REGIONE PIEMONTE

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*

Allegati --

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 Provincia di Cuneo
Settore Presidio del Territorio
Ufficio pianificazione
protocollo@provincia.cuneo.legalmail.it

Spett.le Direzione A1800A
Settore Geologico (A1819C)
trasmissione tramite DoQui ACTA

COMUNE DI PINEROLO (TO) - PROTOCOLLO N. 0075620 DEL 24/10/2023. Documento composto da n.pag. 7.
Documento firmato digitalmente da ALESSANDRO MOLA - Copia conforme di originale digitale.

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
Trasmissione parere definitivo

In riferimento al procedimento in oggetto,

visto il riscontro di questo Settore inviato con prot. n. 122542 del 27/10/2021 in cui si richiedevano chiarimenti in merito alla situazione urbanistico-edilizia dei fabbricati oggetto di variante e dell'attività artigianale in essi inserita in quanto localizzata in area agricola omogenea non predisposta a tale destinazione;

visto il riscontro di questo Settore , inviato con prot. n. 95987 del 28/07/2022, alla documentazione integrativa del luglio 2022 che non rispondeva puntualmente ai chiarimenti richiesti;

visto l'ulteriore riscontro prot. n. 11777 del 27/01/2023 alla documentazione inoltrata nel gennaio 2023, in cui si demandava al Comune di Barge la valutazione in relazione alla legittima esistenza dell'attività artigianale;

Corso Kennedy , 7bis
12100 Cuneo
Tel. 0171.321944

COMUNE DI PINEROLO (TO) - PROTOCOLLO N. 0075620 DEL 24/10/2023. Documento composto da n.pag. 7.
Documento firmato digitalmente da ALESSANDRO MOLA - Copia conforme di originale digitale.

richiamato il parere di questo Settore inviato con prot. n. 82744 del 12/06/2023 e la successiva richiesta di trasmissione degli elaborati definitivi integrati e modificati, effettuata con nota prot. n. 117698 del 07/09/2023;

vista la comunicazione prot. n. 111194 del 09/08/2023 inviata dallo S.U.A.P. di Pinerolo con cui veniva comunicato l'esito della pubblicazione della proposta di variante, in assenza di osservazioni;

vista la comunicazione prot. n. 120747 del 14/09/2023 con cui veniva trasmesso il verbale dell'O.T.C. con il quale si disponeva l'esclusione della variante in oggetto dal processo di V.A.S.;

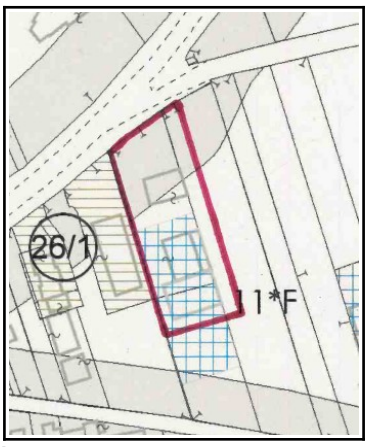
preso atto della nota prot. n. 136315 del 13/10/2023 inviata dallo S.U.A.P. di Pinerolo con cui si invita questo Ente ad esprimere, entro 10 giorni, osservazioni sulle integrazioni e conseguente assenso finale;

dato atto che detta documentazione integrativa non si configura ancora pienamente risolutiva delle richieste precedentemente effettuate;

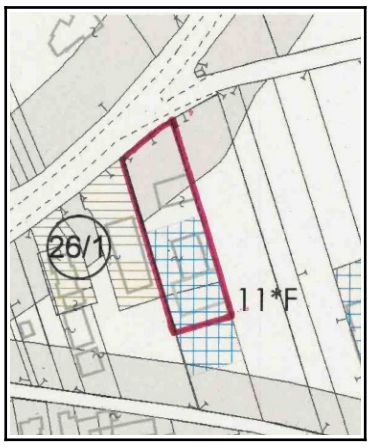
rilevata la perdurante inadempienza alle richieste effettuate da questo Settore, volte esclusivamente a perseguire il rispetto normativo e regolamentare del procedimento, e ritenuto di evitare ulteriori diseconomici prolungamenti dell'attività istruttoria, nell'ottica di agevolare comunque l'efficacia e la celere conclusione del procedimento,

si riferisce quanto segue:

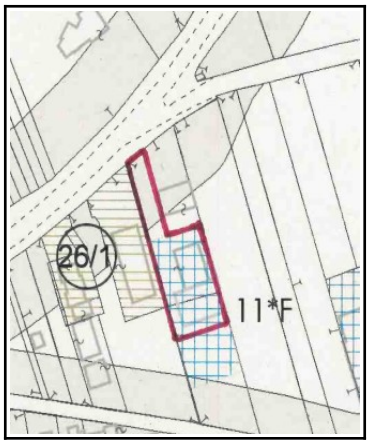
- l'individuazione dell'area *11*F* non risulta coerente con il progetto edilizio, pertanto occorre limitare il perimetro di zona alle sole porzioni strettamente connesse al centro aziendale e al titolo abilitativo oggetto della richiesta, comprensivo quantomeno degli spazi pertinenziali e funzionali alla ditta insediata in termini di idonea accessibilità e manovra. Si riportano alcune rappresentazioni grafiche esemplificative del concetto sopraindicato, di cui si demanda la valutazione rispetto a quella maggiormente rispondente alle esigenze di sviluppo aziendale, con riferimento alle soluzioni A, B o C. Ovviamente è necessario altresì ricondurre i limiti dell'*"Aree per attività produttive"* (retino azzurro quadrettato nel progetto proposto) in coincidenza della linea rossa ivi indicata, riportando l'ultima porzione verso sud alla destinazione agricola originale.



A



B



C

COMUNE DI PINEROLO (TO) - PROTOCOLLO N. 0075620 DEL 24/10/2023. Documento composto da n.pag. 7.
Documento firmato digitalmente da ALESSANDRO MOLA - Copia conforme di originale digitale.

• Sulla base della soluzione prescelta tra quelle di cui al punto precedente, occorre modificare di conseguenza la Scheda normativa proposta, anch'essa da allinearsi ai dati del progetto architettonico, come segue (testo nero modifiche da inserire – testo rosso osservazioni/integrazioni specifiche):

11*F- NORMATIVA

DELIMITAZIONE DELL'UNITA' D'INTERVENTO: XXXX mq *>>> inserire la superficie (mq) corretta delimitata nella versione A, B o C aggiornando di conseguenza ove necessario i relativi riferimenti catastali* (si conferma l'evidente incongruenza tecnica di non definire un rilevante elemento parametrico nell'ambito di una procedura caratterizzata da elevata puntualità rispetto al risultato richiesto)	
PREVISIONI DI DESTINAZIONI D'USO	Uso prevalente: Artigianale (officina meccanica) *Valutare altresì, in funzione della perimetrazione prescelta, la necessità di inserire quanto segue:* *Uso secondario/pertinenziale: abitativo esistente e commercio all'ingrosso al solo servizio dell'attività prevalente*
PREVISIONI DI CONSISTENZA INSEDIATIVA	Rapporto di copertura: *inserire il valore corretto calcolato sulla superficie fondiaria espresso in termini percentuali* numero di piano fuori terra: altezza: *inserire i valori corretti distinti in fabbricati esistenti ed in progetto. Trattandosi di zona artigianale è possibile indicare anche il solo parametro relativo all'altezza massima esistente/consentita che deve obbligatoriamente coincidere con gli elaborati di corredo al titolo edilizio.* *Valutare altresì la necessità di inserire:* *conferma dell'attuale abitazione (volume esistente legittimo)*
PREVISIONE DI DOTAZIONE INSEDIATIVA	*In considerazione della rilevata presenza di destinazione commerciale nell'ambito della documentazione concernente il titolo abilitativo occorre integrare il periodo come segue.* Secondo quanto previsto all'Art. 21, comma 1, punto 2 e punto 3 della lr 56/77 Parcheggi privati: nella misura di 4 mq per ogni addetto teorico e comunque nel rispetto della L. 122/89 (parcheggi da individuarsi nell'area di unità

COMUNE DI PINEROLO (TO) - PROTOCOLLO N. 0075620 DEL 24/10/2023. Documento composto da n.pag. 7.
Documento firmato digitalmente da ALESSANDRO MOLA - Copia conforme di originale digitale.

	dell'intervento, in modo da non costituire intralcio alla razionale movimentazione di mezzi e materiali).
PREVISIONI DI LIMITAZIONI D'INTERVENTO	Distanza dai confini: min 5.00 mt Confrontanza: 10 mt Allineamenti: in atto
CONDIZIONI ATTUATIVE	Permesso di Costruire Convenzionato, nuove edificazioni e ampliamenti; Permesso di Costruire, SCIA, CILA per le altre tipologie di intervento previste sui fabbricati esistenti
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. Non sono previste superfici in dismissione, ma la sola monetizzazione dell'area corrispondente agli standard previsti nella zona. *Chiarire se si intende conseguire la monetizzazione dei servizi in luogo del loro reperimento fisico in loco, in quanto il periodo di cui sopra si pone in contrasto con quanto invece rappresentato all'interno dell'elaborato "Sistemazioni esterne – scala 1:500".* *Procedere ove il caso modificando la frase sopra indicata.* *Si sottolinea in ogni caso che la conformazione del lotto consente l'inserimento in fregio a via Cardè di parcheggi pubblici (o 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.* Nei pressi dell'edificio e comunque all'interno della zona 11*F, deve essere realizzata la 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. *In coerenza a tale prescrizione, occorre modificare l'elaborato "Sistemazioni esterne – scala 1:500" quantomeno estendendo la previsione di siepe Biancospino lungo l'intero lato ovest fino al raggiungimento di via Cardè.* Sono da prevedersi colorazioni tenui dell'edificato sia in ampliamento che dell'esistente, tali da non creare ulteriore impatto ambientale.

- Sempre a livello normativo, conseguentemente dopo il comma 9 dell'art. 18/1 delle NdA di P.R.G.C. inserire quanto segue:

COMUNE DI PINEROLO (TO) - PROTOCOLLO N. 0075620 DEL 24/10/2023. Documento composto da n.pag. 7.
Documento firmato digitalmente da ALESSANDRO MOLA - Copia conforme di originale digitale.

*"Per la sola attività sede della Ditta Officina Farina s.n.c. vale la specifica disciplina di cui alla scheda normativa 11*F introdotta con variante art. 17bis comma 4 della lr 56/77 (Var. SUAP 2021)"*

Eliminare infine il restante testo precedentemente inserito al punto 5 del medesimo articolo, in quanto già assorbito dai contenuti della scheda medesima, di cui si riporta il contenuto ad ulteriore chiarezza:
~~*"per la sola attività della Ditta Officina Farina s.n.c. (area normativa 11*F) con sede in Barge, via Carde' n. 48 è ammesso un ampliamento pari di 328,50 di superficie coperta dedicata all'attività artigianale esistente: tale ampliamento assentito tramite Variante Semplificata dovrà garantire i seguenti parametri:*~~
~~** superficie dedicata all'attività artigianale mq. 2053*~~
~~** rapporto di copertura complessivo (esistente ed ampliamento): 1/3*~~
~~** numero piani fuori terra: 2*~~
~~** altezza 7.50*~~
~~** contiguità funzionale con l'edificio dedicato all'attività artigianale esistente;*~~
~~** distanza dai confini: mt 5*~~
~~** confrontanza: 10 mt*~~
~~** Dotazione insediativa: art. 21, punto 2 comma 2*~~
~~** Parcheggi privati 4 mq per ogni addetto teorico da individuare all'interno dell'area"*~~

- Si ritiene utile precisare che la verifica di coerenza rispetto al Piano Paesaggistico Regionale richiede in generale il confronto dell'area in variante con le cartografie facenti parte del progetto di detto strumento, così come approvato con D.C.R. n. 233-35836 del 3 ottobre 2017 e successivamente declinato con R.R. 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".*
  Tale cartografia, costruita e realizzata a grande scala (1:50.000), non risulta sempre adeguata a cogliere tutte le specificità territoriali locali e quindi, laddove differisca, va necessariamente ricondotta al reale stato dei luoghi.
  Pertanto, nel caso in esame, e con riferimento alla Tav. P4 del Ppr, al fine del regolare ossequio della normativa le porzioni della ditta esistente vanno confrontate con *l'art. 38 - Aree di dispersione insediativa (m.i. 7)*, come peraltro già effettuato, mentre le parti in ampliamento, interessando zone al momento ancora utilizzate a scopi agricoli e di fatto riconducibili a campi coltivati (kiwi), rientrano a tutti gli effetti all'interno della morfologia insediativa m.i. 10 normata a*ll'art. 40 - insediamenti rurali* delle nda del PPR di cui si rende necessaria, per l'appunto, la relativa verifica di coerenza.

  Infine, è indicato fornire riscontro puntuale a tutte le direttive, ovvero alle singole lettere contenute nel comma 5 dell'articolo 40 di cui si riporta il contenuto per ulteriore chiarezza. Procedere con le medesime modalità anche per l'articolo 38.

COMUNE DI PINEROLO (TO) - PROTOCOLLO N. 0075620 DEL 24/10/2023. Documento composto da n.pag. 7.
Documento firmato digitalmente da ALESSANDRO MOLA - Copia conforme di originale digitale.

Direttive
comma 5
Entro le aree di cui al presente articolo la pianificazione settoriale (lettere b., e.), territoriale provinciale (lettere f., g., h.) e locale (lettere a., b., c., d., f., g., h.) stabilisce normative atte a:

- *a disciplinare gli interventi edilizi e infrastrutturali in modo da favorire il riuso e il recupero del patrimonio rurale esistente, con particolare riguardo per gli edifici, le infrastrutture e le sistemazioni di interesse storico, culturale, documentario;*
- *b collegare gli interventi edilizi e infrastrutturali alla manutenzione o al ripristino dei manufatti e delle sistemazioni di valenza ecologica e/o paesaggistica (bacini di irrigazione, filari arborei, siepi, pergolati, ecc.);*
- *c contenere gli interventi di ampliamento e nuova edificazione non finalizzati al soddisfacimento delle esigenze espresse dalle attività agricole e a quelle a esse connesse, tenuto conto delle possibilità di recupero o riuso del patrimonio edilizio esistente e con i limiti di cui alla lettera g;*
- *d disciplinare gli interventi edilizi in modo da assicurare la coerenza paesaggistica e culturale con i caratteri tradizionali degli edifici e del contesto;*
- *e disciplinare, favorendone lo sviluppo, le attività agrituristiche e l'ospitalità diffusa, l'escursionismo e le altre attività ricreative a basso impatto ambientale;*
- *f definire criteri per il recupero dei fabbricati non più utilizzati per attività agro-silvo-pastorali, in coerenza con quanto previsto dalla l.r. 9/2003;*
- *g consentire la previsione di interventi eccedenti i limiti di cui al punto f. qualora vi sia l'impossibilità di reperire spazi e volumi idonei attraverso interventi di riqualificazione degli ambiti già edificati o parzialmente edificati, affrontando organicamente il complesso delle implicazioni progettuali sui contesti investiti; in tali casi gli interventi dovranno comunque non costituire la creazione di nuovi aggregati, ma garantire la continuità con il tessuto edilizio esistente e prevedere adeguati criteri progettuali, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale;*
- *h consentire la previsione di interventi infrastrutturali di rilevante interesse pubblico solo a seguito di procedure di tipo concertativo (accordi di programma, accordi tra amministrazioni, procedure di copianificazione), ovvero se previsti all'interno di strumenti di programmazione regionale o di pianificazione territoriale di livello regionale o provinciale, che definiscano adeguati criteri per la progettazione degli interventi e misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale.*

Tutto ciò premesso - fatto salvo quanto già espresso nei pareri e riscontri sopra richiamati - si esprime, ai sensi della lett. e) del quarto comma dell'art. 17bis della L.R. 56/77, **assenso condizionato** all'ossequio delle valutazioni e osservazioni sopra formulate, rimandando alle competenze in capo allo S.U.A.P. - in accordo con il Comune di Barge - l'ottemperanza di quanto prescritto.

Si evidenzia infine che 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" è previsto che, preventivamente alla trasmissione al Bollettino Ufficiale per la pubblicazione, la deliberazione di approvazione e gli elaborati della variante stessa siano trasmessi alla Direzione Ambiente, Energia e Territorio - Settore Urbanistica Piemonte Occidentale (urbanistica.ovest@cert.regione.piemonte.it). Si rammenta altresì che in mancanza della predetta trasmissione gli strumenti urbanistici e le loro varianti, seppure pubblicati sul BUR, risultano privi di efficacia.

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. Raffaella RIBA – 0171 321942
arch. Roberto PORCARI – 0171 321941

COMUNE DI PINEROLO (TO) - PROTOCOLLO N. 0075620 DEL 24/10/2023. Documento composto da n.pag. 7.
Documento firmato digitalmente da ALESSANDRO MOLA - Copia conforme di originale digitale.