



NORMATIVA URBANISTICA RELATIVA
ALL' IMMOBILE OGGETTO DI STIMA
nel Comune di Balzola

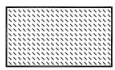
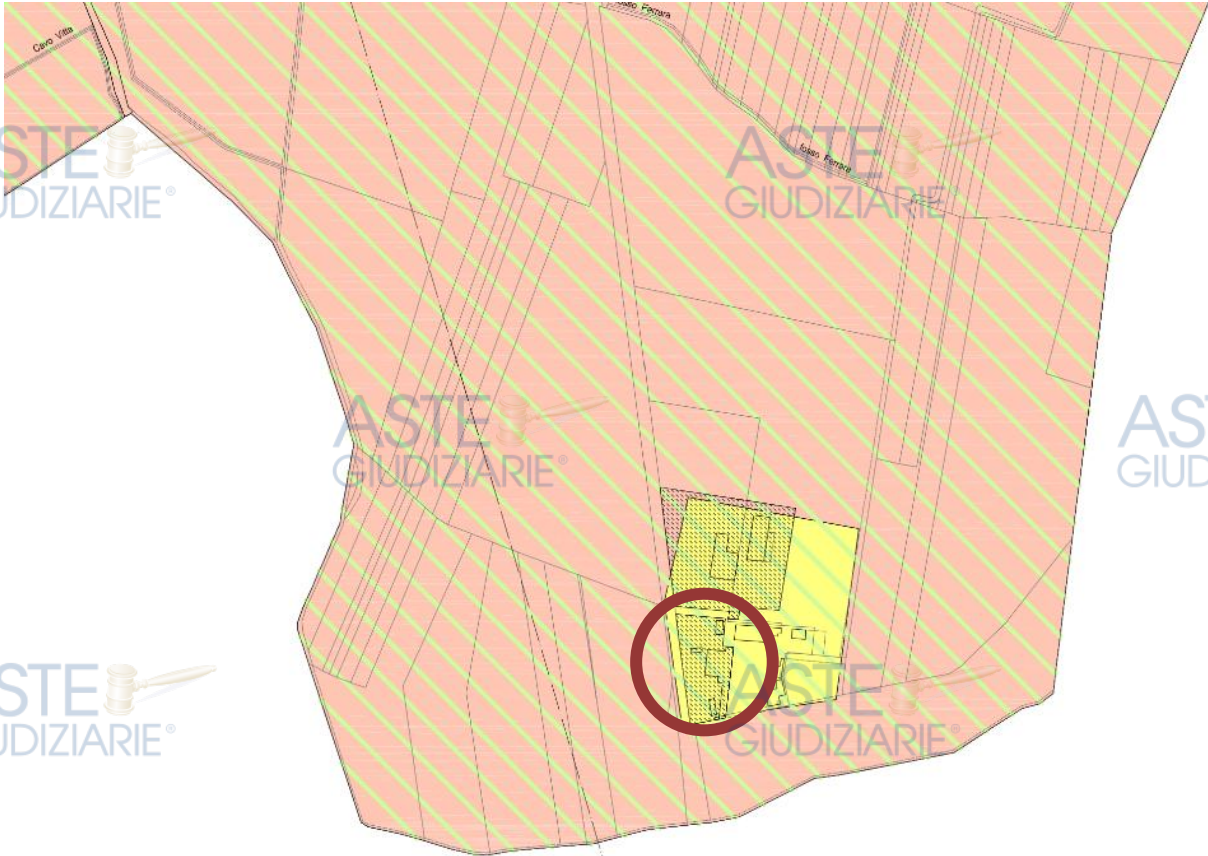


NORMATIVA URBANISTICA DI RIFERIMENTO

Variante parziale 2/2017 ex art. 17 c. 5 L.R. 56/77 e s.m.i. al vigente Piano Regolatore Generale redatto ai sensi del titolo III della L.R. 56/77 e s.m.i..

ESTRATTI DI PRGC

Tav. 2A - assetto generale del piano



E3: aree a prevalente destinazione agricola su cui sorgono edifici a destinazione diversa (produttiva, commerciale e turistico ricettiva)



Classe III b



Area con pericolosità media o moderata (Em)

Art. 8 Prescrizioni operative

Il P.R.G.C. individua le aree edificate e non, suscettibili di trasformazione urbanistica, stabilendo le destinazioni specifiche ed ammesse per la loro utilizzazione, i tipi di intervento e i relativi parametri, sia attraverso semplici prescrizioni normative e topografiche

Tali aree sono state raggruppate secondo le seguenti categorie:

(...)

E) aree libere e/o edificate in territorio agricolo ulteriormente distinte come segue:

(...)

-E3, aree libere ed edificate non utilizzate, da recuperare anche per usi extra-agricoli;

Art. 9 Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso degli edifici o degli impianti esistenti e previsti nelle aree agricole sono individuate e definite come segue:

(...)

d) aree non utilizzate (edifici ed aree di tipo E3), compatibilmente con l'articolazione del piano zonale agricolo e fermo restando che è sempre auspicabile, ove possibile, il loro riutilizzo in funzione dell'agricoltura, è ammesso il loro recupero per la residenza stabile, la seconda casa, e per tutti gli usi connessi all'attività turistica; la destinazione ad attività produttive industriali e artigianali (non inquinanti e compatibili con l'attività agricola) è consentita per i soli fabbricati ed impianti originariamente realizzati per tale destinazione d'uso,

Art. 10 Tipi di intervento

Premessa: Si intendono richiamati i contenuti della L.R. 28.05.2007 n.13 "Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia" con particolare riferimento ai tipi di intervento ed alle categorie di opere specificate all'art.2 della medesima legge regionale"

Con specifico riferimento alla L.R. 56/77 e all'art.31, L. 457178, le tipologie di intervento individuate dal P.R.G.C. per le aree suscettibili di trasformazione urbanistica ed edilizia sono stabilite come segue:

(...)

e) aree ed edifici di tipo E, fatte salve le prescrizioni particolari di cui ai successivi artt. 16 e 17, da applicare nel caso di immobili individuati quali edifici singoli o complessi e nuclei isolati classificati tra i beni culturali, gli interventi ammessi sono articolati, in funzione delle categorie e della destinazione d'uso di cui agli artt. 7 e 8 precedenti, nel modo seguente:

(...)

3- aree ed edifici di tipo E3, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro conservativo, di ristrutturazione volti ad adeguare o trasformare gli edifici e le aree in funzione delle destinazioni d'uso in progetto; tali interventi non debbono comportare aumento dei volumi preesistenti, né una riduzione della superficie netta per spazi aperti-coperti superiore al 50%, Fanno eccezione alla norma precedente gli interventi di riuso per attività agricole e/o trasformazione per i fini turistico-ricettivi di cui alla L.R.56/77, che riguardino immobili non classificati tra i beni culturali e siano richiesti e realizzati da operatori agricoli singoli ed associati:

in tal caso gli interventi ammessi possono prevedere aumenti fino al 20% del volume edificato.

Nelle aree di tipo E3 rientra l'insieme dei fabbricati denominati Cascina Ambrosina di cui si allega, nell'ultima pagina, la planimetria del nucleo.

Su tale area, caratterizzata da fabbricati di recente costruzione adibiti a magazzini di attività di carattere artigianale, sono previsti esclusivamente interventi di miglioramento del contesto edilizio da realizzarsi esclusivamente con opere manutenzione ordinaria e straordinaria. E' consentita la demolizione dei fabbricati esistenti e l'eventuale ricostruzione purchè sia conseguita: con materiali e tecniche costruttive in sintonia con la tradizionale architettura rurale del territorio comunale; con una puntuale sistemazione esterna finalizzata ad integrare i manufatti nel contesto paesaggistico interessato; con la realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti.

Non sono consentiti ampliamenti dei fabbricati esistenti.

Art. 18 Prescrizioni esecutive per gli interventi sugli edifici ed aree di tipo A, nonché di tipo B, C, D, E e sugli immobili segnalati quali beni culturali

Le prescrizioni che seguono si applicano nelle aree di tipo A. La loro applicabilità è da intendersi estesa ad altri tipi di area unicamente ove espressamente richiesto dalle norme che seguono.

Fermo restando quanto già prescritto dal precedente art. 16, gli elaborati di progetto relativi agli interventi di cui al presente articolo dovranno essere completi di ogni indicazione grafica o scritta (legenda dei disegni architettonici, schemi, relazioni, ecc.) in modo da consentire la più attenta valutazione del metodo e dei criteri seguiti nella progettazione ed in particolare, ove si tratti di interventi di restauro, per quanto riguarda:

- 1) il consolidamento, a sostituzione di parti anche non strutturali e di finitura dell'organismo edilizio, con strutture, forme e materiali aventi requisiti conformi a quelli originali e comunque organicamente integrabili alle preesistenze da conservare;
- 2) il riuso degli spazi, che deve essere conforme ai caratteri tipologici, formali, strutturali degli spazi medesimi da conservare.

Per i vari altri tipi di intervento, diversi dal restauro, ammessi nelle aree di tipo A, dovranno altresì essere rispettate le seguenti prescrizioni di carattere formale e di uso dei materiali:

- a) i nuovi edifici dovranno essere progettati con i caratteri tipologici propri del tessuto omogeneo dei nuclei storico-ambientali a semplice cortina continua, senza sporti e rientranze;
- b) le facciate degli edifici, verso spazi pubblici e privati, dovranno integrarsi per dimensione, proporzione e modulazione delle aperture e di ogni altro elemento di scansione, uso dei materiali, coloriture, alle preesistenze di carattere storico-ambientale o ambientale in diretto rapporto visuale o comunque facenti parte del contesto urbanistico-edilizio, in particolare gli interventi volti al recupero delle parti rustiche a fini abitativi, dovranno rispettare i caratteri tipologici ed architettonici dei fabbricati originari ed in particolare assicurare, con l'inserimento di serramenti o opportuni arretramenti la leggibilità delle strutture caratterizzanti le facciate;
- c) le coperture saranno di norma a falde in coppi alla piemontese, con esclusione di manufatti vari in fibrocemento, laminati plastici, lamiere ondulate e similari, e dovranno uniformarsi per disegno, pendenze ed ogni altro elemento, a quelle tradizionali valide sono prevedibili, altresì, coperture piane da realizzarsi in bassi fabbricati con le caratteristiche già descritte al precedente ad. 9 al punto 2. In particolare, gli sporti delle coperture dovranno di norma essere realizzati in forma di saette orizzontali con trave anch'essa orizzontale o in forma di pantalere con orditura a vista costituita da "smezzole" o travetti uso Trieste con esclusione di rivestimento qualsiasi; ovvero in semplice soletta in cls armato a vista, avente la stessa pendenza della falda, spessore 10-12 cm, tagliata all'estremità secondo un piano verticale; ovvero in forma di cornicione sagomato con esclusione di mensole e contraffazioni stilistiche: nel primo caso la misura della sporgenza dovrà uniformarsi a quella esistente, nel secondo e nel terzo la misura della sporgenza non potrà superare i 50 cm, nel quarto caso non potrà superare i 30 cm (salvo le eventuali specifiche contenute nella cada 1:1.000); il canale di gronda dovrà sempre essere aggettante ed in vista rispetto alla falda o al cornicione, dovrà essere realizzato in lamiera con sagoma semicircolare, i pluviali, per le parti in vista, saranno pure in lamiera, con sezione circolare. Sulle coperture è consentita l'apertura di finestre da realizzarsi a filo del manto di copertura.

Nei bassi fabbricati, qualora si manifesti un consistente occultamento dei prospetti finestrati contermini, potranno essere realizzate coperture piane. Il manto di copertura sarà costituito da tappeto erboso oppure da acciottolato oppure da pavimentazione in ghiaietto.

- d) eventuali nuovi balconi verso spazi privati o da sostituire a balconi esistenti non conformi, dovranno essere realizzati in lastre di pietra, su mensole pure in pietra o in cls armato a vista, o in ferro, o in legno in conformità agli esistenti; le relative ringhiere dovranno essere in ferro a semplici bacchette verticali diritte (sezione tonda o quadra) con correnti orizzontali di piatto, senza alcuna lavorazione decorativa; gli sporti non dovranno essere superiori a mt. 1,00 e lo spessore non dovrà superare cm. 12. I balconi verso spazi privati, per gli edifici di tipo A e per quelli di tipo B individuati in cartografia nella Tav. N. 4, potranno essere realizzati, con le stesse caratteristiche costruttive descritte al punto precedente. Tali manufatti sono ammessi solo per quegli edifici individuati nella Tav. N. 4 con esclusione delle prime due categorie descritte in legenda. Su spazi pubblici saranno realizzati con una larghezza

non superiore a mt 2,00, mentre su quelli privati potranno essere estesi su tutta la facciata ed in continuità con quelli contermini

Il loro spessore non dovrà superare i cm 12 e la loro profondità sarà contenuta in cm 90.

Essi comunque dovranno essere distribuiti sui prospetti in modo conforme agli edifici d'interesse storico- ambientale.

Per le altre aree di tipo B2 e per quelle di tipo C, i balconi su spazi pubblici potranno essere realizzati anche in modo non conforme alle suddette prescrizioni;

- e) i serramenti saranno in legno con eventuali persiane pure in legno o ad ante piene nelle forme tradizionali locali, con esclusione di parti metalliche in vista con lavorazioni decorative; ovvero in ferro o in alluminio preverniciato. Eventuali grate di protezione saranno in ferro a semplice disegno, senza decorazioni o lavorazioni particolari. Eventuali contro-finestre saranno realizzate con le modalità sopra descritte;
- f) i camini saranno realizzati in muratura con chiusure in cotto e comunque dovranno avere dimensione e tipologia simili a quelli preesistenti, le canne fumarie realizzate esternamente saranno costituite da tubazioni in acciaio
- g) le tecniche, i materiali, le opere di finitura dovranno coordinarsi con quelli validi del contesto ambientale: pertanto gli intonaci saranno del tipo a civile con rasatura di calce gialla ovvero tinteggiati; le murature in mattoni di cotto faccia a vista dovranno essere realizzate in modo tradizionale evitando laterizi eccessivamente sabbati e la formazione di canalette nella malta tra mattone e mattone; le zoccolature - previste solo su gli edifici individuati nella Tav. 4 con esclusione delle prime due categorie descritte in legenda -alte non più di 80 cm, dovranno essere realizzate in lastre di pietra dei tipi tradizionalmente usati, sono vietati gli zoccoli e i rivestimenti costituiti da piccole pezzature a più corsi. Le porte e le finestre dovranno essere realizzate senza cornici in pietra o in marmo ma con stipiti ed architravi semplicemente intonacati; i davanzali esterni potranno essere in pietra alla martellina o taglio sega nè levigati nè lucidati (spessore minimo cm. 3,00 e massimo cm. 6,00), o in cotto intonacato, o in cls armato, in vista o tinteggiato o intonacato;
- h) le coloriture di intonaci, il mattone faccia a vista i coppi delle coperture e i serramenti dovranno essere campionati in cantiere secondo la Cartella Colori allegata al "Piano di coordinamento degli aspetti cromatico ambientali e degli elementi di finitura di area" Area GAL Monferrato. Per la scelta dei colori da applicare dovrà essere richiesta regolare autorizzazione;
- i) le insegne e le scritte pubblicitarie, nonché le tende esterne dovranno essere oggetto di apposita autorizzazione.

I materiali di finitura interna e degli spazi comuni dovranno essere coerenti con quelli presenti per le finiture esterne (ghiaietto, acciottolato, porfido, cemento, asfalto).

Materiali quali l'alluminio anodizzato, i laminati plastici e similari, non potranno in nessun caso essere utilizzati per realizzare cancelli, portoni su corte e su strada;

- l) le pavimentazioni degli spazi interni dovranno essere realizzate in macadam e finitura di ghiaietto, in acciottolato, in cubetti di porfido, in battuto di cemento ed in piastrelle di cemento di grandi dimensioni e/o di piccole dimensioni aventi però caratteristiche tali che

richiamino i materiali tradizionali (acciottolato, mattoni di taglio, cubetti lapidei) e in lastre di granito.

I marciapiedi, sia interni che su strada, dovranno essere realizzati con materiale analogo. Non è consentito l'uso di materiali e pezzature di pietra posate a opus incertum.

- m) le pensiline a copertura degli ingressi degli edifici, quando sono realizzate a sbalzo e non con dimensioni assimilabili alle tettoie, potranno essere realizzate con lastre di pietra di luserna fiammata su orditura metallica oppure con lastre di vetro o polibarbonato alveolare su struttura metallica. In entrambi i casi, le pensiline dovranno avere una sporgenza massima di cm 60. E' fatto divieto su tutto il territorio comunale realizzare pensiline a sbalzo con orditura in legno e manto di copertura in coppi o similari, in laminati plastici, in lastre di cemento,

Per garantire l'esatta rispondenza delle opere realizzate ai progetti, gli elaborati grafici dovranno essere corredati di particolari costruttivi con indicazione dei materiali che verranno utilizzati.

Le prescrizioni descritte nei punti precedenti si applicano sulle aree di tipo A, B1, E1, E2, E3, nonché sulle aree di salvaguardia dei beni culturali.

Per le rimanenti aree di tipo B, E2 in rapporto non diretto con le aree di tipo A, nonché per quelle di tipo C, si applicano le modalità costruttive previste ai punti e, f, h, i, l. Sempre su tali aree, le coperture degli edifici realizzati o da realizzarsi possano avere modalità costruttive dissimili da quelle previste al precedente punto c.

La realizzazione del manto di copertura sulle falde inclinate dovrà prevedere l'utilizzazione di coppi alla piemontese o laterizi curvi. Per particolari edifici di recente costruzione e/o edifici di nuova costruzione, caratterizzati da ampie falde, il manto di copertura potrà essere realizzato con lastre metalliche in rame e/o colorate.

Limitati interventi, valutabili nella misura massima del 20% della singola unità tipologica d'opera individuata sulla singola cellula edilizia, effettuati su immobili che presentano elementi di contrasto con le tipologie ed i materiali prescritti dalle presenti Norme, potranno essere realizzati anche unificandoli alle caratteristiche costruttive attualmente presenti.

Su tutto il territorio comunale è fatto divieto l'uso di materiali contenenti amianto. detto materiale risulta essere inibito anche nel caso di semplici sostituzioni.

Art. 19 Zone di recupero

Il P.R.G.C, individua gli insiemi di aree di tipo Ai, A2, A3, B, E3 quali parti del territorio dove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi volti alla conservazione e/o alla migliore utilizzazione d aree ed edifici.

In tali insiemi, definiti "zone di recupero" ai sensi e per gli effetti dell'ad. 27 e seguenti L. 457/78, il Comune, in sede di formulazione del programma di attuazione o con apposita deliberazione, potrà individuare le aree o i singoli edifici per i quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione di un piano di recupero, nelle forme e con le procedure di cui all'ad. 28 L. 457/78.

Per gli immobili compresi nelle aree soggette a tale obbligo, fino all'approvazione del piano di recupero, sono consentiti soltanto gli interventi di manutenzione ordinaria.

Per gli immobili, aree ed edifici, compresi in zone di recupero ma non assoggettati a piano di recupero (o per i quali sia decorso il termine di cui al terzo comma art. 28 L. 457/78) sono consentiti gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di ristrutturazione edilizia, nei limiti fissati per ciascun tipo di area dall' art. 9 delle presenti norme e sempre nel rispetto delle prescrizioni di cui agli artt. 16 e 17.

Gli interventi di restauro e di ristrutturazione edilizia, qualora riguardino globalmente edifici costituiti da più alloggi, sono consentiti, con il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali, purchè siano disciplinati da convenzione o da atto d'obbligo unilaterale, trascritto a cura dei comune interessato e a spese del richiedente, mediante il quale, il concessionario si impegna a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione, ai sensi della legge 28 gennaio 1977, n. 10; ovvero ad utilizzare detti alloggi per sè e per i propri figli. In questo ultimo caso, l'atto d'obbligo dovrà prevedere una durata minima ditale utilizzazione non inferiore a 10 anni, e comunque, una volta venuta a cessare detta utilizzazione, l'impegno a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione concordati ai sensi dell'ad. 8, L. 10/77.

In dette zone di recupero, inoltre, ai fini della conservazione o restauro degli elementi architettonici isolati, della conservazione o restauro degli edifici emergenti per l'interesse storico artistico aventi destinazione prevalentemente residenziale, ove dette operazioni richiedano l'impiego di materiali e tecniche non usuali (soprastrutture e strutture in legno, volte in muratura, ecc. ecc.), l'Amministrazione comunale può, in applicazione dell'ad. 12, L. 10/77:

- a) esonerare il concessionario dalla corresponsione del contributo di cui all'ad. 6, L. 10/77, ove dovuto, in ragione al costo documentato degli interventi e fino alla concorrenza massima dell'80% del contributo medesimo;
- b) contribuire direttamente, in quarta parte, alla spesa di conservazione e restauro sostenuta dal concessionario per interventi non soggetti al contributo di cui all'art. 6, L. 10/77.

Le modalità di applicazione del precedente disposto sono definite con apposita deliberazione consiliare, in base ai seguenti requisiti:

- a) gli alloggi debbono essere destinati alla residenza permanente di popolazione iscritta nei registri anagrafici del comune;
- b) eventuali parti di fabbricato a destinazione non abitativa debbono essere adibiti ad uso pubblico e/o condominiali.

Art. 24 . Norme di tutela idrogeologica**1.3 - CLASSE III**

“Porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio, derivanti questi ultimi dalla urbanizzazione dell’area, sono tali da impedirne l’utilizzo qualora inedificate, richiedendo viceversa, la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente”.. (Circ. n. 7/LAP).

Per gli interventi ammessi in zone di Classe III é sempre richiesta la redazione della Relazione GeologicaGeotecnica, ai sensi del D.M. 11/3/88, propedeutica al progetto di edificazione; ciò in particolare nel caso di interventi di riassetto idrogeologico tesi a eliminare o minimizzare la pericolosità. In tali elaborati saranno da recepire in toto le indicazioni e prescrizioni generali già evidenziate per la classe IIa. Per tutte le aree edificate ricadenti all’interno della Classe III s.l. (IIIa, III indifferenziata, IIIb1, IIIb2, IIIbn, ...) è necessario che il Piano di Protezione Civile comunale, come disposto dalla Circ. PGR 7/LAP, faccia riferimento alla pericolosità segnalata e adotti provvedimenti cautelari e di prevenzione.

1.3.3 - Classe IIIb

“Porzioni di territorio edificate in cui gli elementi di pericolosità geologica o di rischio sono tali da imporre interventi di riassetto territoriale, di carattere pubblico, a tutela del patrimonio urbanistico esistente” (Circ. n. 7/LAP).

NORMA TRANSITORIA RELATIVA ALLE AREE INTERNE ALLE PERIMETRAZIONI DI DISSESTO RME - Zona I

Sulla base dei progetti redatti ed attuati per minimizzare la pericolosità, anche ai sensi dell’art. 13 delle N.d.A. del PAI, risulterà possibile, come previsto al comma 11 del sopraccitato articolo, ripermire le aree di dissesto in oggetto e quindi, a mezzo di variante di P.R.G.C., sarà possibile applicare una fruizione urbanistica eventualmente meno restrittiva. Ciò solo a seguito della trasmissione e relativa acquisizione da parte dell’Autorità di Bacino del Fiume Po della variazione avvenuta. In particolare nel caso dell’area perimetrata RME (Zona I) individuata nella Carta del Dissesti (All. 6b) e nella Carta di Sintesi (All. 4) che interessa l’edificato di Balzola, essa coincide con la zona di esondazione da parte della Roggia Stura per Tr 100 anni. Tale classificazione si intende transitoria e temporanea, in attesa della realizzazione del progetto di scolmatore (o “ByPass”) di Balzola. A collaudo effettuato dell’opera completa, previa presa d’atto da parte del Consiglio comunale, con apposita deliberazione, degli elaborati con la ridefinizione del quadro del dissesto che il progetto deve apportare, la classificazione della pericolosità RME ai fini PAI si intende automaticamente decaduta, con la conseguente relativa variazione di normativa sulle aree interessate dalla ridefinizione del quadro del dissesto e del rischio. Ciò solo a seguito della trasmissione e relativa acquisizione da parte dell’Autorità di Bacino del Fiume Po della variazione avvenuta. In assenza di opere di riassetto sulla Roggia Stura, nell’area RME vige la normativa per le aree IIIb riportata nell’art. 1.3.3.1, punto C1 (adattata e resa compatibile con le norme di cui al Titolo IV delle N.d.A. del P.A.I.); a seguito delle opere di riassetto sulla Roggia Stura e delle relative procedure tecnico-amministrative sopra citate la RME potrà essere declassata - con le procedure di cui sopra - a IIIb-Em (distinguibile in funzione della carta di sintesi in IIIb generica e IIIb2); a questo punto si applicherà la normativa degli artt. 1.3.3.1-A1 o 1.3.3.2-A2 in funzione del caso.

1.3.3.1 - CLASSE IIIb: in assenza delle opere di riassetto territoriale

Nelle area in classe IIIb e nella sottoclasse IIIb2, nelle porzioni esterne alla Zona RME, in assenza delle opere di riassetto si prevede una normativa unica ed omogenea, come segue al punto A1. In presenza di opere, viceversa, varrà rispettivamente la specifica norma prevista all’art. 1.3.3.2 (cronoprogramma).

A1 TIPOLOGIE DI INTERVENTO EDILIZIO AMMESSE IN AREE ESTERNE ALLE PERIMETRAZIONI DI DISSESTO e/o INTERNE A PERIMETRAZIONI DI DISSESTO A PERICOLOSITÀ MEDIA O MODERATA (Em)
(art. 13 della L.R. n. 56 del 5 dicembre 1977 e s.m. - Circ. P.G.R. del Piemonte n. 5/SG/URB del 27 aprile 1984)

In assenza del pieno completamento delle opere di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico; sono esclusi ampliamenti della superficie in orizzontale.

Per la presente tipologia sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- Demolizione senza ricostruzione;
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- adeguamento igienico-funzionale;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia.

☐ sono ammessi interventi di sopraelevazione (ove strutturalmente compatibili) e variazione di destinazione d'uso di locali al piano primo o successivi, solo se con contestuale dismissione dall'uso abitativo dei locali al piano terreno.

ULTERIORI INTERVENTI AMMESSI NEL CASO DI PROBLEMATICHE DI TIPO IDRAULICO:

☐ per gli edifici civili e rurali è ammessa la realizzazione di limitate opere pertinenziali non residenziali (es: box, tettoie, ecc.), previa l'esecuzione di studi geologici ed idraulici mirati a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio ed a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione, con specifico riferimento agli studi geologici, geomorfologici di Piano, e in particolare ai dati di tirante idraulico contenuti agli All. 1, All. 2, All. 4.;

☐ la realizzazione di opere infrastrutturali di interesse pubblico, ove non aggravanti le condizioni di rischio e se non altrimenti localizzabili, è subordinata a quanto indicato nell'art. 31 della L.R. n. 56 del 5 dicembre 1977 e s.m.

Prescrizioni

PROBLEMATICHE DI TIPO IDRAULICO:

☐ gli interventi di sopraelevazione dovranno essere realizzati in ottemperanza alle prescrizioni dettate dal D.M.L.P. 11 marzo 1988, previa relazione geologica-geotecnica;

☐ vietata la realizzazione di piani seminterrati e interrati;

☐ le sistemazioni esterne relative alle recinzioni di proprietà, sia su fronte stradale (pubblica o privata) sia sui confini laterali, non dovranno in alcun modo interferire con il normale deflusso delle acque di piena, pertanto dovranno essere di tipo discontinuo con zoccolatura provvista di idonei scoli per l'acqua;

☐ gli impianti tecnologici dovranno essere posizionati ad una quota compatibile con la piena dell'alluvione ottobre 2000, e con specifico riferimento agli studi geologici, geomorfologici di Piano, e in particolare ai dati di tirante idraulico contenuti agli All. 1, All. 2, All. 4;

☐ è fatto divieto l'assegnazione di destinazioni d'uso diverse da quella di cantina alle porzioni di edifici, oggetto di ristrutturazione, poste al di sotto del piano di campagna;

☐ non è ammessa la trasformazione di volumi non residenziali in residenza, con la sola eccezione degli edifici rurali connessi alla conduzione aziendale;

☐ divieto di trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico; ☐ realizzazione di apposite canalizzazioni;

☐ eventuale redazione preventiva di un'accurata regimazione delle acque superficiali a mezzo di un programma di interventi manutentivi ordinari delle linee di drenaggio minori (acque non classificate, canali irrigui, fossi, ecc.) secondo modalità esecutive, sotto la vigilanza dell'Amministrazione Comunale, che possono comportare anche la partecipazione di più soggetti privati;

• dovranno essere valutate e motivate tutte le scelte inerenti le misure necessarie di difesa attiva e passiva per evitare l'allagamento dei fabbricati (ad esempio: dossi per le rampe di accesso, portoni a barriera stagna, vasca di raccolta con impianto sollevamento acque automatico e di emergenza). Le scelte progettuali inerenti le strutture delle opere, le tipologie di fondazione adottate e gli interventi di sistemazione idrogeologica del terreno, dovranno essere compatibili con i risultati dell'indagine geologica e geotecnica propedeutiche in conformità a quanto disposto dal D.M. 11/03/88 e Circ. LL.PP. n. 30483 del 24.09.88 e, sulla base delle risultanze di tali elaborati dovrà essere redatto il progetto definitivo-esecutivo delle opere. ☐ vietate le nuove discariche e impianti di trattamento di ogni tipo di rifiuti.

(...)



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

COMUNE DI BALZOLA

VIA ROMA, 67 - C.A.P. 15031

P.I. - C.F. 00450010061 - TEL. 0142 804131 - FAX 0142 804106 - e-mail info@comune.balzola.al.it

prot. n.° 3290

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO URBANISTICO

- Visto il PRGC approvato con DGR 9-26752 del 12/07/1983 successivamente modificato con:
- 1° Variante Generale al PRGC approvata con DGR n. 49/13477 del 17/3 1992
- 2° Variante Generale al PRGC approvata con DGR n. 25-6825 del 10/09/2007.

CERTIFICA

che il/i terreno/i indicato/i al Catasto di questo Comune ricade / ricadono:

| Foglio | Numero | % | Destinazioni Urbanistiche |
|--------|--------|-----|--|
| 17 | 141 | 100 | Aree a prevalente destinazione agricola su cui sorgono edifici a destinazione diversa - art.10 |

| Foglio | Numero | % | S.U.E. |
|--------|--------|---|--------|
| | | | |

| Foglio | Numero | % | Vincoli |
|--------|--------|---|---------|
| | | | |

| Foglio | Numero | % | Classi Idrogeologiche |
|--------|--------|-----|-------------------------|
| 17 | 141 | 100 | Classe IIIb - art.1.3.3 |

| Foglio | Numero | % | Classi Acustiche |
|--------|--------|-----|--------------------|
| 17 | 141 | 100 | Aree di Tipo Misto |

La presente certificazione si rilascia ai sensi dell'art. 30 D.P.R. 06/06/2001 n. 380 a richiesta del/della Sig./Sig.ra **arch.CORRADINO Germana**, in esenzione di bollo ai sensi DPR 642/72 uso atti giudiziari.

Balzola, lì 11/11/2025

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO

DEBERNARDI geom. Livio

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica Amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (art. 15 Legge 12/11/2011 n. 183).



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

COMUNE DI BALZOLA

VIA ROMA, 67 - C.A.P. 15031

P.I. - C.F. 00450010061 - TEL. 0142 804131 - FAX 0142 804106 - e-mail info@comune.balzola.al.it

RIFERIMENTI NORMATIVI

Classe IIIb - art.1.3.3

1.3.3 - Classe IIIb

“Porzioni di territorio edificate in cui gli elementi di pericolosità geologica o di rischio sono tali da imporre interventi di riassetto territoriale, di carattere pubblico, a tutela del patrimonio urbanistico esistente” (Circ. n. 7/LAP).

NORMA TRANSITORIA RELATIVA ALLE AREE INTERNE ALLE PERIMETRAZIONI DI DISSESTO RME - Zona I

Sulla base dei progetti redatti ed attuati per minimizzare la pericolosità, anche ai sensi dell'art. 13 delle N.d.A. del PAI, risulterà possibile, come previsto al comma 11 del sopraccitato articolo, ripерimetrare le aree di dissesto in oggetto e quindi, a mezzo di variante di P.R.G.C., sarà possibile applicare una fruizione urbanistica eventualmente meno restrittiva. Ciò solo a seguito della trasmissione e relativa acquisizione da parte dell'Autorità di Bacino del Fiume Po della variazione avvenuta.

In particolare nel caso dell'area perimetrata RME (Zona I) individuata nella Carta del Dissesti (All. 6b) e nella Carta di Sintesi (All. 4) che interessa l'edificato di Balzola, essa coincide con la zona di esondazione da parte della Roggia Stura per Tr 100 anni. Tale classificazione si intende transitoria e temporanea, in attesa della realizzazione del progetto di scolmatore (o “ByPass”) di Balzola. A collaudo effettuato dell'opera completa, previa presa d'atto da parte del Consiglio comunale, con apposita deliberazione, degli elaborati con la ridefinizione del quadro del dissesto che il progetto deve apportare, la classificazione della pericolosità RME ai fini PAI si intende automaticamente decaduta, con la conseguente relativa variazione di normativa sulle aree interessate dalla ridefinizione del quadro del dissesto e del rischio. Ciò solo a seguito della trasmissione e relativa acquisizione da parte dell'Autorità di Bacino del Fiume Po della variazione avvenuta. In assenza di opere di riassetto sulla Roggia Stura, nell'area RME vige la normativa per le aree IIIb riportata nell'art. 1.3.3.1, punto C1 (adattata e resa compatibile con le norme di cui al Titolo IV delle N.d.A. del P.A.I.); a seguito delle opere di riassetto sulla Roggia Stura e delle relative procedure tecnico-amministrative sopra citate la RME potrà essere declassata - con le procedure di cui sopra - a IIIb-Em (distinguibile in funzione della carta di sintesi in IIIb generica e IIIb2); a questo punto si applicherà la normativa degli artt. 1.3.3.1-A1 o 1.3.3.2-A2 in funzione del caso.

1.3.3.1 - CLASSE IIIb: in assenza delle opere di riassetto territoriale

Nelle aree in classe IIIb e nella sottoclasse IIIb2, nelle porzioni esterne alla Zona RME, in assenza delle opere di riassetto si prevede una normativa unica ed omogenea, come segue al punto A1. In presenza di opere, viceversa, varrà rispettivamente la specifica norma prevista all'art. 1.3.3.2 (cronoprogramma).

A1 Tipologie di intervento edilizio ammesse in aree esterne alle perimetrazioni di dissesto e/o interne a perimetrazioni di dissesto a pericolosità media o moderata (Em)

(art. 13 della L.R. n. 56 del 5 dicembre 1977 e s.m. - Circ. P.G.R. del Piemonte n. 5/SG/URB del 27 aprile 1984)

In assenza del pieno completamento delle opere di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico; sono esclusi ampliamenti della superficie in orizzontale.

Per la presente tipologia sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

1. Demolizione senza ricostruzione;
2. manutenzione ordinaria;
3. manutenzione straordinaria;
4. adeguamento igienico-funzionale;
5. restauro e risanamento conservativo;
6. ristrutturazione edilizia.
7. sono ammessi interventi di sopraelevazione (ove strutturalmente compatibili) e variazione di destinazione d'uso di locali al piano primo o successivi, solo se con contestuale dismissione dall'uso abitativo dei locali al piano terreno.

Ulteriori interventi ammessi



COMUNE DI BALZOLA

VIA ROMA, 67 - C.A.P. 15031

P.I. - C.F. 00450010061 - TEL. 0142 804131 - FAX 0142 804106 - e-mail info@comune.balzola.al.it

nel caso di problematiche di tipo idraulico:

1. per gli edifici civili e rurali è ammessa la realizzazione di limitate opere pertinenziali non residenziali (es: box, tettoie, ecc.), previa l'esecuzione di studi geologici ed idraulici mirati a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio ed a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione, con specifico riferimento agli studi geologici, geomorfologici di Piano, e in particolare ai dati di tirante idraulico contenuti agli All. 1, All. 2, All. 4.;
2. la realizzazione di opere infrastrutturali di interesse pubblico, ove non aggravanti le condizioni di rischio e se non altrimenti localizzabili, è subordinata a quanto indicato nell'art. 31 della L.R. n. 56 del 5 dicembre 1977 e s.m.

Prescrizioni

problematiche di tipo idraulico:

1. gli interventi di sopraelevazione dovranno essere realizzati in ottemperanza alle prescrizioni dettate dal D.M.L.P. 11 marzo 1988, previa relazione geologica-geotecnica;
2. vietata la realizzazione di piani seminterrati e interrati;
3. le sistemazioni esterne relative alle recinzioni di proprietà, sia su fronte stradale (pubblica o privata) sia sui confini laterali, non dovranno in alcun modo interferire con il normale deflusso delle acque di piena, pertanto dovranno essere di tipo discontinuo con zoccolatura provvista di idonei scoli per l'acqua;
4. gli impianti tecnologici dovranno essere posizionati ad una quota compatibile con la piena dell'alluvione ottobre 2000, e con specifico riferimento agli studi geologici, geomorfologici di Piano, e in particolare ai dati di tirante idraulico contenuti agli All. 1, All. 2, All. 4;
5. è fatto divieto l'assegnazione di destinazioni d'uso diverse da quella di cantina alle porzioni di edifici, oggetto di ristrutturazione, poste al di sotto del piano di campagna;
6. non è ammessa la trasformazione di volumi non residenziali in residenza, con la sola eccezione degli edifici rurali connessi alla conduzione aziendale;
7. divieto di trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico;
8. realizzazione di apposite canalizzazioni;
9. eventuale redazione preventiva di un'accurata regimazione delle acque superficiali a mezzo di un programma di interventi manutentivi ordinari delle linee di drenaggio minori (acque non classificate, canali irrigui, fossi, ecc.) secondo modalità esecutive, sotto la vigilanza dell'Amministrazione Comunale, che possono comportare anche la partecipazione di più soggetti privati;
10. dovranno essere valutate e motivate tutte le scelte inerenti le misure necessarie di difesa attiva e passiva per evitare l'allagamento dei fabbricati (ad esempio: dossi per le rampe di accesso, portoni a barriera stagna, vasca di raccolta con impianto sollevamento acque automatico e di emergenza). Le scelte progettuali inerenti le strutture delle opere, le tipologie di fondazione adottate e gli interventi di sistemazione idrogeologica del terreno, dovranno essere compatibili con i risultati dell'indagine geologica e geotecnica propedeutiche in conformità a quanto disposto dal D.M. 11/03/88 e Circ. LL.PP. n. 30483 del 24.09.88 e, sulla base delle risultanze di tali elaborati dovrà essere redatto il progetto definitivo-esecutivo delle opere.
11. vietate le nuove discariche e impianti di trattamento di ogni tipo di rifiuti.

C1 Tipologie di intervento edilizio ammesse in aree interne alle perimetrazioni di dissesto a rischio molto elevato (RME)

(art. 13 della L.R. n. 56 del 5 dicembre 1977 e s.m. – Circ. P.G.R. del Piemonte n. 5/SG/URB del 27 aprile 1984)

In assenza del pieno completamento delle opere di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico; sono esclusi aumenti di superfici o volumi.

Per la presente tipologia sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

1. Demolizione senza ricostruzione;
2. manutenzione ordinaria;
3. manutenzione straordinaria;
4. adeguamento igienico-funzionale.
5. sono ammessi interventi di variazione di destinazione d'uso di locali al piano primo o successivi, solo se con contestuale dismissione dall'uso abitativo di locali al piano terreno.



COMUNE DI BALZOLA

VIA ROMA, 67 - C.A.P. 15031

P.I. - C.F. 00450010061 - TEL. 0142 804131 - FAX 0142 804106 - e-mail info@comune.balzola.al.it

Ulteriori interventi ammessi

nel caso di problematiche di tipo idraulico:

In conformità a quanto indicato nell'art. 9, comma n. 5, delle N.d.A. del P.A.I.

Prescrizioni

problematiche di tipo idraulico:

1. gli interventi riguardanti le opere pubbliche ammesse dall'art. 9 delle N. di A. del PAI, non diversamente localizzabili in zone meno pericolose, dovranno essere realizzati in ottemperanza alle prescrizioni dettate dal D.M.L.P. 11 marzo 1988, previa relazione geologica;
2. vietata la realizzazione di piani seminterrati e interrati;
3. le sistemazioni esterne relative alle recinzioni di proprietà, sia su fronte stradale (pubblica o privata) sia sui confini laterali, non dovranno in alcun modo interferire con il normale deflusso delle acque di piena, pertanto dovranno essere di tipo discontinuo con zoccolatura provvista di idonei scoli per l'acqua;
4. gli impianti tecnologici dovranno essere posizionati ad una quota compatibile con la piena di riferimento;
5. è fatto divieto l'assegnazione di destinazioni d'uso diverse da quella di cantina alle porzioni di edifici, oggetto di ristrutturazione, poste al di sotto del piano di campagna;
6. non è ammessa la trasformazione di volumi non residenziali in residenza;
7. divieto di trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico;
8. redazione preventiva di un'accurata regimazione delle acque superficiali a mezzo di un programma di interventi manutentivi ordinari delle linee di drenaggio minori (acque non classificate, canali irrigui, fossi, ecc.) secondo modalità esecutive, sotto la vigilanza dell'Amministrazione Comunale, che possono comportare anche la partecipazione di più soggetti privati;
9. dovranno essere valutate e motivate tutte le scelte inerenti le misure necessarie di difesa attiva e passiva per evitare l'allagamento dei fabbricati (ad esempio: dossi per le rampe di accesso, portoni a barriera stagna, vasca di raccolta con impianto sollevamento acque automatico e di emergenza). Le scelte progettuali inerenti le strutture delle opere, le tipologie di fondazione adottate e gli interventi di sistemazione idrogeologica del terreno, dovranno essere compatibili con i risultati dell'indagine geologica e geotecnica propedeutiche in conformità a quanto disposto dal D.M. 11/03/88 e Circ. LL.PP. n. 30483 del 24.09.88 e, sulla base delle risultanze di tali elaborati dovrà essere redatto il progetto definitivo-esecutivo delle opere.
10. vietate le nuove discariche e gli impianti di trattamento di ogni tipo di rifiuti.

1.3.3.2 - CLASSE IIIB: a seguito della realizzazione degli interventi di riassetto territoriale e dell'avvenuta minimizzazione del rischio

Il presente articolo individua la procedura attuativa degli interventi di riassetto per l'eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità nelle aree di Classe IIIB, altresì definito "cronoprogramma" dalla Circ. PGR 7/Lap e relativa Nota tecnica Esplicativa. (con richiamo anche all'Art. 47 L.R. 56/77 in tema di Piani tecnici esecutivi di opere pubbliche.). Ultimata la procedura indicata, diverrà vigente la normativa riportata nei successivi paragrafi.

Il meccanismo attuativo degli interventi di riassetto per l'eliminazione e/o la minimizzazione della pericolosità risulta essere conforme a quanto indicato al punto 7.10 della N.T.E. alla Circ. 7/LAP.

Interventi di riassetto per l'eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità nelle aree di Classe IIIB: definizione del Cronoprogramma

Come previsto dalla Circ. PGR 7/LAP, nei settori in Classe IIIB "...In assenza... di interventi di riassetto.....saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico.....", da intendersi secondo quanto indicato al punto 7.3 della Nota Tecnica Esplicativa.

Nelle aree comprese in Classe IIIB l.s. l'attuazione delle previsioni urbanistiche riguardanti "...nuove opere o nuove costruzioni..." potrà essere avviata solo quando l'Amministrazione Comunale, Privati o altri enti competenti avranno completato l'iter degli interventi necessari alla messa in sicurezza delle aree.

La procedura che porterà alla realizzazione delle opere per la mitigazione del rischio (progettazione, realizzazione e collaudo) potrà essere gestita direttamente dall'Amministrazione Comunale o da altri soggetti pubblici o privati.



COMUNE DI BALZOLA

VIA ROMA, 67 - C.A.P. 15031

P.I. - C.F. 00450010061 - TEL. 0142 804131 - FAX 0142 804106 - e-mail info@comune.balzola.al.it

In entrambi i casi, completate le opere e fatte salve le procedure di approvazione da parte delle autorità competenti, **spetterà responsabilmente all'Amministrazione Comunale verificare che le stesse abbiano raggiunto l'obiettivo di minimizzazione del rischio ai fini della fruibilità urbanistica delle aree interessate.**

Considerata l'estensione di talune aree comprese in Classe IIIb, l'Amministrazione Comunale individua un **cronoprogramma** (vedi Allegato 9 Nota T.E. e pagg. seguenti) degli interventi di sistemazione necessari a garantire la mitigazione del rischio per aree successive.

E' quindi opportuno (cfr. pagg. segg.) che il cronoprogramma sia allegato quale documento di massima agli elaborati per la revisione del piano.

Il cronoprogramma dovrà essere redatto nel dettaglio nella fase attuativa del piano regolatore.

In fase istruttoria i Settori regionali di prevenzione territoriale della Direzione Servizi Tecnici di Prevenzione devono prendere atto degli interventi di riassetto previsti. Spetterà all'Amm. Comunale entrare nel merito della loro funzionalità, fatte salve ulteriori specifiche competenze di altri enti locali (quali ad es. le province) o autorità idrauliche competenti (Direzione Regionale Difesa del Suolo, Direzione Regionale Opere Pubbliche, Autorità di Bacino, AiPo-Magistrato per il Po, ecc.).

Al fine di ottimizzare i tempi necessari per la disponibilità delle aree previste nel cronoprogramma, in casi del tutto eccezionali, per interventi di importanza strategica, risulta possibile avviare contemporaneamente la realizzazione degli interventi per la mitigazione del rischio e la realizzazione delle opere di urbanizzazione o di edificazione in progetto, vincolando esplicitamente tuttavia il rilascio dei provvedimenti di abitabilità/agibilità di tali opere alla conclusione delle procedure di cui sopra (progettazione, realizzazione e collaudo degli interventi di eliminazione o mitigazione di rischio) l'effettiva fruibilità delle opere di urbanizzazione o di edificazione.

Ove un Comune sia interessato da procedure relative ad aree classificate in classe IIIb, per la fruibilità delle quali sia previsto o meno un cronoprogramma, ma comunque necessitanti la realizzazione di interventi di sistemazione, le Norme di Attuazione del piano devono esplicitare tali procedure di utilizzo delle aree a seguito della realizzazione delle opere, al fine di evitare il rischio di ripubblicazione del piano. (Vedi punto 11.4 Nota T.E.)

E' possibile sintetizzare la procedura relativa ad interventi di riassetto, che interessa le aree in classe IIIb, individuando tre livelli decisionali e di responsabilità:

- 1° livello: enti sovraordinati: Statali, Autorità di Bacino, Regione, Province e relativo complesso normativo vigente, di riferimento;
- 2° livello: Regione e Comuni in fase dialettica di formazione e approvazione del piano regolatore;
- 3° livello: Autonomia comunale nella progettazione, realizzazione, approvazione e controllo delle opere di riassetto sul territorio anche nei termini di una valutazione del rapporto costi-benefici, nel rispetto delle indicazioni e delle norme sovraordinate dettate dagli organismi di cui ai punti 1° e 2°. Anche nel caso in cui le opere vengano progettate, realizzate ed approvate da enti sovraordinati competenti per legge, **spetta in ogni caso al Comune il controllo** affinché tali opere vengano realizzate con criteri di efficacia sul piano urbanistico, così come già specificato al par. 4 del presente punto.

Piani tecnici esecutivi di opere pubbliche (Art. 47 L.R. 56/77)

Le Amministrazioni comunali nei casi in cui siano titolate a procedere alla realizzazione delle opere di riassetto per l'eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità, di cui alla Classe IIIb, attivano le procedure attraverso strumenti esecutivi quali ad esempio i "Piani tecnici esecutivi di opere pubbliche" previsti all'Art. 47 della L.R. 56/77.

Procedura tecnico-amministrativa prevista per l'attuazione degli interventi di minimizzazione del rischio geologico per le aree di Classe IIIb

La seguente procedura schematica ha lo scopo di soddisfare quanto previsto dal punto 7.10 della Nota Tecnica Esplicativa alla Circ. PRG 7/LAP (l'adozione di tale procedura consente il superamento del vincolo di inedificabilità nelle aree di Classe IIIb):

- Per le opere di riassetto territoriale a carico di Privati:

1. Progettazione preliminare-definitiva-esecutiva degli interventi di riassetto territoriale, finalizzata all'eliminazione o minimizzazione della pericolosità; il progettista incaricato, sottoscrivendo una presa d'atto dei contenuti del PRGC, dichiara sotto la sua responsabilità che il progetto di riassetto territoriale ha lo scopo di eliminare e/o minimizzare la pericolosità geologica che interessa l'area (o la porzione di area) in Classe IIIb. Il Progettista ha la facoltà di avvalersi della consulenza di geologo abilitato. Il soggetto attuatore, con la presentazione del progetto, programma e



COMUNE DI BALZOLA

VIA ROMA, 67 - C.A.P. 15031

P.I. - C.F. 00450010061 - TEL. 0142 804131 - FAX 0142 804106 - e-mail info@comune.balzola.al.it

si impegna formalmente alla successiva fase manutentiva al fine di garantire il mantenimento delle condizioni di sicurezza.

2. Eventuale parere o provvedimento autorizzativo sul progetto degli Enti pubblici sovraordinati.
3. Approvazione del progetto da parte del Comune, che dichiara in delibera che le previsioni progettuali risultano conformi alle esigenze di eliminazione e/o minimizzazione del rischio geologico; in caso contrario restituzione per integrazioni o riprogettazione.
4. Attuazione dell'intervento
5. Collaudo delle opere e verifica finale del Comune dell'avvenuta regolare esecuzione degli interventi, al fine del rilascio di assenso ai fini della fruibilità urbanistica delle aree interessate.
6. Delibera del Consiglio Comunale circa l'avvenuta regolare esecuzione delle opere di riassetto territoriale da parte del soggetto attuatore, con riconoscimento dell'avvenuta eliminazione o minimizzazione della pericolosità. In delibera viene riconosciuta la facoltà all'edificazione, con eventuali prescrizioni come da normativa di PRGC.

- Per le opere di riassetto territoriale a carico di Enti Pubblici:

1. Progettazione preliminare-definitiva-esecutiva degli interventi di riassetto territoriale, finalizzata all'eliminazione o minimizzazione della pericolosità; come richiesto da specifica direttiva della Regione Piemonte, il progettista incaricato dichiara sotto la sua responsabilità che il progetto ha lo scopo di eliminare e/o minimizzare il rischio idrogeologico. Il Progettista ha la facoltà di avvalersi della consulenza di geologo abilitato. Il soggetto attuatore, con la presentazione del progetto, programma e si impegna formalmente alla successiva fase manutentiva al fine di garantire il mantenimento delle condizioni di sicurezza.
2. Approvazione o provvedimento autorizzativo sul progetto da parte degli Enti pubblici preposti nelle forme previste dalla legge (ove del caso il Comune deve richiedere di essere invitato alla Conferenza dei servizi).
3. Acquisizione formale e presa d'atto del progetto (e delle relative approvazioni da parte degli Enti pubblici preposti) da parte del Comune e fase di attuazione dell'intervento.
4. A seguito del collaudo delle opere il Comune prende atto dell'avvenuta regolare esecuzione degli interventi tramite richiesta al soggetto attuatore di copia del verbale di collaudo, al fine di disporre della garanzia tecnica del pieno raggiungimento degli obiettivi di eliminazione o mitigazione della pericolosità e, conseguentemente, della fruibilità urbanistica delle aree interessate.
5. Delibera del Consiglio Comunale nella quale si prende atto dell'avvenuta regolare esecuzione delle opere di riassetto territoriale da parte del soggetto attuatore, con riconoscimento dell'avvenuta eliminazione o minimizzazione della pericolosità. In delibera viene riconosciuta la facoltà all'edificazione, con eventuali prescrizioni come da normativa di PRGC.

In caso di eventuale intervento misto Pubblico-Privato la procedura da adottare è quella prevista per gli Enti Pubblici.

Cronoprogramma per la minimizzazione del rischio idrogeologico nelle aree in Classe IIb in Comune di Balzola

I seguenti interventi sono stati elencati secondo la classificazione attribuita agli ambiti distinti in Classe IIb (cfr. Carta di Sintesi - Allegato 4).

Ambiti in Classe IIb (colore giallo in All.4 - Carta di Sintesi).

Porzioni di territorio prevalentemente edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico e delle infrastrutture esistenti.

Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto dall'art. 31 della L.R. 56/77.

Spetterà all'Amministrazione comunale stabilire se opere esistenti o gli interventi realizzati siano in grado di mitigare il rischio (si vedano le Note esplicative della circolare 7/LAP del gennaio 2000).

Per le aree in Classe IIb in particolare l'area del concentrico di Balzola, oltre che a interventi locali di manutenzione e di minimizzazione della pericolosità, l'edificazione di nuovo impianto e l'ampliamento di fabbricati e' subordinata alla realizzazione e completamento dei seguenti interventi (in generale, i seguenti progetti risultano alla data odierna, progettati, finanziati e in fase di gara d'appalto o completamento):

1. **costruzione di nuovo argine a difesa dell'abitato di Morano Po;** l'intervento prevede la realizzazione di un argine ex-novo a partire dal margine meridionale dell'abitato di Morano sul Po e, attraverso i terreni agricoli che bordano il



COMUNE DI BALZOLA

VIA ROMA, 67 - C.A.P. 15031

P.I. - C.F. 00450010061 - TEL. 0142 804131 - FAX 0142 804106 - e-mail info@comune.balzola.al.it

limite meridionale della S.S. Casale - Torino, si dirige verso Trino, arrestandosi nei pressi dell'intersezione con lo svincolo tra la predetta Statale e la superstrada Vercelli - Asti.

2. **lavori urgenti per la costruzione del rilevato arginale sinistro tra Palazzolo e Trino Vercellese;**
3. **lavori urgenti per l'esecuzione di nuove arginature e ringrosso di parti esistenti in località Cascina Pobietto a Morano sul Po**
4. **lavori per il ripristino della sezione di deflusso della Roggia Stura** nei comuni di Casale (Terranova), Villanova, Balzola, Morano e Trino V.se; in particolare si assume come principale intervento di riassetto il progetto di Bypass dell'abitato di Balzola. Per quanto attiene a tale progetto si considerano indispensabili al fine del superamento del vincolo di inedificabilità quei lavori che, una volta completati, risultino apportare un'effettiva mitigazione del rischio e della pericolosità (con idonea ripermimetrazione degli stessi) su tutto il territorio di Balzola; sulla base delle esperienze e delle conoscenze locali si ritiene che l'abitato di Balzola risulti posto in condizioni di sicurezza nei confronti della Roggia Stura e del Canale Magrelli, (per fenomeni che non prevedano quanto accaduto nell'ottobre 2000 ovvero l'immissione di acqua dal Fiume Po nei predetti canali) a condizione che vengano realizzate le seguenti opere e procedure:
 5. a) realizzazione di "circonvallazione idraulica dell'abitato di Balzola" o "Bypass";
 6. b) verifica della funzionalità della Roggia attuale tramite interventi di pulizia e disalveo nel tratto dell'abitato;
 7. c) inserimento formale nel Piano di Protezione civile comunale di specifica procedura di controllo e monitoraggio della funzionalità delle paratoie esistenti sulla Roggia Stura e Canale Magrelli in Comune di Balzola e possibilmente anche nel tratto a monte dell'abitato, in accordo con i Gestori della rete irrigua.

Restano valide le prescrizioni già indicate per gli ambiti IIIb in assenza di opere di riassetto.

Soggetti prioritariamente deputati all'attuazione dell'intervento: AiPo-Magistrato per il Po, Regione Piemonte, Provincia di Alessandria, Amministrazione Comunale, Privati.

...omissis...

- A2 Tipologie di intervento edilizio ammesse in aree esterne alle perimetrazioni di dissesto e/o interne a perimetrazioni di dissesto a pericolosità media o moderata (Em), a seguito della realizzazione degli interventi di riassetto territoriale e dell'avvenuta minimizzazione del rischio**
(art. 13 della L.R. n. 56 del 5 dicembre 1977 e s.m. - Circ. P.G.R. del Piemonte n. 5/SG/URB del 27 aprile 1984)

In aggiunta agli interventi di cui all'art. 1.3.3.1- punto A1 sono consentiti:

1. ristrutturazione urbanistica;
2. completamento;
3. limitati ampliamenti (fino al 25% della volumetria esistente) o opere di tipo pertinenziale (box, tettoie,.....)
4. nuovo impianto

Prescrizioni

Si aggiunge quanto segue alle prescrizioni di cui all'art. 1.3.3.1- punto A1:

5. manutenzione delle opere di riassetto da parte dei soggetti competenti.

Aree a prevalente destinazione agricola su cui sorgono edifici a destinazione diversa - art.10

art. 10 Tipi di intervento

Premessa: Si intendono richiamati i contenuti della L.R. 28.05.2007 n.13 "Disposizioni in metria di rendimento energetico nell'edilizia" con particolare riferimento ai tipi di intervento ed alle categorie di opere specificate all'art.2 della medesima legge regionale"



COMUNE DI BALZOLA

VIA ROMA, 67 - C.A.P. 15031

P.I. - C.F. 00450010061 - TEL. 0142 804131 - FAX 0142 804106 - e-mail info@comune.balzola.al.it

Con specifico riferimento alla L.R. 56/77 e all'art.31, L. 457178, le tipologie di intervento individuate dal P.R.G.C. per le aree suscettibili di trasformazione urbanistica ed edilizia sono stabilite come segue:

...omissis...

- e) aree ed edifici di tipo E, fatte salve le prescrizioni particolari di cui ai successivi artt. 16 e 17, da applicare nel caso di immobili individuati quali edifici singoli o complessi e nuclei isolati classificati tra i beni culturali, gli interventi ammessi sono articolati, in funzione delle categorie e della destinazione d'uso di cui agli artt. 7 e 8 precedenti, nel modo seguente:

...omissis...

3. aree ed edifici di tipo E3, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro conservativo, di ristrutturazione volti ad adeguare o trasformare gli edifici e le aree in funzione delle destinazioni d'uso in progetto; tali interventi non debbono comportare aumento dei volumi preesistenti, nè una riduzione della superficie netta per spazi aperti-coperti superiore al 50%,

Fanno eccezione alla norma precedente gli interventi di riuso per attività agricole e/o trasformazione per i fini turistico-ricettivi di cui alla L.R.56/77, che riguardino immobili non classificati tra i beni culturali e siano richiesti e realizzati da operatori agricoli singoli ed associati:

in tal caso gli interventi ammessi possono prevedere aumenti fino al 20% del volume edificato.

Nelle aree di tipo E3 rientra l'insieme dei fabbricati denominati Cascina Ambrosina di cui si allega, nell'ultima pagina, la planimetria del nucleo.

Su tale area, caratterizzata da fabbricati di recente costruzione adibiti a magazzini di attività di carattere artigianale, sono previsti esclusivamente interventi di miglioramento del contesto edilizio da realizzarsi esclusivamente con opere manutenzione ordinaria e straordinaria. E' consentita la demolizione dei fabbricati esistenti e l'eventuale ricostruzione purchè sia conseguita: con materiali e tecniche costruttive in sintonia con la tradizionale architettura rurale del territorio comunale; con una puntuale sistemazione esterna finalizzata ad integrare i manufatti nel contesto paesaggistico interessato; con la realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti.

Non sono consentiti ampliamenti dei fabbricati esistenti.

...omissis...

