

COMUNE DI BAGNOLO P.TE

PROVINCIA DI CUNEO

PROPOSTA DI VARIANTE N.40 AL P.R.G.C. VIGENTE

L.R. n.23 del 17/11/2016

D.P.G.R. n.11/R del 02/10/2017

NORMATIVA TECNICA COMUNALE

Proponente: **ITALPIETRE s.r.l.**

Il legale rappresentate

Sig. Liporace Franco: _____

Il progettista

Ing. Andrea Bonelli:



ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROVINCIA DI CUNEO

A2141 Dott. Ing. Andrea Bonelli

STUDIO TECNICO BONELLI

Ing. Andrea BONELLI

Piazza della Repubblica n°1
12031 Bagnolo P.te (CN)

www.studio-bonelli.it

Tel. 0175 39 20 02

E-mail: andrea.bonelli@studio-bonelli.it

SOMMARIO

SOMMARIO	2
1. PREMESSA	3
2. ART.15 – AREE AGRICOLE	3
3. ART.35 – NORME SPECIFICHE PER PARTICOALRI CASI ED AREE	6
4. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE	13

1. PREMESSA

In base al vigente P.R.G.C. l'area ricade totalmente in zona agricola, tale caratterizzazione è dovuta al fatto che all'interno delle N.T.A. correlate a tale strumento urbanistico non sono previste aree specificamente destinate all'attività estrattiva, non prevedendo tabelle di zona o prescrizioni particolari.

Le aree di estrazione e discarica infatti sono definite cartograficamente all'interno del P.R.G.C. , contenute all'interno della perimetrazione del comprensorio estrattivo, identificate con diversa campitura a seconda della loro destinazione d'uso, così come identificato nella legenda allegata alle tavole del P.R.G.C.

A tal proposito si riportano gli articoli riguardanti la zona agricola e la zona estrattiva contenuti nelle N.T.A. (in sottolineato i riferimenti relativi all'attività estrattiva)

2. ART.15 – AREE AGRICOLE

1. Nelle aree agricole produttive gli interventi hanno per oggetto il potenziamento e l'ammodernamento delle aziende agricole esistenti, del processo produttivo e delle strutture con esso connesse e la creazione di nuovi centri aziendali in quanto compatibili con una migliore utilizzazione economica del territorio agricolo.

2. Gli interventi ammessi sono i seguenti:

a) sulle attrezzature e infrastrutture di aziende agricole esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme:

a1. interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento e sopraelevazione degli edifici ad uso residenziale esistenti oltrechè la manutenzione ordinaria e straordinaria;

a2. interventi di nuova costruzione per abitazioni rurali;

a3. ampliamento e nuova costruzione di attrezzature e infrastrutture per l'agricoltura, quali locali per allevamento e ricovero di animali, silos, locali di deposito, rimessa, ecc.

Per gli interventi di cui alla lettera a1. è ammesso ove necessario, un incremento della S.U. abitabile esistente anche in eccedenza rispetto ai limiti di cui al successivo 3° comma purchè contenuto nella misura del 30%; per incrementi maggiori si applicano in ogni caso i parametri per la nuova edificazione.

Gli interventi di nuova costruzione per abitazioni di cui alla lettera a2. sono ammessi, a condizione che venga documentata l'inadeguatezza funzionale dell'abitazione esistente in relazione ai fabbisogni del nucleo familiare, ove gli edifici esistenti dismessi vengono demoliti, se non classificati tra i beni culturali, o destinati, con atto di impegno ad usi accessori all'attività agricola o ad attività agrituristica; in questo ultimo caso l'atto di impegno deve prevedere il mantenimento in proprietà dell'immobile per almeno 10 anni e le sanzioni in caso di inosservanza.

Sono consentite attrezzature per l'agricoltura, quali capanni, tettoie e depositi, purchè contenute nelle dimensioni massime di mq 20, da realizzarsi secondo le modalità dell'art. 25.

Esigenze relative a superfici maggiori potranno essere soddisfatte se documentate mediante un Piano Aziendale.

b) costruzione in funzione di nuovi centri aziendali al servizio di aziende agricole di nuova formazione. Tali interventi sono possibili solo se documentati dal concessionario mediante il Piano Aziendale o Interaziendale formato secondo i criteri e gli indirizzi delle vigenti leggi di settore.

c) Sono ammessi ampliamenti e rilocalizzazioni delle attività produttive, già individuate ai sensi dell'art. 27 comma 7 punto b), purchè risultino funzionalmente connesse con l'attività agricola e rispettino i seguenti requisiti urbanistico-edilizi:

- *Superficie coperta massima ammessa 500 mq*
- *Rapporto di copertura massimo ammesso (il rapporto deve essere valutato sul lotto in proprietà, funzionalmente asservito all'insediamento) 50 %*
- *Altezza massima fuori terra ammessa 5,50 m*
- *Tipologia edilizia consona al contesto da valutarsi espressamente in sede di esame della Commissione edilizia;*
- *Adeguate previsione di viabilità di accesso e spazi per parcheggio;*
- *Partecipazione agli oneri di urbanizzazione nella misura prevista per le attività produttive, dalle norme vigenti;*
- *Contestualmente al rilascio del permesso di costruire, o altro titolo abilitativo, comunque denominato, atto d'impegno registrato ventennale, relativamente alla destinazione d'uso produttiva, funzionalmente connessa all'agricoltura.*

3. Condizioni per l'edificazione.

Per gli interventi di cui ai precedenti punti a1. qualora eccedano i limiti richiamati, a2. e b), gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali o le parti di edifici adibiti a tale destinazione, non possono superare i seguenti limiti:

- *terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc 0,05 x mq*
- *terreni a colture legnose specializzate: mc 0,03 x mq*
- *terreni a seminativo e da prato permanente: mc 0,02 x mq*
- *terreni a bosco e da coltivazione industriale del legno:
in misura non superiore a 5 ha. per azienda: mc 0,01 x mq*
- *terreni a pascolo e prato pascolo permanente di aziende silvopastorali
per abitazioni non superiori a 500 mc per azienda: mc 0,001 x mq*

Gli interventi di cui al comma presente sono ammessi solo in quanto la superficie e l'attività aziendale siano tali da richiedere almeno 104 giornate lavorative (da documentare con i criteri usati per i Piani Aziendali) e perciò l'occupazione di un addetto.

Ad ogni addetto può corrispondere una abitazione con un massimo di 500 mc.

In ogni caso ad ogni azienda può corrispondere un massimo di due alloggi.

Per abitazione si intende la parte dell'edificio ad uso residenziale; i locali ad uso magazzino e ricovero macchine, attrezzi e prodotti agricoli, anche se ricavati nello stesso edificio dell'abitazione, sono locali accessori all'azienda e pertanto non assimilabili ad abitazione.

4. Ampliamenti o nuove costruzioni di locali per allevamento e ricovero di animali a carattere aziendale sono ammessi ove si verifichi e non si superi il rapporto di q.li 40 di peso vivo di bestiame per ha. di area aziendale.

Ai fini dell'accertamento dell'esistenza dei terreni di spandimento, nel caso in cui i terreni necessari non siano in proprietà o in affitto del concessionario, il rilascio della concessione è

subordinato all'impegno unilaterale scritto di durata quinquennale, da rinnovare alla scadenza, assunto davanti al Sindaco o al Segretario Comunale da parte del richiedente per lo spandimento in aree definite nell'impegno stesso; l'atto di impegno è sottoscritto dal proprietario delle aree di spandimento.

In ogni caso i terreni asserviti per lo spandimento devono risultare almeno al 50% in proprietà o in affitto del richiedente.

5. Nuove costruzioni ed ampliamenti di edifici per abitazione rurale, oltre agli indici di cui al precedente comma 3°, dovranno rispettare le seguenti limitazioni:

- distanza minima dai confini di proprietà: m 5, salvo distanze minori o costruzione a confine previo accordo scritto tra le parti interessate;
- distanza minima da altre abitazioni: m 10, salvo costruzioni in aderenza, previo accordo scritto tra le parti interessate;
- distanza minima da altre costruzioni di servizio all'attività agricola, eccetto i locali per allevamento e ricovero di animali, in aderenza o, nel caso di fabbricati staccati, m 7,50;
- numero massimo piani fuori terra: 2;
- altezza massima alla linea di gronda: m 8,00.

Nuove costruzioni e ampliamenti di edifici al servizio dell'attività agricola (1), eccetto i locali per allevamento e ricovero di animali, dovranno rispettare le seguenti limitazioni:

- distanza minima dai confini di proprietà m 5, salvo distanze minori o costruzioni a confine, previo accordo scritto tra le parti interessate;
- distanza minima da altri fabbricati accessori all'attività agricola: m 5, salvo costruzione in aderenza previo accordo scritto tra le parti interessate;
- distanza minima da strade (vedasi art. 16).

Nuove costruzioni di locali per allevamento e ricovero di animali e concimaie di aziende comunque configurabili come attività agricola ai sensi dell'articolo 2135 del Codice Civile, inoltre dovranno rispettare:

a - distanza minima dal confine di aree urbanizzate o urbanizzande del capoluogo: m 150 o 250 nel solo caso di porcilaie; dal confine delle aree urbanizzate o urbanizzande dei centri abitati di Villar, Villaretto e Montoso: m 80 o 150 nel solo caso di porcilaie;

b - distanza minima dall'abitazione del proprietario: m 10 o 25 nel caso di porcilaie;

c - distanza minima da abitazioni di altra proprietà: m 25 o 50 nel caso di porcilaie, salvo riduzione con accordo scritto tra le parti fino ad un minimo di m 10 o 25 nel caso di porcilaie;

d - distanza minima da pozzi di captazione di acque sotterranee per usi potabili: m 200.

Ampliamento di stalle esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme di attuazione sono ammessi in deroga unicamente alle distanze minime fissate al punto precedente dal confine di aree urbanizzate e urbanizzande, dall'abitazione del proprietario o da altre abitazioni, semprechè l'ampliamento sia possibile senza ridurre ulteriormente le distanze intercorrenti già esistenti. Sono in ogni caso ammessi piccoli ampliamenti di stalle esistenti, semprechè non comportino un aumento maggiore di 10 capi di bestiame.

Valgono inoltre le distanze dai confini da strade private, da altri edifici accessori di cui al punto precedente.

La percentuale di copertura della superficie del fondo su cui insistono le costruzioni per la residenza rurale ed al servizio dell'attività agricola non può superare il 30%.

6. Le concessioni per la edificazione delle residenze rurali sono rilasciate:

a) agli imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 9 maggio 1975, n. 153 e 10 maggio 1976, n. 352 e delle leggi regionali 12 maggio 1975, n. 27 e 23 agosto 1982, n. 18, anche quali soci di cooperative;

b) ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;

c) agli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'articolo 2 della L.R. 12 ottobre 1978, n. 63 e successive modificazioni e integrazioni.

Tutte le altre concessioni previste dal presente articolo sono rilasciate ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo.

7. Si richiamano integralmente le norme di cui ai commi 6. 7. 8. 9. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. dell'art. 25 della L.R. 05.12.1977 n. 56 e succ. mod. ed int.

8. Le recinzioni in zona agricola dovranno essere limitate alle aree di stretta pertinenza dei fabbricati esistenti ed avere caratteristiche di semplicità e sobrietà. Nei fondi liberi è ammessa la costruzione di recinzioni con pali infissi direttamente nel suolo purchè l'altezza massima non sia superiore a m 2,00.

9. Non sono ammesse in zona agricola nuovi insediamenti di attività per la lavorazione della pietra.

In assenza di specifica individuazione ai sensi dell'art. 25, 2° c. lettera b) della L.R 56/77 e s.m. non è ammesso l'insediamento di allevamenti di aziende non configurabili come attività agricola ai sensi dell'art. 2135 del C.C.; all'occorrenza il Comune provvederà ricorrendo alle procedure di variante allo S.U..

10. Nelle aree agricole sono ammesse nuove costruzioni inerenti le attività di servizio alla circolazione come stazioni di rifornimento e stazioni di servizio per gli utenti della strada. I nuovi insediamenti sono ammessi in aree contigue alla viabilità principale, nel rispetto delle disposizioni Regionali specifiche in materia nonché delle disposizioni del Nuovo Codice della Strada. I nuovi insediamenti dovranno rispettare il rapporto massimo di copertura di 1/10 rispetto alla superficie del lotto di pertinenza, esclusa l'area occupata della pensilina.

3. ART.35 – NORME SPECIFICHE PER PARTICOLARI CASI ED AREE

A) Comprensorio sciistico.

Le aree individuate dalla tavola di P.R.G. in scala 1:5.000 come comprensorio sciistico sono destinate all'utilizzazione invernale per la pratica dello sci da discesa; in esse sono ammessi, nel rispetto delle specifiche leggi di settore, interventi di sistemazione e nuove costruzioni di piste ed impianti di risalita.

Sono altresì ammesse piccole costruzioni al servizio degli impianti e dell'attività agonistica, contenute entro i 4-5 mq di superficie.

B) Aree per attività estrattive.

Il P.R.G. individua le aree destinate alle attività estrattive e quelle necessarie per il deposito del materiale di risulta e sfrido.

L'attività in questione e le relative aree sono regolate ai sensi della Legge regionale di settore cui si fa riferimento (L.R. 69/78 e s.m.e.i.).

C) Aree AC.

Le aree contrassegnate con la sigla AC sono destinate ad attrezzature ed impianti per

campeggi di tipo "A" ai sensi della L.R. 54/79 e s.m.e.i.. La sua attuazione è subordinata a concessione rilasciata su progetto redatto in conformità ai disposti della L.R. 54/79 e s. m. ed i., con le seguenti limitazioni:

- alloggio per custodia: S.U.L. max. mq 100;
- impianti fissi per servizi, uffici, locali di ristoro e svago: S.U.L. max. 5% della Superficie Territoriale.
- Dotazione minima aree per parcheggi pubblici dimensionata con un numero di posti macchina pari al 10% della Superficie Territoriale.

D) Prescrizioni di carattere geologico-tecnico.

Si richiamano le prescrizioni delle indagini geologico-tecniche che costituiscono parte integrante, nonché cogenti, del presente P.R.G. e che sono riportate nella Carta di Sintesi, nelle Relazioni Geomorfologiche e negli elaborati di 'Analisi delle opere di piano.

A livello generale valgono le seguenti prescrizioni:

- a) non deve essere consentita la copertura dei corsi d'acqua mediante tubi o scolorari;
- b) le opere di attraversamento stradale devono essere realizzate mediante ponti a tutta sezione senza ridurre la larghezza dell'alveo;
- c) non devono essere ammessi riporti o stoccaggi di materiale all'interno delle incisioni dei corsi d'acqua e nemmeno sui bordi delle scarpate;
- d) nelle aree non edificabili individuate nella carta di sintesi geomorfologica, eventuali interventi di impegno superiore alla ristrutturazione di tipo A da realizzarsi sugli edifici esistenti, ove sia richiesto anche un cambio di destinazione d'uso tale da aumentare il carico antropico (se edificio privato) o determinare un maggior flusso di visitatori (se edificio pubblico o sede di attività destinata ad un'utenza di tipo pubblico), deve essere valutato sulla scorta di specifica relazione geologico-tecnica allegata alla richiesta di concessione edilizia;
- e) per le nuove costruzioni soggette a concessione singola da realizzarsi, con riferimento alla carta di sintesi geomorfologica, nelle aree edificabili dopo opportune indagini (ad esclusione di quelle con falda freatica superficiale), l'intervento deve essere valutato sulla scorta di specifica relazione geologico-tecnica allegata alla richiesta di concessione;
- f) la procedura di cui ai punti d) ed e) deve essere applicata nelle porzioni di territorio non considerate dalla carta di sintesi geomorfologica se ritenute gravate dai medesimi condizionamenti geologici negativi.
- g) deve essere garantita l'efficienza idraulica dei corsi d'acqua mediante interventi di manutenzione e pulizia degli alvei.

In riferimento agli interventi di cui alla predetta lettera d) e più in generale a quanto ammissibile nelle zone potenzialmente pericolose (classe III) si richiama quanto più dettagliatamente stabilito al punto 6.2 della Nota Tecnica Esplicativa alla Circolare P.G.R. 8 maggio 1996, n. 7 LAP.

Nelle aree di trasformazione urbanistico-edilizia nonché nelle altre aree il P.R.G. individua le aree inedificabili per motivi geologico-tecnico riportandole nella relazione geologico-tecnica.

E) Area speciale Monastero Dominus Tecum in località Prà D'Mill.

1) L'area topograficamente individuata dal P.R.G. con la sigla AS1 in località Prà D'Mill è destinata ad attrezzature ed impianti privati di interesse pubblico ed è riservata alla costruzione del Monastero Dominus Tecum dell'ordine Cistercense.

2) Le destinazioni ammesse comprendono gli edifici per la clausura (portineria, parlatorio, celle, capitolo, refettorio, cucine, dispense), la Chiesa con sacrestia e biblioteca, la foresteria, i servizi comuni e per gli ospiti.

3) Gli interventi ammessi comprendono il recupero - mediante restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia - degli edifici esistenti e la nuova costruzione riferita alle destinazioni ammesse.

4) L'attuazione delle previsioni di P.R.G. è soggetta ad una progettazione unitaria che assicuri coerenza tipologica e formale all'intero complesso edilizio, nel rispetto delle seguenti prescrizioni specifiche: coperture con struttura in legno e manto in lose; murature e strutture esterne in pietra locale; serramenti in legno o metallo con caratteristiche formali e di colore coerenti ai caratteri della costruzione.

5) I parametri urbanistico-edilizi sono i seguenti:

- superficie territoriale: mq 105.000;
- volume fuori terra ammesso totale: mc 7.575, di cui mc 3.575 quale volume esistente oggetto di recupero e mc 4.000 quale volume di nuova costruzione;
- superficie coperta massima ammessa totale: mq 2.200, di cui mq 670 quale superficie coperta esistente confermata e mq 1.530 quale superficie coperta relativa alla nuova costruzione;
- numero massimo piani ammessi: esistenti, per gli edifici oggetto di recupero; nr. 2 oltre ad un piano parzialmente interrato, per gli edifici di nuova costruzione;
- altezza massima ammessa: esistente, per gli edifici oggetto di recupero; m 6,50 in conformità ai criteri della lett. e) dell'art. 9 delle presenti N.T.A., per gli edifici di nuova costruzione; da tale altezza può derogare unicamente il campanile annesso alla nuova Chiesa;
- aree per servizi: superficie minima di area per parcheggio di uso pubblico da realizzarsi nelle aree topograficamente individuate secondo quanto appreso prescritto; mq 475.

6) La realizzazione di quanto previsto è subordinata all'attuazione - a seguito di specifici progetti da approvarsi dai competenti organi regionali - degli interventi di:

- regimazione delle acque superficiali;
- bonifica del versante sul Rio Infernotto;
- sistemazione della sponda sinistra del Rio Infernotto;
come descritti nell'allegata relazione geologico-tecnica che si intende richiamata integralmente, ed anche in accordo con il confinante Comune di Barge per quanto eventualmente interessato.

7) Gli interventi edilizi e quelli attinenti alle opere urbanizzative debbono inoltre sottostare alle seguenti prescrizioni:

- tutte le costruzioni sono soggette alle vigenti norme operanti in zone sismiche di 2° categoria; esse inoltre dovranno essere realizzate riducendo al minimo indispensabile sbancamenti e movimenti terra ed adattandosi all'andamento naturale del terreno;
- le costruzioni, connesse con le attività proprie del monastero, debbono essere localizzate esclusivamente nell'area topograficamente individuata nella tavola di variante quale "area

destinata all'edificazione"; le zone restanti sono inedificabili ed oggetto di interventi di bonifica, sistemazione idraulica e rinaturalizzazione per usi agro-silvo-pastorali, ammettendosi su di esse gli interventi di ampliamento e nuova costruzione di attrezzature e infrastrutture per l'agricoltura, secondo quanto previsto dall'art. 15 delle presenti N.T.A. ad esclusione delle abitazioni rurali;

- *le aree a parcheggio di uso pubblico per le quali la variante prevede con indicazione topografica una localizzazione all'interno della zona AS1 ed una seconda localizzazione in una posizione immediatamente vicina, debbono essere realizzate sfruttando il naturale andamento del terreno, senza produrre movimenti di terra eccedenti quelli indispensabili per regolarizzare le porzioni utilizzabili già esistenti; la loro sistemazione consisterà unicamente nella preparazione di un idoneo sottofondo in tout-venant e nella successiva inghiaatura, ponendosi particolare cura nella realizzazione di idonee canalette per la regimazione delle acque di scolo; sono escluse bitumature o altre pavimentazioni impermeabilizzanti;*
- *la strada di accesso al convento, sia all'interno che all'esterno della zona AS1, dovrà essere sistemata seguendo il tracciato esistente mediante soli lavori di regolarizzazione ed evitando interventi di sbancamento; essa potrà essere bitumata per una sezione comunque non superiore a mt 3,00÷3,50 e dovrà essere dotata di idonei attraversamenti e canalette per lo scolo delle acque.*

Dovrà inoltre essere predisposto e concordato con il Comune di Bagnolo e da questo in accordo con il confinante Comune di Barge per quanto eventualmente interessato uno studio complessivo della viabilità (e dei relativi spazi di sosta e parcheggio) per migliorare l'accessibilità al complesso in relazione ai fabbisogni indotti dai flussi di traffico.

8) La realizzazione degli interventi edilizi è ammessa a concessione diretta subordinata ad atto di impegno, a norma del 5° comma dell'art. 49, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int., per quanto concerne le opere previste nel 6° comma precedente e le opere urbanizzative relative a strada e parcheggi, nonché per il vincolo di destinazione d'uso ad insediamento monastico dell'intero complesso.

In assenza dell'atto di impegno di cui al capoverso precedente sono comunque ammessi interventi di manutenzione e restauro e risanamento conservativo degli edifici esistenti.

F) Area speciale Comunità Cenacolo in località Madonna della Neve.

1) L'area topograficamente individuata dal P.R.G. con la sigla AS2 in località Madonna della Neve è destinata ad attrezzature ed impianti privati di interesse pubblico ed è riservata alla costruzione della Comunità Cenacolo per il recupero delle tossicodipendenze.

2) Le destinazioni ammesse comprendono la ricezione, la foresteria, i servizi comuni e per gli ospiti, la cappella con sacrestia, locali ad uso artigianale ed agricolo.

3) Gli interventi ammessi comprendono il recupero - mediante restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia - degli edifici esistenti e la nuova costruzione riferita alle destinazioni ammesse.

4) L'attuazione delle previsioni di P.R.G. è soggetta ad una progettazione unitaria che assicuri coerenza tipologica e formale all'intero complesso edilizio, nel rispetto delle seguenti

prescrizioni specifiche: coperture con struttura in legno e manto in lose; murature e strutture esterne in pietra locale; serramenti in legno o metallo con caratteristiche formali e di colore coerenti ai caratteri della costruzione, idonea schermatura vegetale al fine di escludere interferenze ambientali.

5) I parametri urbanistico-edilizi sono i seguenti:

- *superficie territoriale: mq 24.770;*
- *volume fuori terra ammesso totale: mc 2.500, di cui mc 500 quale volume esistente oggetto di recupero e mc 2.000 quale volume di nuova costruzione;*
- *superficie coperta massima ammessa totale: mq 800, di cui mq 100 quale superficie coperta esistente confermata e mq 700 quale superficie coperta relativa alla nuova costruzione;*
- *numero massimo piani ammessi: esistenti, per gli edifici oggetto di recupero; nr. 2 oltre ad un piano parzialmente interrato, per gli edifici di nuova costruzione;*
- *altezza massima ammessa: esistente, per gli edifici oggetto di recupero; m 7,50 al colmo, per gli edifici di nuova costruzione; da tale altezza può derogare unicamente il campanile annesso alla nuova Chiesa;*
- *aree per servizi: superficie minima di area per parcheggio di uso pubblico mq 238.*

6) Gli interventi edilizi e quelli attinenti alle opere urbanizzative debbono inoltre sottostare alle seguenti prescrizioni:

- *tutte le costruzioni sono soggette alle vigenti norme operanti in zone sismiche di 2° categoria; esse inoltre dovranno essere realizzate riducendo al minimo indispensabile sbancamenti e movimenti terra ed adattandosi all'andamento naturale del terreno;*
- *le costruzioni debbono essere localizzate esclusivamente nell'area topograficamente individuata quale "area destinata all'edificazione"; le zone restanti sono inedificabili ed oggetto di interventi di bonifica, sistemazione idraulica e rinaturalizzazione per usi agrosilvo-pastorali, ammettendosi su di esse unicamente la sistemazione di una zona a parcheggio come appresso indicato;*
- *l'area a parcheggio di uso pubblico per la quale si prevede una localizzazione all'interno della zona AS2 deve essere realizzata sfruttando il naturale andamento del terreno, senza produrre movimenti di terra eccedenti quelli indispensabili per regolarizzare le porzioni utilizzabili già esistenti; la sistemazione consisterà unicamente nella preparazione di un idoneo sottofondo in tout-venant e nella successiva inghiaatura, ponendosi particolare cura nella realizzazione di idonee canalette per la regimazione delle acque di scolo; sono escluse bitumature o altre pavimentazioni impermeabilizzanti;*
- *la strada di accesso alla Comunità, sia all'interno che all'esterno della zona AS2, dovrà essere sistemata seguendo il tracciato esistente mediante soli lavori di regolarizzazione ed evitando interventi di sbancamento; essa potrà essere bitumata per una sezione comunque non superiore a mt 3,00÷3,50 e dovrà essere dotata di idonei attraversamenti e canalette per lo scolo delle acque.*

7) La realizzazione degli interventi edilizi è ammessa a concessione diretta subordinata ad atto di impegno, a norma del 5° comma dell'art. 49, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int., per quanto concerne e le opere urbanizzative relative a strada e parcheggi.

In assenza dell'atto di impegno di cui al capoverso precedente sono comunque ammessi interventi di manutenzione e restauro e risanamento conservativo degli edifici esistenti.

G) Zona A26 e C77

Ai sensi dell'art. 53 della L.R. 56/77 e s.m.e.i., la convenzione inerente l'attuazione degli interventi nelle aree A26 e C77 per la rilocalizzazione dell'azienda Bruno Franco F.lli S.n.c., dovrà essere unica e dovrà contenere:

- 1) la dimostrazione del "globale equilibrio economico" dell'operazione di rilocalizzazione, previa redazione a cura dell'azienda stessa di una relazione tecnica estimativa in forma asseverata, che indichi i costi di trasferimento ed i contingenti ricavabili;*
- 2) il programma temporale e operativo per il trasferimento dell'azienda e la riqualificazione delle aree rese libere;*
- 3) l'impegno al mantenimento del livello occupazionale alla data di approvazione della variante di P.R.G.C. con D.G.R.;*
- 4) idonee garanzie fidejussorie a favore dell'Amministrazione per un importo almeno pari agli oneri di urbanizzazione;*
- 5) inserimento dell'area a spazi pubblici per il 40% in adiacenza all'area A2 e per il 60% nell'exarea A1 ora C77, purchè frontestante spazi pubblici.*
- 6) possibilità di monetizzare in tutto o in parte l'area da dismettere adiacente l'area A2, secondo i valori stabiliti dall'Amministrazione Comunale.*

Il progetto e la realizzazione delle opere previste dovranno rispettare i condizionamenti e le prescrizioni contenuti nel fascicolo "Relazione geologica ed allegati" facente parte della Variante n. 3 al P.R.G.C. rispettivamente alla pagina 14 per l'area C77 ed alla pagina 18 per l'area A26.

I) Zona A19

Il P.E.C. si attuerà per singoli comparti, come cartograficamente individuati, senza obbligo di consecutività reciproca.

Per poter addivenire alla stipula della Convenzione relativa al P.E.C. di ciascun comparto, occorrerà rimborsare all'Amministrazione Comunale di Bagnolo Piemonte i costi sostenuti in precedenza per la redazione del P.I.P. della zona A13 ammontanti a L. 34.006.400 (diconsi lire trentaquattromilioneimilaquattrocento) secondo le seguenti quote determinate in base alla consistenza di ciascun comparto:

- comparto 1 : L. 7.518.668*
- comparto 2 : L. 7.768.392*
- comparto 3 : L. 18.719.341*

L) Zona A37

Gli interventi costruttivi dovranno essere posizionati in adiacenza della strada.

La localizzazione delle costruzioni dovrà comunque essere definita a seguito di uno studio di dettaglio che anche mediante indagini dirette verifichi le condizioni di stabilità dell'insieme terreno-opera e che dovrà essere allegato alla richiesta di concessione edilizia ed alla documentazione da depositarsi ai sensi dell'art. 1 della L.R. 19/85.

M) Zona A11

La localizzazione delle costruzioni all'interno del settore in ampliamento, dovrà essere definita

a seguito di uno studio di dettaglio che mediante indagini dirette verifichi le condizioni di stabilità del versante soprastante ed individui gli interventi eventualmente necessari per garantire le necessarie condizioni di sicurezza.

Dovrà altresì essere realizzata la bonifica del piano d'appoggio delle costruzioni, mediante asportazione del materiale sciolto stoccato nell'area.

Non sono consentiti inoltre nuovi accessi sulla Strada Provinciale.

N) Zona A35

Dovrà essere ripristinata l'officiosità idraulica del corso d'acqua esistente lungo il margine meridionale dell'area, riportando il tratto di corso d'acqua intubato alle sue condizioni di deflusso naturali a cielo aperto.

O) Zona A29

Nella zona A29 non è consentita alcuna lavorazione artigianale, ma solo l'esposizione e/o il commercio, nè nuovi accessi sulla Strada Provinciale.

P) Zone D e D* soppresse

Per la zona D tra il torrente Grana e la vecchia Comunale delle Cave e la D parallela all'ex sedime della ferrovia tra V. Paschero e V.S. Anna, soppresse e rilocalizzate in zone proprie artigianali e industriali, è prescritto il trasferimento di ogni attività rispettivamente nella A33 e nella I/A2 entro 12 mesi dall'entrata in vigore della Variante Parziale di P.R.G.C. n° 4.*

Q) Area Speciale Piazza sen. G. Paire

L'area individuata planimetricamente dalla cartografia del PRGC e contrassegnata con la sigla ASP, è rappresentata dal complesso urbano della Piazza G. Paire, oggetto di un intervento di riqualificazione e rifunzionalizzazione, nel rispetto delle destinazioni a servizi pubblici già previsti dal PRGC vigente.

Le destinazioni ammesse riguardano servizi d'interesse pubblico, di cui all'art. 12 delle N.T.A., residenza e attività di servizio e terziario, compatibili con l'insediamento della Stazione dei Carabinieri. La sistemazione dell'area è governata da un'ipotesi di riqualificazione definita nelle sue linee generali dal progetto preliminare di sistemazione approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 16 del 03/02/2009, ed attuata tramite convenzionamento tra le proprietà private interessate e l'Amministrazione Comunale. Le caratteristiche urbanisticoarchitettoniche

delle opere, come disegnate nel progetto preliminare, dovranno rispettare, per quanto attiene agli interventi privati, le specifiche definite in apposito accordo di Programma. In mancanza di specifiche iniziative come previste dalle presenti disposizioni, sui fabbricati esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo.

4. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Come si può notare, gli articoli contenuto all'interno delle N.T.A., non prevedono aree specificamente destinate all'attività estrattiva, non prevedendo tabelle di zona o prescrizioni particolari.

Gli interventi proposti non modificano in alcun modo:

- le Norme Tecniche Attuative;
- le tabelle di zona;
- i parametri urbanistici del territorio Comunale.

il tecnico



ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROVINCIA DI CUNEO
A2141 *Dott. Ing. Andrea Bonelli*