

PARTE SECONDA: ASPETTI AMBIENTALI DEL RAPPORTO PRELIMINARE

1. IL QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

1.1 Le norme comunitarie e dello Stato

In data 27/06/2001 la direttiva europea 2001/42/CE “*La valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull’ambiente*” ha introdotto nel diritto comunitario la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), demandando agli Stati membri il compito di trasferirla nella propria normativa.

Lo Stato italiano, dopo aver subito diversi procedimenti di infrazione ed essere stato sanzionato, ha provveduto mediante il D. Lgs 152 del 03/04/2006 “*Norme in materia ambientale*” che è entrato in vigore, per ciò che riguarda la VAS, disciplinata nel titolo II, il 31/07/2007.

Successivamente il D. Lgs 4 del 16/01/2008 “*Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del D Lgs 152/06*” entrato in vigore il 13/02/2008, tra il resto, ha sostituito tutta la parte II del D. Lgs 152/06.

Il nuovo testo, che peraltro appare più aderente alla direttiva comunitaria rispetto al D. Lgs 152/06, nel disciplinare contenuti e procedimento della VAS stabilisce un nuovo regime transitorio in attesa degli adeguamenti di ciascuna regione.

L’articolo 35 del D. Lgs 152/06, come riscritto dal D. Lgs 4/08, dispone infatti che, in attesa delle leggi regionali, per le quali si assegnano 12 mesi, trovano applicazione le norme regionali al momento vigenti ed ancora, che trascorso il termine fissato per l’adeguamento, continueranno a valere le norme regionali vigenti in quanto compatibili; diversamente trovano diretta applicazione i disposti statali.

1.2 Le norme regionali

Nel caso della Regione Piemonte opera fin dal 1998 la L.R. 40 del 14/12/1998 “*Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e la procedura di valutazione*” che, anticipando per certi versi le previsioni europee, fissava già, mediante l’articolo 20, una propria disciplina di valutazione ambientale per piani e programmi.

È quindi evidente come, in attesa di adeguamento legislativo regionale, abbia trovato applicazione l’articolo 20 della L.R 40/’98.

Al fine tuttavia di raccordare meglio, la disciplina regionale richiamata con le norme statali e tenendo conto della difficoltà per la Regione di legiferare entro i termini assegnati, l'Assessorato competente aveva predisposto un atto di indirizzo formalizzato mediante la delibera di giunta regionale nr. 12-8931 del 9.6.08, pubblicata sul supplemento ordinario nr. 1 al BUR nr. 24 del 12.06.08; nell'allegato II della D.G.R. richiamata venivano forniti gli indirizzi specifici per la pianificazione urbanistica.

Recentemente in occasione di un'importante azione di revisione della Legislazione Urbanistica Regionale (L.R. 56/77 e s.m.i.), avvenuta con la L.R. 3/2013 prima e la L.R. 17/2013 successivamente ed ancora con la D.G.R. n. 25-2977 del 29/02/2016 (di revoca della D.G.R. 2008), si sono definiti ulteriormente i procedimenti e gli adempimenti in materia di V.A.S. e come questi ultimi si raccordino proceduralmente con l'iter urbanistico vero e proprio.

Come è già stato illustrato nella Premessa della Parte Prima, per la Variante Parziale in oggetto occorre procedere alla verifica preventiva di assoggettabilità alla valutazione ambientale. La variante, infatti, come nella maggior parte degli interventi di pianificazione urbanistica non ricade tra i casi di esclusione dal procedimento di V.A.S. previsti al c. 9, art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i.

1.3 Il procedimento della verifica preventiva

L'Amministrazione comunale in sede di formazione del progetto preliminare di variante, facendo riferimento ai criteri individuati dall'allegato I del D. Lgs. n. 4/2008 correttivo del D. Lgs. 152/2006, predispone una relazione tecnica, indispensabile per l'adozione della Variante Parziale, contenente le informazioni ed i dati necessari all'accertamento della probabilità di effetti significativi sull'ambiente conseguenti all'attuazione della variante di piano. Tale elaborato (Rapporto Preliminare), unito al progetto di variante, è inviato alla Provincia e agli altri soggetti competenti in materia ambientale ritenuti opportuni (escluso l'Organo Tecnico Regionale) che, nei tempi previsti per legge, trasmettono il loro parere ambientale.

L'Amministrazione comunale sulla base dei pareri pervenuti decide, nel termine massimo di novanta giorni, circa la necessità di sottoporre a Valutazione Ambientale la variante.

In caso di esclusione dalla Valutazione Ambientale, l'Amministrazione Comunale tiene conto, in fase di elaborazione del progetto definitivo di variante, delle eventuali indicazioni e/o condizioni stabilite.

Nel caso di esclusione dal processo valutativo, è necessario che il provvedimento di approvazione definitiva della variante di piano dia atto della determinazione di esclusione dalla Valutazione Ambientale.

2. LE INFORMAZIONI UTILI PER LA FASE DI VERIFICA

2.1 Riferimento normativo

Le informazioni utili per la fase di verifica di assoggettabilità alla valutazione della variante in oggetto sono quelle desumibili dall'allegato I del D. Lgs. 04/08 correttivo del D. Lgs. 152/06 e s.m.i.

2.2 Generalità

Come già anticipato al punto uno precedente ed ancora nella Parte Prima del presente documento, alla quale si rimanda per le descrizioni degli oggetti di variante concernenti gli aspetti di carattere urbanistico, geologico ed acustica; dati gli interventi che si intendono apportare con la presente variante parziale, la tipologia delle modifiche introdotte nonché l'iter di modifica al P.R.G. seguito si determina l'obbligatorietà dell'attivazione del procedimento di V.A.S. con lo svolgimento della fase preliminare di Verifica di Assoggettabilità al fine di appurare l'insorgenza di potenziali ricadute ambientali. A seguito della fase di verifica, ormai obbligatoria per la quasi totalità dei procedimenti urbanistici di formazione e variante dei piani regolatori (sono previsti limitati casi di esclusione, connessi principalmente con adeguamenti a norme e piani sovraordinati), l'Organo Tecnico Comunale sarà in grado di stabilire se gli approfondimenti e le analisi di carattere ambientale svolte sono sufficienti e dunque poter escludere la variante della procedura di Valutazione o se invece ricorra il caso di proseguire l'iter di V.A.S. con ulteriori analisi in sede di Rapporto Ambientale. Qualora si verifichi il caso di esclusione occorrerà prevedere le eventuali correzioni, integrazioni, modifiche al progetto definitivo di variante al fine di recepire le prescrizioni formulate dall'O.T. Comunale nel Provvedimento di Verifica. Tali prescrizioni sono desunte dai pareri che i soggetti con competenze in materia ambientale hanno fornito nella fase di consultazione secondo le specifiche competenze settoriali.

Nel prosieguo si provvede dunque ad esaminare i singoli interventi valutandoli secondo criteri di carattere paesistico – ambientale fornendo in tal modo informazioni utili per tali analisi ed indispensabili per pervenire ad un giudizio globale sulla variante. Come già effettuato nella parte prima è possibile descrivere gli argomenti raccogliendoli per tipologia di modifica e dunque permettere una maggiore sintesi utile a comprendere in modo maggiormente immediato il “peso” della variante.

Le modifiche introdotte vengono proposte nella seguente elencazione seguendo lo schema descrittivo ed i riferimenti dei capitoli di cui alla parte prima permettendo così una facilità di lettura tra le due parti del presente documento:


- 1) Risagomatura dell'Area terziaria di nuovo impianto 2/T2.1sr (ad uso sportivo-ricreativo per il gioco del Golf) e 2/T2.3ric (ad uso ricettivo);

- 2) Aggiornamenti documentazione di P.R.G.;
- 3) Stralcio totale o parziale della capacità edificatoria e/o della superficie territoriale in aree residenziali esistenti;
- 4) Stralcio superficiale e modifiche relative ad aree produttive;
- 5) Modifiche di carattere normativo.

2.3 Analisi delle modifiche previste

Dall'elenco precedentemente proposto, con il quale si intendono riassumere gli oggetti della variante parziale n. 20 del Comune di Narzole, si può immediatamente percepire che nell'iter seguito si possano ritrovare differenti tipologie di modifiche da apportare. I settori coinvolti risultano essere principalmente quello terziario, produttivo e residenziale.

1) Risagomatura dell'Area terziaria di nuovo impianto 2/T2.1sr (ad uso sportivo-ricreativo per il gioco del Golf) e 2/T2.3ric (ad uso ricettivo);

Proposta di variante	Oggetto: Risagomatura dell'Area terziaria di nuovo impianto 2/T2.1sr (ad uso sportivo-ricreativo per il gioco del Golf) e 2/T2.3ric (ad uso ricettivo) (estratto 1)
	
<p>Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale</p> <p>Localizzazione: est del territorio comunale – tra località Bricco dei Neri e Cascina Emilio</p> <p>Identificativi catastali: Fg. 10 e 11 mapp. vari</p> <p>Destinazione vigente: 2/T2 aree per insediamenti terziari di nuovo impianto, distinta in sottozona 2/T2.1sr, area sportivo-ricreativa, e sottozona 2/T2.3ric, area ricettiva area agricola produttiva E</p> <p>Destinazione in variante: 2/T2 aree per insediamenti terziari di nuovo impianto, distinta in sottozona 2/T2.1sr, area sportivo-ricreativa, e sottozona 2/T2.3ric, area ricettiva area agricola produttiva E</p> <p>Tipologia opere realizzabili in variante: attività connesse alla destinazione terziaria con funzioni sportivo-ricreative a verde attrezzato per il gioco del Golf (2/T2.1sr) e funzioni ricettive (2/T2.3ric). (Sup. Territoriale + 35.863 mq, parametri edilizi ed urbanistici invariati)</p> <p>Classificazione geologica: Classe IIIa2, Classe II, Classe III</p> <p>Classificazione acustica: Classe III</p> <p>Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico:</p> <ul style="list-style-type: none">- <i>Buffer zone</i> dei siti inseriti nella lista del Patrimonio Mondiale UNESCO - I Paesaggi vitivinicoli del Piemonte Langhe-Roero e Monferrato, su tutta l'area- Aree tutelate D Lgs 42/2004, art. 142 lettera c – Fasce di 150 m (rio Pianderle), su parte dell'area- Aree tutelate ai sensi del D. Lgs. 42/2004, articolo 142, lettera g – I territori coperti da foreste e da boschi – categoria: Cerrete, su parte dell'area- Vincolo idrogeologico	

All'interno della tabella precedente si descrive un intervento relativo ripermimetrozazione dell'area identificata come "Aree per insediamenti terziari di nuovo impianto 2/T2", che risulta suddivisa in 2 diverse sottozzone. La prima Sottozona, identificata con la sigla 2/T2.1sr, è destinata ad area sportivo-ricreativa all'interno della quale sono ammesse attività sportive private, in particolare alla pratica del gioco del golf. La seconda Sottozona, identificata con la sigla 2/T2.3ric, è destinata ad area ricettiva all'interno della quale sono ammesse destinazioni d'uso turistico-ricettive quali strutture alberghiere ed extralberghiere (compresa la somministrazione di bevande all'interno delle stesse), attività di somministrazione alimenti e bevande, attività sportive private ed attività di spettacolo ed intrattenimento private.

L'area oggetto ripermimetrozazione è localizzata in prossimità del confine con il Comune di Novello e fa parte di una più vasta area, ubicata in parte nel Comune di Narzole ed in parte del Comune di Novello, destinata allo sviluppo di un Campo da Golf.

Le ragioni della presente variante, che prevede la ripermimetrozazione con aumento della Superficie Territoriale dell'area 2/T2, sono legate all'opportunità di trasformare il campo da golf a 9 buche, a cavallo tra i due comuni, attualmente chiuso, in un campo da golf a 18 buche grazie all'iniziativa di nuovi proprietari privati.

L'iniziativa permetterà di arricchire l'offerta territoriale di servizi di qualità, incentrati sullo sport e l'intrattenimento, con positive ricadute sull'attrattività turistica del territorio comunale e sovracomunale.

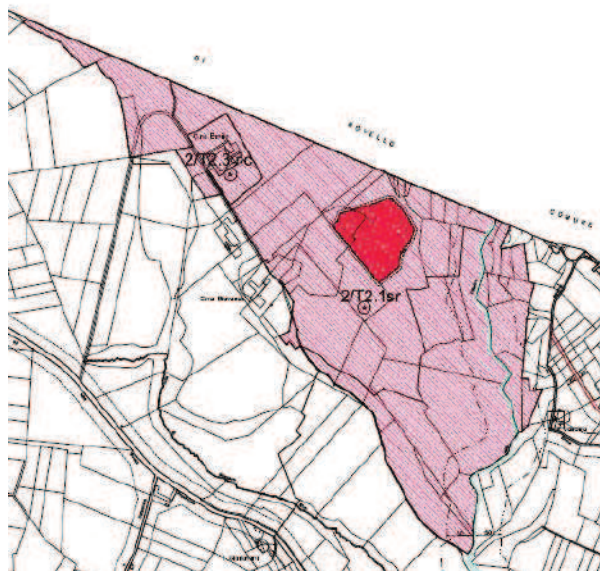
Dal punto di vista urbanistico, l'intervento appena descritto, comporta un ampliamento della Superficie Territoriale dell'area 2/T2 pari a mq.35.863, di cui + mq. 15.989 per la sottozona 2/T2.1sr e + mq. 19.874 per la sottozona 2/T2.3ric.

Come dettagliato nella Parte Prima della presente relazione, il PRGC, dopo la Variante, manterrà una quantità residua di mq.24.440 utilizzabile per future esigenze di settore.

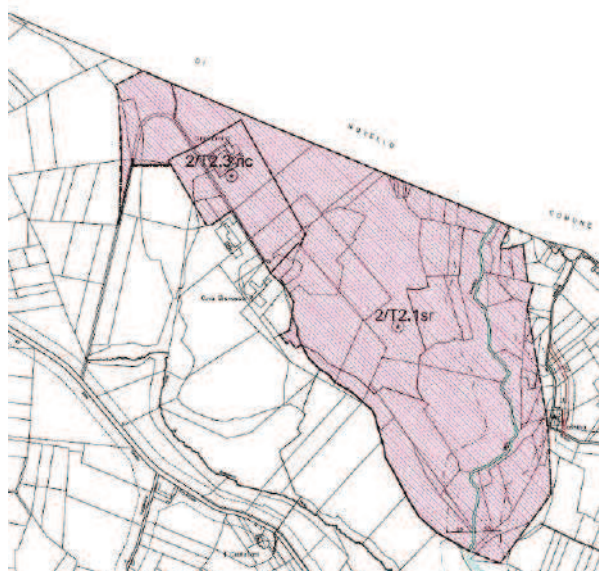
I parametri edilizi ed urbanistici rimarranno invariati così come le quantità e la destinazione d'uso. Nello specifico per la sottozona 2/T2.1.sr rimane ammessa, come da PRGC vigente, la sola pratica del gioco del golf, non sono ammesse nuove costruzioni ad eccezione delle strutture accessorie ad uso ricovero, magazzino, locali di servizio per gli addetti nel limite massimo di 500 mq. di S.U.L.; mentre nella sottozona 2/T2.3ric ricettivo rimane ammesso, come dal PRGC vigente, il recupero degli immobili esistenti con ampliamento e completamento della S.U.L non superiore a mq 200 e a realizzazione di una struttura accessoria per locali tecnici non superiore a mq 70 di S.U.L.

Dal punto di vista paesaggistico-ambientale le ricadute dell'intervento sono coerenti con il PPR, come meglio evidenziato nella specifica verifica di coerenza, e non generano ricadute negative sulle componenti paesaggistiche anche in considerazione del fatto che eventuale trasformazione di aree boscate vincolate in aree verdi per il gioco del golf verranno sottoposte a preventiva Autorizzazione Paesaggistica.













ESTRATTO PRG
VIGENTE



VARIATO



Aree 2/T2.1sr e 2/T2.3ric

MATRICE IMPATTI:		
Componente ambientale	Tipo impatto	Misure mitigazione compensazione
Aria		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Acqua		NON NECESSARIE non si determinano impatti significativi / risulta sufficiente il rispetto delle disposizioni di PRGC vigente per sottozona 2/T2.ric
Suolo		NON NECESSARIE non si determinano impatti significativi / risulta sufficiente il rispetto delle disposizioni di PRGC vigente per sottozona 2/T2.ric
Flora, fauna, ecosistemi		NON NECESSARIE non si determinano impatti significativi
Rumore		NON NECESSARIE non si determinano impatti significativi data la tipologia di previsione e la compatibilità con le aree limitrofe
Paesaggio		NON NECESSARIE non si determinano impatti significativi / è sufficiente la prevista Autorizzazione Paesaggistica
Patrimonio Culturale		NON NECESSARIE non si determinano impatti
Popolazione		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute / sono previste ricadute positive
Traffico veicolare		NON NECESSARIE non si determinano impatti significativi
Rifiuti		NON NECESSARIE non si determinano impatti significativi
Energia		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Elettromagnetismo		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Clima		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute

 impatto nullo o scarsamente rilevante
 impatto medio
 impatto elevato

FOTO




Vista 2T/2.3ric da loc. Saccati



Vista 2T/2.3sr da SP3

2) Aggiornamenti documentazione di P.R.G.

Proposta di variante	Oggetto: Traslazione previsione tracciato di una porzione della strada comunale in Loc. Bricco dei Neri (estratto 1)
	
Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale <u>Localizzazione:</u> est del territorio comunale – località Bricco dei Neri <u>Identificativi catastali:</u> Fg. 11 mapp. vari <u>Destinazione vigente:</u> area agricola produttiva E con previsione strada comunale <u>Destinazione in variante:</u> area agricola produttiva E con previsione strada comunale <u>Tipologia opere realizzabili in variante:</u> strada comunale <u>Classificazione geologica:</u> Classe IIIa2 <u>Classificazione acustica:</u> Classe III <u>Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico:</u> - <i>Buffer zone</i> dei siti inseriti nella lista del Patrimonio Mondiale UNESCO - I Paesaggi vitivinicoli del Piemonte Langhe-Roero e Monferrato - Aree tutelate D Lgs 42/2004, art. 142 lettera c – Fasce di 150 m (rio Pianderle) - Vincolo idrogeologico	

Proposta di variante

Oggetto: stralcio sito soggetto a bonifica (estratto 1)



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

Localizzazione: est del territorio comunale

Identificativi catastali: Fg. 10 mapp. 118(p), 119(p)

Destinazione vigente: sito soggetto a bonifica

Destinazione in variante: area per insediamenti terziari di nuovo impianto ad uso sportivo-ricreativo 2/T2.1sr

Tipologia opere realizzabili in variante: attività connesse alla destinazione terziaria ad uso sportivo-ricreativo

Classificazione geologica: Classe IIIa2

Classificazione acustica: Classe III

Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico: - Buffer zone dei siti inseriti nella lista del Patrimonio Mondiale UNESCO - I Paesaggi vitivinicoli del Piemonte Langhe-Roero e Monferrato

- Aree tutelate D Lgs 42/2004, art. 142 lettera c – Fasce di 150 m (rio Pianderle) e lettera g – coperti da foreste e boschi
- Vicolo idrogeologico

All'interno della prima tabella si descrive un intervento relativo alla traslazione previsione del tracciato di una porzione della strada comunale in località Bricco dei Neri.

L'area di intervento è ubicata in località denominata Bricco dei Neri, in prossimità del confine meridionale dell'area 2/T2.

Il tracciato viario, già incluso nelle previsioni del previgente PRGC, si rende necessario in sostituzione di una vecchia viabilità comunale oggetto di movimento franoso. Si specifica che il movimento franoso ha interessato anche una casa colonica per la quale il Piano vigente prevede la possibilità di demolizione e ricostruzione in altra sede per motivi geologico-tecnici. Con la variante qui presentata si intende semplicemente modificare una ristretta porzione della previsione viabilistica per ridurre lo sviluppo lineare ed i costi di realizzazione.

Nello specifico la porzione di tracciato oggetto di modifica si svilupperà su terreni di proprietà privata senza necessità di apposizione del vincolo preordinato all'esproprio in quanto la realizzazione della viabilità avverrà, a carico del proponente privato con successiva cessione al Comune, in sede di rilascio di Permesso a Costruire Convenzionato per l'intervento di demolizione e ricostruzione di immobile oggetto rilocalizzazione.

Dal punto di vista urbanistico, l'intervento appena descritto, non comporta modifiche alle superfici territoriali/fondiarie né ai parametri edilizi.

Come dettagliato nella Parte Prima della presente relazione, il PRGC, dopo la Variante, consentirà di realizzare un tracciato viario più breve.

A livello normativo occorre introdurre una prescrizione puntuale che disciplinerà l'acquisizione, realizzazione e successiva cessione al Comune della nuova viabilità.

Dal punto di vista paesaggistico-ambientale le ricadute dell'intervento di Variante sono coerenti con il PPR, come meglio evidenziato nella specifica verifica di coerenza, e non generano ricadute impatti sulle componenti paesaggistiche.

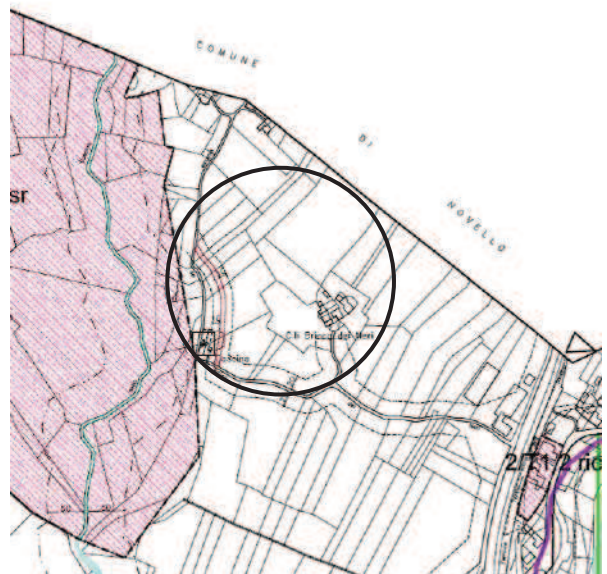
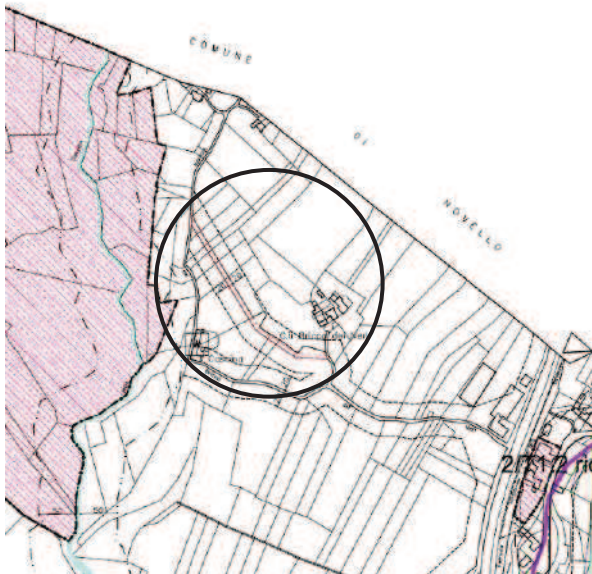
Data l'occasione di intervento sullo strumento urbanistico-vigente, in modo particolare sugli elaborati grafici facenti parte di quest'ultimo, si intende, poi, apportare un'ulteriore modifica derivante da aggiornamenti veri e propri di una indicazione riportata.

All'interno della seconda tabella, si intende illustrare una modifica che intende dare corso ad un aggiornamento relativo a quella che risulta attualmente essere l'individuazione sulle tavole di Piano di un'area soggetta a bonifica, posta a est del territorio comunale all'interno dell'area "per insediamenti terziari di nuovo impianto" a destinazione sportivo-ricreativa 2/T2.1sr. Il sito attualmente indicato come soggetto a bonifica sulle tavole di piano risulta ad oggi pienamente bonificato, come certificato dal documento emesso dalla Provincia di Cuneo allegato al presente elaborato, e ne viene dunque stralciata la previsione che risulta non più necessaria. Tale intervento si conforma come un

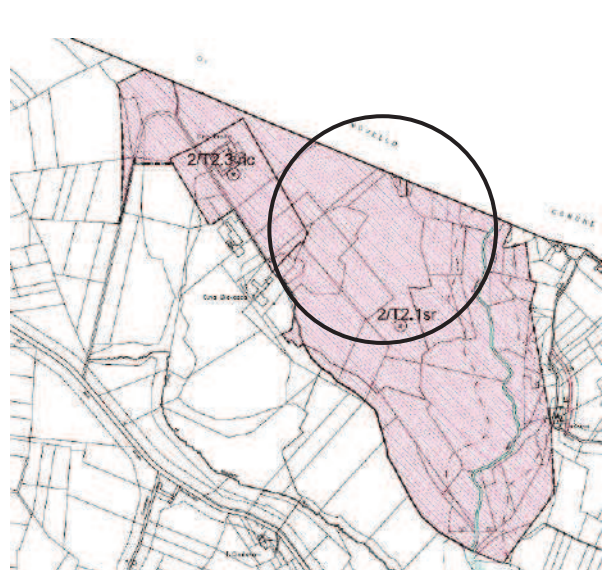
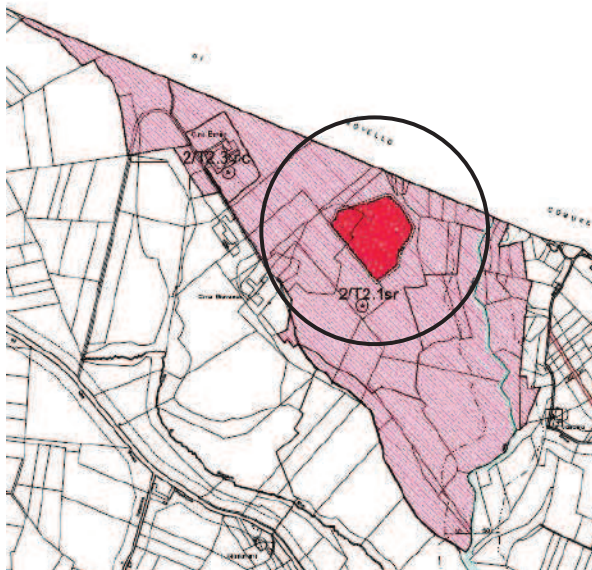
mero aggiornamento delle tavole di piano data l'attuale natura dell'area in oggetto che, come detto, risulta completamente bonificata come da certificazione ufficiale della Provincia di Cuneo. Risulta dunque chiaro come l'intervento descritto non comporti alcuna ricaduta dal punto di vista paesaggistico-ambientale.

ESTRATTO PRG
VIGENTE

VARIATO



Viabilità Loc. Bricco dei Neri



Sito soggetto a bonifica

MATRICE IMPATTI:		
Componente ambientale	Tipo impatto	Misure mitigazione compensazione
Aria		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Acqua		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Suolo		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Flora, fauna, ecosistemi		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Rumore		NON NECESSARIE data la tipologia di previsione e la compatibilità con le aree limitrofe
Paesaggio		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Patrimonio Culturale		NON NECESSARIE non si determinano impatti
Popolazione		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Traffico veicolare		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Rifiuti		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Energia		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Elettromagnetismo		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Clima		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute

 impatto nullo o scarsamente rilevante
  impatto medio
  impatto elevato

FOTO



Viste area agricola interessata dalla modifica del tracciato stradale in progetto

3) Stralcio totale o parziale della capacità edificatoria e/o della superficie territoriale in aree residenziali esistenti

Proposta di variante	Oggetto: stralcio parziale area residenziale 1/R4.10 (estratti 2 e 6)
	
<p>Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale</p> <p><u>Localizzazione:</u> concentrico, Strada Vicinale della Garavera e Via Gavotta <u>Identificativi catastali:</u> Fg. 24, mapp. 165(p) e 42 <u>Destinazione vigente:</u> aree di recente edificazione a capacità insediativa residua 1/R4.10 <u>Destinazione in variante:</u> area agricola di rispetto agli abitati E1 verde privato inedificabile <u>Tipologia opere realizzabili in variante:</u> attività connesse alla destinazione agricola di rispetto agli abitati e alla destinazione di verde privato <u>Classificazione geologica:</u> classe I <u>Classificazione acustica:</u> classe III – IV <u>Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico:</u> le aree non ricadono in ambito soggetto a vincolo paesaggistico-ambientale</p>	

Proposta di variante

Oggetto: stralcio lotto residenziali area 1/R3.3 (estratto 3)



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

Localizzazione: concentrico, Via Cavour

Identificativi catastali: Fg. 13, mapp. 247, 361

Destinazione vigente: area di recente edificazione a capacità insediativa esaurita 1/R3.3

Destinazione in variante: verde privato inedificabile

Tipologia opere realizzabili in variante: attività connesse alla destinazione di verde privato inedificabile

Classificazione geologica: classe I

Classificazione acustica: classe IV

Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico: l'area ricade in ambito soggetto a vincolo idrogeologico

Proposta di variante

Oggetto: stralcio lotto residenziale area 1/R6.6 (estratto 3)



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

Localizzazione: concentrico, Via Risorgimento

Identificativi catastali: Fg. 16, mapp. 210

Destinazione vigente: area residenziale di nuovo impianto 1/R6.6

Destinazione in variante: area agricola di rispetto agli abitati E1

Tipologia opere realizzabili in variante: attività connesse alla destinazione area agricola di rispetto agli abitati

Classificazione geologica: classe I

Classificazione acustica: classe III

Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico: l'area non ricade in ambito soggetto a vincolo paesaggistico-ambientale

Proposta di variante

Oggetto: stralcio totale area residenziale 1/R6.6 (estratto 3)



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

Localizzazione: concentrico, Via San Girolamo Emiliani

Identificativi catastali: Fg. 16, mapp. 60, 61, 215, 219, 221, 228

Destinazione vigente: area residenziale di nuovo impianto 1/R6.4

Destinazione in variante: area agricola di rispetto agli abitati E1

Tipologia opere realizzabili in variante: attività connesse alla destinazione area agricola di rispetto agli abitati

Classificazione geologica: classe I

Classificazione acustica: classe III

Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico: l'area non ricade in ambito soggetto a vincolo paesaggistico-ambientale

Proposta di variante

Oggetto: ripermimetrazione annucleamento rurale presso B.ta Taricchi (estratto 5)



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

Localizzazione: sud del territorio comunale, B.ta Taricchi

Identificativi catastali: Fg. 32, mapp. 536(p)

Destinazione vigente: annucleamento rurale AR

Destinazione in variante: area agricola produttiva E

Tipologia opere realizzabili in variante: attività connesse alla destinazione agricola

Classificazione geologica: classe I

Classificazione acustica: classe III

Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico: l'area non ricade in ambito soggetto a vincolo paesaggistico-ambientale

Come detto in precedenza, la presente variante parziale al P.R.G. vigente interessa in modo specifico anche il settore residenziale prevedendo alcuni interventi. L'Amministrazione Comunale, in tempi più o meno recenti, ha infatti raccolto e vagliato alcune segnalazioni e richieste formulate principalmente per soddisfare bisogni afferenti a tale ambito che prevedono soprattutto delle riduzioni della capacità edificatoria in specifici ambiti oggetto di segnalazione da parte delle proprietà. Tale ultimo aspetto è particolarmente importante poiché qualora si dovesse verificare una nuova richiesta previsionale, come di fatto già determinatosi con il presente procedimento, questa potrà trovare soddisfazione. Infatti, la possibilità di poter soddisfare le richieste di aree edificabili, che ovviamente determinano l'inserimento di una nuova capacità edificatoria all'interno del piano, può avvenire sostanzialmente con due modalità operative. La prima è quella di intraprendere una procedura di variante strutturale con la quale risulta ammissibile prevedere nuovi volumi quali incrementi alle previsioni di P.R.G. (ovviamente rispettando alcune disposizioni normative di carattere gerarchico sovraordinato che vanno a regolamentare le scelte sia di ubicazione che quantitative); la seconda tipologia è connessa all'utilizzo del procedimento semplificato delle cosiddette varianti parziali. Quest'ultima scelta però implica il rispetto di alcune specifiche regole atte a limitarne l'utilizzo. Tra queste, oltre ad alcune prescrizioni connesse alla possibilità di localizzazione (modificate recentemente con l'emanazione della L.R. 3/2013 e 17/2013), ve ne è una molto importante che ne preclude in modo determinante l'applicazione, ovvero l'impossibilità di incrementare la capacità insediativa residenziale. Ciò fa sì che non si possano prevedere volumi aggiuntivi, rispetto alle previsioni dello strumento urbanistico generale approvato, consentendo però la loro rilocalizzazione in altre zone del territorio comunale idonee.

Tutto quanto detto sino ad ora serve per introdurre le modifiche che verranno descritte in seguito. Sono infatti, come precisato precedentemente, pervenute all'Amministrazione Comunale alcune puntuali richieste di rinuncia all'edificabilità attribuita dal Piano su aree per le quali l'intera o parte della proprietà, avente proprie motivazioni e comunque in modo preponderante per motivi economici, non ritiene più utile mantenere in essere tali previsioni poiché non paiono esservi ad oggi le condizioni che avevano condotto alle scelte pianificatorie.

Proprio grazie a questa tipologia di rinunce, comportanti una contrazione della volumetria realizzabile, è possibile poter disporre di una capacità edificatoria da poter reimpiantare in ambito territoriale ove si riscontri esservi un'esigenza che risulta quindi direttamente legata ad un fabbisogno abitativo. Codesta possibilità fa sì che il P.R.G. non risulti essere uno strumento eccessivamente "statico" e pertanto incapace di adattarsi in tempi idonei al mutare dei fattori socio-economici che sono tra gli elementi principali su cui si basa uno strumento urbanistico efficiente. Per tali considerazioni la duttilità di piano, offerta da queste operazioni, ricerca il perseguimento di un indubbio interesse pubblico.

All'interno della prima tabella si descrive un intervento relativo al settore residenziale riguardante lo stralcio parziale dell'area 1/R4.10, facente parte dell'ambito delle "Aree di recente edificazione a capacità insediativa residua". Trattasi di un ampio ambito resi-

denziale che si individua a sud del concentrico, per il quale, con il presente procedimento si prevede lo stralcio di alcune porzioni di superficie territoriale a cui le rispettive proprietà intendono rinunciare come aree edificabili. I mappali interessati da tale stralcio sono due e sono posti in zone differenti posti all'interno del medesimo ambito residenziale. La prima porzione di area residenziale oggetto di stralcio ricade su parte del mappale n. 165 del Fg. 24 del Catasto, nei pressi della Strada Vicinale della Garavera. Viene stralciata e riconvertita alla destinazione "agricola di rispetto agli abitati" E1 una quantità superficiale fondiaria pari a mq. 994 (ST mq. 1.075) con conseguente recupero di una quantità di volumetria realizzabile per tale settore pari a mc. 795,2. La seconda porzione di area 1/R4.10 oggetto di stralcio si trova in una zona compresa tra Via Gavotta e Via Silvio Pellico ricadente sul mappale n. 42 del Fg. 24. Viene stralciata e riconvertita alla destinazione di "verde privato" inedificabile una quantità di superficie fondiaria pari a mq. 6.098 (= ST), che consente di rientrare in possesso di una volumetria assentita pari a mc. 4.878,4, utilizzabile per future esigenze di settore.

Nella seconda tabella si descrive un intervento che riguarda una modifica del tutto analoga a quelle descritte in precedenza che riguarda l'area "di recente edificazione a capacità insediativa esaurita" 1/R3.3 che si trova a nord del concentrico lungo Via Cavour. I mappali interessati dal cambio di destinazione sono i numeri 247 e 361 censiti al Fg. 13 del Catasto. La quantità superficiale interessata misura mq. 1.773 e viene riconvertita alla destinazione di verde privato inedificabile, senza produrre alcun recupero di volumetria realizzabile data la natura satura dell'ambito in cui si opera.

Con la terza tabella si illustra il cambio di destinazione di un mappale attualmente posto all'interno della perimetrazione dell'area "di nuovo impianto" 1/R6.6. La zona in oggetto si individua a nord-ovest del concentrico nei pressi di Via Risorgimento. Il lotto interessato è il n. 210 censito al Fg. 16 del Catasto, che viene completamente riconvertito alla destinazione "agricola di rispetto agli abitati" E1, per una superficie pari a mq. 496 ed un recupero di volumetria pari a mc. 322,4 utilizzabile per future esigenze di settore.

La quarta tabella descrive un altro intervento, analogo a quelli già descritti in precedenza, che riguarda lo stralcio totale dell'area residenziale "di nuovo impianto" 1/R6.4 attualmente individuata in Piano a nord-ovest del concentrico in una zona posta nei pressi di Via San Girolamo Emiliani. L'area ricade sui mappali n. 60, 61, 215, 219, 221 e 228 del Fg. 16 del Catasto. La superficie interessata da stralcio riguarda una quantità pari a mq. 16.217 che vengono completamente riconvertiti alla destinazione "agricola di rispetto agli abitati" E1, comportando un recupero volumetrico pari a mc. 10.541, che restano in dotazione del Piano per future esigenze di settore.

Nella quinta tabella viene, infine, descritta la lieve revisione della perimetrazione dell'annucleamento rurale AR attualmente individuato in Piano presso borgata Taricchi, a sud del territorio comunale. Per l'annucleamento in oggetto viene previsto, oltre ad un aggiornamento catastale della zona interessata, un parziale stralcio superficiale che risulta sostanzialmente essere un aggiornamento dello strumento di Piano alla reale situazione vigente. Il mappale interessato da cambio di destinazione è parte del n. 536 del Fg. 32, che

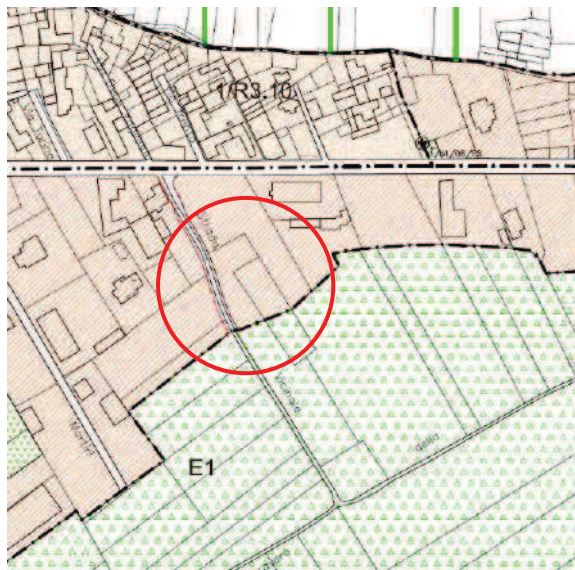
viene riconvertito alla destinazione agricola produttiva E, per una superficiale pari a mq. 3.003.

Riassumendo, con le operazioni descritte al presente punto si torna in possesso di una quantità di un volume edificabile pari a mc. 16.537.

Dal punto di vista paesaggistico-ambientale risulta chiaro come tutti gli interventi descritti al presente punto non abbiano ricadute di carattere negativo e, anzi, prevedano un ritorno di porzioni di territorio a destinazioni per le quali si garantiscono permeabilità e inedificabilità del suolo (agricola produttiva, agricola di rispetto agli abitati o verde privato) con risvolti esclusivamente positivi.

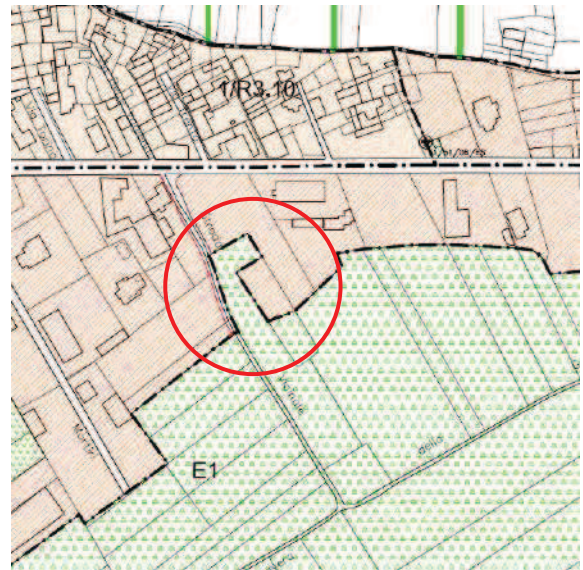
ESTRATTI P.R.G.

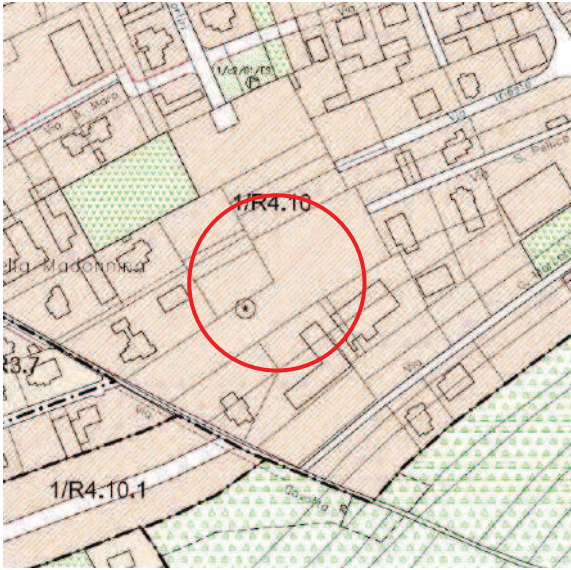
VIGENTE



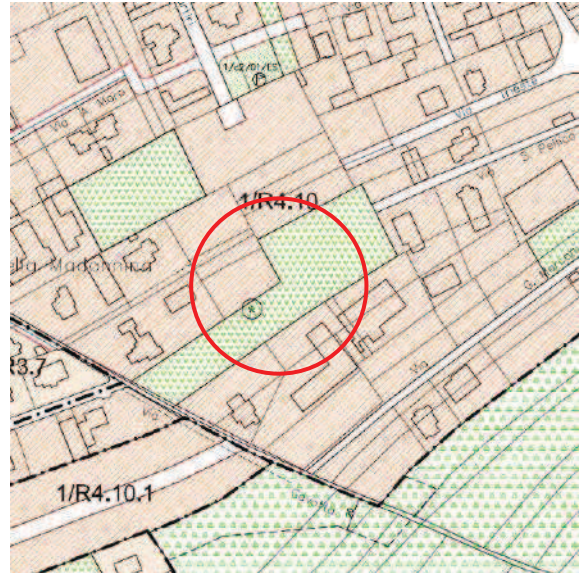
Area 1/R4.10

VARIATO



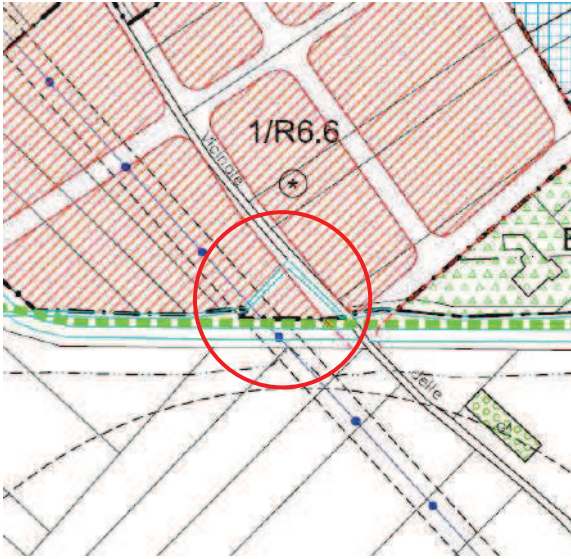


Area 1/R4.10

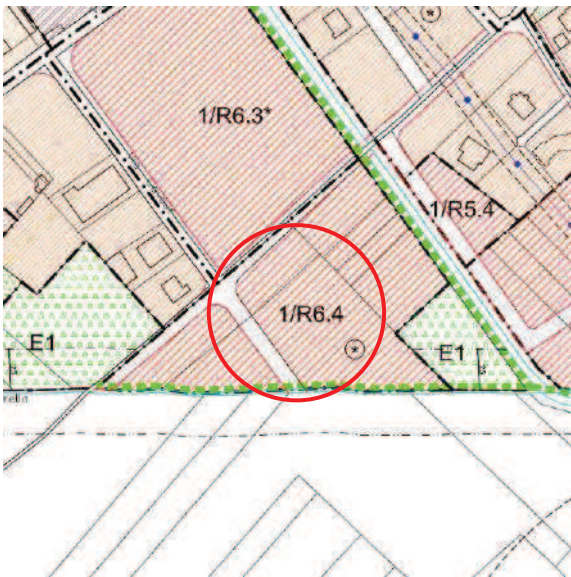
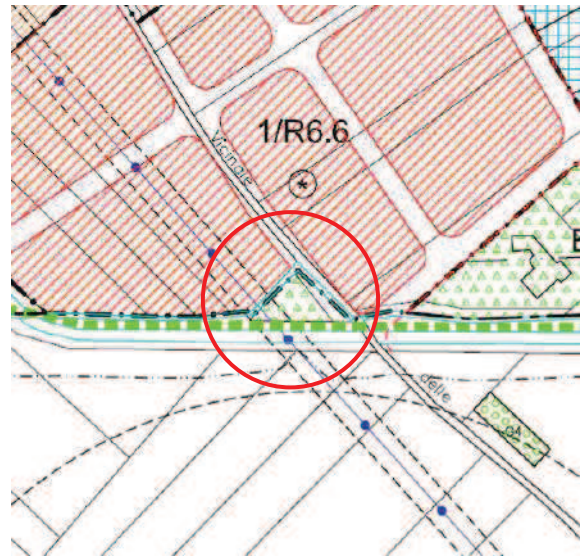


Area 1/R3.3

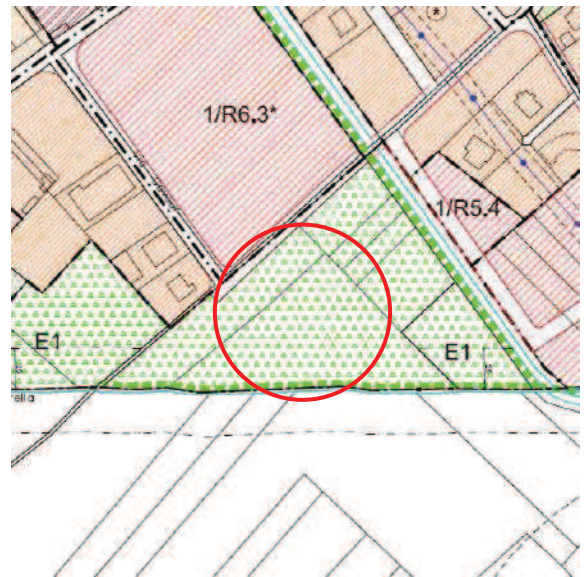


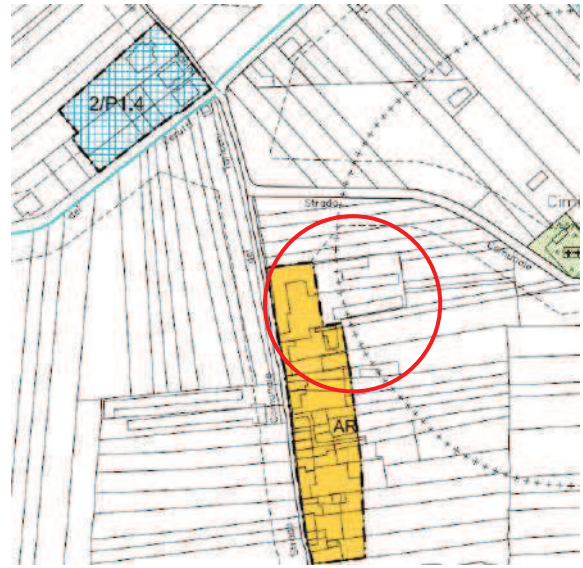
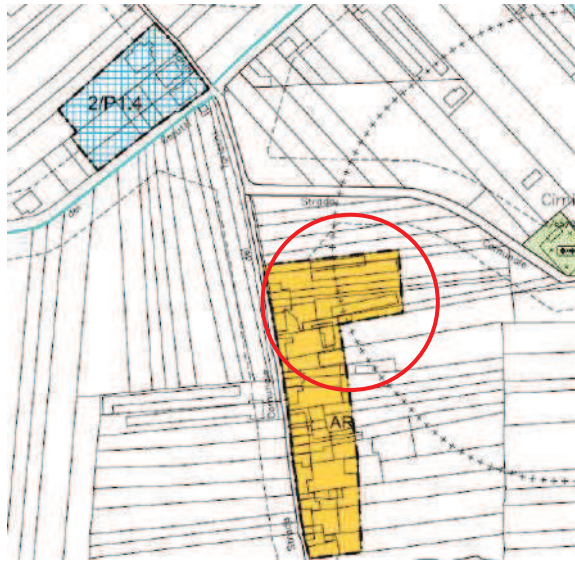


Area 1/R6.6



Area 1/R6.4





AR Taricchi

MATRICE IMPATTI:		
Componente ambientale	Tipo impatto	Misure mitigazione compensazione
Aria		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative
Acqua		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative
Suolo		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative
Flora, fauna, ecosistemi		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative
Rumore		NON NECESSARIE data la tipologia di previsione e la compatibilità con le aree limitrofe
Paesaggio		NON NECESSARIE non vi sono impatti rilevanti
Patrimonio Culturale		NON NECESSARIE non vi sono impatti rilevanti
Popolazione		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Traffico veicolare		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Rifiuti		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Energia		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute negative
Elettromagnetismo		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Clima		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute

 impatto nullo o scarsamente rilevante
 impatto medio
 impatto elevato

FOTO



Area 1/R4.10



Area 1/R4.10



Area 1/R3.3



Area 1/R6.6



Area 1/R6.4



AR Taricchi

4) Stralcio superficiale e modifiche relative ad aree produttive

Proposta di variante	Oggetto: stralcio parziale area produttiva 1/P1.5 (estratto 7)
	
Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale <u>Localizzazione:</u> sud del concentrico, Via Cuneo <u>Identificativi catastali:</u> Fg. 32, mapp. 177(p), 385(p) <u>Destinazione vigente:</u> aree per insediamenti produttivi esistenti confermati e di completamento 1/P1.5 <u>Destinazione in variante:</u> area agricola produttiva E <u>Tipologia opere realizzabili in variante:</u> attività connesse alla destinazione agricola <u>Classificazione geologica:</u> classe II – III <u>Classificazione acustica:</u> classe VI <u>Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico:</u> l'area ricade in ambito soggetto a vincolo idrogeologico l'area ricade in ambito soggetto a vincolo galassino dei 150 metri dal Rio Geminella	

Proposta di variante

Oggetto: stralcio totale area produttiva 1/P2.2 (estratto 7)



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

Localizzazione: sud del concentrico, Via del Bricco

Identificativi catastali: Fg. 33, mapp. 50

Destinazione vigente: aree per insediamenti produttivi di nuovo impianto 1/P2.2

Destinazione in variante: area agricola produttiva E

Tipologia opere realizzabili in variante: attività connesse alla destinazione agricola

Classificazione geologica: classe I

Classificazione acustica: classe III

Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico: l'area non ricade in ambito soggetto a vincolo paesaggistico-ambientale

Proposta di variante

Oggetto: ricollocamento interno servizi in area produttiva 2/P1.1 (estratto 4)



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

Localizzazione: nord del territorio comunale, B.ta Costangaresca

Identificativi catastali: Fg. 6, mapp. 149(p)

Destinazione vigente: aree per insediamenti produttivi esistenti confermati e di completamento 2/P1.1

Destinazione in variante: aree per insediamenti produttivi esistenti confermati e di completamento 2/P1.1

Tipologia opere realizzabili in variante: ricollocazione in posizione più consona di una quantità pari a mq. 1.500 di aree servizi; monetizzazione assentita per la restante porzione pari a mq. 1.000

Classificazione geologica: classe I

Classificazione acustica: classe VI

Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico: l'area non ricade in ambito soggetto a vincolo paesaggistico-ambientale

Per il settore produttivo-artigianale si prevedono, al presente punto, variazioni consistenti nella riduzione e contrazione delle previsioni insediative dello strumento urbanistico vigente. Tale tipologia di modifiche risulta essere estremamente importante poiché assicura una dotazione di capacità edificatoria che ritorna in gioco per poter essere impiegata nuovamente. La nuova disponibilità consente dunque di mantenere/incrementare la caratteristica che contraddistingue questo strumento urbanistico; ovvero la sua flessibilità e capacità di adattamento alle situazioni che si presentano nel corso della sua validità. Ciò detto, entrando nel vivo della tipologia di modifica qui apportata, si prevede, sempre in ragione dell'attuale periodo economico-finanziario che caratterizza il presente decennio ed in particolar modo i settori produttivi, di dare seguito ad alcune richieste formulate dalla proprietà di alcuni terreni dalle quali è stata specificatamente manifestata la volontà di rinunciare alla capacità edificatoria sviluppata da tale superficie. Pertanto, si è deciso di assecondare tali esigenze private senza però mettere in alcun modo in discussione le restanti superfici. Ciò si determina ridefinendo il perimetro di due zone, riconvertendone alcune porzioni alla destinazione agricola, senza in tal modo determinare alcuna ricaduta, diretta o indiretta, negativa o possibile generatrice di eventuali criticità connesse alla futura trasformazione ed ultimazione dei complessi previsti. La capacità edificatoria utilizzabile che ne deriva viene momentaneamente mantenuta in disponibilità assieme agli altri residui oggetto di procedimenti analoghi effettuati con precedenti varianti parziali, ai quali è possibile ancora aggiungere gli incrementi assentiti ex lege, per soddisfare nuove esigenze che si dovessero manifestare sul territorio comunale.

Nella prima tabella si descrive una modifica relativa ad un'area produttiva oggetto di parziale stralcio che si individua a sud del Concentrico, in un ambito posto presso Via Cuneo. La modifica descritta al presente punto riguarda l'area "per insediamenti produttivi esistenti confermati e di completamento" classificata con la sigla 1/P1.5, per la quale viene previsto un parziale stralcio superficiale. La zona oggetto di stralcio riguarda una superficie dalle dimensioni pari a mq. 2.395, ricadente su parte dei mappali n. 177 e 385 del Fg. 32 del Catasto. Tale superficie, attualmente a destinazione produttiva, viene dunque riconvertita totalmente alla destinazione agricola produttiva E.

All'interno della seconda tabella si intende descrivere un intervento analogo al precedente che riguarda lo stralcio totale di un'area produttiva attualmente individuata in piano. L'area oggetto di stralcio si individua a sud del Concentrico, lungo la Via del Bricco. La modifica descritta al presente punto riguarda l'area "per insediamenti produttivi di nuovo impianto" classificata con la sigla 1/P2.2, per la quale, come anticipato, viene previsto il totale stralcio superficiale. La zona oggetto di stralcio riguarda una superficie dalle dimensioni pari a mq. 7.235, ricadente sul mappale n. 50 del Fg. 33 del Catasto. Tale superficie, attualmente a destinazione produttiva, viene dunque riconvertita totalmente alla destinazione agricola E.

Si intende, inoltre, descrivere al presente punto un'ulteriore modifica relativa al settore produttivo relativa alla revisione della distribuzione interna delle aree servizi attual-

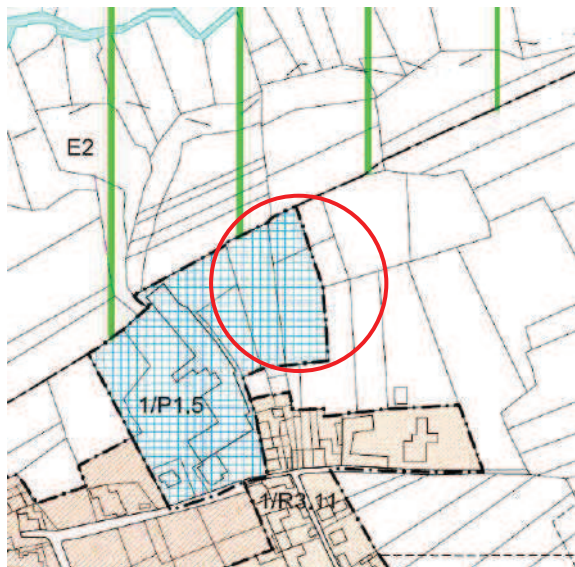
mente individuate cartograficamente all'interno dell'area "per insediamenti produttivi esistenti confermati e di completamento" 2/P1.1, situata nei pressi di B.ta Costangaresca a nord del territorio comunale. All'interno di quest'ambito si intende modificare il posizionamento interno di una porzione di aree servizi a verde, attualmente posta in una posizione difficilmente raggiungibile situata in fondo al lotto di proprietà e di difficile realizzazione. Viene dunque spostata tale individuazione in posizione più consona in fregio alla SP12, su parte del mappale n. 149 del Fg. 6 del Catasto. Dei mq. 2.500 che vengono tralati ne viene ricollocata cartograficamente una quantità pari a mq. 1.500, mentre per la restante porzione (mq. 1.000) viene concessa la possibilità di monetizzazione.

Riassumendo, al presente punto si stralcia una quantità di superficie territoriale a destinazione produttiva pari a mq. 9.706 (2.395 + 7.311), utilizzabile per future esigenze di settore.

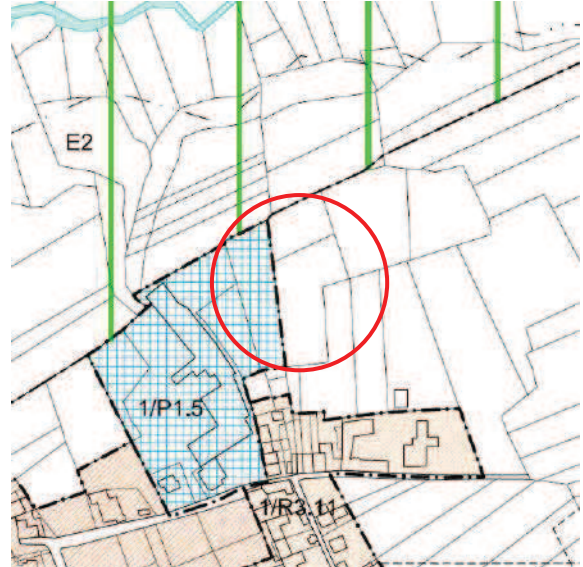
Dal punto di vista paesaggistico-ambientale risulta chiaro come tutti gli interventi descritti al presente punto non abbiano ricadute di carattere negativo e, anzi, prevedano un ritorno di porzioni di territorio a destinazioni per le quali si garantiscono permeabilità e inedificabilità del suolo (agricola produttiva) con risvolti esclusivamente positivi.

ESTRATTI P.R.G.

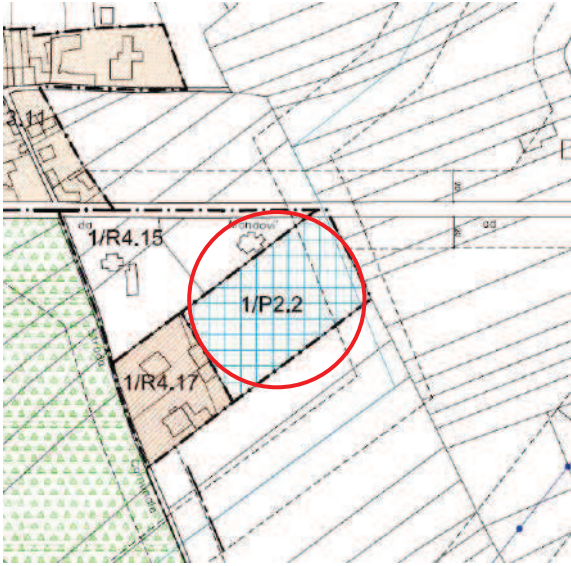
VIGENTE



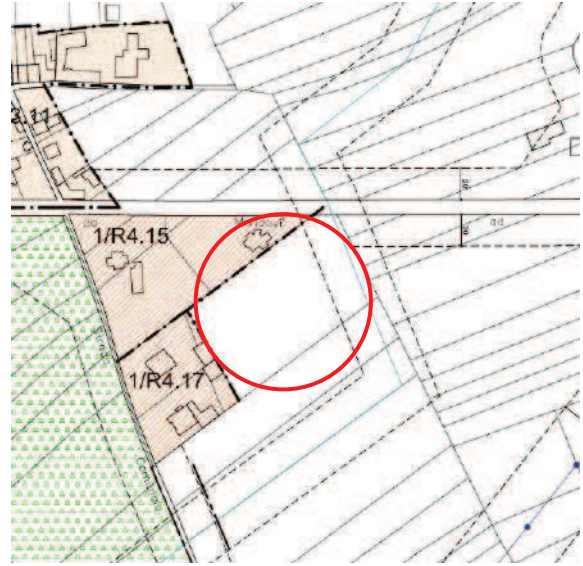
VARIATO



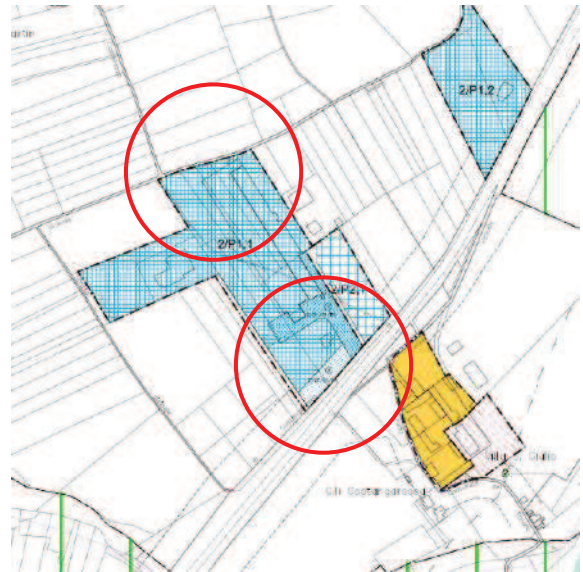
Area 1/P1.5



Area 1/P2.2



Area 2/P1.1



MATRICE IMPATTI:		
Componente ambientale	Tipo impatto	Misure mitigazione compensazione
Aria		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative
Acqua		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative
Suolo		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative
Flora, fauna, ecosistemi		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative
Rumore		NON NECESSARIE data la tipologia di previsione e la compatibilità con le aree limitrofe
Paesaggio		NON NECESSARIE non vi sono impatti rilevanti
Patrimonio Culturale		NON NECESSARIE non vi sono impatti rilevanti
Popolazione		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Traffico veicolare		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Rifiuti		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Energia		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute negative
Elettromagnetismo		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Clima		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute

 impatto nullo o scarsamente rilevante
  impatto medio
  impatto elevato

FOTO



Area 1/P2.2



Area 2/P1.1

4) Modifiche di carattere normativo

Altro argomento trattato con la presente variante urbanistica riguarda alcuni specifici interventi aventi carattere normativo poiché si rendono possibili tramite azioni volte a modificare e/o integrare le disposizioni dello strumento urbanistico vigente dettate all'interno del testo delle "Norme di Attuazione". Questo elaborato è infatti un elemento fondamentale che costituisce un piano regolatore, poiché se è pur vero che sugli atti cartografici sono rappresentate le previsioni, sia quelle concernenti aree e luoghi esistenti che quelle di progetto vero e proprio, è altrettanto vero che queste da sole non possono essere sufficienti per darne una piena e concreta attuazione. Pare infatti impossibile poter dettare e comunicare, sia a professionisti attuatori che agli operatori dell'Amministrazione che debbono far applicare il P.R.G., tutte informazioni che risultano indispensabili sulle tavole dello strumento urbanistico che, come consuetudine, sono semplicemente suddivise in due famiglie; una conoscitiva e di ricognizione ed una di progetto e pianificazione vera e propria. Su tali elaborati grafici vengono riportate una molteplicità di informazioni e previsioni che però necessitano di "regole" che vengono dunque dettate in due modalità. La prima deriva dalla diretta applicazione di normative statali, regionali, di settore o comunque di carattere sovraordinato, la seconda invece è quella propria delle norme di piano che hanno la funzione di entrare nel dettaglio specifico del P.R.G.. Infatti, le norme così definite "sovraordinate" non possono materialmente avere un "grado" di definizione tale da potersi configurare in modo indistinto su un ampio territorio, che possa essere quello Nazionale piuttosto che regionale, e dunque potendo conoscere solo alcuni aspetti della pianificazione tralasciandone altri. Come detto sulle peculiarità e specificità territoriali deve entrare in valutazione e successiva regolamentazione proprio il piano in quanto strumento redatto a scala locale e dell'Amministrazione Comunale stessa, dunque con una conoscenza indubbiamente maggiormente qualificata.

Ovviamente il corpo normativo di piano ha il suo impianto che corrisponde con quello del piano stesso e dunque della sua formazione. Va da sé che nel caso degli anni di applicazione del P.R.G. anche le norme, così come detto per le previsioni insediative, possono divenire vetuste o comunque non rispondere più a pieno alle necessità che mutano con il cambiamento della vita sociale e pertanto con ritmi che sono sempre più veloci e con frequenze ravvicinate. Secondariamente, queste norme, recependo anche quelle di valenza superiore che a loro volta si moltiplicano, devono provvedere ad aggiornamenti al fine di mantenere il giusto raccordo. Pare dunque indispensabile che un P.R.G. efficiente si aggiorni e modifichi non solo nelle vere e proprie previsioni insediative dei singoli settori (residenziale, produttivo, ricettivo, dei servizi, etc.), ma anche nel suo corpo normativo rispondendo ad una molteplicità di bisogni ed esigenze che risultano essere altrettanto importanti quanto le prime. Queste modificazioni possono avvenire con procedimenti urbanistici differenti che debbano essere valutati a seconda della tipologia di intervento, ovvero più propriamente in riferimento alle ricadute dell'intervento normativo. Se infatti, come nel presente caso, si interviene con procedimento di variante parziale la normativa

urbanistica regionale impone delle limitazioni che sostanzialmente impediscano la possibilità di intervenire sulle disposizioni di “impianto”, quelle a valenza sovracomunale o che riducono la tutela degli ambiti sottoposti a tutela di cui all’art. 24 della L.U.R.. Dunque, occorre imporre attenzione in tal senso nell’utilizzare il giusto strumento urbanistico alla luce della necessità di modifiche che si intendono apportare. Pertanto si precisa che le modifiche successivamente descritte non hanno carattere tale da configurarle come generali o che impediscano l’impiego della procedura di cui all’art. 17, c.5 della L.R. 56/77 e s.m.i..

Viene effettuata una specifica all’art. 23 delle Norme di Attuazione di Piano, che regolano le aree agricole produttive E.

Laddove, al comma 4.5 dell’articolo citato, si parla di ampliamenti di allevamenti esistenti a distanze inferiori a quelle prescritte e se ne concede l’ampliamento mediante localizzazione sul lato opposto delle stalle esistenti rispetto agli insediamenti che determinano distanza, viene inserita una specifica che ammette, qualora ciò non risulti possibile, di poter effettuare l’ampliamento comunque ponendolo in modo tale da non ridurre le distanze già esistenti.

Tali modifiche non determinano ricadute per le quali si debbano prevedere verifiche di correttezza procedimentale.

MATRICE IMPATTI:		
Componente ambientale	Tipo impatto	Misure mitigazione compensazione
Aria		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative
Acqua		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative
Suolo		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative
Flora, fauna, ecosistemi		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative
Rumore		NON NECESSARIE data la tipologia di previsione e la compatibilità con le aree limitrofe
Paesaggio		NON NECESSARIE non vi sono impatti rilevanti
Patrimonio Culturale		NON NECESSARIE non vi sono impatti rilevanti
Popolazione		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Traffico veicolare		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Rifiuti		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Energia		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute negative
Elettromagnetismo		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Clima		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute

 impatto nullo o scarsamente rilevante
 impatto medio
 impatto elevato

2.4 Caratteristiche del piano

<p>In quale misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni, e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse</p>	<p>La Variante in oggetto rappresenta il riferimento per la realizzazione degli interventi edilizi e delle connesse urbanizzazioni programmate per l'aggiornamento delle previsioni insediative in funzione di fabbisogni locali.</p> <p>Il quadro di riferimento definito dalla variante consiste nell'ordinaria attività di conformazione del suolo attraverso la fissazione di destinazioni d'uso e parametri urbanistico-edilizi coerenti con le disposizioni legislative regionali.</p>
<p>In quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati</p>	<p>La Variante per sua natura di variante urbanistica propria del livello comunale non determina ricadute su altri piani o programmi.</p> <p>Esplica invece gli effetti di trasformazione del suolo connessi agli interventi edilizi previsti.</p>
<p>La pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile</p>	<p>La Variante opera delle scelte urbanistiche per soddisfare indubbi interessi di carattere pubblico, legati principalmente al settore terziario "T", a quello dei servizi pubblici (viabilità), a quello residenziale e quello produttivo.</p> <p>La Variante proposta è atta a conseguire l'attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico vigente connesse con vantaggi di carattere sociale ed economico, legati specificatamente allo sviluppo di servizi di qualità, nell'ambito sportivo e dell'intrattenimento di prestigio, in un territorio già vocato per il turismo (Langhe).</p>
<p>Problemi ambientali pertinenti al piano o al programma</p>	<p>Come anticipato precedentemente gli interventi previsti ricadono parzialmente all'interno di zone sottoposte a vincoli paesaggistici (buffer zone e, parzialmente, in aree boscate e fasce di rispetto fluviali) senza comunque determinare problematiche di carattere ambientale poiché non modificano i parametri edilizi ed anzi rendono meglio attuabili e gestibili le previsioni previste dallo strumento urbanistico. Si tratta, infatti, di ripermizione di un'area terziaria, legata al campo da golf, senza aumento delle possibilità edificatorie, di una modifica ad un tracciato viario pubblico che potrà essere, con la Variante, realizzata in maniera più economica, lo stralcio di un'area soggetta a bonifica in quanto già bonificata, lo stralcio parziale o totale di</p>

	<p>alcune aree residenziali e lo stralcio parziale o totale di alcune aree produttive, così da garantire l'attuazione dello Strumento Urbanistico vigente con gli obiettivi prefissati.</p> <p>Questa caratteristica è propria di un piano regolatore "elastico" che è dunque capace di modificarsi ed adottarsi nel corso della sua programmazione. Il soddisfacimento ed il perseguimento di obiettivi di sostenibilità ambientale paesaggistica delle trasformazioni è inoltre garantito dalle norme di Piano vigenti e dalla procedura di rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica.</p>
<p>La rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque)</p>	<p>La Variante per la specificità delle sue previsioni non riveste significativa rilevanza ai fini dell'attuazione della normativa comunitaria nel settore ambientale.</p> <p>Va inoltre sottolineato che le aree in questione sono collegate o facilmente collegabili alla fognatura comunale servite dalle infrastrutture e dai servizi comunali quali la raccolta dei rifiuti urbani.</p>

2.5 Caratteristiche degli effetti e delle aree che possono essere interessate

<p>Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli effetti</p>	<p>Gli effetti derivanti dall'attuazione degli interventi, tenendo conto che riguardano trasformazioni urbanistico-edilizie del suolo, sono permanenti ed irreversibili.</p>
<p>Carattere cumulativo degli effetti</p>	<p>Non sono rilevabili effetti cumulativi negativi.</p> <p>Si possono invece prevedere effetti cumulativi positivi in relazione alla risposta ai fabbisogni che affronta la variante per quanto concerne la locale situazione sociale ed economica.</p>
<p>Natura transfrontaliera degli effetti</p>	<p>I contenuti della variante non comportano effetti transfrontalieri.</p>
<p>Rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti)</p>	<p>Gli interventi previsti non comportano rischi per la salute umana e per l'ambiente.</p>

Entità ed estensione nello spazio degli effetti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate)	L'area geografica e la popolazione interessata è quella strettamente locale.
Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa: - delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale - del superamento dei livelli di qualità ambientali o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo	Non si prevedono interferenze dirette od indirette su aree con particolari caratteristiche naturali o sul patrimonio culturale locale. Gli interventi della variante inoltre tendono a garantire valori di utilizzo del suolo ottimali sia per la densità insediativa prevista sia per il rapporto tra insediamenti ed aree per servizi.
Effetti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale	Non si verificano interferenze negative tra gli interventi previsti ed aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

2.6 Misure di mitigazione

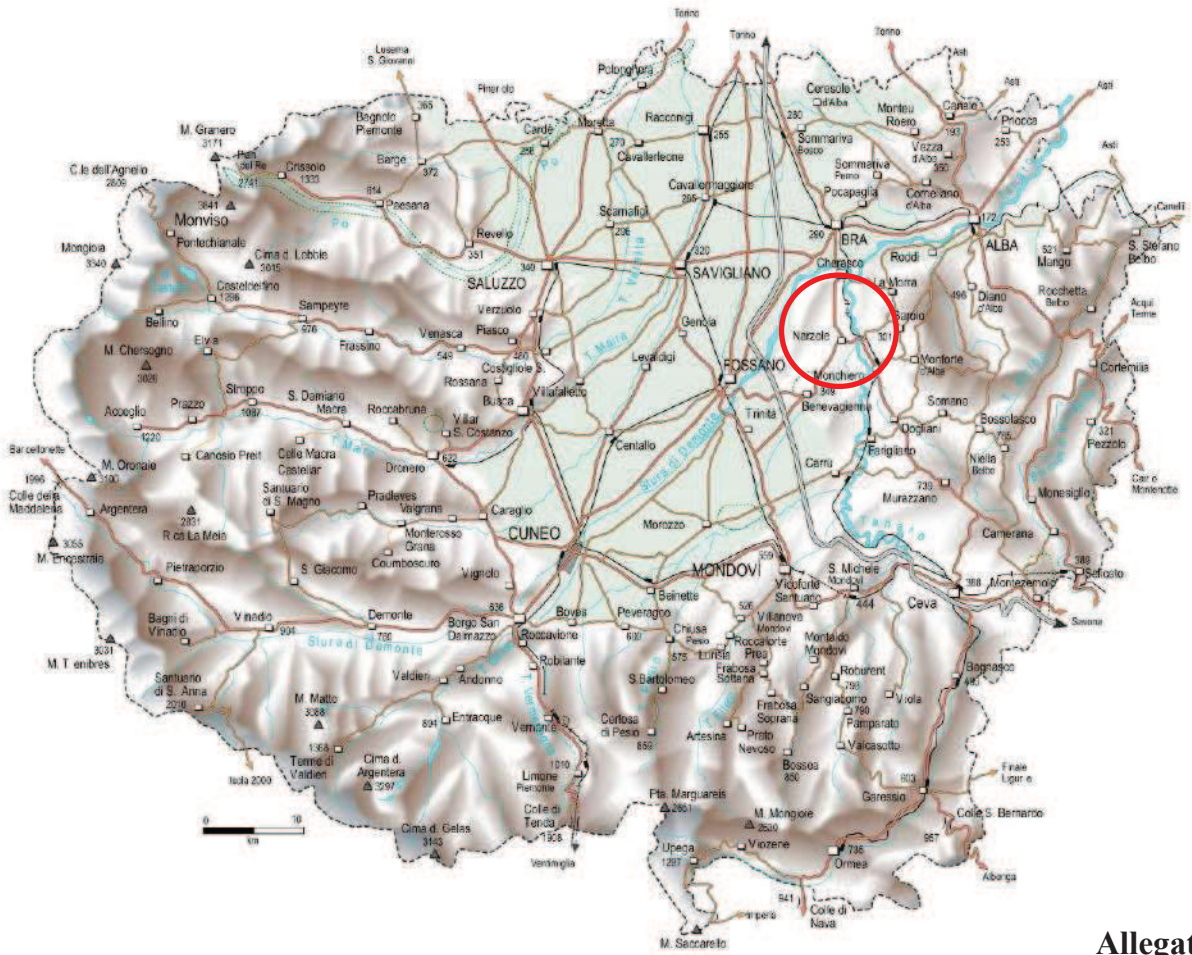
Complessivamente le valutazioni effettuate non hanno condotto all'individuazione potenziali impatti critici, intesi come effetti di rilevanza negativa sulle matrici ambientali considerate e sulla salute pubblica.

Viceversa, le analisi hanno consentito di rilevare la sostanziale coerenza e compatibilità tra i contenuti della Variante in oggetto e il sistema ambientale e paesaggistico del territorio comunale di Narzole.

A seguito dell'attivazione della procedura di verifica di assoggettabilità, potrà eventualmente valutarsi la possibilità di individuare all'interno delle norme di piano ulteriori disposizioni atte a migliorare l'inserimento paesaggistico e la sostenibilità ambientale; queste prescrizioni saranno frutto della fase di consultazione degli enti con competenze in materia ambientale, attivata mediante la procedura di Verifica di V.A.S.

ALLEGATI:

- 1 Inquadramento stradale
- 2 Estratto foto aerea
3. Estratto Piano Paesaggistico Regionale: Tav. P2 Beni Paesaggistici
4. Estratto Piano Paesaggistico Regionale. Tav. P4 Componenti Paesaggistiche
5. Estratto Piano Territoriale Provinciale: Carta dei caratteri territoriali
6. Estratto Piano Territoriale Provinciale: Carta delle Tutele paesistiche
7. Estratto Piano Territoriale Provinciale: Carta dei Valori culturali
8. Estratto Piano Territoriale Provinciale: Carta della capacità d'uso dei suoli
9. Estratto Piano Territoriale Provinciale: Carta della natura
10. Estratti PRG vigente
11. Estratti PRG variato
12. Certificazione completamento interventi di bonifica



Allegato 1



Allegato 2



PPR – BENI PAESAGGISTICI

Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt. 136 e 157 del D.lgs. n. 42/2004

- Bene individuato ai sensi della L. 778/1922 e 1497/1939
- Bene individuato ai sensi della L. 778/1922 e 1497/1939
- ▨ Bene individuato ai sensi della L. 778/1922 e 1497/1939
- ▨ Bene individuato ai sensi della L. 1497/1939, del D. M. 21/9/1984 e del D. L. 312/1985 con DD.PM. 1/8/1985
- Alberi monumentali (L.R. 50/95)
- ▨ Bene individuato ai sensi del D.lgs. n. 42/2004, artt. dal 138 al 141

Aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. n. 42/2004 *

- ▨ Lettera b) I territori contigui ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m delle linee di battigia, anche per i territori elevati sui laghi (art. 15 N.d.A.)
- ▨ Lettera c) I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. n. 1775/1933, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna (art. 14 N.d.A.)
- ▨ Lettera d) Le montagne per la parte eccedente 1.500 m s.l.m. per la catena alpina e 1.200 m s.l.m. per la catena appenninica (art. 13 N.d.A.)
- ◆ Lettera e) I ghiacciai (art. 13 N.d.A.)

- ▨ Lettera e) I circhi glaciali (art. 13 N.d.A.)
- ▨ Lettera f) I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi (art. 10 N.d.A.)
- ▨ Lettera g) I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del D.lgs. n. 227/2001 (art. 16 N.d.A.)
- ▲ Lettera h) Le zone gravate da usi civici (art. 33 N.d.A.) **
- ▨ Lettera m) Le zone di interesse archeologico (art. 23 N.d.A.)

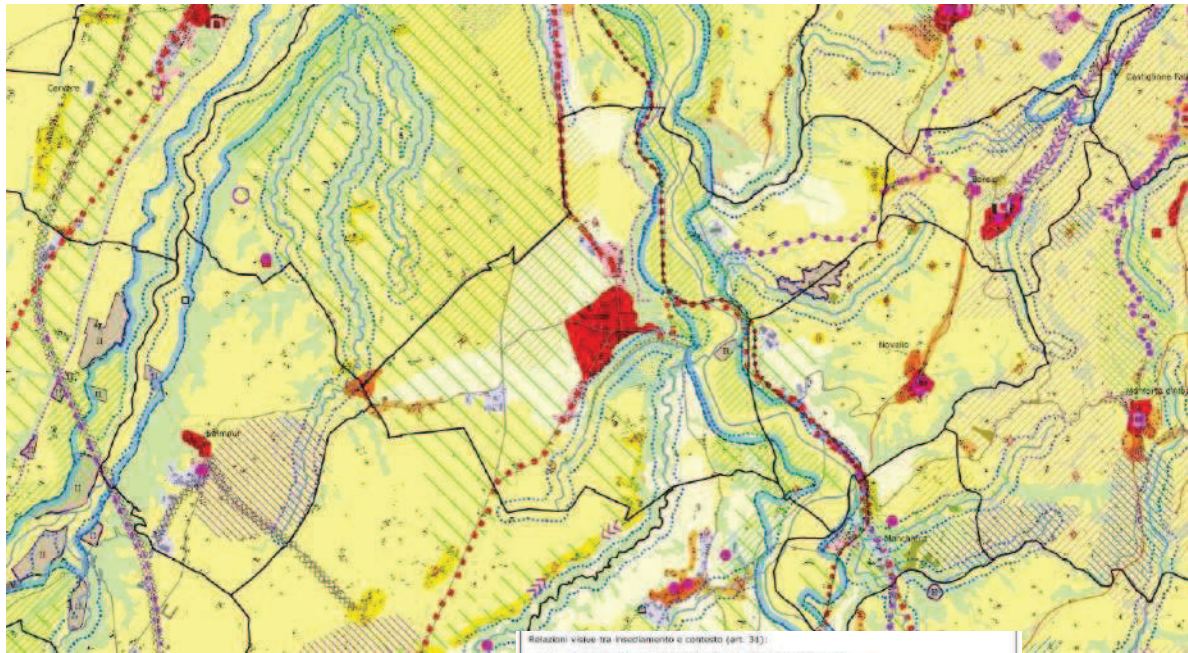
Temî di base

- ▭ Confini comunali
- ▭ Edificato
- Ferrovia
- Strade principali

* Ai fini del rilascio dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.lgs. n. 42/2004, si richiamano le previsioni contenute negli articoli delle Norme di Attuazione.

** In Piemonte non esistono aree assegnate alle università agricole.

Allegato 3

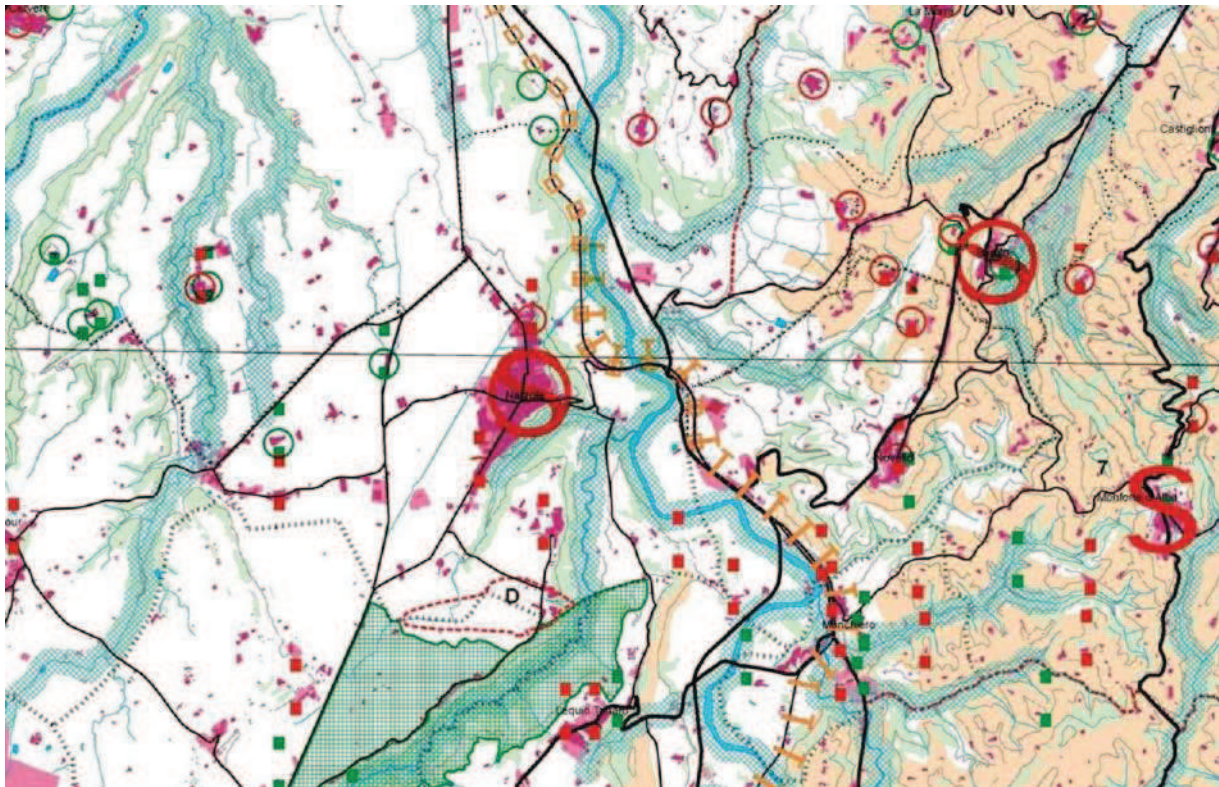


PPR – COMPONENTI PAESAGGISTICHE

Componenti naturalistico-ambientali	
	Aree di insediamento (art. 13)
	Vertice (art. 13)
	Sistema di canali montani principali e secondari (art. 13)
	Ghiacciai, roccie e macerati (art. 12)
	Zona Fluviale Allargata (art. 14)
	Zona Fluviale Interna (art. 14)
	Laghi (art. 15)
	Territori a prevalente copertura boscata (art. 16)
	Aree ed elementi di spiccia rilevanza geomorfologica e naturalistica (circuibili se con rilevanza visiva; art. 19)
	Praterie rupicole (art. 19)
	Praterie, prati-pascali, cospogliati (art. 19)
	Aree non montane a diffusa presenza di sieci e filari (art. 19)
	Aree di elevato interesse agrovinicolo (art. 20)
Componenti storico-culturali	
	Viabilità storica e patrimonio ferroviario (art. 22)
	Rete viaria di età romana o medioevale
	Rete viaria di età moderna e contemporanea
	Rete ferroviaria storica
	Torioni e centri di I-II-III rango (art. 24)
	Torino
	Strutture insediative storiche di centri con forte identità morfologica (art. 24, art. 33 per le Residenze Savoie)
	Sistemi di testimonianza storica del territorio rurale (art. 24)
	Nuclei agrari connessi agli usi agrario-pastorali (art. 25)
	Presenza stratificata di sistemi irrigui (art. 25)
	Sistemi di ville, giardini e parchi (art. 26)
	Luoghi di villeggiatura e centri di loisir (art. 26)
	Infrastrutture e attrezzature turistiche per la montagna (art. 26)
	Aree e impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico (art. 27)
	Roli della religiosità (art. 28, art. 33 per i Sacri Monti Sassi Sinesio)
	Sistemi di fortificazioni (art. 29)
Componenti percettivo-identitarie	
	Belvedere (art. 30)
	Percorsi panoramici (art. 30)
	Asse prospettici (art. 30)
	Fulcri del costruito (art. 30)
	Fulcri naturali (art. 30)
	Profili paesaggistici (art. 30)
	Elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica (art. 30)
	Sistema di canali collinari principali e secondari e pedemontani principali e secondari (art. 31)

	Relazioni visive tra insediamento e contesto (art. 31)
	Insediamenti tradizionali con bordi poco urbani e fronti urbani costruiti da edifici compatti in rapporto con acqua, boschi, coltivi
	Sistemi di nuclei costruiti di costa o di fondovalle, leggibili nell'insieme o in sequenza
	Insediamenti pedemontani o di crinale le emergenze rispetto a versanti collinari e montani prevalentemente boscati o coltivi
	Condotti di nuclei storici o di emergenze architettoniche isolate
	Aree caratterizzate dalla presenza diffusa di sistemi di attrezzature a infrastrutture storiche (idrauliche, di impianti produttivi industriali e agricoli, di impianti rurali)
	Aree rurali di specifico interesse paesaggistico (art. 32)
	Aree sommitali costruite fondali o skyline
	Sistemi paesaggistici agroforestali di particolare interazione tra aree coltivate e bordi boscati
	Sistemi paesaggistici rurali di significativa varietà e specificità, con la presenza di nuclei insediamenti tradizionali inagari o di tracce di sistemazioni agrarie e delle relative infrastrutture storiche (tra cui i testimoni storici dell'Ordine Mauriziano con assoggettarlo a dichiarazione di notevole interesse pubblico, disciplinati dall'art. 33 e contrassegnati in carta delle lettere 7)
	Sistemi rurali lungo frange con nuclei insediamenti tradizionali e, in particolare, nelle confluenze fluviali
	Sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità e caratterizzazione dei coltivi: le sieci
	Sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità e caratterizzazione dei coltivi: i filari
Componenti morfologico-insediative	
	Flure urbane (art. 34)
	Varchi tra aree edificate (art. 34)
	Elementi strutturali i bordi urbani (art. 34)
	Urbane consolidate dei centri maggiori (art. 35) m.1.1
	Urbane consolidate dei centri minori (art. 35) m.1.2
	Tessuti urbani estesi ai centri (art. 35) m.1.3
	Tessuti discontinui suburbani (art. 36) m.1.4
	Insediamenti specialistici organizzati (art. 37) m.1.5
	Area a dispersione insediativa prevalentemente residenziale (art. 38) m.1.6
	Area a dispersione insediativa prevalentemente specialistica (art. 38) m.1.7
	"Insule" specializzate (art. 39, c. 1, lett. a, punti I - II - III - IV - V) m.1.8
	Complessi infrastrutturali (art. 39) m.1.9
	Aree rurali di pianura e collina (art. 40) m.1.10
	Sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna (art. 40) m.1.12
	Villaggi di montagna (art. 40) m.1.12
	Aree rurali di montagna o collina con edificazione rada e dispersa (art. 40) m.1.13
	Aree rurali di pianura (art. 40) m.1.14
	Alloggi e insediamenti rurali d'alta quota (art. 40) m.1.15
Aree caratterizzate da elementi critici e con detrazioni visive	
	Elementi di criticità puntati (art. 41)
	Elementi di criticità lineari (art. 41)
Temi di base	
	Autostrade
	Strade statali, regionali e provinciali
	Ferrovie
	Sistema idrografico
	Confini comunali
	Edificato residenziale
	Edificato produttivo-commerciale

Allegato 4



PTP - CARTA DEI CARATTERI TERRITORIALI E PAESISTICI

1 - TUTELE PAESISTICHE (D.L. 490/99)

- Aree boscate (fonte CTR)
- Fasce fluviali corsi d'acqua di interesse regionale (fonte PTR), altre acque pubbliche (fonte Prov. di CN), laghi (fonte SITA)
- Aree sommitali (al di sopra di 1600 m. fonte CTR)
- Circhi glaciali (fonte SITA)

2 - RETE ECOLOGICA

- Aree protette (fonte PTR)
- Siti di importanza comunitaria e Zone di protezione speciale (fonte Regione Piemonte)
- Siti di importanza regionale (fonte Regione Piemonte)
- Aree contigue a territori extraprovinciali interessati da SIC o parchi
- Aree interessate dal Progetto territoriale operativo del Po (fonte Regione Piemonte)
- Aree individuate come "Aree Naturali Protette di Interesse Locale (ANPIL)"
- Zone d'acqua (fonte CTR)

3 - AREE CANDIDATE PRIORITARIAMENTE ALLA FORMAZIONE DI PIANI PAESISTICI LOCALI

- Aree soggette a vincolo ex L. 1497/39 (fonte SITA)
- Aree di elevata qualità paesistico ambientale interessate da Piani Territoriali e/o Paesistici (fonte PTR)

Interessate da Piani Territoriali con specifica considerazione dei valori paesistici e ambientali di competenza regionale:
6-7. Langhe (Sud ed Est del Tanaro fino al confine ex comprensorio di Alha/Bra)

Interessate da Piani Territoriali con specifica considerazione dei valori paesistici e ambientali di competenza provinciale:
21. zona del massiccio del monte Braico
22. zona del gruppo del Monviso e della Val Varaita
23. zona delle Alpi Marittime e del Monte Argentera
24. zona del gruppo dei Marguareis
25. alla Valle Stura di Demonte
30. Orsiera, fino a tutto il bacino del torrente Negroase (confini con Liguria/Nava)

Interessate da Piani Paesistici di competenza regionale:
39. area della tenuta ex Reale del centro storico di Pollenzo
40. territorio delle Rocche dei Roeri Cuneesi
41. zona delle Cascate ex Savoia del parco del castello di Raccomaggi

Interessate da Piani Paesistici di competenza provinciale:
57. zona del Colle Casotto e di Alpe di Peraleona
58. Parco fluviale di Cuneo

Altre aree:

- A. area collinare e centro storico di Saluzzo
- B. Conca di Castelnuovo
- C. Cuneo del Villaggio
- D. Piana della Roncaglia
- E. castello di Gutzegau

4 - INSEDIAMENTO STORICO

Fonte: Provincia di Cuneo

- Centri storici di notevole o grande valore regionale
- Centri storici di medio valore regionale
- Centri storici di valore locale
- Beni culturali isolati

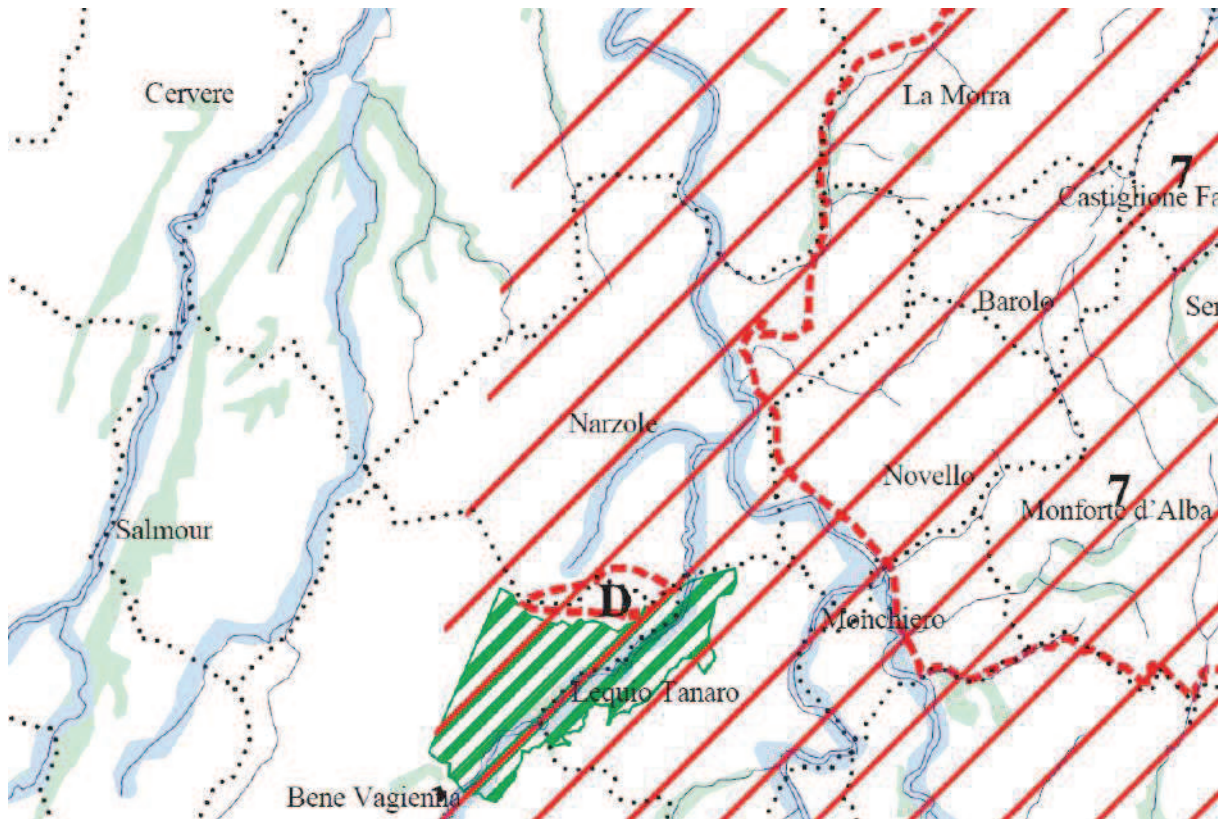
5 - ACCESSIBILITA'

- Autostrade e raccordi esistenti
- Autostrade e raccordi di progetto
- Viabilità primaria esistente
- Viabilità primaria di progetto
- Altre strade di rilevanza provinciale esistenti
- Altre strade di rilevanza provinciale in progetto
- Sentieri e rete escursionistica
- Ferrovie esistenti
- Ferrovie di progetto
- Ferrovie dismesse
- Dorsale verde della mobilità sostenibile

6 - ALTRI RIFERIMENTI PER L'IDENTIFICAZIONE PAESISTICA












- Aree insediate (fonte CTR, Osservatorio Urbanistico)
- Vigneti in aree DOC (fonte SITA)
- Rete idrografica
- Curve di livello
- Limiti comunali

Allegato 5



PTP – CARTA DELLE TUTELE PAESISTICHE

LEGENDA

-  Aree boscate
-  Fasce fluviali (corsi d'acqua di interesse regionale) e lacustri
-  Aree protette
-  Circhi glaciali
-  Aree al di sopra dei 1600 m
-  Aree soggette a vincolo ex L. 1497/39
-  **23** Aree di elevata qualità paesistico ambientale interessate da Piani Territoriali e/o Paesistici
-  Aree di elevata qualità paesistico ambientale interessate da Piano di competenza regionale da definire
-  Rete idrografica
-  Limiti comunali
-  Limite provinciale

AREE DI ELEVATA QUALITA' AMBIENTALE

Interessate da Piani Territoriali con specifica considerazione dei valori paesistici e ambientali di competenza regionale:

- 7. Langhe (Sud ed Est del Tanaro fino al confine ex comprensorio di Alba/Bra)

Interessate da Piani Territoriali con specifica considerazione dei valori paesistici e ambientali di competenza provinciale:

- 21. zona del massiccio del monte Bracco
- 22. zona del gruppo del Monviso e della Val Varaita
- 23. zona delle Alpi Marittime e del Monte Argentera
- 24. zona del gruppo del Marguareis
- 35. alta Valle Stura di Demonte
- 36. Ormea, fino a tutto il bacino del torrente Negrone (confini con Liguria/Nava)

Interessate da Piani Paesistici di competenza regionale:

- 39. area della tenuta ex Reale del centro storico di Pollenzo
- 40. territorio delle Rocche dei Roeri Cuneesi
- 41. zona delle Cascine ex Savoia del parco del castello di Racconigi

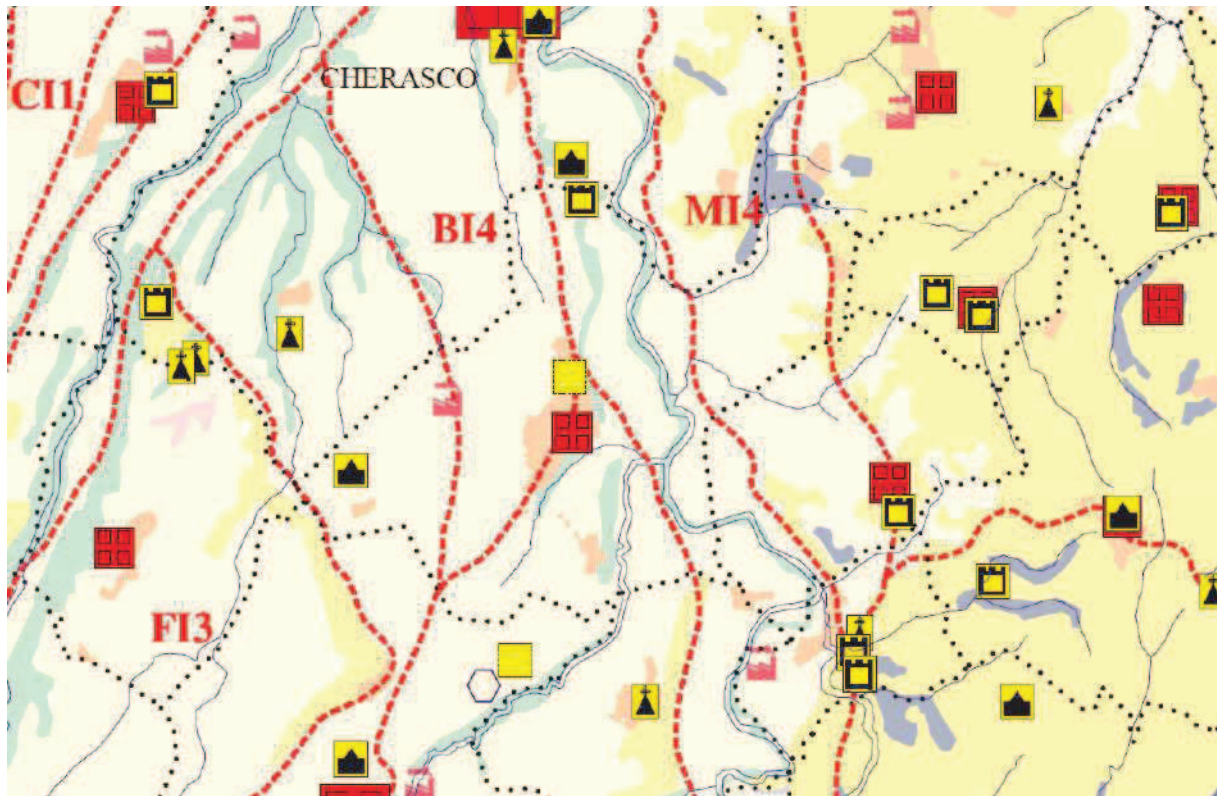
Interessate da Piani Paesistici di competenza provinciale:

- 57. zona di Colle Casotto e di Alpe di Perabrana
- 58. Parco fluviale di Cuneo

Altre aree:



- A. area collinare e centro storico di Saluzzo
- B. Conca di Castelmagno
- C. Ciciu del Villar
- D. Piana della Roncaglia
- E. castello di Gorzegno












Allegato 6



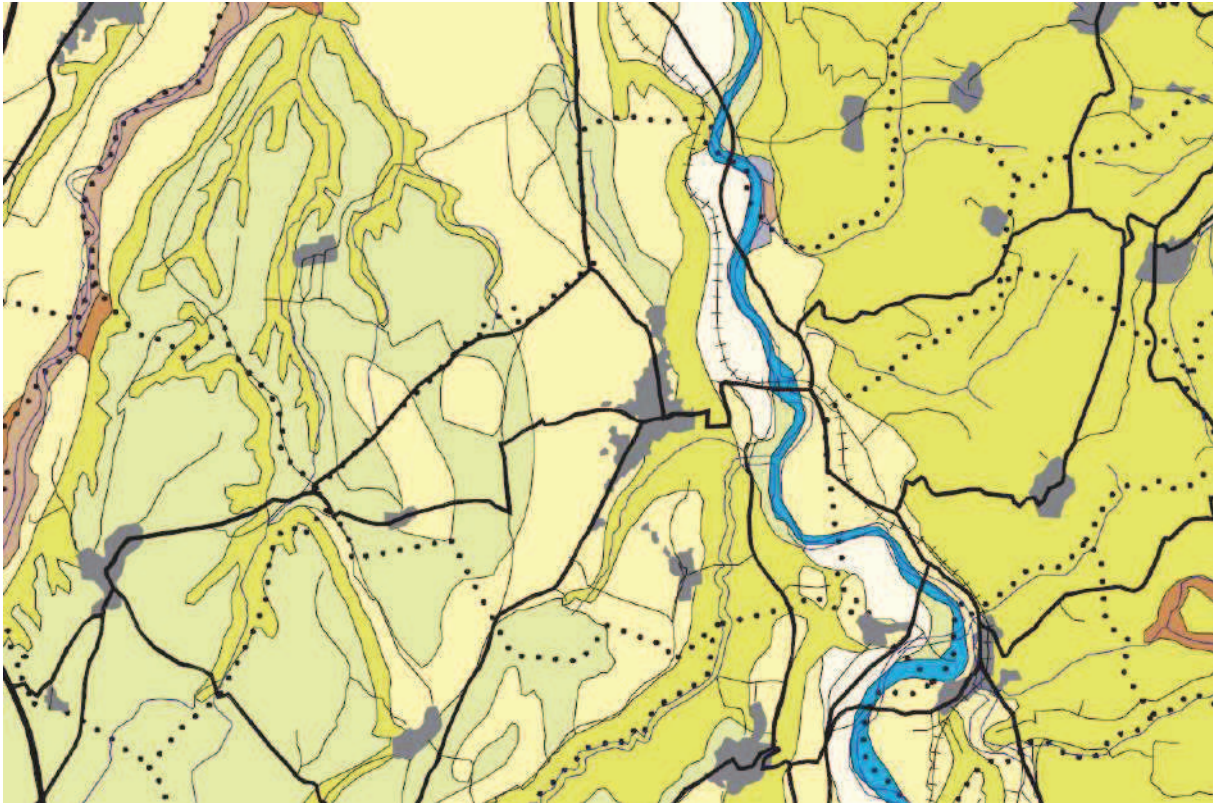
PTP – CARTA DEI VALORI CULTURALI

LEGENDA

-  Ambienti insediativi urbani e rurali a dominante costruita
-  Ambienti insediativi rurali dei seminativi
-  Ambienti insediativi rurali delle colture specializzate
-  Ambienti insediativi rurali delle colture agricole marginali
-  Ambienti a dominante forestale, localmente interessate da insediamenti rurali
-  Ambienti non insediati naturali e seminaturali
-  Aree naturali e seminaturali in ambienti intensivi di pianura
-  Acque:
-  Centri storici F1
-  Centri storici F2
-  Centri storici F3 e F4


















-  Beni religiosi
-  Beni militari
-  Beni civili
-  Beni rurali
-  Archeologia industriale
-  Beni archeologici
-  Beni vincolati ai sensi della L. 1089/39
-  Rete idrografica
-  Paesaggi agrari e forestali: sovranità*
-  Limiti comunali
-  Limite provinciale

Allegato 7

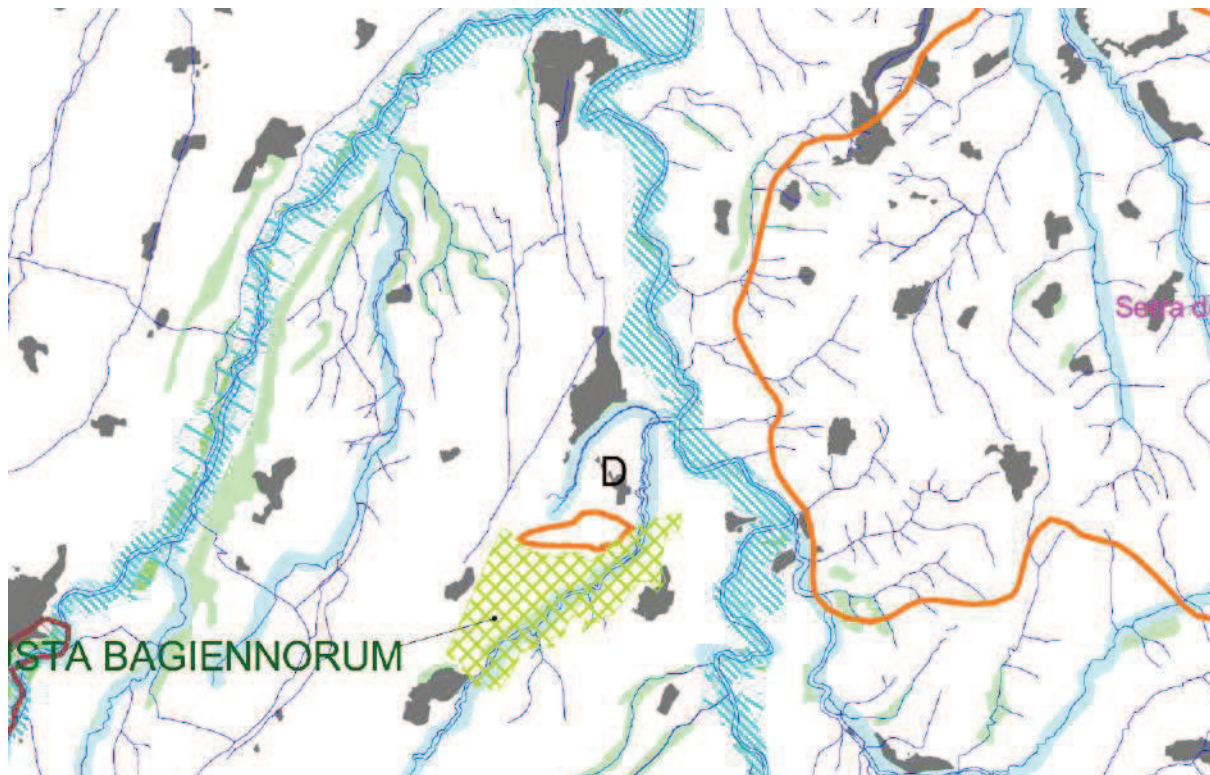


PTP – CARTA D'USO DEI SUOLI

LEGENDA

	Suoli di CLASSE I		Rete idrografica
	Suoli di CLASSE II		Autostrade
	Suoli di CLASSE III		Strade statali e provinciali
	Suoli di CLASSE IV		Strade comunali
	Suoli di CLASSE V		Ferrovie
	Suoli di CLASSE VI		Limiti comunali
	Suoli di CLASSE VII		Limite provinciale
	Suoli di CLASSE VIII		
	Acque		
	Aree edificate		

Allegato 8



PTP – STUDIO PER LA CARTA DELLA NATURA

LEGENDA

Naturalità della vegetazione

- Naturalità massima (grado 0)
- Naturalità alta (grado 1)
- Naturalità media (grado 2)
- Aree urbanizzate

- Aree protette
- Biotopi d'importanza comunitaria (SIC)
- Biotopi d'importanza regionale (SIR)
- Oasi naturalistiche (fonte: Piano Faunistico Venatorio)

- 23 Aree di elevata qualità paesistico ambientale interessate da piani territoriali e/o paesistici
- Circhi glaciali (Legge 431/85)
- Area al di sopra dei 1600 m.
- Laghi
- Fasce fluviali e lacustri sottoposte a vincolo paesistico

Elementi di vulnerabilità idrogeologica

- Zone di ricarica carsica
- Zone di ricarica fessurata
- Zone di ricarica delle falde

Elementi di pericolosità in relazione al rischio idraulico

- Fascia A e B del Piano Stralcio delle Fasce fluviali
- Fascia C del Piano Stralcio delle Fasce fluviali

- Rete idrografica
- Limite provinciale

AREE AD ELEVATA QUALITA' AMBIENTALE

Interessate da Piani Territoriali con specifica considerazione dei valori paesistici ambientali di competenza regionale:

- 7. Langhe (Sud ed Est del Tanaro fino al confine ex comprensorio di Alba - Bra)

Interessate da Piani Territoriali con specifica considerazione dei valori paesistici e ambientali di competenza provinciale:

- 21. zona del massiccio del monte Bracco
- 22. zona del gruppo del Monviso e della Val Varaita
- 23. zona delle Alpi Marittime e del monte Argentera
- 24. zona del gruppo Marguareis
- 35. Alta Valle Stura di Demonte
- 36. Ormea, fino a tutto il bacino del torrente Negrone (confini con Liguria-Nava)

Interessate da Piani Paesistici di competenza regionale:

- 39. area della tenuta ex Reale del centro storico di Pollenzo
- 40. territorio delle Rocche, del Roeri Cuneesi
- 41. zona delle Cascine ex Savoia del Parco del Castello di Racconigi

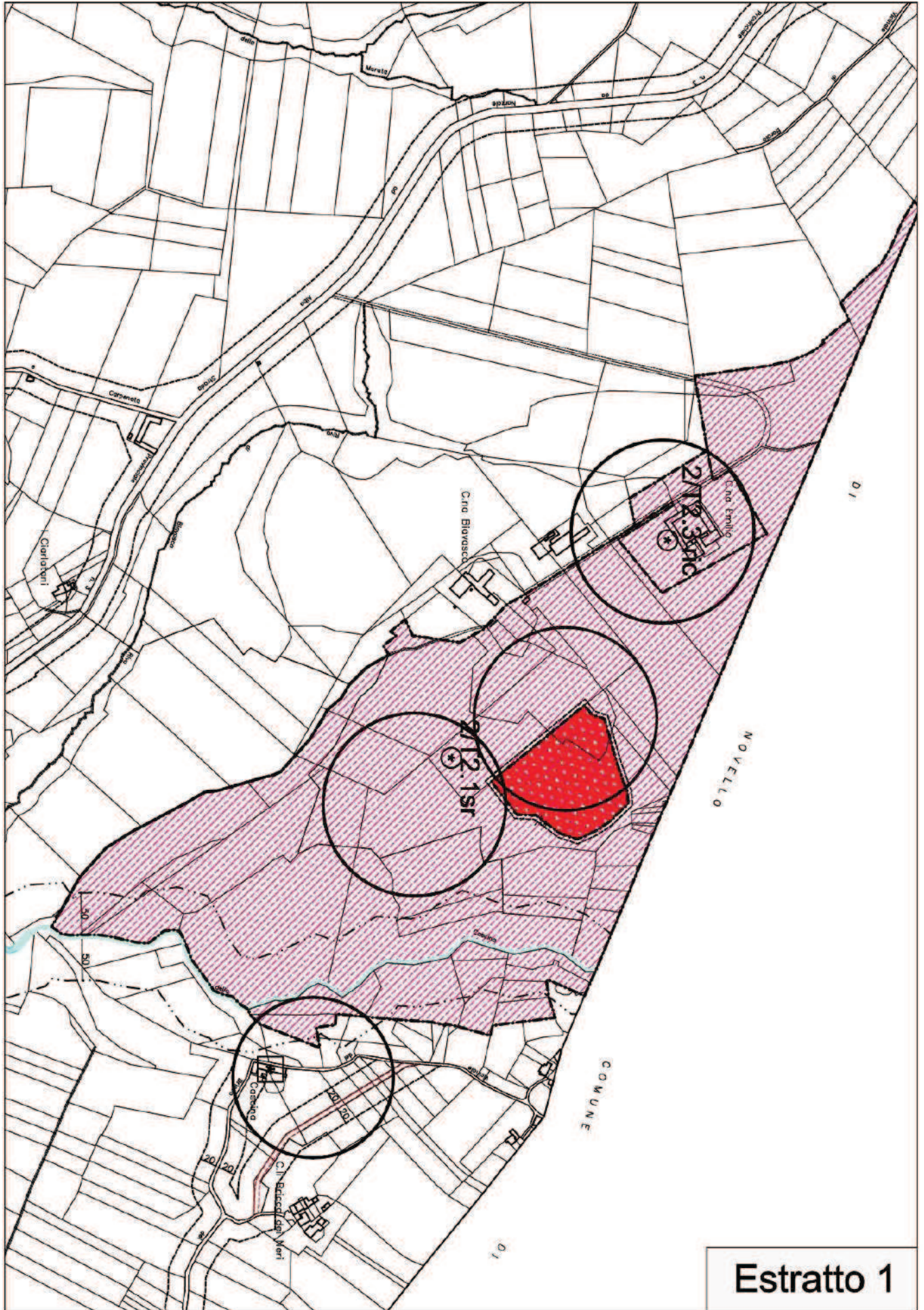
Interessate da Piani Paesistici di competenza provinciale:

- 57. zona di Colle Casotto e di Alpe di Perabrana
- 58. Parco fluviale di Cuneo

Altre aree:

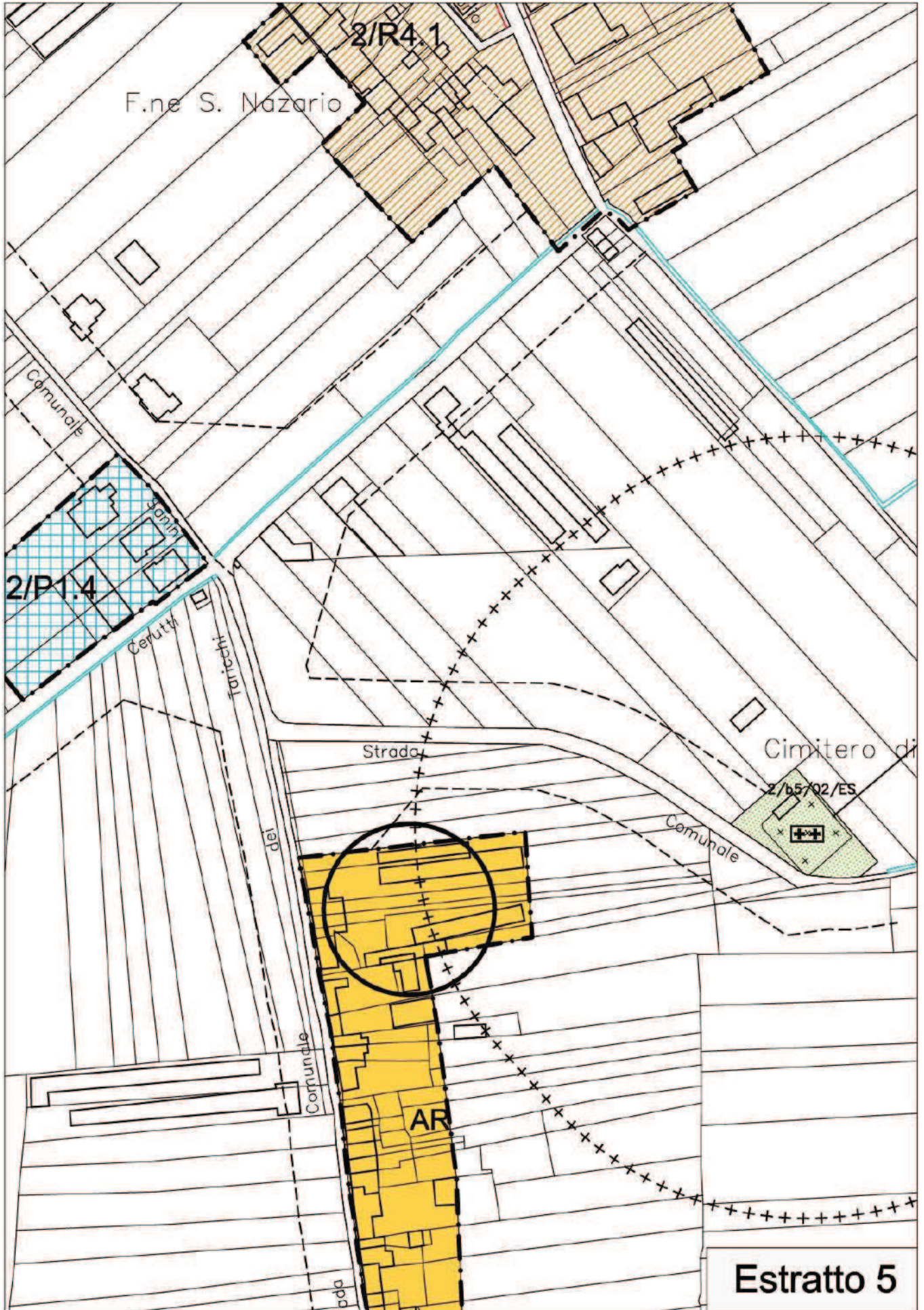
- A. area collinare centro storico di Saluzzo
- B. Conca di Castelmagno
- C. Ciciu del Villar
- D. Piana della Roncaglia
- E. Castello di Gorzegno

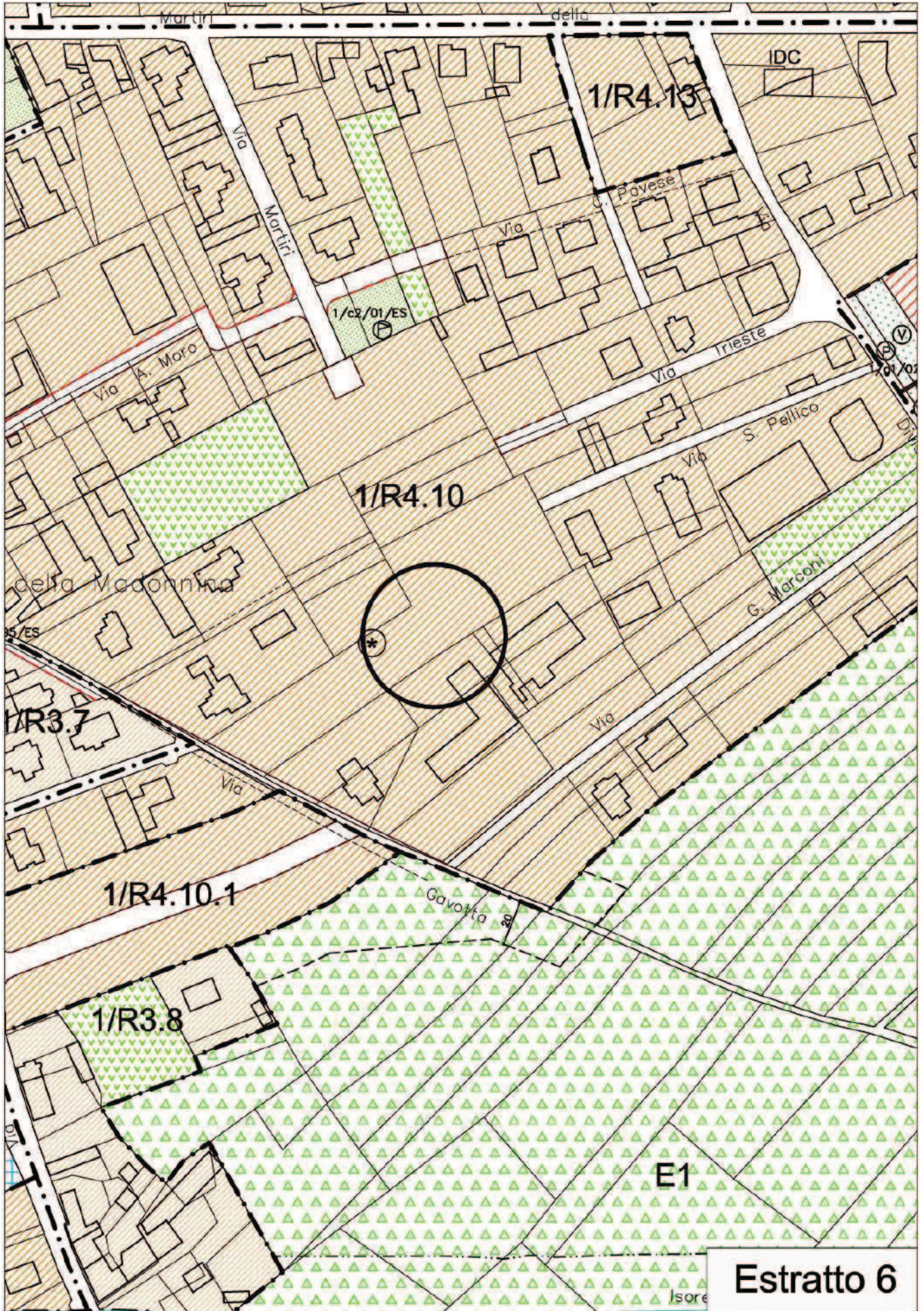
10. Estratti P.R.G. Vigente











Estratto 6



DISTRETTO URBANISTICO 1

	1/R3.1	1/R3.2	1/R3.3	1/R3.4	1/R3.5	1/R3.5.1	1/R3.6	1/R3.7	1/R3.8	1/R3.9
superficie territoriale	5.043	19.352	37.418	20.531	39.314	1.524	112.774	5.382	11.596	22.020
superficie destinata alla viabilità	388	2.554	4.184	2.391	3.936	0	16.312	1.788	723	2.440
superficie inedificabile	0	0	0	0	305	0	8.631	0	2.020	0
spazi pubblici previsti: a	0	0	0	0	0	0	6.751	0	0	1.660
b	0	0	0	0	0	0	0	210	0	8.394
c	0	0	0	0	5.459	0	395	0	0	0
d	0	0	0	0	2.905	0	6.917	0	0	0
totale	0	0	0	0	8.364	0	14.063	210	0	10.054
superficie fondiaria complessiva	4.655	16.798	33.234	18.140	26.709	1.524	73.768	3.384	8.853	9.526
superficie fondiaria compromessa	4.655	16.798	33.234	18.140	26.709	1.524	73.768	3.384	8.853	9.526
superficie fondiaria libera	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
volume complessivo esistente	4.858	24.858	56.304	28.304	50.598	2.474	176.878	5.383	7.128	26.097
densità fondiaria esistente	1,04	1,48	1,69	1,56	1,89	1,62	2,40	1,59	0,81	2,74
densità fondiaria prevista	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
volume in progetto	0	0	0	0	0	457,5*	0	0	0	0
totale volume realizzabile in zona	4.858	24.858	56.304	28.304	50.598	2.931,5	176.878	5.383	7.128	26.097
cap. res. attuale: permanente	21	38	106	27	180	11	535	16	23	101
turistica reale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
turistica teorica	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
in p.l. albergh.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
cap. residenziale aggiuntiva	0	0	0	0	0	4	0	0	0	0
cap. res. compl. teorica prev.	21	38	106	27	180	15	535	16	23	101
densità territoriale prevista	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
rapporto di copertura in progetto	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
altezza massima	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
nr. piani (abitazione - accessori)	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
modalità di intervento	DIR (2)	DIR (2)	DIR (2)	DIR (2)	DIR (2)	DIR	DIR (2)	DIR (2)	DIR (2)	DIR (2)
rif. prescrizioni norme di attuazione	16	16	16-41	16	16	16-41	16-41	16	16	16

*vedasi art.41, c. 9 delle Norme di Attuazione

DISTRETTO URBANISTICO 1

	1/R4.7	1/R4.8	1/R4.9	1/R4.10	1/R4.10.1	1/R4.11	1/R4.12	1/R4.13	1/R4.14	1/R4.15
superficie territoriale	33.511	16.350	73.038	212.369	9.254	35.696	6.268	3.772	1.582	7.949
superficie destinata alla viabilità	2.967	982	5.903	19.792	2.290	3.185	629	470	200	924
superficie inedificabile	0	0	0	8.691	0	0	0	0	0	0
spazi pubblici previsti: a	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
b	0	0	0	0	0	89	0	0	0	0
c	0	0	474	1.119	0	0	0	43	0	0
d	1.344	0	0	481	0	0	0	102	0	0
totale	1.344	0	474	1.600	0	89	0	145	0	0
superficie fondiaria complessiva	29.200	15.368	66.661	182.286	6.964	32.422	5.639	3.157	1.382	7.025
superficie fondiaria compromessa	27.400	13.505	65.661	179.329	0	28.422	1.663	908	0	5.525
superficie fondiaria libera	1.800	1.863	1.000	2.957	6.964	4.000	3.976	2.249	1.382	1.500
volume complessivo esistente	12.915	19.185	115.517	180.772	0	25.313	1.795	1.278	0	2.642
densità fondiaria esistente	0,44	1,42	1,76	1,01	/	0,88	1,08	1,40	/	0,47
densità fondiaria prevista	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	1,50	1,30	0,80	0,50
volume in progetto	1.440	1.440	800	2.366	5.571	3.200	5.964	2.826	1.106	750
totale volume realizzabile in zona	14.355	20.625	116.317	183.138	5.571	28.513	7.759	4.104	1.106	3.392
cap. res. attuale: permanente	10	24	143	298	0	46	0	2	0	9
turistica reale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
turistica teorica	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
in p.l. albergh.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
cap. residenziale aggiuntiva	12	12	7	20	46	27	50	24	9	6
cap. res. compl. teorica prev.	22	36	150	318	46	73	50	26	9	15
densità territoriale prevista	/	/	/	/	/	/	/	1,20	/	/
rapporto di copertura in progetto	40	40	40	40	40	40	40	50	40	40
altezza massima	8,50	8,50	8,50	8,50	8,50	8,50	8,50	8,50	8,50	8,50
nr. piani (abitazione - accessori)	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1
modalità di intervento	DIR. (2)	DIR. (2)	DIR. (2)	DIR. (2)	S.U.E.	DIR. (2)	DIR. (2)	SUE	DIR. (2)	DIR. (2)
rif. prescrizioni norme di attuazione	17	17	17-41	17-41	17	17	17	17	17	17

DISTRETTO URBANISTICO 1

	1/R6.1.2	1/R6.2	1/R6.3	1/R6.4	1/R6.5	1/R6.6	1/R6.7	1/AS.1	
superficie territoriale	mq							Somaschi	
superficie destinata alla viabilità	mq	Area stralciata in sede di redazione della Variante Tarziale 16							19.175
superficie ineditabile	mq							675	
spazi pubblici previsti: a	mq							0	
b	mq							0	
c	mq							0	
d	mq							0	
totale	mq							0	
superficie fondiaria complessiva	mq							18.500	
superficie fondiaria compromessa	mq							18.500	
superficie fondiaria libera	mq							0	
volume complessivo esistente	mc							23.449	
densità fondiaria esistente	mc/mq							1,27	
densità fondiaria prevista	mc/mq							/	
volume in progetto	mc							/	
totale volume realizzabile in zona	mc							/	
cap. res. attuale: permanente	nr. ab.							5	
turistica reale	nr. ab.							0	
turistica teorica	nr. ab.							0	
in p.l. albergh.	nr. ab.							0	
cap. residenziale aggiuntiva	nr. ab.							0	
cap. res. compl. teorica prev.	nr. ab.							5	
densità territoriale prevista	mc/mq							/	
rapporto di copertura in progetto	%							/	
altezza massima	m							/	
nr. piani (abitazione - accessori)	nr.							/	
modalità di intervento								/	
rif. prescrizioni norme di attuazione	art.							28	

DISTRETTO URBANISTICO 1

	1/P1.1	1/P1.2	1/P1.3	1/P1.4	1/P1.5	1/P1.6	1/P2.1	1/P2.2	1/P2.3	1/P2.1fic
superficie territoriale	mq	9.731	11.341	11.115	14.606	45.117	66.356	7.311	12.502	4.144
superficie destinata alla viabilità	mq	0	475	740	2.091	4.909	6.761	52	0	446
superficie inedificabile	mq	0	0	0	0	0	0	0	0	0
spazi pubblici - parcheggi	mq	0	507	472	0	1.546	6.636	731	0	/
spazi pubblici - verde	mq	0	507	472	0	0	6.635	731	0	/
spazi pubblici - totale	mq	0	1.014	944	0	1.546	13.271	1.462	0	/
superficie fondiaria	mq	8.102	9.852	9.431	12.515	38.662	46.324	5.797	12.502	3.698
superficie coperta esistente	mq	6382**	1.484	2.097	1.496	6.891	0	0	0	/
superficie utile lorda esistente	mq	/	/	/	/	/	/	/	/	/
rapporto di copertura in progetto	mq/mq	0,50	0,40	0,33	0,50	0,50	0,33	0,33	0,50	0,50
utilizzazione territoriale in progetto	mq/mq	/	/	/	/	/	/	/	/	/
utilizzazione fondiaria in progetto	mq/mq	/	/	/	/	/	/	/	/	/
superficie utile lorda in progetto	mq	/	/	/	/	/	/	/	/	+1500
modalità di intervento		DIR.	DIR.	DIR.	DIR.	DIR.	SUE	PCC	PCC	DIR.
nr. piani fuori terra (1)	nr.	2-1	2-1	2-1	2-1	2-1	2-1	2-1	2-1	2
altezza fuori terra (1)	m	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	9,50	7,50
destinazione specifica prevista		comm.	comm.	comm.	comm.	comm.	comm.	comm.	comm.*	/
riferimento prescrizione norme di attuazione		21 - 22-41	21 - 22	21 - 22	21 - 22 - 41	21 - 22	21 - 22 - 41	21 - 22	21 - 22-41	19 - 20 - 41

* vedi art.41,c.23

** vedi art.41,c.20

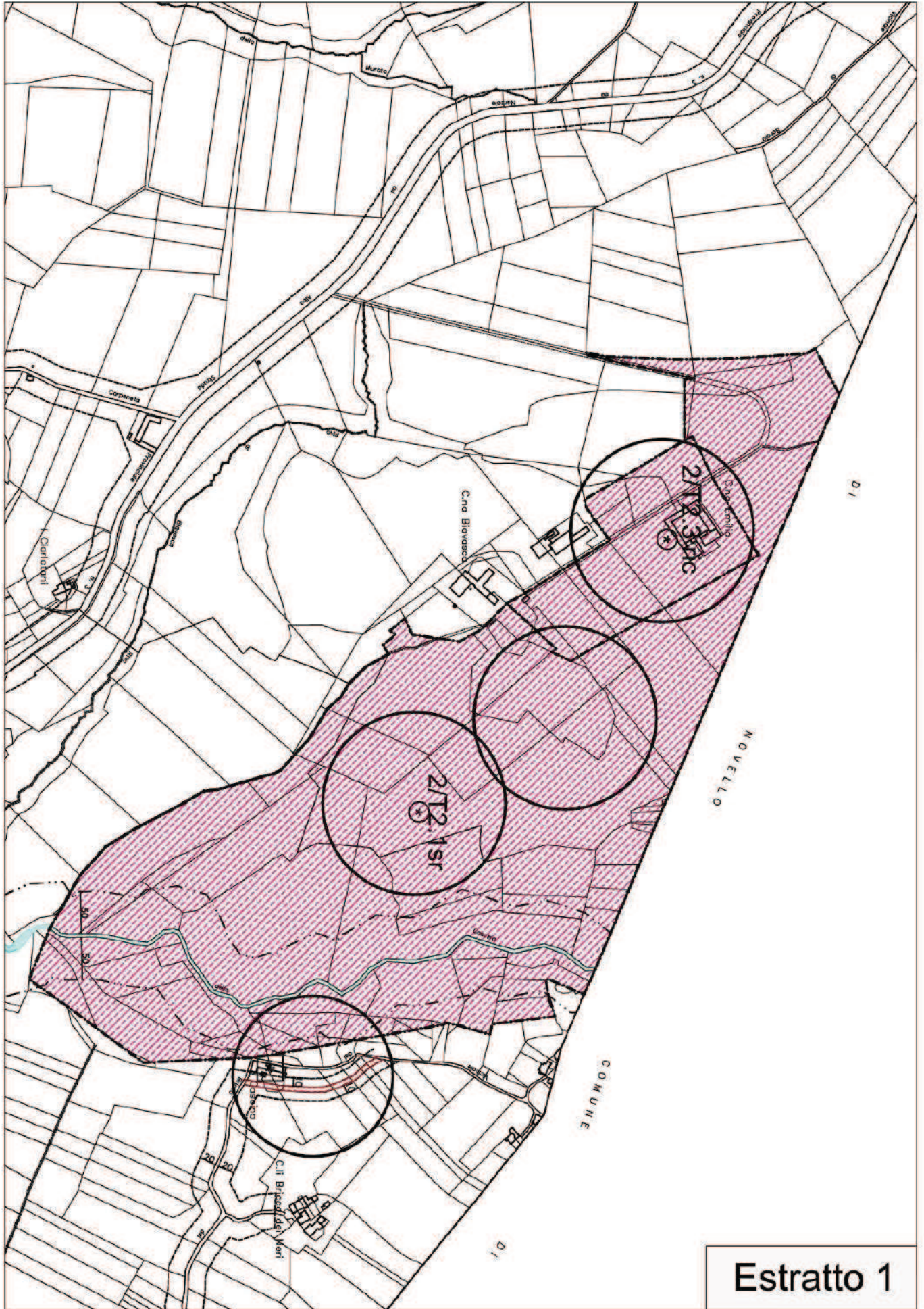
DISTRETTO URBANISTICO 2

	2/P1.1	2/P1.2	2/P1.3	2/P1.4	2/P1.5	2/P2.1	2/P2.2
	Costang.	Costang.	I.go Tanaro	S. Nazario	S. Antonino	Costang.	B.ta Vemariot
superficie territoriale	mq	11.830	63.589	5.663	27.637	5.477	1.726
superficie destinata alla viabilità	mq	0	/	0	0	657	0
superficie inedificabile	mq	0	/	0	0	0	0
spazi pubblici - parcheggi	mq	1.691	538	258	1.256	546	87
spazi pubblici - verde	mq	1.691	538	257	1.256	545	86
spazi pubblici - totale	mq	3.382	1.076	515	2.512	1.091	173
superficie fondiaria	mq	33.817	10.754	5.148	25.125	3.729	1.553
superficie coperta esistente	mq	10.306	298	1.022	6.126	950	0
superficie utile lorda esistente	mq	/	/	/	/	/	/
rapporto di copertura in progetto	mq/mq	0,33	0,40	0,50	0,50	0,33	0,50
utilizzazione territoriale in progetto	mq/mq	/	/	/	/	/	/
utilizzazione fondiaria in progetto	mq/mq	/	/	/	/	/	/
superficie utile lorda in progetto	mq	/	/	/	/	/	/
modalità di intervento		DIR.	DIR.	DIR.	DIR.	PCC	DIR.
nr. piani fuori terra (1)	nr.	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1
altezza fuori terra (1)	m	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00
destinazione specifica prevista		comm.	comm.	comm.	/	comm.	/
riferimento prescrizione norme di attuazione		21 - 22 - 41	21 - 22 - 41	21 - 22 - 41	21 - 22	21 - 22 - 41	21 - 22

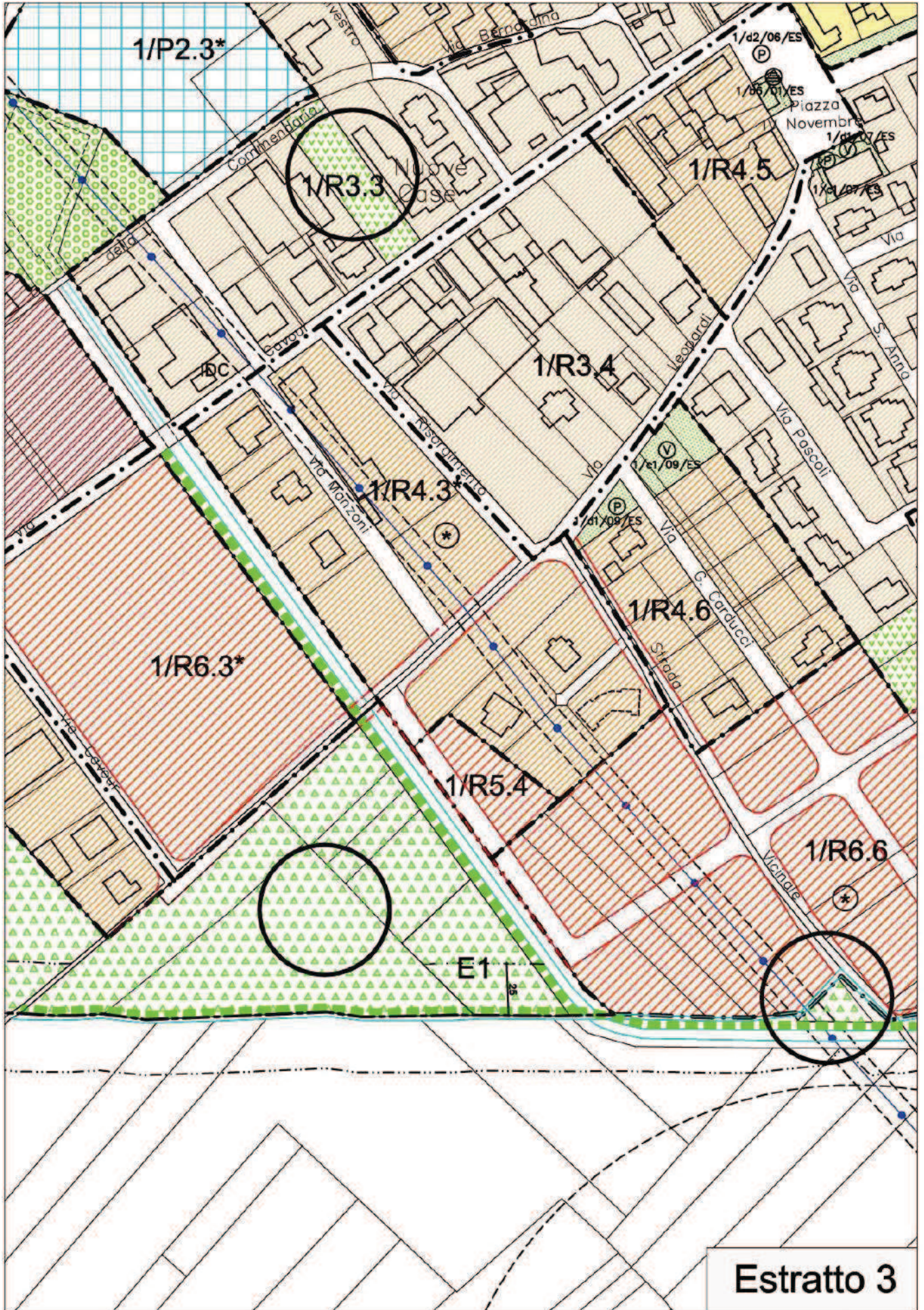
DISTRETTO URBANISTICO 2

	2/T1.1ric Chiabotti	2/T1.2ric Gabetti	2/T2.1ric Masseria	2/T2.2ric Costang.	2/T2.3ric C. Emilio	2/T2.1sr C. Emilio
superficie territoriale	mq 38.164	3.266	5.880	4.693	16.129	290.984
superficie destinata alla viabilità	mq 0	0	0	71	0	/
superficie inedificabile	mq 0	0	0	0	0	/
spazi pubblici - parcheggi	mq /	0	/	/	/	/
spazi pubblici - verde	mq /	0	/	/	/	/
spazi pubblici - totale	mq /	0	/	/	/	/
superficie fondiaria	mq 38.164	3.266	5.880	4.622	16.129	/
superficie coperta esistente	mq 1.065	757	404	468	1.418	/
superficie utile lorda esistente	mq /	/	/	/	/	/
rapporto di copertura in progetto	mq/mq 0,1281	/	/	/	/	/
utilizzazione territoriale in progetto	mq/mq /	/	/	/	/	/
utilizzazione fondiaria in progetto	mq/mq /	/	/	/	/	/
superficie utile lorda in progetto	mq /	0	+500	/	+200	/
modalità di intervento	DIR	DIR	DIR	DIR	/	/
nr. piani fuori terra (1)	nr. 2 - 1	es.	2 - 1	2 - 1	2 - 1	/
altezza fuori terra (1)	m 7,50	es.	7,50	7,50	7,50	/
destinazione specifica prevista	/	/	/	/	/	/
riferimento prescrizione norme di attuazione	19 - 20 - 41	19 - 20 - 41	19 - 20 - 41	19 - 20 - 41	19 - 20 - 41	19 - 20 - 41

11. Estratti P.R.G. Variato

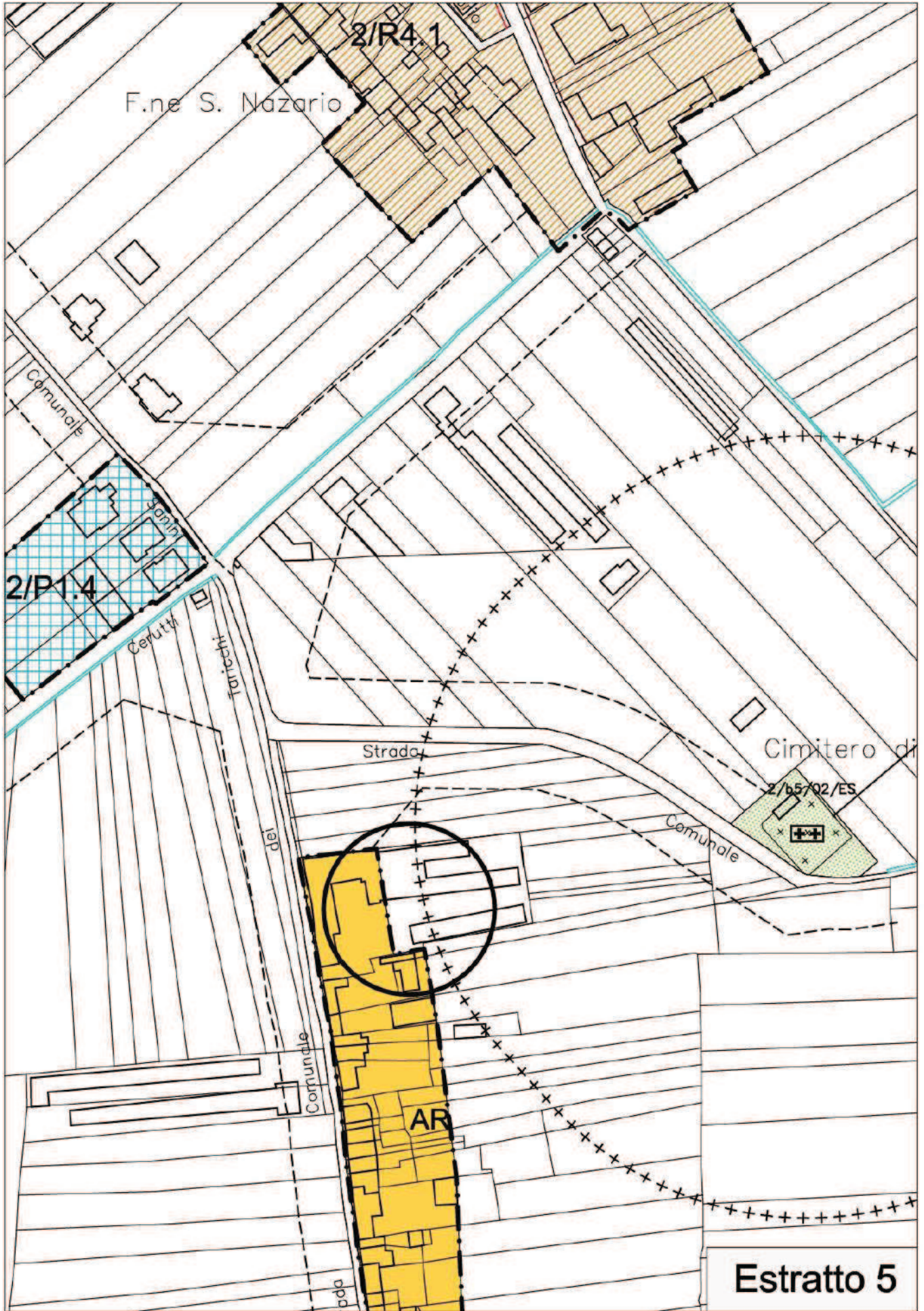


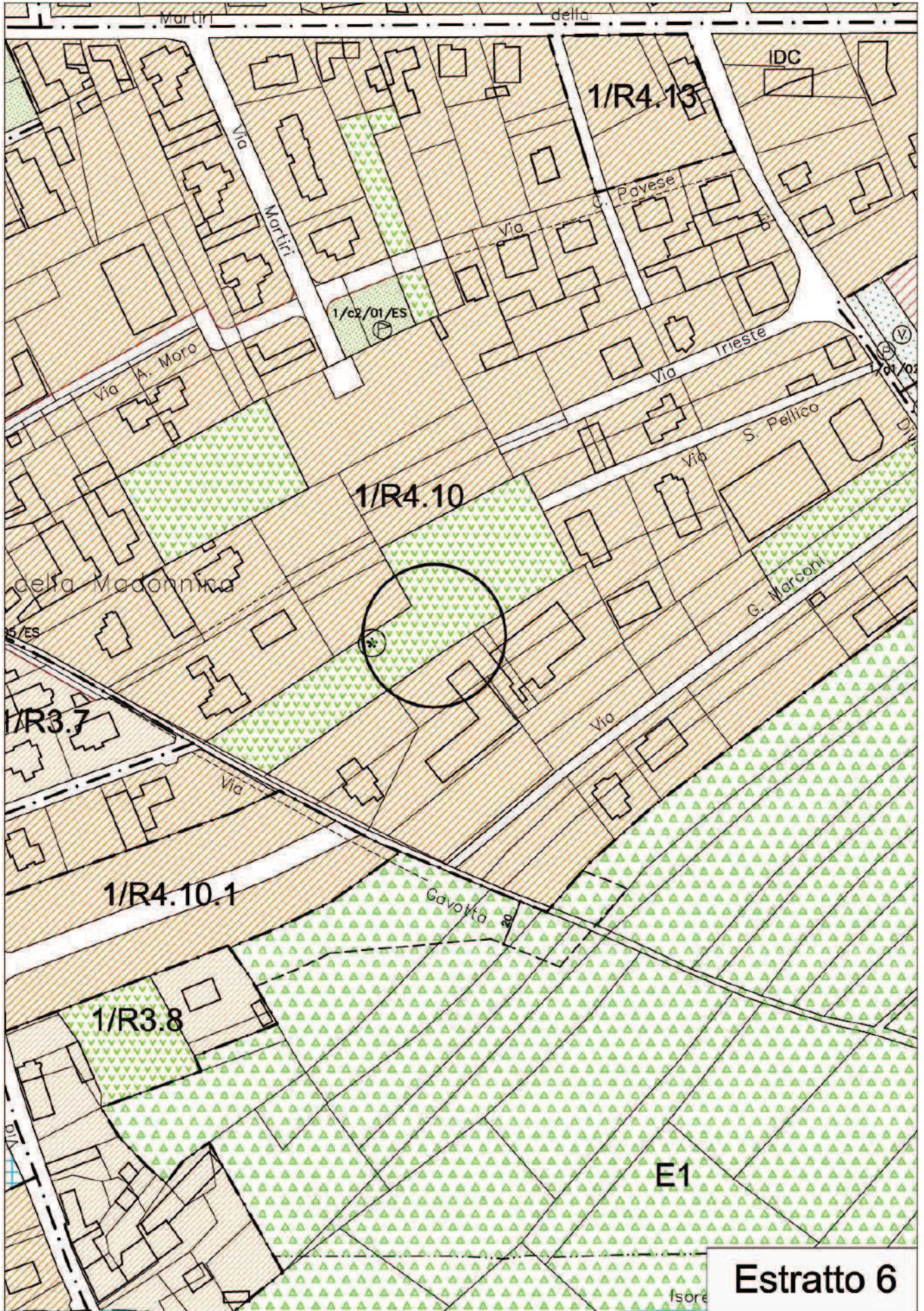
Estratto 1





Estratto 4







DISTRETTO URBANISTICO 1

	1/R3.1	1/R3.2	1/R3.3	1/R3.4	1/R3.5	1/R3.5.1	1/R3.6	1/R3.7	1/R3.8	1/R3.9
superficie territoriale	5.043	19.352	37.418	20.531	39.314	1.524	112.774	5.382	11.596	22.020
superficie destinata alla viabilità	388	2.554	4.184	2.391	3.936	0	16.312	1.788	723	2.440
superficie inedificabile	0	0	1.773	0	305	0	8.631	0	2.020	0
spazi pubblici previsti: a	0	0	0	0	0	0	6.751	0	0	1.660
b	0	0	0	0	0	0	0	210	0	8.394
c	0	0	0	0	5.459	0	395	0	0	0
d	0	0	0	0	2.905	0	6.917	0	0	0
totale	0	0	0	0	8.364	0	14.063	210	0	10.054
superficie fondiaria complessiva	4.655	16.798	31.461	18.140	26.709	1.524	73.768	3.384	8.853	9.526
superficie fondiaria compromessa	4.655	16.798	31.461	18.140	26.709	1.524	73.768	3.384	8.853	9.526
superficie fondiaria libera	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
volume complessivo esistente	4.858	24.858	56.304	28.304	50.598	2.474	176.878	5.383	7.128	26.097
densità fondiaria esistente	1,04	1,48	1,79	1,56	1,89	1,62	2,40	1,59	0,81	2,74
densità fondiaria prevista	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
volume in progetto	0	0	0	0	0	457,5*	0	0	0	0
totale volume realizzabile in zona	4.858	24.858	56.304	28.304	50.598	2.931,5	176.878	5.383	7.128	26.097
cap. res. attuale: permanente	21	38	106	27	180	11	535	16	23	101
turistica reale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
turistica teorica	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
in p.l. albergh.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
cap. residenziale aggiuntiva	0	0	0	0	0	4	0	0	0	0
cap. res. compl. teorica prev.	21	38	106	27	180	15	535	16	23	101
densità territoriale prevista	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
rapporto di copertura in progetto	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
altezza massima	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
nr. piani (abitazione - accessori)	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
modalità di intervento	DIR (2)	DIR (2)	DIR (2)	DIR (2)	DIR (2)	DIR	DIR (2)	DIR (2)	DIR (2)	DIR (2)
rif. prescrizioni norme di attuazione	16	16	16-41	16	16	16-41	16-41	16	16	16

*vedasi art.41, c. 9 delle Norme di Attuazione

DISTRETTO URBANISTICO 1

	1/R4.7	1/R4.8	1/R4.9	1/R4.10	1/R4.10.1	1/R4.11	1/R4.12	1/R4.13	1/R4.14	1/R4.15
superficie territoriale	33.511	16.350	73.038	211.375	9.254	35.696	6.268	3.772	1.582	7.949
superficie destinata alla viabilità	2.967	982	5.903	19.792	2.290	3.185	629	470	200	924
superficie inedificabile	0	0	0	14.789	0	0	0	0	0	0
spazi pubblici previsti: a	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
b	0	0	0	0	0	89	0	0	0	0
c	0	0	474	1.119	0	0	0	43	0	0
d	1.344	0	0	481	0	0	0	102	0	0
totale	1.344	0	474	1.600	0	89	0	145	0	0
superficie fondiaria complessiva	29.200	15.368	66.661	175.194	6.964	32.422	5.639	3.157	1.382	7.025
superficie fondiaria compromessa	27.400	13.505	65.661	172.237	0	28.422	1.663	908	0	5.525
superficie fondiaria libera	1.800	1.863	1.000	2.957	6.964	4.000	3.976	2.249	1.382	1.500
volume complessivo esistente	12.915	19.185	115.517	180.772	0	25.313	1.795	1.278	0	2.642
densità fondiaria esistente	0,44	1,42	1,76	1,05	/	0,88	1,08	1,40	/	0,47
densità fondiaria prevista	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	1,50	1,30	0,80	0,50
volume in progetto	1.440	1.440	800	2.366	5.571	3.200	5.964	2.826	1.106	750
totale volume realizzabile in zona	14.355	20.625	116.317	183.138	5.571	28.513	7.759	4.104	1.106	3.392
cap. res. attuale: permanente	10	24	143	298	0	46	0	2	0	9
turistica reale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
turistica teorica	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
in p.l. albergh.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
cap. residenziale aggiuntiva	12	12	7	20	46	27	50	24	9	6
cap. res. compl. teorica prev.	22	36	150	318	46	73	50	26	9	15
densità territoriale prevista	/	/	/	/	/	/	/	1,20	/	/
rapporto di copertura in progetto	40	40	40	40	40	40	40	50	40	40
altezza massima	8,50	8,50	8,50	8,50	8,50	8,50	8,50	8,50	8,50	8,50
nr. piani (abitazione - accessori)	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1
modalità di intervento	DIR. (2)	DIR. (2)	DIR. (2)	DIR. (2)	S.U.E.	DIR. (2)	DIR. (2)	SUE	DIR. (2)	DIR. (2)
rif. prescrizioni norme di attuazione	17	17	17-41	17 - 41	17	17	17	17	17	17

DISTRETTO URBANISTICO 1

	1/R6.1.2	1/R6.2	1/R6.3	1/R6.4	1/R6.5	1/R6.6	1/R6.7	1/AS.1
superficie territoriale	mq	7.207	19.865			35.490		19.175
superficie destinata alla viabilità	mq	1.051	2.476			8.265		675
superficie ineditabile	mq	0	0			130		0
spazi pubblici previsti: a	mq	0	0			0		0
b	mq	0	0			0		0
c	mq	690	0			3.510		0
d	mq	460	0			2.340		0
totale	mq	1.150	0			5.850		0
superficie fondiaria complessiva	mq	5.006	17.389			21.245		18.500
superficie fondiaria compromessa	mq	0	0			0		18.500
superficie fondiaria libera	mq	5.006	17.389			21.245		0
volume complessivo esistente	mc	0	0			0		23.449
densità fondiaria esistente	mc/mq	/	/			/		1,27
densità fondiaria prevista	mc/mq	/	/			/		/
volume in progetto	mc	4.684,5	2.503			23.069		/
totale volume realizzabile in zona	mc	4.684,5	2.503			23.069		/
cap. res. attuale: permanente	nr. ab.	0	0			0		5
turistica reale	nr. ab.	0	0			0		0
turistica teorica	nr. ab.	0	0			0		0
in p.l. albergh.	nr. ab.	0	0			0		0
cap. residenziale aggiuntiva	nr. ab.	46	25			231		0
cap. res. compl. teorica prev.	nr. ab.	46	25			231		5
densità territoriale prevista	mc/mq	0,65	0,126			0,65		/
rapporto di copertura in progetto	%	40	50			40		/
altezza massima	m	8,50	9,00			8,50		/
nr. piani (abitazione - accessori)	nr.	2 - 1	2 - 1			2 - 1		/
modalità di intervento		S.U.E.	P.C.C.			S.U.E.		/
ref. prescrizioni norme di attuazione	art.	18 - 41	18 - 41			18 - 41		28

Area stralciata in sede di redazione della Variante Parziale 16

Area stralciata in sede di redazione della Variante Parziale 20

Area stralciata in sede di redazione della Variante Parziale 10

Area stralciata in sede di controdeduzioni alle osservazioni regionali della variante 2004

DISTRETTO URBANISTICO 1

	1/P1.1	1/P1.2	1/P1.3	1/P1.4	1/P1.5	1/P1.6	1/P2.1	1/P2.2	1/P2.3	1/P2.1ric
superficie territoriale	mq	9.731	11.341	11.115	14.606	45.117	66.356	Area stralciata in sede di redazione della Variante Parziale 20	12.502	4.144
superficie destinata alla viabilità	mq	0	475	740	2.091	4.909	6.761		0	446
superficie ineditabile	mq	0	0	0	0	0	0		0	0
spazi pubblici - parcheggi	mq	0	507	472	0	1.546	6.636		0	0
spazi pubblici - verde	mq	0	507	472	0	0	6.635		0	0
spazi pubblici - totale	mq	0	1.014	944	0	1.546	13.271		0	0
superficie fondiaria	mq	8.102	9.852	9.431	12.515	38.662	46.324		12.502	3.698
superficie coperta esistente	mq	6382**	1.484	2.097	1.496	6.891	0		0	0
superficie utile lorda esistente	mq	/	/	/	/	/	/		/	/
rapporto di copertura in progetto	mq/mq	0,50	0,40	0,33	0,50	0,50	0,33		0,50	0,50
utilizzazione territoriale in progetto	mq/mq	/	/	/	/	/	/		/	/
utilizzazione fondiaria in progetto	mq/mq	/	/	/	/	/	/		/	/
superficie utile lorda in progetto	mq	/	/	/	/	/	/		/	+1500
modalità di intervento		DIR.	DIR.	DIR.	DIR.	DIR.	SUE	PCC	DIR.	
nr. piani fuori terra (1)	nr.	2-1	2-1	2-1	2-1	2-1	2-1	2-1	2	
altezza fuori terra (1)	m	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	9,50	7,50	
destinazione specifica prevista		comm.	comm.	comm.	comm.	comm.	comm.	comm.*	/	
riferimento prescrizione norme e di attuazione		21 - 22-41	21 - 22	21 - 22	21 - 22- 41	21 - 22	21 - 22 - 41	21 - 22- 41	19 - 20 - 41	

* vedi art.41,c.23

** vedi art.41,c.20

DISTRETTO URBANISTICO 2

	2/P1.1	2/P1.2	2/P1.3	2/P1.4	2/P1.5	2/P2.1	2/P2.2
superficie territoriale	mq						
superficie destinata alla viabilità	mq	Costang. 11.830	I.go Tanaro 63.589	S. Nazario 5.663	S. Antonino 27.637	Costang. 5.477	B.ta Verrirot 1.726
superficie inedificabile	mq	0	/	0	0	0	0
spazi pubblici - parcheggi	mq	1.691	/	258	1.256	546	87
spazi pubblici - verde	mq	1.691	538	257	1.256	545	86
spazi pubblici - totale	mq	3382 *	1.076	515	2.512	1.091	173
superficie fondiaria	mq	37.199	10.754	5.148	25.125	3.729	1.553
superficie coperta esistente	mq	10.306	298	/	1.022	950	0
superficie utile lorda esistente	mq	/	/	/	/	/	/
rapporto di copertura in progetto	mq/mq	0,33	0,40	0,50	0,50	0,33	0,50
utilizzazione territoriale in progetto	mq/mq	/	/	/	/	/	/
utilizzazione fondiaria in progetto	mq/mq	/	/	/	/	/	/
superficie utile lorda in progetto	mq	/	/	/	/	/	/
modalità di intervento		DIR.	DIR.	DIR.	DIR.	PCC	DIR.
nr. piani fuori terra (1)	nr.	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1
altezza fuori terra (1)	m	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00
destinazione specifica prevista		comm.	comm.	comm.	/	comm.	/
riferimento prescrizione norme di attuazione		21 - 22 - 41	21 - 22 - 41	21 - 22 - 41	21 - 22 - 41	21 - 22 - 41	21 - 22 - 41

* si ammette la monetizzazione di mq. 1.000 di aree servizi aggiuntive a quelle indicate in cartografia, per soddisfare lo standard complessivo indicato in tabella

DISTRETTO URBANISTICO 2

	2/T1.1ric	2/T1.2ric	2/T2.1ric	2/T2.2ric	2/T2.3ric	2/T2.1sr
	Chiabotti	Gabetti	Masseria	Costang.	C. Emilio	C. Emilio
superficie territoriale	38.164	3.266	5.880	4.693	36.003	306.883
superficie destinata alla viabilità	0	0	0	71	0	/
superficie inedificabile	0	0	0	0	0	/
spazi pubblici - parcheggi	/	0	/	/	/	/
spazi pubblici - verde	/	0	/	/	/	/
spazi pubblici - totale	/	0	/	/	/	/
superficie fondiaria	38.164	3.266	5.880	4.622	36.003	/
superficie coperta esistente	1.065	757	404	468	1.418	/
superficie utile lorda esistente	/	/	/	/	/	/
rapporto di copertura in progetto	0,1281	/	/	/	/	/
utilizzazione territoriale in progetto	/	/	/	/	/	/
utilizzazione fondiaria in progetto	/	/	/	/	/	/
superficie utile lorda in progetto	/	0	+500	/	+200	/
modalità di intervento	DIR	DIR	DIR	DIR	/	/
nr. piani fuori terra (1)	2 - 1	es.	2 - 1	2 - 1	2 - 1	/
altezza fuori terra (1)	7,50	es.	7,50	7,50	7,50	/
destinazione specifica prevista	/	/	/	/	/	/
riferimento prescrizione norme di attuazione	19 - 20 - 41	19 - 20 - 41	19 - 20 - 41	19 - 20 - 41	19 - 20 - 41	19 - 20 - 41



C.so Nizza, 21 - 12100 CUNEO
Tel. 0171.445111 - Fax 0171.698620
Codice Fiscale e Partita IVA n. 00447820044
Sito web: www.provincia.cuneo.it
E-mail: urp@provincia.cuneo.it
P.E.C.: protocollo@provincia.cuneo.legalmail.it

DIREZIONE SERVIZI AI CITTADINI E IMPRESE
SETTORE TUTELA TERRITORIO
UFFICIO GESTIONE RIFIUTI
E-mail: settore.tutelaterritorio@provincia.cuneo.it
Via Massimo d'Azeglio, 8 - 12100 Cuneo
Tel. 0171.445372 - Fax 0171.445582
/RM

Rif. prog. Interno: _____ Classifica: 08.19/65***

Allegati n° 1 Risposta Vs. nota _____

Rif. ns. prot. prec. _____

Ill.mo Sig. SINDACO
del Comune di
12068 NARZOLE

e p.c.

Spett.le A.R.P.A.
Dipartimento Provinciale di Cuneo
Via Vecchia di Borgo San Dalmazzo, 11
12100 CUNEO

Spett.le REGIONE PIEMONTE
Direzione Ambiente
Settore BONIFICHE
Via Principe Amedeo, 17
10123 TORINO

Spett.le A.S.L. CN2
Via Vida, 10
12051 ALBA (CN)

Spett.le Prefettura di Cuneo - Ufficio Territoriale
del Governo
Via Roma, 3
12100 CUNEO

Spett.le Ditta DADI S.r.l.
nella persona del Legale Rappresentante
Sig. FERRANDO Giambattista
Via di Canneto il Lungo, 29/4
16123 GENOVA

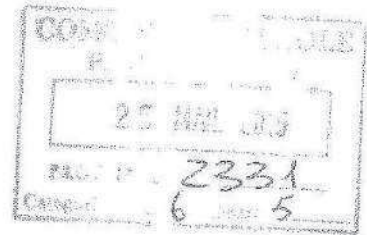
Spett.le Ditta LE VIGNE DEL RE Società Agricola a
r.l.
nella persona del Legale Rappresentante
Sig. NOLA Sergio
Corso Duca degli Abruzzi, 44
10129 TORINO

OGGETTO: D.Lgs. 152/06 e s.m.i. - L.R. 42/00 - D.C.P. n. 11 del 20.04.2009. Area Località Biavasca - Comune di Narzole. *Codice identificativo Anagrafe Siti Contraminati: regionale n. 1729, provinciale n. 67.* **Trasmissione Atto di Certificazione completamente interventi di bonifica.**

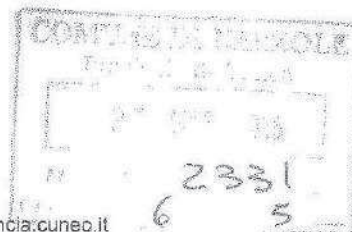
Con la presente si trasmette copia dell'atto di certificazione completamente interventi di bonifica per il sito di cui all'oggetto.

L'occasione è gradita per porgere cordiali saluti.

IL DIRIGENTE
Dott. Luciano FANTINO



12. Certificazione completamento interventi di bonifica



2011/08.19/000065

CERTIFICAZIONE COMPLETAMENTO INTERVENTI DI BONIFICA. SITO CODICE REGIONALE N. 1729, CODICE PROVINCIALE N. 67 DELL'ANAGRAFE REGIONALE SITI CONTAMINATI -LOCALITÀ BIAVASCA - INDIVIDUATA AL N.C.U. DEL COMUNE DI NARZOLE AL FOGLIO X, MAPPALE N. 118 (P) E 119 (P) - DITTA DADI S.R.L. DI GENOVA.

IL DIRIGENTE

Visto:

- il D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale" e le sue modifiche e integrazioni di cui al D.Lgs. 16 gennaio 2008, n. 4 "Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, recante norme in materia ambientale" ed al D.Lgs. 3 dicembre 2010, n. 205;
- il Regolamento provinciale di cui alla Deliberazione del Consiglio n. 11 del 20/04/2009 avente ad oggetto la *disciplina del Procedimento per il rilascio della Certificazione di avvenuta Bonifica, Messa in sicurezza permanente e/o Bonifica e ripristino ambientale con misure di sicurezza dei siti contaminati* e, nello specifico, l'art. 3 del succitato Regolamento;

Premesso che:

- in data 18.03.2008, con nota prot. n. 30808 del 14.03.2008, il Dipartimento Provinciale dell'ARPA di Cuneo trasmise gli esiti degli accertamenti effettuati, a partire dal maggio 2007, presso il Comune di Narzole, sul sito oggetto di costruzione del campo da golf "Le Vigne del Re" - contraddistinto a Catasto Terreni al Foglio 10, mappali n. 69, 118, 119, 122, 123 e 127 e al Foglio 11, mappali n. 172, 173, 174, 175, 176 (p) e 417 - da cui emerse:
 - dai risultati delle analisi condotte sui campioni prelevati nel sito di che trattasi, il superamento delle concentrazioni soglia di contaminazione nel suolo di cui alla colonna B, Tabella 1, Allegato 5, al Titolo V, Parte Quarta del D.Lgs 152/2006, relativamente al parametro *idrocarburi pesanti (C>12)*, nel settore contraddistinto al N.C.U. Foglio 10, mappale n. 118 (p) e 119 (p);
 - lo stoccaggio di rifiuti in attesa di recupero, non conformi a quanto disposto alla lettera 4.4.3. f), sub allegato 1, allegato 1 D.M. 5 febbraio 1998 e s.m.i., poichè eccedenti i limiti riportati nella tabella di cui all'Allegato 3 del medesimo D.M. relativamente al parametro "pH";
- a seguito della ricezione della comunicazione ARPA, la Provincia inoltrò la nota di avvio del procedimento amministrativo, ai sensi della Legge 241/90 e s.m.i., cui seguì l'Ordinanza di Diffida, per gli effetti dell'Art. 244, comma 2 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., emessa con Determinazione Dirigenziale n. 464 del 04.07.2008;

- con nota del 23.06.2008, la Ditta DADI S.r.l. di Genova forniva riscontro alla missiva provinciale di avvio del procedimento e si rendeva disponibile a concordare con la Provincia di Cuneo, l'iter da seguire al fine di avviare la procedura di cui agli artt. 242 e seguenti, evidenziando l'impossibilità di accedere al sito a causa del sequestro disposto dalla Procura della Repubblica di Alba, con Decreto del 22.10.2007;
- con nota del luglio 2008, la Provincia di Cuneo, facendo seguito alla citata nota del 23.06.2008, invitava la Ditta ad attivarsi presso la Procura della Repubblica di Alba, al fine di ottenere l'accesso al sito di che trattasi e, nel contempo, chiedeva alla Procura di autorizzare la ditta DADI S.r.l., all'accesso all'area sotto sequestro – contraddistinta al Catasto Terreni del Comune di Narzole Foglio 10, mappali n. 69, 118, 119, 122, 123 e 127 e al Foglio 11, mappali n. 172, 173, 174, 175, 176 (p) e 417 – finalizzato all'attivazione delle procedure di bonifica;

Rilevato che:

- l'elaborato "*Piano di caratterizzazione*", predisposto dal progettista Dott. Ing. Andrea Breida, è stato trasmesso dalla ditta DADI S.r.l. in data 11.08.2008 e discusso nella Conferenza di Servizi del 10.09.2008;
- l'approvazione del "*Piano di caratterizzazione*" integrato, è avvenuta con Determinazione dell'Ufficio Tecnico del Comune n. 100 del 04.11.2008, a seguito delle risultanze emerse in seconda Conferenza dei Servizi tenutasi nella medesima data;
- i risultati delle indagini ambientali svolte in sito, sono state trasmesse dalla Ditta DADI S.r.l. nel maggio 2009 ed inoltre che, gli esiti delle analisi in contraddittorio effettuate dal Laboratorio del Dipartimento Provinciale Arpa di Cuneo su cinque campioni di suolo e cinque campioni di rifiuti, prelevati da n. 5 carote di materiale all'interno di una campagna di n. 16 sondaggi geognostici, realizzati dal 26 al 31 gennaio 2009 e inerenti l'area iscritta nell'Anagrafe Regionale Siti contaminati – contraddistinta al catasto del Comune dal Foglio 10, mappali n. 118 (p) e 119 (p) – sono stati trasmessi dal citato Ente, con nota prot. n. 66061/SC10 del 17.06.2009;

Evidenziato che:

- gli esiti analitici sui campioni di terreno e rifiuto prelevati dalla Ditta Dadi S.r.l. ed analizzati dal laboratorio certificato incaricato dalla stessa, dettero, relativamente ai campioni di rifiuto, valori differenti rispetto a quelli emersi dai contro campioni analizzati dal laboratorio del Dipartimento prov. ARPA di Cuneo, oggetto della citata nota Prot. n. 66061/SC10 del 17.06.2009 e precisamente:
 - le analisi di parte privata sui campioni di rifiuto, relative al set di parametri considerato, non rilevarono superi ai limiti normativi;
 - le analisi ARPA sui campioni di rifiuto evidenziarono, in due punti, superi rispetto ai limiti normativi, relativamente al parametro *Idrocarburi pesanti (C > 12)*. In proposito, si specifica che tali superi, furono confermati mediante due diversi metodi analitici di determinazione. In sintesi, i campioni risultati non conformi furono i seguenti:
 - campione siglato "*Si2*" – campione rappresentativo della profondità - 3,0 +/- 4,0 m da p.c.;
 - campione siglato "*Si10*" – campione rappresentativo della profondità - 1,5 +/- 3,0 m da p.c.;
- la Provincia, con nota del 16/07/2009 – in risposta alla missiva dell'ufficio Tecnico del Comune di Narzole prot. n. 5462 del 04.07.2009, con la quale veniva chiesto, in riferimento al Procedimento amministrativo, quale fosse la corretta procedura da intraprendere e le relative tempistiche – specificava:

- da un lato, che la procedura amministrativa, avviata ex art. 242 D.Lgs. 152/06, non poteva essere conclusa in assenza dell'avvenuta dimostrazione dell'adempimento alle richieste impartite dall'Organo Tecnico di controllo, con nota protocollo n. 35514 del 25 giugno 2009;
- dall'altro, di sollecitare la Ditta DADI S.r.l. di evadere quanto richiesto da ARPA Piemonte nella nota Prot. n. 66061/SC10 del 17.06.2009 e, più precisamente, di provvedere alla rimozione dei rifiuti non conformi ai disposti di cui alla lettera d-bis, comma 2, art. 5 del D.M. 5 febbraio 1998 e s.m.i., ad al ripristino dello stato dei luoghi;

Rilevato che:

- la ripresentazione del Piano di Caratterizzazione da parte della Ditta DADI S.r.l., sulla base degli esiti analitici prodotti da ARPA Piemonte, e la proposta degli interventi di messa in sicurezza del sito, sono pervenuti alla Provincia di Cuneo in data 25/11/2009;
- in data 14 gennaio 2010, ha avuto luogo la Conferenza di servizi presso il Comune per l'esame dell'elaborato e che, con rispettive note prot. n. 2964 e n. 1617, entrambe del 13/01/2010, il Dipartimento ARPA di Cuneo e la Provincia di Cuneo hanno espresso i relativi pareri;
- con Determinazione dell'Area Tecnica del Comune di Narzole n. 15 del 22/01/2010, vennero recepite le risultanze espresse dalla Conferenza di servizi del 14.01.2010 e, chiesto alla ditta DADI S.r.l., quanto di seguito riportato per estratto:
 - .. *"di provvedere alla produzione delle integrazioni contemplate nelle note pervenute da parte di Provincia di Cuneo e ARPA Piemonte in sede di Conferenza di servizi, riguardanti le modifiche al piano degli interventi prodotto, inerenti i lavori da eseguire presso i sondaggi Si2 e Si10;*
 - *per quanto riguarda la rimozione dei rifiuti speciali costituiti dalle "scorie", si resta in attesa di proposte da parte di DADI S.r.l. inerenti eventuali operazioni di caratterizzazione e pretrattamento, dunque, la separazione della procedura relativa alle scorie rispetto agli interventi di bonifica da effettuarsi presso i sondaggi Si2 e Si10..";*
- con Determinazione del Settore Risorse Naturali della Provincia di Cuneo n. 638 del 23/12/2009, avente per oggetto *"Autorizzazione in parziale sanatoria di cui alla legge regionale 09.08.1989 n. 45"*, venivano autorizzate, in parziale sanatoria e alcune prescrizioni obbligatorie e vincolanti, le modifiche del suolo necessarie alla realizzazione del campo da golf, anche nel settore – individuato a catasto dal Foglio 10, mappali 118 (p) e 119(p) – per il quale insisteva, come per la restante parte dell'area, il vincolo di natura pubblicistica;

Dato atto che:

- per quanto riguarda il primo punto della Determinazione n. 15 del 22/01/2010, la Ditta DADI S.r.l., ha fatto pervenire in data 24/02/2010 apposite integrazioni, mentre, per ciò che concerne la gestione dei rifiuti speciali, costituiti dalle "scorie" (secondo punto della citata Determinazione), la ditta ha trasmesso, in data 14/04/2010, la *"Relazione illustrativa – Caratterizzazione scoria bianca di acciaieria"*;

Preso atto che:

- il responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune ha convocato per il giorno 23/06/2010, l'apposita Conferenza, alla quale sono stati invitati, oltre che a presentare in proposito osservazioni istruttorie per iscritto, il Responsabile dell'Ufficio Tutela Ambiente della Provincia di Cuneo, il Responsabile dell'Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale del Piemonte (A.R.P.A.) – Dipartimento di Cuneo, il Servizio di Igiene

Pubblica dell'Agenzia Regionale S.L. CN 2 di Alba, il Responsabile del Corpo Forestale dello Stato Comando Prov.le di Cuneo, il responsabile della Società Agricola a.r.l. "LE VIGNE DEL RE" quale soggetto proprietario dell'area, nonché la società DADI S.r.l. di Genova;

- con Determinazione dell'Area Tecnica del Comune n. 82 del 23/06/2010, venivano recepiti i contenuti riportati nell'allegato Verbale della Conferenza di Servizi, a seguito della quale veniva espresso.. *"Parere Favorevole subordinato al rispetto delle prescrizioni richieste da ARPA e Provincia di Cuneo prodotte in sede di conferenza – note prot. n. 69249 e n. 49776, entrambe del 23/06/2010 – oltre alle note prodotte durante la Conferenza di Servizi del 14/01/2010 che si intendono qui richiamate.."*;
- con Deliberazione della Giunta comunale n. 76 del 01/07/2010, veniva approvato il piano di interventi in loc. Biavasca presentato dalla Ditta "DADI s.r.l." di Genova – Ratifica verbale della Conferenza di servizi del giorno 23/06/2010";
- in data 31/10/2011 la Ditta DADI S.r.l. trasmetteva il *"Piano operativo per la gestione delle scorie d'acciaieria"*;

Specificato che:

- a seguito della documentazione fornita dalla Ditta DADI S.r.l. in data 27/03/2012, intesa ad ottenere l'iscrizione nel Registro provinciale delle imprese che operano in regime di procedura semplificata per il recupero dei rifiuti speciali non pericolosi, di cui al p.to 4.4 dell'Allegato 1, sub allegato 1, del D.M. 05.02.1998 e s.m.i. per la sede operativa sita in Località Biavasca, Comune di Narzole – Rif. Catastali: Foglio X mapp.li n. 69, 118, 119, 122, 123, 127 e Foglio XI mapp.li n. 172, 173, 174, 175, 176 (parte) e 417, veniva rilasciata alla Ditta DADI S.r.l. con Provvedimento n. 333 del 21/06/2012, l'iscrizione n. 550 con le precisazioni di seguito riportate per estratto:
 - .. *"la gestione dei rifiuti di cui al D.M. 05/02/1998 e s.m.i., appartenenti alla tipologia 4.4. presenti in loco, si colloca all'interno di un procedimento di bonifica e, pertanto, si richiama quanto riportato a suo tempo al punto c) della nota Provincia di Cuneo prot. n. 49776 del 23/06/2010 e precisamente: "...qualora s'intendano avviare tali rifiuti ad operazioni di recupero ambientale, questi dovranno essere sottoposti a preventive analisi, da parte di laboratorio chimico accreditato, con il prelievo di campioni significativi e rappresentativi di un volume pari ad almeno 75 m³. Sui medesimi campioni, dovranno essere effettuate le analisi sul rifiuto tal quale per la verifica della conformità ai limiti di cui alla tabella 1, Allegato 5 al Titolo V, Parte Quarta del D.Lgs. 152/06 e s.m.i., con la ricerca dei medesimi parametri citati nella nota prot. n. 30808 del 14.3.2008 del Dipartimento provinciale ARPA di Cuneo...OMISSIS.... Contestualmente, dovrà essere verificata la conformità di cui al punto 4.4.3, lettera f) del D.M. 5 febbraio 1998 (test di cessione).."*;

Rilevato che:

- con nota trasmessa il 18/12/2012 e, in riferimento alle disposizioni della Procura della Repubblica di Alba del 19 novembre 2012 e al successivo verbale di parziale dissequestro dell'area in oggetto del 03/12/2012, la Ditta DADI S.r.l. provvedeva ad inviare il documento *"Modalità operative e tempistiche rimozione rifiuti"*;

Specificato che:

- con nota del 24/01/2013, la Provincia, in riferimento al documento trasmesso dalla Ditta DADI S.r.l. *"Modalità operative e tempistiche rimozione rifiuti"* – anche alla luce di quanto richiamato nel Provvedimento n. 333 del 21/06/2012: iscrizione n. 550 per il recupero di rifiuti speciali non pericolosi, tipologia 4.4 del D.M. 05.02.1998 e s.m.i. – ha chiesto alla Ditta DADI S.r.l., di integrare con le analisi per la verifica della conformità

ai limiti di cui alla tabella 1, Allegato 5 al Titolo V, Parte Quarta del D.Lgs. 152/06 e s.m.i. relativamente ai parametri: *alluminio, arsenico, cadmio, cobalto, cromo, ferro, manganese, mercurio, nichel, piombo, rame, zinco, Idrocarburi pesanti (C>12), IPA (Idrocarburi Policiclici Aromatici) e fenoli;*

Rilevato che:

- con nota prot. n. 94445 del 17/10/2013, il Dipartimento ARPA di Cuneo, ha trasmesso i risultati relativi a n. 6 rapporti di prova (n. 4 campioni di parete, due per scavo e n. 2 campioni di fondo scavo, uno per ogni scavo), prelevati in contraddittorio alla parte, nelle aree di scavo centrate sui punti siglati "Si2" e "Si10", con la ricerca del parametro *Idrocarburi Pesanti (C>12)* – risultato a suo tempo fuori limite – dai quali veniva dimostrata la conformità ai limiti di cui alla Tabella 1, Colonna B (siti ad uso commerciale industriale), Allegato 5 al Titolo V, Parte Quarta del D.Lgs. 152/06 e s.m.i.;
- con nota pervenuta il 22/01/2014 la ditta DADI S.r.l. ha trasmesso la *"Relazione descrittiva delle attività svolte sul sito"*, comprensiva, sia degli interventi svolti in corrispondenza dell'area centrata nei sondaggi siglati "Si2" e "Si10", sia delle attività svolte sul cumulo di scoria da fonderia nonché dell'attività di ricondizionamento proposta;

Tenuto conto che:

- con nota del 21/02/2014, questa Provincia, in relazione al documento trasmesso dalla Ditta DADI S.r.l. nel gennaio 2014 e nello specifico, sulle modalità di ricondizionamento e di gestione scorie da fonderia proposte dalla ditta, provvedeva a specificare tra l'altro che:

".. tali attività dovranno avvenire solo ed esclusivamente all'interno dell'area sottoposta alla procedura di bonifica, si evidenzia e prescrive quanto segue:

- l'attività di che trattasi non è inquadrabile come operazione di recupero ambientale di rifiuti non pericolosi (operazione R10) prevista dal D.M. 05/02/1998 e s.m.i.;
- si prende atto degli esiti favorevoli delle analisi sui sei campioni rappresentativi della massa di rifiuto per la verifica della conformità ai limiti di cui alla tabella 1, Allegato 5 al Titolo V, Parte Quarta del D.Lgs. 152/06 e s.m.i., con la ricerca del set di parametri citati nella nota prot. n. 30808 del 14.3.2008 del Dipartimento provinciale ARPA di Cuneo;
- si prende atto degli esiti favorevoli delle analisi sui sei campioni rappresentativi della massa di rifiuto con la ricerca del set di parametri indicati nel *test di cessione* di cui al D.M. 5 febbraio 1998 e s.m.i. (eccezion fatta per il parametro pH);
- si prende atto degli esiti analitici favorevoli sulla massa risultante dalla miscelazione di 2/3 terreno naturale e 1/3 di scoria di fonderia oggetto dell'operazione di ricondizionamento proposto;
- la Ditta dovrà tempestivamente comunicare agli Enti preposti al controllo le date previste per le operazioni di ricondizionamento proposte..";

Rilevato che:

- con nota trasmessa in data 18/03/2014, la ditta DADI S.r.l. comunicava l'inizio dei lavori relativi alle attività di ricondizionamento, previsti per il giorno 24/03/2014;
- con nota trasmessa in data 06/05/2014, la ditta DADI S.r.l. comunicava l'ultimazione dei lavori di ricondizionamento nell'area, specificando che le attività si erano concluse in data 14/04/2014 e trasmettendo in allegato la documentazione fotografica rappresentante lo stato dei luoghi al termine delle citate operazioni;

Considerato che la ditta DADI S.r.l. ha provveduto, in data 23/03/2014, al versamento degli oneri istruttori di cui al Regolamento provinciale approvato con D.C.P. n. 11 del 20/04/2009;

Visti

- il *Piano di Caratterizzazione*, così come ripresentato dalla Ditta DADI S.r.l. sulla base degli esiti analitici prodotti da ARPA Piemonte – nota prot. n. 66061/SC10 del 17.06.2009 – e la proposta degli opportuni interventi di messa in sicurezza del sito, pervenuto in data 25/11/2009;
- il documento *"Trasmissione integrazioni"*, presentato dalla Ditta DADI S.r.l. e pervenuto in data 24/02/2010;
- la *"Relazione illustrativa – Caratterizzazione scoria bianca di acciaieria"*, trasmessa dalla Ditta DADI S.r.l. in data 14/04/2010;
- il *"Piano operativo per la gestione delle scorie d'acciaieria"*, trasmesso dalla Ditta DADI S.r.l. in data 31/10/2011;
- la *"Relazione descrittiva delle attività svolte sul sito"*, trasmesso dalla Ditta DADI S.r.l. con nota pervenuta il 22/01/2014;
- la nota trasmessa dalla ditta DADI S.r.l. in data 06/05/2014, con la quale ha comunicato l'ultimazione dei lavori di ricondizionamento nell'area;

Dato atto che

- in merito alle verifiche effettuate congiuntamente da tecnici del Servizio Territoriale di Tutela e vigilanza del Dipartimento Provinciale ARPA di Cuneo e dal Corpo Forestale dello Stato, a partire dal maggio 2007, presso il sito oggetto di costruzione del campo da golf "LE VIGNE DEL RE", area di proprietà della Società Agricola a.r.l. "LE VIGNE DEL RE" – contraddistinta a Catasto Terreni al Foglio 10, mappali n. 69, 118, 119, 122, 123 e 127 e al Foglio 11, mappali n. 172, 173, 174, 175, 176 (p) e 417 del Comune di Narzole – sono emersi, in rapporto al settore individuato al Foglio 10, mappale n. 118 (p) e 119 (p):
 - il superamento delle concentrazioni soglia di contaminazione nel suolo di cui alla colonna B, Tabella 1, Allegato 5, al Titolo V, Parte Quarta del D.Lgs 152/2006, relativamente al parametro *idrocarburi pesanti (C>12)*;
 - lo stoccaggio di rifiuti in attesa di recupero, non conformi a quanto disposto alla lettera 4.4.3. f), sub allegato 1, allegato 1, D.M. 5 febbraio 1998 e s.m.i., eccedenti i limiti riportati nella tabella di cui all'Allegato 3 del medesimo D.M. relativamente al parametro "pH";
 - il recupero di rifiuti costituiti da materiali refrattari dismessi, in assenza di autorizzazione prevista dalla Legge Regionale 9 agosto 1989, n. 45;
- gli interventi realizzati nell'area località Biavasca, Comune di Narzole – individuata al N.C.U. del Comune al Foglio 10, mappale n. 118 (p) e 119 (p) – sono risultati conformi ai documenti *"Piano di interventi in loc. Biavasca"* e *"Piano operativo per la gestione delle scorie d'acciaieria"*, precedentemente richiamati e approvati con integrazioni ed hanno interessato:
 1. da un lato, le due aree di scavo, centrate in corrispondenza dei sondaggi geognostici siglati "Si2" ed "Si10", le cui analisi di parte pubblica, condotte dal laboratorio del Dipartimento ARPA di Cuneo, avevano evidenziato, in due punti, superi rispetto ai limiti normativi relativamente al parametro *Idrocarburi pesanti (C > 12)*, per ognuna delle quali la ditta DADI S.r.l. ha provveduto ad effettuare:

- lo scavo di un'area avente estensione planimetrica pari a circa metri 5x5 per una profondità pari a circa metri 5;
 - l'accumulo del materiale di risulta in prossimità dello scavo, con la separazione del materiale conforme alla riutilizzazione per la ritombatura del medesimo, da quello non conforme e destinato a smaltimento finale in discarica;
 - il campionamento in contraddittorio con personale del Dipartimento ARPA di Cuneo delle pareti e degli scavi, con il prelievo di n. 10 campioni (n. 4 campioni per ogni parete dello scavo, per un totale di n. 8 campioni e n. 1 campione rappresentativo del fondo di ogni scavo, per un totale di n. 2);
 - lo smaltimento in discarica autorizzata, per complessivi 56.480 kg di materiale non conforme (come da formulari identificativi di trasporto rifiuti), gestito con C.E.R. 19.13.02;
 - il ritombamento degli scavi;
2. dall'altro, il materiale costituito dalle scorie d'acciaieria, formante un cumulo di volume pari a circa 500 m³ e, definito nella Relazione Tecnica ARPA del 2008, come.. *"decisamente omogeneo.."*, per il quale la ditta DADI S.r.l. ha provveduto ad effettuare:
- suddivisione del cumulo in parti omogenee (n. 7 cumuli), mediante l'utilizzo di escavatore dotato di benna vagliante;
 - prelievo di campioni da ciascun cumulo, sia autonomamente, sia in contraddittorio con tecnici del Servizio Territoriale di Tutela e Vigilanza del Dipartimento ARPA di Cuneo;
 - analisi sul rifiuto tal quale prelevato da ogni cumulo, per la verifica:
 - dell'ottemperanza ai disposti di cui art. 5, comma 2, lettera d-bis) del D.M. 5 febbraio 1998 e s.m.i., con la ricerca del medesimo set di parametri di cui alla nota Dipartimento provinciale ARPA di Cuneo, prot. n. 30808 del 14.3.2008 e, pertanto, della conformità ai limiti di cui alla tabella 1 colonna B, Allegato 5 al Titolo V, Parte Quarta del D.Lgs. 152/06 e s.m.i.;
 - della conformità di cui al punto 4.4.3, lettera f) del D.M. 5 febbraio 1998 e s.m.i., con determinazione del test di cessione secondo i disposti dall'Allegato 3 del citato Decreto;
 - operazione di ricondizionamento, consistente nella miscelazione di 2/3 terreno naturale e 1/3 di scoria di fonderia, al fine di riportare alla conformità i valori ottenuti per il parametro pH nel test di cessione – in proposito si specifica che, relativamente a tale parametro, i valori ottenuti dal test di cessione sui campioni di rifiuto, avevano evidenziato una variabilità da 11,9 a 12,4 (valori ARPA), a fronte di un limite normativo pari a 12;
 - sistemazione finale delle aree, propedeutica alla realizzazione delle nuove buche del costruendo campo da golf, attraverso il rimodellamento della superficie individuata al catasto del Comune di Narzole al Foglio 10, mappale n. 118 (p) e 119 (p);

CERTIFICA

- a. che gli interventi di scavo e rimozione dei rifiuti sono conformi alle integrazioni al *"Piano di interventi in loc. Biavasca"* redatto dal Dot. Ing. Andrea Breida;
- b. che i valori riscontrati dalle analisi, per il parametro *idrocarburi pesanti (C>12)*, sui campioni di rifiuto e terreni, effettuati in corrispondenza delle pareti e fondi nelle due aree di scavo, centrate in corrispondenza dei sondaggi geognostici siglati "Si2" ed

"Si10", sono conformi a quelli previsti per la destinazione d'uso "commerciale e industriale";

- c. che gli interventi sul materiale costituito dalle scorie d'acciaieria, sono conformi alle integrazioni al "Piano operativo per la gestione delle scorie d'acciaieria", redatto dal Dott. Ing. Andrea Breida ;
- d. relativamente al rifiuto tal quale, prelevato da ogni cumulo delle scorie d'acciaieria, l'ottemperanza ai disposti di cui art. 5, comma 2, lettera d-bis) del D.M. 5 febbraio 1998 e s.m.i., in riferimento al set di parametri di cui alla nota Dipartimento provinciale ARPA di Cuneo, prot. n. 30808 del 14.3.2008;
- e. relativamente al rifiuto tal quale, prelevato da ogni cumulo delle scorie d'acciaieria la conformità ai valori di cui all'Allegato 3 del D.M. 5 febbraio 1998 e s.m.i. eccetto che per il parametro pH;
- f. relativamente al materiale derivante dal ricondizionamento, consistente nella miscelazione di 2/3 terreno naturale e 1/3 di scoria di fonderia, la conformità a tutti i valori di cui all'Allegato 3 del D.M. 5 febbraio 1998 e s.m.i.;

PRENDE ATTO

- g. delle seguenti note ARPA – Dipartimento provinciale di Cuneo cui si rimanda:
 - prot. 107582 del 04/11/2011 "Procedimento 1022/07 R.G. – richiesta valutazione istanza di dissequestro area costruendo campo da golf in Narzole (CN), loc. Biavasca";
 - prot. 94445 del 17/10/2013 "Trasmissione Rapporti di Prova su campioni rifiuto e terreni, effettuati presso la Zona Rossa , area in procedura di bonifica (A.S.C.O. n. 1729) presso il Campo da Golf "Le Vigne del Re", sito in Cascina Biavasca, Narzole (ex art. 242 D.Lgs. 152/06);
- h. dalla nota del Comune di Narzole, prot. 4683 del 08/06/2012, con la quale viene attestato che i terreni ricadenti in area siglata 2/T2.1 sr, per la quale il PRGC prevede la realizzazione di area con destinazione specifica per la pratica del gioco del golf, risultano essere al Foglio XI mappali n. 171, 172, 173, 174, 175, 176, 240, 241, 242, 243, 244, 277, 278, 279, 280, 286, 288, 337, 415, 416, 417, 420 e 484 e al Foglio X mappali n. 53, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 72, 73, 80, 81, 102 (p), 104, 108 (p), 116, 117, 118, 119, 120, 122, 123, 126, 127, 153, 154, 158, 163, 164, 165, 166 e 174 (p);

PRECISA CHE

- i. sulla base del vigente strumento urbanistico – P.R.G.C. approvato con D.G.R. 12.11.2007, n. 31-7101 e successive Varianti Parziali, redatte ai sensi dell'art. 17 L.R. 56/77 – l'area oggetto dell'intervento di bonifica, individuata al N.C.U. del Comune di Narzole al Foglio X, mappale n. 118 (p) e 119 (p), ricade nell'Area per insediamenti terziari di nuovo impianto – 2/T2-1sr, la cui utilizzazione è normata dagli artt. 19 e 20 delle Norme di Attuazione (N.T.A). Più nel dettaglio, per l'area siglata 2/T2-1sr – inquadrata come attività terziaria per la presenza di albergo con collegato campo da golf – si applica la norma specifica introdotta dall'art. 41, comma 20 delle N.T.A. del Piano Regolatore vigente;

DISPONE

j. di notificare il presente atto a:

- Comune di Narzole, Via Umberto I n. 5, 12068 Narzole (CN);
- Regione Piemonte, Direzione Ambiente – Settore Grandi Rischi Ambientali, Danno Ambientale e Bonifiche, Via Principe Amedeo n. 17, 10123 Torino;
- Ditta DADI S.r.l., nella persona del Legale Rappresentante Sig. FERRANDO Gianbattista, Via Canneto il Lungo n. 29/4, 16123 Genova;
- Ditta LE VIGNE DEL RE Società Agricola a r.l., nella persona del Legale Rappresentante Sig. NOLA Sergio, Corso Duca degli Abruzzi n. 44, 10129 Torino;
- ARPA Piemonte - Dipartimento Provinciale di Cuneo, Via Vecchia di Borgo San Dalmazzo n. 11, 12100 Cuneo;
- A.s.l. CN2, Via Vida n. 10, 12051 Alba;
- Prefettura di Cuneo - Ufficio Territoriale del Governo, Via Roma n. 3, 12100 Cuneo.

IL DIRIGENTE
Dott. Luciano FANTINO

Funzionario Estensore: Dott. Geol. RONCO Marco