

*Direzione Ambiente, Energia e territorio
Settore Urbanistica Piemonte Occidentale*

urbanistica.ovest@regione.piemonte.it

urbanistica.ovest@cert.regione.piemonte.it

Classificazione 11.60.10,PRGC_VAR,C10361/A1600A
11.100/GESPAE/983/2022A/A1600A

Allegati **Allegato 1:** Contributo Settore Valutazioni
Ambientali e procedure integrate
Prot. n. 72257/A1600A del 23/05/2023

Allegato 2: Parere Settore Geologico
Prot. n. 24887/A1800A del 09/06/2023

*I dati di Protocollo associati al documento sono
riportati nei metadati del mezzo trasmissivo*

Spett.le
Sportello Unico Attività Produttive – SUAP
Citta di Pinerolo

Alla c.a. Responsabile del Procedimento
dott.ssa Gloria Gerlero
protocollo.pinerolo@cert.ruparpiemonte.it

e, p.c. Spett.le Comune di Barge
Ufficio Tecnico
barge@pec.comune.barge.cn.it

Spett.le Provincia di Cuneo
Settore Presidio del Territorio
protocollo@provincia.cuneo.legalmail.it

Spett.le
Direzione Ambiente, Energia e Territorio
Settore Valutazioni Ambientali e Procedure
Integrate (A1605B)
trasmissione mediante DoQui Acta

Spett.le
Direzione Opere Pubbliche, Difesa del Suolo,
Protezione Civile, Trasporti e Logistica
Settore Geologico (A1819C)
trasmissione tramite DoQui ACTA

Oggetto: Comune di **BARGE** (CN)

Variante semplificata L.R. 56/77 art.17bis c. 4

Proponente: **Officina FARINA snc.**
Ampliamento capannone destinato ad officina meccanica in Barge Via Cardè n. 48.
Pratica S.U.A.P. n° 829/2021
Prot. Rif. n° 52856/2021 del 16.09.2021

Pratica n. C10361 – Ns. prot. n. 109294/A1600A del 29.09.2021
Contributi e osservazioni

1. PREMESSE

In riferimento ai disposti dell'art. 17 bis, comma 4 della L.R. 56/1977 e s.m.i., la Proponente Ditta Officina Farina s.n.c. ha presentato richiesta per un intervento finalizzato ad *"ampliamento capannone destinato ad officina meccanica"* in Barge, via Cardè n. 48, con contestuale variante urbanistica al P.R.G.C. vigente.

Lo S.U.A.P. del Comune di Pinerolo, ha comunicato l'avvio del procedimento ai sensi degli artt. 7 e seguenti della L. 241/90 con lettera prot. 52856/2021 del 16.09.2021.

Da un primo riscontro relativo alla documentazione ricevuta, con nota prot. 122542 del 27/10/2021, quest'ufficio richiedeva dei chiarimenti in merito alla situazione urbanistico-edilizia dei fabbricati oggetto di variante, con particolare riferimento all'accertamento circa le destinazione d'uso legittimamente in atto, ovvero che ci si trovi effettivamente in presenza di attività artigianale esistente alla data di efficacia del P.R.G.C. vigente così come indicato all'art. 18/1 delle norme tecniche di attuazione.

Le successive integrazioni trasmesse (prot. 84928 del 07/07/2022) dal proponente non chiarivano tuttavia le problematiche sopra evidenziate. Venivano quindi richiesti ulteriori approfondimenti trasmessi successivamente con nota prot. 75518 del 15/11/2022.

Con lettera prot. 142481 del 18/11/2022 lo S.U.A.P. convocava la prima riunione della Conferenza dei Servizi per il giorno 7/12/2022, che veniva sospesa per consentire ulteriori verifiche.

Con lettera prot. 6550 del 18/01/2023 vengono trasmesse ulteriori integrazioni, nel contempo viene richiesta al Comune dichiarazione in merito alla preesistenza dell'attività artigianale in oggetto.

Con nota prot. 16/02/2022 il Responsabile Comunale riscontra che dalla documentazione presentata *"si può desumere l'avvio dell'attività artigianale presso lo stabile in oggetto precedentemente alla data di efficacia dello Strumento Urbanistico vigente"*, condizione necessaria alla richiesta di cambio di destinazione d'uso, facendo rientrare la stessa nelle specifiche descritte nell'art. 18/1 delle NTA. Si procede quindi con la convocazione della prosecuzione della prima seduta di Conferenza dei Servizi per il giorno 9/03/2023.

Preso atto della procedibilità dell'iter, lo S.U.A.P. inoltra le ulteriori integrazioni fatte pervenire dai progettisti e, con lettera prot. 68713 del 15/05/2023, contestualmente convoca la conferenza in modalità asincrona, fissando per il giorno 12/06/2023 il termine entro cui far pervenire i pareri di competenza.

Sulla base della documentazione complessivamente trasmessa dal proponente relativa al Progetto in oggetto, si esprime quanto di seguito esposto premettendo che:

- il Comune di Barge è dotato di PRGC approvato dalla Regione Piemonte con dgr n. 113-26612 del 07/02/1989, successivamente modificato con una serie di n. 44 varianti parziali e strutturali;

- la procedura di adeguamento del PRG del Comune di Barge al P.A.I. è stata effettuata con la Variante Strutturale specifica n. XXI di adeguamento al Piano di Assetto Idrogeologico approvata con D.G.R. n. 11-12115 del 14/09/2009;
- le variante urbanistiche, in particolare quelle attivate per tramite dello S.U.A.P. ai sensi dell'art. 17bis c. 4 della l.r. 56/77, poiché comprensive delle relative autorizzazioni edilizie inerenti gli interventi in previsione condensate all'interno di un unico procedimento, non possono assumere efficacia sanante, ciò al fine di scongiurare qualsivoglia fattispecie di legittimazione postuma di opere già eseguite e/o utilizzi esistenti, che possano configurarsi in contrasto con la disciplina edilizia ed urbanistica vigente.

2. SINTESI DEI CONTENUTI

La variante in oggetto riguarda un'attività artigianale, l'Officina Farina s.n.c., che *“opera da più di 40 anni nel settore della commercializzazione e relative riparazioni dei macchinari agricoli”*, la cui sede risulta attualmente localizzata in un edificio costruito in area agricola.

La presenza dell'attività artigianale all'interno del fabbricato è stata dichiarata preesistente alla data di adozione del vigente P.R.G.C. (07/02/1989), come ampiamente esplicitato nelle premesse, facendola rientrare così tra le attività normate dall'art. 18/1 – *Attività produttive esistenti sul territorio comunale* delle NTA.

L'intervento in previsione consiste nel riordino dell'attività artigianale svolta e nella realizzazione di un ampliamento del capannone esistente pari a circa 328,50 metri quadrati di superficie coperta, includendo gli sporti laterali, in continuità con l'edificio esistente su area in proprietà, da destinarsi esclusivamente allo svolgimento della stessa attività artigianale.

3. CONTRIBUTI ED OSSERVAZIONI

Dato atto che:

- sono pervenuti i seguenti contributi settoriali, costituenti parte integrante e sostanziale della presente relazione istruttoria:
 - parere unico della Direzione Opere Pubbliche, Difesa del suolo, Protezione Civile, Trasporti e Logistica, inerenti gli aspetti geologici, idraulici e sismici (prot. n. 24887/A1800A del 09/06/2023);
 - contributo del Settore Valutazioni Ambientali e Procedure Integrate, inerente gli aspetti di sostenibilità ambientale (prot. n. 72257/A1600A del 23/05/2023);
 - la proposta di variante al P.R.G.C. è stata discussa dal gruppo di lavoro interno alla Direzione Ambiente, Energia e Territorio in data 06.06.2023;

si ritiene di formulare i seguenti rilievi in ordine alle materie di competenza dello scrivente Settore, limitatamente ai soli oggetti esplicitamente dichiarati dalla variante stessa.

INDIVIDUAZIONE ZONA NORMATIVA E ORGANIZZAZIONE LOTTO

Alla luce della ricostruzione dei procedimenti autorizzativi relativi al cambio di destinazione d'uso che legittimano la procedura di variante in essere rivolta alla modifica da zona agricola ad area artigianale, considerando peraltro il già avvenuto utilizzo da parte della ditta nel 2014 dell'ampliamento una tantum previsto per dette aree di cui all'art. 18/1, nonché il consistente completamento prospettato (circa il 100% della SUL attuale) con il presente procedimento e l'adiacenza rispetto ad altre zone urbanistiche riconosciute, pare più opportuna l'individuazione del centro aziendale tramite retino e numerazione propri, anche in coerenza con le altre attività similari riconosciute dal piano regolatore nel medesimo articolo delle norme di attuazione.

In tal senso, costituisce quindi riferimento utile quanto già presente al sopra richiamato art. 18/1 delle N.d.A. per le singole attività ivi indicate. Si richiede quindi di identificare la nuova area in previsione con la medesima simbologia utilizzata per tali tipologie di aree, unitamente alla relativa scheda, utilizzando - a titolo esemplificativo - l'impostazione della scheda denominata "*M*Magnano- Normativa*".

Relativamente all'individuazione della prevista area *11*F*, al fine di meglio evidenziare la necessaria correlazione tra progetto edilizio e variante urbanistica richiesta dalla Circolare Regionale n. 2/AMB del 21 Febbraio 2019 ("*...il carattere straordinario della procedura di variante ex articolo 8 del d.p.r. n. 160/2010, che approva non piani ma progetti che comportano la variazione degli strumenti urbanistici ... non può essere assimilata alle varianti che modificano a tempo indeterminato la disciplina urbanistico-edilizia ... deve essere vincolata in modo inscindibile, pena inefficacia, alla realizzazione del progetto di attività produttiva da cui deriva...*"), occorre limitare il perimetro di zona alle sole porzioni strettamente connesse alle esigenze aziendali (nuovo capannone), evitando peraltro un eccessivo protendimento della stessa verso l'ambito agricolo retrostante - per l'appunto non oggetto di interventi - valutando per contro l'inclusione anche della palazzina ad uso abitativo prospiciente Via Cardè e relativi spazi pertinenziali, poiché invece strettamente necessari e funzionali alla ditta insediata in termini di idonea accessibilità e manovra.

NORME DI ATTUAZIONE – ART. 18/1

La scheda normativa andrà modificata di conseguenza come segue:

- **DELIMITAZIONE DELL'UNITA' D'INTERVENTO** >>> includere l'intero mappale 193 aggiornando la superficie complessiva;
- **PREVISIONI DI DESTINAZIONI D'USO** >>> in considerazione della descrizione dello stato di fatto che pare intendimento del proponente consolidare, valutare la possibilità di aggiungere come uso *prevalente*: "*artigianale (officina meccanica)*" e come *pertinenziale*: "*abitativa esistente*", valutando altresì la necessità di inserire il "*commercio all'ingrosso al solo servizio dell'attività prevalente*";

- **PREVISIONI DI CONSISTENZA INSEDIATIVA >>>** aggiungere la “*conferma dell’attuale abitazione*” (volume legittimo); adeguando di conseguenza il rapporto di copertura per il quale si richiede una sua riproposizione in termini percentuali. Relativamente al n° di p.f.t. ed altezza è invece necessario distinguere tra fabbricati esistenti ed in progetto;
- **PREVISIONE DI DOTAZIONE INSEDIATIVA >>>** si sottolinea che l’impostazione del P.R.G.C. vigente, come correttamente richiamato, è attualmente rivolta a definire spazi per parcheggi privati nella misura di “*4 mq per ogni addetto teorico e comunque nel rispetto della L. 122/89*”. Sembra quindi opportuno integrare gli elaborati di progetto con tale verifica comparata.

Si rileva infine che la collocazione dei medesimi pare d’intralcio alla movimentazione dei mezzi (cfr. anche punto successivo).

- **PREVISIONI DI TIPO D’INTERVENTI ATTUATIVI >>>** chiarire la monetizzazione dei servizi ivi prevista, in quanto in contrasto con quanto invece rappresentato all’interno dell’elaborato “*Sistemazioni interne – scala 1:1.000*”, valutando altresì la necessità di quantificare anche gli standard derivanti dagli spazi commerciali.

Si sottolinea in ogni caso che la conformazione del lotto consente l’inserimento in fregio a via Cardè di parcheggi pubblici (assoggettati ad uso pubblico) e/o privati di attestamento e verde di arredo funzionali anche ai clienti e/o addetti dell’azienda, in continuità a quanto già presente a servizio delle abitazioni limitrofe.

Coordinare la descrizione delle specifiche modalità di “*piantumazione di idonee essenze arboree a medio fusto (lato sud e ovest) tali da costituire barriera naturale di mitigazione visiva e di contenimento contro la propagazione di rumori e/o polveri verso le aree agricole nel rispetto del codice civile e regolamenti comunali*” con quanto riportato nella tav. “*Sistemazioni interne – scala 1:1.000*” che indica la predisposizione di tale quinta verde solamente in corrispondenza delle porzioni in ampliamento.

Inserire dunque la Scheda normativa “*F Farina” al fondo dell’art. 18/1, dopo la scheda “*M Magnano”, eliminando la parte aggiuntiva di testo inserita al comma 5 dello stesso articolo ormai confluita nella medesima come sopra descritto.

Si consiglia infine di approfondire gli aspetti connessi alla movimentazione di materiali e mezzi all’interno del lotto (valutando anche l’eventuale coinvolgimento di parte del mappale 31), al fine di razionalizzare ed agevolare le attività lavorative della ditta, minimizzando potenziali emissioni sonore ed atmosferiche nei confronti in particolare delle abitazioni poste ad ovest dell’area.

CONSUMO DI SUOLO - art. 31 del PTR

Con riferimento al consumo di suolo da superficie urbanizzata CSU – di cui all'art. 31 delle NdA del PTR, si sottolinea che la direttiva di cui al comma 10 ivi contenuta, introduce la soglia del 3% quale limite per le previsioni di incremento di consumo di suolo ad uso insediativo consentito ai Comuni per ogni quinquennio.

Si ricorda al proposito che con Deliberazione della Giunta Regionale 4 aprile 2023, n. 2-6683 recante "Piano territoriale regionale (Ptr) di cui alla D.C.R. n.122-29783 del 21 luglio 2011. Norme tecniche di Attuazione: presa d'atto del documento "Il monitoraggio del consumo di suolo in Piemonte – edizione 2021", ai sensi dell'articolo 31, comma 7 e disposizioni in merito alla modalità di calcolo del consumo di suolo negli strumenti urbanistici, ai sensi dell'articolo 3, comma 2 e dell'articolo 31, comma 11", sono state approvate disposizioni in merito alle modalità di calcolo delle soglie di cui al citato articolo.

I conteggi riportati nella Relazione Illustrativa non consentono al momento un chiaro ed efficace confronto in tal senso e risulta pertanto necessario procedere ad una specifica integrazione mirata ad esplicitare la verifica tra le previsioni della variante in oggetto e le disposizioni sopraccitate concernenti l'ampliamento in argomento, disponendo conseguentemente.

COERENZA PPR

Atteso che l'art. 46 comma 9 delle NdA del Piano sovraordinato prevede la verifica di coerenza, si prende atto che la documentazione predisposta risulta corredata da specifico paragrafo X. *Verifica del rispetto del Piano Paesaggistico Regionale* contenuto nella Relazione Illustrativa nel quale è stata effettuata la coerenza richiesta.

Con riferimento alla corrispondenza della documentazione predisposta secondo il Regolamento regionale n. 4/R approvato con D.P.G.R. 22 marzo 2019 recante: "*Attuazione del Piano paesaggistico regionale del Piemonte (Ppr), ai sensi dell'articolo 8 bis comma 7 della legge regionale 5 dicembre 1977 n. 56 (Tutela e uso del suolo) e dell'articolo 46, comma 10, delle norme di attuazione del Ppr*", e relativo ALLEGATO B - Contenuti necessari per la verifica del rispetto del Piano paesaggistico regionale (Ppr) da parte delle varianti agli strumenti urbanistici che non costituiscono adeguamento al Ppr, si richiede un approfondimento teso ad includere anche un confronto rispetto all'art. 40 - *insediamenti rurali*, corrispondente alle porzioni attualmente agricole interessate dall'ampliamento in variante (stato reale dei luoghi).

Più in generale, occorre infine esplicitare meglio il puntuale riscontro fornito rispetto alle singole indicazioni riportate all'interno della tabella di cui all'allegato B del sopraccitato Regolamento regionale n. 4/R – 2019 (cfr. pag. 42 della Relazione Illustrativa).

Per quanto prima premesso e considerato, si esprime, relativamente alla valutazione richiesta entro il 12/06/2023, in merito ai contenuti del progetto edilizio comportante Variante semplificata al P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17bis comma quarto della L.R.56/77 (SUAP) del Comune di Barge, **valutazione non ostantiva** al prosieguo del procedimento, a condizione che siano ossequiate le valutazioni e osservazioni formulate nella presente relazione e che siano rispettate le condizioni contenute nei contributi/pareri espressi dai soggetti partecipanti al procedimento di approvazione; si rammenta la necessità di assenso finale della Regione in relazione a quanto previsto dal punto e) del quarto comma dell'art. 17bis della L.R. 56/77.

Per le fasi successive ai sensi delle leggi vigenti in materia, si evidenzia che la presente variante:

- sarà oggetto di provvedimento di verifica da parte dell'autorità competente per la VAS (Organo Tecnico Comunale), sulla base anche delle osservazioni e dei contributi acquisiti in conferenza;
- sarà pubblicata, comprensiva delle eventuali condizioni poste dalla conferenza e dagli esiti della fase di verifica di VAS, sul sito informatico dell'ente responsabile almeno per 15+15 gg ai fini della trasparenza e per la raccolta di eventuali osservazioni, agendo secondo i disposti di cui all'articolo 17 bis comma 4 della L.R.56 /77;

Si rammenta sin da ora che:

- il presente procedimento urbanistico produce effetti finalizzati alla sola realizzazione dello specifico progetto presentato contestualmente al medesimo e che la sua mancata realizzazione secondo i tempi previsti dal D.P.R. 380/01 comporta la decadenza della variante semplificata e il ritorno alla disciplina urbanistica previgente.
- a norma del c. 5 dell'art. 17bis della Lr 56/77 la variante dovrà essere ratificata dal consiglio del comune interessato nella prima seduta utile, pena la decadenza;
- la Deliberazione, unitamente agli atti approvati dall'Ente competente afferenti tutta la documentazione del Progetto Definitivo approvato, in coerenza con quanto disposto all'art. 15, comma 17, della L.U.R. e con quanto previsto all'articolo 17 del Regolamento regionale di cui al D.P.G.R. n. 1/R del 23.01.2017, dovrà essere trasmessa, come specificato nel *"Comunicato dell'Assessore all'Ambiente, Urbanistica, Programmazione territoriale e paesaggistica, Sviluppo della montagna, Foreste, Parchi, Protezione Civile in merito*

all'applicazione dell'articolo 85 (Modifiche all'articolo 15 della l.r. 56/1977), della legge regionale 17 dicembre 2018, n. 19 "Legge annuale di riordino dell'ordinamento regionale. Anno 2018." in tema di pubblicazione degli strumenti urbanistici, a questa Direzione regionale.

Distinti saluti.

Ai sensi del Regolamento n. 679/2016 sulla protezione dei dati personali (GDPR) i dati personali forniti con la documentazione inviata e gli indirizzi e-mail forniti, qualora non corrispondenti a indirizzi istituzionali delle Amministrazioni o degli Enti di appartenenza, verranno utilizzati unicamente per le comunicazioni inerenti il procedimento in corso.

***Il Dirigente del Settore
(arch. Alessandro Mola)***

Il presente documento è sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 21 del d.lgs. 82/2005.

Referente:
arch. Roberto PORCARI - 0171 319313
arch. Raffaella RIBA - 0171 319329
arch. Mauro Martina - 0171.319365