REGIONE PIEMONTE PROVINCIA di CUNEO

COMUNE DI BARGE

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

VARIANTE PARZIALE N. XLV AL PRGC

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

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

con documentazione delle modifiche apportate agli articoli delle NTA vigenti ed alla cartografia di PRGC

IL SINDACO

Dott.ssa Piera Comba

IL SEGRETARIO

Dott.ssa Roberta Pezzini

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Dott. Ing. Cristiano Savoretto

Progetto a cura dell'ufficio tecnico comunale

Progettista: Dott. Ing. Cristiano Savoretto - Ordine Ingegneri Provincia Cuneo n. A1844
Collaboratore: Geom. Massimo Maurino

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. _____ del_____

APPROVAZIONE DEFINITIVA: Deliberazione C. C. n. _____ del_____

Data: febbraio 2021

INDICE

I. SITUAZIONE URBANISTICA E QUADRO LEGISLATIVO DI RIFERIMENTO

II. OGGETTO DELLA VARIANTE

III. ILLUSTRAZIONE DELLA VARIANTE, DELLE INTEGRAZIONI E DELLE MODIFICHE 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 AREE COMPRESE NELLA PERIMETRAZIONE ABITATI

VII. VERIFICA DOTAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

VIII. VERIFICA DELLA CONFORMITÀ DELLE PREVISONI IN VARIANTE ALL'ART. 17 L.R. 56/77.

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

X. VERIFICA ASSOGGETTABILITÀ ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

XI. VERIFICA DEL RISPETTO DEL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

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'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,** le modifiche riguardano l'individuazione in cartografia del P.R.G. del tracciato della ciclovia "La Via della Pietra" e l'inserimento di un articolo

specifico nelle N.T.A., il tutto preordinato all'individuazione del vincolo espropriativo, adottata con D.C.C. 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, approvata con **D.C.C. n. 6 in data 27/02/2019**, divenuta esecutiva con la pubblicazione sul **B.U.R. n. 13 del 28/03/2019**;
54) Variante Semplificata n. I, ai sensi dell'Art. 17bis comma 4 della L.R. n. 56/77e s.m.i., il cui iter è stato avviato dallo Sportello Unico Attività Produttive Associato di Pinerolo con nota di Avvio del Procedimento Prot. n. 18075 del 02/12/2019;
55) Varianti per espressa previsione di legge, ai sensi dell'art. 17bis comma 15bis della L.R. 56/77:
    a) Deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 2603/2020 di individuazione area per realizzazione e gestione parco fotovoltaico a terra in località Baita Bruciata, ex sito di cava;
    b) Deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 24/06/2020 di individuazione area per realizzazione di impianto biogas in Via Soleabò;
    entrambe pubblicate sul B.U.R. n. 35 del 27/08/2020;
    c) Deliberazione del Consiglio Comunale n. 53 del 29/12/2020 di individuazione area per attività estrattiva in Località Baita Bruciata, pubblicata sul BU.R. n. 15 del 15/04/2020;

La Variante 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. 17, 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. 17 comma 5 L.R. 67/77, gli interventi di modifica previsti configurano una **VARIANTE PARZIALE** al Piano Regolatore Generale Comunale.

II. OGGETTO DELLA VARIANTE

L'Amministrazione Comunale intende procedere alla formazione di una nuova Variante Parziale al P.R.G.C., la n. XLV.

La variante è motivata, come anche le precedenti, dall'interesse pubblico in quanto si origina dall'esigenza di dare corso alla puntuale e concreta attuazione del P.R.G.C. portando ad accogliere le richieste di ampliamento delle aree dinamiche ed in via di espansione delle aree per attività produttive esistenti, nonché dalla necessità di apportare modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione atte a rendere più dinamici gli interventi sul patrimonio edilizio esistente rispetto al pressoché costante aggiornamento della normativa a livello nazionale.

Punto 1

Le modifiche da apportare alla cartografia di PRGC sono di seguito elencate.

- TAV. 4.1 - ampliamento dell'Area per Attività Produttive Esistenti n. 7, in Località Mondarello, della superfice di mq. 776, ovvero ricomprendendo il terreno individuato al N.C.T. al Foglio n.66 mappale 786.

  L'area in oggetto è contigua alla perimetrazione del Centro Abitato effettuata ai sensi dell'Art. 12 comma 2 numero 5bis della L.R. n. 56/77, come aggiornata dalla L.R. n. 3/2013, ed approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 29/09/2016.

Punto 2

Per favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente e la semplificazione della documentazione da produrre per i nuovi interventi in area agricola quando si opera a distanza inferiore dai confini di proprietà, si propongono le seguenti modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione:

- Nelle arre di Completamento esterne al Centro Urbano e nelle Aree Agricole gli interventi di demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti potranno essere realizzati con intervento diretto senza incremento di volumetria, nelle aree residenziali di completamento qualora il volume del fabbricato esistente sia già uguale o superiore alla densità fondiari ammessa. A tale proposito si apportano le opportune modifiche agli articoli 16;
- Possibilità di recupero ai fini residenziali dei locali al piano terra degli immobili situati in Centro Storico e nelle aree Residenziali di Completamento interne al Centro Urbano. A tale proposito viene modificato l'art. 15;

- nelle aree agricole quando si opera in deroga alla distanza minima dai confini di proprietà sarà necessario redigere una scrittura privata tra le parti che dovrà essere registrata solo in caso d'uso. A tale proposito viene modificato l'art. 24

III. ILLUSTRAZIONE DELLA VARIANTE E DELLE MODIFICHE PROPOSTE

Punto 1

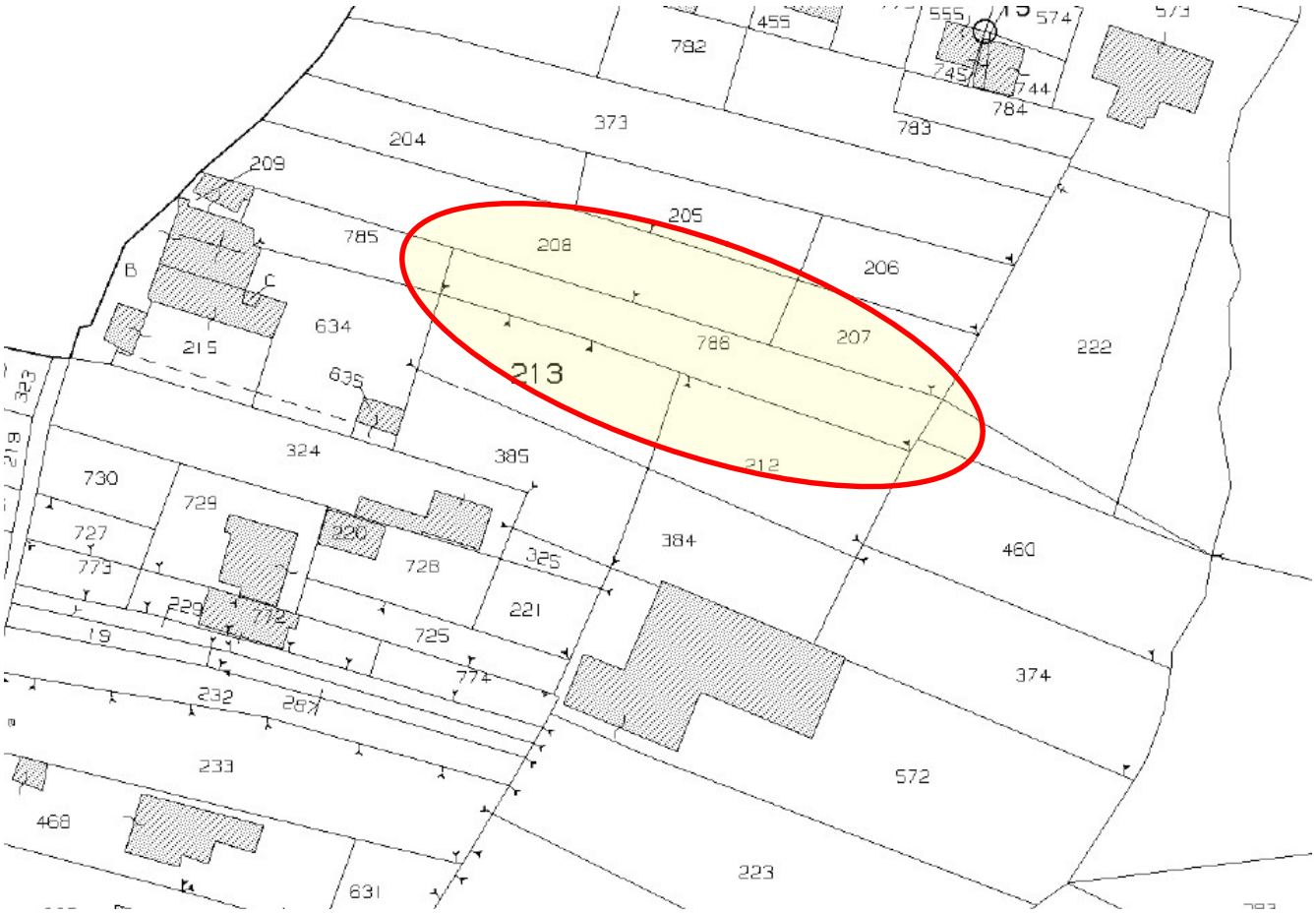
Nell'area per Attività Produttive Esistenti n. 7 in località Mondarello è insediata la ditta, dedita alla lavorazione e trasformazione della pietra, Italpietre s.n.c., la cui attività è caratterizzata da una forte dinamicità che porta alla richiesta di un ampliamento dell'area di pertinenza necessaria a far fronte alle sopravvenute esigenze produttive e di organizzazione dell'attività, che ha necessità di realizzare nuove strutture lavorative ed anche dotarsi di moderni strumenti per rendere dinamica e competitiva l'azienda.

L'Amministrazione comunale intende recepire la richiesta di ampliamento che si concretizza includendo il terreno, individuato al N.C.T. al Foglio n.66 mappale 786, posto a margine dell'attuale perimetro aziendale per un aumento di mq. 776 di area a destinazione produttiva attingendo dalle aree attualmente in disponibilità di cui all'allegato A.

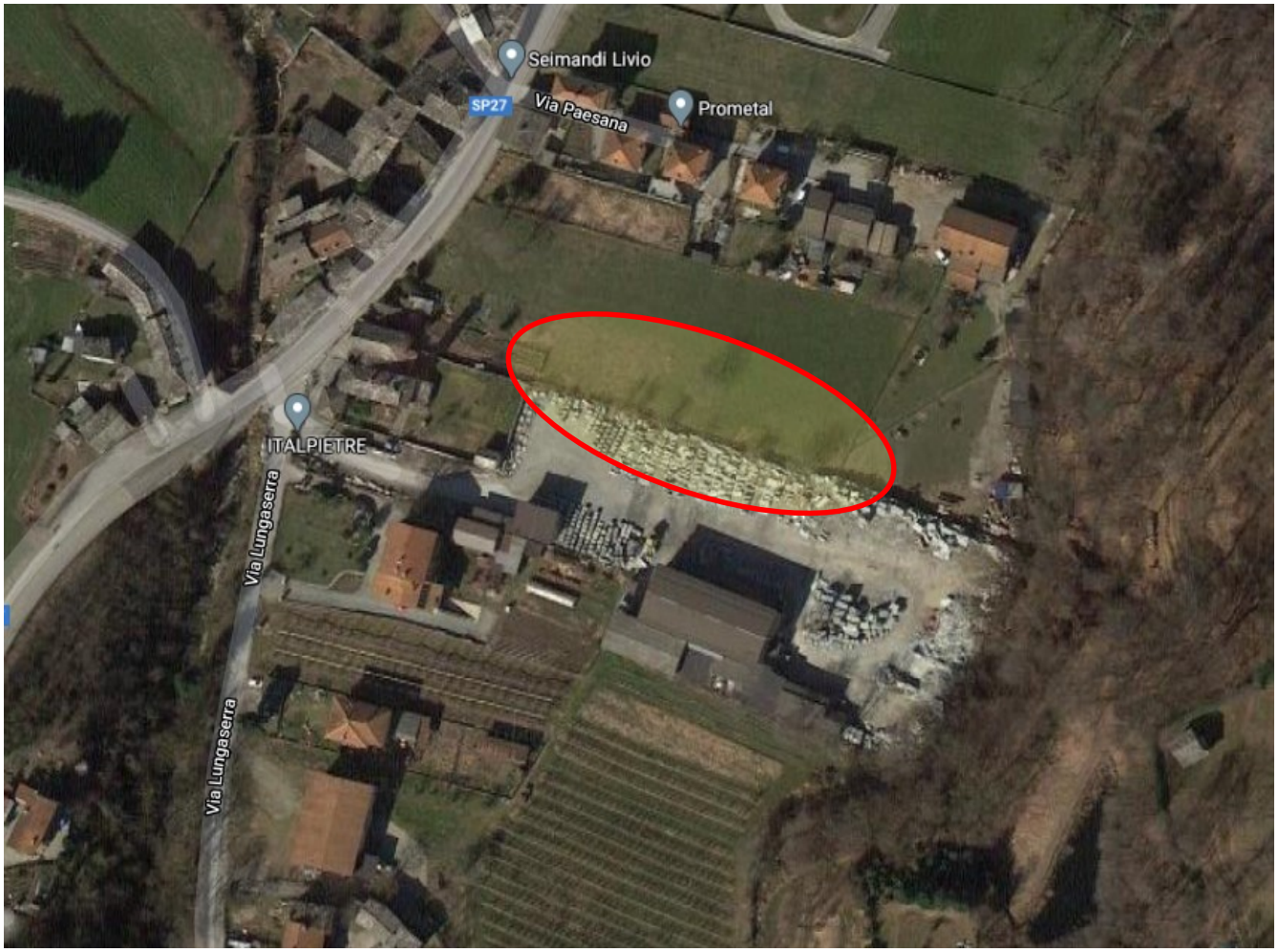
L'area in oggetto della variante viene di seguito individuata sia su cartografia catastale che su immagini fotogrammetriche.

Estratto Foglio 66 Catasto Terreni con evidenziata l'area in oggetto

(disegno non in scala)



Fotogrammetria aerea con evidenziata l’area in oggetto



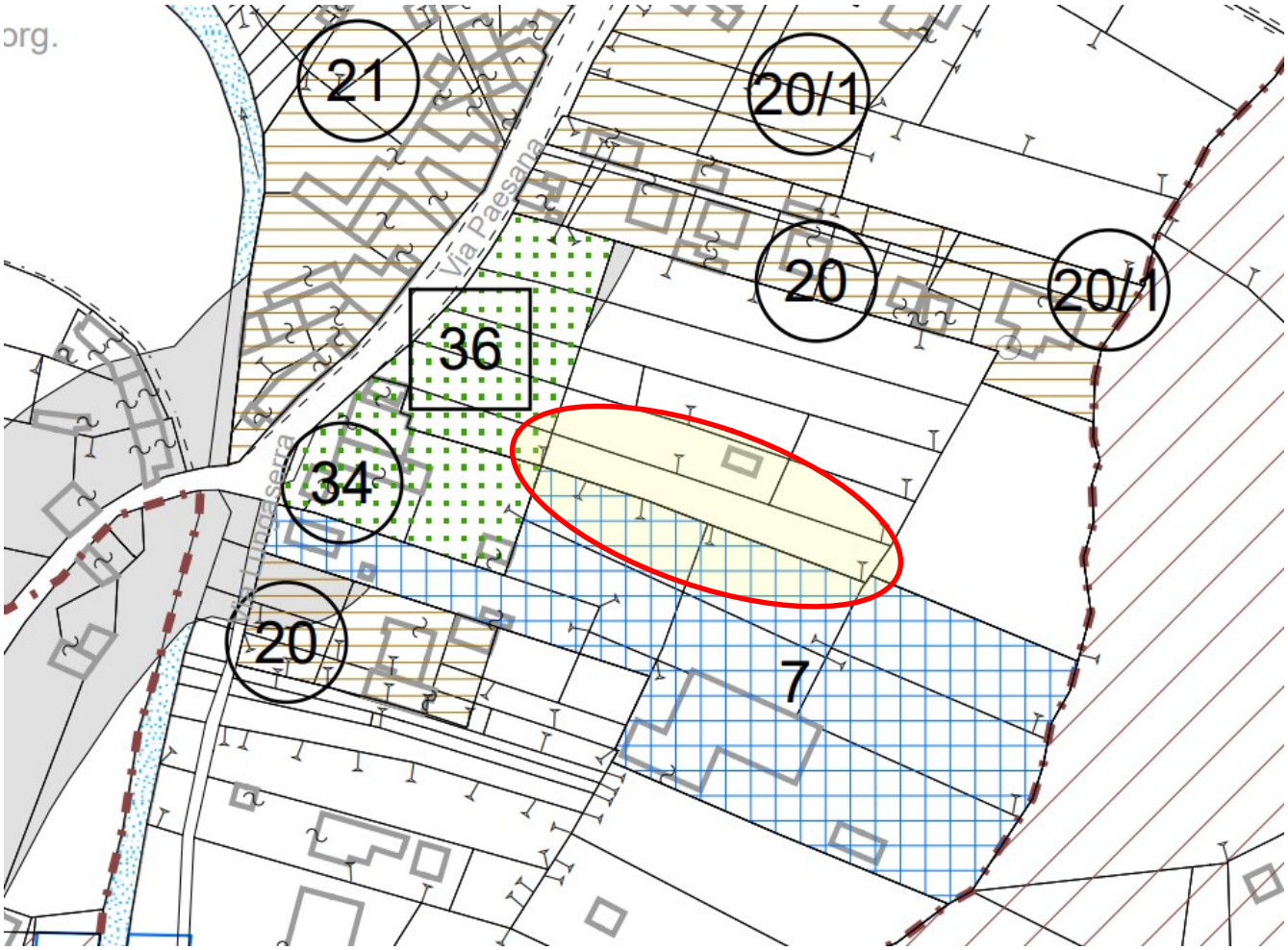
CONTEGGIO COMPLESSIVO DELLA SUPERFICE AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE ESISTENTI IN DISPONIBILITA', IN RIDUZIONE ED IN AMPLIAMENTO

Disponibilità superfice derivanti da precedenti varianti:	
Variante Semplificata n. I	835 mq
Riduzioni derivanti dalla Variante Parziale in oggetto:	
V.P. n. XLV:	776 mq
Disponibilità superfice Aree Produttive dopo la V.P. XLV:	**59 mq**

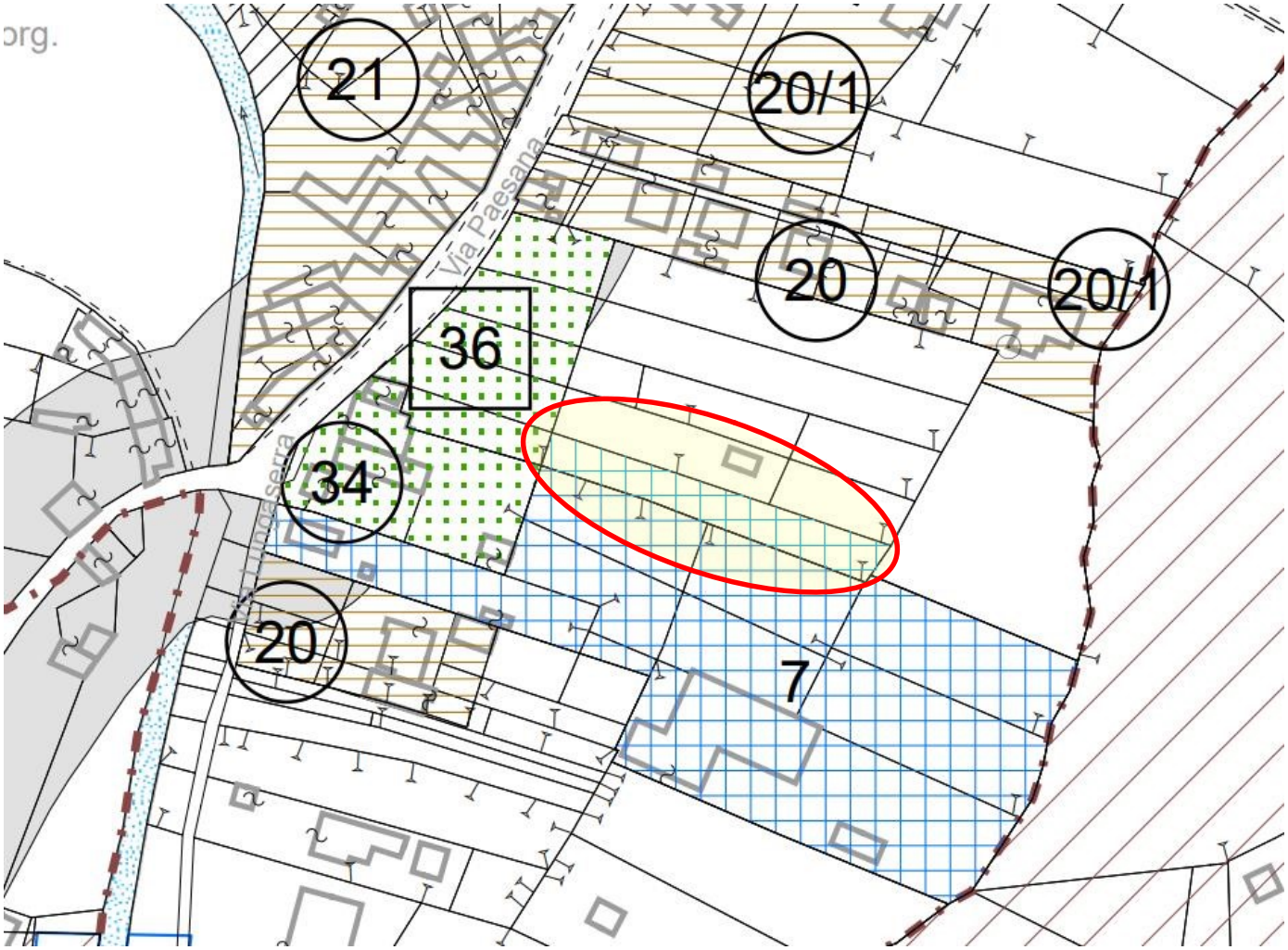
La variante di cui al presente punto si concretizza mediante opportune modifiche alla Tav. 4.1 del P.R.G.C., che viene illustrata riportandola prima nella versione attuale e successivamente in quella modificata dalla variante.

MODIFICHE ALLA TAV. 4.1 DEL PRGC

Estratto TAV. 4.1 del P.R.G.C. attuale



Estratto TAV. 4.1 del P.R.G.C. in variante



Punto 2

a) Nelle arre di Completamento esterne al Centro Urbano e nelle Aree Agricole gli interventi di demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti potranno essere realizzati con intervento diretto senza incremento di volumetria, nelle aree residenziali di completamento qualora il volume del fabbricato esistente sia già uguale o superiore alla densità fondiari ammessa.

Le varianti di cui al presente punto si concretizzano mediante opportune modifiche all'Art. 8 ed All'art. 16, delle Norme tecniche di Attuazione. Le modifiche vengono illustrate riportando gli articoli, prima nella versione attuale e successivamente in quella modificata (le parti inserite ex novo sono riportate con carattere in grassetto sottolineato e le parti stralciate con carattere barrato)

Estratto N.T.A. attuale

OMISSIS

ART. 8 - CATEGORIE DI INTERVENTO SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

1 Fatte salve le disposizioni e le competenze previste dalle leggi 1/06/1939, n. 1089 e 29/06/1939, n. 1497 e succ. modif. per gli edifici e le zone aventi caratteristiche di valore storico-artistico ed ambientale e nel rispetto delle limitazioni e modalità operative fissate nei successivi articoli, per il recupero del patrimonio edilizio esistente, a qualsiasi uso destinato, sono previsti i seguenti interventi:

OMISSIS

VI - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

cioè gli interventi rivolti a trasformare i fabbricati mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi del fabbricato (essenziali ed accessori); la eliminazione, la modifica e l'inserimento di impianti e servizi. Perciò l'intervento di ristrutturazione edilizia non é vincolato a conservare in toto il fabbricato esistente ma deve rispettarne gli elementi tipologici formali e strutturali in atto, anche usando tecniche e materiali aggiornati.

La ristrutturazione edilizia é volta al riutilizzo di fabbricati esistenti anche con cambiamento delle destinazioni d'uso in atto, purché compatibili con le caratteristiche del fabbricato e con le prescrizioni di P.R.G..

Si distinguono due tipi di ristrutturazione edilizia :

di tipo A: quanto si riferisce ad interventi che, pur in presenza di modificazioni, integrazioni e sostituzione di elementi anche strutturali del fabbricato, non configurano aumento di superficie utile e di volume lordo;

di tipo B: quanto sono previste anche variazioni di superficie utile con o senza modifiche di volume lordo.

Nell'ambito della ristrutturazione edilizia di tipo A sono ammesse le seguenti opere :

- rifacimento e nuova formazione delle finiture esterne ed interne, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio;
- consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. Non é ammessa la realizzazione di nuovi orizzontamenti qualora comporti aumento della superficie utile, né la modificazione delle quote di imposta e di colmo delle coperture. Sono ammessi innalzamento dei soffitti o ribassamento dei pavimenti per garantire i minimi di legge relativi alla luce netta dei locali (D.M. 5/07/1975 Ministero Sanità) compresi nella sagoma esistente.
- Conservazione e valorizzazione dei prospetti; rifacimento di parti di muri perimetrali e di tamponamenti esterni, compresa la realizzazione e l'eliminazione di aperture esterne.

- Modificazioni dell'assetto planimetrico nonché l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari.
- Realizzazione di soppalchi di limitate dimensioni purché il vano da soppalcare abbia luce netta superiore a m. 3,50 e la superficie soppalcabile non ecceda 1/3 di quella complessiva del vano cui il soppalco si riferisce. In presenza di attività industriali, artigianali e commerciali, il suddetto rapporto é elevato ad 1/2.
- Installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.
- Installazione di impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati preferibilmente all'interno del fabbricato : qualora sia necessario realizzarli all'esterno non devono comportare aumento delle superfici utili e non devono alterare l'estetica delle facciate. In particolare le torrette degli ascensori emergenti dal tetto non potranno superare la linea di colmo.

Per quanto concerne i fabbricati a destinazione industriale, artigianale, commerciale, agricola é ammessa l'installazione di impianti tecnologici nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessarie al rispetto della normativa sulla sicurezza antincendio, sulla tutela dagli inquinamenti, sull'igienicità dei fabbricati e la sicurezza delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superficie utili.

I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno del fabbricato purché non configurino aumento della superficie utile destinata all'attività, non alterino i caratteri compositivi delle facciate prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico e risultino in sintonia con le linee architettoniche e le caratteristiche costruttive del fabbricato.

Nell'ambito della ristrutturazione edilizia di tipo B sono ammesse tutte le opere previste dalla ristrutturazione di tipo A ed inoltre :

a) è consentito modificare le quote degli orizzontamenti e delle scale e le quote di imposta e di colmo delle coperture senza variarne la pendenza, al fine di raggiungere altezze interne dei locali conformi ai minimi di legge. In tal caso la linea di imposta della copertura a falde potrà elevarsi fino ad un massimo di m. 1,00, fatte salve le norme del Codice Civile e gli eventuali accordi fra i privati.
   Nel Centro Storico le modificazioni di cui sopra sono consentite oltre che per ragioni igieniche anche per motivi estetici (migliore composizione dei volumi preesistenti).
b) è consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione del fabbricato o sua parte.

L'incremento di superficie utile, che può derivare dalle opere di cui alle precedenti lettere a) b), é consentito nella misura massima del 20% della superficie utile esistente destinata ad una unica attività (residenziale, industriale, artigianale, commerciale).

La superficie derivante dall'incremento potrà essere destinata anche ad una attività diversa da quella originaria, sempre ché ammessa tra le destinazioni di zona.

Tale incremento :

- può essere consentito sullo stesso fabbricato una volta sola dalla data di approvazione del P.R.G.;
- non dà luogo ad aumento della capacità abitativa e non viene conteggiato nel computo del volume edificabile;
- è comunque soggetto al contributo di cui all'art. 16 del Testo Unico in materia edilizia (DPR 6/6/2001 n°380).
- non deve prospettare verso spazi pubblici, se si tratta di ampliamento in senso orizzontale.

c) é ammessa, solo previa formazione obbligatoria di Piano di Recupero ed a parità di volume, la demolizione e ricostruzione dei fabbricati preesistenti; in tal caso non si applica alcun tipo di ampliamento tranne che nell’interrato per cantine, garages o magazzini.

OMISSIS

ART. 16 - CARATTERISTICHE DELL'EDIFICAZIONE NELLE AREE DI COMPLETAMENTO ESTERNE AL CENTRO URBANO

1. Il P.R.G. definisce aree di completamento esterne al Centro Urbano tutte le aree ricadenti nel perimetro del centro abitato di cui alla deliberazione C.C. n. 27 del 7/04/1978 ed alcune porzioni di territorio a queste funzionalmente connesse.
2. Nelle aree di completamento sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
   - residenza;
   - locali destinati ad esercizi commerciali di vendita al dettaglio secondo la seguente distinzione:
     all'interno dell'Addensamento Storico Rilevante A1:
     - esercizi di vicinato, medie strutture con superficie di vendita fino a mq 900 e centri commerciali con superficie di vendita fino a mq 1500

     all'esterno dell'Addensamento Storico Rilevante A1:
     - esercizi di vicinato;
     - locali destinati ad attività professionali, finanziarie, amministrative;
     - locali destinati ad attività ricettive, ricreative, culturali;
     - locali destinati ad attività artigianali ammesse sono solo quelle a servizio della residenza il cui esercizio, per l'introduzione di nuovi metodi e/o speciali cautele, non reca nocumento alla salute del vicinato;
     - attrezzature pubbliche o riservate ad attività collettive.
3. Sono ammesse modificazioni delle destinazioni d'uso in atto, purché rientrino fra quelle sopraelencate.
4. Sul patrimonio edilizio esistente nelle aree di completamento esterne al C.U. sono ammesse, con intervento diretto: la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia di tipo A e B, l'ampliamento e la sopraelevazione. Qualora il volume del fabbricato esistente sia già uguale o superiore alla densità fondiaria ammessa dalle presenti Norme di Attuazione, l'intervento di categ. VI di tipo B é ammesso mediante S.U.E. senza incremento di volume. Comunque gli interventi di categ. IV, V, VI di tipo A e B sono ammessi a condizione che la destinazione d'uso degli edifici prevista dal progetto sia compatibile con l'Ambito urbanistico. A mezzo di S.U.E. sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica previa individuazione dell'area da parte del Consiglio Comunale.
5. Limitatamente ai fabbricati uni e bifamiliari sono consentite le "modifiche interne" (categ. III dell'art. 8) con la precisazione che l'aumento di superficie utile previsto da tale categoria di intervento, può avvenire sia con il riuso di locali esistenti e compresi nel fabbricato, sia con la realizzazione di nuove strutture strettamente collegate al fabbricato stesso. La scelta di una delle predette soluzioni esclude l'altra.
6. Fatta salva la facoltà di proporre strumenti urbanistici esecutivi, i lotti liberi potranno essere edificati anche con intervento diretto.
7. Gli indici urbanistici da rispettare negli interventi edilizi sono:

- densità fondiaria mc/mq. 0,60
  In presenza di ampliamenti e sopraelevazioni le quantità edificate dei fabbricati esistenti - calcolate come descritto all'art. 5 punto 10 - concorrono al conteggio della densità fondiaria ammissibile.
- limiti di altezza di cui all'art. 8 punto 2) D.M. 2/04/1968, n. 1444 con un massimo di m. 10,50 e 3 piani f.t.
- confrontanza pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m. 10,00
- allineamenti stradali in atto con facoltà del Sindaco di chiedere l'arretramento ai limiti consentiti dall'applicazione del D.M. 2/04/1968, n. 1444 art. 9 penultimo comma, ovvero quelli previsti dal P.R.G.

8. sono esclusi dalla verifica dei parametri edilizi descritti ai punti precedenti, volumetria e densità fondiaria, i vani scale anche se chiusi.
9. Nel caso in cui aree di completamento "esterne al Centro Urbano" risultino confinanti con aree analoghe "interne al Centro Urbano" in presenza di S.U.E che le riunisca tutte o in parte, la quantità di edificazione complessivamente costruibile in sede di S.U.E. dovrà risultare dalla

sommatoria delle specifiche quantità di edificazione afferenti alle singole aree nel rispetto degli indici di densità fissati dal P.R.G. per ciascuna area. Sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica previa individuazione dell'ambito da parte del Consiglio Comunale.

10. Per l'area di completamento n. 14 le prescrizioni di cui ai commi precedenti vengono integrate dalle seguenti:
    - è fatto obbligo il ricorso alla ristrutturazione urbanistica per l'ambito delimitato in cartografia ed opportunamente contrassegnato con asterisco, mediante S.U.E. . Al fine di armonizzare l'insediamento con le preesistenze circostanti sia dal punto di vista funzionale (portici, negozi, ecc.) che estetico (tipologia pluripiano) è consentito raggiungere la densità territoriale di 3 mc/mq. e l'altezza massima di m. 18,00.
    - in assenza di S.U.E. o nelle more della sua formazione sui fabbricati esistenti sono ammessi soltanto interventi di cat. I e II.
11. Nella porzione di area di completamento n. 23 contrassegnata in cartografia con asterisco, la densità fondiaria é di mq/mq. 0,80, fermi restando tutti gli altri indici urbanistici richiamati nel presente articolo.
12. Nelle porzioni di area di completamento n. 8 e n. 12 espressamente contrassegnate in cartografia con retino scuro, la densità fondiaria è di mq/mq. 0,33, fermi restando tutti gli altri indici urbanistici richiamati nel presente articolo.
13. Nelle porzioni di aree residenziali di completamento n. 12 e 13, prospicienti il lato sinistro della via Cavallotta, gli interventi edilizi di nuova costruzione e di ristrutturazione di tipo “B”, dovranno essere oggetto di Permesso di costruire convenzionato che preveda la dismissione di un’area lungo il fronte del lotto della profondità di m. 3,00 da destinare a verde e viabilità pedonale, fatti salvi gli spazi necessari per l’accesso ed il recesso dalla proprietà.

OMISSIS

Estratto N.T.A. in variante

OMISSIS

ART. 8 - CATEGORIE DI INTERVENTO SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

1 Fatte salve le disposizioni e le competenze previste dalle leggi 1/06/1939, n. 1089 e 29/06/1939, n. 1497 e succ. modif. per gli edifici e le zone aventi caratteristiche di valore storico-artistico ed ambientale e nel rispetto delle limitazioni e modalità operative fissate nei successivi articoli, per il recupero del patrimonio edilizio esistente, a qualsiasi uso destinato, sono previsti i seguenti interventi:

OMISSIS

VI - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

cioè gli interventi rivolti a trasformare i fabbricati mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi del fabbricato (essenziali ed accessori); la eliminazione, la modifica e l'inserimento di impianti e servizi. Perciò l'intervento di ristrutturazione edilizia non é vincolato a conservare in toto il fabbricato esistente ma deve rispettarne gli elementi tipologici formali e strutturali in atto, anche usando tecniche e materiali aggiornati.

La ristrutturazione edilizia é volta al riutilizzo di fabbricati esistenti anche con cambiamento delle destinazioni d'uso in atto, purché compatibili con le caratteristiche del fabbricato e con le prescrizioni di P.R.G..

Si distinguono due tipi di ristrutturazione edilizia :

di tipo A: quanto si riferisce ad interventi che, pur in presenza di modificazioni, integrazioni e sostituzione di elementi anche strutturali del fabbricato, non configurano aumento di superficie utile e di volume lordo;

di tipo B: quanto sono previste anche variazioni di superficie utile con o senza modifiche di volume lordo.

Nell'ambito della ristrutturazione edilizia di tipo A sono ammesse le seguenti opere :

- rifacimento e nuova formazione delle finiture esterne ed interne, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio;
- consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. Non é ammessa la realizzazione di nuovi orizzontamenti qualora comporti aumento della superficie utile, né la modificazione delle quote di imposta e di colmo delle coperture. Sono ammessi innalzamento dei soffitti o ribassamento dei pavimenti per garantire i minimi di legge relativi alla luce netta dei locali (D.M. 5/07/1975 Ministero Sanità) compresi nella sagoma esistente.
- Conservazione e valorizzazione dei prospetti; rifacimento di parti di muri perimetrali e di tamponamenti esterni, compresa la realizzazione e l'eliminazione di aperture esterne.
- Modificazioni dell'assetto planimetrico nonché l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari.
- Realizzazione di soppalchi di limitate dimensioni purché il vano da soppalcare abbia luce netta superiore a m. 3,50 e la superficie soppalcabile non ecceda 1/3 di quella complessiva del vano cui il soppalco si riferisce. In presenza di attività industriali, artigianali e commerciali, il suddetto rapporto é elevato ad 1/2.
- Installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.
- Installazione di impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati preferibilmente all'interno del fabbricato : qualora sia necessario realizzarli all'esterno non devono comportare aumento delle superfici utili e non devono alterare l'estetica delle facciate. In particolare le torrette degli ascensori emergenti dal tetto non potranno superare la linea di colmo.

Per quanto concerne i fabbricati a destinazione industriale, artigianale, commerciale, agricola é ammessa l'installazione di impianti tecnologici nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessarie al rispetto della normativa sulla sicurezza antincendio, sulla tutela dagli inquinamenti, sull'igienicità dei fabbricati e la sicurezza delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superficie utili.
I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno del fabbricato purché non configurino aumento della superficie utile destinata all'attività, non alterino i caratteri compositivi delle facciate prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico e risultino in sintonia con le linee architettoniche e le caratteristiche costruttive del fabbricato.
Nell'ambito della ristrutturazione edilizia di tipo B sono ammesse tutte le opere previste dalla ristrutturazione di tipo A ed inoltre :

a) è consentito modificare le quote degli orizzontamenti e delle scale e le quote di imposta e di colmo delle coperture senza variarne la pendenza, al fine di raggiungere altezze interne dei locali conformi ai minimi di legge. In tal caso la linea di imposta della copertura a falde potrà elevarsi fino ad un massimo di m. 1,00, fatte salve le norme del Codice Civile e gli eventuali accordi fra i privati.
   Nel Centro Storico le modificazioni di cui sopra sono consentite oltre che per ragioni igieniche anche per motivi estetici (migliore composizione dei volumi preesistenti).
b) è consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione del fabbricato o sua parte.

L'incremento di superficie utile, che può derivare dalle opere di cui alle precedenti lettere a) b), é consentito nella misura massima del 20% della superficie utile esistente destinata ad una unica attività (residenziale, industriale, artigianale, commerciale).
La superficie derivante dall'incremento potrà essere destinata anche ad una attività diversa da quella originaria, sempre ché ammessa tra le destinazioni di zona.
Tale incremento :

- può essere consentito sullo stesso fabbricato una volta sola dalla data di approvazione del P.R.G.;
- non dà luogo ad aumento della capacità abitativa e non viene conteggiato nel computo del volume edificabile;
- è comunque soggetto al contributo di cui all'art. 16 del Testo Unico in materia edilizia (DPR 6/6/2001 n°380).
- non deve prospettare verso spazi pubblici, se si tratta di ampliamento in senso orizzontale.

c) è ammessa, ~~solo previa formazione obbligatoria di Piano di Recupero ed~~ a parità di volume, la demolizione e ricostruzione dei fabbricati preesistenti; in tal caso non si applica alcun tipo di ampliamento tranne che nell’interrato per cantine, garages o magazzini.

OMISSIS

ART. 16 - CARATTERISTICHE DELL'EDIFICAZIONE NELLE AREE DI COMPLETAMENTO ESTERNE AL CENTRO URBANO

14. Il P.R.G. definisce aree di completamento esterne al Centro Urbano tutte le aree ricadenti nel perimetro del centro abitato di cui alla deliberazione C.C. n. 27 del 7/04/1978 ed alcune porzioni di territorio a queste funzionalmente connesse.
15. Nelle aree di completamento sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
    - residenza;
    - locali destinati ad esercizi commerciali di vendita al dettaglio secondo la seguente distinzione:
      all'interno dell'Addensamento Storico Rilevante A1:
      - esercizi di vicinato, medie strutture con superficie di vendita fino a mq 900 e centri commerciali con superficie di vendita fino a mq 1500

      all'esterno dell'Addensamento Storico Rilevante A1:
      - esercizi di vicinato;
      - locali destinati ad attività professionali, finanziarie, amministrative;
      - locali destinati ad attività ricettive, ricreative, culturali;
      - locali destinati ad attività artigianali ammesse sono solo quelle a servizio della residenza il cui esercizio, per l'introduzione di nuovi metodi e/o speciali cautele, non reca nocumento alla salute del vicinato;
      - attrezzature pubbliche o riservate ad attività collettive.
16. Sono ammesse modificazioni delle destinazioni d'uso in atto, purché rientrino fra quelle sopraelencate.
17. Sul patrimonio edilizio esistente nelle aree di completamento esterne al C.U. sono ammesse, con intervento diretto: la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia di tipo A e B, l'ampliamento e la sopraelevazione. Qualora il volume del fabbricato esistente sia già uguale o superiore alla densità fondiaria ammessa dalle presenti Norme di Attuazione, l'intervento di categ. VI di tipo B é ammesso ~~mediante S.U.E.~~ senza incremento di volume. Comunque gli interventi di categ. IV, V, VI di tipo A e B sono ammessi a condizione che la destinazione d'uso degli edifici prevista dal progetto sia compatibile con l'Ambito urbanistico. A mezzo di S.U.E. sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica previa individuazione dell'area da parte del Consiglio Comunale.
18. Limitatamente ai fabbricati uni e bifamiliari sono consentite le "modifiche interne" (categ. III dell'art. 8) con la precisazione che l'aumento di superficie utile previsto da tale categoria di intervento, può avvenire sia con il riuso di locali esistenti e compresi nel fabbricato, sia con la realizzazione di nuove strutture strettamente collegate al fabbricato stesso. La scelta di una delle predette soluzioni esclude l'altra.
19. Fatta salva la facoltà di proporre strumenti urbanistici esecutivi, i lotti liberi potranno essere edificati anche con intervento diretto.
20. Gli indici urbanistici da rispettare negli interventi edilizi sono:

- densità fondiaria mc/mq. 0,60

In presenza di ampliamenti e sopraelevazioni le quantità edificate dei fabbricati esistenti - calcolate come descritto all'art. 5 punto 10 - concorrono al conteggio della densità fondiaria ammissibile.

- limiti di altezza di cui all'art. 8 punto 2) D.M. 2/04/1968, n. 1444 con un massimo di m. 10,50 e 3 piani f.t.
- confrontanza pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m. 10,00
- allineamenti stradali in atto con facoltà del Sindaco di chiedere l'arretramento ai limiti consentiti dall'applicazione del D.M. 2/04/1968, n. 1444 art. 9 penultimo comma, ovvero quelli previsti dal P.R.G.

21. sono esclusi dalla verifica dei parametri edilizi descritti ai punti precedenti, volumetria e densità fondiaria, i vani scale anche se chiusi.
22. Nel caso in cui aree di completamento "esterne al Centro Urbano" risultino confinanti con aree analoghe "interne al Centro Urbano" in presenza di S.U.E che le riunisca tutte o in parte, la quantità di edificazione complessivamente costruibile in sede di S.U.E. dovrà risultare dalla sommatoria delle specifiche quantità di edificazione afferenti alle singole aree nel rispetto degli

indici di densità fissati dal P.R.G. per ciascuna area. Sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica previa individuazione dell'ambito da parte del Consiglio Comunale.

23. Per l'area di completamento n. 14 le prescrizioni di cui ai commi precedenti vengono integrate dalle seguenti:
    - è fatto obbligo il ricorso alla ristrutturazione urbanistica per l'ambito delimitato in cartografia ed opportunamente contrassegnato con asterisco, mediante S.U.E. . Al fine di armonizzare l'insediamento con le preesistenze circostanti sia dal punto di vista funzionale (portici, negozi, ecc.) che estetico (tipologia pluripiano) è consentito raggiungere la densità territoriale di 3 mc/mq. e l'altezza massima di m. 18,00.
    - in assenza di S.U.E. o nelle more della sua formazione sui fabbricati esistenti sono ammessi soltanto interventi di cat. I e II.
24. Nella porzione di area di completamento n. 23 contrassegnata in cartografia con asterisco, la densità fondiaria é di mq/mq. 0,80, fermi restando tutti gli altri indici urbanistici richiamati nel presente articolo.
25. Nelle porzioni di area di completamento n. 8 e n. 12 espressamente contrassegnate in cartografia con retino scuro, la densità fondiaria è di mq/mq. 0,33, fermi restando tutti gli altri indici urbanistici richiamati nel presente articolo.
26. Nelle porzioni di aree residenziali di completamento n. 12 e 13, prospicienti il lato sinistro della via Cavallotta, gli interventi edilizi di nuova costruzione e di ristrutturazione di tipo “B”, dovranno essere oggetto di Permesso di costruire convenzionato che preveda la dismissione di un’area lungo il fronte del lotto della profondità di m. 3,00 da destinare a verde e viabilità pedonale, fatti salvi gli spazi necessari per l’accesso ed il recesso dalla proprietà.

OMISSIS

b) Possibilità di recupero ai fini residenziali dei locali al piano terra degli immobili situati in Centro Storico e nelle aree Residenziali di Completamento interne al Centro Urbano. A tale proposito viene modificato l'art. 15.

Estratto N.T.A. attuale

OMISSIS

ART. 15 - CARATTERISTICHE DELL'EDIFICAZIONE NEL CENTRO URBANO

1 Il P.R.G. definisce Centro Urbano (C.U.) la porzione di territorio perimetrata nella planimetria 1:5000 allegata alle presenti Norme e formata dal Centro Storico (delimitazione ex art. 81 L.R. Piem. 56/77 e s.m.i.) ed alle aree ad esso limitrofe.

2 Il Centro Urbano viene individuato dal P.R.G., nel suo insieme come zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della legge 5/08/1978, n. 457.

3 All'interno del Centro Urbano il P.R.G. individua :

a) gli edifici vincolati ai sensi della legge 1089/39 e cioè :
- chiesa parrocchiale di S. Giovanni Battista e campanile
- casa Demaria in Piazzetta della Madonna n. 3/4 (affreschi XVI sec.)
- casa Variglia in Via Confraternita (affreschi XVI sec.)
- i resti del Castello medioevale

b) gli edifici di interesse storico artistico di cui agli elenchi predisposti dalla Sovrintendenza per i Beni Ambientali Architettonici e cioè :
- cappella di S. Croce in Via Marconi, 41
- cappella di S. Rocco in Via Giolitti, 18
- case con portici in Via C. Carle dal n. 48 al 66 e dal n. 71 al n. 89
- case con portici e loggiato in largo C. Battisti 2/4/6 e Piazza S. Giovanni
- isolato compreso fra Via Carle, Via Terrazzo, Via Perassi, Via Chiappera
- mercato coperto detto l'Ala

c) gli edifici aventi carattere storico e documentario di seguito elencati :
- edificio al n. 2/3 di Piazza Garibaldi e n. 25 di Viale Mazzini
- edificio al n. 1 Piazza Garibaldi, n. 1/3 Via Garibaldi, n. 27 Viale Mazzini
- isolato del palazzo Municipale compreso fra Piazza S. Giovanni, Via Dana Borga, Via Roma, Piazza Garibaldi
- edificio ex opera Pia Agnes Roberto in Via Dana Borga
- edifici con portici in Via C. Carle dal n. 78 al n. 98
- edificio in Viale Stazione 26 (casa Mina)
- Villa Signoretti
- edificio Ex Ospedale Civile (parte storica), Via Ospedale
- Segheria Colombatto

4 Allo scopo di mantenere le destinazioni d'uso in atto e di potenziare le attività terziarie, nel Centro Urbano sono ammessi i seguenti tipi di insediamenti:
- insediamenti residenziali
- esercizi commerciali di vendita al dettaglio secondo la seguente distinzione:

all'interno dell'Addensamento Storico Rilevante A1:
- I locali posti al piano terra dovranno essere destinati ad attività commerciali, terziario-commerciali ed artigianali d'ambito;
- esercizi di vicinato, medie strutture con superficie di vendita fino a mq 900 e centri commerciali con superficie di vendita fino a mq 1500

all'esterno dell'Addensamento Storico Rilevante A1:
- esercizi di vicinato

- locali destinati ad attività commerciali con un massimo di superficie coperta utile (calcolata piano per piano di calpestio) mq. 400.
- locali destinati ad attività professionali, finanziare, amministrative
- locali destinati ad attività ricettive, ricreative, culturali
- locali destinati ad attività artigianali di servizio alla residenza
- attrezzature pubbliche o riservate ad attività collettive.

5 Sono ammesse modificazioni delle destinazioni d'uso in atto purché rientrino fra quelle sopra elencate.

6 Gli interventi edilizi nel Centro Storico sono finalizzati alla conservazione e valorizzazione dell'omogeneità insediativa e tipologica, attraverso la riproposizione di materiali e tecnologie congruenti, l'eliminazione delle superfetazioni deturpanti e la ridefinizione dei volumi consolidati che interferiscono con la corretta lettura dell'impianto urbano originario. All'interno di questo contesto verrà redatto un P.P. di area che specificherà in schede prescrittive per ogni singolo isolato, gli interventi ammissibili generali, attuabili prevalentemente con Denuncia d'Inizio Attività (D.I.A.). Nelle more dell'iter di redazione e approvazione di tale P.P. di area valgono le norme seguenti:

1) Sui fabbricati esistenti, fatta eccezione per i fabbricati di cui al precedente 3° comma, sono ammessi gli interventi di categ. I, II, IV, V, VI con le seguenti precisazioni :
   - è sempre consentita la formazione di P.d.R.
   - gli interventi di categ. I, II, IV, V e VI di tipo A sono ammessi anche con intervento diretto
   - gli interventi di categ. VI di tipo B richiedono la formazione di P.d.R. in ambiti da definirsi di volta in volta con il Comune e comunque estesi a porzioniurbanisticamente significative comprendenti almeno le unità immobiliari costituenti un unico corpo di fabbrica.
2) Gli interventi di ristrutturazione urbanistica (categ. VII) sono consentiti solo per gli ambiti territoriali all'uopo indicati in cartografia (Tav. 5 in scala 1:1000). Essi richiedono la preventiva formazione di S.U.E. con le seguenti ulteriori prescrizioni:
   - non sono ammesse rettifiche degli allineamenti stradali esistenti;
   - l'eventuale modificazione delle dimensioni plano-volumetriche dell'edificio oggetto dell'intervento é ammessa previa presentazione di uno studio globale dei fronti edificati esteso agli edifici limitrofi.

   Nelle more di formazione ed approvazione del S.U.E. sui fabbricati esistenti sono ammessi soltanto interventi di categ. I, II, IV.
3) Per gli edifici di cui al precedente 3° comma del presente articolo, tanto in presenza che in assenza di P.d.R. sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, di restauro e di risanamento conservativo.
4) Sono vietate le demolizioni sostanziali al di fuori degli interventi di ristrutturazione urbanistica. Sono ammesse, a scopo di bonifica delle aree, le demolizioni che riguardano tettoie, bassi fabbricati, ruderi, latrine esterne, baracche e costruzioni improprie.

   E' in facoltà del Responsabile del procedimento disporre l'esecuzione delle opere necessarie per il rispetto dei valori ambientali compromessi da trascuratezza o da incauti interventi.
5) Nel Centro Storico è fatto divieto di modificare i caratteri ambientali della trama viaria ed edilizia ed i manufatti che, nel loro insieme, costituiscono testimonianza storica, culturale, tradizionale.

   Gli interventi dovranno essere volti alla migliore utilizzazione funzionale e sociale ed alla tutela del patrimonio edilizio esistente.

   Le aree libere alla data di approvazione del P.R.G. sono inedificabili, con la sola eccezione di una loro utilizzazione per fini sociali pubblici.

   Le cortine continue devono essere salvaguardate con mantenimento dei fili stradali in atto, conservazione delle decorazioni sulle facciate, dei modiglioni e lastre in pietra dei balconi, delle ringhiere in ferro, delle coperture in lose che devono essere ripristinate ove fossero già

state rimosse. Sono modificabili le tinteggiature ed i rivestimenti con rimozione dei klinker, dei mosaici, dei cottinovi, degli intonaci sintetici, ecc.
I serramenti devono essere in legno con scuri o persiane.
Sono da rimuovere portoni in ferro, infissi metallici (fatta eccezione per le serrande dei negozi).

6) Nel Centro Storico nella formazione dei P.d.R. richiesti per la ristrutturazione edilizia di tipo B, non si può superare la densità territoriale in atto calcolata rispetto al volume esistente ed alla superficie del lotto edificato o sua parte, ricadente nel perimetro del Centro Storico.
Per le eventuali parti aggiuntive eccedenti la sagoma esistente, si devono inoltre rispettare gli allineamenti stradali in atto, i limiti di altezza e di confrontanza di cui agli art. 8 e 9 del D.M. 2/04/1968, n. 1444 per le zone di tipo A. L'altezza massima é fissata in m. 11,50.
Negli ambiti assoggettati a ristrutturazione urbanistica si dovrà osservare una densità territoriale non superiore a quella in atto, fatto salvo l'ambito ricadente nell'isolato n. 17 di cui alla tavola n. 5 CENTRO STORICO del P.R.G.C., in cui tale parametro sarà pari a quanto indicato nella tabella 0 di centro storico, fatto salvo il rispetto dell'art. 23 della LUR 56/77 e s.m.i. e dell'art. 7 del D.M. 2/4/68 n. 1444.
L'altezza dei fabbricati non potrà superare quella prevalente di 3 piani f.t.. Le confrontanze fra i fabbricati sono regolate dall'art. 9 punto 1) del D.M. 2/04/1968, n. 1444.
Gli allineamenti saranno determinati in sede di S.U.E.
I fabbricati prospicienti le piazze potranno essere porticati.
Ciascun progetto dovrà documentare le preesistenze in tal senso per un eventuale ripristino.
I caratteri dell'architettura dovranno rifarsi ai modelli tradizionali con tetto a falde e manto di copertura in pietra (lose); portici archivoltati.
Per le facciate sono esclusi rivestimenti vetrosi, i paramano, gli intonaci plastici, i marmi. Le eventuali zoccolature dovranno essere in lastre regolari di pietra ed in questo caso anche i marciapiedi dovranno essere in pietra. I piani terreni dovranno essere destinati ad attività commerciali e terziarie.

7) Per le aree di completamento interne al Centro Urbano valgono le norme seguenti :
   a) per i fabbricati esistenti si richiamano le disposizioni di cui ai punti 1) 3) 4) del presente articolo.
   Al fine di poter valutare al meglio i caratteri costitutivi da tutelare degli edifici oggetto di interventi edilizi, unitamente al progetto dovrà essere predisposta una attenta anamnesi storica dell'edificio.
   Nella formazione dei P.d.R. richiesti per la ristrutturazione edilizia di tipo B si dovrà rispettare la densità territoriale in atto calcolata rispetto al volume esistente ed alla superficie del lotto edificato o sua parte, ricadente nel perimetro dell'area di completamento.
   Sono ammesse demolizioni anche totali, solo in presenza di Piani di Recupero previo un approfondito studio del tessuto edilizio circostante, per il recupero delle tipologie preesistenti cui il nuovo manufatto edilizio dovrà conformarsi; gli allineamenti stradali potranno essere arretrati verso le proprietà, per far posto a sedime stradale e/o marciapiedi, quando il tratto di strada interessato corrisponde ad un intero isolato.
   Interventi di ristrutturazione urbanistica che riguardino due o più isolati, potranno essere realizzati mediante la formazione di S.U.E. previa individuazione dell'area da parte del Consiglio Comunale.
   Si dovranno inoltre rispettare i limiti di confrontanza pari all'altezza del fabbricato con un minimo di m. 10,00 ed i limiti di altezza di cui al D.M. 2/04/1968, n. 1444 art. 8 punto 2) con un massimo di m. 10,50 e 3 piani f.t..
   b) I lotti liberi (per lotto libero si intende la e/o le particelle catastali prive di fabbricati civili secondo le risultanze catastali) sono edificabili previa formazione di S.U.E.. L'ambito

minimo da assoggettare a S.U.E. é rappresentato dall'area in proprietà del richiedente l'intervento quale risulta alla data di approvazione del P.R.G. per la parte compresa nell'area di completamento delimitata dal P.R.G. stesso. Nella parte di Centro Urbano posta a sud della Via Carle i S.U.E. non potranno essere comunque più di due potendosi chiaramente evidenziare come elementi separatori di ambiti la Via del Molinetto e la Via Ghiandone (o delle Combe).

c) Nella formazione di S.U.E. si dovranno rispettare :
   - la densità territoriale massima di mc/mq. 1,00
   - la densità fondiaria di mq/mq. 0,70
     L'indice di densità territoriale consente il calcolo della volumetria complessivamente edificabile sull'area assoggettata a S.U.E. mentre l'indice di densità fondiaria verifica la distribuzione di tale volumetria sui singoli lotti.
   - sono esclusi dal computo della volumetria, densità territoriale e densità fondiaria , i vani scale anche se chiusi.
   - i limiti di altezza di cui all'art. 8 punto 2) del D.M. 2/04/1968, n. 1444 con un massimo di m. 10,50 e 3 piani f.t.
   - confrontanza pari all'altezza del fabbricato con un minimo di m. 10,00
   - allineamenti stradali fissati dal P.R.G. ovvero quelli in atto. In difetto sia di indicazioni di P.R.G. che di allineamento in atto si dovranno osservare le disposizioni dell'art. 9 penultimo comma del D.M. 2/04/1968, n, 1444.

   L'estetica degli edifici deve essere particolarmente curata ed in relazione alle preesistenze si richiede :
   - tetto a falde con manto di copertura in pietra (lose)
   - intonaco a civile con tinteggiatura in colori tenui
   - eventuale zoccolatura in lastre di pietra
   - serramenti in legno con persiane tradizionali.

8) Nell'area di valore ambientale indicata dal P.R.G. e comprendente la villa Signoretti ed il relativo parco, non sono ammesse nuove costruzioni né ampliamenti di quelle esistenti. Per queste ultime sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria (categ. I) e straordinaria (categ. II). Qualora i fabbricati esistenti vengano destinati ad attrezzature pubbliche o private assoggettate all'uso pubblico, possono essere interessati da interventi di restauro e risanamento conservativo.
   Le alberature esistenti che abbiano rilevanza formale ed urbanistica nella definizione strutturale dell'area, devono essere conservate e sostituite qualora se ne presenti la necessità, con essenze analoghe.
   Per gli edifici esterni alla proprietà Signoretti (villa e relativo parco) e ricompresi nella suddetta area di valore ambientale, qualora sia dichiarata l’assenza di caratteristiche storico - ambientali e si motivi la necessità di interventi di recupero che superano il restauro e il risanamento conservativo, questi potranno essere consentiti con le procedure di cui all’ultimo comma dell’art. 49 della L.R. 56/77 e s.m.i..

Estratto N.T.A. in variante

OMISSIS

ART. 15 - CARATTERISTICHE DELL'EDIFICAZIONE NEL CENTRO URBANO

1 Il P.R.G. definisce Centro Urbano (C.U.) la porzione di territorio perimetrata nella planimetria 1:5000 allegata alle presenti Norme e formata dal Centro Storico (delimitazione ex art. 81 L.R. Piem. 56/77 e s.m.i.) ed alle aree ad esso limitrofe.

2 Il Centro Urbano viene individuato dal P.R.G., nel suo insieme come zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della legge 5/08/1978, n. 457.

3 All'interno del Centro Urbano il P.R.G. individua :

a) gli edifici vincolati ai sensi della legge 1089/39 e cioè :
- chiesa parrocchiale di S. Giovanni Battista e campanile
- casa Demaria in Piazzetta della Madonna n. ¾ (affreschi XVI sec.)
- casa Variglia in Via Confraternita (affreschi XVI sec.)
- i resti del Castello medioevale

b) gli edifici di interesse storico artistico di cui agli elenchi predisposti dalla Sovrintendenza per i Beni Ambientali Architettonici e cioè :
- cappella di S. Croce in Via Marconi, 41
- cappella di S. Rocco in Via Giolitti, 18
- case con portici in Via C. Carle dal n. 48 al 66 e dal n. 71 al n. 89
- case con portici e loggiato in largo C. Battisti 2/4/6 e Piazza S. Giovanni
- isolato compreso fra Via Carle, Via Terrazzo, Via Perassi, Via Chiappera
- mercato coperto detto l'Ala

c) gli edifici aventi carattere storico e documentario di seguito elencati :
- edificio al n. 2/3 di Piazza Garibaldi e n. 25 di Viale Mazzini
- edificio al n. 1 Piazza Garibaldi, n. 1/3 Via Garibaldi, n. 27 Viale Mazzini
- isolato del palazzo Municipale compreso fra Piazza S. Giovanni, Via Dana Borga, Via Roma, Piazza Garibaldi
- edificio ex opera Pia Agnes Roberto in Via Dana Borga
- edifici con portici in Via C. Carle dal n. 78 al n. 98
- edificio in Viale Stazione 26 (casa Mina)
- Villa Signoretti
- edificio Ex Ospedale Civile (parte storica), Via Ospedale
- Segheria Colombatto

4 Allo scopo di ~~mantenere le destinazioni d'uso in atto e di~~ potenziare le attività terziarie, nel Centro Urbano sono ammessi i seguenti tipi di insediamenti:
- insediamenti residenziali
- esercizi commerciali di vendita al dettaglio secondo la seguente distinzione:
  all'interno dell'Addensamento Storico Rilevante A1:
  - ~~I locali posti al piano terra dovranno essere destinati ad attività commerciali, terziario-commerciali ed artigianali d'ambito;~~
  - esercizi di vicinato, medie strutture con superficie di vendita fino a mq 900 e centri commerciali con superficie di vendita fino a mq 1500

  all'esterno dell'Addensamento Storico Rilevante A1:
  - **esercizi di vicinato,** locali destinati ad attività commerciali con un massimo di superficie coperta utile (calcolata piano per piano di calpestio) mq. 400.
- locali destinati ad attività professionali, finanziare, amministrative
- locali destinati ad attività ricettive, ricreative, culturali
- locali destinati ad attività artigianali di servizio alla residenza
- attrezzature pubbliche o riservate ad attività collettive.

5 Sono ammesse modificazioni delle destinazioni d'uso in atto purché rientrino fra quelle sopra elencate.

6 Gli interventi edilizi nel Centro Storico sono finalizzati alla conservazione e valorizzazione dell'omogeneità insediativa e tipologica, attraverso la riproposizione di materiali e tecnologie congruenti, l'eliminazione delle superfetazioni deturpanti e la ridefinizione dei volumi consolidati che interferiscono con la corretta lettura dell'impianto urbano originario. All'interno di questo contesto verrà redatto un P.P. di area che specificherà in schede prescrittive per ogni singolo isolato, gli interventi ammissibili generali, attuabili prevalentemente con Denuncia d'Inizio Attività (D.I.A.). Nelle more dell'iter di redazione e approvazione di tale P.P. di area valgono le norme seguenti:

1) Sui fabbricati esistenti, fatta eccezione per i fabbricati di cui al precedente 3° comma, sono ammessi gli interventi di categ. I, II, IV, V, VI con le seguenti precisazioni :
   - è sempre consentita la formazione di P.d.R.
   - gli interventi di categ. I, II, IV, V e VI di tipo A sono ammessi anche con intervento diretto
   - gli interventi di categ. VI di tipo B richiedono la formazione di P.d.R. in ambiti da definirsi di volta in volta con il Comune e comunque estesi a porzioniurbanisticamente significative comprendenti almeno le unità immobiliari costituenti un unico corpo di fabbrica.
2) Gli interventi di ristrutturazione urbanistica (categ. VII) sono consentiti solo per gli ambiti territoriali all'uopo indicati in cartografia (Tav. 5 in scala 1:1000). Essi richiedono la preventiva formazione di S.U.E. con le seguenti ulteriori prescrizioni:
   - non sono ammesse rettifiche degli allineamenti stradali esistenti;
   - l'eventuale modificazione delle dimensioni plano-volumetriche dell'edificio oggetto dell'intervento è ammessa previa presentazione di uno studio globale dei fronti edificati esteso agli edifici limitrofi.

   Nelle more di formazione ed approvazione del S.U.E. sui fabbricati esistenti sono ammessi soltanto interventi di categ. I, II, IV.
3) Per gli edifici di cui al precedente 3° comma del presente articolo, tanto in presenza che in assenza di P.d.R. sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, di restauro e di risanamento conservativo.
4) Sono vietate le demolizioni sostanziali al di fuori degli interventi di ristrutturazione urbanistica. Sono ammesse, a scopo di bonifica delle aree, le demolizioni che riguardano tettoie, bassi fabbricati, ruderi, latrine esterne, baracche e costruzioni improprie.

   E' in facoltà del Responsabile del procedimento disporre l'esecuzione delle opere necessarie per il rispetto dei valori ambientali compromessi da trascuratezza o da incauti interventi.
5) Nel Centro Storico è fatto divieto di modificare i caratteri ambientali della trama viaria ed edilizia ed i manufatti che, nel loro insieme, costituiscono testimonianza storica, culturale, tradizionale.

   Gli interventi dovranno essere volti alla migliore utilizzazione funzionale e sociale ed alla tutela del patrimonio edilizio esistente.

   Le aree libere alla data di approvazione del P.R.G. sono inedificabili, con la sola eccezione di una loro utilizzazione per fini sociali pubblici.

   Le cortine continue devono essere salvaguardate con mantenimento dei fili stradali in atto, conservazione delle decorazioni sulle facciate, dei modiglioni e lastre in pietra dei balconi, delle ringhiere in ferro, delle coperture in lose che devono essere ripristinate ove fossero già state rimosse. Sono modificabili le tinteggiature ed i rivestimenti con rimozione dei klinker, dei mosaici, dei cottinovi, degli intonaci sintetici, ecc.

   I serramenti devono essere in legno con scuri o persiane.

   Sono da rimuovere portoni in ferro, infissi metallici (fatta eccezione per le serrande dei negozi).

6) Nel Centro Storico nella formazione dei P.d.R. richiesti per la ristrutturazione edilizia di tipo B, non si può superare la densità territoriale in atto calcolata rispetto al volume esistente ed alla superficie del lotto edificato o sua parte, ricadente nel perimetro del Centro Storico.
   Per le eventuali parti aggiuntive eccedenti la sagoma esistente, si devono inoltre rispettare gli allineamenti stradali in atto, i limiti di altezza e di confrontanza di cui agli art. 8 e 9 del D.M. 2/04/1968, n. 1444 per le zone di tipo A. L'altezza massima è fissata in m. 11,50.
   Negli ambiti assoggettati a ristrutturazione urbanistica si dovrà osservare una densità territoriale non superiore a quella in atto, fatto salvo l'ambito ricadente nell'isolato n. 17 di cui alla tavola n. 5 CENTRO STORICO del P.R.G.C., in cui tale parametro sarà pari a quanto indicato nella tabella 0 di centro storico, fatto salvo il rispetto dell'art. 23 della LUR 56/77 e s.m.i. e dell'art. 7 del D.M. 2/4/68 n. 1444.
   L'altezza dei fabbricati non potrà superare quella prevalente di 3 piani f.t.. Le confrontanze fra i fabbricati sono regolate dall'art. 9 punto 1) del D.M. 2/04/1968, n. 1444.
   Gli allineamenti saranno determinati in sede di S.U.E.
   I fabbricati prospicienti le piazze potranno essere porticati.
   Ciascun progetto dovrà documentare le preesistenze in tal senso per un eventuale ripristino.
   I caratteri dell'architettura dovranno rifarsi ai modelli tradizionali con tetto a falde e manto di copertura in pietra (lose); portici archivoltati.
   Per le facciate sono esclusi rivestimenti vetrosi, i paramano, gli intonaci plastici, i marmi. Le eventuali zoccolature dovranno essere in lastre regolari di pietra ed in questo caso anche i marciapiedi dovranno essere in pietra. I piani terreni dovranno essere destinati ad attività commerciali e terziarie.
7) Per le aree di completamento interne al Centro Urbano valgono le norme seguenti :
   a) per i fabbricati esistenti si richiamano le disposizioni di cui ai punti 1) 3) 4) del presente articolo.
      Al fine di poter valutare al meglio i caratteri costitutivi da tutelare degli edifici oggetto di interventi edilizi, unitamente al progetto dovrà essere predisposta una attenta anamnesi storica dell'edificio.
      Nella formazione dei P.d.R. richiesti per la ristrutturazione edilizia di tipo B si dovrà rispettare la densità territoriale in atto calcolata rispetto al volume esistente ed alla superficie del lotto edificato o sua parte, ricadente nel perimetro dell'area di completamento.
      Sono ammesse demolizioni anche totali, solo in presenza di Piani di Recupero previo un approfondito studio del tessuto edilizio circostante, per il recupero delle tipologie preesistenti cui il nuovo manufatto edilizio dovrà conformarsi; gli allineamenti stradali potranno essere arretrati verso le proprietà, per far posto a sedime stradale e/o marciapiedi, quando il tratto di strada interessato corrisponde ad un intero isolato.
      Interventi di ristrutturazione urbanistica che riguardino due o più isolati, potranno essere realizzati mediante la formazione di S.U.E. previa individuazione dell'area da parte del Consiglio Comunale.
      Si dovranno inoltre rispettare i limiti di confrontanza pari all'altezza del fabbricato con un minimo di m. 10,00 ed i limiti di altezza di cui al D.M. 2/04/1968, n. 1444 art. 8 punto 2) con un massimo di m. 10,50 e 3 piani f.t..
   b) I lotti liberi (per lotto libero si intende la e/o le particelle catastali prive di fabbricati civili secondo le risultanze catastali) sono edificabili previa formazione di S.U.E.. L'ambito minimo da assoggettare a S.U.E. è rappresentato dall'area in proprietà del richiedente l'intervento quale risulta alla data di approvazione del P.R.G. per la parte compresa nell'area di completamento delimitata dal P.R.G. stesso. Nella parte di Centro Urbano posta a sud della Via Carle i S.U.E. non potranno essere comunque più di due potendosi

chiaramente evidenziare come elementi separatori di ambiti la Via del Molinetto e la Via Ghiandone (o delle Combe).

c) Nella formazione di S.U.E. si dovranno rispettare :
   - la densità territoriale massima di mc/mq. 1,00
   - la densità fondiaria di mq/mq. 0,70
     L'indice di densità territoriale consente il calcolo della volumetria complessivamente edificabile sull'area assoggettata a S.U.E. mentre l'indice di densità fondiaria verifica la distribuzione di tale volumetria sui singoli lotti.
   - sono esclusi dal computo della volumetria, densità territoriale e densità fondiaria , i vani scale anche se chiusi.
   - i limiti di altezza di cui all'art. 8 punto 2) del D.M. 2/04/1968, n. 1444 con un massimo di m. 10,50 e 3 piani f.t.
   - confrontanza pari all'altezza del fabbricato con un minimo di m. 10,00
   - allineamenti stradali fissati dal P.R.G. ovvero quelli in atto. In difetto sia di indicazioni di P.R.G. che di allineamento in atto si dovranno osservare le disposizioni dell'art. 9 penultimo comma del D.M. 2/04/1968, n, 1444.

   L'estetica degli edifici deve essere particolarmente curata ed in relazione alle preesistenze si richiede :
   - tetto a falde con manto di copertura in pietra (lose)
   - intonaco a civile con tinteggiatura in colori tenui
   - eventuale zoccolatura in lastre di pietra
   - serramenti in legno con persiane tradizionali.

8) Nell'area di valore ambientale indicata dal P.R.G. e comprendente la villa Signoretti ed il relativo parco, non sono ammesse nuove costruzioni né ampliamenti di quelle esistenti. Per queste ultime sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria (categ. I) e straordinaria (categ. II). Qualora i fabbricati esistenti vengano destinati ad attrezzature pubbliche o private assoggettate all'uso pubblico, possono essere interessati da interventi di restauro e risanamento conservativo.
   Le alberature esistenti che abbiano rilevanza formale ed urbanistica nella definizione strutturale dell'area, devono essere conservate e sostituite qualora se ne presenti la necessità, con essenze analoghe.
   Per gli edifici esterni alla proprietà Signoretti (villa e relativo parco) e ricompresi nella suddetta area di valore ambientale, qualora sia dichiarata l'assenza di caratteristiche storico - ambientali e si motivi la necessità di interventi di recupero che superano il restauro e il risanamento conservativo, questi potranno essere consentiti con le procedure di cui all'ultimo comma dell'art. 49 della L.R. 56/77 e s.m.i..

OMISSIS

c) Snellimento della documentazione da produrre per gli interventi di nuova costruzione, o di ristrutturazione con ampliamento, nelle aree agricole quando si opera in deroga alla distanza minima dai confini di proprietà. A tale proposito viene modificato l'art. 24.

Estratto N.T.A.ituazione attuale

OMISSIS

ART. 24 - CARATTERISTICHE DELL'EDIFICAZIONE NELLE AREE AGRICOLE

1 Il P.R.G. definisce "aree agricole" tutte le parti del territorio comunale che alla data di adozione delle presenti Norme risultano utilizzate ai fini produttivi agricoli (Art. 25 L.R. Piem. 56/77 e succ. mod.) e non diversamente destinate dal P.R.G..

2 Sono comprese nelle aree agricole le case sparse, gli agglomerati di fabbricati ed i nuclei rurali non specificatamente individuati dal P.R.G..

3 Il P.R.G. ripartisce le aree agricole in :

a) aree agricole propriamente dette, costituenti il territorio produttivo ai fini agricoli;
b) le aree costituenti il territorio produttivo ai fini silvo pastorali.

4 Al fine dell'applicazione degli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali si richiama il contenuto del 12° comma dell'art. 25 della L.R. Piem. 56/77 e succ. modif.. E' compito degli interessati documentare, all'atto della richiesta di Permesso di costruire, la classe di appartenenza dei terreni e quindi gli indici di densità fondiaria che essi intendono utilizzare.

5 Fra le aree agricole di cui alla lettera a) sono comprese le "aree agricole di protezione naturale". Considerazioni di natura paesaggistica impongono il rispetto di alcune preesistenze architettoniche ed ambientali di particolare rilevanza ambientale (Poggio della Cappella di S. Lucia).

6 Tali aree sono inedificabili anche se il P.R.G. attribuisce loro la densità fondiaria propria delle aree agricole di cui fanno parte e quindi consente il trasferimento di tale densità.

7 Per i fabbricati eventualmente esistenti all'interno di dette aree, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria (categ. I), manutenzione straordinaria (Categ. II), restauro conservativo (Categ. IV), ristrutturazione edilizia (Categ. VI) di tipo A e di tipo B con esclusione della possibilità di demolizione totale del fabbricato preesistente e senza incrementi volumetrici.

8 I fabbricati esistenti nelle aree agricole (propriamente dette e montane) alla data di adozione delle presenti Norme che siano destinati alla residenza, anche saltuaria, e risultino abbandonati ovvero non più necessari alle esigenze dell'azienda agricola, potranno essere interessati da interventi di manutenzione ordinaria (Categ. I), manutenzione straordinaria (Categ. II), modifiche interne (Categ. III), restauro conservativo (Categ. IV), ristrutturazione edilizia (Categ. VI) di tipo A e B (la ristrutturazione edilizia di tipo B non potrà contemplare ampliamenti e sopraelevazioni). La sopraelevazione sarà esclusivamente consentita in funzione dell'adeguamento igienico - sanitario e nel rispetto della tipologia originaria e dei valori ambientali a condizione che i fabbricati siano serviti da strada veicolare pubblica o privata di uso pubblico, esista approvvigionamento idrico (anche non di acquedotto) e siano messi in atto impianti di raccolta, depurazione e smaltimento delle acque nere (minimo fosse biologiche).

9 L'aumento di superficie utile previsto dalla categ. III deve avvenire prioritariamente con il recupero di strutture adibite ad usi diversi dalla residenza.

10 I fabbricati non destinati alla residenza, abbandonati o non più necessari alle esigenze dell'azienda agricola possono essere ridestinati all'attività agricola (compresa la residenza rurale) ovvero destinati :

- al deposito, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli provenienti da centri aziendali esistenti o di nuova formazione, se compresi in aree agricole propriamente dette;

- alle attività artigianali di servizio, non moleste e non nocive, a conduzione familiare, esercitabili in locali, di dimensioni non superiori a mq. 50,00, non ampliabili, di superficie utile comprendente anche eventuali vani accessori;
- all'attività agrituristica ed alla residenza;
- alle attività di ristorazione o commerciali a conduzione famigliare;

con interventi edilizi di manutenzione ordinaria (Categ. I), manutenzione straordinaria (Categ. II), modifiche interne (Categ. III) e ristrutturazione edilizia (Categ. VI) di tipo A e B.

11 Gli alloggi agrituristici devono rispondere alle caratteristiche ed ai requisiti tecnici ed igienico sanitari stabiliti dalle leggi.

12 gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, alla data di adozione del P.R.G.C., di modifiche interne (Categ. III), ristrutturazione edilizia (Categ. VI) tipo B, possono interessare anche le tettoie aperte su tre lati, in questo caso la superfice utile minima prevista dalla Categ. III (25 mq.), potrà essere realizzata in ampliamento quando la tettoia costituisce un unico corpo di fabbrica isolato e la superfice coperta è inferiore a mq. 50. La tipologia costruttiva del fabbricato deve ricondursi a quella tipica e caratteristica dei fabbricati rurali, mutatura in pieta, orditura portante del tetto in legno e copertura a tegole, coppi o “lose”. Sono tassativamente escluse le tettoie di fattura precaria con struttura portante in legno o ferro e copertura in lamiera, eternit, o altro materiale assimilabile.

13 Per i fabbricati rurali esistenti (abitazioni rurali ed attrezzature agricole) alla data di approvazione del P.R.G. tanto nelle aree agricole propriamente dette che in quelle montane, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché, "una tantum" le operazioni di ammodernamento di cui alla categ. VIII del precedente art. 8.

14 Sono altresì ammessi gli interventi che eccedono l'ammodernamento e rientrino quindi fra gli interventi di ampliamento, sopraelevazione, ricostruzione anche parziale di fabbricati preesistenti, a condizione che rispettino i parametri di intervento e tutte le norme fissate per la nuova edificazione e precisate nel presente articolo.

15 Ai fabbricati esistenti che ricadano in fasce di protezione dei nastri e degli incroci stradali attrezzati e non, sono consentiti i seguenti tipi di intervento:
- manutenzione ordinaria (Categ. I);
- manutenzione straordinaria (Categ. II);
- modifiche interne (Categ. III) e ristrutturazione edilizia (Categ. VI) di tipo A e B con il recupero anche delle tettoie esistenti ma senza aumenti di volume;
- demolizione e ricostruzione del fabbricato stesso, fuori della fascia di rispetto, con pari volume e pari superficie coperta, solo nel caso di cui al 10° comma art. 27 L.R. 56/77 e s.m.i..

16 Nelle aree agricole propriamente dette sono ammesse :
1) la residenza rurale;
2) le attrezzature connesse all'esercizio dell'attività agricola (silos, serre, stalle, scuderie e simili, magazzini, locali per la conservazione dei prodotti agricoli, tettoie, bassi fabbricati, ecc.);
3) gli impianti di conservazione, lavorazione, trasformazione e commercializzazione della produzione degli imprenditori agricoli singoli od associati, purché tali impianti non risultino nocivi o molesti e la capienza dell'impianto non superi di oltre il 20% la capacità produttiva della e/o delle aziende agricole facenti capo al medesimo e configurabili come attività agricola ai sensi dell'art. 2135 C.C.;
4) le attività di servizio alla circolazione come impianti di distribuzione del carburante e le attrezzature minime di ristoro per gli utenti della strada annesse agli impianti di distribuzione del carburante. Tali attrezzature sono consentite ed autorizzate solo a titolo precario. Esse dovranno rispettare il rapporto massimo di copertura di 1/10 rispetto alla superficie del lotto pertinente;
5) Fra le destinazioni ammesse vi sono anche gli allevamenti zootecnici aziendali;

6) Bassi fabbricati uso deposito attrezzi agricoli a servizio di fondi coltivati da soggetti proprietari dei fondi stessi ma privi dei requisiti di cui al 3° comma dell'art. 25 L.R. 56/77 e succ. mod..
   Condizioni per l'ottenimento della relativo Permesso di costruire sono:
   a) l'assenza di altri edifici a tale scopo destinati o destinabili;
   b) superficie lorda massima mq. 40;
   c) altezza non superiore a m. 3,00 all'imposta del tetto;
   d) caratteristiche costruttive consone all'ambiente e prescritte dall'Amministrazione Comunale;
   e) possibilità di costruzione del basso fabbricato "una tantum";
   f) atto di vincolo notarile al mantenimento della destinazione d'uso.

17 Gli allevamenti aziendali di nuova costruzione, dovranno osservare le seguenti distanze:
   a) per i bovini, gli ovini, i caprini allevati in modo tradizionale con lettiere a produzione di letame :
      - m. 200 dalle zone edificabili residenziali
      - m. 25 da ogni abitazione (riducibili a m. 12,50 in caso di accordo scritto fra le parti interessate)
      - m. 12,50 dall'abitazione del conduttore
   b) per i suini, i sanati, gli avicunicoli :
      - m. 400 dalle aree edificabili residenziali
      - m. 50 da ogni abitazione (riducibili a m. 25 in caso di accordo scritto fra le parti interessate)
      - m. 25 dall'abitazione del conduttore.

   per le concimaie e le fosse liquami la distanza minima da rispettare dai locali di abitazione è di m. 20.

18 Nelle aree agricole montane sono ammesse le destinazioni di cui ai punti 1,2 precedenti.

19 Sull'intero territorio agricolo (aree agricole propriamente dette e montane) non si possono realizzare nuovi insediamenti ovvero intervenire su fabbricati esistenti ubicati in aree soggette a frane o dissesti di cui all' all. F di P.R.G e ai contenuti del P.A.I....

20 Nelle aree dichiarate potenzialmente dissestabili nel citato All. F e P.A.I. avanti di procedere a qualsiasi intervento edilizio, devono essere messi in atto adeguati interventi di consolidamento del suolo, previa redazione di apposita perizia geologica.

21 Nelle aree dichiarate potenzialmente esondabili nel citato all. F e P.A.I. avanti di procedere a qualsiasi intervento edilizio é fatto obbligo provvedere al consolidamento degli argini dei corsi d'acqua, al potenziamento della vegetazione spondale anche con allontanamento della coltura del pioppo, manutenzione dei canali e delle rogge.

22 La nuova edificazione nelle aree agricole (propriamente dette e montane) - compresi ampliamenti, sopraelevazioni, ricostruzioni anche parziali di fabbricati preesistenti che eccedano i limiti dell'ammodernamento - va riferita all'azienda agricola. Il richiedente deve indicare il proprio centro aziendale e conseguentemente gli appezzamenti componenti l'azienda che intende utilizzare ai fini del calcolo della densità fondiaria per le abitazioni rurali.

23 Il richiedente deve altresì fissare i limiti topografici del proprio centro aziendale sulla base di definizioni esistenti quali: recinzioni, fossi, filari, ecc. e/o sulla base di destinazioni particolari delle aree formanti il centro stesso: quali aia, cortile, deposito di letame, orto famigliare, ecc.

24 Detti limiti definiscono l'area del centro aziendale rispetto al quale si dovrà, in sede di progetto, verificare il rapporto di copertura. Tale rapporto massimo é fissato per tutte le aree agricole in 1/3 (un terzo) e comprende tanto i fabbricati destinati tutto o in parte alla residenza rurale, quanto quelli (aperti e chiusi) destinati alle attrezzature agricole ed agli impianti di conservazione, trasformazione, commercializzazione dei prodotti agricoli.

25 La densità fondiaria può essere calcolata sugli appezzamenti - anche non contigui - componenti l'azienda ed in proprietà del richiedente (con esclusione di quelli classificati catastalmente come incolti) entro la distanza dal centro aziendale che il Comune riterrà, nelle diverse situazioni aziendali, congrua ai fini della formazione di una corretta proprietà coltivatrice.

26 La densità fondiaria si calcola al lordo dei fabbricati esistenti con esclusione di tutti quei fabbricati - vecchi e nuovi - destinati alle attrezzature agricole ed agli impianti di conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli.

27 L'accorpamento degli appezzamenti ai fini del calcolo della densità fondiaria deve risultare da apposito atto di vincolo, regolarmente trascritto, che regoli il trasferimento di cubatura e sancisca la non edificabilità dei terreni che hanno ceduto la propria cubatura. Lo stesso atto di vincolo deve sancire l'impegno del richiedente a mantenere all'immobile la destinazione agricola. Analogo impegno va esteso all'area di pertinenza del centro aziendale che viene in questo modo asservita definitivamente al centro stesso.

28 La nuova edificazione deve rispettare i seguenti limiti:
- densità fondiaria: art. 25 L.R. 56/77 e succ. modif. con le precisazioni di cui al 4° comma del presente articolo;
- distanza dai confini: minimo m. 5,00
- confrontanza: minimo m. 10,00 (riducibili a m. 5,00 fra fabbricati accessori della stessa azienda) fatti salvi i minimi di confrontanza, é ammessa l'edificazione a confine o a distanza inferiore ai prescritti m. 5,00 previo atto di vincolo notarile debitamente registrato e trascritto da stipularsi fra le parti interessate e con l'intervento nel rogito stesso del Comune.
- allineamenti stradali in atto o previsti dal P.R.G. o, in difetto, le disposizioni di cui al Codice della Strada.
- altezza massima m. 9,00 e n. 3 piani f.t. (sono escluse le strutture tecniche a servizio dell'attività agricola, per le maggiori altezze delle quali si dovrà produrre opportuna dimostrazione circa l'assenza di soluzioni alternative e la motivazione delle soluzioni progettuali strettamente connesse a esigenze operative inderogabili)

29 I nuovi fabbricati destinati alle attrezzature agricole ed agli impianti di conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli che non sono computati nella densità fondiaria, devono rispettare i limiti di distanza dai confini, confrontanza ed allineamento di cui al comma precedente.

30 I fabbricati rurali esistenti, che non abbiano mai avuto destinazione residenziale, possono essere adibiti a ricovero animali e/o allevamenti, a prescindere dalla loro distanza dai fabbricati di abitazione del conduttore; la distanza dai fabbricati di abitazione in proprietà di terzi non potrà essere inferiore a m. 20 derogabili con accordo scritto fra le parti. L'intervento edilizio necessario per il cambio d'uso non può prevedere la demolizione e ricostruzione del fabbricato.

31 Il Permesso di costruire per le nuove costruzioni ad uso agricolo, é rilasciato ai soggetti di cui al 3° e 4° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e succ. modif..

32 Nelle aree omogenee agricole non sono ammesse attività produttive non compatibili e in contrasto con la destinazione d'uso dell'area stessa.

33 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.

34 Caratteristiche tecniche dei campi fotovoltaici a terra:
1. lungo i confini dell'intera area costituente il campo fotovoltaici dovrà essere messa a dimora una barriera vegetale con funzione di parziale schermatura dell'impianto,

utilizzando specie arboreo arbustive preferibilmente di origine autoctona, tale barriera può anche non rispettare l'altezza massima prevista nel regolamento edilizio per le recinzioni a siepe

2. la recinzione dell'impianto deve rispettare l'altezza massima prevista dal regolamento edilizio, ml. 1,70, e può essere realizzata esclusivamente con paletti in ferro e rete metallica di colore verde; si esclude la possibilità di realizzare recinzioni in muratura piena. Per garantire il passaggio della fauna, la recinzione dell'impianto deve essere rialzata di almeno 20 cm dal piano di campagna
3. i locali a servizio dell'impianto dovranno essere ubicati in bassi fabbricati, altezza di imposta della copertura non superiore a 3 ml., con tetto a due falde, sono categoricamente esclusi tetti piani e ad una falda, con struttura portante in legno e copertura in manto di tegole colore rosso; nella documentazione tecnica allegata alla richiesta del titolo edilizio abilitativo è obbligatoria la strisciata di facciata che evidenzi i materiali e la tipologia costruttiva
4. i cavi convogliati dai pannelli ai locali inverter dovranno essere raccolti in cavidotti interrati
5. qualora si rendesse necessario l'uso di acqua per la pulizia periodica dei pannelli, essendo tale operazione assimilabile al concetto di lavaggio aree esterne di cui al D.P.G.R. n. 1/R del 20/02/2006 relativo alla disciplina delle acque meteoriche, non potrà essere utilizzato alcun additivo o detergente. L'uso di tali prodotti comporterebbe infatti la necessità di raccolta e trattamento dell'acqua per evitare la contaminazione del suolo
6. al termine del ciclo di vita utile dell'impianto, il titolare dell'impianto o, ove egli non provveda, il proprietario del terreno, è tenuto a dismettere, a propria cura e spese, tutte le opere e le componenti dell'impianto provvedendo al ripristino dello stato dei luoghi nelle condizioni ante operam. In detta fase di dismissione dovrà essere evitato qualsiasi rischio di inquinamento; i rifiuti originati dallo smantellamento dell'impianto -previa classificazione- dovranno essere avviati preferibilmente al recupero o, in subordine, allo smaltimento presso impianti debitamente autorizzati, nel rispetto della vigente normativa in materia. Sulla base delle predette considerazioni, deve essere presentato il progetto di dismissione dell'impianto. La rimessa in pristino del sito dovrà essere eseguita entro un anno, periodo prorogabile previa motivata richiesta all'autorità competente
7. l'omissione dello smontaggio dell'impianto e/o della remissione in pristino del sito nei termini sopra descritti comporterà, da parte dell'Amministrazione, l'intervento sostitutivo e l'applicazione delle norme penali di cui al D.Lgs. 380/2001 e s.m.i.
8. Il titolo abilitativo per la realizzazione dell'impianto in area agricola, è condizionato a stipula di atto di impegno unilaterale, registrato e trascritto, da parte del titolare dell'impianto e del proprietario del terreno, volto all'ossequio dei disposti del regolamento ed in particolare dell'obbligo di rimozione dell'impianto al termine del ciclo di vita utile, a pena dell'intervento sostitutivo da parte della Pubblica Amministrazione
9. in area agricola le strutture afferenti ai campi fotovoltaici non potranno superare l'altezza di m. 5,00, calcolata con riferimento al bordo superiore del pannello nel momento di massima inclinazione rispetto all'orizzontale
10. Qualora si verifichi l'accostamento di campi fotovoltaici mediante la costruzione nelle immediate vicinanze, anche se si tratta di progetti riferiti a proprietà fondiarie e/o soggetti attuatori diversi che siano o meno collegati allo stesso punto di trasformazione e/o di consegna presso la rete del pubblico gestore, tale da generare complessivamente una potenzialità maggiore o uguale a 1 MW, la richiesta verrà trasmessa alla Provincia per la verifica degli adempimenti di cui alla L.R. 40/98, in quanto si configura un impatto cumulativo delle iniziative.

11. A tutela del paesaggio e della risorsa agricola l'accostamento si verifica quando la distanza tra i campi fotovoltaici sia minore o uguale a ml. 400.

35 Si richiama puntualmente la D.G.R. n. 3-1183 del 14.12.2010 e l'allegato "Individuazione delle aree e dei siti non idonei all'installazione di impianti fotovoltaici a terra ai sensi del paragrafo 17.3 delle linee guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili emanate con il decreto ministeriale del 10.09.2010" con particolare riguardo per le zone caratterizzate dalla presenza di architetture rurali di interesse storico-culturale e di coltivazioni di prodotti di qualità caratteristici del territorio.

36 Si richiama puntualmente la D.G.R. n. 6-3315 del 30.01.2012 "individuazione delle aree e dei siti non idonei all'installazione ed esercizio di impianti per la produzione di energia elettrica alimentati a biomasse" con particolare riguardo per le zone caratterizzate dalla presenza di architetture rurali di interesse storico-culturale e di coltivazioni di prodotti di qualità caratteristici del territorio.

OMISSIS

Estratto N.T.A. in variante

OMISSIS

ART. 24 - CARATTERISTICHE DELL'EDIFICAZIONE NELLE AREE AGRICOLE

1 Il P.R.G. definisce "aree agricole" tutte le parti del territorio comunale che alla data di adozione delle presenti Norme risultano utilizzate ai fini produttivi agricoli (Art. 25 L.R. Piem. 56/77 e succ. mod.) e non diversamente destinate dal P.R.G..

2 Sono comprese nelle aree agricole le case sparse, gli agglomerati di fabbricati ed i nuclei rurali non specificatamente individuati dal P.R.G..

3 Il P.R.G. ripartisce le aree agricole in :

a) aree agricole propriamente dette, costituenti il territorio produttivo ai fini agricoli;

b) le aree costituenti il territorio produttivo ai fini silvo pastorali.

4 Al fine dell'applicazione degli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali si richiama il contenuto del 12° comma dell'art. 25 della L.R. Piem. 56/77 e succ. modif.. E' compito degli interessati documentare, all'atto della richiesta di Permesso di costruire, la classe di appartenenza dei terreni e quindi gli indici di densità fondiaria che essi intendono utilizzare.

5 Fra le aree agricole di cui alla lettera a) sono comprese le "aree agricole di protezione naturale". Considerazioni di natura paesaggistica impongono il rispetto di alcune preesistenze architettoniche ed ambientali di particolare rilevanza ambientale (Poggio della Cappella di S. Lucia).

6 Tali aree sono inedificabili anche se il P.R.G. attribuisce loro la densità fondiaria propria delle aree agricole di cui fanno parte e quindi consente il trasferimento di tale densità.

7 Per i fabbricati eventualmente esistenti all'interno di dette aree, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria (categ. I), manutenzione straordinaria (Categ. II), restauro conservativo (Categ. IV), ristrutturazione edilizia (Categ. VI) di tipo A e di tipo B con esclusione della possibilità di demolizione totale del fabbricato preesistente e senza incrementi volumetrici.

8 I fabbricati esistenti nelle aree agricole (propriamente dette e montane) alla data di adozione delle presenti Norme che siano destinati alla residenza, anche saltuaria, e risultino abbandonati ovvero non più necessari alle esigenze dell'azienda agricola, potranno essere interessati da interventi di manutenzione ordinaria (Categ. I), manutenzione straordinaria (Categ. II), modifiche interne (Categ. III), restauro conservativo (Categ. IV), ristrutturazione edilizia (Categ. VI) di tipo A e B (la ristrutturazione edilizia di tipo B non potrà contemplare ampliamenti e sopraelevazioni). La sopraelevazione sarà esclusivamente consentita in funzione dell'adeguamento igienico - sanitario e nel rispetto della tipologia originaria e dei valori ambientali a condizione che i fabbricati siano serviti da strada veicolare pubblica o privata di uso pubblico, esista approvvigionamento idrico (anche non di acquedotto) e siano messi in atto impianti di raccolta, depurazione e smaltimento delle acque nere (minimo fosse biologiche).

9 L'aumento di superficie utile previsto dalla categ. III deve avvenire prioritariamente con il recupero di strutture adibite ad usi diversi dalla residenza.

10 I fabbricati non destinati alla residenza, abbandonati o non più necessari alle esigenze dell'azienda agricola possono essere ridestinati all'attività agricola (compresa la residenza rurale) ovvero destinati :

- al deposito, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli provenienti da centri aziendali esistenti o di nuova formazione, se compresi in aree agricole propriamente dette;
- alle attività artigianali di servizio, non moleste e non nocive, a conduzione familiare, esercitabili in locali, di dimensioni non superiori a mq. 50,00, non ampliabili, di superficie utile comprendente anche eventuali vani accessori;
- all'attività agrituristica ed alla residenza;
- alle attività di ristorazione o commerciali a conduzione famigliare;

con interventi edilizi di manutenzione ordinaria (Categ. I), manutenzione straordinaria (Categ. II), modifiche interne (Categ. III) e ristrutturazione edilizia (Categ. VI) di tipo A e B.

11 Gli alloggi agrituristici devono rispondere alle caratteristiche ed ai requisiti tecnici ed igienico sanitari stabiliti dalle leggi.

12 gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, alla data di adozione del P.R.G.C., di modifiche interne (Categ. III), ristrutturazione edilizia (Categ. VI) tipo B, possono interessare anche le tettoie aperte su tre lati, in questo caso la superfice utile minima prevista dalla Categ. III (25 mq.), potrà essere realizzata in ampliamento quando la tettoia costituisce un unico corpo di fabbrica isolato e la superfice coperta è inferiore a mq. 50. La tipologia costruttiva del fabbricato deve ricondursi a quella tipica e caratteristica dei fabbricati rurali, mutatura in pieta, orditura portante del tetto in legno e copertura a tegole, coppi o “lose”. Sono tassativamente escluse le tettoie di fattura precaria con struttura portante in legno o ferro e copertura in lamiera, eternit, o altro materiale assimilabile.

13 Per i fabbricati rurali esistenti (abitazioni rurali ed attrezzature agricole) alla data di approvazione del P.R.G. tanto nelle aree agricole propriamente dette che in quelle montane, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché, "una tantum" le operazioni di ammodernamento di cui alla categ. VIII del precedente art. 8.

14 Sono altresì ammessi gli interventi che eccedono l'ammodernamento e rientrino quindi fra gli interventi di ampliamento, sopraelevazione, ricostruzione anche parziale di fabbricati preesistenti, a condizione che rispettino i parametri di intervento e tutte le norme fissate per la nuova edificazione e precisate nel presente articolo.

15 Ai fabbricati esistenti che ricadano in fasce di protezione dei nastri e degli incroci stradali attrezzati e non, sono consentiti i seguenti tipi di intervento:

- manutenzione ordinaria (Categ. I);
- manutenzione straordinaria (Categ. II);
- modifiche interne (Categ. III) e ristrutturazione edilizia (Categ. VI) di tipo A e B con il recupero anche delle tettoie esistenti ma senza aumenti di volume;
- demolizione e ricostruzione del fabbricato stesso, fuori della fascia di rispetto, con pari volume e pari superficie coperta, solo nel caso di cui al 10° comma art. 27 L.R. 56/77 e s.m.i..

16 Nelle aree agricole propriamente dette sono ammesse :

7) la residenza rurale;
8) le attrezzature connesse all'esercizio dell'attività agricola (silos, serre, stalle, scuderie e simili, magazzini, locali per la conservazione dei prodotti agricoli, tettoie, bassi fabbricati, ecc.);
9) gli impianti di conservazione, lavorazione, trasformazione e commercializzazione della produzione degli imprenditori agricoli singoli od associati, purché tali impianti non risultino nocivi o molesti e la capienza dell'impianto non superi di oltre il 20% la capacità produttiva della e/o delle aziende agricole facenti capo al medesimo e configurabili come attività agricola ai sensi dell'art. 2135 C.C.;
10) le attività di servizio alla circolazione come impianti di distribuzione del carburante e le attrezzature minime di ristoro per gli utenti della strada annesse agli impianti di distribuzione del carburante. Tali attrezzature sono consentite ed autorizzate solo a titolo precario. Esse dovranno rispettare il rapporto massimo di copertura di 1/10 rispetto alla superficie del lotto pertinente;
11) Fra le destinazioni ammesse vi sono anche gli allevamenti zootecnici aziendali;
12) Bassi fabbricati uso deposito attrezzi agricoli a servizio di fondi coltivati da soggetti proprietari dei fondi stessi ma privi dei requisiti di cui al 3° comma dell'art. 25 L.R. 56/77 e succ. mod..

Condizioni per l'ottenimento della relativo Permesso di costruire sono:

a) l'assenza di altri edifici a tale scopo destinati o destinabili;

b) superficie lorda massima mq. 40;
c) altezza non superiore a m. 3,00 all'imposta del tetto;
d) caratteristiche costruttive consone all'ambiente e prescritte dall'Amministrazione Comunale;
e) possibilità di costruzione del basso fabbricato "una tantum";
f) atto di vincolo notarile al mantenimento della destinazione d'uso.

17 Gli allevamenti aziendali di nuova costruzione, dovranno osservare le seguenti distanze:
a) per i bovini, gli ovini, i caprini allevati in modo tradizionale con lettiere a produzione di letame :
- m. 200 dalle zone edificabili residenziali
- m. 25 da ogni abitazione (riducibili a m. 12,50 in caso di accordo scritto fra le parti interessate)
- m. 12,50 dall'abitazione del conduttore

b) per i suini, i sanati, gli avicunicoli :
- m. 400 dalle aree edificabili residenziali
- m. 50 da ogni abitazione (riducibili a m. 25 in caso di accordo scritto fra le parti interessate)
- m. 25 dall'abitazione del conduttore.

per le concimaie e le fosse liquami la distanza minima da rispettare dai locali di abitazione è di m. 20.

18 Nelle aree agricole montane sono ammesse le destinazioni di cui ai punti 1,2 precedenti.

19 Sull'intero territorio agricolo (aree agricole propriamente dette e montane) non si possono realizzare nuovi insediamenti ovvero intervenire su fabbricati esistenti ubicati in aree soggette a frane o dissesti di cui all' all. F di P.R.G e ai contenuti del P.A.I....

20 Nelle aree dichiarate potenzialmente dissestabili nel citato All. F e P.A.I. avanti di procedere a qualsiasi intervento edilizio, devono essere messi in atto adeguati interventi di consolidamento del suolo, previa redazione di apposita perizia geologica.

21 Nelle aree dichiarate potenzialmente esondabili nel citato all. F e P.A.I. avanti di procedere a qualsiasi intervento edilizio é fatto obbligo provvedere al consolidamento degli argini dei corsi d'acqua, al potenziamento della vegetazione spondale anche con allontanamento della coltura del pioppo, manutenzione dei canali e delle rogge.

22 La nuova edificazione nelle aree agricole (propriamente dette e montane) - compresi ampliamenti, sopraelevazioni, ricostruzioni anche parziali di fabbricati preesistenti che eccedano i limiti dell'ammodernamento - va riferita all'azienda agricola. Il richiedente deve indicare il proprio centro aziendale e conseguentemente gli appezzamenti componenti l'azienda che intende utilizzare ai fini del calcolo della densità fondiaria per le abitazioni rurali.

23 Il richiedente deve altresì fissare i limiti topografici del proprio centro aziendale sulla base di definizioni esistenti quali: recinzioni, fossi, filari, ecc. e/o sulla base di destinazioni particolari delle aree formanti il centro stesso: quali aia, cortile, deposito di letame, orto famigliare, ecc.

24 Detti limiti definiscono l'area del centro aziendale rispetto al quale si dovrà, in sede di progetto, verificare il rapporto di copertura. Tale rapporto massimo é fissato per tutte le aree agricole in 1/3 (un terzo) e comprende tanto i fabbricati destinati tutto o in parte alla residenza rurale, quanto quelli (aperti e chiusi) destinati alle attrezzature agricole ed agli impianti di conservazione, trasformazione, commercializzazione dei prodotti agricoli.

25 La densità fondiaria può essere calcolata sugli appezzamenti - anche non contigui - componenti l'azienda ed in proprietà del richiedente (con esclusione di quelli classificati catastalmente come incolti) entro la distanza dal centro aziendale che il Comune riterrà, nelle diverse situazioni aziendali, congrua ai fini della formazione di una corretta proprietà coltivatrice.

26 La densità fondiaria si calcola al lordo dei fabbricati esistenti con esclusione di tutti quei fabbricati - vecchi e nuovi - destinati alle attrezzature agricole ed agli impianti di conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli.

27 L'accorpamento degli appezzamenti ai fini del calcolo della densità fondiaria deve risultare da apposito atto di vincolo, regolarmente trascritto, che regoli il trasferimento di cubatura e sancisca la non edificabilità dei terreni che hanno ceduto la propria cubatura. Lo stesso atto di vincolo deve sancire l'impegno del richiedente a mantenere all'immobile la destinazione agricola. Analogo impegno va esteso all'area di pertinenza del centro aziendale che viene in questo modo asservita definitivamente al centro stesso.

28 La nuova edificazione deve rispettare i seguenti limiti:
- densità fondiaria: art. 25 L.R. 56/77 e succ. modif. con le precisazioni di cui al 4° comma del presente articolo;
- distanza dai confini: minimo m. 5,00
- confrontanza: minimo m. 10,00 (riducibili a m. 5,00 fra fabbricati accessori della stessa azienda) fatti salvi i minimi di confrontanza, é ammessa l'edificazione a confine o a distanza inferiore ai prescritti m. 5,00 ~~previo atto di vincolo notarile debitamente registrato e trascritto da stipularsi fra le parti interessate e con l'intervento nel rogito stesso del Comune~~ **previa scrittura privata tra le parti soggetta a registrazione in caso d'uso**.
- allineamenti stradali in atto o previsti dal P.R.G. o, in difetto, le disposizioni di cui al Codice della Strada.
- altezza massima m. 9,00 e n. 3 piani f.t. (sono escluse le strutture tecniche a servizio dell'attività agricola, per le maggiori altezze delle quali si dovrà produrre opportuna dimostrazione circa l'assenza di soluzioni alternative e la motivazione delle soluzioni progettuali strettamente connesse a esigenze operative inderogabili)

29 I nuovi fabbricati destinati alle attrezzature agricole ed agli impianti di conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli che non sono computati nella densità fondiaria, devono rispettare i limiti di distanza dai confini, confrontanza ed allineamento di cui al comma precedente.

30 I fabbricati rurali esistenti, che non abbiano mai avuto destinazione residenziale, possono essere adibiti a ricovero animali e/o allevamenti, a prescindere dalla loro distanza dai fabbricati di abitazione del conduttore; la distanza dai fabbricati di abitazione in proprietà di terzi non potrà essere inferiore a m. 20 derogabili con accordo scritto fra le parti. L'intervento edilizio necessario per il cambio d'uso non può prevedere la demolizione e ricostruzione del fabbricato.

31 Il Permesso di costruire per le nuove costruzioni ad uso agricolo, é rilasciato ai soggetti di cui al 3° e 4° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e succ. modif..

32 Nelle aree omogenee agricole non sono ammesse attività produttive non compatibili e in contrasto con la destinazione d'uso dell'area stessa.

33 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.

34 Caratteristiche tecniche dei campi fotovoltaici a terra:
1. lungo i confini dell'intera area costituente il campo fotovoltaici dovrà essere messa a dimora una barriera vegetale con funzione di parziale schermatura dell'impianto, utilizzando specie arboreo arbustive preferibilmente di origine autoctona, tale barriera può anche non rispettare l'altezza massima prevista nel regolamento edilizio per le recinzioni a siepe

2. la recinzione dell'impianto deve rispettare l'altezza massima prevista dal regolamento edilizio, ml. 1,70, e può essere realizzata esclusivamente con paletti in ferro e rete metallica di colore verde; si esclude la possibilità di realizzare recinzioni in muratura piena. Per garantire il passaggio della fauna, la recinzione dell'impianto deve essere rialzata di almeno 20 cm dal piano di campagna
3. i locali a servizio dell'impianto dovranno essere ubicati in bassi fabbricati, altezza di imposta della copertura non superiore a 3 ml., con tetto a due falde, sono categoricamente esclusi tetti piani e ad una falda, con struttura portante in legno e copertura in manto di tegole colore rosso; nella documentazione tecnica allegata alla richiesta del titolo edilizio abilitativo è obbligatoria la strisciata di facciata che evidenzi i materiali e la tipologia costruttiva
4. i cavi convogliati dai pannelli ai locali inverter dovranno essere raccolti in cavidotti interrati
5. qualora si rendesse necessario l'uso di acqua per la pulizia periodica dei pannelli, essendo tale operazione assimilabile al concetto di lavaggio aree esterne di cui al D.P.G.R. n. 1/R del 20/02/2006 relativo alla disciplina delle acque meteoriche, non potrà essere utilizzato alcun additivo o detergente. L'uso di tali prodotti comporterebbe infatti la necessità di raccolta e trattamento dell'acqua per evitare la contaminazione del suolo
6. al termine del ciclo di vita utile dell'impianto, il titolare dell'impianto o, ove egli non provveda, il proprietario del terreno, è tenuto a dismettere, a propria cura e spese, tutte le opere e le componenti dell'impianto provvedendo al ripristino dello stato dei luoghi nelle condizioni ante operam. In detta fase di dismissione dovrà essere evitato qualsiasi rischio di inquinamento; i rifiuti originati dallo smantellamento dell'impianto -previa classificazione- dovranno essere avviati preferibilmente al recupero o, in subordine, allo smaltimento presso impianti debitamente autorizzati, nel rispetto della vigente normativa in materia. Sulla base delle predette considerazioni, deve essere presentato il progetto di dismissione dell'impianto. La rimessa in pristino del sito dovrà essere eseguita entro un anno, periodo prorogabile previa motivata richiesta all'autorità competente
7. l'omissione dello smontaggio dell'impianto e/o della remissione in pristino del sito nei termini sopra descritti comporterà, da parte dell'Amministrazione, l'intervento sostitutivo e l'applicazione delle norme penali di cui al D.Lgs. 380/2001 e s.m.i.
8. Il titolo abilitativo per la realizzazione dell'impianto in area agricola, è condizionato a stipula di atto di impegno unilaterale, registrato e trascritto, da parte del titolare dell'impianto e del proprietario del terreno, volto all'ossequio dei disposti del regolamento ed in particolare dell'obbligo di rimozione dell'impianto al termine del ciclo di vita utile, a pena dell'intervento sostitutivo da parte della Pubblica Amministrazione
9. in area agricola le strutture afferenti ai campi fotovoltaici non potranno superare l'altezza di m. 5,00, calcolata con riferimento al bordo superiore del pannello nel momento di massima inclinazione rispetto all'orizzontale
10. Qualora si verifichi l'accostamento di campi fotovoltaici mediante la costruzione nelle immediate vicinanze, anche se si tratta di progetti riferiti a proprietà fondiarie e/o soggetti attuatori diversi che siano o meno collegati allo stesso punto di trasformazione e/o di consegna presso la rete del pubblico gestore, tale da generare complessivamente una potenzialità maggiore o uguale a 1 MW, la richiesta verrà trasmessa alla Provincia per la verifica degli adempimenti di cui alla L.R. 40/98, in quanto si configura un impatto cumulativo delle iniziative.
11. A tutela del paesaggio e della risorsa agricola l'accostamento si verifica quando la distanza tra i campi fotovoltaici sia minore o uguale a ml. 400.

35 Si richiama puntualmente la D.G.R. n. 3-1183 del 14.12.2010 e l'allegato "Individuazione delle aree e dei siti non idonei all'installazione di impianti fotovoltaici a terra ai sensi del paragrafo 17.3 delle linee guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili emanate con il decreto ministeriale del 10.09.2010" con particolare riguardo per le zone caratterizzate dalla presenza di architetture rurali di interesse storico-culturale e di coltivazioni di prodotti di qualità caratteristici del territorio.

36 Si richiama puntualmente la D.G.R. n. 6-3315 del 30.01.2012 "individuazione delle aree e dei siti non idonei all'installazione ed esercizio di impianti per la produzione di energia elettrica alimentati a biomasse" con particolare riguardo per le zone caratterizzate dalla presenza di architetture rurali di interesse storico-culturale e di coltivazioni di prodotti di qualità caratteristici del territorio.

OMISSIS

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, mentre l'ampliamento previsto per l'area produttiva n. 7 ricade in un ambito già individuato dall'attuale P.R.G.C. e quindi. non si evidenziano incompatibilità con la situazione di rischio a suo tempo adottata.

V. INFORMAZIONI CIRCA LA CLASSIFICAZIONE ACUSTICA DEL TERRITORIO COMUNALE.

Relativamente alla classificazione acustica, adottata dal Consiglio Comunale con la deliberazione n.54, assunta in data 29/09/2003, ed approvata con la DCC n. 42 in data 05/08/2004, nonché alle successive modifiche, si rileva che la proposta di variante di cui al punto 1, ampliamento attività produttiva, comporta la necessità di apportare cambiamenti alla perimetrazione acustica nel tempo adottata.

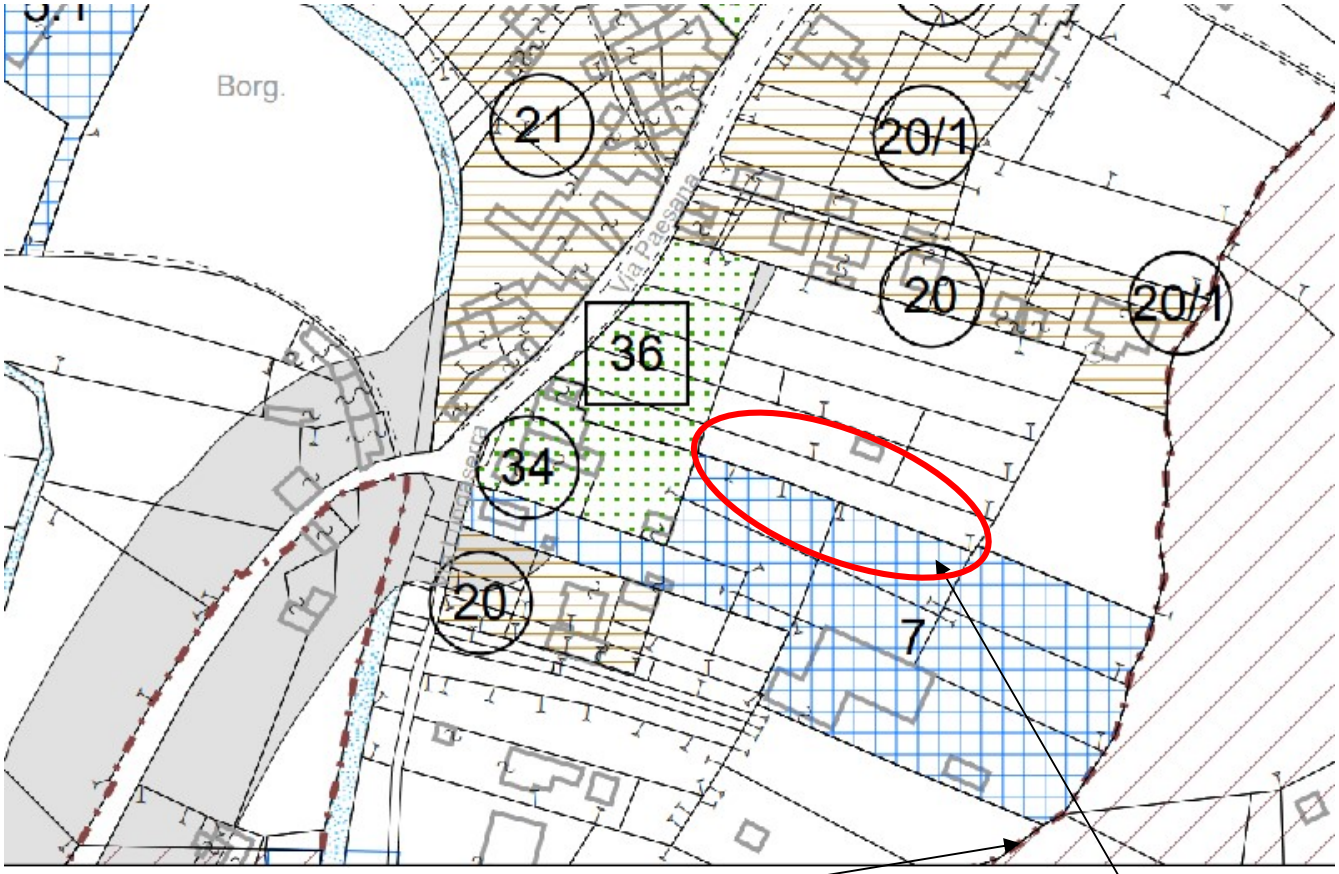
La nuova perimetrazione è rappresentata nel documento di "verifica di conformità alla classificazione acustica del territorio comunale" redatto dalla Società ARES s.r.l., Relazione n. A16571 in data 23/03/2021, a firma di Guido calderoni e Ing. Marcella Rolando, che costituisce parte integrante della presente Variante.

VI. VERIFICA AREE COMPRESE NELLA PERIMETRAZIONE ABITATI

L'ampliamento della superfice di mq. 776 all'Area per Attività Produttive Esistenti n. 7 in località Mondarello è collocato in un ambito territoriale contiguo a centri o nuclei abitati come stabilito dal comma 6 dell'art. 17 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.

A verifica di quanto sopra si rimanda agli estratti della cartografia allegata alla deliberazione C.C. n. 32 del 29/09/2016 di approvazione della Perimetrazione Centri Abitati, trasmessa alla Regione Piemonte con nota Prot. n. 15726 in data 14 novembre 2016.

Estratto della Tav. 4.1:



Limite perimetrazione centro abitato

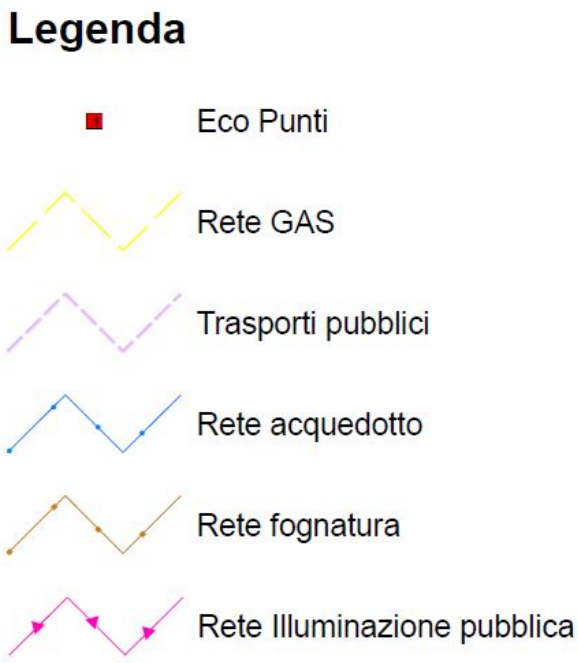
Area in oggetto

VII. VERIFICA DOTAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

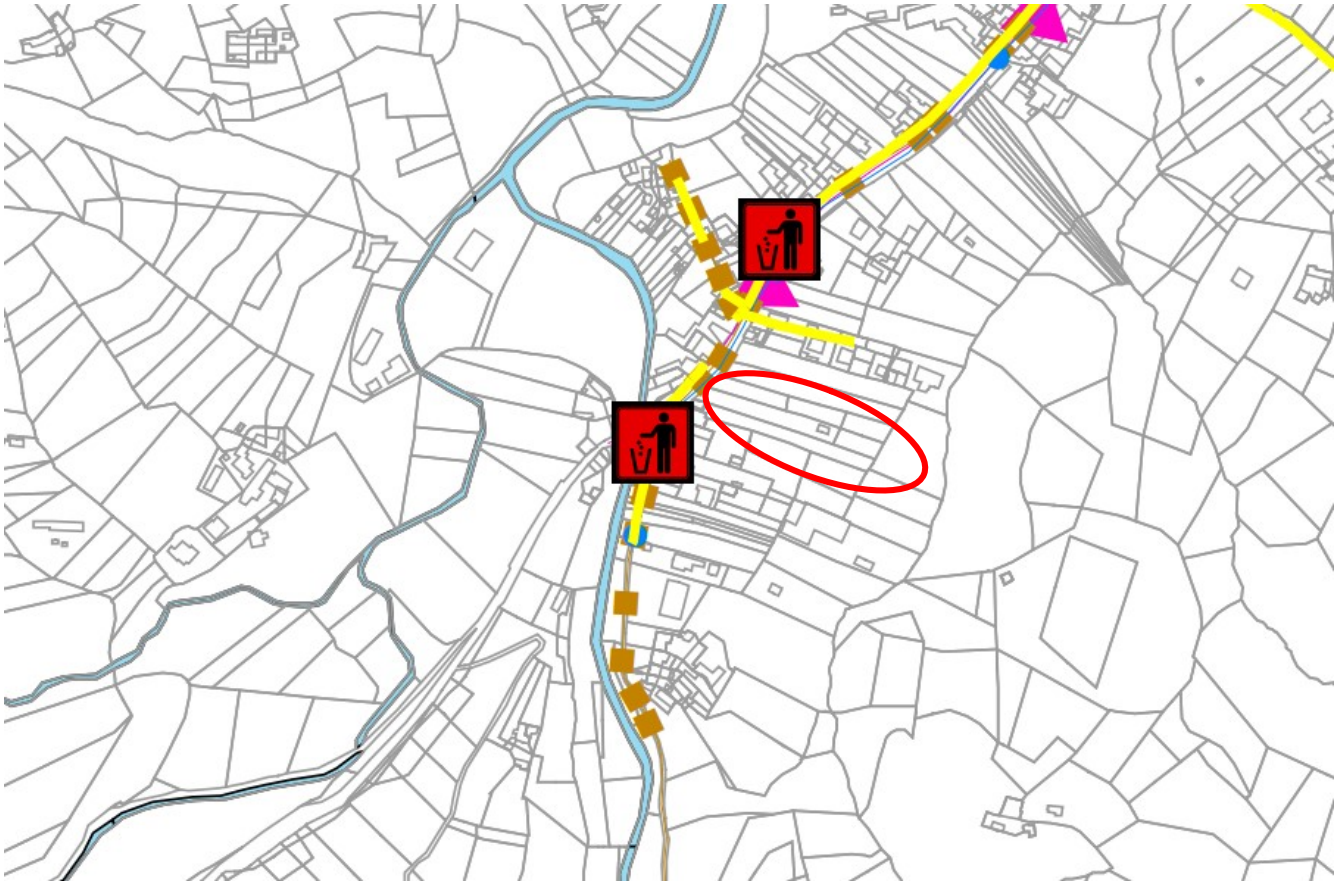
Le modifiche apportate con la presente variante interessano aree dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali, come previsto dal comma 6 dell'art. 17 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. .

A verifica di quanto sopra si rimanda agli estratti della Tavola dei Servizi allegata al Rapporto Ambientale, facente parte della procedura di Valutazione Ambientale Strategica svolta sul Progetto Preliminare della Variante Strutturale approvata con deliberazione C.C. n. 34 del 30/09/2010.

Estratto della Tavola dei Servizi allegata al Rapporto Ambientale - Legenda



Estratto della Tavola dei Servizi allegata al Rapporto Ambientale, in evidenza l'area oggetto di ampliamento



VIII. VERIFICA DELLA CONFORMITÀ DELLE PREVISONI IN VARIANTE ALL'ART. 17 L.R. 56/77.

Le modifiche proposte nella presente variante, in base alle indicazioni di cui all'art.17 comma 5 della L.R. 56/77, si configurano qual variante parziale, la cui approvazione compete al Consiglio Comunale, in quanto:

Sono varianti parziali al PRG le modifiche che soddisfano tutte le seguenti condizioni:

a) non modificano l'impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione;
b) non modificano in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale;
c) non riducono la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi di cui alla presente legge;
d) non aumentano la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, oltre i valori minimi previsti dalla presente legge;
e) non incrementano la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente nei comuni la cui popolazione residente supera i diecimila abitanti; non incrementano la predetta capacità insediativa residenziale in misura superiore al 4 per cento, nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, con un minimo di 500 metri quadrati di superficie utile lorda comunque ammessa; tali incrementi sono consentiti ad avvenuta attuazione di almeno il 70 per cento delle previsioni del PRG vigente relative ad aree di nuovo impianto e di completamento a destinazione residenziale; l'avvenuta attuazione è dimostrata conteggiando gli interventi realizzati e quelli già dotati di titolo abilitativo edilizio;
f) non incrementano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, in misura superiore al 6 per cento nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, al 3 per cento nei comuni con popolazione residente compresa tra i diecimila e i ventimila abitanti, al 2 per cento nei comuni con popolazione residente superiore a ventimila abitanti;
g) non incidono sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificano la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente;
h) non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.

Di seguito si riporta una tabella riassuntiva delle modifiche apportate alle aree pubbliche a dimostrazione delle tolleranze ammesse al punto d)

TABELLA DI VERIFICA AUMENTO E RIDUZIONE SUPERFICE AREE PUBBLICHE

Descrizione variazioni	Abitanti teorici n.	Diminuzione mq.	Aumento mq.	Dotazione complessiva mq.	mq/abitante
Variante Parziale XL (DCC n. 40 del 10/11/2016)	11.292	6.400	6.400	427.798	37,89
Variante Parziale XLI (DCC n. 48 del 20/09/2017)	11.292		1.400	429.198	38,01
Variante Parziale XLII (DCC n. 33 del 15/06/2018)	11.292			429.198	38,01
Variante attuale	11.292			429.198	38,01
			Aumento capacità globale aree a servizi in variante		**0,00**

Aumento capacità globale delle aree a servizi in variante mq/ab 0,00 < mq/ab 0,5 ***VERIFICATO***

VERIFICA DOTAZIONE MINIMA AREE A SERVIZI
Art. 21 L.R. 56/77 minimo mq/ab 25,00

TABELLA RIEPILOGATIVA DOTAZIONE AREE A STANDARD PREVISTE DAL PRGC DOPO LA PRESENTE VARIANTE

a) Istruzione (5 mq./ab)		**b) Attrezzature d'interesse comune** (5 mq./ab)		**c) Parco, gioco, sport** (12,50 mq/ab)		**d) Parcheggi** (2,5 mq/ab)	
Variante Parziale n. XLII adottata con D.C.C. n. 33 del 15/06/2018							
Superfice mq		Superfice mq		Superfice mq		Superfice mq	
87.029		128.070		170.133		40.967	
Abitanti teorici n.		Abitanti teorici n.		Abitanti teorici n.		Abitanti teorici n.	
11.292		11.292		11.292		11.292	
mq/ab 7,71		mq/ab 11,34		mq/ab 15,07		mq/ab 3,63	
Variante Attuale							
Superfice mq		Superfice mq		Superfice mq		Superfice mq	
Esistente	Progetto	Esistente	Progetto	Esistente	Progetto	Esistente	Progetto
87.029	0	128.070	0	170.133	0	40.976	0
87.029		128.070		170.133		40.976	
Abitanti teorici n.		Abitanti teorici n.		Abitanti teorici n.		Abitanti teorici n.	
11.292		11.292		11.292		11.292	
mq/ab 7,71		**mq/ab 11,34**		**mq/ab 15,07**		**mq/ab 3,63**	
Dotazione complessiva aree a servizi dopo la variante mq/ab 37,35							

Dotazione complessiva aree a servizi dopo la variante mq/ab 37,35 > mq/ab 25,00 ***VERIFICATO***

Di seguito si riporta una tabella riassuntiva delle modifiche apportate alle aree residenziali a dimostrazione che la variante in oggetto non comporta incremento della capacità insediativa di cui al punto e)

TABELLA DI VERIFICA DELLA CAPACITÀ INSEDIATIVA AREE A DESTINAZOINE RESIDENZIALE

Descrizione variazioni	**Volumetria mc.**	**Stralci mc.**	**Nuove aree mc.**	**Residuo mc.**	**Volumetria Teorica mc.**	**mc/ab**	**Abitanti teorici n.**
Variante Parziale XLI (DCC n. 48 del 27/09/2017)	1.015.771	840	1.294	55	1.016.280	90	11.292
Variante Parziale XLII (DCC n. 33 del 15/06/2018)	1.016.225			55	1.016.280	90	11.292
Variante attuale	1.016.225			55	1.016.280	90	11.292
Incremento capacità insediativa aree a destinazione residenziale in variante							**0**

Di seguito si riporta una tabella riassuntiva delle modifiche apportate alle aree a destinazione produttiva a dimostrazione che la variante in oggetto non comporta incremento della superfice di cui al punto f)

TABELLA DI VERIFICA DELLA SUPERFICE DELLE AREE A DESTINAZOINE PRODUTTIVA

Descrizione variazioni	Superfice mq.	Stralci mq.	Nuove aree mq.	Residuo mq.	Superfice AAP mq.	Incremento %
Variante Parziale XLI (DCC n. 48 del 27/09/2017)	1.039.366	0	0	3.810	1.043.176	0%
Variante Parziale XLII (DCC n. 33 del 15/06/2018)	1.038.883	10.483	10.000	4.293	1.043.176	0%
Variante Semplificata n. I (in fase di approvazione)	1.042.341	0	3.458	835	1.043.176	0%
Variante attuale	1.043.117	0	776	59	1.043.176	**0%**
Percentuale incremento superfice aree per attività produttive in variante 0%						

Percentuale incremento superfice aree per attività produttive dopo la variante 0% < 6%

VERIFICATO

IX. VERIFICA CONFORMITÀ CON I PIANI SOVRACCOMUNALI E PROGETTI ENTI SOVRACCOMUNALI.

L'ipotesi di variante illustrata nelle pagine precedenti, non interferisce con i Piani sovracomunali che interessano il territorio del Comune di Barge, ne 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.

X. VERIFICA ASSOGGETTABILITÀ ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA.

In merito alla Valutazione Ambientale Strategica si è adottata la procedura "in sequenza", prima dell'adozione preliminare i contenuti della Variante Parziale n. XLII al PRGC sono stati sottoposti, ai sensi del comma 8 art. 17 L:R. n. 56/77, a verifica preventiva di assoggettabilità alla V.A.S. strutturata nelle seguenti fasi:

- riunione in data 24/05/2021 dell'Organo tecnico Comunale VIA-VAS nella quale venivano individuati i soggetti con competenze ambientali;
- deliberazione della Giunta Comunale n. in data di approvazione del Documento Tecnico di Verifica finalizzato all'espletamento della verifica preventiva di assoggettabilità alla V.A.S. della Variante Parziale n. XLV ex art. 17 comma 5 L.R. 56/77 e s.m.i. al P.R.G.C. vigente predisposto dall'Ufficio Tecnico Comunale;
- trasmissione, con nota in data Prot. del D.T.V. di verifica di assoggettabilità alla V.A.S. ai soggetti con competenza ambientale individuati dall'Organo Tecnico Comunale nella seduta del 24 maggio 2021.

XII. 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:

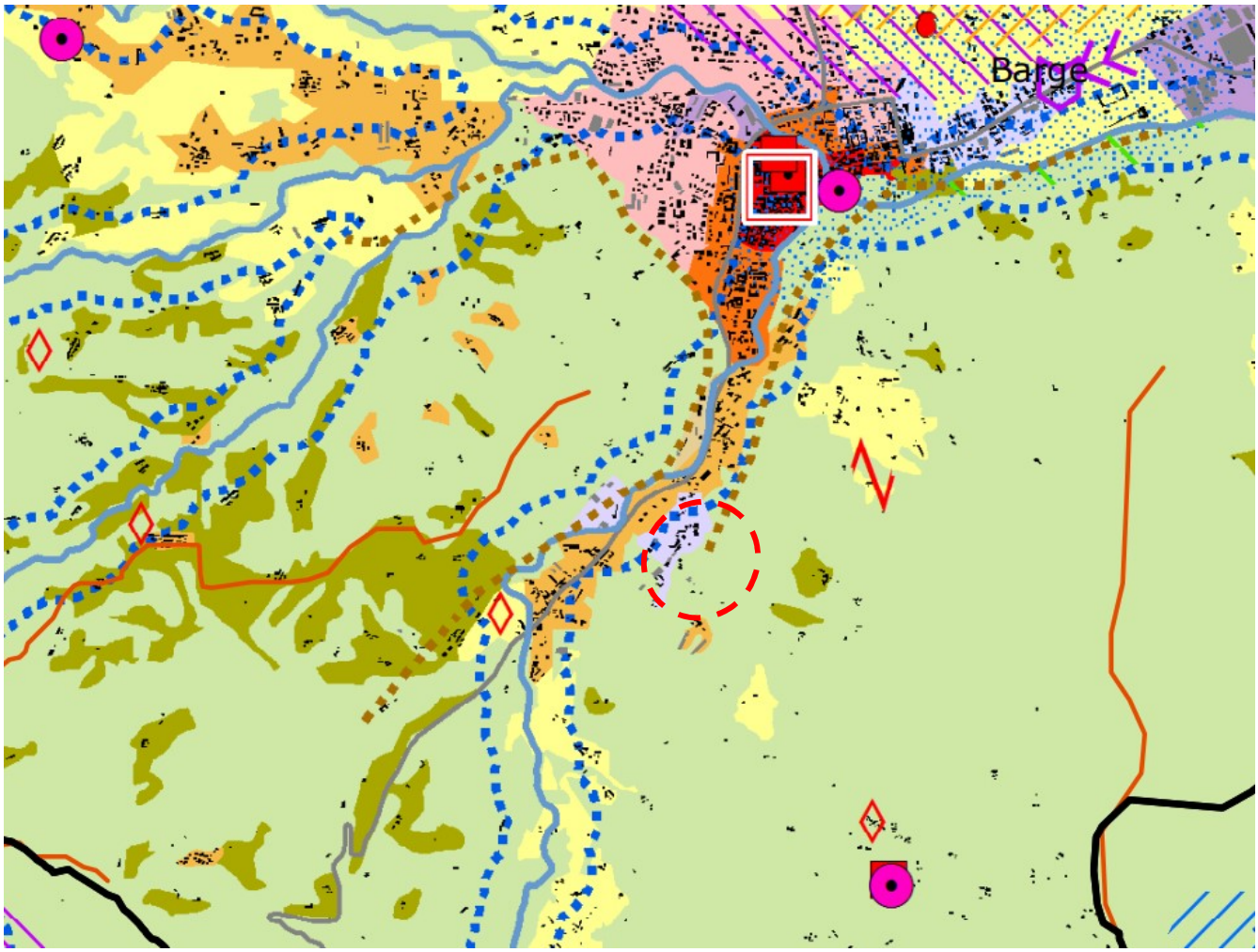
- perseguire gli obiettivi;
- orientare le azioni di pianificazione in coerenza con gli indirizzi;
- dare attuazione alle direttive;
- rispettare le prescrizioni e le specifiche prescrizioni d'uso.

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. 16 NdA “Territori a prevalente copertura boscata”

Estratto Tav. P4.14: Componenti Paesaggistiche - Pinerolese - Scala 1:50.000



Legenda

Componenti naturalistico-ambientali


Aree di montagna (art. 13)


Vette (art. 13)


Sistema di crinali montani principali e secondari (art. 13)


Ghiacciai, rocce e macereti (art. 13)


Zona Fluviale Allargata (art. 14)


Zona Fluviale Interna (art. 14)


Laghi (art. 15)

Territori a prevalente copertura boscata (art. 16)


Aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico (cerchiati se con rilevanza visiva, art. 17)


Praterie rupicole (art. 19)


Praterie, prato-pascoli, cespuglieti (art. 19)


Aree non montane a diffusa presenza di siepi e filari (art. 19)


Aree di elevato interesse agronomico (art. 20)

Componenti storico-culturali

Viabilita' storica e patrimonio ferroviario (art. 22):

Rete viaria di eta' romana e medievale

Rete viaria di eta' moderna e contemporanea

Rete ferroviaria storica

Torino e centri di I-II-III rango (art. 24):



Torino


Struttura insediativa storica di centri con forte identita' morfologica (art. 24, art. 33 per le Residenze Sabaude)


Sistemi di testimonianze storiche del territorio rurale (art. 25)


Nuclei alpini connessi agli usi agro-silvo-pastorali (art. 25)

Presenza stratificata di sistemi irrigui (art. 25)

Sistemi di ville, giardini e parchi (art. 26)


Luoghi di villeggiatura e centri di loisir (art. 26)


Infrastrutture e attrezzature turistiche per la montagna (art. 26)

Articolo 16. Territori coperti da foreste e da boschi	
Nella Tav. P4 sono rappresentati i territori a prevalente copertura boscata (tema areale che comprende sia i boschi tutelati *rappresentati nella Tav. P2 sia le aree di transizione dei boschi con le morfologie insediative).* *Nella Tav. P2 sono rappresentati i boschi tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. g. del Codice.*	
Indirizzi *comma 6* Per i territori di cui ai commi 1 e 2 i piani locali in coerenza con la normativa forestale vigente provvedono a: a. accrescere l'efficacia protettiva dei boschi, come presidio degli insediamenti e delle infrastrutture da valanghe, cadute massi, dissesto idrogeologico; b. promuovere la gestione forestale sostenibile finalizzata alla tutela degli ecosistemi forestali di valore paesaggistico e naturalistico, con particolare riferimento ai siti di interesse comunitario e ai nodi della rete ecologica riconosciuti dal Ppr; c. conservare e accrescere le superfici boscate, in aree di pianura o collinari con forte presenza di colture agrarie intensive o pressione insediativa; d. salvaguardare la qualità e la naturalità degli ambienti forestali e la permanenza dei valori paesaggistici e storicodocumentari; e. tutelare e conservare gli elementi forestali periurbani, definire i bordi urbani e riqualificare le zone degradate; f. disciplinare gli interventi di riqualificazione e recupero delle aree agricole, dei terrazzamenti e dei paesaggi agrari e pastorali di interesse storico, oggetto di invasione vegetazionale, previa individuazione delle aree interessate *comma 7* Il Ppr promuove la salvaguardia di: a. castagneti da frutto che, pur non essendo bosco ai sensi della normativa statale e regionale vigente, costituiscono elementi qualificanti del paesaggio rurale, con particolare riferimento ai soggetti di maggiori dimensioni; b. prati stabili, prato-pascoli, aree agricole di montagna e collina, aree umide, brughiere, aree di crinale intervisibili, anche limitando il rimboschimento, l'imboschimento e gli impianti di arboricoltura da legno..	**la variante non produce effetti di alterazione alla zona boscata locale, infatti la zona interessata è erroneamente indicata come "territorio coperti da foreste e boschi", tuttavia come si può notare dall'immagine aerea di cui al p.to III della presente relazione è totalmente priva di copertura boscata.**
Direttive *comma 9* La pianificazione locale recepisce la disciplina in materia di compensazioni forestali ai sensi dell'articolo 19 della l.r. 4/2009.	