

REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA di CUNEO

COMUNE DI BARGE



PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE VARIANTE PARZIALE N. XLVI AL PRGC

ex art. 17 comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Progetto Definitivo

ALLEGATO 1 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA

con documentazione delle modifiche apportate agli articoli delle NTA vigenti ed alla cartografia di PRGC

IL SINDACO

Geom. Ivo Beccaria

IL SEGRETARIO

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Dott. Ing. Cristiano Savoretto

PROGETTISTI

Arch. Guido Geuna - OAT n. 1372
Arch. Giorgio Cucco - OAT n. 8357

Il presente documento è sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 21 del d. lgs. 82/2005. La riproduzione dello stesso è effettuata dal Comune di Barge e costituisce una copia integra e fedele dell'originale informatico, disponibile a richiesta presso il Servizio emittente.

ESTREMI DI ADOZIONE / APPROVAZIONE

ADOZIONE PRELIMINARE: Deliberazione C. C. n. 23 del 28/06/2023

APPROVAZIONE DEFINITIVA: Deliberazione C. C. n. del

SOMMARIO

I. PREMESSA	3
II. TOPONIMO, TERRITORIO, STORIA, POPOLAZIONE di barge	6
III. SITUAZIONE URBANISTICA DEL COMUNE DI BARGE	13
IV. OGGETTO DELLA VARIANTE	21
V. ILLUSTRAZIONE DELLA VARIANTE E DELLE MODIFICHE PROPOSTE	24
VI. RAFFRONTI DATI NUMERICI DELLA VARIANTE AL P.R.G.	29
VII. V. MODIFICHE AGLI ARTICOLI 21 E 24/1 DELLE N.T.A.	31
VIII. VERIFICA CIRCA LA COMPATIBILITA' CON LA VARIANTE P.A.I.	44
IX. RELAZIONE GEOLOGICA	44
X. VERIFICA IDRAULICA – SMALTIMENTO ACQUE BIANCHE	44
XI. INFORMAZIONI CIRCA LA CLASSIFICAZIONE ACUSTICA DEL TERRITORIO COMUNALE.	45
XII. VERIFICA AREE COMPRESSE NELLA PERIMETRAZIONE ABITATI	46
XIII. VERIFICA DOTAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	47
XIV. COMPATIBILITA' DELLE SCELTE DI VARIANTE CON PIANI E PROGRAMMI SOVRACOMUNALI (P.T.R., P.P.R. e P.T.C.)	48
XV. VERIFICA DELLA CONFORMITÀ DELLE PREVISIONI IN VARIANTE ALL'ART. 17 L.R. 56/77.	51
XVI. VERIFICA ASSOGGETTABILITÀ ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA - ESITI DEL PROCEDIMENTO	54
XVII. ELENCO DEGLI ELABORATI COSTITUENTI LA VARIANTE PARZIALE N.46 AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE VIGENTE	55
XVIII. CONCLUSIONI	56
ALLEGATO 1.1 – RELAZIONE IDRAULICA	57

I. PREMESSA

Il Comune di BARGE ha adottato con DCC n. 23 in data 28.06.2023, la Variante Parziale n. XLVI al PRG ai sensi e per gli effetti del quinto comma dell'articolo 17 della L.R.56/77 s.m.i.

Il comune di Barge ha trasmesso la variante parziale a mezzo PEC alla Provincia di Cuneo Settore Presidio del Territorio, in data 3 agosto 2023, in merito alle condizioni di classificazione come variante parziale, al rispetto dei parametri di cui al comma 6 dello stesso art.17, alla compatibilità in rapporto al Piano Territoriale Provinciale ed ai progetti sovracomunali approvati e per il contributo in merito alla verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica.

Il comune ha pubblicato la variante il giorno 6 luglio 2023 per 30 giorni consecutivi, Nella seconda quindicina, dal 22.07.2023 al 06.08.2023, tutti i soggetti portatori di interessi pubblici o privati, nonché i portatori di interessi diffusi costituiti in associazioni o comitati, possono presentare memorie scritte, documenti, osservazioni e proposte nel pubblico interesse, aventi per oggetto "Osservazioni alla proposta di Variante Parziale n. 46.

Entro i termini su indicati è giunta una osservazione di privati cittadini che è stata respinta il quanto il ricorrente ha comunicato con posta certificata prot.17201 del 23 novembre 2023, ha comunicato che sono decadute le motivazioni relative all'osservazione.

La provincia di Cuneo ha inviato in data 3 agosto 2023 prot. 0011819, la pronuncia in merito alle condizioni di classificazione come variante parziale, al rispetto dei parametri di cui al comma 6 dello stesso art.17, alla compatibilità in rapporto al Piano Territoriale Provinciale ed ai progetti sovracomunali approvati e per il contributo in merito alla verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica. La provincia di Cuneo ritiene che la variante non presenti in generale elementi di criticità in rapporto al Piano Territoriale Provinciale pertanto esprime, ai sensi dell'art. 17 L.R. 56/77, come modificato dalle LLRR 21.03.2013, n.3 e 12.08.2013, n.17, parere di compatibilità della "VARIANTE PARZIALE n. XLVI" al PRGC del Comune di BARGE, con il Piano Territoriale Provinciale approvato con delibera di Consiglio Regionale n. 241-8817 del 24.2.2009 e con i progetti sovracomunali approvati di cui la Provincia è a conoscenza; dando anche atto che vengono rispettate le condizioni di classificazione come parziale della variante di cui alle lettere a), b), c), d), e), f), g), h) del comma 5 dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i. e dei

corrispondenti parametri di cui al comma 6 del medesimo articolo, fatto salvo le osservazioni puntualmente indicate dall'Ufficio Pianificazione Territoriale i sensi del comma 7 dell'art. 17 della LR 56/77 e s.m.i. al quale è dato adeguato riscontro negli allegati alla delibera di approvazione definitiva della variante.

In accoglimento di dette osservazioni e facendo specifico riferimento all'allegato B della delibera citata è stata predisposta la tavola completa di piano n.3.4.

VERIFICA PREVENTIVA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA - V.A.S.

Il comune di Barge, con deliberazione di Giunta Comunale n.168 del 14 novembre 2023, ha approvato il verbale della riunione dell'Organo Tecnico Comunale VIA – VAS delle riunioni del 31 agosto 2023 e del 5 novembre 2023 relativo alla compatibilità ambientale della Variante Parziale n. XLVI ex art. 17 comma 5 L.R. 56/77 e s.m.i. al P.R.G.I. vigente, escludendo, con prescrizioni, la medesima dall'assoggettamento alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.).

Le prescrizioni contenute nel verbale:

“...l'area residuale (con una riduzione di superficie interessata superiore al 50%) mantenuta con destinazione urbanistica finalizzata ad attività produttiva, e identificata con l'acronimo COM, per quanto riguarda la gestione delle acque meteoriche, essendo l'area, nel complesso dell'estensione attuale stata oggetto di verifica idraulica nell'anno 2014 (propedeutica alla variante al PEC approvata con DGC n. 64 del 26 aprile 2017) si prevedeva la realizzazione di un bacino di laminazione, che dovrà essere realizzato e dimensionato in base all'effettiva utilizzazione, e conseguente impermeabilizzazione, del suolo, al raggiungimento di definiti valori soglia.

Le altre potenziali criticità evidenziate, approvvigionamento idrico, gestione dei reflui, come anche le valutazioni in base all'inquinamento acustico ed alle emissioni in atmosfera, saranno valutate preventivamente nella fase di autorizzazione delle attività produttive che man mano andranno ad insediarsi...”

“.... al fine di minimizzare gli impatti l'Organo Tecnico prescrive che nell'area residuale ad uso produttivo (acronimo COM) e nell'area ad uso agricolo introdotta (acronimo AAI) potranno essere realizzate esclusivamente nuove pavimentazioni drenanti per viabilità, parcheggi e aree pertinenziali....”

sono state recepite dall'articolo 21 delle N.T.A. del P.R.G.C con i nuovi commi 8, 9 e 10 che recitano:

8. Prescrizioni in merito alla gestione delle acque meteoriche: nel corso della predisposizione di un nuovo Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E.) o di modifica dell'esistente, dovrà essere effettuata la verifica idraulica sulla base di quella eseguita nell'ambito della variante al PEC "Crocera" approvata con DGC n. 64 del 26 aprile 2017 della quale valgono i "valori soglia", in modo da confermare o meno la realizzazione e le dimensioni del bacino di laminazione sulla base dell'effettiva impermeabilizzazione del suolo in progetto.

9. nell'area ad uso produttivo (acronimo COM) e nell'area ad uso agricolo introdotta (acronimo AAI) le nuove pavimentazioni per viabilità, parcheggi pubblici e privati, aree cortilive e destinate alla movimentazione dei carichi, dovranno essere del tipo drenante, la prescrizione si applica nelle aree ove si proceda a modifica dello strumento urbanistico esecutivo vigente.

10. Nella fase di autorizzazione delle attività produttive dovranno essere definite le modalità di approvvigionamento idrico, della gestione dei reflui e dovrà essere prodotta la valutazione di impatto acustico quella delle emissioni in atmosfera.

II. TOPONIMO, TERRITORIO, STORIA, POPOLAZIONE DI BARGE

(dati desunti da: ISTAT, ITALIA.INDETTAGLIO.IT, icomuni italiani.it, tuttitalia.it)

Barge è un comune della Provincia di Cuneo in della Regione di Piemonte che si estende su 82,4 km², confina con i paesi di Bagnolo Piemonte, Cardè, Cavour (TO), Envie, Ostana, Paesana, Revello, Sanfront, Villafranca Piemonte (TO).

Toponimo: Il toponimo, che in documenti del XIII secolo compare anche nelle forme "Barcie", "Barges" e "Bargio", sembra sia di origine ligure: alla base vi sarebbe la voce "barga", 'capanna'; non manca però chi lo riporta alla radice indeuropea "bhergh", 'alto', per cui avrebbe il significato di 'poggio, colle, rocca, fortino'.

Territorio: Si estende per 82,35 Km² nella parte settentrionale della provincia di Cuneo, a confine con quella di Torino, nel Saluzzese, alle propaggini nord-occidentali del monte Bracco, nell'alta valle del fiume Po, lambita dal torrente Infernotto, l'altitudine del capoluogo è di s.l.m.: 372 mt

A 8 km dalla strada statale n. 589 dei laghi di Avigliana, è raggiungibile anche con l'autostrada A6 Torino-Savona, dall'uscita di Carmagnola, distante 43 km. Fa parte della Comunità montana "Valli Po, Bronda e Infernotto"; gravita su Saluzzo per i servizi non disponibili sul posto. L'economia è basata su attività agricole, industriali e terziarie. Si producono cereali, frumento, ortaggi, foraggi, castagne, mele, uva e funghi; oltre la silvicoltura, parte della popolazione si dedica anche all'allevamento di bovini, suini, ovini, caprini e avicoli. Il settore economico secondario è rappresentato da aziende operanti nei comparti alimentare (tra cui il lattiero-caseario, della lavorazione e conservazione di prodotti agricoli e delle carni), edile, elettronico, meccanico, metallurgico, tessile, delle confezioni, della pelletteria, dell'estrazione e lavorazione della pietra (è noto per le cave di quarzite o pietra bargiolina, usata per pavimentazione o coperture), dell'estrazione di minerali non energetici, dei materiali da costruzione, del vetro e dei suoi prodotti, della lavorazione del legno, della gioielleria e oreficeria; a queste si affiancano fabbriche di mobili, macchine per l'agricoltura, e un importante azienda che produce parti e accessori per autoveicoli. I bargesi, risiedono prevalentemente nel capoluogo comunale; il resto della popolazione si distribuisce in varie località, nuclei urbani minori e case sparse (Beltramone, Carutti, Cascina Altacima, Cascina Gorrette, Colombera, Gorrette, La Crocera, Mondarello, Montescotto, Ruata Genovesio, Ruà Aimar Alti, Ruà

Comba, Ruà Martellotti, Ruà Paulida, San Chiaffredo, San Martino, San Pietro Assarti, Sant'Antonio). Il territorio, che comprendente anche l'isola amministrativa Carutti, ha un profilo geometrico irregolare, con differenze di altitudine molto accentuate. Il capoluogo sorge in piano ed è attraversato dal torrente Infernotto, che lo divide in due parti: Borgo Vecchio Inferiore e Borgo Vecchio Superiore; attorniato da una serie di collinette, mostra evidenti segni di espansione edilizia. È una discreta rete commerciale, assicurazioni e agenzie immobiliari arricchiscono il panorama del terziario.

Storia ed edifici storici: Barge è situato ai piedi del Montebracco (o Mombracco), dove i ritrovamenti di siti preistorici testimoniano la presenza di insediamenti umani fin da epoca antichissima. Al tempo dei Romani era un pagus (villaggio di piccole dimensioni) della Colonia Romana di Forum Vibii (Cavour).

Il territorio fu di Arduino il Glabro, poi, con il diploma dell'imperatore Ottone III del 31 luglio 1001, venne confermato ad Olderico Manfredi, marchese d'Italia. Nel secolo XII Barge fu sotto il dominio dei conti di Torino; passò ai marchesi di Saluzzo, poi agli Acaia nel 1363 e nel 1418 ai Savoia; nel 1618 fu concessa al ramo Savoia-Carignano.

Il paese venne tenuto sempre più in considerazione per la sua posizione strategica e per il forte castello. Nonostante la peste scoppiata a metà del Quattrocento, quest'ultimo fu un secolo di forte sviluppo grazie alla lavorazione del ferro e alle cave per l'estrazione della quarzite del Mombracco, citate da Leonardo da Vinci. Tutte le case più antiche risalgono alla fine di questo secolo.

Il castello fortificato, posto quasi ai confini con la Francia, subì le invasioni dell'esercito francese e di quello spagnolo. Nel 1690, dopo la battaglia di Staffarda, Barge fu saccheggiata dalle truppe del generale Catinat e più tardi occupata da Napoleone.

Barge nel medioevo possedeva due pievi, entrambe dedicate a San Giovanni Battista; quella superiore corrisponde all'attuale chiesa di San Giovanni. La sua origine medievale è ancora oggi testimoniata dalla torre campanaria. La chiesa romanica venne trasformata nel XVIII secolo ad opera di Francesco Gallo, per risolvere dei problemi strutturali che si erano verificati nel secolo precedente. Negli anni 1727-1728 la comunità di Barge procedeva ad una parziale riedificazione della chiesa parrocchiale, secondo un impianto planimetrico a tre navate che sfruttava le fondazioni della precedente fabbrica, su disegno di Castelli. Il 16 maggio 1728 un evento traumatico portava ad una

radicale svolta la fabbrica nella chiesa: i muri d'ambito della navata centrale, con la relativa copertura voltata, parzialmente compiuti, crollavano al suolo, compromettendo anche la staticità delle costruende navate laterali. Nel 1730, reperiti i fondi necessari grazie all'intervento del principe di Carignano, il cantiere ebbe inizio e si concluse nel 1740, ma solo nel 1772 la chiesa venne consacrata dall'arcivescovo di Torino. La facciata, caratterizzata dal laterizio a vista, è piuttosto sobria con due unici elementi decorativi, il portale e la nicchia con la statua di San Giovanni. Regolata da un doppio ordine di lesene, è divisa in due partiti sovrapposti e conclusa da un timpano triangolare. Lo spazio è scansito dalla presenza regolare dei fori rimasti dalle strutture provvisorie, le impalcature costruite durante il cantiere per la sua realizzazione. L'interno della chiesa è ad aula unica con sei cappelle laterali, con altari di proprietà delle principali famiglie cittadine, terminante con un'abside semicircolare. A fianco dell'ingresso si trova il fonte battesimale in pietra, attribuito agli Zabrieri, fratelli lapicidi con una bottega nella Valle Maira, particolarmente attivi in tutto il saluzzese e il cuneese nel XV secolo.

Il CASTELLO INFERIORE, detto anche Castelvecchio, sorge nel centro del paese e fu una delle opere difensive bargesi del XII secolo, ma perse la propria importanza militare dopo la conquista sabauda del 1363, quando gli Acaia di Pinerolo decisero la costruzione del Castello Superiore. Divenne quindi Convento Francescano nel XV sec. Dell'antico castello resta l'arco in pietra dell'enorme ponte levatoio, mentre del convento resta la torre campanaria, che fu restaurata nella parte superiore in forme barocche nel XVIII sec. e venne completata con un coronamento merlato nella seconda metà dell'800.

RUDERI DEL CASTELLO SUPERIORE o Castelnuovo. I principi di Acaia, Signori di Barge, potenziarono la fortificazione unendo il primo castello ad un secondo edificio fortificato, una Rocca, detta anche "Castello Superiore"; il tutto era chiuso da una doppia cinta di mura e fu distrutto dai Francesi nel 1557.

All'interno del parco sono ancora visibili i ruderi del Castello Superiore, costruito nella metà del XIV secolo dagli Acaia e distrutto dalle truppe francesi nel 1557. Dell'originaria struttura architettonica si conservano parte delle mura perimetrali, un grande locale definito "la cisterna", e la vecchia mulattiera, con ai lati larghi tratti della cinta difensiva ed un ponte in pietra.

I BORGHI ANTICHI DI BARGE sono separati dal torrente Infernotto. Il Borgo Vecchio Inferiore, cioè l'antico murato medievale, con case alte e strade piccole, è attraversato

dalla "via maestra" e dotato di portici. Il Borgo Inferiore è la vecchia "villa", cioè l'abitato sorto già nel Medioevo fuori dalle mura cittadine, ampliato nel sei-settecento con costruzioni di tipo rurale, strutturate attorno a grandi cortili e, ancora, nell'Ottocento, con la realizzazione di qualche villa e qualche palazzo borghese. Il Borgo Superiore, anche se di antica origine, è il meno rilevante.

CASA REINAUDO è situata nel Borgo Vecchio, di fronte alla parrocchiale, ha un massiccio impianto ingentilito in alto da un loggiato.

La TORRE CAMPANARIA della Parrocchiale: è articolata in sei livelli suddivisi da fregi a dente di sega e archetti pensili; a ogni piano corrisponde una diversa apertura, dalla feritoia alla bifora della cella campanaria. La muratura è in ciottoli di fiume e conci di pietra legati con abbondante malta. È l'unico resto dell'edificio originario, e risale al secolo XII, anche se gli ultimi due piani furono aggiunti successivamente in stile gotico.

Popolazione: Il Comune di Barge conta una popolazione residente al 31 dicembre 2022 i 7.421 abitanti, di cui 3.723 maschi e 3.698 femmine con una densità pari a circa 93,90 abitanti per chilometro quadrato. Gli abitanti di Barge dal 1971 sono aumentati di 809 abitanti pari al 11,74%.

Tabella 1 - Distribuzione della popolazione 2022

Età	Celibi /Nubili	Coniugati /e	Vedovi /e	Divorziati /e	Maschi	Femmine	Totale	
								%
0-4	282	0	0	0	136 48,2%	146 51,8%	282	3,8%
5-9	349	0	0	0	184 52,7%	165 47,3%	349	4,7%
10-14	379	0	0	0	195 51,5%	184 48,5%	379	5,1%
15-19	354	0	0	0	180 50,8%	174 49,2%	354	4,8%
20-24	382	7	0	0	213 54,8%	176 45,2%	389	5,2%
25-29	330	48	0	0	207 54,8%	171 45,2%	378	5,1%
30-34	239	137	0	4	201 52,9%	179 47,1%	380	5,1%

35-39	178	195	1	13	193 49,9%	194 50,1%	387	5,2%
40-44	155	248	1	14	207 49,5%	211 50,5%	418	5,6%
45-49	164	417	6	29	296 48,1%	320 51,9%	616	8,3%
50-54	134	471	12	51	368 55,1%	300 44,9%	668	9,0%
55-59	89	416	16	44	286 50,6%	279 49,4%	565	7,6%
60-64	67	380	33	26	268 53,0%	238 47,0%	506	6,8%
65-69	33	309	65	17	189 44,6%	235 55,4%	424	5,7%
70-74	39	316	77	12	216 48,6%	228 51,4%	444	6,0%
75-79	31	212	99	7	170 48,7%	179 51,3%	349	4,7%
80-84	23	149	103	5	128 45,7%	152 54,3%	280	3,8%
85-89	16	40	112	0	58 34,5%	110 65,5%	168	2,3%
90-94	8	12	60	1	22 27,2%	59 72,8%	81	1,1%
95-99	2	0	10	0	0 0,0%	12 100,0%	12	0,2%
100+	0	0	1	0	0 0,0%	1 100,0%	1	0,0%
Totale	3.254	3.357	596	223	3.717 50,0%	3.713 50,0%	7.430	100,0%

Andamento demografico storico dei censimenti della popolazione di Barge dal 1861 al 2021. Variazioni percentuali della popolazione, grafici e statistiche su dati ISTAT.

Il comune ha avuto in passato delle variazioni territoriali. I dati storici sono stati elaborati per renderli omogenei e confrontabili con la popolazione residente nei nuovi confini.

Figura 1 – Grafico dell'andamento della popolazione dal 1861



Delle 1639 famiglie residenti a Barge 627 vivono in alloggi in affitto, 899 abitano in case di loro proprietà e 113 occupano abitazioni ad altro titolo.

Livelli occupazionali: Vi sono a Barge 1770 residenti di età pari a 15 anni o più. Di questi 1680 risultano occupati e 54 precedentemente occupati ma adesso disoccupati e in cerca di nuova occupazione. Il totale dei maschi residenti di età pari a 15 anni o più è di 1025 individui, dei quali 979 occupati e 27 precedentemente occupati ma adesso disoccupati e in cerca di nuova occupazione. Il totale delle femmine residenti di età pari a 15 anni o più è di 745 unità delle quali 701 sono occupate e 27 sono state precedentemente occupate ma adesso sono disoccupate e in cerca di nuova occupazione

Patrimonio edilizio: Sono presenti a Barge complessivamente 1652 edifici, dei quali solo 1537 utilizzati. Di questi ultimi 1131 sono adibiti a edilizia residenziale, 406 sono invece destinati a uso produttivo, commerciale o altro. Dei 1131 edifici adibiti a edilizia residenziale 673 edifici sono stati costruiti in muratura portante, 411 in cemento armato e 47 utilizzando altri materiali, quali acciaio, legno o altro. Degli edifici costruiti a scopo residenziale 492 sono in ottimo stato, 452 sono in buono stato, 154 sono in uno stato mediocre e 33 in uno stato pessimo.

Nelle tre tabelle seguenti gli edifici ad uso residenziale di Barge vengono classificati per data di costruzione, per numero di piani e per numero di interni.

Tabella 2 - Gli edifici di Barge per data di costruzione

Date	Prima del 1919	1919- 45	1946- 60	1961- 70	1971- 80	1981- 90	1991- 2000	2001- 05	Dopo il 2005
Edifici	184	205	97	126	183	105	71	88	72

III. SITUAZIONE URBANISTICA DEL COMUNE DI BARGE

Il comune di Barge è dotato di Piano Regolatore Generale approvato, ai sensi della L.R. 05/12/1977 n. 56 e s.m.i., con deliberazione della Giunta Regionale n. 113-26612 del 7 febbraio 1989, lo stesso è stato sottoposto in tempi successivi alle seguenti varianti:

- 1) **Variante Strutturale n. 1**, aree Produttive Artigianali, approvata con D.G.R. n. 190-29779 del 16/11/1993.
- 2) **Variante Strutturale n. 2**, riguardante alcune modifiche introdotte nell'ambito del testo delle Norme Tecniche d'Attuazione, che ha portato alla stesura di una nuova versione del Testo Normativo, approvata con D.G.R. n. 11-23207 del 24/11/1997.
- 3) **Variante contestuale al Piano Particolareggiato**, interessante l'ambito compreso tra Piazza Garibaldi, viale Mazzini e Via Garibaldi, approvata con D.G.R. n. 17-27013 del 6/04/1999.
- 4) **Variante contestuale al Piano Particolareggiato**, interessante l'area produttiva per la lavorazione della pietra n. 28, approvata con D.G.R. n. 16-27204 del 3/05/1999.
- 5) **Variante Strutturale n. 3**, relativa, principalmente, all'insediamento produttivo della ditta Galfrè Antipasti d'Italia, approvata con D.G.R. n. 40-489 del 17/07/2000.
- 6) **Variante Strutturale n. 4**, riguardante la trasposizione della cartografia del PRGC su base informatizzata con aggiornamento della cartografia catastale ed individuazione di un nuovo ambito produttivo DO1/A e DO1/B, approvata con D.G.R. n. 5-4066 del 8/10/2001.
- 7) **Variante Parziale n. I**, le modifiche apportate riguardano la viabilità comunale, in particolare la sistemazione di Via Soleabò, la variante è stata approvata con D.C.C. n. 37 del 19/05/1998.
- 8) **Variante parziale n. II**, le modifiche apportate riguardano la viabilità comunale, ed in particolare la strada lungo il Chiappera, la variante è stata approvata con D.C.C. n. 64 del 24/09/1998.
- 9) **Variante Parziale n. III**, le modifiche apportate riguardano la viabilità comunale in località Via Fiorita, ed una diversa configurazione planimetrica dell'area normativa 4FB, la variante è stata approvata con D.C.C. n. 75 del 03/11/1998.
- 10) **Variante Parziale n. IV**, le modifiche apportate riguardano le aree normative C11 e C13, la variante è stata approvata con D.C.C. n. 18 del 15/03/1999.

- 11) **Variante Parziale n. V**, le modifiche apportate riguardano il recepimento, nell'ambito della cartografia di PRGC, dei tracciati già modificati della S.P. n. 28 e 29, nell'ambito del centro abitato di S. Martino, alcuni tratti di viabilità comunale che interessano il centro frazionario di S. Martino e l'ambito d'espansione residenziale delle aree C4 e C5 nel capoluogo. La variante è stata approvata con D.C.C. n 59 del 29/11/1999.
- 12) **Variante Parziale n. VI**, le modifiche apportate riguardano l'eliminazione dei limiti d'ampliamento, nell'ambito dell'area normativa 1A.I.P., permettendo agli interventi di ristrutturazione ed ampliamento dell'attività produttiva insediata, il raggiungimento dei limiti ammessi per il rapporto di copertura e pari ad $\frac{1}{2}$. La variante è stata approvata con D.C.C. n. 60 del 29/11/1999.
- 13) **Variante Parziale n. VII**, le modifiche apportate riguardano la rettifica delle aree normative destinate alla lavorazione della pietra. La variante è stata approvata con D.C.C. n. 10 del 24/02/2000.
- 14) **Variante Parziale n. VIII**, le modifiche apportate riguardano la modifica dei parametri edilizi per l'area produttiva n. 20, insediamento della ditta "ITT Industries Galfer S.r.l.", nonché il riconoscimento di un nuovo ambito produttivo per la ditta "Rossa". La variante è stata approvata con D.C.C. n. 47 del 22/08/2000.
- 15) **Variante Parziale n. IX**, le modifiche apportate riguardano alcuni ambiti normativi presso la località Crocera. In particolare, è stata inserita in cartografia l'ipotesi di rotonda per l'incrocio con la Strada Statale, e sono state previste alcuni aggiustamenti ed ampliamenti d'ambiti produttivi e terziari. La variante è stata approvata con D.C.C. n. 73 del 29/11/2000.
- 16) **Variante Parziale n. X**, le modifiche apportate riguardano le destinazioni d'uso delle aree a servizi nell'ambito delle aree residenziali di nuovo impianto C2, C5, C9 e C11, le aree a servizi n. 20 e 23 della frazione Gabiola e ampliamento dell'area residenziale di completamento n. 2. La variante è stata approvata con D.C.C. n. 21 del 22/05/2001.
- 17) **Variante Parziale di modifica alle N.T.A.**, riguardante essenzialmente le disposizioni dell'art. 5 ed in particolare le altezze minime dei sottotetti. La variante è stata approvata con D.C.C. n. 20 del 22/05/01.
- 18) **Variante Parziale n. XI**, le modifiche apportate riguardano la trasformazione di una porzione dell'area residenziale di nuovo impianto C 14 in area produttiva di riordino

mediante ampliamento dell'ambito D22, l'ampliamento dell'area produttiva esistente M* e la revisione di un tratto della strada comunale di via Chiappere. La variante è stata approvata con D.C.C. n. 51 del 27/09/2001.

19) **Variante Parziale n. XII**, le modifiche apportate riguardano l'ampliamento dell'ambito produttivo esistente n. 1, destinato a deposito e lavorazione pietre. La variante è stata approvata con D.C.C. n. 6 del 27/02/2002.

20) **Variante Parziale n. XIII**, le modifiche apportate riguardano la modifica d'alcuni ambiti produttivi esistenti ed il trasferimento dell'area per attività turistico-ricettive all'aperto. La variante è stata approvata con D.C.C. n. 7 del 27/02/2002.

21) **Variante Parziale n. XIV**, le modifiche apportate riguardano gli ambiti residenziali di nuovo impianto C11 e C12 e C18, l'area residenziale di completamento n. 35 della Crocera e l'individuazione di nuovi ambiti a servizi. La variante è stata approvata con D.C.C. n. 14 del 03/04/2002.

22) **Variante Parziale n. XV**, le modifiche apportate riguardano l'ampliamento e la modifica dell'area produttiva esistente n. 12 in località Crocera e l'inserimento del progetto di ampliamento della Strada Provinciale n. 28 del tratto tra S. Martino di Barge ed Envie. La variante è stata approvata con D.C.C. n. 54 del 13/06/2002.

23) **Variante Parziale n. XVI**, le modifiche apportate riguardano l'area di valore ambientale denominata Villa Signoretti, le aree a servizi 12, 24, 35, 36 e 54, con individuazione di nuovo ambito per l'edilizia residenziale pubblica e modifica delle aree residenziali di completamento n. 21 e 20 in località Mondarello. La variante è stata approvata con D.C.C. n. 55 del 13/06/2002.

24) **Variante Parziale n. XVII**, le modifiche apportate riguardano il riconoscimento di un ambito destinato al deposito e lavorazione della pietra, quale ampliamento dell'area produttiva esistente n. 1. La variante è stata approvata con D.C.C. n. 56 del 13/09/2002.

25) **Variante Parziale n. XVIII**, le modifiche apportate riguardano l'inserimento nell'ambito della tavola 4.1 del PRGC vigente delle modifiche apportate al tracciato della variante stradale al Centro Abitato. La variante è stata approvata con D.C.C. n. 57 del 13/09/2002.

26) **Variante Parziale n. XIX**, le modifiche apportate riguardano essenzialmente l'inserimento di una nuova viabilità, la revisione di alcuni tracciati esistenti. Adottata con D.C.C. n. 23 del 06/03/2003 ed approvata con D.C.C. n. 40 del 30/06/2003.

- 27) **Variante Strutturale Specifica n. XX**, riguardante l'attribuzione di nuova capacità insediativa all'area per attività turistico ricettiva all'aperto, individuata con la Variante Parziale n. XIII, per la realizzazione di un Campeggio/Villaggio Turistico, approvata con DGR. n 23-12819 del 21/06/2004.
- 28) **Variante Strutturale Specifica n. XXI**, di adeguamento al Piano di Assetto Idrogeologico, approvata con D.G.R. n. 11-12115 del 14/09/2009.
- 29) **Variante Parziale n. XXII**, le modifiche apportate riguardano la individuazione delle particelle sulle quali sono state individuate aree contaminate da materiale inquinante. La variante è stata approvata con la D.C.C. n. 10 del 16/02/2004.
- 30) **Variante Parziale n. XXIII**, le modifiche apportate riguardano la modifica di destinazione di una porzione di area pubblica, area ospedaliera, in area residenziale. La variante è stata approvata con la D.C.C. n. 47 del 28/09/2004.
- 31) **Variante Parziale n. XXIV**, le modifiche apportate riguardano la modifica di destinazione di una porzione di area pubblica in area residenziale, lo spostamento di porzione di area produttiva, l'inserimento di alcune modifiche normative e le modifica di alcuni parametri edilizi nell'area del PEC della Crocera. La variante è stata approvata con la D.C.C. n. 58 del 30/11/2004.
- 32) **Variante Parziale n. XXV**, le modifiche apportate riguardano la individuazione di siti contaminati, la localizzazione di una stazione di conferimento intermedia, l'ampliamento di alcune aree pe attività produttive e alcune modifiche normative. La variante è stata approvata con la D C.C. n. 29 del 23/06/2005.
- 33) **Variante Parziale n. XXVI**, le modifiche apportate riguardano essenzialmente l'attuazione di un accordo procedimentale, la riduzione delle fasce di rispetto della ex ss 589 e alcune modifiche normative. La variante è stata approvata con D.C.C. n. 35 del 22/09/2005.
- 34) **Variante Parziale n. XXVII**, le modifiche apportate riguardano essenzialmente la riduzione e ridefinizione planimetrica dell'area normativa D03 - secondo comparto. La variante è stata approvata con D.C.C. n. 33 del 24/05/2006.
- 35) **Variante Parziale n. XXVIII**, le modifiche apportate riguardano essenzialmente l'inserimento di modifiche normative, l'individuazione di un'area per attendamenti e la modifica di una porzione di area produttiva. La variante è stata approvata con D.C.C. n. 42 del 29/06/2006.

- 36) **Variante Parziale n. XXIX**, le modifiche apportate riguardano essenzialmente l'inserimento di modifiche normative, l'individuazione di due aree pertinenti a produttivo esistente, la modifica di alcune aree destinate a servizi di pubblico interesse ed il ridisegno di un'area residenziale. La variante è stata approvata con D.C.C. n. 57 del 28/09/2006.
- 37) **Variante Parziale n. XXX**, le modifiche apportate riguardano essenzialmente l'attuazione di un accordo procedimentale e l'ampliamento di alcune aree per attività produttive. La variante è stata approvata con D.C.C. n. 87 del 27/12/2006.
- 38) **Variante Parziale n. XXXI**, le modifiche apportate riguardano essenzialmente l'adeguamento del PRGC alla normativa sul commercio e l'individuazione degli addensamenti A1, A4 e della localizzazione L1. La variante è stata approvata con D.C.C. n. 10 del 09/03/2007.
- 39) **Variante Parziale n. XXXII**, le modifiche apportate riguardano essenzialmente la riduzione di superficie del secondo comparto dell'area produttiva D01/A e l'ampliamento dell'area produttiva n. 12 in località Crocera. La Variante è stata approvata con D.C.C. n. 11 del 09/03/2007.
- 40) **Variante Parziale n. XXXIII**, attivata dalla Conferenza dei Servizi, ai sensi della L. 241/90, per l'individuazione di un'area artigianale, lavorazione della pietra, in località Crocera e sospesa dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 56-6684 del 03/08/2007;
- 41) **Variante Parziale n. XXXIV**, le modifiche apportate riguardano essenzialmente l'aumento dell'indice di edificabilità, l'ampliamento e l'individuazione di una nuova area per attività produttive, l'individuazione di un'area produttiva per la lavorazione della pietra in Via Bagnolo, alcune modifiche all'art. 8 delle NTA e la parziale rilocalizzazione dell'area per attività turistico ricettiva. La variante è stata approvata con D.C.C. n. 3 del 26/03/2008.
- 42) **Variante Parziale n. XXXV**, le modifiche apportate riguardano essenzialmente l'individuazione di un'area per attività produttive nell'ambito dell'attuale area per impianti tecnologici in Via Chiappere, l'ampliamento, senza incremento dell'indice di edificabilità, di un'area per attività produttive (pietra) in Via S. Agostino, la correzione di un mero errore cartografico di individuazione di un'area produttiva (pietra) in Via Ripoirà; alcune modifiche agli artt. 16, 22 e 24 delle N.T.A. . la variante è stata approvata con D.C.C. n. 37 dell'11/07/2009.

43) **Variante Parziale n. XXXVI**, le modifiche apportate riguardano la riduzione della fascia di rispetto stradale all'interno dell'area produttiva n. 31 in Via Cuneo, lo stralcio di parte dell'area produttiva (lavorazione della pietra) n. 6b in Via Rivà Masini, l'ampliamento della superficie di pertinenza dell'area produttiva n. 4 F.B. in Via Ripoirà ad esclusivo utilizzo per lo stoccaggio del materiale, la modifica all'art. 22 delle N.T.A. riguardante le attività di lavorazione della pietra modifica all'art. 24 delle N.T.A. riguardante le aree agricole. La variante è stata approvata con D.C.C. n. 32 del 29/07/2010.

44) **Variante Parziale n. XXXVII**, le modifiche apportate riguardano lo stralcio di parte dell'area residenziale di completamento compresa nel centro urbano, siglata in cartografia con il n. 19, con contestuale individuazione di area pubblica. La variante è stata approvata con D.C.C. n. 56 del 24/11/2010.

45) **Variante Parziale n. XXXVIII**, riguardante modifiche alla Tab. 18 e all'Art. 24 delle N.T.A., uno stralcio di un'area produttiva siglata con il n. 35 in Via Gabiola e l'ampliamento, senza incremento dell'indice di edificabilità, dell'area produttiva (pietra) n. 26 e 26/1 in Via Bagnolo. La variante è stata approvata con D.C.C. 57 del 24/11/2010.

46) **VARIANTE STRUTTURALE AL P.R.G.C. VIGENTE**, ai sensi della L.R. 1/2007, approvata con D.C.C. n. 34 del 30/09/2011, divenuta esecutiva con la pubblicazione sul B.U.R. n. 52 del 29/12/2011.

47) **Variante Parziale n. XXXIX**, riguardante esclusivamente modifiche e/o rettifiche ad alcuni articoli delle N.T.A. . La variante è stata approvata con D.C.C. 41 del 26/09/2013, divenuta esecutiva con la pubblicazione sul B.U.R. n. 23 del 09/06/2016;

48) **Perimetrazione Centro Abitato** ex Art. 12 comma 2 n. 5bis della L.R. n. 56/77 e s.m.i., approvata con D.C.C. n. 32 del 29/09/2016;

49) **Variante Parziale n. XL**, le modifiche apportate riguardano lo stralcio di alcune aree residenziali di nuovo impianto (C10 e C16) e di completamento in zona Modarello (n. 22) e la rilocalizzazione di parte delle stesse in aree residenziali di nuovo impianto nel capoluogo (C4-1 e C10-1), stralcio e ricollocazione di aree e attrezzature per servizi, dal capoluogo a San Martino, stralcio di alcune aree produttive in località Crocera (n. 10 e n. 30/1), in Via Carlo Alberto (n. 24) e la rilocalizzazione di parte delle stesse in ampliamento dell'area per attività produttive esistenti in località San Martino (n. 20). La

variante è stata approvata con D.C.C. n. 40 del 10/11/2016, divenuta esecutiva con la pubblicazione sul B.U.R. n. 48 del 01/12/2016;

50) **Variante Parziale n. XLI**, le modifiche apportate riguardano lo stralcio di un'area residenziale di completamento del capoluogo, la n. 14, interna al perimetro dell'area di pertinenza del "Cottolengo" e la redistribuzione della capacità edificatoria, compresa quella residua derivante dalla V.P. n. XL, su una porzione dell'area residenziale di completamento n. 24/2 in Località San Martino; a fronte degli impegni assunti con un accordo procedimentale. La variante è stata approvata con D.C.C. n. 12 del 29/03/2018, divenuta esecutiva con la pubblicazione sul B.U.R. n. 17 del 26/04/2018;

51) **Variante Parziale n. XLII**, le modifiche apportate riguardano lo stralcio di un'Area per Attività Produttive Esistenti (Pietra) ubicata in Via Sant'Agostino e individuata nelle tavole del P.R.G.C. con il n. 28, e l'ampliamento di un'Area per Attività Produttive Esistenti ubicata in Località Crocera e individuata nelle tavole del P.R.G.C. con il n. 12. La variante è stata approvata con D.C.C. n. 33 del 15/06/2018, divenuta esecutiva con la pubblicazione sul B.U.R. n. 28 del 12/07/2018;

52) **Variante Parziale n. XLIII**, le modifiche apportate riguardano l'inserimento in P.R.G.C. del tracciato della ciclovia "La Via della Pietra". La variante è stata approvata con D.C.C. n. 5 del 06/02/2020, divenuta esecutiva con la pubblicazione sul B.U.R. n. 10 del 05/03/2020;

53) Variante Parziale n. XLIV, le modifiche apportate riguardano l'inserimento in cartografia di P.R.G.C. del nuovo tracciato stradale di Via Molini. La variante è stata approvata con D.C.C. n. 6 del 27/02/2019, divenuta esecutiva con la pubblicazione sul B.U.R. n. 13 del 28/03/2019;

54) **Variante Semplificata n. I**, ai sensi dell'Art. 17bis comma 4 della L.R. n. 56/77e s.m.i., il cui iter è stato avviato dallo Sportello Unico Attività Produttive Associato di Pinerolo con nota di Avvio del Procedimento Prot. n. 18075 del 02.12.2019 ed approvata con D.C.C. n. 19 del 31/05/2021, divenuta esecutiva con la pubblicazione sul B.U.R. n. 43 del 27/10/2022;

55) **Variante parziale n. XLV**, le modifiche apportate riguardano l'ampliamento di un'Area per Attività Produttive Esistenti ubicata in Località Mondarello e individuata nelle tavole del P.R.G.C. con il n. 7 e sono state apportate modifiche ad alcuni articoli delle

N.T.A., approvata con D.C.C. n. 46 in data 30/11/2021, divenuta esecutiva con la pubblicazione sul B.U.R. n. 4 del 27/01/2022;

56) **Variante Semplificata n. II**, ai sensi dell'Art. 17bis comma 4 della L.R. n. 56/77e s.m.i., il cui iter è stato avviato dallo Sportello Unico Attività Produttive Associato di Pinerolo con nota di Avvio del Procedimento Prot. n. 18054 del 17.12.2020 ed approvata con D.C.C. n. 47 del 30/11/2021, pubblicata sul B.U.R. n. 52 del 30/12/2021;

57) **Varianti per espressa previsione di legge**, ai sensi dell'art. 17bis comma 15bis della L.R. 56/77:

a. **Deliberazione del Consiglio Comunale n. 12** del 26/03/2020 di individuazione area per realizzazione e gestione parco fotovoltaico a terra in località Baita Bruciata, ex sito di cava, pubblicata sul B.U.R. n. 35 del 27/08/2020

b. **Deliberazione del Consiglio Comunale n. 23** del 24/06/2020 di individuazione area per realizzazione di impianto biogas in Via Soleabò, pubblicata sul B.U.R. n. 35 del 27/08/2020

c. **Deliberazione del Consiglio Comunale n. 53** del 29/12/2020 di individuazione area per attività estrattiva in Località Baita Bruciata, pubblicata sul B.U.R. n. 7 del 18/02/2021

d. **Deliberazione del Consiglio Comunale n. 4** del 23/02/2021 di modifica sostanziale A.U.A. impianto di riserva e recupero di rifiuti speciali non pericolosi in Località Baita Bruciata, pubblicata sul B.U.R. n. 15 del 15/04/2021.

58) **Variante Semplificata n. III**, ai sensi dell'Art. 17bis comma 4 della L.R. n. 56/77e s.m.i., iter è stato avviato il 29.09.2021, in corso.

IV. OGGETTO DELLA VARIANTE

La variante è relativa alla richiesta formulata da alcuni soggetti attuatori del vigente Piano Esecutivo Convenzionato della località Crocera, di cui a convenzione edilizia rogito notaio Tullio SILVESTRI di Saluzzo in data 11.6.2002, Rep. n. 40274/17276 e successiva variante rogito notaio Marcello REBUFFO in Vigone in data 12 luglio 2018, repertorio n.16086, registrato a Pinerolo il 6 agosto 2018 n.3968s.1T, per una parziale trasformazione dell'area a destinazione industriale ed artigianale in area per la produzione di energia da fonti rinnovabili.

La trasformazione del P.E.C., schematizzato nella figura 3, nel senso richiesto dai soggetti attuatori, implica la preventiva modifica del P.R.G. per le parti in contrasto con quanto richiesto, nello specifico occorre:

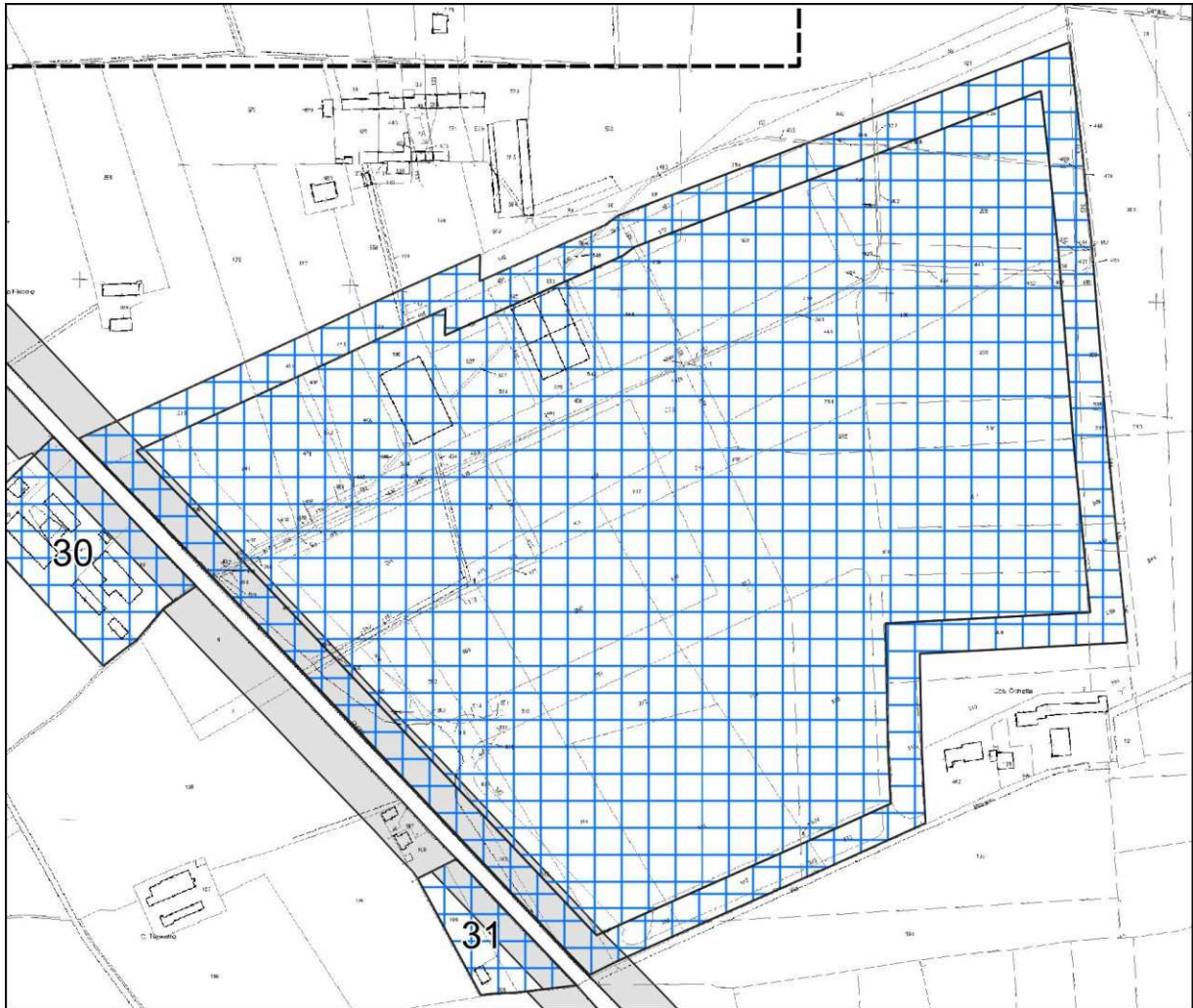
- ridurre l'area a destinazione produttiva ai soli comparti contrassegnati con le lettere A e B del P.E.C. vigente,
- trasformare gli attuali comparti contrassegnati con le lettere C e D del P.E.C. vigente in zona di transizione e tutela tra l'area produttiva e la zona agricola, riservata all'uso agricolo e alla produzione di energia da fonti rinnovabili ai sensi della normativa vigente in materia tempo per tempo, con possibilità di trasferimento in altre zone dell'attuale capacità edificatoria,
- consentire la riduzione dell'area di PEC in attuazione al solo comparto A del PEC vigente, esteso anche alla quota parte del comparto B che costituisce il fronte della strada S.S. 589,
- consentire la realizzazione di un nuovo SUE per il comparto B del PEC vigente,
- rimuovere gli obblighi di S.U.E. agli attuali comparti C e D del PEC vigente,
- rimuovere l'obbligo della fascia verde di m.20 di contorno del PEC, nel comparto B, del PEC vigente.

L'Amministrazione comunale ha recepito l'istanza, ha accertato che nell'arco temporale di un ventennio l'area produttiva è stata attuata solo per una piccola parte del comparto A mentre il comparto B è stato in parte dotato delle sole opere infrastrutturali ed i comparti C e D non hanno subito alcuna trasformazione, ha considerato che è nell'interesse pubblico evitare che l'area inutilizzata cada in stato di completo abbandono con ricadute negative di carattere economico ed ambientale e

pertanto ha deciso di consentire la trasformazione previa la necessaria modifica al P.R.G. mediante la redazione della XLVI variante Parziale ai sensi del 5 comma dell'articolo 17 della L.R.56/77 s.m.i. che consenta di modificare il P.E.C. per trasformarlo parzialmente in un campo fotovoltaico riducendo, nel contempo, la superficie trasformabile dell'area produttiva ai soli comparti A e B del PEC vigente, evitando così la trasformazione edilizia e la cementificazione degli attuali comparti C e D del PEC vigente che saranno riservati all'uso agricolo ai sensi dell'articolo 24/1 delle N.T.A. e alla produzione di energia da fonti rinnovabili ai sensi della normativa vigente in materia tempo per tempo, ai sensi dell'articolo 24/1 delle N.T.A. del P.R.G., mantenendo la naturalità del terreno con la relativa capacità edificatoria trasferibile in altri siti per densificare o implementare impianti produttivi esistenti.

La Variante s'inquadra nell'ambito normativo della Legge Urbanistica Regionale 5 dicembre 1977, n. 56 "Tutela ed uso del suolo" e successive modifiche ed integrazioni, in particolare, rispetta i dettami dell'art. 17, così come modificato dalla Legge Regionale 29 luglio 1997, n.41, e dalla Legge Regionale 25 marzo 2013 n. 3 quale VARIANTE PARZIALE al Piano Regolatore Generale.

Figura 2: ESTRATTO TAVOLA 3-4 DEL P.R.G. VIGENTE



23

LEGENDA:

- | | | | |
|---|------------------------------|---|-----------------------------|
|  | Aree per attività produttive |  | Viabilità in progetto |
|  | Aree agricole |  | Fascia di rispetto stradale |

V. ILLUSTRAZIONE DELLA VARIANTE E DELLE MODIFICHE PROPOSTE

La variante riduce in modo significativo la superficie territoriale dell'area "PER ATTIVITA' PRODUTTIVE ATTREZZATE, DI NUOVO IMPIANTO DI LIVELLO COMPRENSORIALE" in località Crocera, contrassegnata con l'acronimo COM, facendo riferimento alla denominazione degli attuali comparti di intervento del PEC vigente è possibile descrivere la modifica che consiste:

- mantenimento della possibilità di trasformazione e edificazione degli attuali comparti contrassegnati con le lettere A e B nel PEC vigente con possibilità di attuazione separata e differita dei comparti stessi, nella variante il comparto A diventa una sub zona dell'area COM e assume la nuova denominazione di zona SUB1, mentre il comparto B viene suddiviso in due sub zone che assumono la nuova denominazione di SUB2 e SUB3.
- mantenimento della capacità edificatoria degli attuali comparti contrassegnati con le lettere C e D nel PEC vigente con possibilità di trasferimento in altre aree del territorio comunale, senza la possibilità di trasformazione edificatoria del suolo; nella variante i comparti C e D assumono la nuova destinazione di "Area agricola inedificabile vincolata a futura destinazione produttiva" individuati dall'acronimo AAI.2
- mantenimento della capacità edificatoria dell'area COM non compresa nel PEC vigente con possibilità di trasferimento in altre aree del territorio comunale, senza la possibilità di trasformazione edificatoria del suolo; nella variante assume la nuova destinazione di "Area agricola inedificabile vincolata a futura destinazione produttiva" individuata dall'acronimo AAI.3

La variante consente, almeno per una parte dell'area, il recupero della naturalità del suolo conformemente a quanto auspicato dalla legislazione regionale che mira a mantenere e conservare le zone agricole o a destinazione agricola, attraverso la limitazione degli usi extra agricoli, per impedire la definitiva ed irrimediabile perdita delle porzioni territoriali a vocazione rurale. Nel caso specifico, con la variante si recupera una grande estensione di aree allo stato naturale che è oggi sarebbe irrimediabilmente persa in quanto oggetto di un piano urbanistico già convenzionato e quindi a tutti gli effetti attuato o in fase di attuazione.

La variante mira a preservare una parte delle aree mediante una destinazione che eviti ulteriori edificazioni, destinando gli attuali comparti C e D del PEC vigente, in "Area

agricola inedificabile vincolata a futura destinazione produttiva" denominata AAI.2, adibita all'utilizzo agricolo, ai sensi dell'articolo 24/1 delle N.T.A. del P.R.G. e per impianti per la produzione di energia da fonte rinnovabile ai sensi della normativa vigente tempo per tempo che determinano un "consumo di suolo reversibile" in grado di consentire il ripristino delle condizioni iniziali anche in termini di permeabilità, cui si correla una previsione normativa che pone precise limitazioni all'edificazione e fornisce indicazioni vincolanti circa le modalità dell'uso del suolo.

La modifica è legittimata da motivazioni volte a conservare le caratteristiche agrarie e paesaggistiche del territorio comunale, in conformità ad una precisa politica di sviluppo territoriale.

La nuova destinazione di parte dell'area esclude la trasformazione irreversibile del suolo preservandola da ogni possibile nuova edificazione pur ammettendo la realizzazione di un impianto di produzione di energia da fonti alternative ma solo se questo non sia modificativo, in modo permanente, del suolo.

La variante non preclude utilizzi anche extra agricoli ma li limita a quelli che non determinano trasformazioni permanenti e non presentano incompatibilità

La scelta dell'Amministrazione di destinare la zona a salvaguardia di aree già compromesse perché interessate dalla realizzazione di insediamenti produttivi ha una valenza conservativa dei valori ambientali ed assolve ad una funzione di riequilibrio nel rapporto tra aree edificate e spazi liberi, assicurando la tutela del territorio agricolo e escludendo la realizzazione di strutture che pregiudichino definitivamente la destinazione naturale del territorio.

Le aree per le quali la variante inibisce lo sviluppo edificatorio conservano il loro credito edilizio che l'amministrazione comunale potrà utilizzare in altra idonea area a destinazione produttiva per il suo ampliamento o la sua densificazione o rilocalizzazione. L'attribuzione del credito (i.e. diritto edificatorio), in assenza di aree di "atterraggio" predeterminate all'atto della presente variante, resta competenza del comune che, in considerazione che la distribuzione dei diritti edificatori conserva una valenza di carattere eminentemente urbanistico dovrà provvedere a variare il P.R.G. mediante una o più specifiche varianti urbanistiche, in modo che i crediti edilizi possano trovare collocazione in aree idonee a riceverli. La capacità edificatoria dovrà essere tutta

trasferita in un arco temporale predeterminato definito in dieci anni, decorso il quale, l'area sarà comunque privata della eventuale residua capacità edificatoria.

La variante alla tavola 3-4 del P.R.G. modifica il perimetro dell'area e la ripartisce nelle seguenti sub zone:

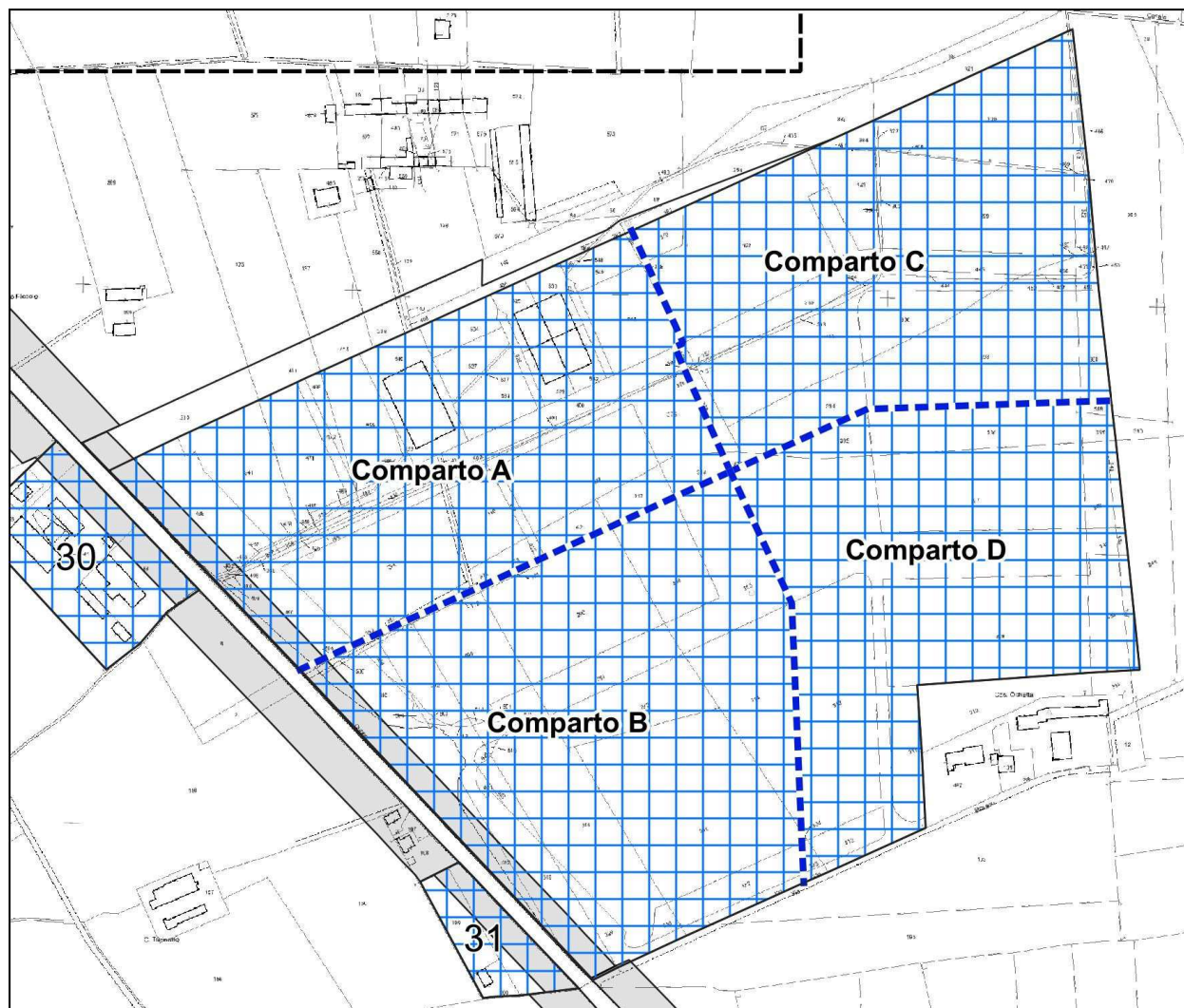
SUB 1 (ex comparto A del PEC vigente) – zona già parzialmente edificata da attuare con PEC vigente.

SUB 2 a SUB3 (ex comparto B del PEC vigente) – zone inedificate ma urbanizzate da attuarsi con specifici nuovi S.U.E.

AAI.2 (ex comparti C e D del PEC vigente) – zona inedificabile, con destinazione agricola, e per la produzione di energia da fonti rinnovabili secondo la normativa vigente dalle quali possono essere trasferite le capacità edificatorie residue.

AAI.3 (porzione area produttiva esclusa dal PEC vigente) – zona inedificabile, con destinazione agricola dalle quale possono essere trasferite le capacità edificatorie residue.

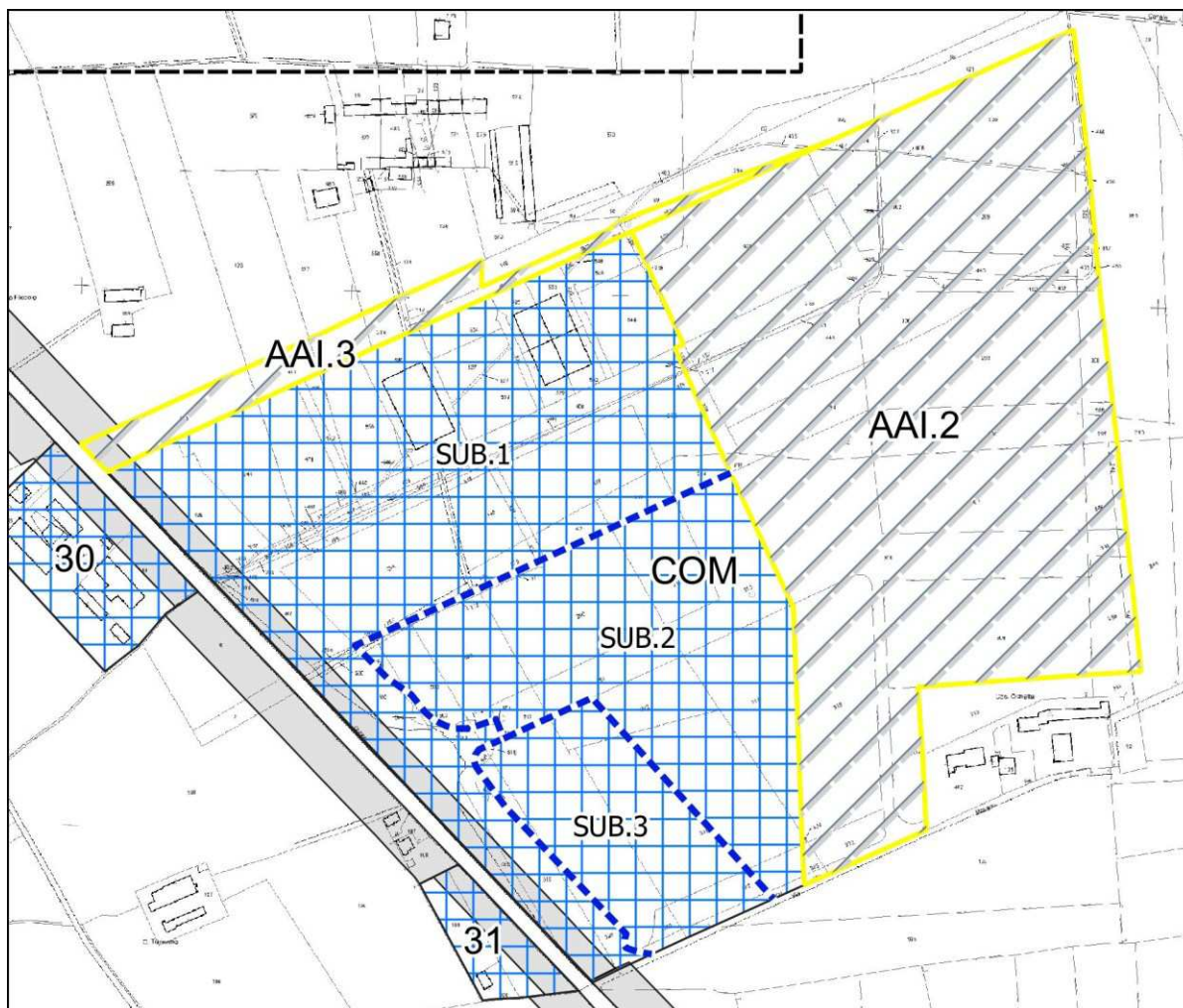
Figura 3: INDIVIDUAZIONE COMPARTI PEC VIGENTE











LEGENDA:

-  Aree per attività produttive
-  Suddivisione dell'area produttiva in Comparti di intervento come da PEC Vigente
-  Fasce di rispetto stradale

Figura 3: ESTRATTO TAVOLA 3-4 DEL P.R.G. IN VARIANTE



LEGENDA:

-  Aree per attività produttive (Art. 21 NTA)
-  Area "COM" Area per attività produttive in località Crocera (Art. 21 NTA)
-  Area Agricola Inedificabile vincolata a futura destinazione produttiva (Art. 24/1 NTA)
-  Aree per impianti tecnologici (Art. 27 NTA)
-  Aree agricole (Art. 24 NTA)
-  Viabilità in progetto
-  Suddivisione in Sub Aree di intervento dell'area per attività produttive "COM" in località Crocera
-  Fasce di rispetto stradale

VI. RAFFRONTO DATI NUMERICI DELLA VARIANTE AL P.R.G.

1 – SITUAZIONE ATTUALE

AREA PER ATTIVITA' PRODUTTIVE ATTREZZATE, DI NUOVO IMPIANTO DI LIVELLO COMPENSAZIONALE – superficie territoriale P.R.G. vigente mq. 298.228 (con l'estensione del P.E.C. mq. 304.345) dei quali:

- Superficie territoriale utilizzata nel S.U.E. vigente mq. 294.145 (mq. 6.117,00 sono stati aggiunti dall'area agricola)
- Superficie territoriale non utilizzata mq. 10.200.

2 – SITUAZIONE IN VARIANTE

AREA PER ATTIVITA' PRODUTTIVE ATTREZZATE, DI NUOVO IMPIANTO – superficie territoriale post variante mq.141.074,00 dei quali:

- Superficie territoriale SUB1 mq. 90.475,00
- Superficie territoriale SUB2 mq. 48.523,00
- Superficie territoriale SUB3 mq. 20.076,00

AREA AGRICOLA INEDIFICABILE VINCOLATA A FUTURA DESTINAZIONE PRODUTTIVA – superficie territoriale post variante mq.145.271 dei quali:

- Superficie territoriale AAI.2 mq.135.071,00
- Superficie territoriale AAI.3 mq. 10.200,00

Tabella 3 – Tabella riassuntiva dei dati di variante

AREA PER ATTIVITA' PRODUTTIVE ATTEZZATA DI NUOVO IMPIANTO IN LOCALITA' CROCERA (COM)					
SUB ZONA	SUPERFICIE TERRITORIALE (mq.)	INDICE EDIFICATORIO TERRITORIALE S.C. (mq/mq.)	CAPACITA' EDIFICATORIA S.C. (mq.)	CAPACITA' EDIFICATORIA UTILIZZABILE "IN SITU" S.C. (mq.)	CAPACITA' EDIFICATORIA TRASFERIBILE S.C. (mq.)
SUB1	90475,00	30%	27142,50	23360,00	3782,50 (*)
SUB2	48523,00	30%	14556,90	12.130,75	2 426,15 (*)
SUB3	20076,00	30%	6022,80	0	6022,80 (*)
AAI.2	135071,00	30%	40521,30	0	40521,30 (**)
AAI.3	10200,00	30%	3060,00	0	3060,00 (**)
ZONA LOCALITA' CROCERA	304345,00	30%	91303,50	35490,75	55 812,75

(**) Superficie territoriale trasferibile da AAI.2 e da AAI.3 mq. 145.271,00 (capacità edificatoria trasferibile mq. 43.581,30)

(*) Capacità edificatoria trasferibile da aree di trasformazione SUB1, SUB2, SUB3 mq. 12.231,45

VII. V. MODIFICHE AGLI ARTICOLI 21 E 24/1 DELLE N.T.A.

Per il compiersi della variante occorre che vengano modificati gli articoli 21 e 24/1 della N.T.A. del P.R.G. anche per correggere dei piccoli refusi.

Estratto N.T.A. vigente

ART. 21 -

CARATTERISTICHE DELL'EDIFICAZIONE NELLE AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE ATTREZZATE, DI NUOVO IMPIANTO DI LIVELLO COMPENSAZIONALE

- 1 Il P.R.G. individua a sud della frazione Crocera, in prossimità del confine con i comuni di Revello e Cardé, un'area compresa fra la SS 589 e la provinciale Barge-Cardè-Racconigi, per destinarla prevalentemente ad impianti industriali ed artigianali nel settore della conservazione, lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici, nel settore della lavorazione del legno ed affini, nel settore della confezione di capi di abbigliamento.
- 2 Sono consentite attività di commercializzazione dei prodotti industriali, locali di vendita e di esposizione, uffici e agenzie.
- 3 L'area si configura come area attrezzata di livello compensoriale e pertanto sarà edificabile solo in base a S.U.E. con progettazione estesa all'intera area ed eventuale realizzazione per comparti, tenendo conto dello schema distributivo degli insediamenti preventivamente approvato dal Comune.
- 4 Lo strumento urbanistico dovrà garantire:
 - una dotazione minima di aree per attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi per parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie pari almeno al 20% dell'intera superficie del S.U.E., da individuarsi al di fuori della fascia verde di protezione;
 - attraverso un'adeguata infrastrutturazione tecnica, il conveniente rifornimento idrico e la raccolta e smaltimento dei liquami con idonea centrale di depurazione;
 - adeguate misure antinquinamento;
 - la formazione di una fascia verde di protezione lungo la SS 589, di profondità non inferiore a m. 50,00 mediante piantumazione di essenze appropriate capaci di favorire il processo di riossigenazione dell'aria e con possibilità di formazione di spazi attrezzati per il parcheggio alberato, locali di vendita ed esposizione ad esclusivo servizio delle attività insediate.L'arretramento minimo delle costruzioni dal ciglio della SS 589 é di m. 40,00;

- la formazione di una fascia verde di protezione, adeguatamente piantumata, lungo la restante parte del perimetro dell'area, di profondità non inferiore a m. 20,00.
- 5. In sede di S.U.E. la superficie occupata dagli insediamenti non dovrà superare il 30% dell'area interessata dal S.U.E. stesso. Sui singoli lotti definiti dal S.U.E., al netto delle strade e dei servizi, non si potrà superare il rapporto di copertura di 1/2, l'altezza massima di m. 10 (esclusi i volumi tecnologici) la confrontanza pari a due volte l'altezza con un minimo di m. 10,00. Relativamente ai fabbricati da realizzarsi sui lotti prospicienti la fascia di arretramento lungo la SR 589, l'altezza massima è elevata a m. 12,00.
- 6. Le eventuali destinazioni commerciali previste dalle norme e dalle schede specifiche d'area sono da intendersi quali esercizi di vicinato per tutti quegli ambiti esterni agli addensamenti e alle localizzazioni commerciali, come riportate negli elaborati grafici di PRGC, in attuazione di quanto approvato dalla Delibera del Consiglio Comunale n. 69 del 16/11/2006. Per gli ambiti compresi nei limiti degli addensamenti e localizzazioni le destinazioni commerciali possono assumere la tipologia ammessa per i comuni intermedi come riportato dalla tabella 4 dell'art. 17 dell'allegato A alla DCR n. 563-13414 del 1999, come aggiornata dalla Delibera di Consiglio Regionale n. 59-10831 del 24.03.2006.

TABELLA 8

AREA PER ATTIVITA' PRODUTTIVE ATTREZZATA DI NUOVO IMPIANTO
 (cfr. ART. 21)

- Destinazioni Ammesse :
- attività industriali e artigianali prevalentemente nei settori della conservazione, lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici, nel settore della lavorazione del legno ed affini, nel settore della confezione di capi di abbigliamento;
 - attività di commercializzazione dei prodotti industriali, locali di vendita e di esposizione, uffici e agenzie.

33

Categorie di intervento ammesse	Modalità di intervento	Osservazioni e note
- Edificazione su lotti liberi	S.U.E. esteso all'intera area, con eventuale realizzazione per comparti.	cfr. Schema distributivo approvato dal Comune - le modifiche apportate con la variante n.24 si considerano immediatamente applicabili senza necessità di recepimento con variante al PEC già vigente
Norme di edificabilità		
- Area edificabile max	- 30 % della Superficie Territoriale del S.U.E.	
- Rapporto di copertura massimo ammesso sui singoli lotti	- ½	
- Altezza dei fabbricati massima ammessa	- m 10,00 -m.12,00 sul fronte prospiciente la SR 589	
- Confrontanza minima	- m 10,00	
- Allineamenti	- come da cartografia	
- Aree per attrezz. Pubbliche	- 20 % della Superficie Territoriale del S.U.E.	
- Fascia verde di protezione	- profondità di m 50,00 lungo la SR 589 - profondità di m 20,00 lungo la restante parte del perimetro	

ART. 24/1 - AREE AGRICOLE VINCOLATE A FUTURA DESTINAZIONE PRODUTTIVA

1. Sono le aree immediatamente contigue alle aree produttive individuate dal PRGC che costituiscono la “riserva” per eventuali futuri ampliamenti di carattere produttivo artigianale. L'individuazione di tali aree è coerente con le ipotesi strategiche del Piano, tese ad individuare ambiti organizzati e sufficientemente strutturati, in grado di garantire le dotazioni previste dal punto 1 dell'articolo 26 della L.U.R. 56/77 e s. m. i.

2. In questi ambiti sono consentite le destinazioni d'uso in atto.

3. Per tutti gli edifici esistenti alla data di adozione della Variante Strutturale n. 4, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Per gli edifici residenziali esistenti, oltre agli interventi di cui sopra, sono ammessi ampliamenti fino ad un massimo di 25 mq della superficie utile residenziale esistente. Non sono ammesse nuove costruzioni a destinazione residenziale e produttiva per le esigenze degli Imprenditori agricoli, ad eccezione di modeste opere (tettoie, ricoveri, attrezzi agricoli, ecc....) per un massimo di 25 mq di superficie coperta e m 3.00 di altezza.

Estratto N.T.A. in variante

Nero parti non modificate

Rosso parti modificate con progetto preliminare variante XLV

~~Barrato doppio~~ parti cancellate con progetto preliminare variante XLV

Verde modifiche introdotte con il progetto definitivo a seguito recepimento parere OTC

ART. 21 -

CARATTERISTICHE DELL'EDIFICAZIONE NELLE AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE ATTREZZATE, DI NUOVO IMPIANTO ~~DI LIVELLO~~ ~~COMPENSATORIA~~ IN LOCALITA' CROCERA (COM)

35

- 1 Il P.R.G. individua a sud della frazione Crocera, in prossimità del confine con i comuni di Revello e Cardé, un'area compresa fra la SS 589 e la provinciale Barge-Cardè-Raconigi, per destinarla ~~prevalentemente~~ ad impianti industriali ed artigianali ~~nel settore della conservazione, lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici, nel settore della lavorazione del legno ed affini, nel settore della confezione di capi di abbigliamento e~~ per realizzazione di impianti per la produzione di energie rinnovabili, contrassegnata con l'acronimo "COM". La tavola n. 3-4 del P.R.G.C. individua tre sub-zone con diverse modalità attuative:

a) - sub-zona 1 (SUB1)

area a destinazione produttiva e commerciale, parzialmente attuata e in completamento secondo i disposti del Piano Esecutivo Convenzionato in corso di attuazione e della relativa convenzione edilizia (*Piano Esecutivo Convenzionato, rogito notaio Tullio SILVESTRI di Saluzzo in data 11.6.2002, Rep. n. 40274/17276 e successiva variante rogito notaio Marcello REBUFFO in Vigone in data 12 luglio 2018, repertorio n.16086, registrato a Pinerolo il 6 agosto 2018 n.3968s.1T*).

b) - sub zona 2-3 (SUB2) (SUB3)

area a destinazione produttiva e commerciale, come definita dal successivo comma 2, da attuarsi mediante Piano Esecutivo Convenzionato esteso ad almeno un comparto. La sub zona B è divisa in due comparti di intervento autonomi, che si possono attuare con SUE per ogni comparto o esteso ad entrambi. In assenza di Piano Esecutivo Convenzionato è ammesso l'utilizzo dell'area per la produzione di energia da fonti rinnovabili ai sensi delle disposizioni della Legge n. 34/2022 di conversione del Decreto-legge n. 17/2022 ("DL

- Energia”) s.m.i. e del regolamento per l’installazione a terra di campi fotovoltaici di potenza superiore a 20 KWp del comune di Barge.
- 2 Nelle sub zone contrassegnate con gli acronimi SUB1, SUB2, SUB3, sono consentite attività di ~~commercializzazione dei prodotti industriali~~, **commercio limitate agli esercizi di vicinato**, locali di vendita e di esposizione, uffici e agenzie.
- 3 ~~L’area si configura come area attrezzata di livello comprensoriale e pertanto~~ **Le sub zone contrassegnate con gli acronimi SUB1, SUB2, SUB3**, saranno edificabili ~~sole in base a~~ **previo S.U.E. con progettazione esteso almeno ad una sub zona all’intera area ed eventuale realizzazione per comparto, tenendo conto dello schema distributivo degli insediamenti preventivamente approvato dal Comune.**
- 4 Lo strumento urbanistico **esecutivo delle aree contrassegnate con gli acronimi SUB1, SUB2, SUB3** dovrà garantire:
- una dotazione minima di aree per attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi **ex articolo 21 della L.R.56/77 s.m.i.**, per parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie, pari almeno al 20% ~~dell’intera della~~ **superficie territoriale** del S.U.E., ~~da individuarsi al di fuori della fascia verde di protezione.~~ **Detta dotazione può essere assolta anche tramite aree interne agli insediamenti produttivi, purché vincolate ad uso pubblico o da assoggettare ad uso pubblico mediante convenzione, secondo le norme del PRG e nel rispetto delle caratteristiche aziendali. Nelle sub zone SUB2 e SUB3, in considerazione della dotazione infrastrutturale esistente a contorno, il comune può richiedere la monetizzazione delle aree per servizio.**
 - ~~attraverso un’adeguata infrastrutturazione tecnica, il conveniente rifornimento idrico e la raccolta e smaltimento dei liquami con idonea centrale di depurazione;~~
 - ~~adeguate misure antinquinamento;~~
 - la formazione di una fascia verde di ~~protezione~~ **transizione** lungo la SS 589, di profondità non inferiore a m. ~~50,00~~ **45,00** ~~mediante piantumazione di essenze appropriate capaci di favorire il processo di riossigenazione dell’aria e con possibilità di formazione di~~ **da utilizzare per la viabilità e per spazi attrezzati per il parcheggio alberato a** ~~locali di vendita ed esposizione ad esclusivo servizio delle attività insediate dell’insediamento.~~

L'arretramento minimo delle costruzioni dal ciglio della SS 589 è ~~di m. 40,00;~~ è pari alla fascia di rispetto stradale indicate sull'elaborato cartografico 3-4.

- la formazione di una fascia verde di protezione delle sub zone contrassegnate con gli acronimi SUB2 e SUB3, adeguatamente piantumata, lungo la restante parte del perimetro esterno dell'area, di profondità non inferiore a m. 20,00 sui lati nord e sud e di metri 10 sul lato ovest (verso la sub zona AAI.2).

La fascia verde di protezione può essere ridotta a metri 5,00 su tutti i lati nel caso di utilizzo dell'area per la produzione di energia da fonti rinnovabili con pannelli fotovoltaici del tipo a terra.

37

5. In sede di S.U.E. la superficie occupata dagli insediamenti non dovrà superare il 30% della superficie territoriale del ~~dell'area interessata dal~~ S.U.E. stesso. Sui singoli lotti definiti dal S.U.E., al netto delle strade e dei servizi, non si potrà superare il rapporto di copertura di 1/2, l'altezza massima di m. 10 (esclusi i volumi tecnologici) la confrontanza pari a due volte l'altezza con un minimo di m. 10,00. ~~Relativamente ai fabbricati da realizzarsi sui lotti prospicienti la fascia di arretramento lungo la SR 589, l'altezza massima è elevata a m. 12,00.~~ Nella sub zona contrassegnata con gli acronimi SUB2 e SUB3, il rapporto di copertura sui singoli lotti non potrà essere superiore al 40% della superficie fondiaria; il 50% della superficie libera da costruzioni del lotto dovrà essere permeabile e almeno la metà lasciata a verde in piena terra.

La superficie edificabile dell'area SUB2 non potrà superare l'indice territoriale del 25%, la restante quota non potrà essere edificata ma potrà essere trasferita nell'ambito di successive varianti.

6. Le ~~eventuali~~ destinazioni commerciali previste dalle norme e dalle schede specifiche d'area sono da intendersi quali esercizi di vicinato per tutti quegli ambiti esterni agli addensamenti e alle localizzazioni commerciali, come riportate negli elaborati grafici di PRGC, in attuazione di quanto approvato dalla Delibera del Consiglio Comunale n. 69 del 16/11/2006 e s.m.i. Per gli ambiti compresi nei limiti degli addensamenti e localizzazioni le destinazioni commerciali possono assumere la tipologia ammessa per i comuni intermedi come riportato dalla tabella 4 dell'art. 17 dell'allegato A alla DCR n. 563-13414 del 1999, come aggiornata dalla Delibera di Consiglio Regionale n. 59-10831 del 24.03.2006 e s.m.i.

7. Mitigazioni Ambientali: La progettazione architettonica e la scelta dei materiali edilizi dovranno essere coerenti con le indicazioni contenute negli indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti - Buone pratiche per la progettazione edilizia” approvato dalla Giunta Regionale con DGR 30-13616 del 22 marzo 2010.
8. Prescrizioni in merito alla gestione delle acque meteoriche: nel corso della predisposizione di un nuovo Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E.) o di modifica dell’esistente, dovrà essere effettuata la verifica idraulica sulla base di quella eseguita nell’ambito della variante al PEC “Crocera” approvata con DGC n. 64 del 26 aprile 2017 della quale valgono i “valori soglia”, in modo da confermare o meno la realizzazione e le dimensioni del bacino di laminazione sulla base dell’effettiva impermeabilizzazione del suolo in progetto.
9. nell’area ad uso produttivo (acronimo COM) e nell’area ad uso agricolo introdotta (acronimo AAI) le nuove pavimentazioni per viabilità, parcheggi pubblici e privati, aree cortilive e destinate alla movimentazione dei carichi, dovranno essere del tipo drenante, la prescrizione si applica nelle aree ove si proceda a modifica dello strumento urbanistico esecutivo vigente.
10. Nella fase di autorizzazione delle attività produttive dovranno essere definite le modalità di approvvigionamento idrico, della gestione dei reflui e dovrà essere prodotta la valutazione di impatto acustico quella delle emissioni in atmosfera.

TABELLA 8

AREA PER ATTIVITA' PRODUTTIVE ATTREZZATA DI NUOVO IMPIANTO **IN LOCALITA' CROCERA**

(cfr. ART. 21)

Destinazioni Ammesse:
SUB1, SUB2, SUB3

- attività industriali e artigianali ~~prevalentemente nei settori della conservazione, lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici, nel settore della lavorazione del legno ed affini, nel settore della confezione di capi di abbigliamento;~~
- attività di commercializzazione dei prodotti industriali, locali di vendita e di esposizione, uffici e agenzie.
 - **produzione di energia da fonti rinnovabili.**

Categorie di intervento ammesse	Modalità di intervento	Osservazioni e note
- Edificazione su lotti liberi	S.U.E. esteso all'intera area, con eventuale realizzazione per comparti. almeno ad un comparto di una sub zona	cfr. Schema distributivo approvato dal Comune - le modifiche apportate con la variante n.24 si considerano immediatamente applicabili senza necessità di recepimento con variante al PEC già vigente
Norme di edificabilità		
Area edificabile max - capacità edificatoria massima	- 30 % della Superficie Territoriale del S.U.E. In SUB2 sarà possibile realizzare il 25% della capacità edificatoria ammessa, la restante parte potrà essere trasferita. In SUB3 sarà possibile il trasferimento totale della capacità edificatoria	
- Rapporto di copertura massimo ammesso sui singoli lotti	- ½ per SUB1 - 40% per SUB2 e SUB3	
- Altezza dei fabbricati massima ammessa	- m 10,00 = m 12,00 sul fronte prospiciente la SP 599	

- Confrontanza minima	- m 10.00
- Allineamenti	- come da cartografia SUE
- Aree per attrezz. Pubbliche	- 20 % della Superficie Territoriale del S.U.E. Per SUB2 e SUB3 è ammessa la monetizzazione degli standard previo consenso del Comune di Barge
MITIGAZIONI AMBIENTALI - Fascia verde di protezione da prevedere nell'ambito del S.U.E.	- profondità di m 50,00 45,00 lungo la SR-S.S.589 - profondità di m 20,00 lungo la restante parte del perimetro prospettante i lati nord e sud e metri 10 sul lato est
MITIGAZIONI AMBIENTALI - Fascia verde di protezione da prevedere nell'ambito del titolo abilitativo relativo ad impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili	- come da regolamento per l'installazione a terra di campi fotovoltaici di potenza superiore a 20 KWp del comune di Barge con un minimo comunque necessario pari a metri 5 piantumati con arbusti o siepi

AREA PER ATTIVITA' PRODUTTIVE ATTREZZATA DI NUOVO IMPIANTO IN LOCALITA' CROCERA (COM)					
SUB ZONA	SUPERFICIE TERRITORIALE (mq.)	INDICE EDIFICATORIO TERRITORIALE S.C. (mq/mq.)	CAPACITA' EDIFICATORIA S.C. (mq.)	CAPACITA' EDIFICATORIA UTILIZZABILE "IN SITU" S.C. (mq.)	CAPACITA' EDIFICATORIA TRASFERIBILE S.C. (mq.)
SUB1	90475,00	30%	27142,50	23360,00	3782,50 (*)
SUB2	48523,00	30%	14556,90	12130,75	2426,15 (*)
SUB3	20076,00	30%	6022,80	0	6022,8 (*)
ZONA LOCALITA' CROCERA	159074,00	30%	47722,20	35490,75	12231,00 (*)

(*) Le capacità edificatorie trasferibili da SUB1, SUB2, SUB3, pari a mq. 12 231,00 devono essere utilizzate **per densificare con l'utilizzo più intensivo degli spazi sfruttabili all'interno**

delle zone edificabili a destinazione produttiva esistenti, con l'obiettivo di aumentare il grado di utilizzazione del territorio e non determinano consumo di suolo.

ART. 24/1 - AREE AGRICOLE **INEDIFICABILI** VINCOLATE A FUTURA DESTINAZIONE PRODUTTIVA (AAI)

1. Sono le aree immediatamente contigue alle aree produttive individuate dal PRGC che costituiscono la "riserva" per eventuali futuri ampliamenti di carattere produttivo artigianale. L'individuazione di tali aree è coerente con le ipotesi strategiche del Piano, tese ad individuare ambiti organizzati e sufficientemente strutturati, in grado di garantire le dotazioni previste dal punto 1 dell'articolo 26 della L.U.R. 56/77 e s. m. i.

2. In questi ambiti sono consentite le destinazioni d'uso in atto.

3. Per tutti gli edifici esistenti alla data di adozione della Variante Strutturale n. 4, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Per gli edifici residenziali esistenti, oltre agli interventi di cui sopra, sono ammessi ampliamenti fino ad un massimo di 25 mq della superficie utile residenziale esistente. Non sono ammesse nuove costruzioni a destinazione residenziale e produttiva per le esigenze degli Imprenditori agricoli, ad eccezione di modeste opere (tettoie, ricoveri, attrezzi agricoli, ecc...) per un massimo di 25 mq di superficie coperta e m 3.00 di altezza.

4. AAI.2 e AAI.3 - sono aree inedificabili, di salvaguardia di protezione dell'insediamento produttivo esistente contrassegnato con l'acronimo COM, destinate all'utilizzo agricolo e per impianti tecnologici e anche per la produzione di energia da fonte rinnovabile secondo le normative di settore tempo per tempo vigente, dotate di diritti edificatori non sono direttamente utilizzabili in situ, che sono scindibili e autonomamente circolabili e allocabili in altri luoghi nell'ambito del P.R.G., previa specifica variante urbanistica e per un periodo massimo di anni dieci a decorrere dalla data di approvazione della variante al Piano Esecutivo Convenzionato, *rogito notaio Tullio SILVESTRI del 11.6.2002, Rep. n. 40274/17276 e successiva variante rogito notaio Marcello REBUFFO del 12 luglio 2018, rep. n.16086*. Le aree devono restare inedificate, possono essere utilizzate impianti tecnologici e per attività di produzione di energia da fonti rinnovabili ai sensi della normativa vigente tempo per tempo, che non implicino la trasformazione permanente del suolo che deve essere mantenuto nella sua funzionalità naturale e per le normali operazioni culturali agricole.

AREE INEDIFICABILI, DI SALVAGUARDIA DI PROTEZIONE DELL'INSEDIAMENTO PRODUTTIVO (AAI)			
ZONA	SUPERFICIE TERRITORIALE (mq.)	INDICE EDIFICATORIO TERRITORIALE S.C. (mq/mq.)	CAPACITA' EDIFICATORIA TRASFERIBILE S.C. (mq.)
AAI.2	135071,00	30%	40521,30 (**)
AAI.3	10200,00	30%	3060,00 (**)
TOTALE	145271,00	30%	43581,30 (**)

(**) Le capacità edificatorie trasferibili possono essere utilizzate per incrementi delle superfici territoriali di aree a destinazione produttiva fino ad un massimo di mq. 145 271,00 che corrispondono ad una superficie copribile di mq. 43 581,30

VIII. VERIFICA CIRCA LA COMPATIBILITA' CON LA VARIANTE P.A.I.

Relativamente alle limitazioni e condizioni derivati dalla variante XXI di adeguamento al P.A.I., adottata dal Consiglio Comunale con la deliberazione n.55 del 29/09/2003 ed approvata dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 11-12115 del 14/09/2009, si evidenzia che le modifiche introdotte con la variante non generano nuovi ambiti edificabili, al contrario li riducono sostanzialmente pertanto non si evidenziano incompatibilità con la mappa del rischio oggi vigente.

44

IX. RELAZIONE GEOLOGICA

La variante non modifica la consistenza originale dell'area produttiva ed opera all'interno della stessa; pertanto, non devono essere indagate e analizzate nuove aree, pertanto, non si rende necessaria una nuova specifica relazione geologica che nulla aggiungerebbe a quelle già disponibili e agli atti.

X. VERIFICA IDRAULICA – SMALTIMENTO ACQUE BIANCHE

Lo smaltimento delle acque bianche e di ruscellamento migliorerà per effetto dell'attuazione della presente variante, all'uopo si allega in calce alla presente la relazione idraulica a firma dell'ing. Valter Ripamonti

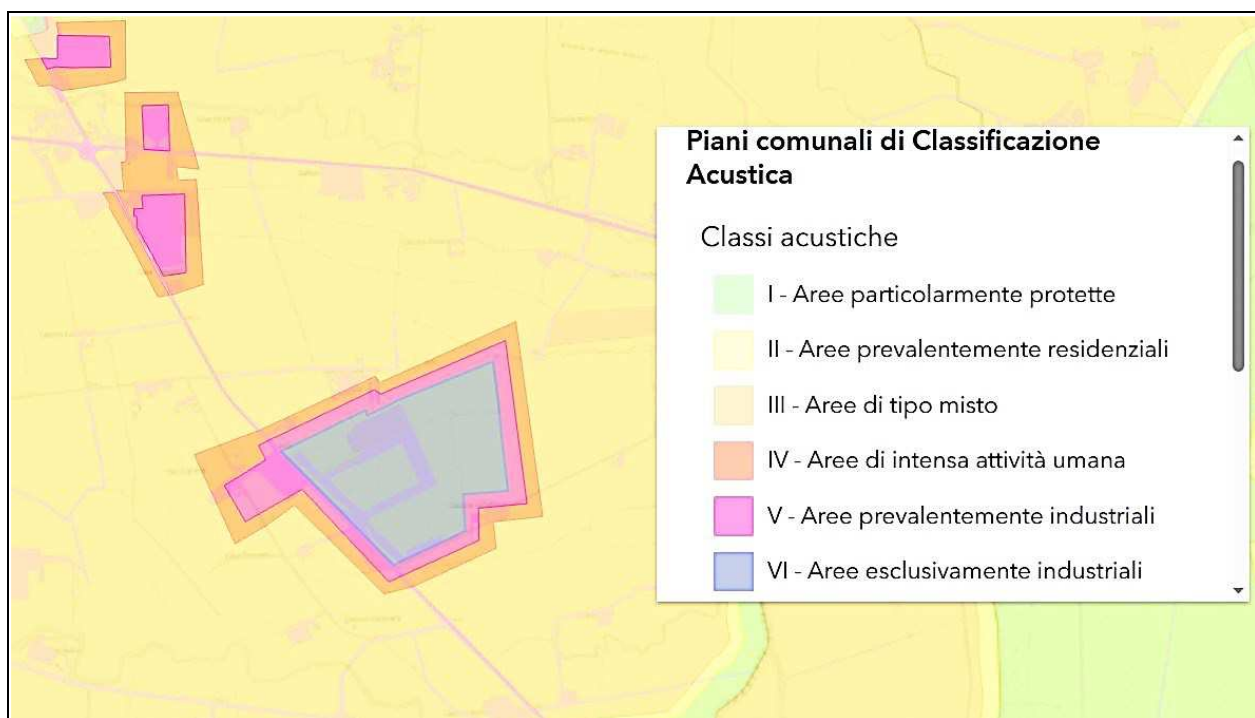
Si rinvia alla variante al P.E.C. la revisione del progetto del dimensionamento dei sistemi di raccolta e smaltimento acque bianche redatto dall'ingegner Ripamonti tra giugno 2011 e aprile 2014 e approvato dalla Provincia di Cuneo il 22 settembre 2014; la revisione sarà eseguita sulla base della variante al P.E.C. e delle effettive portate attese in corrispondenza del sito, ed all'esterno dello stesso, sino all'individuazione del ricettore finale.

XI. INFORMAZIONI CIRCA LA CLASSIFICAZIONE ACUSTICA DEL TERRITORIO COMUNALE.

Relativamente alla classificazione acustica, adottata dal Consiglio Comunale con la deliberazione n.54, assunta in data 29/09/2003, ed approvata con la DCC n. 42 in data 05/08/2004, nonché alle successive modifiche, si rileva che la proposta di variante che prevede la riduzione delle aree a destinazione produttiva, e riportate alla destinazione finale di tipo agricolo, non comporta, cautelativamente, la esigenza di apportare cambiamenti alla perimetrazione acustica nel tempo adottata almeno fino al momento della variante che confermerà il completo trasferimento delle capacità edificatorie.

45

Figura 4: ESTRATTO TAVOLA PIANO COMUNALE DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA



XII. VERIFICA AREE COMPRESSE NELLA PERIMETRAZIONE ABITATI

L'Area per Attività Produttive Esistenti di località Crocera è collocata in un ambito territoriale in parte classificato come nucleo abitato ed in parte contiguo allo stesso come, per altro, statuito dal comma 6 dell'art. 17 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.

La variante in oggetto riduce la superficie dell'area produttiva facendola rientrare totalmente nel perimetrato del nucleo abitato come è possibile riscontrare dall'allegato grafico che è stato estratto dalla cartografia della perimetrazione dei centri abitati allegata alla deliberazione C.C. n. 32 del 29/09/2016 di approvazione della Perimetrazione Centri Abitati, trasmessa alla Regione Piemonte con nota Prot. n. 15726 in data 14 novembre 2016.

Figura 5: ESTRATTO TAVOLA PERIMETRAZIONE CENTRI ABITATI (C.C.32 del 29/09/2016)



XIII. VERIFICA DOTAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Le modifiche apportate con la presente variante interessano aree dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali, come previsto dal comma 6 dell'art. 17 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.

A verifica di quanto sopra si rimanda agli estratti della Tavola dei Servizi allegata al Rapporto Ambientale, facente parte della procedura di Valutazione Ambientale Strategica svolta sul Progetto Preliminare della Variante Strutturale approvata con deliberazione C.C. n. 34 del 30/09/2010.

XIV. COMPATIBILITA' DELLE SCELTE DI VARIANTE CON PIANI E PROGRAMMI SOVRACOMUNALI (P.T.R., P.P.R. E P.T.C.)

Compatibilità con il PPR

Le scelte progettuali della variante parziale n. XLVI non sono in contrasto con il PPR, ma sono invece coerenti con lo stesso. La variante modifica e annulla irreversibili consumi di suolo già statuiti da un Piano Esecutivo Convenzionato in fase esecutiva. Tale coerenza si riscontra nelle prescrizioni di cui al comma 8 dell'art. 20 delle N.d.A. del PPR ... "in coerenza con quanto disciplinato al comma 4, i piani locali possono prevedere eventuali nuovi impegni di suolo a fini edificatori diversi da quelli agricoli solo quando sia dimostrata l'inesistenza di alternative di riuso e di riorganizzazione delle attività esistenti" ...

Figura 6 Estratto tavola p1 – L'area interessata risulta di seconda classe di capacità d'uso del suolo inserita in un contesto ambientale caratterizzato da grange circostanti e antichi cascinali di pianura

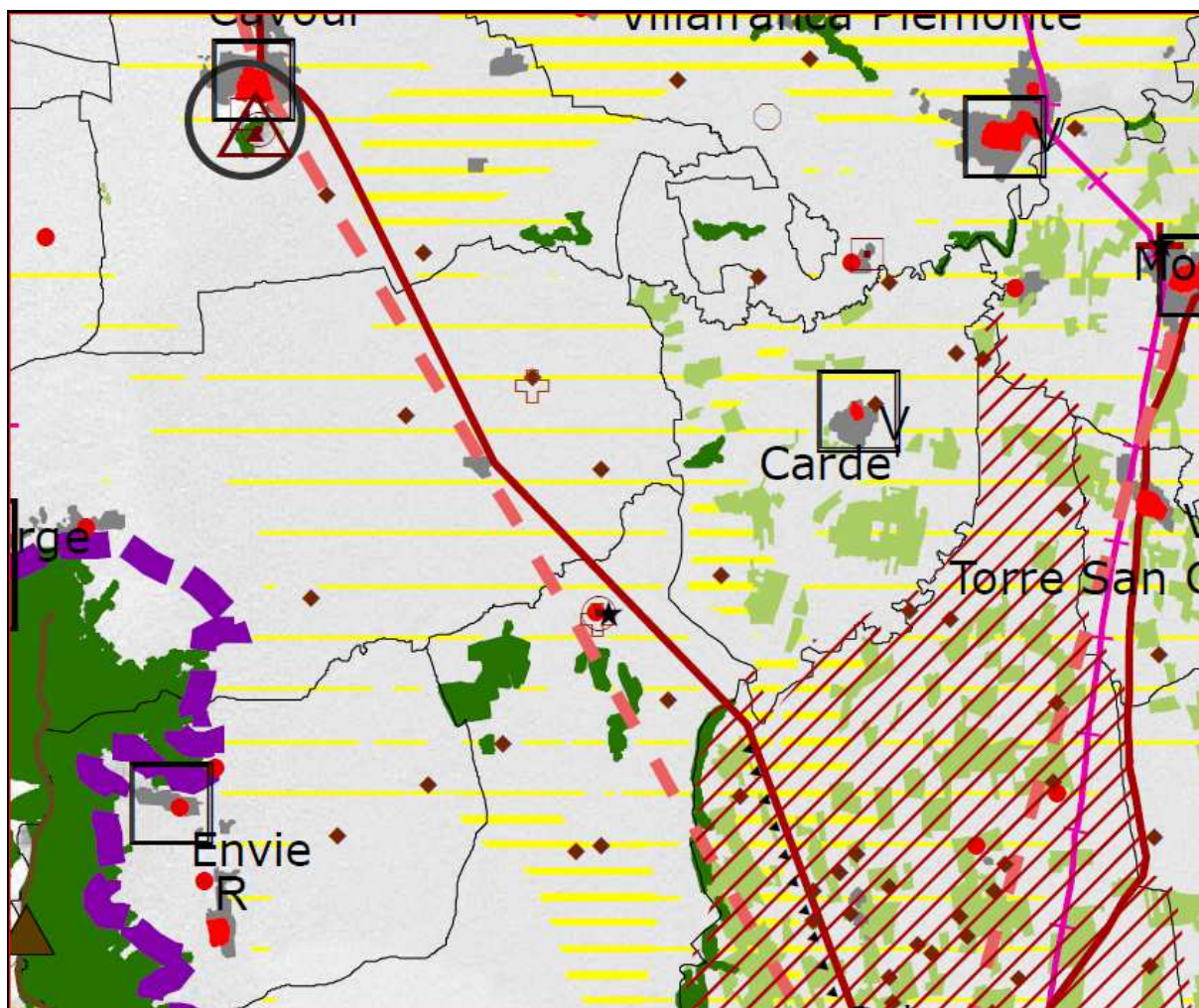
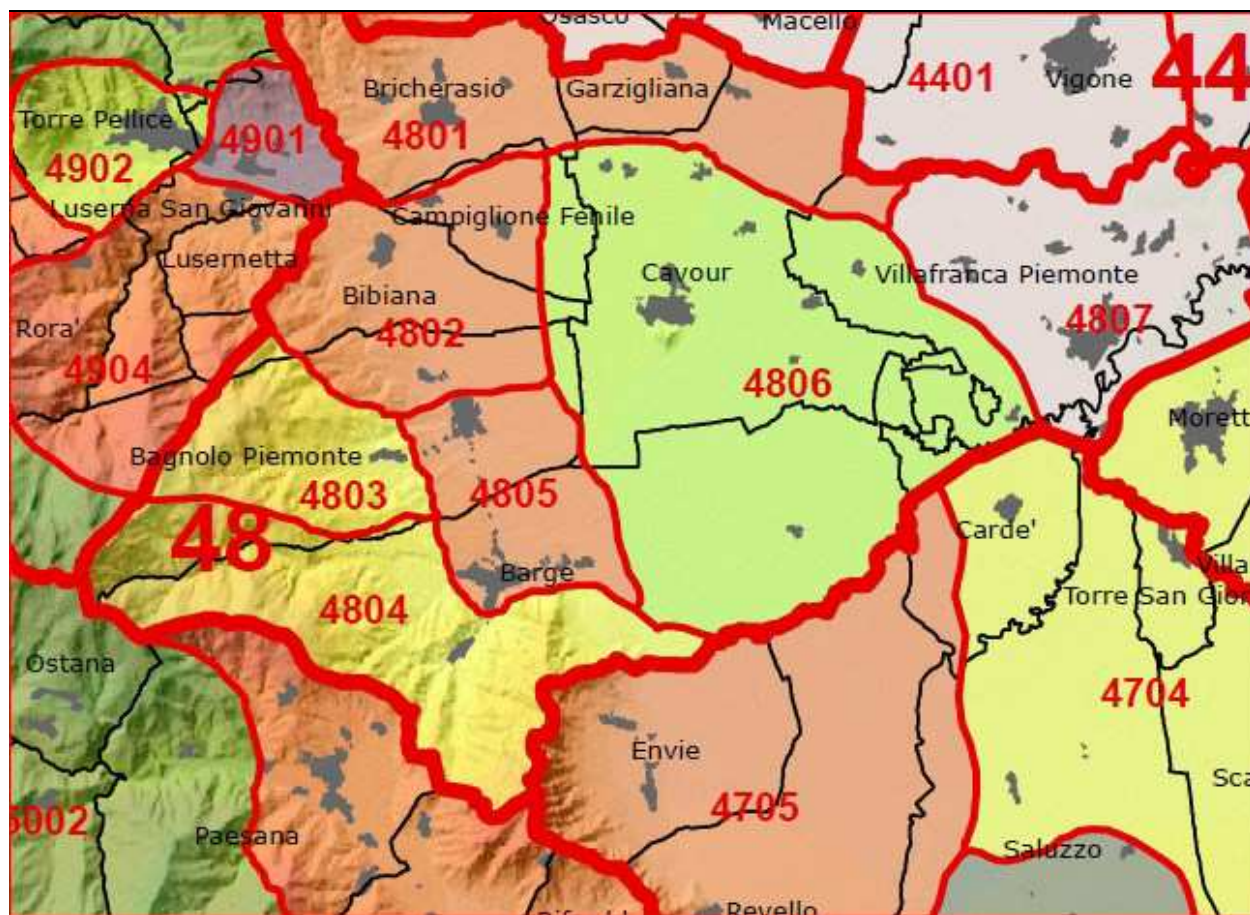


Figura 7 Estratto tavola P23 – AMBITO ED UNITA' DI PAESAGGIO



Per maggiori approfondimenti si rimanda all'Allegato C "Verifica di Coerenza con il PPR" della Variante parziale n.18.

Compatibilità con il PTR

La Variante Parziale n.18 non presenta incompatibilità con i disposti del Piano Territoriale Regionale (PTR)

Verifica dei rapporti di coerenza dei P.R.G. al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e formulazione del parere di compatibilità - Indicazioni Procedurali

Ai sensi della circolare_esplicativa_1_2022-796180396.pd, non è prevista la verifica di coerenza e dei rapporti con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale nei casi di

varianti parziali ex comma 5 dell'articolo 17 della L.R.56/77 s.m.i., ma è comunque richiesto un accertamento di compatibilità.

La variante parziale è coerente con gli obiettivi del PTC di contenimento del consumo di suolo e di tutela, valorizzazione ed incremento della rete ecologica in quanto riduce le aree di espansione e di trasformazione irreversibile del territorio, pertanto non presenta elementi di incompatibilità con il Piano Territoriale Provinciale, approvato dal Consiglio Regionale con D.C.R. n. 241-8817 del 24 febbraio 2009, la compatibilità sarà comunque verificata, in fase istruttoria, dalla Provincia di Cuneo.

XV. VERIFICA DELLA CONFORMITÀ DELLE PREVISIONI IN VARIANTE ALL'ART. 17 L.R. 56/77.

Il comma 5 dell'articolo 17 della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 e s.m.i., detta limiti e procedure di approvazione delle varianti parziali relative ai comuni con meno di 10.000 abitanti, secondo i principi elencati alle lettere a), b), c), d), e), f), g), h) del comma 5 dell'articolo 17 della L.R.56/77 s.m.i.

In sintesi la variante, per poter essere considerata "parziale", deve contenere previsioni tecniche e normative con rilevanza esclusivamente limitata al territorio comunale, non può determinare modifiche all'impianto strutturale del PRG, non può ridurre o incrementare la quantità globale delle aree a servizi per più di 0.5 metri quadrati per abitante, non deve incidere sulla struttura generale dei vincoli nazionali o regionali indicati nel PRG vigente a tutela di emergenze storiche, artistiche, paesaggistiche, ambientali e idrogeologiche, non deve consentire l'incremento delle superfici territoriali e degli indici di edificabilità del PRG vigente, relativi alle attività economiche produttive, direzionali, turistico-ricreative, commerciali, in misura superiore al 6% del totale delle superfici territoriali delle aree produttive già previste dal PRG vigente, ricordando che gli incrementi devono sempre essere realizzati su aree contigue a quelle urbanizzate o a quelle di nuovo impianto previste dal PRG, inoltre, quando la capacità insediativa residenziale risulta consumata per almeno il 70 per cento delle previsioni del PRG vigente relative ad aree di nuovo impianto e di completamento a destinazione residenziale, è possibile ammettere un incremento della stessa non superiore al 4%, infine le modifiche incrementali non devono incidere su aree caratterizzate da dissesto attivo e non devono modificare la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente. La tabella che segue riassume e verifica tutte le condizioni che consentono di classificare la variante quale parziale ai sensi del comma 5 della L.R. 56/77s.m.i, la cui approvazione compete al Consiglio Comunale.

Tabella 4 - verifica limiti dimensionali inderogabili comma 5 art.17 L.R.56/77.

Tabella verifica limiti dimensionali inderogabili e riferiti all'intero arco di validità temporale del PRG di cui al comma 5 art.17 L.R.56/77.				
<i>art.17 comma 5 L.R. 56/77 smi</i>		<i>Esistenza dell'aspetto strutturale</i>	<i>Quantità massima ammessa per la variante parziale (mq.)</i>	<i>Quantità in progetto sulle aree a seguito delle varianti parziali (mq.)</i>
<i>Punti del quinto Comma</i>	<i>Condizioni delle modifiche che definiscono le varianti parziali al PRG</i>			
<i>a</i>	<i>Modifica dell'impianto strutturale del PRG vigente,</i>	<i>No</i>		
<i>b</i>	<i>Modifica significativa della funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovra comunale o generazione di statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale</i>	<i>No</i>		
<i>c</i>	<i>Riduzione della quantità globale delle aree per servizi di cui agli articoli 21 e 22 LR56/77 per più di 0,5 mq/ab. nel rispetto dei valori minimi di cui alla L.R. 56/77</i>	<i>No</i>	<i>+5.596 mq. (**)</i>	<i>0 mq/ab.</i>
<i>d</i>	<i>Incremento della quantità globale delle aree per servizi di cui agli articoli 21 e 22 LR56/77 per più di 0,5 mq/ab. nel rispetto dei valori minimi di cui alla L.R. 56/77</i>	<i>No</i>	<i>+5.596 mq. (**)</i>	<i>0 mq/ab.</i>
<i>e</i>	<i>Incremento della capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del P.R.G. non superiore al 4 per cento ad avvenuta attuazione di almeno il 70 per cento delle previsioni del PRG vigente relative ad aree di nuovo impianto e di completamento a destinazione residenziale.</i>	<i>No</i>	<i>451,68 ab. (***)</i>	<i>0 ab.</i>

<i>f</i>	<i>Incremento delle superfici territoriali o degli indici di edificabilità del P.R.G. per le attività economiche produttive, direzionali, turistico-ricettive e commerciali superiore al 6% su aree contigue a quelle urbanizzate (comuni con meno di 10.000 ab.)</i>	<i>No</i>	<i>62 590,56 (6%) (*)</i>	<i>0%</i>
<i>g</i>	<i>incidono sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e modificano la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente</i>	<i>No</i>		
<i>h</i>	<i>modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.</i>	<i>No</i>		

(*) aree a destinazione produttiva: mq. 1.043.176 x 6% = mq. 62590,56

L'incremento ammesso ai sensi dell'articolo 30 della legge 31 maggio 2022, modificativo dell'articolo 76bis della L.R.13/2020 il limite di incremento è fissato in misura non superiore all'8% nei comuni con popolazione residente fino a 10.000 abitanti risulta essere:
 mq. 1.043.176 x 8% = mq. 83.454,08

(**) abitanti teoricamente insediabili: n.11.292 x 0,5 mq/ab. = mq. 5.596

(***) abitanti teoricamente insediabili: n.11.292 x 4% = ab. 451,68

I dati numerici di partenza della tabella sono stati desunti dalla variante parziale XLIV

Tutte le previsioni insediative, oggetto di variante parziale, interessano aree interne o contigue a centri o nuclei abitati, dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali. Le previsioni insediative risultano compatibili o complementari con le destinazioni d'uso esistenti.

XVI. VERIFICA ASSOGGETTABILITÀ ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA - ESITI DEL PROCEDIMENTO

La variante è stata sottoposta a verifica preventiva di assoggettabilità a VAS.

L'organo Tecnico Comunale, sulla scorta anche dei pareri degli organi con competenza ambientale degli enti sovraordinati che hanno inviato un contributo, ha espresso il parere di esclusione dall'assoggettabilità alla VAS. La deliberazione di Giunta Comunale n.168 del 14 novembre 2023, ha approvato il verbale della riunione dell'Organo Tecnico Comunale VIA – VAS delle riunioni del 31 agosto 2023 e del 5 novembre 2023.

La fase di verifica di assoggettabilità e pubblicazione è stata eseguita "in maniera contestuale" ai sensi della DGR 25-2977 del 29 febbraio 2016.

XVII. ELENCO DEGLI ELABORATI COSTITUENTI LA VARIANTE PARZIALE N.46 AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE VIGENTE

La variante parziale n. XLVI al PRG Vigente è costituita dai seguenti elaborati:

- All. 1 - Relazione illustrativa e prospetto numerico ex art.17 c.7 L.R.56/77 smi
- All. 2 – Verifica di Coerenza con il PPR.
- Estratto Norme di Attuazione del P.R.G.C.
- Estratto Norme di Attuazione del P.R.G.C. (Testo Coordinato)
- Tavola 3.4 "Azzonamento" IN VARIANTE (Scala 1: 5.000)

XVIII. CONCLUSIONI

La variante, riducendo l'estensione e la capacità edificatoria di un area di pregio agrario/paesaggistico e consentendo il trasferimento della capacità edificatoria residuale in aree a destinazione produttiva, svolge una duplice importante funzione a favore dell'ambiente e del territorio di Barge, perché elimina delle trasformazioni per la realizzazione di nuovi insediamenti produttivi nei territori dove la storia recente ha dimostrato che non esiste una effettiva occorrenza ed assegna invece delle possibilità di crescita e sviluppo dove effettivamente è dimostrato il bisogno e la necessità.

56

Osasco, 24 novembre 2023

Architetto Guido Geuna



Architetto Giorgio Cucco



GEUNARCHITETTI

Osasco, Via Chisone 13 - 0121 - 097293

Fax 0121091180 mail: guido.geuna@studiogeuna.eu

ALLEGATO 1.1 – RELAZIONE IDRAULICA

COMUNE DI BARGE

PROVINCIA DI CUNEO

Amministrazione Comunale di BARGE
REGISTRO PROTOCOLLO n. 0017396
Data 27/11/2023

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE VARIANTE PARZIALE N°46 EX ART. 17 COMMA 5 DELLA L.R. 56/77 E S.M.I.

Codice generale	Codice dell' opera	Livello di progettazione	Area di progettazione	Numero elaborato	Tipo documento	Versione
Bbar	341	CO	I	001	rel ill	0-23

IL TECNICO:

Dott. Ing. Valter Ripamonti



Studio Tecnico Dott. Ing. Valter Ripamonti - Via Tessore n° 25 - 10064 Pinerolo - (TO)
Tel 0121/77445 - Fax 0121/375733 - E-Mail:segreteria@ripamontistudio.com - tecnico@ripamontistudio.com

OGGETTO:

RELAZIONE ILLUSTRATIVA RELAZIONE IDRAULICA

VERS.	MODIFICHE	DATA	DISEGNATORE	SCALA
0	Prima consegna	Maggio 2023	AA	
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				

REGIONE PIEMONTE

COMUNE DI BARGE

(Provincia di Cuneo)

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

VARIANTE PARZIALE N. 46 – EX ART. 17 COMMA 5

DELLA L.R. 56/77 E S.M.I.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA – RELAZIONE IDRAULICA

In riferimento alla Variante Parziale n. 46 del Piano Regolatore Generale Comunale ex art. 17 comma e della L.R. 56/77 e s.m.i. redatta dai progettisti Arch. Guido Geuna e Arch. Giorgio Cucco, relativamente all'area per attività produttive sita nel Comune di Barge località Crociera si relaziona quanto segue. Sulla scorta della configurazione del Piano Regolare ante variante era stata redatta una relazione idraulica relativamente allo smaltimento delle acque con il dimensionamento delle canalizzazioni di scarico ed aree di lagunaggio così come risulta dalla relazione idrologica ed idraulica redatta dall'Ing Valter Ripamonti in data 22.04.2014 e depositata in Comune.

Alla luce della nuova configurazione prevista nella variante che comporta una notevole riduzione delle aree edificabili, ne consegue che la relazione idraulica di cui sopra deve essere rivista in riduzione in funzione della nuova configurazione proposta.

E' evidente inoltre che, a seguito di una riduzione consistente di aree edificabili, ne consegue una riduzione dei volumi di invaso e delle relative portate idriche che erano state valutate dalla potenziale edificazione di fabbricati, viabilità e parcheggi che allo stato attuale risulterebbero fortemente ridotte in cambio di aree non impermeabilizzate.

Pertanto, fermo restando il miglioramento in ambito idraulico rispetto alla soluzione ante – variante in sede di strumento urbanistico esecutivo, si potranno definire, in termini quantitativi, le effettive riduzioni di portata allo scarico e le opere di mitigazione e/o di ritenzione.











Si allega alla presente l'azzonamento illustrativo redatto dai professionisti incaricati - estratto della Tavola 3.4 del P.R.G.C. in Variante.

Estratto Tavola 3.4 del PRGC IN VARIANTE - Scala 1:5.000

0 50 100 150 200 250 mt

Amministrazione Comunale di BARGE
REGISTRO PROTOCOLLO n. 0017396
Data 27/11/2023

LEGENDA:

-  Aree per attività produttive (Art. 21 NTA)
-  Area "COM" Area per attività produttive in località Crocera (Art. 21 NTA)
-  Area Agricola Inedificabile vincolata a futura destinazione produttiva (Art. 24/1 NTA)
-  Aree per impianti tecnologici (Art. 27 NTA)
-  Aree agricole (Art. 24 NTA)
-  Viabilità in progetto
-  Aree con presenza di siti contaminati
-  Suddivisione in Sub Aree di intervento dell'area per attività produttive "COM" in località Crocera
-  Fasce di rispetto stradale
-  Vincolo idrografico

