

REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI CUNEO

COMUNE DI BARGE



PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

VARIANTE PARZIALE N.40

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

ESTRATTO N.T.A. VIGENTI

Barge, settembre 2016.

IL SINDACO

Arch. Luca Colombatto

IL SEGRETARIO COMUNALE

Dott. Fabrizio Salvatico

IL PROGETTISTA

Arch. Emanuele Terzolo
Ordine Architetti di Cuneo posizione n. 887

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Dott. Ing. Cristiano Savoretto

ESTREMI DI ADOZIONE / APPROVAZIONE:

Adozione preliminare: Deliberazione N. in data

Approvazione definitiva: Deliberazione N. in data

(omissis)

**ART. 17 - CARATTERISTICHE DELL'EDIFICAZIONE NELLE AREE
RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO -**

- 1 Il P.R.G. definisce di nuovo impianto quelle aree che, inedificate alla data di adozione delle presenti Norme, risultano comprese in un ambito territoriale di futura urbanizzazione. Esse sono indicate nella cartografia di P.R.G. con la lettera C seguita da un numero d'ordine.
- 2 Le destinazioni d'uso ammesse nelle aree residenziali di nuovo impianto sono le seguenti:
 - residenza
 - esercizi commerciali di vendita al dettaglio secondo la seguente distinzione:
 - all'interno degli Addensamenti Commerciali Urbani minori:
esercizi di vicinato, medie strutture con superficie di vendita fino a mq 900
 - all'esterno degli Addensamenti Commerciali Urbani minori:
esercizi di vicinato
 - attività artigianali di servizio alla residenza il cui esercizio, per l'introduzione di nuovi metodi e/o speciali cautele, non reca nocumento alla salute del vicinato
 - attività professionali, finanziarie, amministrative
 - attrezzature pubbliche o di uso pubblico
- 3 L'edificazione nelle aree residenziali di nuovo impianto potrà avvenire esclusivamente in presenza di strumenti urbanistici esecutivi o **Permessi di costruire** Convenzionati, come puntualmente precisato dalle presenti Norme.
- 4 Lo strumento urbanistico esecutivo dovrà essere esteso all'intero perimetro (L. 167/62).
- 6 L'area C18 é destinata per una quota minima pari al 40% della volumetria realizzabile, ad Edilizia Convenzionata a norma degli artt. 7 e 8 della L. 10/77, adottando i parametri edificatori previsti al comma 9 del presente articolo;
- 7 Nelle aree C gli ambiti urbanistici previsti dal P.R.G.C. potranno essere suddivisi in comparti di intervento con le seguenti ulteriori prescrizioni :
 - sia presentata istanza preliminare, giustificativa dell'intervento, soggetta a specifica delibera di **Giunta** Comunale;
 - il progetto del comparto di intervento sia proposto e sottoscritto da tutti i proprietari delle aree ricadenti nel comparto stesso. Le riduzioni previste dal 4° comma dell'art. 5 della Legge Regionale 9.aprile.1996 n°18 trovano applicazione esclusivamente se l'ambito urbanistico previsto dal P.R.G.C. non è suddiviso in comparti di intervento;
 - il progetto di viabilità e localizzazione spazi pubblici sia esteso comunque all'intero ambito urbanistico previsto dal P.R.G.C.;

- siano rispettate in percentuale le cessioni di spazi pubblici previste dal P.R.G.C.. Dette cessioni dovranno garantire un organico e razionale collegamento viario delle porzioni di territorio soggetto ad edificazione con gli spazi pubblici già esistenti;
 - siano rispettate le distanze minime di edificazione nei confronti di proprietà di terzi non partecipanti al P.E.C..
- 8 I fabbricati eventualmente esistenti nelle predette aree C e le aree libere ad essi asservite, potranno essere esclusi dallo strumento esecutivo ma in questo caso sui fabbricati stessi saranno consentiti soltanto interventi di categ. I, II, IV, V e VI di tipo A e B. Gli interventi di categoria IV, V, VI di tipo A e B sono ammessi a condizione che la destinazione d'uso degli edifici prevista dal progetto sia compatibile con l'area residenziale di nuovo impianto.
- 9 Gli strumenti urbanistici esecutivi dovranno rispettare i seguenti parametri edificatori :
- densità territoriale mc/mq. 0,60
 - densità fondiaria massima mq/mq. 1,00
 - altezza massima :
 - per le aree C10, **C15***, C17, C18, **C20** m. 7,50 e 2 piani f.t.
 - per tutte le altre aree C : m. 10,50 e 3 piani f.t.
 - confrontanza : altezza del fabbricato più alto con un minimo di m. 10,00
 - allineamenti : la distanza dei fabbricati dal ciglio stradale non potrà essere inferiore a m. 6,00.

AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO

C1, 2, 3, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 11/1, 13, 13*, 14, 15, 15*, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 25, 26, 27, 29

(cfr. ART. 17)

Destinazioni Ammesse: **residenza**
esercizi commerciali di vendita al dettaglio secondo la seguente distinzione:
all'interno degli Addensamenti Commerciali Urbani minori:
esercizi di vicinato, medie strutture con superficie di vendita fino a mq 900
all'esterno degli Addensamenti Commerciali Urbani minori:
esercizi di vicinato
attività artigianali di servizio alla residenza
attività professionali, finanziarie, amministrative
attrezzature pubbliche

Categorie di intervento ammesse	Modalità di intervento	Osservazioni e note
- Nuova edificazione	S.U.E. con le prescrizioni di cui all'articolo 17 Permesso di costruire Convenzionato	(1) per l'ambito C11, la cui attuazione è subordinata a Permesso di costruire Convenzionato, la dismissione della quota di verde per una superficie di mq 2546, dovrà avvenire nell'ambito dell'area a servizi 54 Per l'area C18 quota minima di edilizia convenzionata pari al 40% della volumetria realizzabile
Norme di edificabilità		Per le aree C13*, C15*, C19 e C20 quota minima di edilizia convenzionata pari al 50% della volum. realizzabile con indice di
Densità Territoriale	mc/mq 0.60	densità fondiaria pari a mc./mq. 1,00.

Densità Fondiaria	mq/mq 1.00	<p><i>Per le aree C13, la collocazione delle aree a standard dovrà essere definita preventivamente con il servizio urbanistica.</i></p> <p><i>Con l'attivazione dell'area C15*, mediante SUE, dovrà essere individuata una fascia di protezione alberata verso gli edifici esistenti e l'altezza massima dei fabbricati è prevista in 2 p.f.t.</i></p> <p><i>Le aree C11/1, C16, C22, C25, C26, C27, C29 sono assoggettate alla presentazione di un SUE unitario da attuare anche per sub-comparti.</i></p> <p><u><i>Per l'area C29, vista la vicinanza con un sito soggetto a bonifica da car-fluff (sito 10/bis/ter) si prescrive, quale elemento preliminare alla presentazione del S.U.E., opportuna indagine geologica utile a certificare la qualità del sottosuolo.</i></u></p> <p><u><i>Per gli ambiti C15* e C20 la localizzazione delle aree a standard dovrà essere puntualmente definita con l'amministrazione com.le e dovranno adottarsi le misure di compensazione ambientale descritte nel Rapporto Ambientale con particolare riguardo alla creazione di schermature di vegetazione arborea ed arbustiva autoctona.</i></u></p>
-------------------	------------	--

Rapp. di copertura	1/3	
- Altezza max	- m 7.50 per C10, C17, C18 - m 10.50 per tutte le altre C	
Confrontanza min.	- m 10.00	
Allineamen. min.	m 6.00	
Aree per servizi e attr. Pubbliche min.	- 25 mq/ab.	

ART. 18 – CARATTERISTICHE DELL'EDIFICAZIONE NELLE AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE ESISTENTI E DI NUOVO IMPIANTO

1. Il P.R.G.C. definisce "aree per attività produttive esistenti" tutte le aree occupate da aziende industriali ed artigianali in attività alla data di adozione delle presenti norme, che non ricadano in aree di riordino o di rilocalizzazione.

2. Gli impianti produttivi esistenti nelle predette aree (esclusi quelli per la lavorazione della pietra per la quale prevalgono le prescrizioni dell'art. 22) sono assoggettati alla seguente normativa:
i fabbricati esistenti potranno essere interessati da interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia di tipo A e B;
 - sono consentite nuove costruzioni in ampliamento di quelle esistenti a condizione che:
 - o il rapporto di copertura sull'area dei lotti in proprietà non superi $\frac{1}{2}$;
 - o siano rispettati i limiti di confrontanza pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10 m;
 - o siano rispettati gli allineamenti in atto con facoltà del Comune di chiedere un arretramento dei fabbricati per una profondità fino a 6.00 m.

3. Nelle aree per attività produttive esistenti ubicate al di fuori del perimetro del centro abitato di cui alla delib. C.C. n. 27 del 7/04/1978, in difetto di indicazioni specifiche di P.R.G.C. gli allineamenti da rispettare sono:
 - 30 m dal ciglio per le strade provinciali;
 - 20 m dal ciglio per le strade comunali;
 - la quota di residenza ammessa è limitata all'alloggio del proprietario o custode per una superficie utile non superiore a 150 mq;
 - l'edificazione potrà avvenire anche con intervento diretto;
 - tanto per gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A e B che per le nuove costruzioni in ampliamento, si dovrà garantire conveniente accesso da strada pubblica o privata di uso pubblico (sezione minima 3,50 m) ed un'area a parcheggio di uso pubblico non inferiore al 10% della Superficie del lotto, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 21, della L.R. 56/77 e succ. modif., anche nel caso di intervento diretto. Si dovranno inoltre garantire aree a parcheggio privato, da ricavarsi all'interno del lotto disponibile, pari a 4 mq per addetto teorico e comunque non inferiori alla dotazione prevista dalla L. 122/89. Si dovrà inoltre dimostrare la possibilità di allacciamento della rete fognaria esistente ovvero di aver predisposto adeguati sistemi di raccolta

(fognatura statica) dei liquami e loro allontanamento.

4. Qualora nell'area n. 28 si verifichi la rilocalizzazione della ditta BELTRAMO F.LLI (cfr. art. 20 punto 2) la nuova edificazione sarà consentita nel rispetto di quanto disposto dal presente articolo, salvaguardando la fascia di protezione di 5 m dalle sponde della bealera Lissarda e provvedendo all'installazione di adeguati impianti antipolvere.
5. La ditta GALFER S.P.A. potrà continuare la propria attività produttiva sull'area occupata attualmente dall'azienda e individuata nel P.R.G.C., con l'obbligo di mettere in atto tutti i provvedimenti che risultino necessari ad evitare qualsiasi fenomeno di inquinamento derivante dal tipo di lavorazione svolta.
6. In presenza di un'eventuale rilocalizzazione, l'area dovrà mantenere la destinazione in atto e l'edificazione dovrà rispettare le norme fissate nel presente articolo.
7. Per le modalità operative di trasferimento si richiamano le disposizioni dell'art.53 della L.R. n. 56/77 e succ. modif. e integrazioni. In presenza di attività terziarie, consentite dal presente articolo 18, si prescrive il rispetto dell'art. 21, 1° comma, punto 3.
8. Tutti gli interventi edilizi dovranno essere documentati con opportune indagini geologiche, in conformità ai disposti del D.M. 11/03/1988.
9. Gli interventi **possibili** interessanti l'area produttiva n. 2 (Galfrè), sono soggetti al rilascio di **Permesso di costruire** convenzionato, col rispetto dei seguenti disposti:
 - l'altezza massima delle nuove costruzioni non dovrà superare quella degli edifici esistenti;
 - mantenimento del muro controterra sul fronte della Strada Provinciale;
 - in ogni caso le attività insediate non dovranno risultare pericolose, nocive o moleste, nei confronti delle contigue aree residenziali, l'accertamento delle predette condizioni di idoneità all'insediamento in ambito contiguo alle aree residenziali del capoluogo, sarà puntualmente verificato in sede di rilascio dei provvedimenti di competenza comunale in considerazione delle specifiche destinazioni d'uso risultanti in progetto, delle vigenti normative di settore e di quanto disposto dall'art. 48, 4° comma e seguente della L.R. 56/77 e s.m.;
10. 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.

- 11 **Si richiama puntualmente il Regolamento Regionale 1/R del 20.02.2006 recante "Disciplina delle acque meteoriche di dilavamento e delle acque di lavaggio delle aree esterne (L.R. 29.12.2000 n. 61)".**

ART. 18/1- ATTIVITA' PRODUTTIVE ESISTENTI SUL TERRITORIO COMUNALE

- 1 Il P.R.G.C. definisce "attività produttive esistenti" tutte le singole unità produttive in attività, di servizio e non, presenti sul territorio comunale, localizzate in aree omogenee non predisposte a tale destinazione.
- 2 Per tali attività, esistenti all'interno del perimetro del centro storico (delimitazione ex art. 81 L.R. n° 56/77 succ. mod. e int.) nocive, moleste o in contrasto con lo stesso ambiente é prevista la rilocalizzazione. Pertanto gli interventi ammessi sui fabbricati interessati, sino al mantenimento dell'attività in corso, sono quelli previsti dalle categorie I, II.
- 3 Al verificarsi della rilocalizzazione dell'attività le unità fabbricative interessate saranno destinate alla residenza o ad altro uso compatibile previsto dall'art. 15 della normativa di P.R.G.C., e assoggettate ad interventi di categoria I,II, III, IV, V e VI di tipo A oppure di tipo B mediante P.d.R. .
- 4 Gli interventi edilizi dovranno adeguarsi alla morfologia e alle tipologie dei luoghi e utilizzare i materiali più consoni agli stessi.
- 5 Per le attività produttive esistenti al di fuori del centro storico e localizzate in aree omogenee non produttive, i fabbricati esistenti occupati da tali attività sono interessati :
 - dal mantenimento dell'attività in corso;
 - da interventi di categoria I, II, III, IV, V e VI di tipo A;
 - da un ampliamento, una tantum, e in deroga alle previsioni di P.R.G.C. per le rispettive densità fondiari, per un massimo di 100 m² di superficie utile lavorativa (non cumulativa). L'ampliamento deve garantire :
 - * la contiguità funzionale;
 - * la condizione che almeno il 25% dell'area di pertinenza rimanga libera da ogni fabbricato;

- * che l'altezza massima fuori terra non superi l'altezza massima degli edifici circostanti esistenti sul fondo e contigui;
- * che la distanza dai confini non sia inferiore alla metà dell'altezza fuori terra del fabbricato interessato dall'ampliamento.

- 6 E' ammessa la costruzione in contiguo salvo i diritti di terzi.
- 7 Anche per le abitazioni legate all'attività presenti é concesso, una tantum e in deroga, l'ampliamento a condizione che questo non superi i 25 m² (non cumulativi) di orizzontamento per unità abitative.
- 8 In caso di rilocalizzazione i fabbricati interessati dall'attività produttiva saranno assoggettati alla specifica normativa delle aree omogenee di P.R.G.C. di cui fanno parte.
- 9 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 6

AREE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE ESISTENTI

n. 1, 1/1, **1/2**, 1/A, 2, 3, 4/1, 4a, 4b, 5.1, 5.2, 5a, 5b, 5c, 5d, 6a, 6b, 6c, 6d, 6e, 7, 8, 8a, 9, 10, 11, 12, 20, 21, 23, 24, 25, **26, 26/1**, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, **38** (cfr. ART. 18)

Destinazioni Ammesse : impianti industriali ed artigianali in attività (1) (5) (6) (7)

Categorie ammesse	d'intervento	Modalità di intervento	Osservazioni e note
- Manutenzione Ordinaria Cat. I - Manutenz. Straord. Cat. II - Risanamento Conserv. Cat. V - Ristrutt. Edilizia Cat. VI: di tipo A di tipo B - Ampliam. e Soprael. Cat. IX - Edificazione su lotti liberi (8)		Segnalazione scritta Denuncia di inizio attività Permesso di costruire Permesso di costruire Permesso di costruire Permesso di costruire Permesso di costruire. Convenz. (3)	(1) per l'attività insediata su l'area 35, mantenimento della destinazione legata alla raccolta e trasformazione del latte (Caseificio). (2) nell'ambito del rapporto di copertura ammesso, la residenza è limitata ad un alloggio (max 150 mq di superficie utile) (3) richiesta solo per l'area produttiva n.2 (Galfrè), con limiti e vincoli come previsti dal comma 9 dell'art.18. (4) per l'ambito n. 20, corrispondente all'insediamento ITT, il rapporto di copertura massimo ammesso è elevato al 60% (5) per l'attività insediata su l'area 36, mantenimento della destinazione ad officina di riparazione e vendita auto. (6) per le aree 12, 23, 30, 36 e 38 attività commerciali di vicinato, non alimentare che trattano merci ingombranti, conreperimento standard art.21, 1°comma, punto 3, oltre al parcheggio privato. (7) per l'area normativa 37 l'altezza max per i nuovi fabbricati è pari a m. 10. (8) per l'area 38 attività di lavorazione e commercializzazione della pietra.
Norme di edificabilità			
- rapporto di copertura	- ½ (2) (4)		
- confrontanza minima	- m 10.00		
- allineamenti	- cfr. art. 18 comma 2 punto c		
- aree a parcheggio ad uso pubblico	- 10% della superficie del lotto		
- aree a parcheggio privato	- 4 mq per addetto teorico, e comunque non inferiore alla dotazione prevista dalla L.122/'89		

AREE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE ESISTENTI

n. **9/1, 10/1, 11/1, 30/1** (cfr. ART. 18)

Destinazioni Ammesse : impianti industriali ed artigianali in attività (1) (5) (6) (7)

Categorie ammesse	d'intervento	Modalità di intervento	Osservazioni e note
- Manutenzione Ordinaria Cat. I - Manutenz. Straord. Cat. II - Risanamento Conserv. Cat. V - Ristrutt. Edilizia Cat. VI: di tipo A di tipo B - Ampliam. e Soprael. Cat. IX - Edificazione su lotti liberi (8)		Segnalazione scritta Denuncia di inizio attività Permesso di costruire Permesso di costruire Permesso di costruire Permesso di costruire Permesso di costruire. Convenz. (3)	<i>(9) Nelle nuove aree è ammessa la costruzione di tettoie aperte sui tre lati per una superficie coperta pari al 20% della superficie fondiaria. (10) per l'area 10/1 (Crocera) l'edificazione è subordinata alla formazione di P.E.C. esteso all'intera area e formazione della viabilità. (11) l'area 11/1 (Crocera) è destinata ad accogliere unicamente gli ampliamenti aziendali della ditta Galfrè. (12) gli interventi edificatori dei nuovi ambiti produttivi dovranno prevedere, quali opere di mitigazione ambientale, la formazione di cortine alberate, con essenze autoctone.</i>
Norme di edificabilità			
- rapporto di copertura		- 30% (2) (4)	
- confrontanza minima		- m 10.00	
- allineamenti		- cfr. art. 18 comma 2 punto c	
- aree a parcheggio ad uso pubblico		- 10% della superficie del lotto	
- aree a parcheggio privato		- 4 mq per addetto teorico, e comunque non inferiore alla dotazione prevista dalla L.122/'89	

M* MAGNANO – NORMATIVA

DELIMITAZIONE DELL'UNITA' D'INTERVENTO: **2940** mq Foglio :59 Mappali :222, 363

PREVISIONI DI DESTINAZIONI D'USO:	prevalente: artigianale (mangimi e prodotti per l'agricoltura e la zootecnia) pertinenziale: abitativa, terziaria, <u>commerciale e attività di supporto tecnico del settore esclusivamente legate al ciclo produttivo della destinazione prevalente</u> , impianti e infrastrutture, servizi sociali pubblici e servizi privati di interesse pubblico.
PREVISIONE DI CONSISTENZA INSEDIATIVA:	rapporto di copertura:1/2, ampliamento dell'attività produttiva con un limite del 50 % della superficie coperta esistente, ed un massimo di 250 mq; numero di piani fuori terra: 2 altezza: 7.50 m conferma dell'attuale abitazione e possibilità di ampliamento pari al 20 % della superficie abitativa, compreso nel rapporto di copertura.
PREVISIONE DI DOTAZIONE INSEDIATIVA:	art. 21, punto 2, comma 2: 10% della superficie <u>territoriale</u> dell'unità d'intervento da individuarsi in aree di servizio di PRGC; <u>(Per le attività commerciali, direzionali, si prescrive l'applicazione dell'art. 21, comma 1, punto 3, 2 comma L.R. n. 56/77 e s. m. i.)</u> parcheggi privati: 4 mq per ogni addetto teorico e comunque nel rispetto della L. 122/'89; (parcheggi da individuarsi nell'area di unità d'intervento)
PREVISIONE DI LIMITAZIONI D'INTERVENTO:	distanza dai confini: min. 5,00 m; distanze dalle strade: 5,00 m ; confrontanza: <u>pari all'altezza del fabbricato più alto</u> ; allineamenti: in atto.
CONDIZIONI ATTUATIVE:	<i>Permesso di costruire</i> singolo, <i>denuncia di inizio attività</i> .
PREVISIONI DI TIPO D'INTERVENTI ATTUATIVI:	manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione di tipo A e B, ampliamento e nuova costruzione, sempre nei limiti del rapporto di copertura

(omissis)