

REGIONE PIEMONTE  
PROVINCIA DI ALESSANDRIA  
COMUNE DI BASALUZZO

# VARIANTE PARZIALE N.2 AL P.R.G.C. VIGENTE

Approvato con D.G.R. del 16/04/2012 n. 17-3689

## PROGETTO PRELIMINARE

art.17, comma 5, LEGGE REGIONALE 5 dicembre 1977 n.56 e s.m. e i.

Adottato dal consiglio comunale con deliberazione n. .... in data ..../.../.....

# ELABORATO F NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Stralcio nella versione di testo coordinato con le modifiche oggetto della presente variante urbanistica

IL SINDACO

---

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

---

IL SEGRETARIO COMUNALE

---

Progetto:



LUIGI PRIANO  
Geologo  
Via Trento, 2 – 15067 - Novi Ligure (AL)

Dicembre 2016

## **Premessa e chiave di lettura**

Il presente testo rappresenta uno stralcio delle Norme tecniche di Attuazione nella versione di testo coordinato con le modifiche introdotte dalla presente Variante parziale n. 2.

Le modifiche introdotte sono rappresentate come segue:

~~Tahoma barrate~~                      Testo stralciato a seguito della presente Variante parziale n. 2

**Tahoma rosso**                      Testo inserito a seguito della presente Variante parziale n. 2

## **Indice**

Articolo 21	Aree residenziali esistenti e di completamento edilizio B2	2
ALLEGATI	USI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI: AREE INEDIFICATE C1	4
SCHEDA	GEOLOGICO-TECNICHE	6

## **Articolo 21      Aree residenziali esistenti e di completamento edilizio B2**

Sono le aree a prevalenza residenziale, esistenti o in via di completamento, che non presentano valori storici e ambientali da salvaguardare, né l'esigenza di una radicale trasformazione statico-igienica, ma finalizzate alla ristrutturazione edilizia, all'ampliamento, alla demolizione e ricostruzione ed a nuove costruzione nei lotti liberi.

L'attuazione delle proposte del Piano Regolatore Generale Comunale avviene per intervento diretto, o previa formazione di comparti di sistemazione urbanistica ed edilizia da sottoporre ad intervento preventivo, individuati dal Comune in sede di formazione del Programma Pluriennale d'Attuazione.

In queste aree sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) residenza;
- b) servizi sociali di proprietà pubblica;
- c) associazioni politiche, sociali, culturali, religiose;
- d) commercio al dettaglio secondo quanto prescritto dal successivo Capo V e fino alla concorrenza massima di mq. 150 di superficie di vendita (così come definita all'art. 5 della D.C.R. 563-134141).L'insediamento di esercizi commerciali è subordinato al reperimento delle aree a parcheggio previste dall' art. 21.3 della L.R. 56/77;
- e) istituzioni pubbliche, statali e rappresentative;
- f) attrezzature a carattere religioso;
- g) ristoranti, bar, locali di divertimento;
- h) artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza; ogni insediamento produttivo, diverso dall'artigianato di servizio, deve essere considerato a tutti gli effetti di carattere temporaneo e gli interventi consentiti sono solo quelli in adeguamento alle norme vigenti a tutela dell'igiene, della sicurezza e dell'ambiente.
- i) teatri e cinematografi;
- j) uffici pubblici e privati, studi professionali;
- k) alberghi e pensioni;
- l) autorimesse.

I tipi d'intervento ammessi su tali aree sono:

- a. manutenzione ordinaria;
- b. manutenzione straordinaria;
- c. restauro conservativo;
- d. risanamento conservativo;
- e. ristrutturazione edilizia di tipo A;
- f. ristrutturazione edilizia di tipo B;
- g. nuove costruzioni;cambio di destinazione d'uso compatibile;
- h. porticati aperti realizzati in aderenza al fabbricato nel rispetto del rapporto di copertura;
- i. demolizione e ricostruzione.

Le recinzioni dovranno avere un altezza massima di ml. 2,00 con bauletto di ml. 0,50.e pannellatura a giorno di ml. 1,50.

La progettazione e l'esecuzione dei lavori di demolizione e ricostruzione e di nuova costruzione debbono avvenire con i seguenti indici e parametri:

- a) If 1,00 mc/mq ;
- b) Rc 1/3 ;
- c) H max 7,50 ml ;

- d) distanza dai confini: 5,00 ml.
- e) distanza dal filo stradale: nel caso di demolizione con ricostruzione, fino ad una altezza massima, misurata dal piano strada all'intradosso dell'ultima soletta, corrispondente a ml. 6,00, è consentita la riedificazione sull'allineamento preesistente;
- f) distanza minima fra pareti fenestrate: 10 ml.

Nel calcolo delle quantità di edificazioni ammissibili sono da conteggiare tutti gli edifici esistenti nelle aree d'intervento.

La modificazione della conformazione dei terreni e i movimenti di terra, in conseguenza di nuove edificazioni o comunque motivate, dovranno essere effettuate nel rispetto dell'andamento altimetrico delle aree circostanti, onde evitare il verificarsi differenze di quote in corrispondenza dei confini e la formazione di declivi e collinette artificiali.

**Prescrizioni specifiche:**

L'area B2 ubicata al fondo di via Novi (interni dei n. 63 e 65), inserita in sede di variante parziale n. 2, ha un indice fondiario massimo ( $I_f$ ) pari a 0,80 mc/mq. I restanti parametri urbanistici ed edilizi sono quelli propri della zona B2.

## ALLEGATI USI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI: AREE INEDIFICATE C1

[...]

### **Piano esecutivo obbligatorio h**

Superficie territoriale		11.397 mq.
Superficie fondiaria		9.023 mq
Indice di fabbricabilità territoriale	1	mc./mq.
Indice di fabbricabilità fondiaria	1,30	mc/mq.
Aree per attrezzature e servizi (art.21 L.R. 56/77)		2.374 mq.
Altezza massima degli edifici		10,50 ml

Preliminarmente all'inizio dei lavori, contestualmente al deposito della documentazione di richiesta di Permesso Edilizio dovrà essere depositata presso gli Uffici Comunali la seguente documentazione:

Relazione geotecnica;

Stratigrafia;

Classificazione dei terreni;

Definizione del livello di falda;

Capacità portante dei terreni;

Livello di imposta delle fondazioni

Relazione paesaggistico – ambientale di cui al terzo ultimo comma dell'art. 22 delle presenti NTA

### **Piano esecutivo obbligatorio i**

Superficie territoriale		17.050 mq.
Superficie fondiaria		13.498 mq.
Indice di fabbricabilità territoriale	1	mc./mq.
Indice di fabbricabilità fondiaria	1,30	mc/mq.
Aree per attrezzature e servizi (art.21 L.R. 56/77)		3.552 mq.
Altezza massima degli edifici		10,50 ml.

Preliminarmente all'inizio dei lavori, contestualmente al deposito della documentazione di richiesta di Permesso Edilizio dovrà essere depositata presso gli Uffici Comunali la seguente documentazione:

Relazione geotecnica;

Relazione geotecnica;

Stratigrafia;

Classificazione dei terreni;

Definizione del livello di falda;

Capacità portante dei terreni;

Livello di imposta delle fondazioni

Relazione paesaggistico – ambientale di cui al terzo ultimo comma dell'art. 22 delle presenti NTA

Si prescrive che l'accessibilità all'area avvenga attraverso la viabilità in progetto individuata nelle tavole di PRGC nelle zone est ed ovest dell'ambito.

### **Piano esecutivo obbligatorio l**

Superficie territoriale	8.400	mq
Superficie fondiaria	7.000	mq
Indice di fabbricabilità territoriale	0,80	mc/mq
Indice di fabbricabilità fondiaria	1,30	mc/mq
Aree per attrezzature e servizi (art.21 L.R. 56/77)	1.400	mq
Altezza massima degli edifici	10,50	ml

Preliminarmente all'inizio dei lavori, contestualmente al deposito della documentazione di richiesta di Permesso Edilizio dovrà essere depositata presso gli Uffici Comunali la seguente documentazione:

Relazione geotecnica;

Stratigrafia;

Classificazione dei terreni;

Definizione del livello di falda;

Capacità portante dei terreni;

Livello di imposta delle fondazioni

Relazione paesaggistico – ambientale di cui al terzo ultimo comma dell'art. 22 delle presenti NTA

Si prescrive che l'accessibilità all'area avvenga attraverso la nuova viabilità realizzata nell'ambito PEC "h".

In fase realizzativa si prescrive inoltre quanto segue:

- Gli edifici in progetto devono rispondere a quanto previsto dalle vigenti normative in materia di rendimento energetico sia in riferimento alla prestazione energetica degli edifici sia a quella degli impianti termici.
- Deve essere prevista una vasca per la raccolta e l'utilizzo delle acque meteoriche per la cura delle aree verdi private in modo da limitare il consumo di acqua potabile.
- Le aree destinate a parcheggio autoveicoli devono essere realizzate con sistemi di pavimentazioni semipermeabili inverditi (es. autobloccanti forati) e prevedere la messa a dimora di essenze arboree di alto fusto (Acer campestre, Celtis australis, Carpinus betulus, Populus alba) tra i vari stalli, in modo da garantire l'ombreggiamento delle vetture in sosta e migliorare l'inserimento paesaggistico;
- è necessario richiedere l'autorizzazione agli Enti preposti sia per il sistema di raccolta delle acque meteoriche provenienti dai futuri interventi che per gli allacci alle reti fognarie già esistenti e per gli allacciamenti alla rete idrica pubblica per l'approvvigionamento di acqua.
- Deve essere posta particolare attenzione durante le fasi di cantiere, adottando i necessari presidi al fine di contenere gli impatti ambientali generati.

SCHEDE GEOLOGICO-TECNICHE

[...]

**Area residenziale di espansione soggetta a P.E.C.  
Ubicata all'interno della Classe I**



**Caratteristiche geologiche**

Da un punto di vista geologico, l'area ricade sui terreni del **Fluviale medio**, la cui costituzione litologica è data da depositi alluvionali prevalentemente sabbioso-limoso-argillosi e da ghiaie ricoperti da uno strato di alterazione argilloso-limoso di colore giallo-rossastro, con uno spessore compreso da 3,5 a 5 m.

**Caratteristiche geomorfologiche**

La morfologia è particolarmente semplice ed è costituita da un ambito di pianura impostato sul terrazzo alluvionale del **Fluviale medio**. L'area si presenta leggermente sopraelevata rispetto alla zona più a Nord, ubicata in classe II, con una modesta scarpata di raccordo con quest'ultima di altezza variabile, comunque non superiore al metro



### **Caratteristiche idrogeologiche**

La fascia di oscillazione della soggiacenza della falda è situata a profondità decisamente superiori a quelle potenzialmente interessate dalle fondazioni.

La "carta delle isopiezometriche della falda idrica a superficie libera relativa al territorio di pianura della REGIONE PIEMONTE", peraltro discontinua e lacunosa, in zona, indica il tetto della falda a circa 17 m di profondità dal p.c.. Ciò è confermato dal fatto che la "carta della soggiacenza della falda idrica a superficie libera relativa al territorio di pianura della REGIONE PIEMONTE", dove presente, inserisce l'abitato di Basaluzzo in fascia di soggiacenza 3 (da 10 a 20 m)

### **Caratteristiche clivometriche**

L'area presenta pendenze inferiori al 5%

### **Condizioni di pericolosità connesse con gli interventi previsti**

Le condizioni di acclività modesta ed i valori di soggiacenza della falda, garantiscono la stabilità dell'area.

Dal punto di vista del rischio sismico, vengono riportati i parametri sismici della zona con i relativi spettri di risposta considerando la categoria di terreno più diffusa in zona cioè la categoria D.

### **Definizione di massima delle indagini da eseguirsi a livello di progetto esecutivo**

Le indagini geognostiche prevedibili per quest'area consistono in un adeguato numero di prove penetrometriche per la determinazione delle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione. Tali prove dovranno essere spinte fino a profondità significative per il corretto calcolo dei cedimenti.

### **Prescrizioni**

Date le caratteristiche delle aree si prescrive:

- uno studio geologico-tecnico puntuale, corredato di indagini geognostiche adeguate all'entità dell'intervento secondo quanto previsto dal D.M. 14.1.2008 NTC, finalizzato a definire adeguatamente le caratteristiche geotecniche del terreno di fondazione.

### **Con le prescrizioni indicate l'area risulta idonea ad ospitare gli interventi previsti**

**Area B2**  
**Area residenziale di espansione**  
**Ubicata all'interno della Classe I**



**Caratteristiche geologiche**

Da un punto di vista geologico, l'area ricade sui terreni del **Fluviale medio**, la cui costituzione litologica è data da depositi alluvionali prevalentemente sabbioso-limoso-argillosi e da ghiaie ricoperti da uno strato di alterazione argilloso-limoso di colore giallo-rossastro, con uno spessore compreso da 3,5 a 5 m.

**Caratteristiche geomorfologiche**

La morfologia è particolarmente semplice ed è costituita da un ambito di pianura impostato sul terrazzo alluvionale del **Fluviale medio**. L'area si presenta leggermente pendente verso Sud-Est

**Caratteristiche idrogeologiche**

La fascia di oscillazione della soggiacenza della falda è situata a profondità decisamente superiori a quelle potenzialmente interessate dalle fondazioni.

La "carta delle isopiezometriche della falda idrica a superficie libera relativa al territorio di pianura della REGIONE PIEMONTE", peraltro discontinua e lacunosa, in zona, indica il tetto della falda a circa 17 m di profondità dal p.c.. Ciò è confermato dal fatto che la "carta della soggiacenza della falda idrica a superficie libera relativa al territorio di pianura della REGIONE PIEMONTE", dove presente, inserisce l'abitato di Basaluzzo in fascia di

La fascia di oscillazione della soggiacenza della falda è situata a profondità decisamente superiori a quelle potenzialmente interessate dalle fondazioni.

soggiacenza 3 (da 10 a 20 m)

### **Caratteristiche clivometriche**

L'area presenta pendenze inferiori al 5%

### **Condizioni di pericolosità connesse con gli interventi previsti**

Le condizioni di acclività modesta ed i valori di soggiacenza della falda, garantiscono la stabilità dell'area.

Dal punto di vista del rischio sismico, vengono riportati i parametri sismici della zona con i relativi spettri di risposta considerando la categoria di terreno più diffusa in zona cioè la categoria D.

### **Definizione di massima delle indagini da eseguirsi a livello di progetto esecutivo**

Le indagini geognostiche prevedibili per quest'area consistono in un adeguato numero di prove penetrometriche per la determinazione delle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione. Tali prove dovranno essere spinte fino a profondità significative per il corretto calcolo dei cedimenti.

### **Prescrizioni**

Date le caratteristiche delle aree si prescrive:

- uno studio geologico-tecnico puntuale, corredato di indagini geognostiche adeguate all'entità dell'intervento secondo quanto previsto dal D.M. 14.1.2008 NTC, finalizzato a definire adeguatamente le caratteristiche geotecniche del terreno di fondazione.

**Con le prescrizioni indicate l'area risulta idonea ad ospitare gli interventi previsti**

**Area B2**  
**Area residenziale di completamento**  
**Ubicata all'interno della Classe I**



**Caratteristiche geologiche**

Da un punto di vista geologico, l'area ricade sui terreni del **Fluviale medio**, la cui costituzione litologica è data da depositi alluvionali prevalentemente sabbioso-limoso-argillosi e da ghiaie ricoperti da uno strato di alterazione argilloso-limoso di colore giallo-rossastro, con uno spessore compreso da 3,5 a 5 m.

**Caratteristiche geomorfologiche**

La morfologia è particolarmente semplice ed è costituita da un ambito di pianura impostato sul terrazzo alluvionale del **Fluviale medio**.

**Caratteristiche idrogeologiche**

La fascia di oscillazione della soggiacenza della falda è situata a profondità decisamente superiori a quelle potenzialmente interessate dalle fondazioni.

La "carta delle isopiezometriche della falda idrica a superficie libera relativa al territorio di pianura della REGIONE PIEMONTE", peraltro discontinua e lacunosa, in zona, indica il tetto della falda a circa 17 m di profondità dal p.c.. Ciò è confermato dal fatto che la "carta della soggiacenza della falda idrica a superficie libera relativa al territorio di pianura della REGIONE PIEMONTE", dove presente, inserisce l'abitato di Basaluzzo in fascia di soggiacenza 3 (da 10 a 20 m)

**Caratteristiche clivometriche**

Anche grazie alla sua ridotta estensione, l'area si presenta completamente pianeggiante

### **Condizioni di pericolosità connesse con gli interventi previsti**

Le condizioni di acclività modesta ed i valori di soggiacenza della falda, garantiscono la stabilità dell'area.

Dal punto di vista del rischio sismico, vengono riportati i parametri sismici della zona con i relativi spettri di risposta considerando la categoria di terreno più diffusa in zona cioè la categoria D.

### **Definizione di massima delle indagini da eseguirsi a livello di progetto esecutivo**

Le indagini geognostiche prevedibili per quest'area consistono in un adeguato numero di prove penetrometriche per la determinazione delle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione. Tali prove dovranno essere spinte fino a profondità significative per il corretto calcolo dei cedimenti.

### **Prescrizioni**

Date le caratteristiche delle aree si prescrive:

- uno studio geologico-tecnico puntuale, corredato di indagini geognostiche adeguate all'entità dell'intervento secondo quanto previsto dal D.M. 14.1.2008 NTC, finalizzato a definire adeguatamente le caratteristiche geotecniche del terreno di fondazione.

**Con le prescrizioni indicate l'area risulta idonea ad ospitare gli interventi previsti**