

CITTÀ DI BARGE



PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

VARIANTE PARZIALE N. LIII AL PRGC

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

RELAZIONE DI COERENZA CON LE NORME DEL PPR

IL SINDACO

(Geom. Ivo BECCARIA)

IL SEGRETARIO

(Dott.ssa Monica PARA)

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(Geom. Massimo MAURINO)

PROGETTISTA

(Arch. Marisa BIOLATTO)

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 _____

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.

Punto 1)


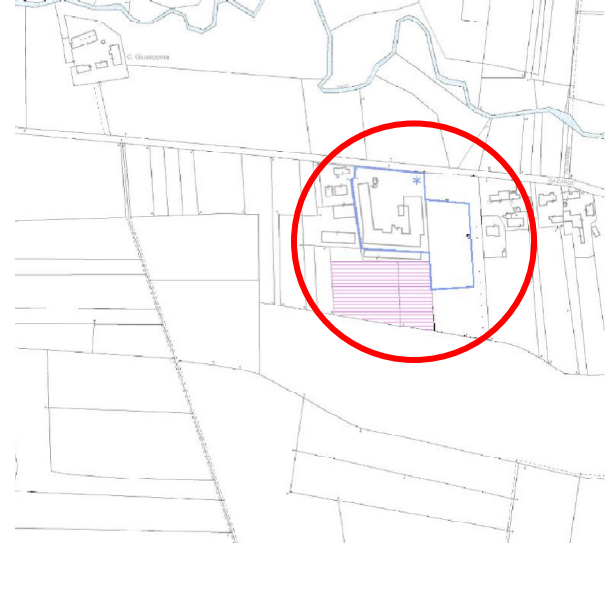


OGGETTO DI VARIANTE

La presente variante parziale riguarda sostanzialmente due aspetti dell'attività agricola svolta nell'area di proprietà:

- a) L'inserimento di un rapporto di copertura pari al 50% del centro aziendale;
- b) L'inserimento di attività commerciali di vicinato con reperimento standard art.21, comma 1, punto 3 oltre al parcheggio privato.

**INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA SUL TERRITORIO COMUNALE DEGLI AMBITI
OGGETTO DI APPROFONDIMENTO**



<p align="center">FOTO AEREA</p>	<p align="center">ESTRATTO VARIANTE PRG</p>
	
<p align="center">ESTRATTO TAV. P2</p>	<p align="center">ESTRATTO TAV. P4</p>
	
<p align="center">BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI</p>	<p align="center">COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE</p>

<p>Elenco <i>Fascia di rispetto fluviale</i> <i>Nessun bene paesaggistico interessato</i></p>	<p>Elenco <i>Aree rurali / matrice agricola del paesaggio</i> <i>Componente PPR: il retino verde obliquo su fondo giallo individua un contesto rurale/agricolo (da verificare se area agricola di interesse paesaggistico o morfologia rurale specifica della tavola).</i> <i>NTA PPR: Art. 32 – aree rurali di specifico interesse paesaggistico; Art. 20 – aree di elevata produttività agronomica (ove presenti).</i> <i>Rilevanza: tutela della continuità del paesaggio rurale e contenimento del consumo di suolo.</i> <i>Reticolo idrografico minore / corridoio fluviale</i> <i>Componente PPR: presenza del corso d'acqua (linea azzurra sinuosa) e relativa fascia di pertinenza (tratteggio blu).</i> <i>NTA PPR: Art. 14 – sistema idrografico; Art. 21 – componenti ecosistemiche e corridoi ecologici (se la fascia tratteggiata è ecologica).</i> <i>Rilevanza: salvaguardia delle connessioni ecologiche e delle fasce di rispetto ambientale.</i> <i>Insedimento esistente / nucleo urbanizzato puntuale</i> <i>Componente PPR: edificato esistente (nero) inserito nel paesaggio rurale.</i> <i>NTA PPR: Art. 24 – Insediamenti specialistici organizzati (MI), se classificato MI5; in alternativa disciplina delle morfologie insediative.</i> <i>Rilevanza: priorità al completamento e alla razionalizzazione dell'esistente rispetto a nuove espansioni.</i></p>
--	--

ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR

L'intervento risulta coerente con gli indirizzi del Piano Paesaggistico Regionale, in quanto non determina l'introduzione di nuove destinazioni d'uso incompatibili con il contesto rurale, ma consiste in un limitato ampliamento di strutture funzionalmente connesse all'attività esistente, mantenendo inalterata la vocazione agricola dell'ambito.

L'incremento della superficie coperta non comporta significative alterazioni dei caratteri paesaggistici, morfologici e percettivi del territorio rurale, risultando contenuto rispetto al contesto insediativo esistente e privo di elementi di criticità tali da compromettere i valori ambientali e paesaggistici riconosciuti dal P.P.R.

Non emergono pertanto particolari elementi di incoerenza rispetto alle disposizioni del Piano Paesaggistico Regionale..

CONCLUSIONI

L'intervento proposto risulta coerente con le NdA del PPR

Punto 2)

OGGETTO DI VARIANTE

La presente variante urbanistica prevede l'individuazione di una specifica area destinata ad attività di lavorazione manuale della pietra, disciplinata dall'art. 22/BIS delle vigenti N.T.A

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA SUL TERRITORIO COMUNALE DEGLI AMBITI
OGGETTO DI APPROFONDIMENTO

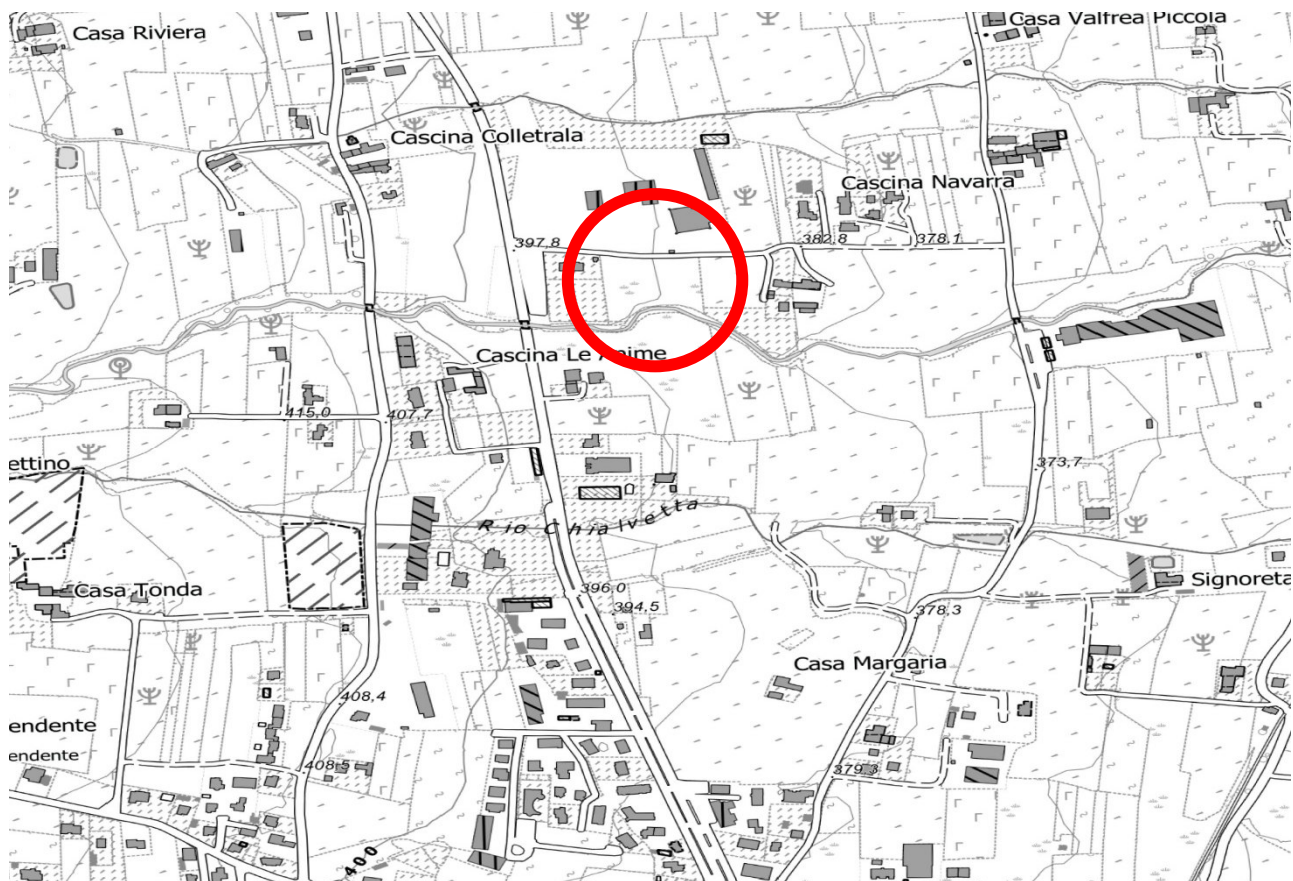

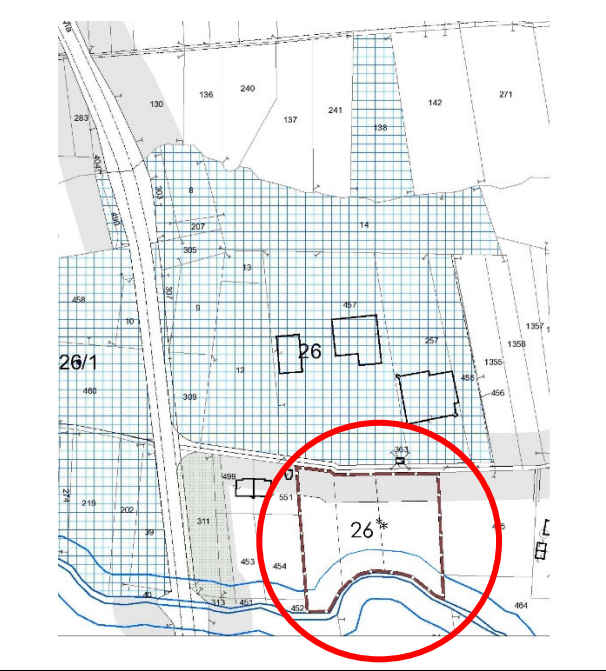

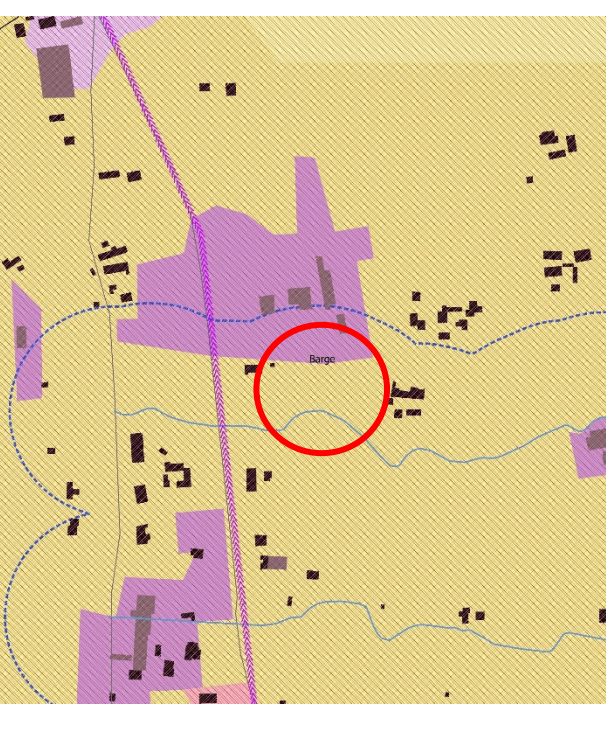


FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
	
ESTRATTO TAV. P2	ESTRATTO TAV. P4
	
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE

<p><i>Elenco</i> <i>Fascia di rispetto fluviale</i> <i>Nessun bene paesaggistico interessato</i></p>	<p><i>Elenco</i> <i>NTA di riferimento: Art. 24 – Insediamenti specialistici organizzati (MI)</i> <i>Aspetto rilevante: ammissibilità di interventi di completamento, densificazione e ampliamento dell'esistente, subordinatamente ai criteri del comma 4.</i> <i>Biopermeabilità dei suoli</i> <i>NTA di riferimento: Art. 19 – Aree caratterizzate da elevata biopermeabilità</i> <i>Aspetto rilevante: tutela della continuità ambientale e limitazione del consumo di suolo libero.</i> <i>Aree ad elevata produttività agronomica</i> <i>Riferimento PPR: sistema rurale/agricolo circostante</i> <i>NTA di riferimento: Art. 20 – Aree di elevata biopermeabilità e produttività agricola</i> <i>Aspetto rilevante: salvaguardia del suolo agricolo e contenimento dell'urbanizzazione diffusa.</i> <i>Componenti percettivo-identitarie del paesaggio</i> <i>Riferimento PPR: valori paesaggistici e percettivi del contesto rurale</i> <i>NTA di riferimento: Art. 30 – Valori scenico-percettivi</i> <i>Aspetto rilevante: mantenimento delle relazioni visuali e della leggibilità del paesaggio.</i> <i>Componenti storico-culturali e paesaggistiche del territorio rurale</i> <i>Riferimento PPR: permanenze territoriali e assetto del paesaggio agrario</i> <i>NTA di riferimento: Art. 32 – Aree rurali di specifico interesse paesaggistico e Art. 33 – Luoghi ed elementi identitari</i> <i>Aspetto rilevante: tutela dei caratteri storici e della struttura del paesaggio rurale.</i></p>
<p>ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR</p>	
<p><i>L'intervento risulta coerente con gli indirizzi del Piano Paesaggistico Regionale, in quanto interessa un ambito già urbanizzato e destinato ad attività produttive, senza determinare nuovo consumo di suolo o significative alterazioni dell'assetto paesaggistico esistente.</i> <i>L'attività prevista, di carattere prevalentemente artigianale e manuale, presenta limitati impatti percettivi e territoriali e risulta compatibile con il contesto locale, anche in considerazione del tradizionale legame con la filiera della lavorazione lapidea del territorio.</i> <i>Non emergono pertanto particolari elementi di criticità rispetto alle disposizioni del P.P.R.</i></p>	
<p>CONCLUSIONI</p>	
<p><i>L'intervento proposto risulta coerente con le NdA del PPR</i></p>	

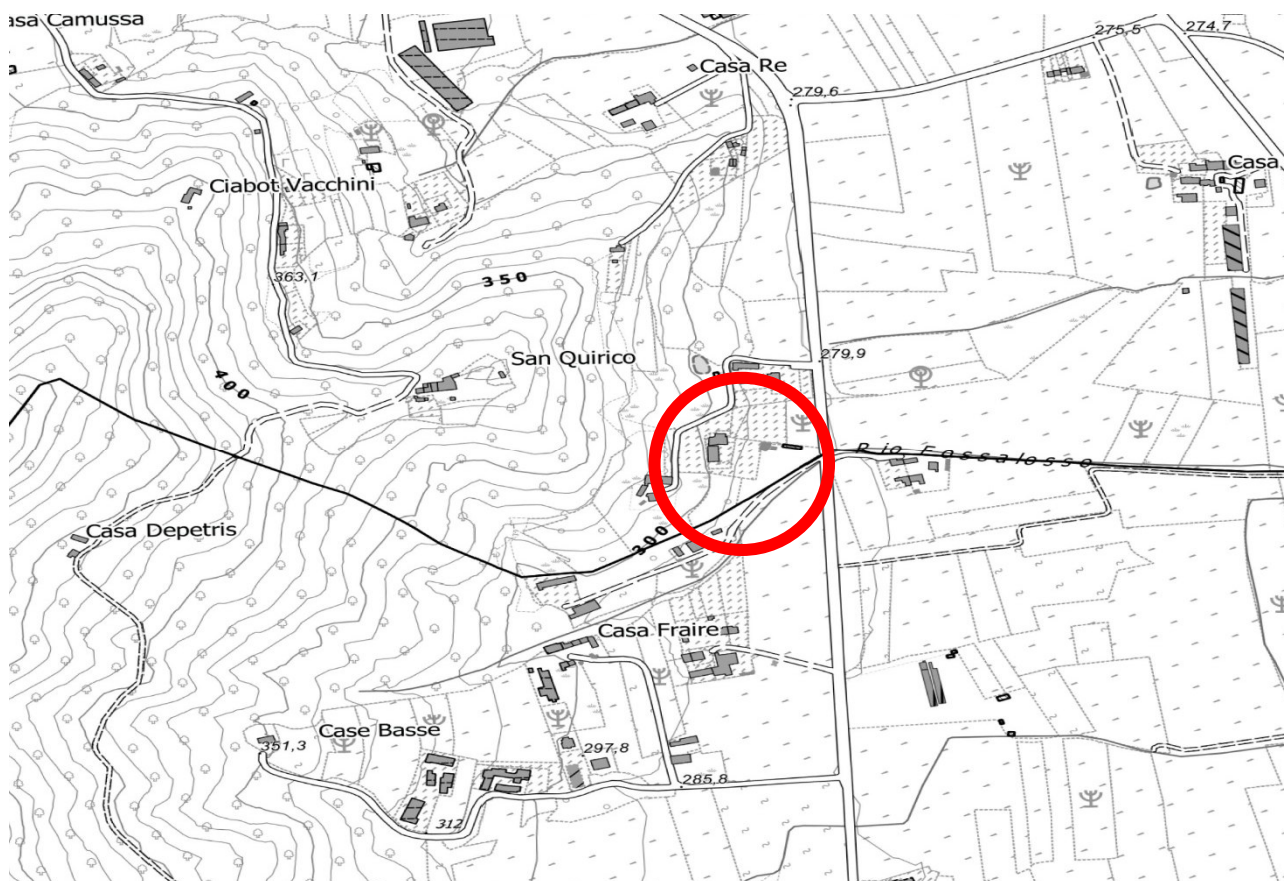
Punto 3)



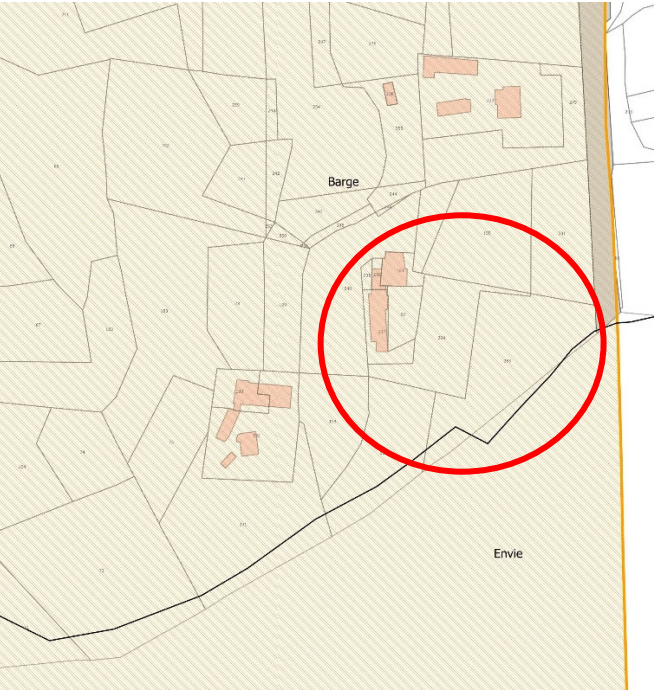
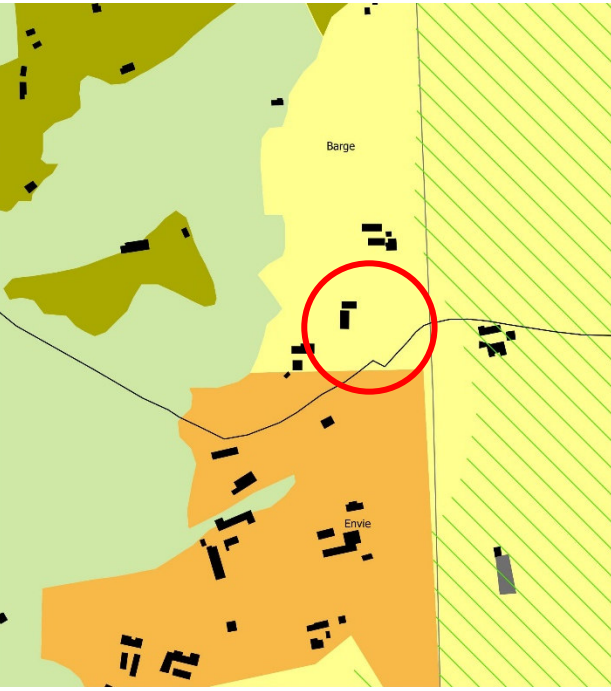
OGGETTO DI VARIANTE

La variante riguarda:

- 1) il potenziamento dell'attività di lavorazione della pietra già insediata, mediante l'integrazione delle tradizionali lavorazioni manuali con l'impiego di attrezzature e dotazioni meccaniche di supporto, mantenendo comunque la specificità produttiva dell'attività storicamente esercitata.
- 2) La possibilità di costruire edifici di cui al punto 1.4 dell'art. 22/BIS con uno sviluppo entro un limite massimo di superficie coperta pari al 30% della superficie territoriale asservita all'attività

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA SUL TERRITORIO COMUNALE DEGLI AMBITI OGGETTO DI APPROFONDIMENTO



<p align="center">FOTO AEREA</p>	<p align="center">ESTRATTO VARIANTE PRG</p>
	
<p align="center">ESTRATTO TAV. P2</p>	<p align="center">ESTRATTO TAV. P4</p>
	
<p align="center">BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI</p>	<p align="center">COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE</p>

<p><i>Elenco</i></p>	<p><i>Elenco</i> <i>Paesaggio rurale ordinario / matrice agricola del territorio</i> <i>NTA PPR: Art. 32 – Aree rurali di specifico interesse paesaggistico</i> <i>Aspetto rilevante: mantenimento della struttura rurale, dei rapporti tra spazi aperti e insediamenti e contenimento della dispersione edilizia.</i> <i>Biopermeabilità e continuità territoriale</i> <i>NTA PPR: Art. 19 – Aree caratterizzate da elevata biopermeabilità</i> <i>Aspetto rilevante: tutela della permeabilità dei suoli e limitazione della frammentazione territoriale.</i> <i>Capacità d'uso agricolo dei suoli</i> <i>NTA PPR: Art. 20 – Aree di elevata produttività agronomica (ove presenti)</i> <i>Aspetto rilevante: contenimento del consumo di suolo agricolo e salvaguardia delle aree produttive.</i> <i>Valori percettivi del paesaggio</i> <i>NTA PPR: Art. 30 – Valori scenico-percettivi</i> <i>Aspetto rilevante: conservazione delle visuali territoriali e del rapporto tra edificato e paesaggio aperto.</i></p>
<p>ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR</p>	
<p><i>L'intervento risulta sostanzialmente coerente con gli indirizzi del P.P.R., in quanto non introduce nuove destinazioni d'uso incompatibili con il contesto territoriale, ma disciplina il consolidamento di un'attività produttiva esistente, limitando l'occupazione del suolo mediante specifici parametri urbanistici e senza determinare alterazioni significative dei caratteri paesaggistici e percettivi dell'ambito interessato.</i> <i>Non emergono pertanto elementi di criticità sostanziale rispetto alle disposizioni del Piano Paesaggistico Regionale,</i></p>	
<p>CONCLUSIONI</p>	
<p><i>L'intervento proposto risulta coerente con le NdA del PPR</i></p>	

Punto 4)


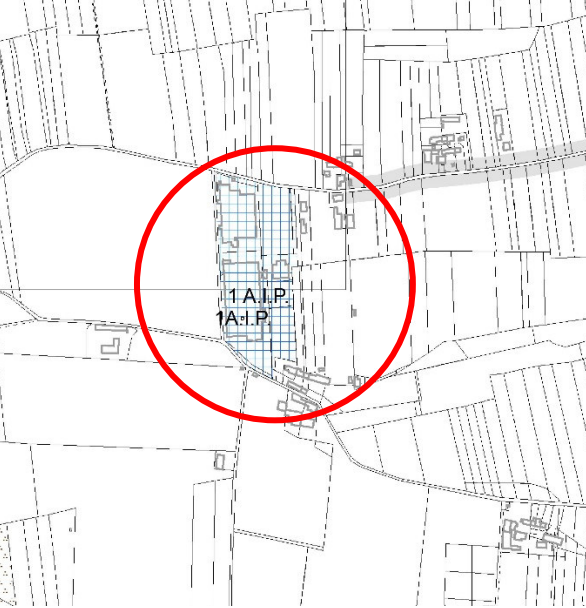

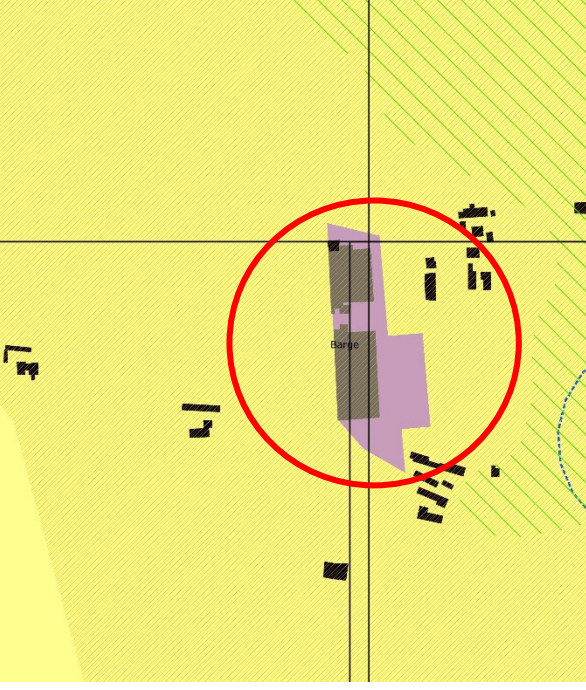
OGGETTO DI VARIANTE

La proposta di variante prevede l'insediamento di strutture afferibili ad impianti produttivi e di stoccaggio automatizzato con sviluppo verticale, fino ad un'altezza massima pari a m 30,00

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA SUL TERRITORIO COMUNALE DEGLI AMBITI
OGGETTO DI APPROFONDIMENTO



E qui pure

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
	
ESTRATTO TAV. P2	ESTRATTO TAV. P4
	
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE

<p><i>Elenco</i> <i>L'intervento proposto non interessa beni paesaggistici censiti dal PPR</i></p>	<p><i>Elenco</i> <i>Morfologie insediative urbane consolidate / tessuti urbanizzati</i> <i>NTA PPR: Art. 35 – Aree urbanizzate consolidate (o disciplina delle morfologie insediative urbane, da verificare sulla tavola specifica)</i> <i>Aspetto rilevante: mantenimento dell'assetto insediativo esistente, riqualificazione e completamento dell'edificato senza alterazioni incongrue.</i> <i>Insedamenti specialistici organizzati (MI) (se l'area è classificata MI5)</i> <i>NTA PPR: Art. 24 – Insediamenti specialistici organizzati</i> <i>Aspetto rilevante: ammissibilità di interventi di completamento, densificazione e ampliamento dell'esistente, con priorità al riuso e alla razionalizzazione delle aree già urbanizzate.</i> <i>Valori percettivi dell'edificato e margini urbani</i> <i>NTA PPR: Art. 30 – Valori scenico-percettivi</i> <i>Aspetto rilevante: contenimento degli impatti visivi, rapporto tra edificato e territorio aperto, mitigazione dei fronti edilizi.</i></p>
<p>ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR</p>	
<p><i>La proposta, finalizzata all'insediamento di strutture afferibili ad impianti produttivi e di stoccaggio automatizzato con sviluppo verticale fino ad un'altezza massima di m 30,00, risulta sostanzialmente coerente con gli indirizzi del P.P.R., in quanto orientata all'ottimizzazione di aree già urbanizzate, limitando il consumo di nuovo suolo mediante uno sviluppo edilizio verticale funzionale alle esigenze produttive e logistiche dell'attività esistente.</i></p> <p><i>Pur rappresentando l'altezza prevista un potenziale elemento di attenzione sotto il profilo percettivo e paesaggistico, non emergono elementi di criticità sostanziale rispetto alle disposizioni del P.P.R.</i></p>	
<p>CONCLUSIONI</p>	
<p><i>L'intervento proposto risulta coerente con le NdA del PPR</i></p>	

Punto 5)

OGGETTO DI VARIANTE

La presente variante parziale riguarda un aspetto dell'attività commerciale svolta nell'area di proprietà individuata come area normativa 16* in cui si prevede:

- a) l'inserimento di un rapporto di copertura pari al 60% del centro aziendale;

**INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA SUL TERRITORIO COMUNALE DEGLI AMBITI
OGGETTO DI APPROFONDIMENTO**

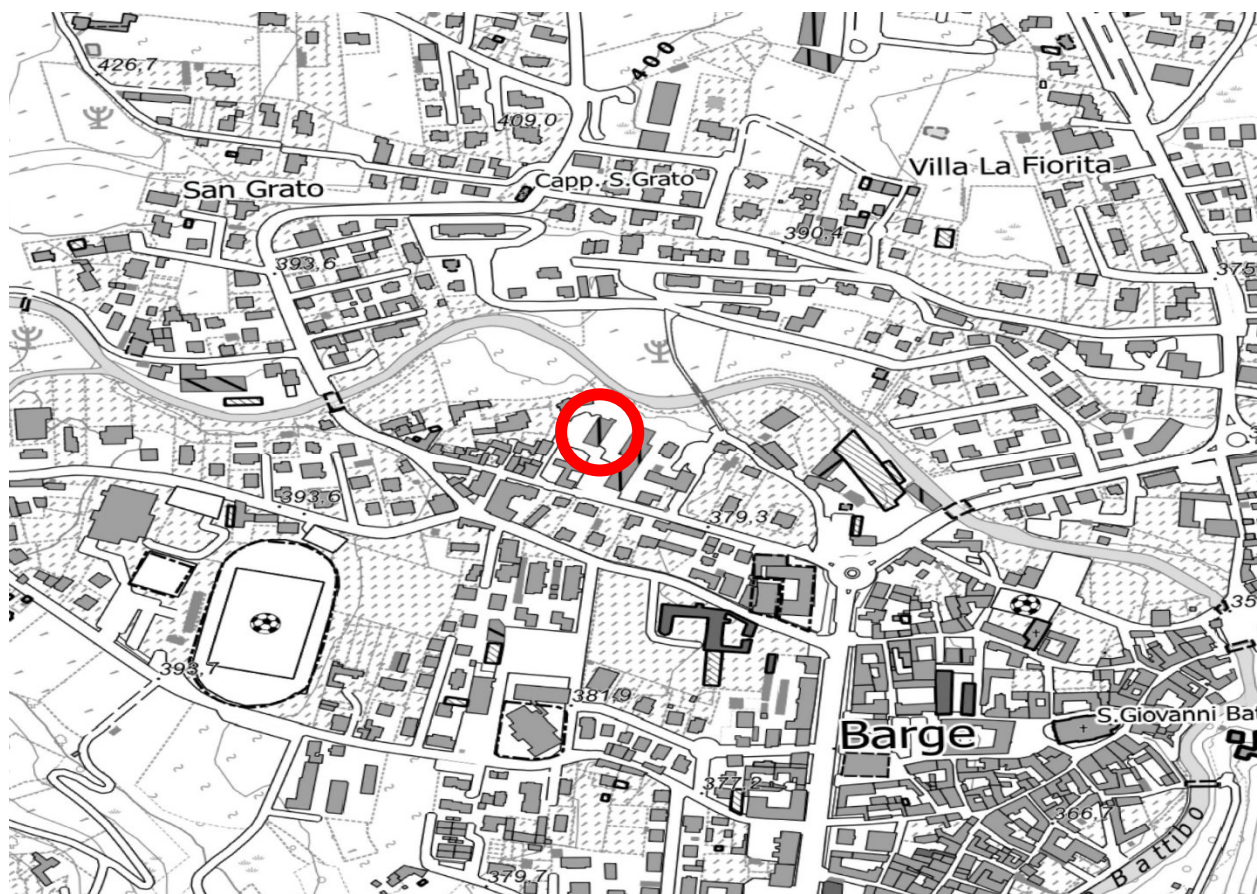

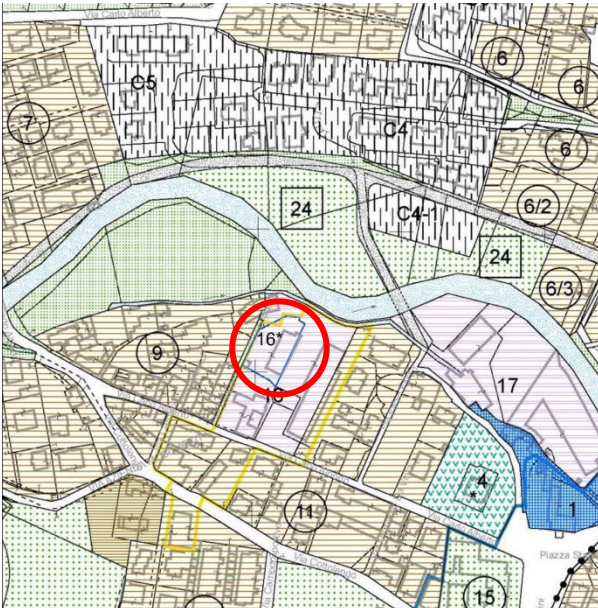

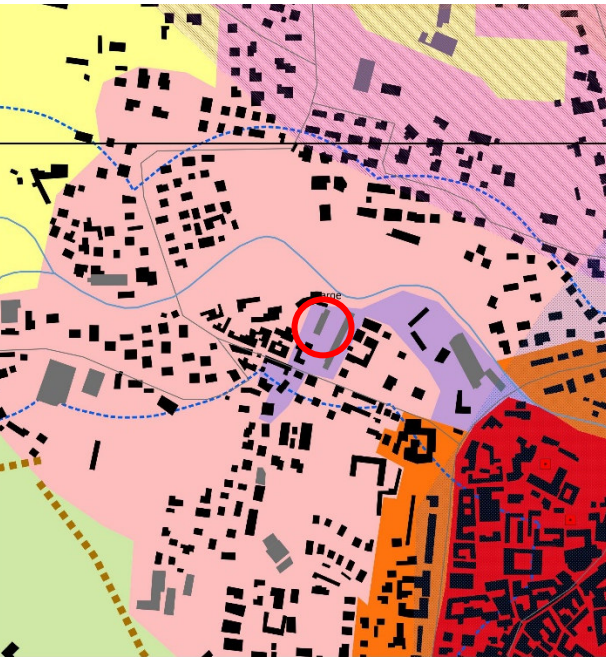


FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
	
ESTRATTO TAV. P2	ESTRATTO TAV. P4
	
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE

<p><i>Elenco</i> <i>Fascia di rispetto fluviale</i></p>	<p><i>Elenco</i> <i>Morfologie insediative urbane consolidate / tessuti urbanizzati</i> <i>NTA PPR: Art. 35 – Aree urbanizzate consolidate (o disciplina delle morfologie insediative urbane, da verificare sulla tavola specifica)</i> <i>Aspetto rilevante: mantenimento dell’assetto insediativo esistente, riqualificazione e completamento dell’edificato senza alterazioni incongrue.</i> <i>Insedimenti specialistici organizzati (MI) (se l’area è classificata MI5)</i> <i>NTA PPR: Art. 24 – Insediamenti specialistici organizzati</i> <i>Aspetto rilevante: ammissibilità di interventi di completamento, densificazione e ampliamento dell’esistente, con priorità al riuso e alla razionalizzazione delle aree già urbanizzate.</i> <i>Valori percettivi dell’edificato e margini urbani</i> <i>NTA PPR: Art. 30 – Valori scenico-percettivi</i> <i>Aspetto rilevante: contenimento degli impatti visivi, rapporto tra edificato e territorio aperto, mitigazione dei fronti edilizi.</i></p>
<p>ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR</p>	
<p><i>Sotto il profilo della coerenza con il PPR, la variante si configura quale intervento di consolidamento di un insediamento esistente, non determinando significative alterazioni del contesto paesaggistico. Le modifiche previste dalla variante sono coerenti con gli indirizzi ambientali del PPR in quanto non comportano alterazione del consumo di suolo in maniera irreversibile, la riduzione delle aree impermeabilizzabili, il cambiamento dell’impatto paesaggistico e percettivo dell’ambiente esistente circostante;</i> <i>Non si riscontrano incompatibilità ambientali e/o paesaggistiche delle previsioni di variante rispetto alle prescrizioni contenute nelle NTA del PPR analizzate nel dettaglio nella presente relazione di coerenza</i></p>	
<p>CONCLUSIONI</p>	
<p><i>L’intervento proposto risulta coerente con le NTA del PPR</i></p>	

Punto 6)

OGGETTO DI VARIANTE

La variante prevede l'inclusione delle proprietà afferenti ad entrambi i soggetti proponenti all'interno di un'unica area normativa, identificata con la sigla D02*, per la quale vengono introdotte le seguenti disposizioni urbanistiche specifiche:

- 1) l'incremento del rapporto di copertura fino ad un valore massimo del 60%;
- 2) la possibilità di edificazione a confine, in deroga alle distanze tra fabbricati

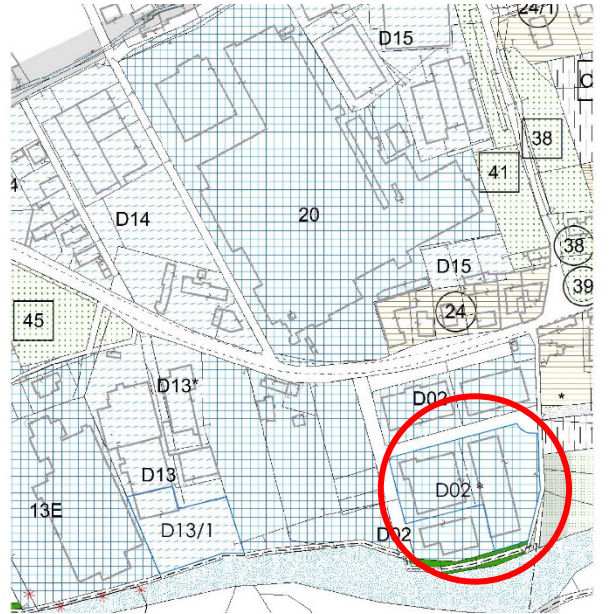
**INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA SUL TERRITORIO COMUNALE DEGLI AMBITI
OGGETTO DI APPROFONDIMENTO**



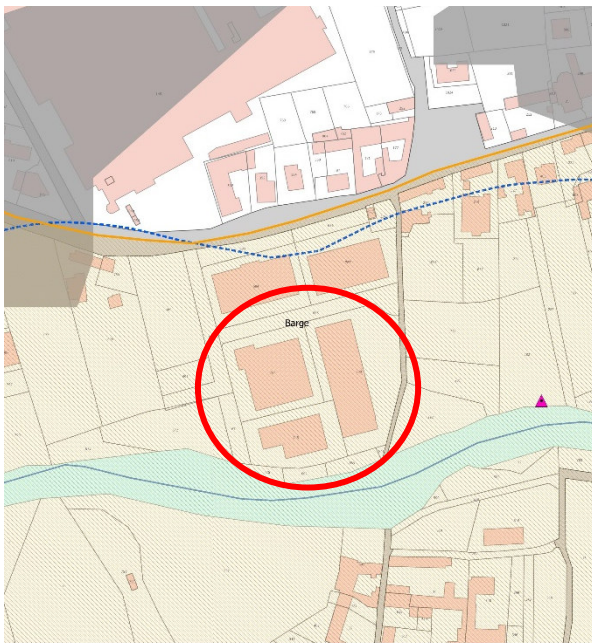
FOTO AEREA



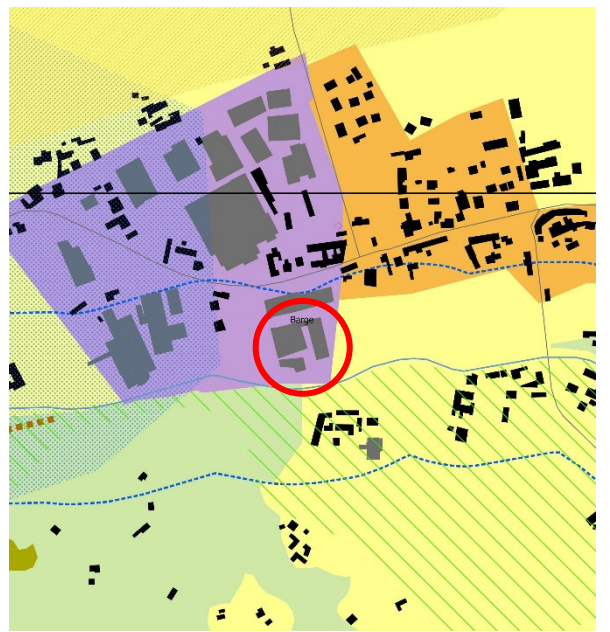
ESTRATTO VARIANTE PRG



ESTRATTO TAV. P2



ESTRATTO TAV. P4



BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI

COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE

<p><i>Elenco</i> <i>Fascia di rispetto fluviale</i></p>	<p><i>Elenco</i></p> <p><i>Morfologie insediative urbane consolidate / tessuti urbanizzati</i> <i>NTA PPR: Art. 35 – Aree urbanizzate consolidate (o disciplina delle morfologie insediative urbane, da verificare sulla tavola specifica)</i> <i>Aspetto rilevante: mantenimento dell’assetto insediativo esistente, riqualificazione e completamento dell’edificato senza alterazioni incongrue.</i></p> <p><i>Insedimenti specialistici organizzati (MI) (se l’area è classificata MI5)</i> <i>NTA PPR: Art. 24 – Insediamenti specialistici organizzati</i> <i>Aspetto rilevante: ammissibilità di interventi di completamento, densificazione e ampliamento dell’esistente, con priorità al riuso e alla razionalizzazione delle aree già urbanizzate.</i></p> <p><i>Valori percettivi dell’edificato e margini urbani</i> <i>NTA PPR: Art. 30 – Valori scenico-percettivi</i> <i>Aspetto rilevante: contenimento degli impatti visivi, rapporto tra edificato e territorio aperto, mitigazione dei fronti edilizi.</i></p>
---	--

ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR

*Sotto il profilo della coerenza con il P.P.R., la variante si configura quale intervento di **consolidamento e razionalizzazione di ambiti già compromessi sotto il profilo urbanistico-edilizio**, senza determinare nuovo consumo di suolo né nuovi ambiti di espansione. Le previsioni risultano pertanto sostanzialmente coerenti con gli obiettivi di contenimento del consumo di suolo e di ottimizzazione delle aree già urbanizzate.*

CONCLUSIONI

L’intervento proposto risulta coerente con le NdA del PPR

Punto 7)

OGGETTO DI VARIANTE

La variante prevede l'individuazione di una specifica area normativa contraddistinta dalla sigla 13/1, avente estensione coincidente con le proprietà dei soggetti proponenti, all'interno della quale sia consentito:

- l'incremento del rapporto di copertura fino ad un valore massimo del 60%;
- la realizzazione di impianti tecnologici e strutture funzionali all'attività produttiva e logistica, ivi compresi magazzini automatizzati a sviluppo verticale, fino ad un'altezza massima consentita pari a 20,00 m.

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA SUL TERRITORIO COMUNALE DEGLI AMBITI OGGETTO DI APPROFONDIMENTO

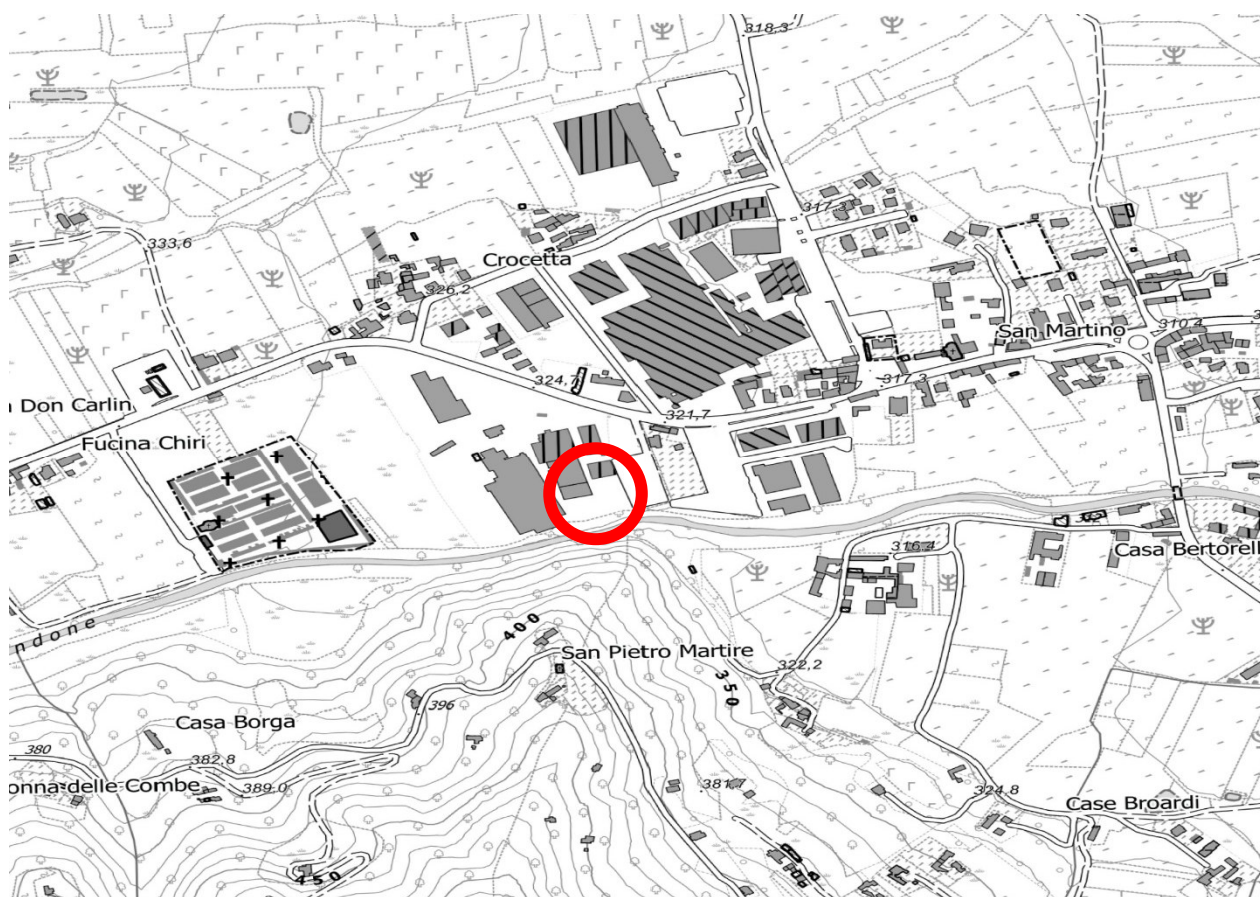
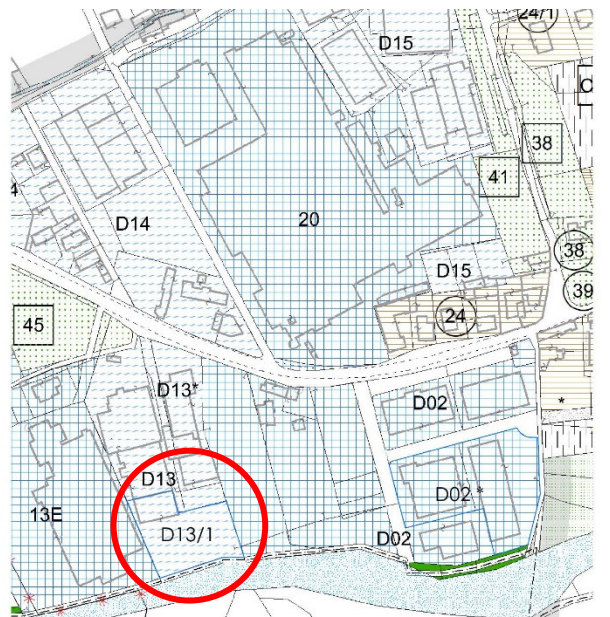


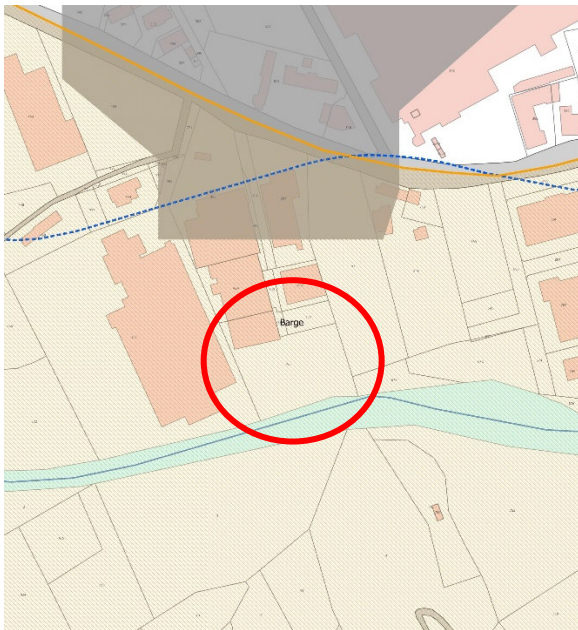
FOTO AEREA



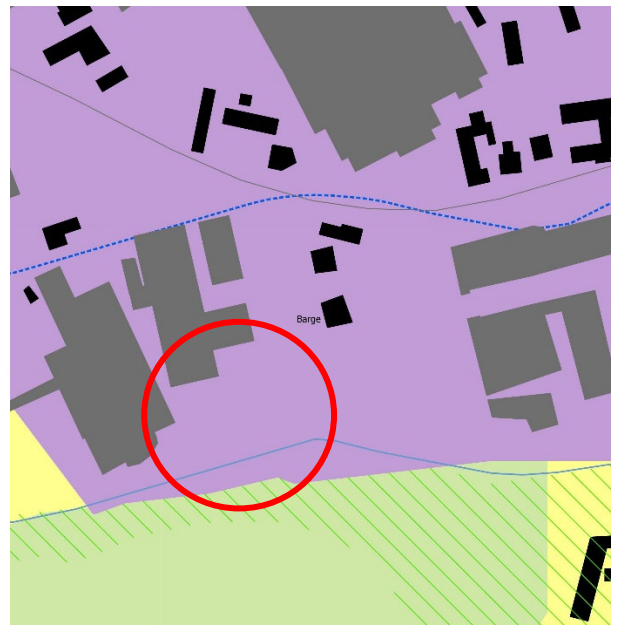
ESTRATTO VARIANTE PRG



ESTRATTO TAV. P2



ESTRATTO TAV. P4



BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI

COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE

<p><i>Elenco</i> <i>Fascia di rispetto fluviale</i></p>	<p><i>Elenco</i></p> <p><i>Morfologie insediative urbane consolidate / tessuti urbanizzati</i> <i>NTA PPR: Art. 35 – Aree urbanizzate consolidate (o disciplina delle morfologie insediative urbane, da verificare sulla tavola specifica)</i> <i>Aspetto rilevante: mantenimento dell’assetto insediativo esistente, riqualificazione e completamento dell’edificato senza alterazioni incongrue.</i></p> <p><i>Insedimenti specialistici organizzati (MI) (se l’area è classificata MI5)</i> <i>NTA PPR: Art. 24 – Insediamenti specialistici organizzati</i> <i>Aspetto rilevante: ammissibilità di interventi di completamento, densificazione e ampliamento dell’esistente, con priorità al riuso e alla razionalizzazione delle aree già urbanizzate.</i></p> <p><i>Valori percettivi dell’edificato e margini urbani</i> <i>NTA PPR: Art. 30 – Valori scenico-percettivi</i> <i>Aspetto rilevante: contenimento degli impatti visivi, rapporto tra edificato e territorio aperto, mitigazione dei fronti edilizi.</i></p>
---	--

ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR

*Sotto il profilo della coerenza con il P.P.R., la variante si configura quale intervento di **consolidamento e razionalizzazione di ambiti già compromessi sotto il profilo urbanistico-edilizio**, senza determinare nuovo consumo di suolo né nuovi ambiti di espansione. Le previsioni risultano pertanto sostanzialmente coerenti con gli obiettivi di contenimento del consumo di suolo e di ottimizzazione delle aree già urbanizzate*

CONCLUSIONI

L’intervento proposto risulta coerente con le NdA del PPR