



COMUNE DI BAGNOLO PIEMONTE

Provincia di CUNEO

**VARIANTE 48 – PARZIALE XXXVIII
per Aggiornamento art. 35 punto D) lettera g)**

ESTRATTO N.T.A. DI P.R.G.C.

Approvato con D.C. n. _____ del _____

Pubblicazione della Delibera di Approvazione
sul B.U.R. N. ____ del _____

Ufficio Tecnico Comunale

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 scatolari;
- 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 da attuarsi anche mediante opere di riassetto idraulico. Ove tecnicamente possibile, tali opere dovranno prevedere il ripristino a cielo aperto dei corsi d'acqua intubati. E' ammesso lo spostamento di tratti di canali artificiali in tutto il territorio comunale, con l'esclusione dei corsi d'acqua iscritti nell'elenco delle acque pubbliche di cui al R.D. 1775/1933 (Comba Traversera, Rio Infernotto, Torrente Grana, Rio Secco, Torrente Luserna, Rio della Ressa, Rio di Pian Frolo, Rio Marrone e Comba Mora), di tutti i corsi d'acqua demaniali e di tutti i canali interessati da processi di dissesto attivo. Lo spostamento è possibile solo per i canali che nella carta geomorfologica e dei dissesti appaiono privi di qualsiasi condizionamento (processi di dissesto di carattere lineare e/o areale) e la cui fascia di rispetto sia stata determinata, nella carta di sintesi, con criterio geometrico. Lo spostamento è ammesso fatti salvi i diritti di terzi e previo assenso della Giunta Comunale; esse comporta lo spostamento delle relative fasce di rispetto.

Nell'area del bacino estrattivo della cosiddetta "Pietra di Luserna" l'eventuale spostamento è valutato in sede di conferenza dei servizi.

Lo spostamento è possibile solo al verificarsi delle seguenti condizioni:

- 1 - che il nuovo tratto di canale sia dimensionato e progettato secondo le Norme Tecniche per le Costruzioni (NTC) vigenti e sulla base di approfondite verifiche idrauliche condotte secondo quanto disposto dalla normativa vigente in materia;
- 2 - che lo spostamento sia compatibile con:
 - il Piano di Gestione del Distretto Idrografico del fiume Po
 - il Piano di Tutela delle Acque della Regione Piemonte
 - il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI)
- 3 – che non interferisca con le aree di salvaguardia delle captazioni ad uso potabile;
- 4 – che non vi sia la possibilità di costruire captazioni idriche che consentano la comunicazione tra la falda freatica e le falde profonde ai sensi dell'art.2, comma 6, L.R.30 aprile 1996 n.2 s.m.i.;
- 5 – che non vi siano interferenze con i diritti delle concessioni legittimamente costituite;
- 6 – che l'approvazione della variante di destinazione d'uso del suolo a seguito dello spostamento del canale non determini l'attribuzione di una dotazione idrica e che pertanto, non possa essere utilizzata acqua concessa per un differente uso senza che non sia stata richiesta specifica variazione della concessione di derivazione;
- 7 – che lo spostamento non determini la creazione di aree ad elevata pericolosità in prossimità delle infrastrutture di tipo strategico (viabilità, scuole, servizi pubblici in genere), degli edifici residenziali esistenti e di nuova possibile edificazione, delle attività produttive esistenti e di nuova edificazione;
- 8 – che lo spostamento risulti coerente sia con il piano provinciale di protezione civile, sia con la valutazione degli scenari di rischio che gravano sul territorio, elaborata all'interno del piano comunale di protezione civile, così come previsto dalla vigente normativa nazionale e regionale (L.225/1992; D.lgs 112/1998; L.R. 44/2000; L.R. 07/2003 e relativi regolamenti);
- 9 – che sia acquisito il parere ARPA per la valutazione degli impatti derivanti dallo spostamento dei canali nel caso di presenza di fasce arboree e arbustive con funzione di corridoi ecologici.
- 10 – che sia acquisito il parere del Consorzio Irriguo che gestisce il canale, se regolarmente costituito.
- 11 – che sia prodotto un rilievo asseverato della situazione in atto.

Contestualmente all'istanza di per richiedere lo spostamento dovrà essere prodotta la modifica alle tavole di P.R.G.C. interessate alla variazione, in modo che il comune possa aggiornare la propria cartografia di P.R.G.C. ai sensi e per gli effetti del punto h), del comma 12 dell'articolo 17 della L.R.56/77 s.m.i.

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 appresso 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 agro- silvo-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 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'ex-area 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.

H) 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 urbanistico-architettoniche 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.