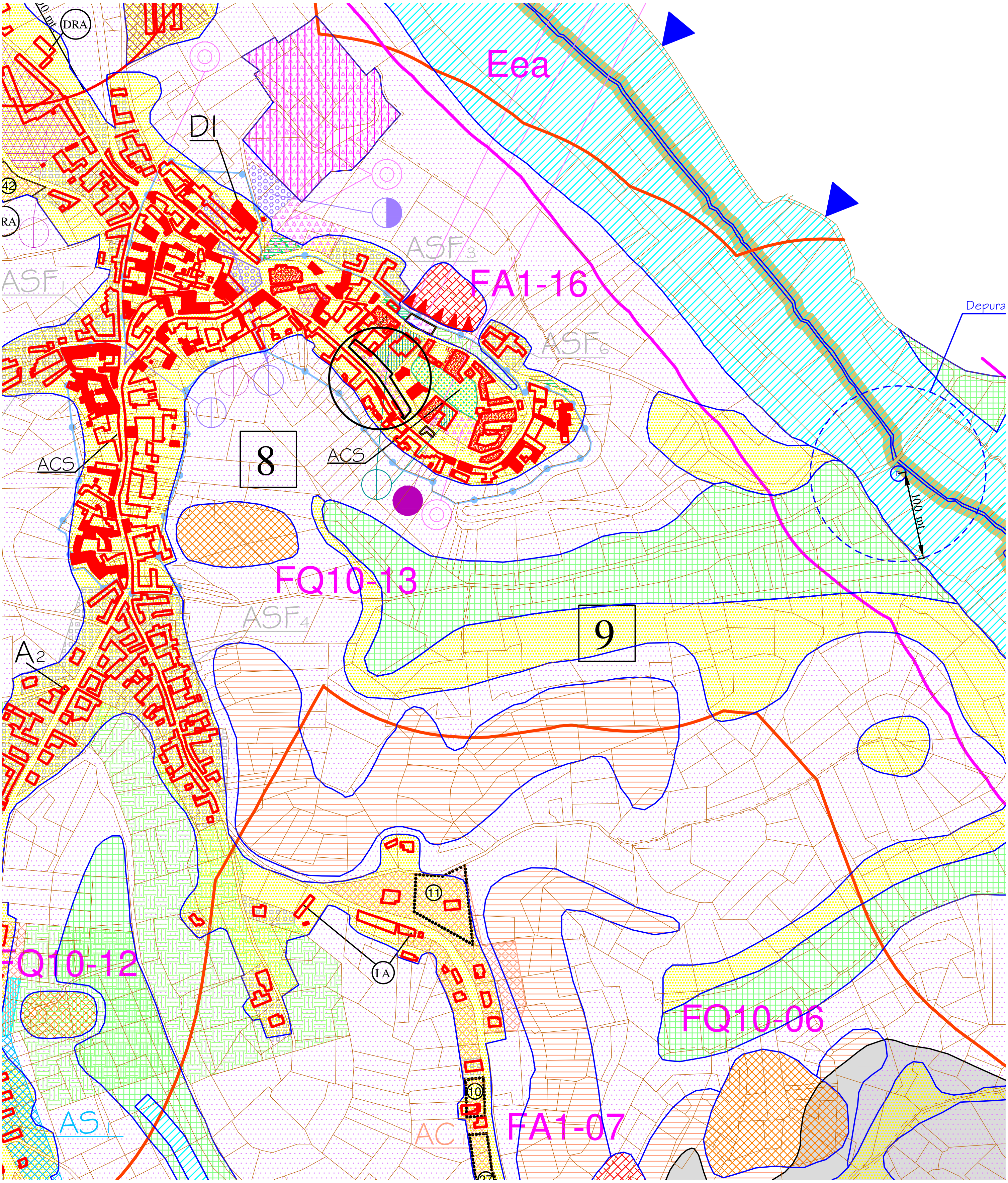

ASF2
A2
ACS
ASF1
DRA
DRA
Depur
ASF4
8
DB4
FA5-17
FQ10-13
ACS
ASF3
FA1-16
IA
Fea
9
Depuratore


Depuratore
Area a servizio di infrastrutture lineari (deposito inerti)
200 mt.
100 mt.
Area cimiteriale
50 mt.
Passaggio pedonale
DR4
D4
FA5-17
DRA
ASF5
DI
42
ASF1
ASF3
FA1
ASF2
ACS
8
ACS

AREA STANDARD URBANISTICO

VERDE ARREDO URBANO VGS 9

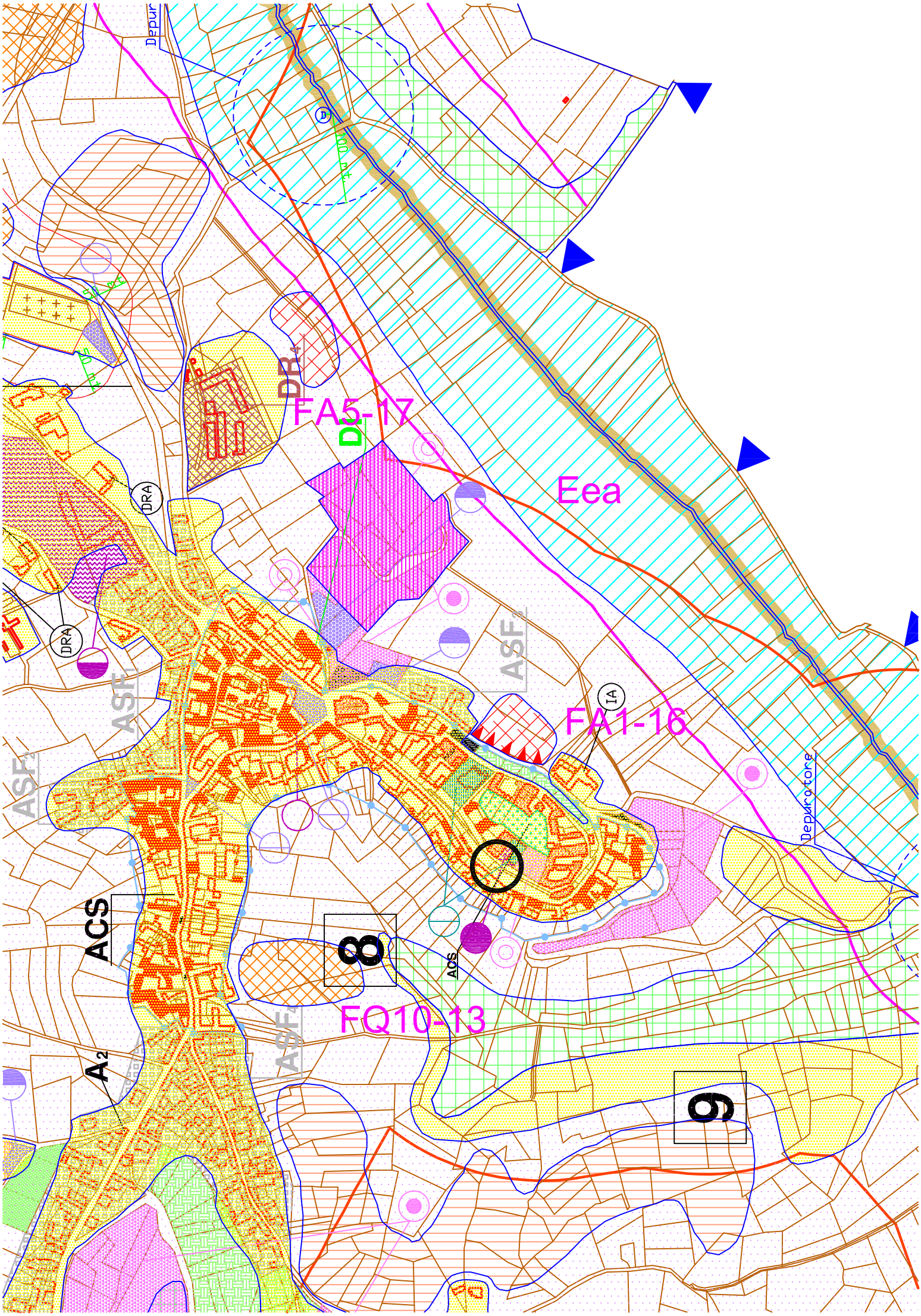

A2
ACS
ASF1
DRA
DRA
ASF4
8
FQ10-13
DR4
FA5-17
C2
IA
ACS
ASF3
FA1-16
IA
Eea
9
FQ10-06
Depuratore



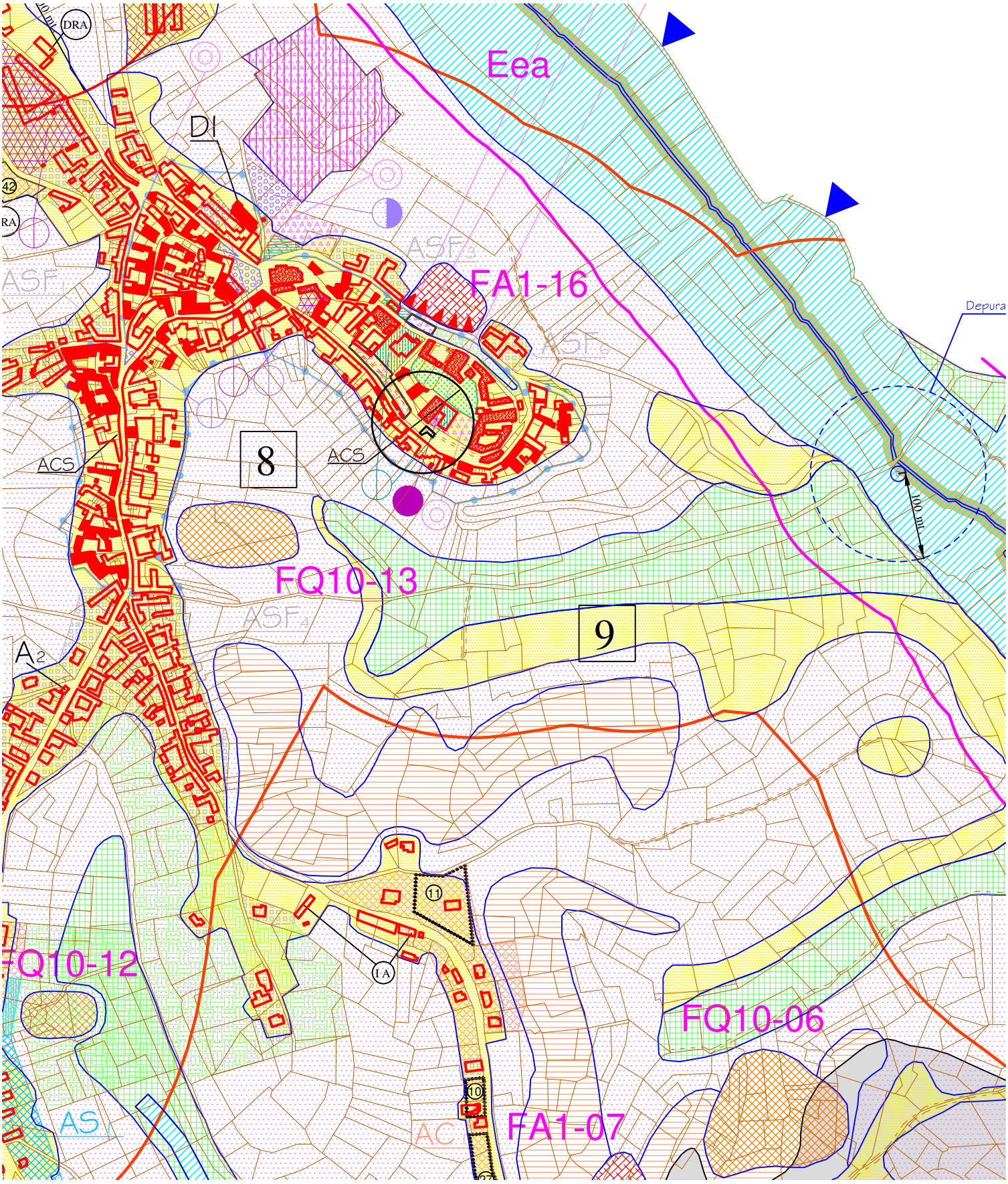
DRA
Eea
DI
ASF3
FA1-16
ASF1
ASF6
Depura
ACS
ACS
8
FQ10-13
ASF4
9
A2
11
1A
FQ10-12
FQ10-06
10
AS1
AC
FA1-07
100 mt.

AREA STANDARD URBANISTICO

VERDE ARREDO URBANO VGS 8



FA5-17
Eea
FA1-16
FQ10-13
8
9
ACS
A2
ASF1
ASF2
ASF3
ASF4
DRA
IA
D
Depuratore


Eea
DRA
DI
42
RA
ASF1
ASF3
FA1-16
ASF2
Depura
100 ml
8
ACS
ACS
FQ10-13
ASF4
9
A2
11
1A
FQ10-12
FQ10-06
10
AS1
AC1
FA1-07