

Sommario

I.	SITUAZIONE URBANISTICA E QUADRO LEGISLATIVO DI RIFERIMENTO	3
II.	OGGETTO DELLA VARIANTE	9
III.	A. AREA ASSOGGETTATA ALLA VARIANTE MODOSIO	10
IV.	B. PRESCRIZIONI GENERALI	18

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 13/09/2002.**
- 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 l'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 Ripoirà; 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 Ripoirà 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**, ai 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 parziale n. XLV**, le cui modifiche riguardano l'ampliamento di un'Area per Attività Produttive Esistenti ubicata in Località Mondarello e individuata nelle tavole del P.R.G.C. con il n. 7 e le modifiche ad alcuni articoli delle N.T.A., approvata con **D.C.C. n. 46 in data 30/11/2021**, divenuta esecutiva con la pubblicazione sul **B.U.R. n. 4 del 27/01/2022**;
- 55) **Variante parziale n. XLVI** che riguarda la riduzione dell'Area per Attività Produttive Attrezzate di Nuovo Impianto di Livello Comprensoriale in Località Crocera, è stata approvata, ai sensi dell'art. 17 comma 7 della L.R. n. 56/77, con **D.C.C. n. 43 del 28/11/2023** ed è diventata esecutiva con la pubblicazione sul **B.U.R. n. 51 del 21/12/2023**;
- 56) 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;
- 57) 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

La variante in oggetto riguarda il cambio di destinazione d'uso di un'area del territorio comunale localizzata su viale G. Mazzini all'angolo di via S. Pellico attualmente individuata dal PRGC vigente quale comparto 4 - AREA PER ATTIVITÀ TERZIARIA.

L'Amministrazione Comunale intende dunque procedere alla formazione di una nuova Variante Parziale al P.R.G.C., la n. XLVI, accogliendo la richiesta, delle proprietarie Sig.re Modosio, di conseguire il cambio della destinazione d'uso di tale area in AREE DI COMPLETAMENTO ESTERNE AL CENTRO URBANO.

Nello specifico, allo stato attuale, l'area oggetto di variante non è rispondente, per vocazione corrente ed aggiornata, alla destinazione d'uso prefissata dal PRGC vigente in quanto le proprietarie richiedenti non sono intenzionate ad utilizzare l'area di proprietà con la destinazione d'uso stabilita dal PRGC, stante l'esigenza delle medese di conseguire una mutazione della destinazione d'uso dell'area di proprietà in funzione di ottenere una rinnovata destinazione d'uso più consona alle esigenze famigliari.

La relazione illustrativa si articola in:

- A. Area assoggettata alla variante Modosio;
- B. Prescrizioni generali.

III. A. AREA ASSOGGETTATA ALLA VARIANTE MODOSIO

Con riferimento alle prescrizioni dettate dal PRGC e ai successivi atti di aggiornamento intervenuti che vengono qui di seguito richiamati:

- **Variante Parziale n. XLV al Piano Regolatore Generale Comunale**, approvata, ai sensi dell'art. 17 comma 7 della L.R. n. 56/77, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 30/11/2021 (che assumerà efficacia con la pubblicazione sul Bollettino ufficiale della Regione Piemonte) e che non muta la precedente disposizione di norma per l'area in questione;
- **Variante Parziale n. XLI al Piano Regolatore Generale Comunale**, approvata, ai sensi dell'art. 17 comma 7 della L.R. n. 56/77, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 29/03/2018, ed è diventata esecutiva con la pubblicazione sul B.U.R. n. 17 del 26/04/2018 e che non muta la precedente disposizione di norma per l'area in questione;
- **Variante parziale n. 40 al Piano Regolatore Generale Comunale**, oggetto di deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 in data 28.07.2016 è stata adottata, ai sensi dell'art. 17, comma 7, della L.R. n. 56/77 e s.m.i. (la variante "parziale" n. 40 al P.R.G.C. è stata in via definitiva adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n.35 in data 29.09.2016, ai sensi dell'art. 17, comma 7, della L.R. n. 56/77 e s.m.i.), che non muta sostanzialmente le previsioni per l'area in questione,

si considera l'area normativa in oggetto identificata dal PRGC vigente come area 4, comparto normativamente soggetto all'inquadramento urbanistico riportato agli atti dall'estratto planimetrico della **Tav. 4.1 Viabilità e azzonamento** (riprodotto in calce), che prospetta una destinazione d'uso dei lotti e delle diverse proprietà accorpate nonché **assoggettate ai disposti di cui all'art. 23 delle NTA: AREE PER ATTIVITÀ TERZIARIE.**

L'area del comparto urbanistico 4 e come individuato nella riproduzione planimetrica Tavola del PRGC n. 4.1 Viabilità e azzonamento (file origine scala 1:2000 riprodotto in calce) include le consistenze qui rappresentate di proprietà delle Sig.re Modosio Giulia nata a Alba (CN) il 07.12.1981 e Modosio Lara nata a Alba (CN) il 25.04.1991, proprietà e cespiti immobiliari che risultano parte costituente del suddetto comparto.

Le consistenze di proprietà Modosio sono costituite da aree libere e da una unità immobiliare con destinazione residenziale, essendo cessata da tempo la primitiva destinazione complementare commerciale esercitata nell'immobile per la vendita moto e stazione carburanti.

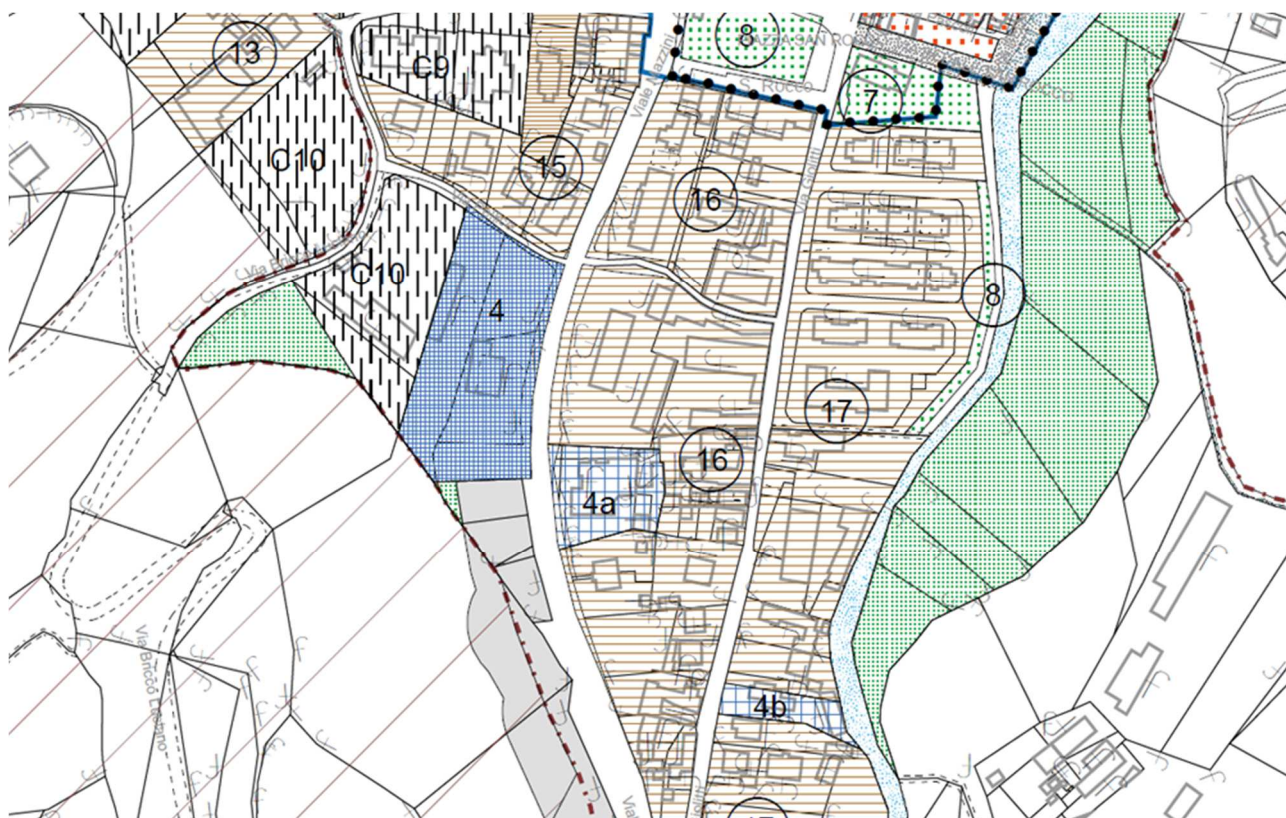
Dette consistenze allo stato odierno conservano invariati i parametri pregressi e descritti e individuati dalle NTA del PRGC all'art. 5 - *DEFINIZIONI E PRESCRIZIONI GENERALI.*

L'area è identificata catastalmente al foglio 67 mappale 179 come meglio evidenziato nell'elaborato in calce planimetria superficie catastale aggiornata agli estremi di pertinenza e illustrato nel dettaglio nella seguente *Tabella riassuntiva delle odierne consistenze dell'area di proprietà Modosio.*

Tutte le altre proprietà confinanti alla proprietà Modosio incluse nel comparto delimitato dall'area 4 del PRGC, anch'esse individuate ai numeri 463/535/773 della mappa illustrata (*Evidenze catastali - Planimetria della superficie catastale oggetto di P.E.C. aggiornata agli estremi di pertinenza*), sono di proprietà della Società Sogegross S.p.A.

Si espongono a seguito le planimetrie sopraccitate

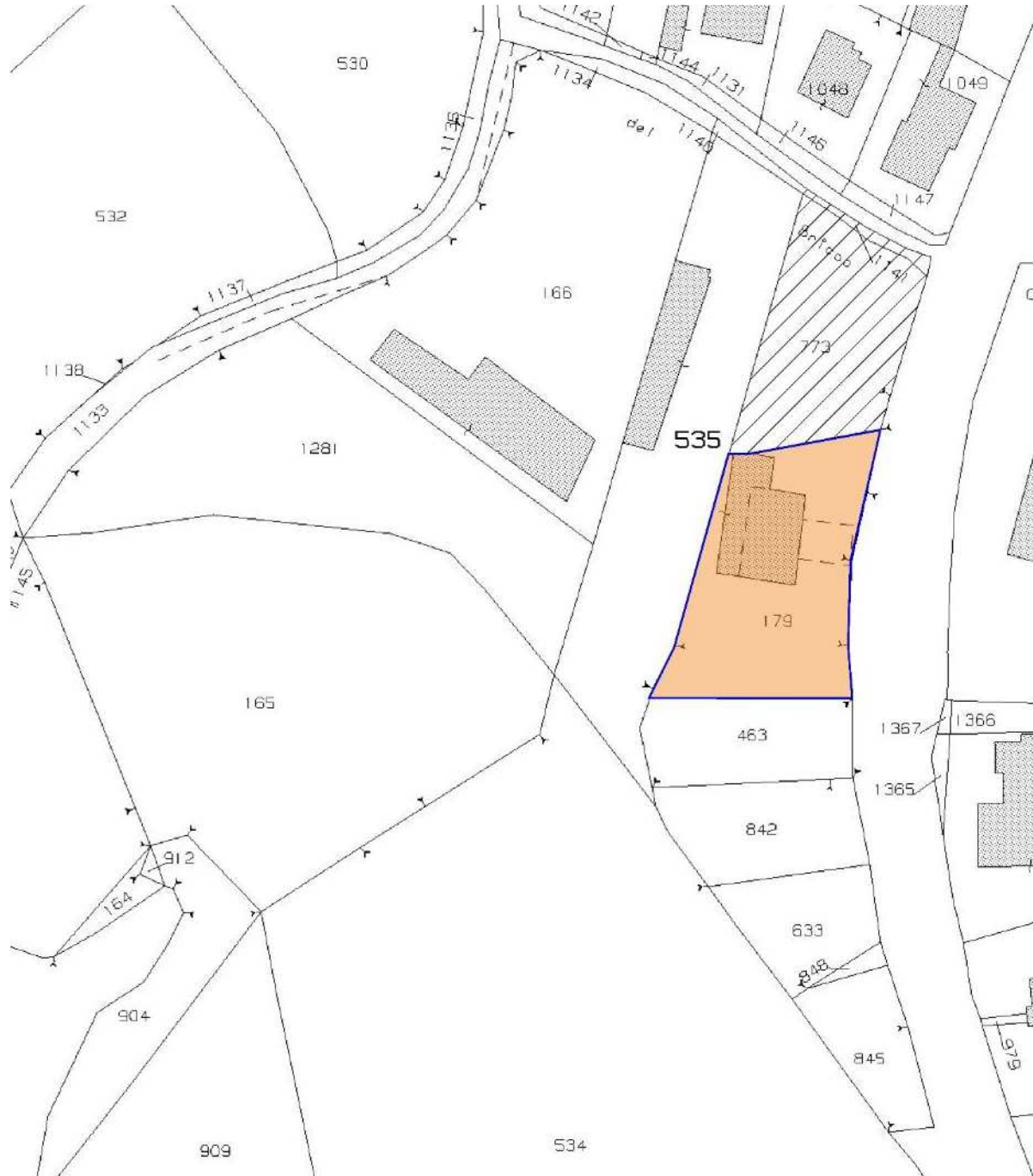
Tavola del PRGC n. 4.1 Viabilità e azzonamento (file origine scala 1:2000)



Legenda

- | | | |
|--|--|---|
| Centro Urbano | Aree per attività produttive di riordino | A.1 - Addensamento storico rilevante |
| Aree agricole | Aree per attività ricettive all'aperto | A.4 - Addensamento commerciale urbano minore (o debole) levante |
| Aree agricole montane | Aree per attività terziarie | L.1 - Localizzazioni commerciali urbane non addensate |
| Aree agricole di protezione naturale | Aree per attrezzature pubbliche | Vincolo Idrografico |
| Area per attendamenti | Aree per impianti tecnologici | Fascia di rispetto stradale |
| Aree residenziali di nuovo impianto | Aree utilizzate per l'esercizio dell'attività estrattiva | Attrezzature pubbliche esistenti |
| Aree di completamento | Centro storico | Attrezzature pubbliche in progetto |
| Aree di completamento esterne al centro urbano indice cubatura 1 mc./mq. | Lavorazione manuale della pietra | Beni Culturali Ambientali (isolati o compresi in aree di valore ambientale) |
| Aree di rilocalizzazione industriale | Monastero Dominus Tecum | Area assoggettata a norme speciali (art. 16 comma 10 N.T.A.) |
| Aree di valore ambientale | Viabilità in progetto | |
| Aree per attività produttive | Vincolo Idrogeologico | |

Evidenze catastali - Planimetria della superficie catastale oggetto di P.E.C. aggiornata agli estremi di pertinenza



Estratto planimetria catastale foglio 67 mappale 179

Tabella riassuntiva delle odierne consistenze dell'area di proprietà Modosio (verifica dei parametri esistenti alla luce dell'art. 5 delle NTA).

- 2 **AREA – 4:**
- 3 **AMBITO NORMATIVO:** individuata e rappresentata nelle tavole di P.R.G.C. **AREA PER ATTIVITÀ TERZIARIE.**
- 4 **UNITA' EDILIZIA:** delimitata dalle strutture fisiche esistenti.
- 5 **UNITA' IMMOBILIARE:** ai fini catastali l'unità edilizia è così definita
F. 67 M. 179 sub. 4 Cl. A/3
F. 67 M. 179 sub. 6 Cl. C/2
F. 67 M. 179 sub. 8 Cl. C/2
F. 67 M. 179 sub. 9 Cl. C/2
F. 67 M. 179 sub. 10 Cl. A/3
F. 67 M. 179 sub. 11 Cl. C/2
- 6 **DESTINAZIONE D'USO in atto: RESIDENZIALE** (nel pregresso le unità immobiliari ospitavano in parte una officina con attività commerciale).

Risultano invariati i seguenti parametri previsti dell'art. 5 delle NTA - pregressi rispetto all'entrata in vigore del PRGC:

- 7 *SUPERFICIE TERRITORIALE*
- 8 *SUPERFICIE FONDIARIA*
- 9 *DENSITA' TERRITORIALE*
- 10 *DENSITA' FONDIARIA*
- *INDICE FONDIARIO DI CUBATURA*
- *INDICE FONDIARIO DI COPERTURA*
- 11 *SUPERFICIE COPERTA*
- 12 *RAPPORTO DI COPERTURA*
- 13 *ALTEZZA MASSIMA*
- 14 *VOLUME*
- 15 *SOTTOTETTI*
- 16 NON vi è stata sistemazione artificiosa diretta a modificare l'altezza reale del fabbricato né altri elementi dello stesso. Il terreno risulta sistemato alle stesse quote altimetriche e con le medesime pendenze delle strade e/o spazi pubblici esistenti.
- 17 *PARTI LIMITATE DI ELEMENTI STRUTTURALI, DI MURI PERIMETRALI, DI TAMPONAMENTI, DI TRAMEZZATURE*
- 18 *ELEMENTI STRUTTURALI*
- 19 *SUPERFICIE UTILE*
- 20 *SUPERFICIE UTILE ABITABILE*
- 21 *SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO*
- 22 *LOTTO LIBERO*

23 *DISTACCHI DALLE STRADE*: a tale riguardo si fa rilevare che le distanze minime preesistenti e intercorrenti fra il massimo sporto delle pareti esterne dell'edificio di proprietà ed il confine stradale sono invariate rispetto allo stato pregresso. Nell'ottica della tutela della proprietà e funzionale ad eventuali e/o limitati riassetti della viabilità pubblica, i preesistenti ingressi al lotto dalla strada pubblica sono stati ridotti e i proprietari dell'area hanno attualmente conservato un unico accesso al lotto dal confine stradale, come viene indicato nella planimetria di progetto. Non risulta pertanto più transitabile l'ingresso alle aree libere del lotto quello posto a Nord attualmente munito di dissuasore e/o parapetto o similare (fioriera).

24 *DISTACCHI DAI CONFINI*

25 *DISTACCHI DAI FABBRICATI*

26 *NUMERO DEI PIANI FUORI TERRA.*

CONCLUSIONI

Alla luce di quanto premesso sulle consistenze fabbricative e sullo stato di fatto urbanistico dell'area,

considerato che l'area di proprietà Modosio occupa una sola parte del comparto 4 urbanistico previsto dal PRGC, con destinazione d'uso PER ATTIVITÀ TERZIARIE e non è rispondente, per vocazione corrente ed aggiornata, alla destinazione d'uso prefissata dal PRGC vigente;

che i proprietari richiedenti non sono intenzionati ad utilizzare l'area di proprietà con la destinazione d'uso stabilita dal PRGC;

stante l'esigenza dei medesi di conseguire una mutazione della destinazione d'uso dell'area di proprietà in funzione di ottenere una rinnovata destinazione d'uso più consona alle esigenze famigliari;

tenuto conto che l'odierna destinazione residenziale dell'area è compresa in un ambito territoriale di futura urbanizzazione ed è compatibile con le previsioni del PRGC previste per le aree di tipo AREE DI COMPLETAMENTO ESTERNE AL CENTRO URBANO e come contemplate dall'art. 16 delle NTA (e allegata Tabella 2) e descritte al comma 2 che indica le seguenti destinazioni d'uso ammesse (qui richiamate):

Le destinazioni d'uso ammesse nelle aree residenziali di nuovo impianto sono le seguenti:

- *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 e centri commerciali
all'esterno dell'Addensamento Storico Rilevante A1:
esercizi di vicinato¹*
- *locali destinati ad attività professionali, finanziarie, amministrative;*
- *locali destinati ad attività ricettive, ricreative, culturali;*

¹ Per le attività commerciali fare riferimento alla Normativa Regionale Vigente in materia di commercio

- *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 nocimento alla salute del vicinato;*
- *attrezzature pubbliche o riservate ad attività collettive;*

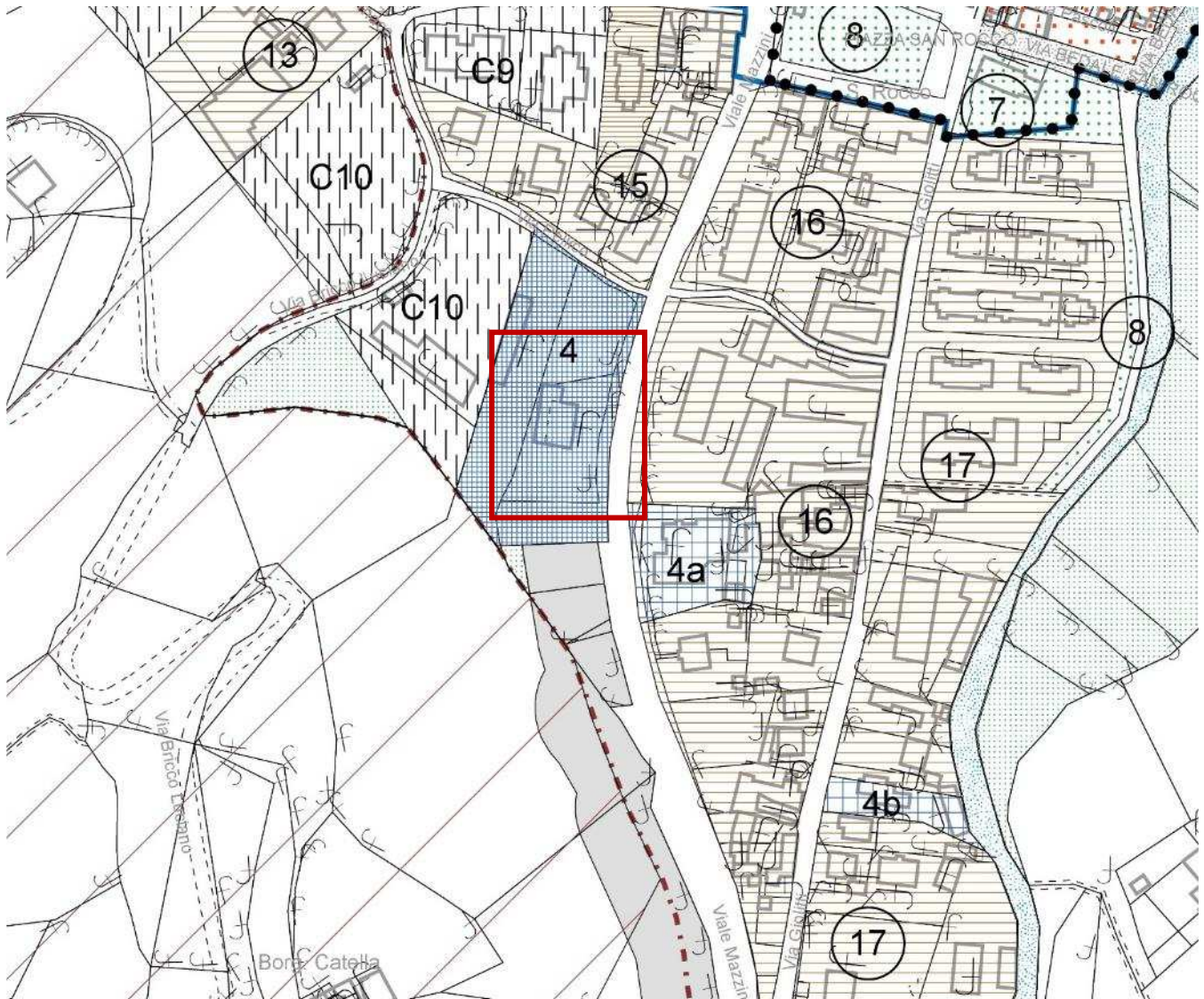
le già menzionate Sig.re Modosio Giulia nata a Alba (CN) il 07.12.1981 e Modosio Lara nata a Alba (CN) il 25.04.1991 proprietarie dell'area **propongono l'istanza finalizzata a conseguire il cambio della destinazione d'uso dell'area prevista dal PRGC con nuova destinazione d'uso dell'area di proprietà di tipo AREE DI COMPLETAMENTO ESTERNE AL CENTRO URBANO.**

Una destinazione d'uso che consentirà alle richiedenti di prevedere nel futuro una eventuale e più consona riqualificazione delle consistenze insediative e delle unità immobiliari esistenti, permettendo inoltre l'insediamento di altre attività complementari alla odierna destinazione residenziale, l'attività artigianale di parrucchiera svolta da una delle richiedenti in qualità di attività artigianale di servizio alla residenza e di prevedere il potenziale sviluppo delle ulteriori destinazioni compatibili previste dall'art. 17 delle NTA del PRGC., ammissibili sul piano tipologico e funzionale in relazione alle previsioni di sviluppo urbano del commercio del Comune di Barge (Delibera del Consiglio Comunale n. 69 del 16/11/2006) e oggetto delle tipologie definite dagli indirizzi regionali di programmazione, di cui alla tabella di compatibilità dell'art. 17 della DCR 191/2012 (es. struttura di vendita di vicinato).

Sul piano edilizio l'odierna istanza non comprende altra richiesta di autorizzazione (ad es. per l'esecuzione di opere) e/o il cambiamento dello stato di fatto della proprietà Modosio, delle consistenze preesistenti né tanto meno previsioni di adeguamento, incremento e decremento di dette consistenze anche alla luce degli odierni parametri edificatori e come meglio descritti per l'area dalle NTA vigenti del PRGC.

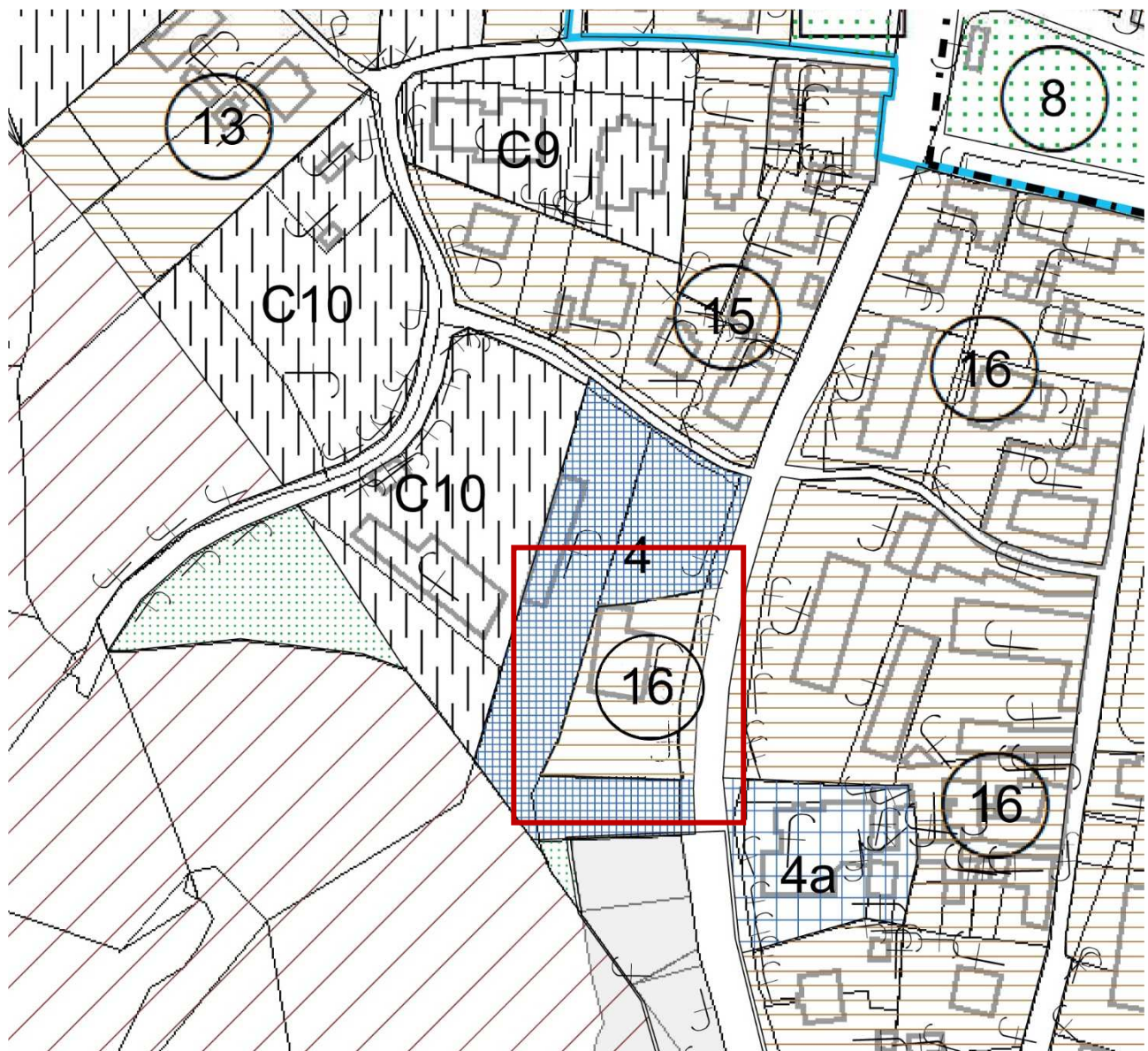
ESTRATTI DELLE TAVOLE DEL PRGC























Estratto tavola 4.1 del PRGC vigente con evidenziata l'area in oggetto



	Centro Urbano		Aree per attività produttive di riordino
	Aree agricole		Aree per attività ricettive all'aperto
	Aree agricole montane		Aree per attività terziarie
	Aree agricole di protezione naturale		Aree per attrezzature pubbliche
	Area per attendamenti		Aree per impianti tecnologici
	Aree residenziali di nuovo impianto		Aree utilizzate per l'esercizio dell'attività estrattiva
	Aree di completamento		Centro storico
	Aree di completamento esterne al centro urbano indice cubatura 1 mc./mq.		Lavorazione manuale della pietra
	Aree di rilocalizzazione industriale		Monastero Dominus Tecum
	Aree di valore ambientale		Viabilità in progetto
	Aree per attività produttive		Vincolo Idrogeologico

Estratto tavola 4.1 del PRGC vigente in variante con evidenziata l'area in oggetto



	Centro Urbano		Aree per attività produttive di riordino
	Aree agricole		Aree per attività ricettive all'aperto
	Aree agricole montane		Aree per attività terziarie
	Aree agricole di protezione naturale		Aree per attrezzature pubbliche
	Area per attendamenti		Aree per impianti tecnologici
	Aree residenziali di nuovo impianto		Aree utilizzate per l'esercizio dell'attività estrattiva
	Aree di completamento		Centro storico
	Aree di completamento esterne al centro urbano indice cubatura 1 mc./mq.		Lavorazione manuale della pietra
	Aree di rilocalizzazione industriale		Monastero Dominus Tecum
	Aree di valore ambientale		Viabilità in progetto
	Aree per attività produttive		Vincolo Idrogeologico

IV. B. PRESCRIZIONI GENERALI

Fermo restando quanto previsto dalle NTA del PRGC per le *caratteristiche dell'edificazione nelle aree di completamento esterne al centro urbano*, per quanto riguarda l'eventuale e futuro insediamento di locali destinati ad esercizi commerciali di vendita al dettaglio, esercizi di vicinato, medie strutture e centri commerciali, si deve fare riferimento alla Normativa Regionale Vigente in materia di commercio.

A completamento dell'Istanza, e come di intesa con l'Amministrazione Comunale, negli elaborati grafici viene indicato altresì l'ingombro della rotatoria da realizzare a monte dell'area assoggettata alla variante Modosio e prevista in qualità di miglioramento della viabilità:

Saluzzo 05.06.2024

Arch. Paolo Bovo
ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI,
PAESAGGISTI E CONSERVATORI
DELLA PROVINCIA DI CUNEO

265
ARCHITETTO
PAOLO BOVO