REGIONE PIEMONTE PROVINCIA di CUNEO

COMUNE DI BARGE

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

II VARIANTE SEMPLIFICATA AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE PER ESPRESSA PREVISIONE DI LEGGE

Individuazione di nuova area normativa D13*

ex art. 17*bis* della L.R. 56/77 e s.m.i.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA, CON DOCUMENTAZIONE DELLE MODIFICHE APPORTATE AGLI ELABORATI CARTOGRAFICI ED ALLE NTA DEL PRGC VIGENTE

ESPRESSIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Deliberazione C. C. n. _____ in data _____

IL PROPONENTE		IL TECNICO REDATTORE
Società SAN MARTINO S.S. Via Azienda Moschetti 12 12032 Barge CN) P.IVA C.F: 94005780047		Arch. Marisa BIOLATTO

LA SINDACA	IL SEGRETARIO COMUNALE	IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Dott.ssa Piera COMBA	Dott.ssa Roberta PEZZINI	Dott. Ing. Cristiano SAVORETTO

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.

INDICE

I. SITUAZIONE URBANISTICA E QUADRO LEGISLATIVO DI RIFERIMENTO

II. OGGETTO DELLA VARIANTE

III. ILLUSTRAZIONE DELLA VARIANTE, DELLE INTEGRAZIONE E DELLE MODICHE PROPOSTE NEI SINGOLI PUNTI

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

V. INFORMAZIONI CIRCA LA CLASSIFICAZIONE ACUSTICA DEL TERRITORIO COMUNALE

VI. VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICA

VII. VERIFICA DELLA CONFORMITA' CON I PIANI SOVRACCOMUNALI E PROGETTI ENTI SOVRACOMUNALI

VIII. VERIFICA DI COMPATIBILITA' GEOMORFOLOGICA, GEOLOGICA E GEOTERMICA

IX. VERIFICA ASSOGGETTABILITA' ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

X. VERIFICA DEL RISPETTO DEL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

XI. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

I. SITUAZIONE URBANISTICA E QUADRO LEGISLATIVO DI RIFERIMENTO

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 ½. 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'a 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 13/092002**

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 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 la attuazione di un accordo procedimentale, la riduzione delle fascia 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 Ripoira; 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 Ripoira 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, a**i 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**;

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) **Variate 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 ridistribuzione 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 adottata con **D.C.C. n. 48 del 27/09/2017**;

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** relativa alla pista ciclabile adottata con Delibera CC n. 7 del 27.02.2019

53) **Variante Parziale n. XLIV**, con la quale si è individuato in cartografia di P.R.G.C. il tracciato stradale alternativo di Via Molini, adottata con D.C.C. n. 59 in data 27/11/2018, e sulla quale la Provincia di Cuneo, ai sensi dell'art. 17 L.R. 56/77, ha espresso parere di compatibilità con determina n. 293 del 18/02/2019.

54) **Variante semplificata n. I,** relativa alla riconfigurazione dell'area normativa denominata 4 F.B. FRENCIA con ampliamento su aree agricole limitrofe in proprietà per consentire lo sviluppo dell'attività artigianale in atto, ai sensi dell'art. 17bis, così come modificato dalla Legge Regionale 29 Luglio 1997, n.41, e dalla Legge Regionale 25 marzo 2013 n. 3. In attesa di approvazione.

55) **Variante** al Piano regolatore generale comunale per espressa previsione di legge-impianto fotovoltaico a terra in località Baita Bruciata ai sensi dell'art. 17bis, comma 15 bis. Approvata con D.C.C. n. 12 del 26 marzo 2020

La presente Variante semplificata 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. 17bis, così come modificato dalla Legge Regionale 29 Luglio 1997, n.41, e dalla Legge Regionale 25 marzo 2013 n. 3.

Alla luce dei disposti dell'Art. 17bis comma 4 L.R. 56/77, gli interventi di modifica previsti configurano una VARIANTE SEMPLIFICATA al Piano Regolatore Generale Comunale

II. OGGETTO DELLA VARIANTE

Il presente documento tecnico, inerente alla proposta di Variante Semplificata al P.R.G.C. del Comune di Barge, viene redatta in base a quanto richiesto dalla L.R.. dell'art. 17bis della L.U.R. 56/77 e s. m. i. e dalla Circ. n. 2/AMB della Regione Piemonte

La presente Relazione illustrativa è parte integrante della proposta di Variante semplificata n. III al P.R.G.C. vigente composta da:

Documenti:

Relazione Illustrativa

Elaborati relativi al processo di Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

Estratto TAV 3.2 di PRGC - scala 1:5000 (attuale e variato)
Estratto TAV 4.2 di PRGC – scala 1:2000 (attuale e variato)

Stralcio Norme Tecniche di Attuazione

Si specifica che i proponenti hanno la piena disponibilità dei terreni e dei fabbricati oggetto di variante.

Elenco mappali in proprietà interessati dalla variante:

F. 52, mappali nn. 355

La variante in oggetto riguarda una porzione di **area normativa D13** definita nell'ambito del PRGC comunale come "***area per attività produttive di riordino***" *caratterizzata da insediamenti produttivi e commerciali esistenti e lotti liberi per insediamenti produttivi e commerciali aggiuntivi* e normata dall'art 19 delle Norme Tecniche di Attuazione. Nello specifico la porzione di area in oggetto limitatamente al mappale 355 del foglio 52 con superficie pari a 2170 mq, comprende un impianto produttivo costituito da un capannone dedicato ad attività produttiva artigianale. L'obiettivo della progettazione è il completo riuso delle strutture esistenti al fine di poter insediare un'attività artigianale di servizio alla residenza.

Le modifiche previste dalla presente variante riguardano esclusivamente le destinazioni ammesse limitatamente alla porzione indicata **dell'area D13***, prevedendo in tale area l'insediamento di ***attività artigianali di servizio della residenza***. L'insediamento della nuova realtà imprenditoriale contribuirà al iniziative di animazione economica finalizzate allo sviluppo del territorio**.**

La variante di interesse pubblico si configura come necessità di ridefinire e razionalizzare l'area dedicata all'attività produttiva

Le modifiche da apportare alle NTA ed alla cartografia di PRG sono di seguito elencate:

Norme Tecniche di Attuazione:

Art. 19 – CARATTERISTICHE DELL'EDIFICAZIONE NELLE AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE DI RIORDINO

TABELLA 7: AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE DI RIORDINO D13, D14, D15, D22, D23

Tavole di P.R.G.C.

Le tavole di P.R.G.C. interessate dalla variante

- TAV. 3.2 Azzonamento in scala 1:5000
- TAV. 4.2 Viabilità e Azzonamento in scala 1:2000

III. ILLUSTRAZIONE DELLA VARIANTE, DELLE INTEGRAZIONI E DELLE MODIFICHE PROPOSTE

DOCUMENTAZIONE DELLA SITUAZIONE VIGENTE

-ESTRATTO DAL PRGC VIGENTE, relativamente all'area interessata dalle modifiche;

-ESTRATTO DALLE NORME TECNICHE VIGENTI, inerenti le disposizioni sulle aree interessate dalle modifiche.



Fig. 1 – Ortofoto: individuazione dell'area oggetto di intervento

Area oggetto di intervento

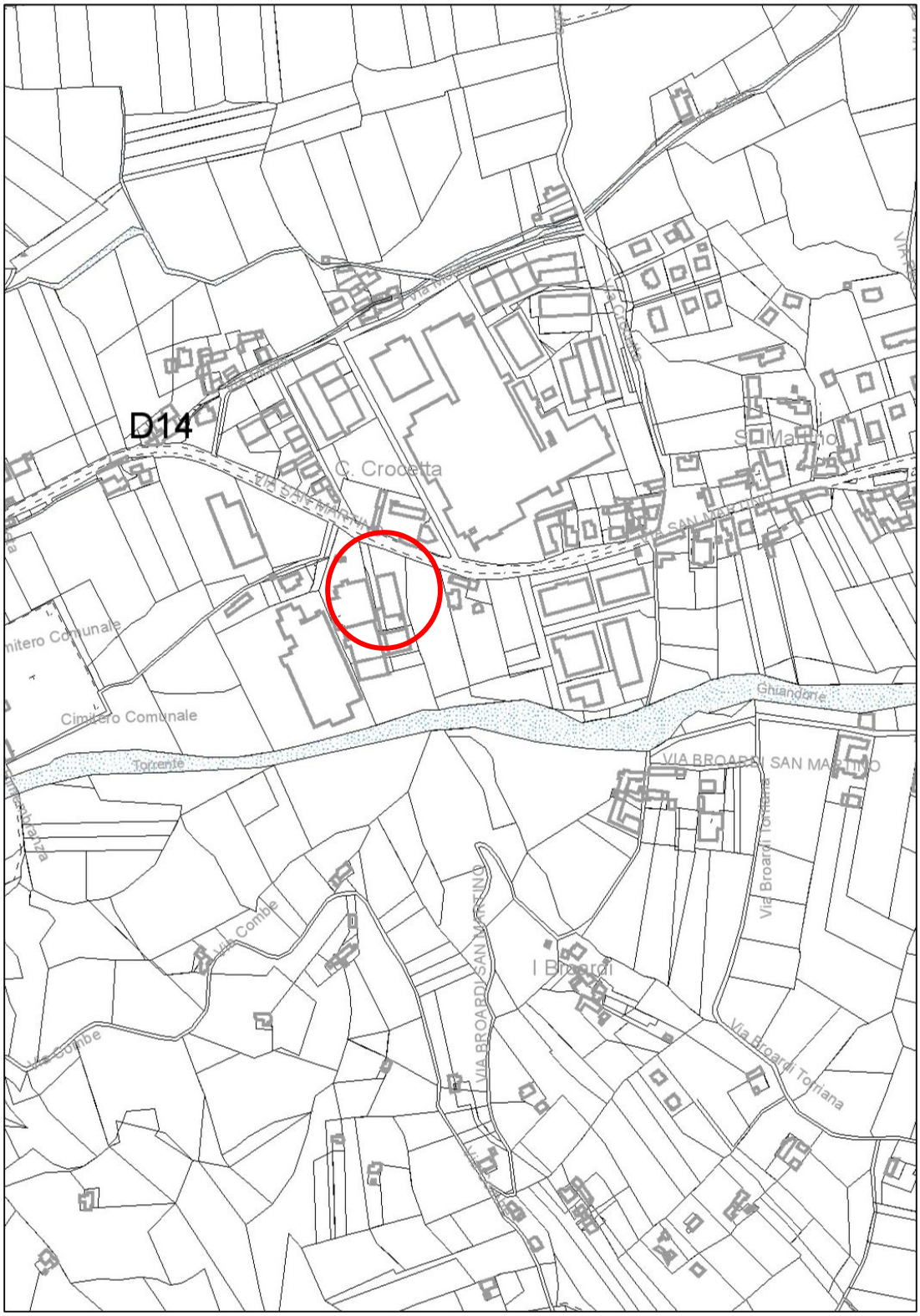


Fig. 2 - Estratto di P.R.G.C. – TAV. 3.2: Azzonamento - scala 1:5000

Area oggetto di intervento

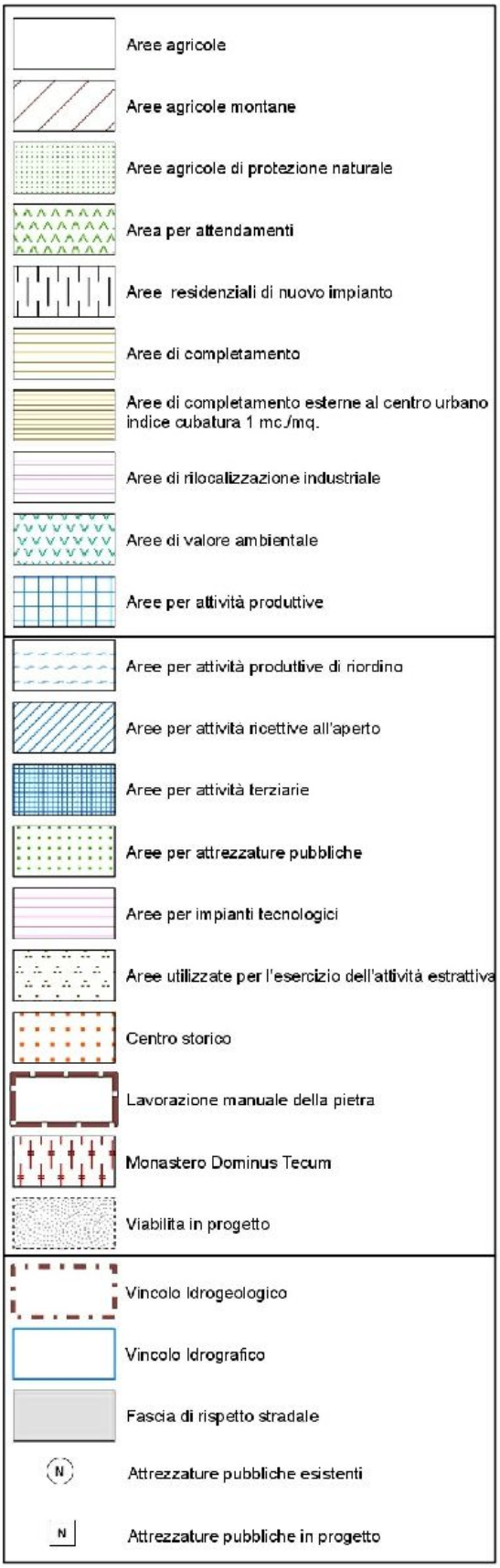


Fig. 3 - Estratto di P.R.G.C. – Legenda

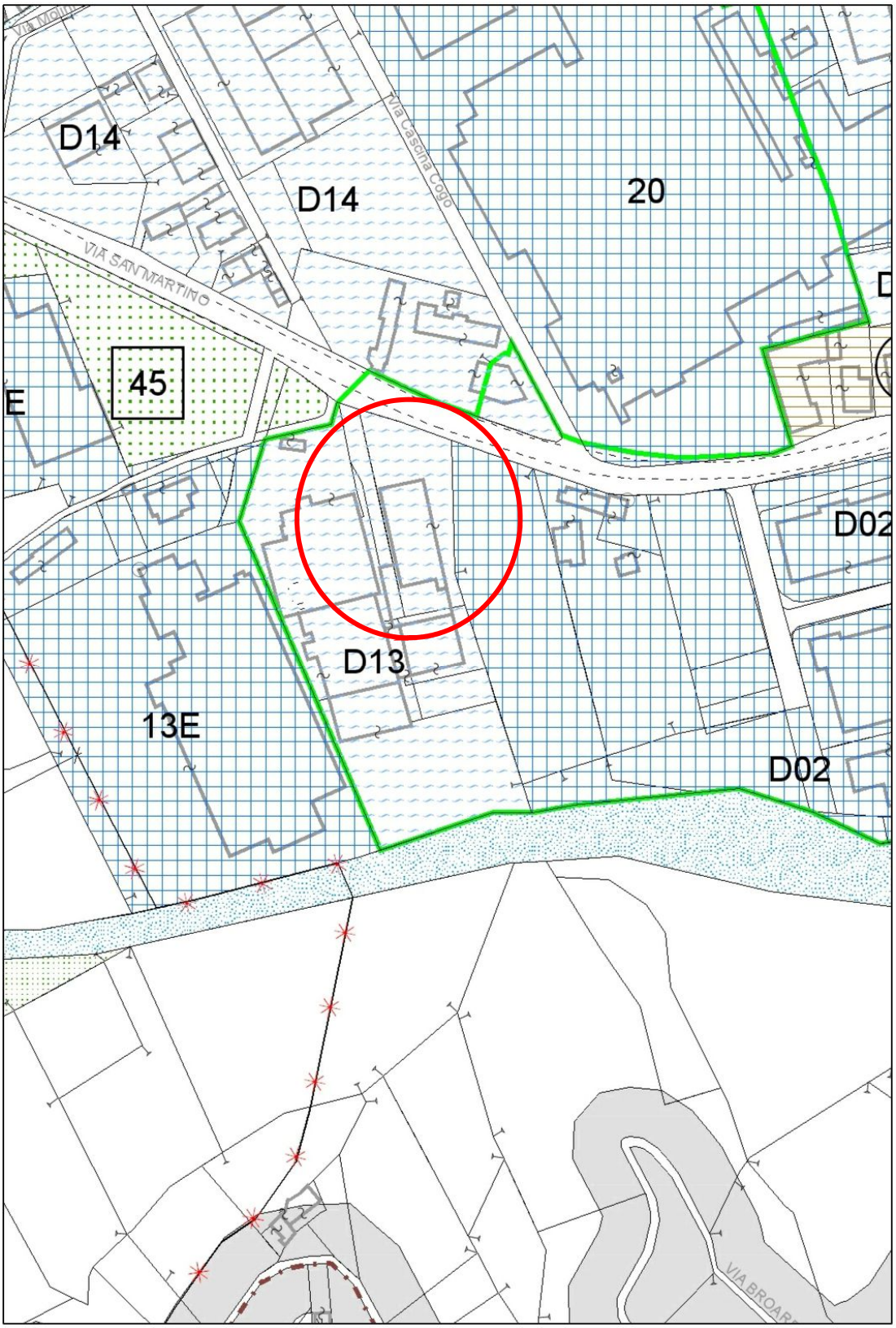


Fig. 4 - Estratto di P.R.G.C. – TAV. 4.2: Viabilità e Azzonamento - scala 1:2000

Area oggetto di intervento

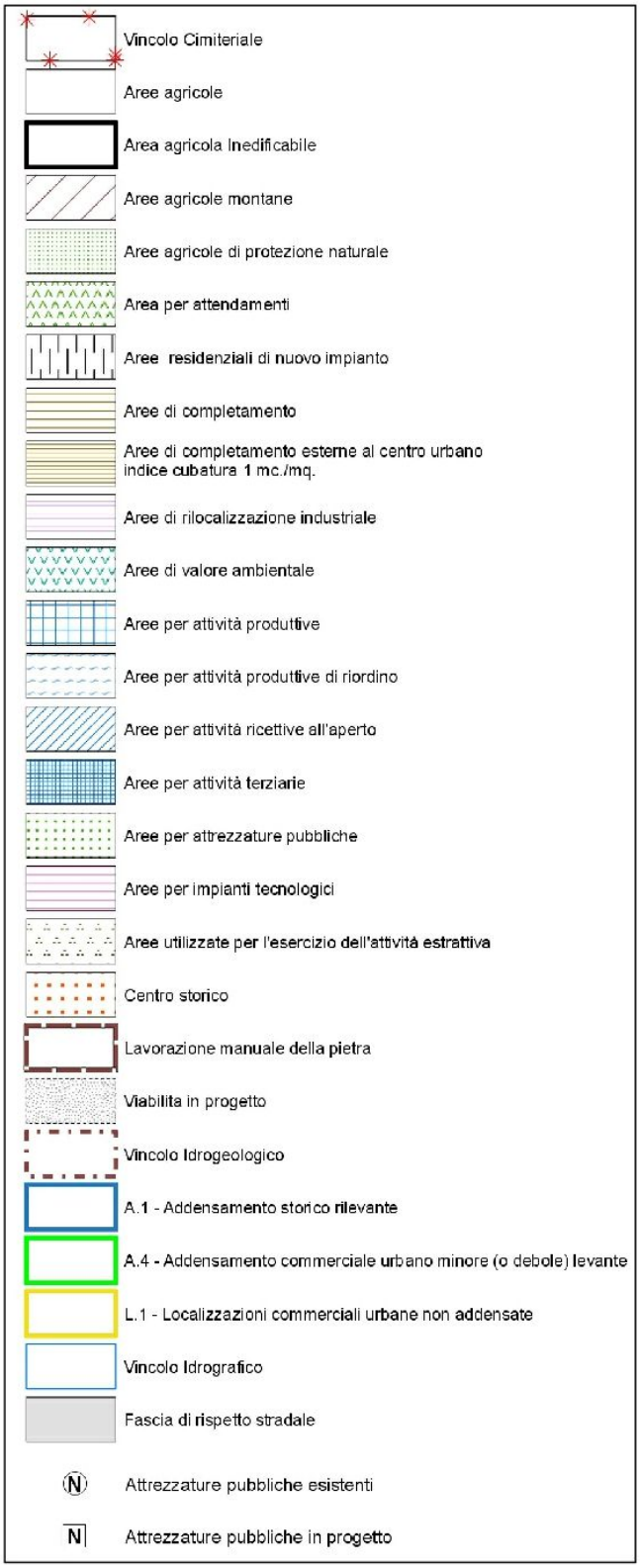


Fig. 5 - Estratto di P.R.G.C. – Legenda

Estratto dalla NTA (ART. 19):

ART. 19 - CARATTERISTICHE DELL'EDIFICAZIONE NELLE AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE DI RIORDINO

1 Il P.R.G.C. definisce "aree per attività produttive di riordino" un insieme di aree comprendenti insediamenti produttivi e commerciali esistenti e lotti liberi per insediamenti produttivi e commerciali aggiuntivi.

2 Fra gli insediamenti commerciali ammessi non rientrano quelli del commercio al minuto dei generi di prima necessità. Sono invece consentite attività di commercio all'ingrosso e della grande distribuzione nonché locali di esposizione e vendita, agenzie, ecc. relativi alle attività produttive insediate e/o insediabili nell'area.

3 Gli impianti produttivi esistenti nelle aree di riordino alla data di approvazione del P.R.G.C. potranno essere interessati da interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia di tipo A e B. Potranno essere inoltre ampliati nel limite del rapporto di copertura di 1/2 calcolato rispetto alla superficie dell'area di proprietà. Le nuove costruzioni sono consentite previo Permesso di costruire.

4 Tanto per gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A e B e di ampliamento, che per le nuove costruzioni, si dovranno rispettare i seguenti parametri edificatori:

- rapporto di copertura massimo: 1/2;
- limiti di confrontanza: altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10,00 m;
- allineamenti stradali: la distanza dei fabbricati dal ciglio stradale dovrà corrispondere a 10,00 m. Per l'area D.22, ferme restando le prescrizioni precedenti nei confronti delle strade esterne all'ambito normativo, per quanto riguarda le strade di penetrazione e disimpegno, anche previste dal PRGC, ed interne all'area, la distanza dei fabbricati dal ciglio stradale potrà essere ridotta fino a 2,00 m, previa approvazione dello schema organizzativo dell'intervento da parte della Giunta Comunale.
- altezza massima: m. 7,50;
- distanza dai confini: 5,00 m.;

5 Si dovrà inoltre garantire:

1) il conveniente accesso da strada pubblica;
2) il rifornimento idrico adeguato all'esigenze dell'azienda;
3) l'allacciamento alla rete fognaria previa depurazione dei liquami;
4) un'area a parcheggio privato in misura non inferiore a 4 m² per ogni addetto teorico;
5) una quota di area libera da destinare ad attrezzature pubbliche in misura del 10% della superficie fondiaria, nel rispetto di quanto disposto dall'art. 21 punto 2 della L.R. n° 56/77. Per i complessi a carattere commerciale s i dovranno rispettare le prescrizioni di cui al punto 3 del predetto art. 21 della L.R. 56/77 e succ. modif.. Tutta o parte della predetta quota di area potrà essere reperita nei lotti limitrofi che risultino destinati dal P.R.G.C. ad attrezzature pubbliche a servizio degli impianti produttivi.

6 Nelle aree di riordino é consentita l'edificazione della residenza del titolare o del custode, corrispondente ad un alloggio di dimensione non superiore a 150 m² di superficie utile, nel rispetto del rapporto di copertura, dei limiti di confrontanza e degli allineamenti fissati nel presente articolo con l'obbligo di riservare a parcheggio un'area non inferiore a 1 m² ogni 10 m³ (L. 122/89) di volume destinato alla residenza.

7 Non è consentito edificare la residenza se non é contestualmente realizzato l'impianto produttivo cui la residenza stessa è funzionale.

8 L'attuazione degli interventi può avvenire anche mediante comparti, previa loro approvazione da parte del Consiglio Comunale. La proposta di comparto deve essere sottoscritta da tutti i proprietari ricadenti nel comparto stesso, contenere l'individuazione della viabilità e la localizzazione delle aree pubbliche o di uso pubblico.

9 Tutti gli interventi comportanti l'edificazione di lotti liberi sono subordinati a Permesso di costruire Convenzionato, secondo quanto previsto dall'art. 49 della Legge Regionale 5/12/1977, n. 56 e successive modifiche ed integrazioni.

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 Sugli edifici che rivestono caratteri tipici dell'archeologia industriale presenti nei comparti D22 (ex Tannino) e D14 (ex Mulino Abburà) sono ammissibili gli interventi di cui al precedente punto 3 con l'esclusione di ampliamenti. Dovrà essere prodotta adeguata anamnesi storica dell'edificio. Gli interventi edilizi dovranno essere volti al mantenimento dei caratteri costitutivi e costruttivi. E' esclusa la demolizione e ricostruzione.

AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE DI RIORDINO
D13, D14, D15, D22, D23 (cfr. ART. 19)

Destinazioni Ammesse : - attività industriali e artigianali di produzione;
- attività commerciali all'ingrosso e della grande distribuzione;
- locali di esposizione e vendita, agenzie di rappresentanza connesse alle attività produttive e commerciali insediate;
- residenza connessa alle attività insediate; (1)
- attrezzature pubbliche

Categorie di intervento ammesse	**Modalità di intervento**	**Osservazioni e note**
- Manutenzione Ordinaria Cat. 1 - Manutenz. Straord. Cat. II - Risanamento Conser. Cat. V - Ristrutt. Edilizia Cat VI di tipo A di tipo B - Ampliamento e soprael. Cat. IX - Edificazione su lotti liberi	Segnalazione scritta *Denuncia di inizio attività* *Permesso di costruire* *Permesso di costruire* *Permesso di costruire* *Permesso di costruire* *Permesso di costruire* Convenzionato	(1) Abitazione del Titolare dell'azienda o del custode: max 150 mq di Superficie Utile
Norme di edificabilità		
- **Rapporto di copertura**	- 1/2	
- **Confrontanza minima**	- m 10.00	
- **Allineamenti**	- Cfr.art.19, comma 7	
- **Aree di Parcheggio privato**	- mq 4 per ogni addetto per attività produttive e commeciali - mq 1 ogni 10 mc di volume per la residenza eventuale (L.122/89)	
- **Aree per attrezzature pubbliche**	- Cfr. L.R: 56/77 e succ. mod.: art. 21 punto 2) per insediamenti produttivi, art. 21 punto 3) per insediamenti commerciali	

DOCUMENTAZIONE DELLA SITUAZIONE MODIFICATA

-ESTRATTO DAL PRGC VIGENTE, con riferimento agli ambiti urbanistici modificati dalla Variante;

- ESTRATTO DALLE NORME TECNICHE VIGENTI, inerenti le disposizioni sulle aree interessate dalle modifiche

Le modifiche apportate sono state evidenziate con i seguenti caratteri: *qwertyuiopasdfghjklòzxcvbnmQWERTYUIOPASDFGHJKLòZXCVBNM1234567890*

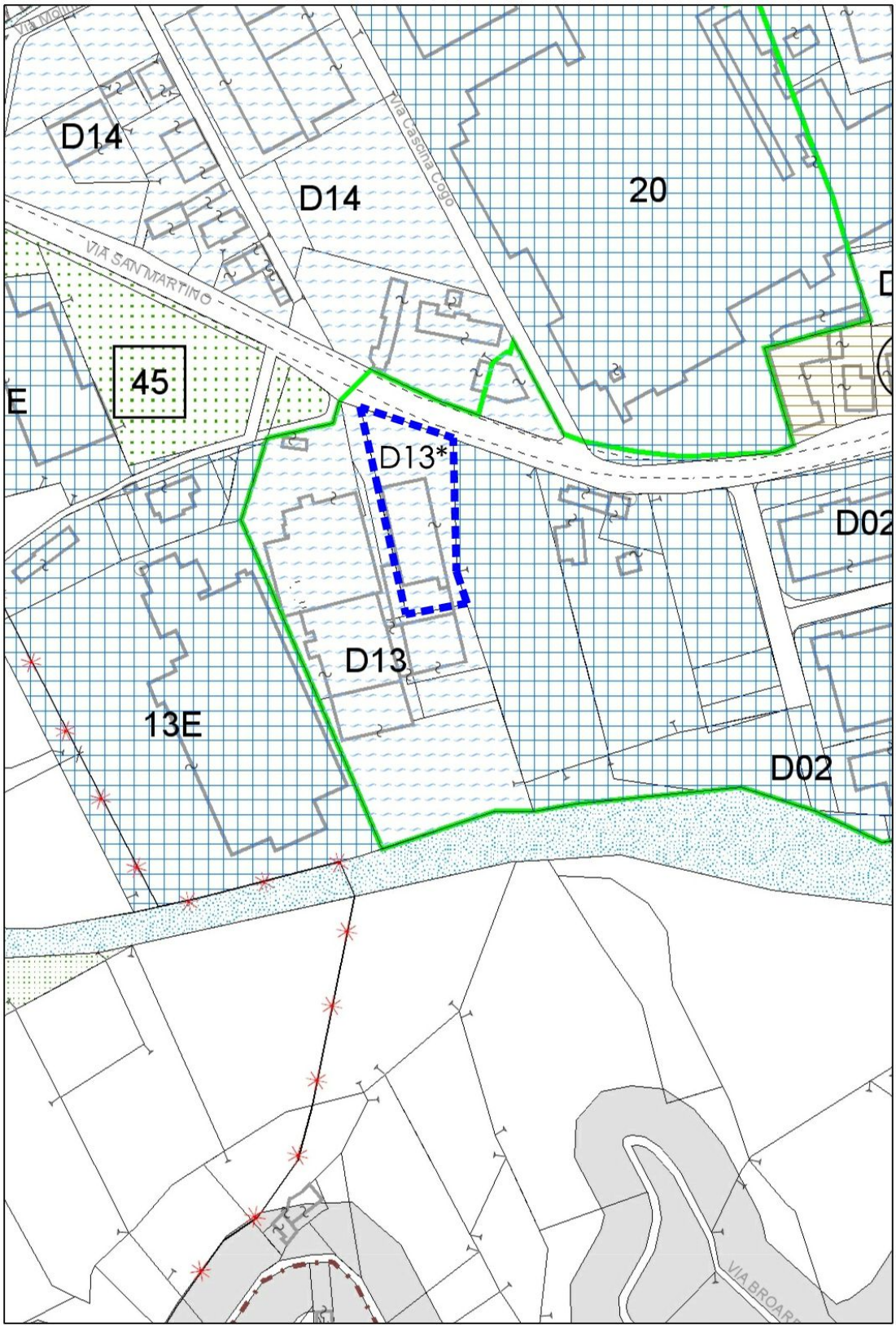


Fig. 6 - Estratto di P.R.G.C. – TAV. 4.2: Viabilità e Azzonamento situazione VARIATA - scala 1:2000



Fig. 7 - Estratto di P.R.G.C. – Legenda

ART. 19 - CARATTERISTICHE DELL'EDIFICAZIONE NELLE AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE DI RIORDINO

1 Il P.R.G.C. definisce "aree per attività produttive di riordino" un insieme di aree comprendenti insediamenti produttivi e commerciali esistenti e lotti liberi per insediamenti produttivi e commerciali aggiuntivi.

2 Fra gli insediamenti commerciali ammessi non rientrano quelli del commercio al minuto dei generi di prima necessità. Sono invece consentite attività di commercio all'ingrosso e della grande distribuzione nonché locali di esposizione e vendita, agenzie, ecc. relativi alle attività produttive insediate e/o insediabili nell'area.

3 Gli impianti produttivi esistenti nelle aree di riordino alla data di approvazione del P.R.G.C. potranno essere interessati da interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia di tipo A e B. Potranno essere inoltre ampliati nel limite del rapporto di copertura di 1/2 calcolato rispetto alla superficie dell'area di proprietà. Le nuove costruzioni sono consentite previo Permesso di costruire.

4 Tanto per gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A e B e di ampliamento, che per le nuove costruzioni, si dovranno rispettare i seguenti parametri edificatori:

- rapporto di copertura massimo: 1/2;
- limiti di confrontanza: altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10,00 m;
- allineamenti stradali: la distanza dei fabbricati dal ciglio stradale dovrà corrispondere a 10,00 m. Per l'area D.22, ferme restando le prescrizioni precedenti nei confronti delle strade esterne all'ambito normativo, per quanto riguarda le strade di penetrazione e disimpegno, anche previste dal PRGC, ed interne all'area, la distanza dei fabbricati dal ciglio stradale potrà essere ridotta fino a 2,00 m, previa approvazione dello schema organizzativo dell'intervento da parte della Giunta Comunale.
- altezza massima : m. 7,50;
- distanza dai confini: 5,00 m.;

5 Si dovrà inoltre garantire :

1) il conveniente accesso da strada pubblica;

2) il rifornimento idrico adeguato all'esigenze dell'azienda;

3) l'allacciamento alla rete fognaria previa depurazione dei liquami;

4) un'area a parcheggio privato in misura non inferiore a 4 m² per ogni addetto teorico;

5) una quota di area libera da destinare ad attrezzature pubbliche in misura del 10% della superficie fondiaria, nel rispetto di quanto disposto dall'art. 21 punto 2 della L.R. n° 56/77. Per i complessi a carattere commerciale s i dovranno rispettare le prescrizioni di cui al punto 3 del predetto art. 21 della L.R. 56/77 e succ. modif.. Tutta o parte della predetta quota di area potrà essere reperita nei lotti limitrofi che risultino destinati dal P.R.G.C. ad attrezzature pubbliche a servizio degli impianti produttivi.

6 Nelle aree di riordino é consentita l'edificazione della residenza del titolare o del custode, corrispondente ad un alloggio di dimensione non superiore a 150 m² di superficie utile, nel rispetto del rapporto di

copertura, dei limiti di confrontanza e degli allineamenti fissati nel presente articolo con l'obbligo di riservare a parcheggio un'area non inferiore a 1 m² ogni 10 m³ (L. 122/89) di volume destinato alla residenza.

7 Non è consentito edificare la residenza se non é contestualmente realizzato l'impianto produttivo cui la residenza stessa è funzionale.

8 L'attuazione degli interventi può avvenire anche mediante comparti, previa loro approvazione da parte del Consiglio Comunale. La proposta di comparto deve essere sottoscritta da tutti i proprietari ricadenti nel comparto stesso, contenere l'individuazione della viabilità e la localizzazione delle aree pubbliche o di uso pubblico.

9 Tutti gli interventi comportanti l'edificazione di lotti liberi sono subordinati a Permesso di costruire Convenzionato, secondo quanto previsto dall'art. 49 della Legge Regionale 5/12/1977, n. 56 e successive modifiche ed integrazioni.

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 Sugli edifici che rivestono caratteri tipici dell'archeologia industriale presenti nei comparti D22 (ex Tannino) e D14 (ex Mulino Abburà) sono ammissibili gli interventi di cui al precedente punto 3 con l'esclusione di ampliamenti. Dovrà essere prodotta adeguata anamnesi storica dell'edificio. Gli interventi edilizi dovranno essere volti al mantenimento dei caratteri costitutivi e costruttivi. E' esclusa la demolizione e ricostruzione.

12 Limitatamente all'area D13*, oltre alle attività di attività industriali e artigianali di produzione, sono insediabili anche le attività artigianali di servizio alla residenza.

AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE DI RIORDINO

D13, D13 * D14, D15, D22, D23 (cfr. ART. 19)

Destinazioni Ammesse : - attività industriali e artigianali di produzione, attività artigianali di servizio alla residenza in area D13 *
- attività commerciali all'ingrosso e della grande distribuzione;
- locali di esposizione e vendita, agenzie di rappresentanza connesse alle attività produttive e commerciali insediate;
- residenza connessa alle attività insediate; (1)
- attrezzature pubbliche

Categorie di intervento ammesse	**Modalità di intervento**	**Osservazioni e note**
- Manutenzione Ordinaria Cat. 1	Segnalazione scritta	(2) Abitazione del Titolare dell'azienda o del custode: max 150 mq di Superficie Utile
- Manutenz. Straord. Cat. II	*Denuncia di inizio attività*	
- Risanamento Conser. Cat. V	*Permesso di costruire*	
- Ristrutt. Edilizia Cat VI di tipo A di tipo B	*Permesso di costruire* *Permesso di costruire*	
- Ampliamento e soprael. Cat. IX	*Permesso di costruire*	
- Edificazione su lotti liberi	*Permesso di costruire* Convenzionato	
Norme di edificabilità		
- **Rapporto di copertura**	- 1/2	
- **Confrontanza minima**	- m 10.00	
- **Allineamenti**	- Cfr. art.19, comma 7	
- **Aree di Parcheggio privato**	- mq 4 per ogni addetto per attività produttive e commerciali - mq 1 ogni 10 mc di volume per la residenza eventuale (L.122/89)	
- **Aree per attrezzature pubbliche**	- Cfr. L.R: 56/77 e succ. mod.: art. 21 punto 2) per insediamenti produttivi e artigianali di servizio alla residenza, art. 21 punto 3) per insediamenti commerciali	

IV. 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 normative introdotte con la presente variante non producono nuovi ambiti edificabili, l'area oggetto di intervento ricade in un'area rispetto a quelle di dissesto perimetrale e/o di tipo lineare. L'area di intervento ricade nella I CLASSE di idoneità all'utilizzazione urbanistica dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 7/LAP del 08.05.1996 " L.R. 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i.

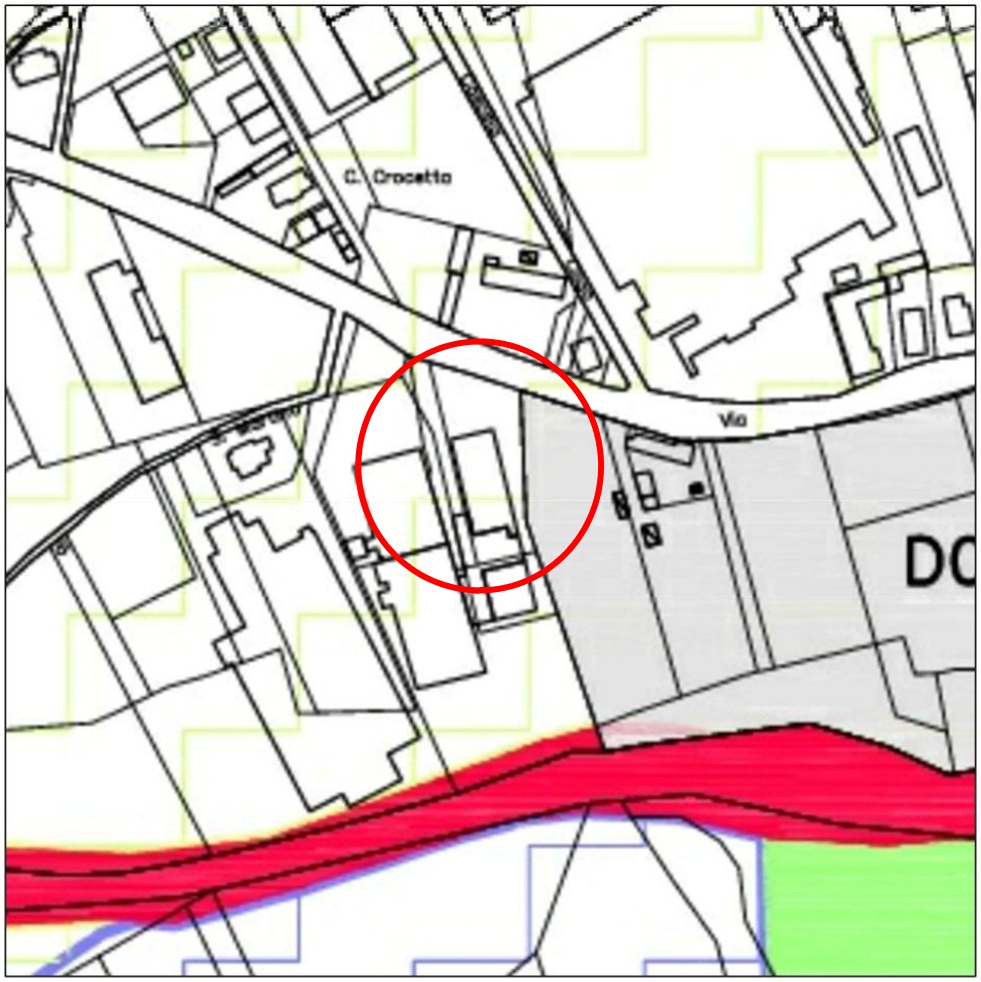


Fig. 8 - Estratto VARIANTE N: XXI al PRGC strutturale specifica per l'adeguamento al PAI

Area oggetto di intervento



Fig. 9 - Legenda

V. INFORMAZIONI CIRCA LA CLASSIFICAZIONE ACUSTICA DEL TERRITORIO COMUNALE

Le ipotesi di modifica previste dalla Variante, sono coerenti con le previsioni del Piano di Zonizzazione Acustica del Territorio Comunale approvato con Delibera di Consiglio n. 34 del 05.08.2004: l'area oggetto di intervento ricade in area **V -** ***Aree prevalentemente industriali*** e dunque compatibile con *l'attività artigianale di servizio alla residenza* prevista dalla presente variante.

VI. VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICA

La variante in oggetto riguarda una porzione di **area normativa D13** definita nell'ambito del PRGC comunale come "***area per attività produttive di riordino***" *caratterizzata da insediamenti produttivi e commerciali esistenti e lotti liberi per insediamenti produttivi e commerciali aggiuntivi* e normata dall'art 19 delle Norme Tecniche di Attuazione. Nello specifico la porzione di area in oggetto limitatamente al mappale 355 del foglio 52 con superficie pari a 2170 mq, comprende un impianto produttivo costituito da un capannone dedicato ad attività produttiva artigianale. L'obiettivo della progettazione è il completo riuso delle strutture esistenti al fine di poter insediare un'attività di servizio alla residenza.

Le modifiche proposte nella presente variante, in base alle indicazioni di cui all'art.17 bis comma 5 della L.R. 56/77, si configurano come VARIANTE SEMPLIFICATA, in quanto soddisfano le seguenti condizioni:

- La variante è vincolata in modo inscindibile alla realizzazione dell'intervento proposto
- L'estensione dell'area interessata non eccede le esigenze produttive prospettate nel progetto;
- Vengono rispettati gli standard urbanistici;
- Risulta verificata l'integrale rispetto delle prescrizioni ed indicazioni contenute nella pianificazione di livello regionale e provinciale;
- E' garantita la formazione delle opere di urbanizzazione che l'opera richiede;
- E' garantita la sostenibilità mediante l'analisi ambientale (VAS);
- Il progetto si può realizzare tramite titolo edilizio diretto;
- Non è un'area dedicata a servizi

VII. VERIFICA CONFORMITÀ CON I PIANI E PROGETTI DI ENTI SOVRACCOMUNALI

L'ipotesi di variante illustrata nelle pagine precedenti, non interferisce con i Piani sovracomunali che interessano il territorio del Comune di Barge, nè con le indicazioni ed i vincoli espressi dal Piano Territoriale Provinciale. Inoltre l'ipotesi di variante non interferisce con i progetti degli Enti sovracomunali che, alla data della presente variante, sono a conoscenza dell'Amministrazione Comunale di Barge.

VIII. VERIFICA DI COMPATIBILITA' GEOMORFOLOGICA, GEOLOGICA, GEOTECNICA E GEOMECCANICA

Le modifiche proposte nella Variante riguardano il riconoscimento dell'area produttiva che è già stata definita dal punto di vista geomorfologica nella cartografia di PAI allegata al PRGC.
Si allega l'estratto della Carta di Sintesi con l'individuazione dell'area, che è stata già indagata dal punto di vista geomorfologico, riscontrandone l'idoneità all'utilizzo.
L'area ricade in **CLASSE I – Porzioni di territorio edificate e non edificate nelle quali non sussistono particolari condizioni di pericolosità –** ***edificabili senza condizionamenti e prescrizioni***

L'ipotesi di variante è compatibile e coerente con le indicazioni relative alla caratterizzazione geomorfologica del sito.



Fig. 10 - Estratto Carta di Sintesi

Area oggetto di intervento

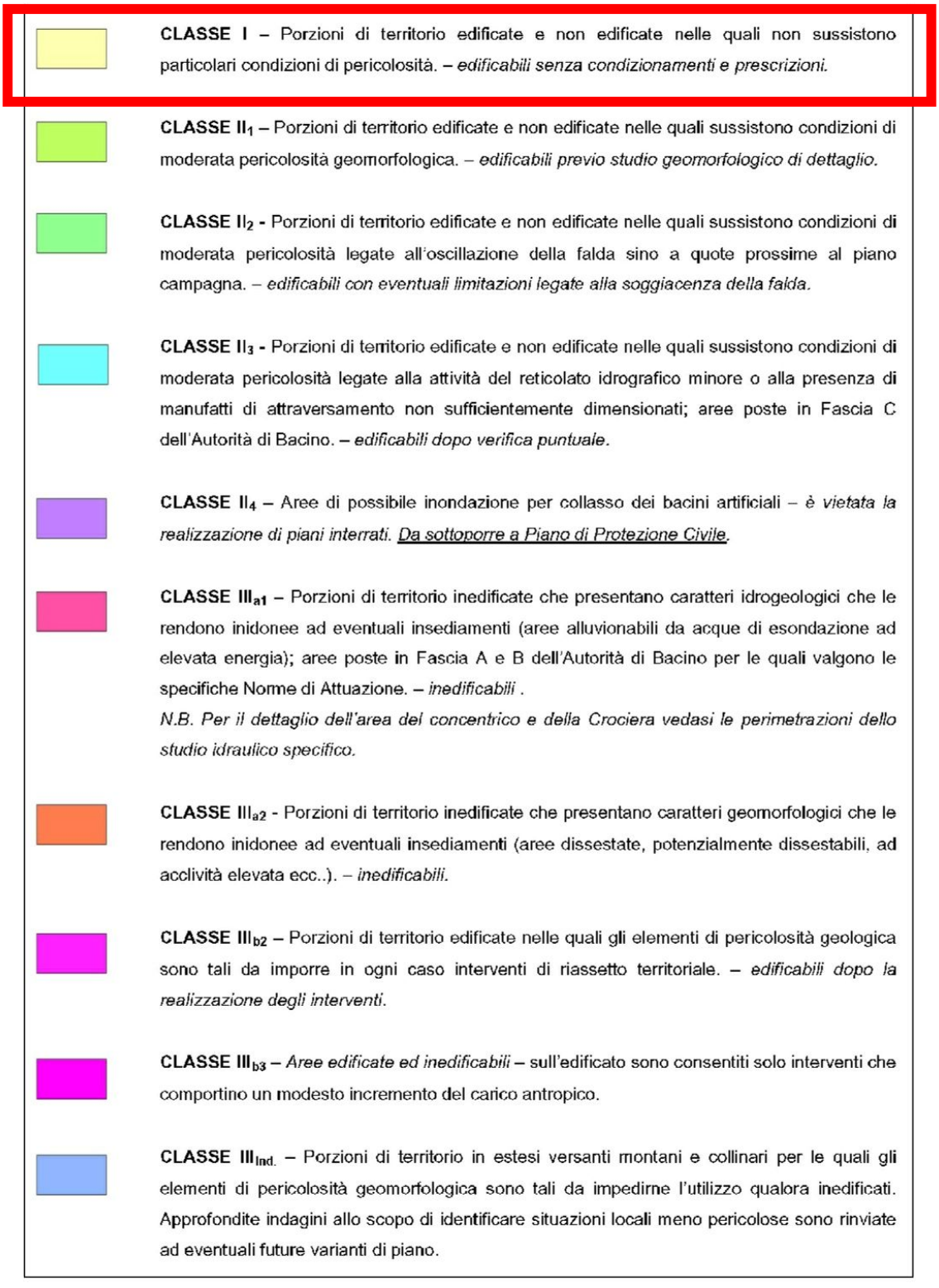


Fig. 11 - Legenda

IX. VERIFICA ASSOGGETTABILITA' ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Ai fini della verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS, secondo le indicazioni dell'allegato I del D. Lgs 152/2006, nonché secondo le specifiche indicazioni regionali definite dalla D.G.R. n. 12-8931 del 09/06/2008, dalla D.G.R. n. 21-892 del 12/01/2015 e dalla D.G.R. n. 25-2977 del 29/02/2016 si rimanda allo specifico Documento Tecnico allegato "*Elaborati relativi al processo di Valutazione Ambientale Strategica (VAS)*".

X. VERIFICA DEL RISPETTO DEL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE.

Il Piano paesaggistico regionale descrive il paesaggio piemontese nei suoi caratteri identitari, al fine di garantire che sia adeguatamente conosciuto, tutelato, valorizzato e regolato, riconoscendone i valori fondamentali e individuandone le principali criticità. Per assicurare il corretto equilibrio tra sviluppo delle comunità e salvaguardia dei principali ambiti di pregio paesaggistico, il PPR prevede misure di tutela che traducono i riconoscimenti di valore del paesaggio in disposizioni normative che incidono direttamente o indirettamente sui processi di trasformazione.

Gli strumenti di pianificazione urbanistica come previsto dall'articolo 46, comma 2, delle NdA "Adeguamento del Ppr" devono essere adeguati al Ppr entro ventiquattro mesi dalla sua approvazione, ai sensi dell'articolo 145, comma 4, del Codice.

Ai fini dell'adeguamento al Ppr è necessario:

- perseguire gli obiettivi;
- orientare le azioni di pianificazione in coerenza con gli indirizzi;
- dare attuazione alle direttive;
- rispettare le prescrizioni e le specifiche prescrizioni d'uso.

L'articolo 2 delle NdA del Ppr "Caratteri delle disposizioni normative", ai commi 2, 3 e 4 definisce l'efficacia normativa delle previsioni del Ppr.

Nelle more dell'adeguamento, come previsto dall'articolo 46, comma 9, delle NdA del Ppr, ogni variante apportata agli strumenti urbanistici deve essere coerente con le previsioni del Ppr stesso, limitatamente alle aree interessate dalla variante.

Aree interessate dalla variante

Le aree interessate dalla variante ricadono si classificano secondo il vigente Ppr tavola P4 come:

- ***art. 37 NdA "Aree rurali di pianura o collina (m.i. 5)"***

"Aree rurali di pianura o collina, caratterizzate da:

a) sistemi di cascine isolate o in piccole aggregazioni, immersi nelle proprie pertinenze coltivate secondo lottizzazioni e strutturazioni infrastrutturali storiche, con una densità tale da porle in vista l'una dell'altra, una tipologia edilizia e un modello di orientamento dominante (facciate a sud, in pianura con grandi corti caratterizzate a seconda delle zone geografiche, in collina e bassa montagna con tipi edilizi più modesti e modelli localizzativi condizionati anche dall'acclività e dal clima);

b) modesta presenza di fattori strutturanti se si eccettuano le modalità localizzative e le tipologie edilizie sui versanti pedemontani e pedecollinari, alta presenza di elementi del disegno di lottizzazione agraria tradizionale, con siepi, filari, residui naturali;

c) assenza di spazi pubblici e indifferenza dell'assetto consolidato rispetto alla viabilità territoriale di attraversamento, alla quale sono invece legati gli insediamenti recenti, non agricoli;

d) continuità delle corti pertinenziali delle cascine con l'intorno coltivato, in molti casi con canalizzazioni e strade poderali, strade con filari per gli accessi, e con un disegno consolidato degli usi agrari (parti ad orto, parti a frutteto, parti estensive a seminativo o a legnose, ...), con assetti complessivi spesso alterati da costruzioni recenti, con dimensioni e tipologie incongrue rispetto a quelle tradizionali, per lo più situate fuori dalle aree pertinenziali delle corti di impianto anche dove sono tuttora parte della stessa azienda;

e) rilevanza paesaggistica media, soprattutto nei casi in cui il disegno complessivo dell'assetto costruito e del modello di disegno delle parti coltivate sia ancora leggibile (pianura irrigua con filari, versanti a vigneto) con emergenza di beni monumentali (castelli, ville con parco, complessi religiosi) o nuclei, storicamente dominanti;

f) tra i fattori di criticità intrinseci: la discontinuità tipologica e la dimensione dei nuovi insediamenti residenziali o produttivi (per l'agricoltura e l'artigianato), l'introduzione di recinzioni e nuove infrastrutture con effetti di frammentazione e l'abbandono del costruito con tipologie tradizionali e dei contestuali segni del paesaggio agrario (filari, viali di ingresso, pertinenze coltivate delle corti)."

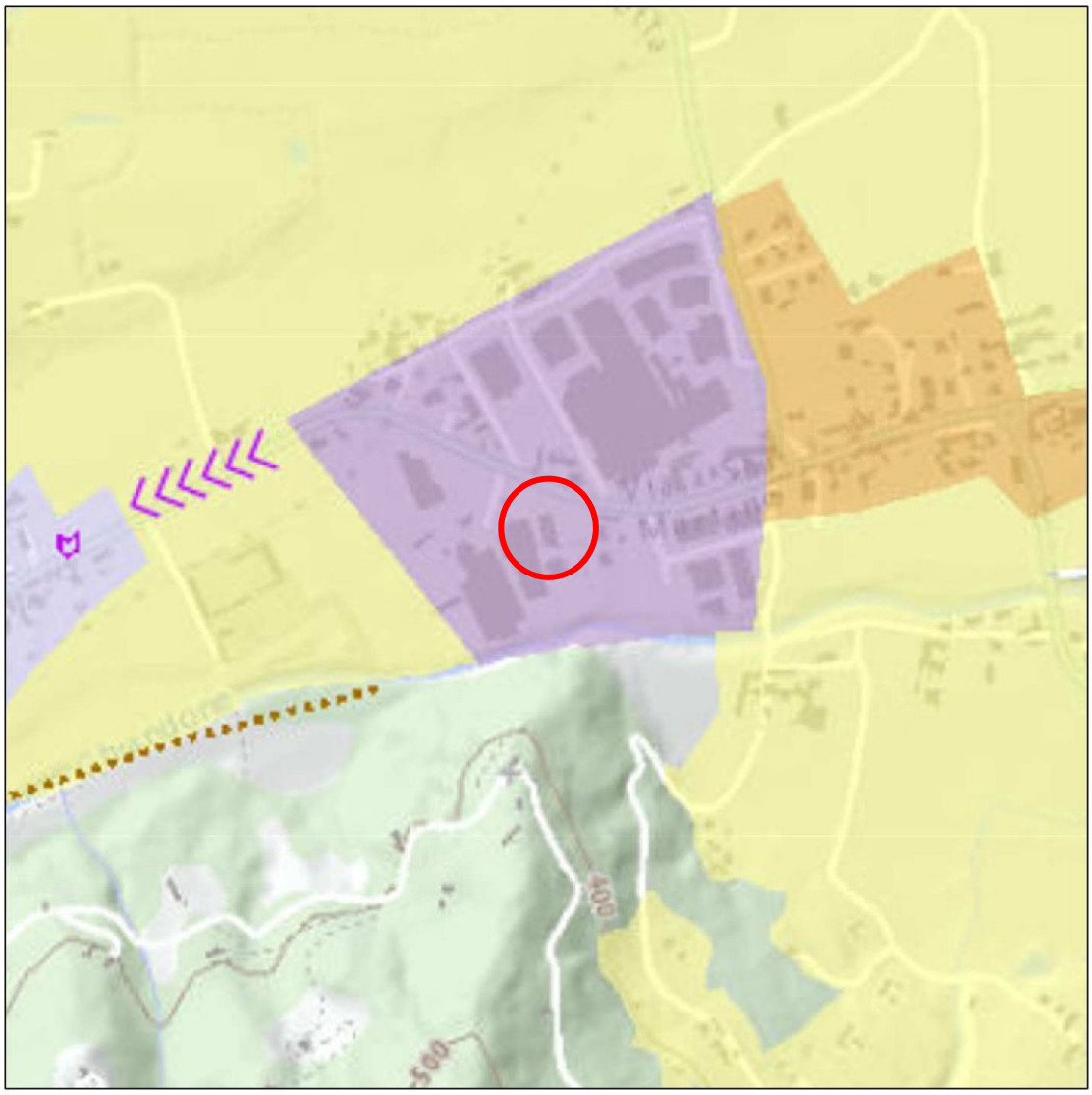


Fig. 12 - Estratto Tav. P4.14: Componenti Paesaggistiche morfologiche insediative - Pinerolese

Area oggetto di intervento

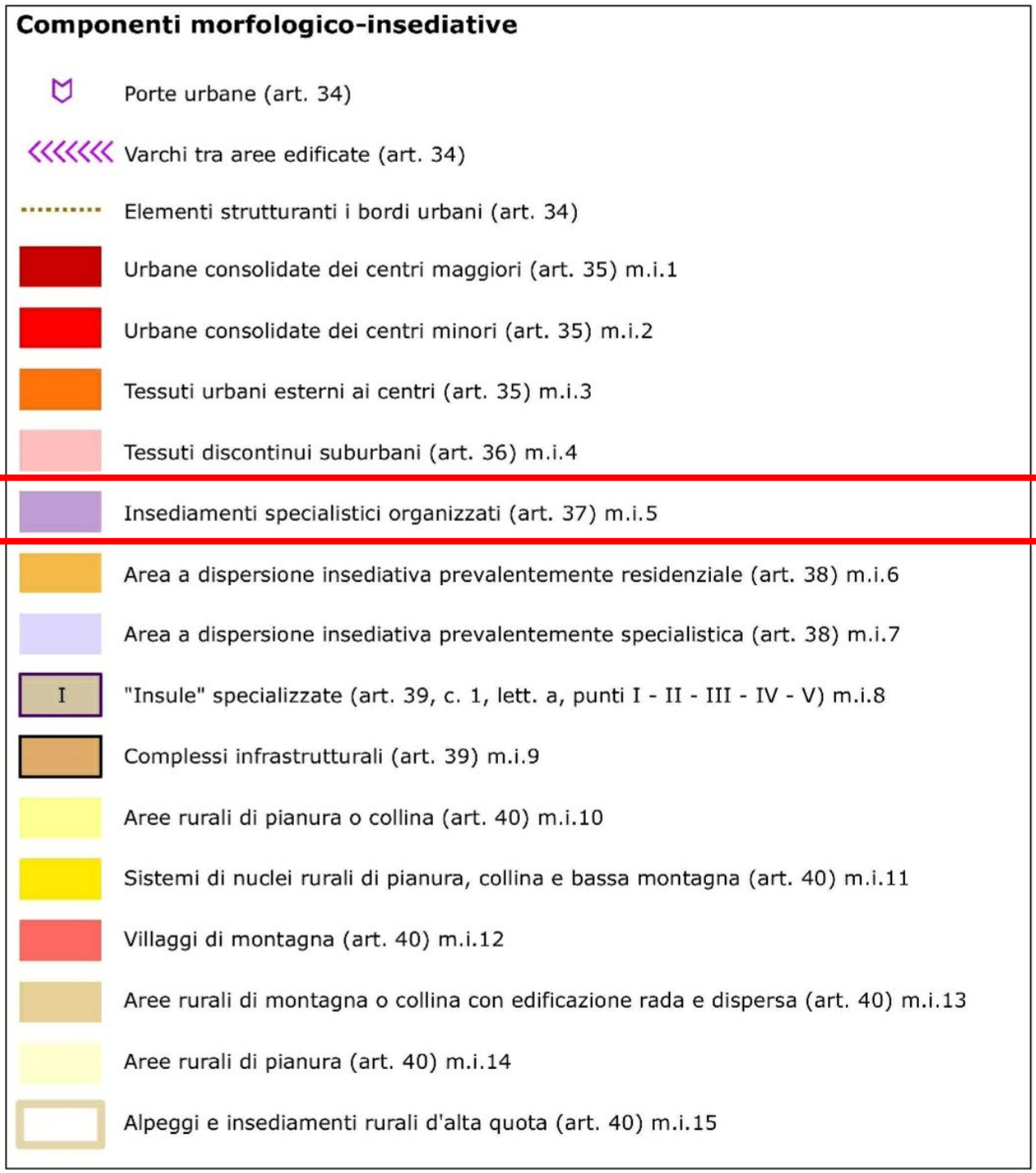


Fig. 13 - Legenda

Estratto ALLEGATO 8

Articolo 37. Insediamenti specialistici organizzati (m.i. 5)	
Insediamenti specialistici organizzati (aree urbanizzate per usi non residenziali). *Originati prevalentemente ex novo a margine degli insediamenti urbani compatti, connessi al resto del territorio solo attraverso allacci infrastrutturali.*	
Direttive comma 4 Per le aree di cui al comma 1 i piani territoriali provinciali e i piani locali stabiliscono disposizioni, tenendo conto dei seguenti criteri: a. sono ammissibili interventi di riuso, completamento e ampliamento in misura non eccedente al 20% della superficie utile lorda preesistente all'adozione del Ppr oppure, se in misura maggiore, subordinatamente alle seguenti condizioni: I. siano ricompresi in progetti estesi alla preesistenza e volti al perseguimento degli obiettivi di cui al comma 2; II. rientrino in un ridisegno complessivo dei margini, degli spazi pubblici, delle connessioni con il sistema viario, del verde e delle opere di urbanizzazione in genere, indirizzato a una maggiore continuità con i contesti urbani o rurali, alla conservazione dei varchi, nonché al contenimento e alla mitigazione degli impatti; b. eventuali nuove aree per insediamenti specialistici possono essere previste dai piani territoriali provinciali e dai piani locali, in funzione dell'area di influenza, localizzate prioritariamente all'esterno dei beni paesaggistici e in modo da non pregiudicare la salvaguardia delle componenti tutelate ai sensi delle presenti norme, e tali da rispettare le seguenti condizioni: I. sia dimostrata l'impossibilità di provvedere al reperimento delle superfici necessarie attraverso il riordino, il completamento e la densificazione dell'esistente; II. non interferiscano con i varchi, con i corridoi di connessione ecologica o con aree di particolare capacità d'uso o pregio per le coltivazioni tipiche, di cui agli articoli 20, 32 e 42; III. non determinino la necessità, se non marginale, di nuove infrastrutture o incrementi della frammentazione ecosistemica e paesaggistica; IV. sia prevista la contestuale realizzazione di adeguate aree di verde pubblico o a uso pubblico, per mitigare o compensare gli impatti paesaggistici ed ambientali.	La variante in oggetto riguarda una porzione di area normativa D13 definita nell'ambito del PRGC comunale come "area per attività produttive di riordino" caratterizzata da insediamenti produttivi e commerciali esistenti e lotti liberi per insediamenti produttivi e commerciali aggiuntivi e normata dall'art 19 delle Norme Tecniche di Attuazione. Nello specifico la porzione di area in oggetto limitatamente al mappale 355 del foglio 52 con superficie pari a 2170 mq, comprende un impianto produttivo costituito da un capannone (ora dismesso) dedicato ad attività produttiva artigianale. **L'obiettivo della progettazione è il completo riuso delle strutture esistenti al fine di poter insediare un'attività artigianale di servizio alla residenza.** Le modifiche previste dalla presente variante riguardano esclusivamente le destinazioni ammesse limitatamente alla porzione indicata dell'area D13*, prevedendo in tale area l'insediamento di attività artigianali di servizio della residenza. L'insediamento della nuova realtà imprenditoriale contribuirà al iniziative di animazione economica finalizzate allo sviluppo del territorio. Non rientrano nella presenta variante l'individuazione di nuove aree per insediamenti

comma 5 Ai fini del recupero e della riqualificazione delle aree produttive costituiscono riferimento per la progettazione degli interventi le linee guida per le Aree produttive ecologicamente attrezzate (Apea), adottate con DGR 28 luglio 2009, n. 30-11858. *comma 6* I piani locali possono prevedere la riconversione degli insediamenti specialistico organizzati mediante i processi di rigenerazione urbana di cui agli articolo 34 comma 5.	

XI. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.



L’area oggetto di intervento





Il fabbricato insistente sull’area normativa

