

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

## ESTRATTO DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.C. (Testo Coordinato)

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 \_\_\_\_

**VARIANTI: ART.21, TABELLA 8 e ART. 24/1 N.T.A. DEL P.R.G.C**  
**(VARIANTE PARZIALE XLVI - ART.17 COMMA 5 L.R.56/77 SMI)**

## **ART. 21 - CARATTERISTICHE DELL'EDIFICAZIONE NELLE AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE ATTREZZATE, DI NUOVO IMPIANTO IN LOCALITA' CROCERA (COM)**

- 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 ad impianti industriali ed artigianali 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 commercio limitate agli esercizi di vicinato, locali di vendita e di esposizione, uffici e agenzie.
- 3 Le sub zone contrassegnate con gli acronimi SUB1, SUB2, SUB3, saranno edificabili previo S.U.E. esteso almeno ad una sub zona.
- 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% della superficie territoriale del S.U.E. 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.

- la formazione di una fascia verde di transizione lungo la SS 589, di profondità non inferiore a m. 45,00 da utilizzare per la viabilità e per spazi attrezzati per il parcheggio alberato a servizio dell'insediamento.

L'arretramento minimo delle costruzioni dal ciglio della SS 589 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.

5. In sede di S.U.E. la superficie occupata dagli insediamenti non dovrà superare il 30% della superficie territoriale del 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. 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 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

- attività di commercializzazione dei prodotti industriali, locali di vendita e di esposizione, uffici e agenzie.

- produzione di energia da fonti rinnovabili.

<b>Categorie di intervento ammesse</b>	<b>Modalità di intervento</b>	<b>Osservazioni e note</b>
- Edificazione su lotti liberi	S.U.E. esteso almeno ad un comparto di una sub zona	- le modifiche apportate con la variante n.24 si considerano immediatamente applicabili senza necessità di recepimento con variante al PEC già vigente
<b>Norme di edificabilità</b>		
- capacità edificatoria massima	- 30 % della Superficie Territoriale 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	- 1/2 per SUB1 - 40% per SUB2 e SUB3	
- Altezza dei fabbricati massima ammessa	- m 10,00	
- Confrontanza minima	- m 10.00	
- Allineamenti	- come da 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 45,00 lungo la S.S.589 - profondità di m 20,00 lungo la 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' EDIFICATORIAUTILIZZABILE "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