



Regione Piemonte
Provincia di Alessandria

COMUNE DI VIGUZZOLO

VARIANTE n. 3/2019 ex art. 16 bis, L.R. 56/77 e s.m.i

(relativa al piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari approvato con DCC n. 20 del 13/07/2018)

al vigente Piano Regolatore Generale redatto ai sensi del titolo III della L.R. 56/77 e s.m.i
approvato con DGR n. 15-5752 del 06/05/2013

PROGETTO DEFINITIVO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

*Adottata Preliminarmente con D.C.C. n.13 del 08/07/2020
Approvata con D.C.C. n. ___ del ___/___/___*

IL SINDACO
Ing. Giuseppe Chiesa

IL PROGETTISTA
Arch. Rosanna Carrea

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Geom. Adriano Gavarini

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott. Alessandro Parodi

COLLABORATRICE:
Paola Majorani



Studio Tecnico Associato
15060 Basaluzzo (AL) - Via Novi, n.70
Tel. 0143 489974 - 0143 489896 - fax 0143 1434023 - e-mail: urbanistica@studioaisa.it

MARZO 2021
U_URB_000420_2018



Regione Piemonte
Provincia di Alessandria

COMUNE DI VIGUZZOLO

VARIANTE n. 3/2019 ex art. 16 bis, L.R. 56/77 e s.m.i

(relativa al piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari approvato con DCC n. 20 del 13/07/2018

al vigente Piano Regolatore Generale redatto ai sensi del titolo III della L.R. 56/77 e s.m.i
approvato con DGR n. 15-5752 del 06/05/2013

PROGETTO DEFINITIVO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

*Adottata Preliminarmente con D.C.C. n.13 del 08/07/2020
Approvata con D.C.C. n. __ del __/__/__*

IL SINDACO
Ing. Giuseppe Chiesa

IL PROGETTISTA
Arch. Rosanna Carrea

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Geom. Adriano Gavarini

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott. Alessandro Parodi

COLLABORATRICE:
Paola Majorani



Studio Tecnico Associato
15060 Basaluzzo (AL) - Via Novi, n.70
Tel. 0143 489974 - 0143 489896 - fax 0143 1434023 - e-mail: urbanistica@studioaisa.it

MARZO 2021
U_URB_000420_2018

PREMESSA

Il Comune di Viguzzolo è dotato di P.R.G.C. vigente approvato a seguito di Variante Generale con D.G.R. n. 15-5752 del 06/05/2013 pubblicata sul B.U.R. n. 20 del 16/05/2013. La suddetta pianificazione è stata in seguito modificata dalle seguenti Varianti al PRGC:

- *VARIANTE PARZIALE n.1* approvata con DCC n.4 del 04/04/2014 avente per oggetto una modifica relativa alla soppressione di tre piccole aree destinate a standard urbanistici per trasformarle in tre lotti residenziali.
- *VARIANTE PARZIALE n.2* approvata con D.C.C. n. 15 del 19/07/2017 avente per oggetto due modifiche: l'eliminazione della strada interna di distribuzione relativa ai lotti residenziali pc2 e pc3 e la presa d'atto che all'interno di un PEC vigente esiste un lotto ancora libero.

La presente Variante n.3/2019 si innesta sullo strumento urbanistico generale e ha lo scopo di recepire il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, approvato dal Comune con D.C.C. n. 20 del 13/07/2018. Il suddetto Piano precisa i sedimi necessari per individuare in Via Berzano una nuova area B3 della superficie di **mq 1.250** finalizzata al completamento dell'area edificata tramite un intervento di edilizia economico popolare denominata "I Platani" risalente agli anni '80 del secolo scorso. Le modifiche apportate al PRG vigente sono le seguenti:

- 1a) eliminazione di una porzione dell'area per standard urbanistici a verde S25 (mq540), costituente quota parte del map. 231 del Fg. 19 e contestuale individuazione di una porzione di lotto residenziale di tipo "B3 Zone residenziali B3 di completamento" di pari superficie;**
- 1b) attribuzione della destinazione d'uso di tipo "B3" all'intero map. 229 e a quota parte del map. 231, del Fg. 19, già attualmente residenziali di tipo "B1", rispettivamente di mq 395 e mq 235, nonché a due piccole porzioni di territorio destinate ad "Ambiti agricoli speciali" coincidenti con i mapp. 230 e 232 del Fg.19 (rispettivamente di mq 45 e mq 35).**

Il Comune di Viguzzolo ha ritenuto imprescindibile, onde garantire la normale amministrazione e manutenzione del proprio territorio, redigere il "Piano delle Alienazioni e valorizzazioni immobiliari" ai sensi e in forza dei procedimenti di riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di cui all'articolo 58 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112 (Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria) convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133. Nel piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, il Consiglio Comunale individua i beni immobili, non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali dell'ente, suscettibili di dismissione ed i diritti reali immobiliari da alienare. L'inserimento degli immobili nel piano delle alienazioni determina la loro conseguente classificazione in patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica.

Il piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari, approvato dal consiglio comunale contestualmente al bilancio di previsione di cui è parte integrante, determina l'autorizzazione all'alienazione, e costituisce variante allo strumento urbanistico generale con le modalità ed i limiti di cui all'art.58 del D.L. 25 giugno 2008, n.112, convertito nella legge 6 agosto 2008, n. 133,.

Il Comune di Viguzzolo ha approvato il Piano delle Alienazioni e valorizzazioni immobiliari a cui è collegata la presente Variante n.3/2019 ex art. 16 bis L.R.56/77 e s.m.i. con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 13/07/2019. (Si fornisce l'Allegato esplicativo 5).

Nel caso di specie il "Piano delle Alienazioni e valorizzazioni immobiliari" del Comune di Viguzzolo comporta Variante al P.R.G.C. in quanto prevede l'alienazione di proprietà comunali consistenti in un'area destinata dal Piano stesso a "Aree destinate a servizi pubblici" con destinazione specifica a "aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport" (art.6, comma 1) lettera c) N.T.A), corrispondente agli standard urbanistici previsti dall'art.21 comma1, punto c) L.R. 56/77 s.m.i. e che trovano una nuova destinazione d'uso, attraverso la presente Variante urbanistica, coerente con la normativa e la pianificazione sovraordinata. Il P.R.G.C. vigente collima con le esigenze della collettività in quanto espressione del Comune, nonché con la struttura fisica, paesaggistica ed ambientale del territorio comunale. Si sottolinea che l'area da alienare subirà un cambio di destinazione d'uso rimuovendo il vincolo a servizi pubblici e classificando l'intera area individuata quale nelle "Zone residenziali B3 di completamento" (art.21 N.T.A.).

La presente Variante propone quindi l'obiettivo di riequilibrare in parte gli oneri a carico del Comune, e quindi della collettività, senza gravare assolutamente sulla qualità della vita dei cittadini, anzi migliorandone il grado di soddisfazione, acquisendo risorse che saranno destinate alle imprescindibili necessità del territorio e della popolazione.

La Variante n.3/2019, correlata al Piano Comunale delle Alienazioni e Valorizzazioni del patrimonio comunale del Comune di Viguzzolo è redatta ai sensi dell'art. 16 bis, della L.R. 56/77 e s.m.i..

Gli obiettivi e i contenuti delle modifiche apportate al P.R.G.C. vigente con la presente Variante n.3 sono tali da non costituire variazione strutturale del P.R.G.C. stesso, in conformità di quanto disposto dalla L.R. 56/77 e s.m.i ai sensi dell'"**Art. 16 bis (Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari)**"commi 1 e 1bis in quanto,

comma 1:

- a) non riducono la dotazione complessiva di aree per servizi al di sotto della soglia minima prevista dalla presente legge e dalle normative di settore interessate;*
- b) non interessano aree cedute al comune in forza di convenzioni di piani esecutivi, nel periodo di efficacia delle convenzioni stesse.*

Comma 1 bis:

in attuazione delle finalità pubbliche della normativa vigente, non incide sui limiti dimensionali relativi alla classificazione delle varianti urbanistiche; è fatto salvo il reperimento della dotazione di aree per servizi.

Stante il fatto che il P.R.G.C. vigente è stato oggetto di procedura di V.A.S., in conformità di quanto disposto dalla L.R. 56/57 e s.m.i. per il combinato disposto del 5° e 6° comma dell'Art.16 bis, la presente Variante è sottoposta a Verifica Preventiva di Assoggettabilità alla V.A.S. per le parti interessate dalla stessa e prende la denominazione di **Variante n. 3/2019** ex art.16 bis L.R.56/77 e s.m.i..

Veduta aerea del Comune di Viguzzolo con individuazione dell'area interessata dalla Variante



MODIFICHE

- 1) **Localizzazione, in Via Berzano, di una nuova area “B3” di mq 1.250, individuata graficamente con il n. 30 e finalizzata al completamento della parte edificata dell'ex area EEP denominato “I Platani” e comportante i cambi d'uso urbanistici riassunti nei punti 1a) e 1b) che seguono:**
 - 1a) **eliminazione di una porzione dell'area per standard urbanistici a verde S25 (mq540), costituente quota parte del map. 231 del Fig. 19 e contestuale individuazione di una porzione di lotto residenziale di tipo “Zone residenziali B3 di completamento” di pari superficie;**
 - 1b) **attribuzione della destinazione d'uso di tipo “B3” all'intero map. 229 e a quota parte del map. 231, del Fig. 19, già attualmente residenziali di tipo “B1”, rispettivamente di mq 395 e mq 235, nonché a due piccole porzioni di territorio destinate ad “Ambiti agricoli speciali” coincidenti con i mapp. 230 e 232 del Fig.19 (rispettivamente di mq 45 e mq 35).**

Le aree di cui sopra sono catastalmente individuate come segue:

• fg. 19 map. 229	mq 395
• fg. 19 map. 230	mq 45
• fg. 19 map. 231	mq 775
• fg. 19 map. 232	mq 35
	mq 1.250
TOT. SUP. CAT.	mq 1.250

La sommatoria delle superfici qualificate quali “Zone residenziali B3 di completamento” costituisce il nuovo lotto edificabile n.30.

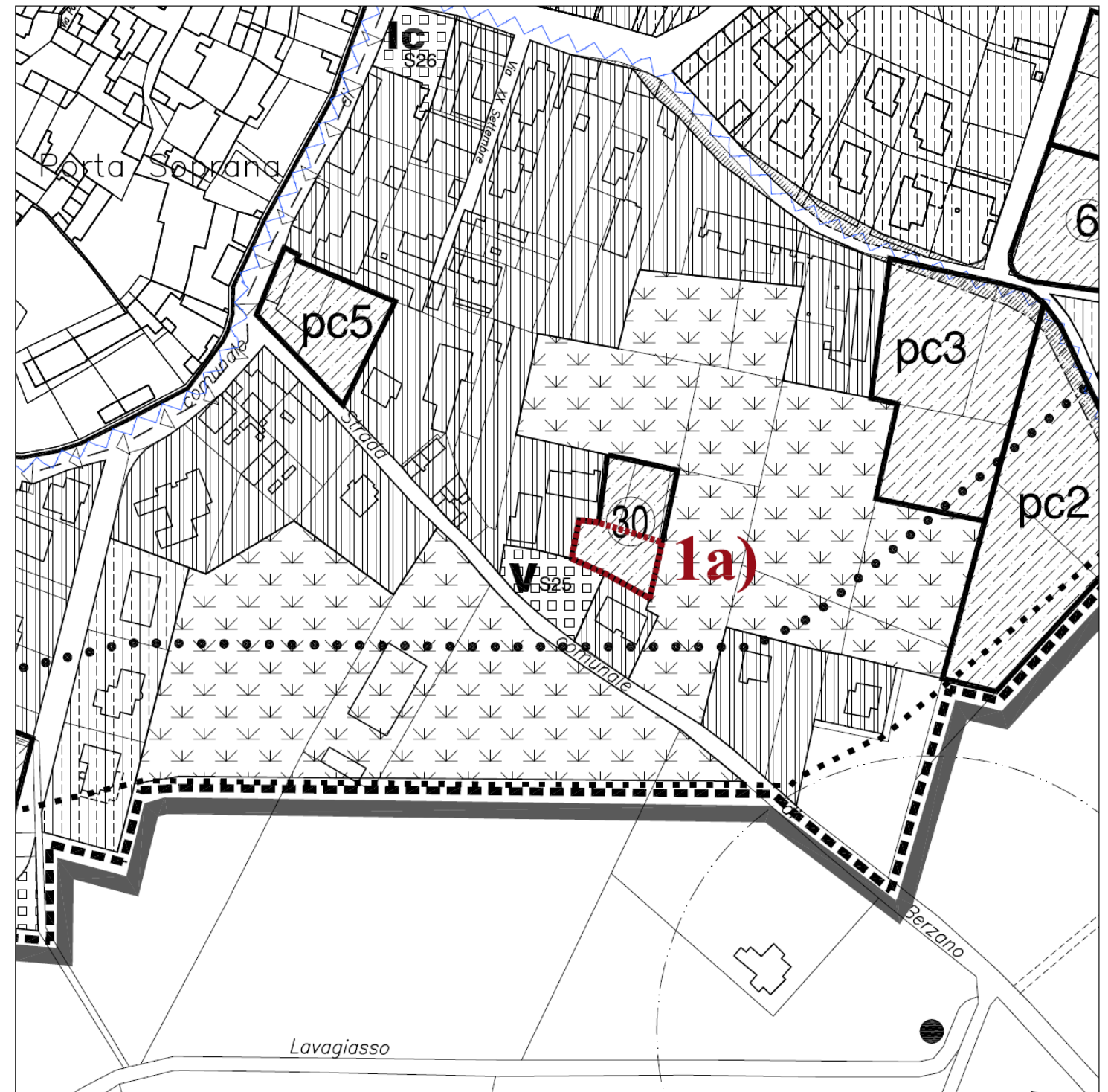
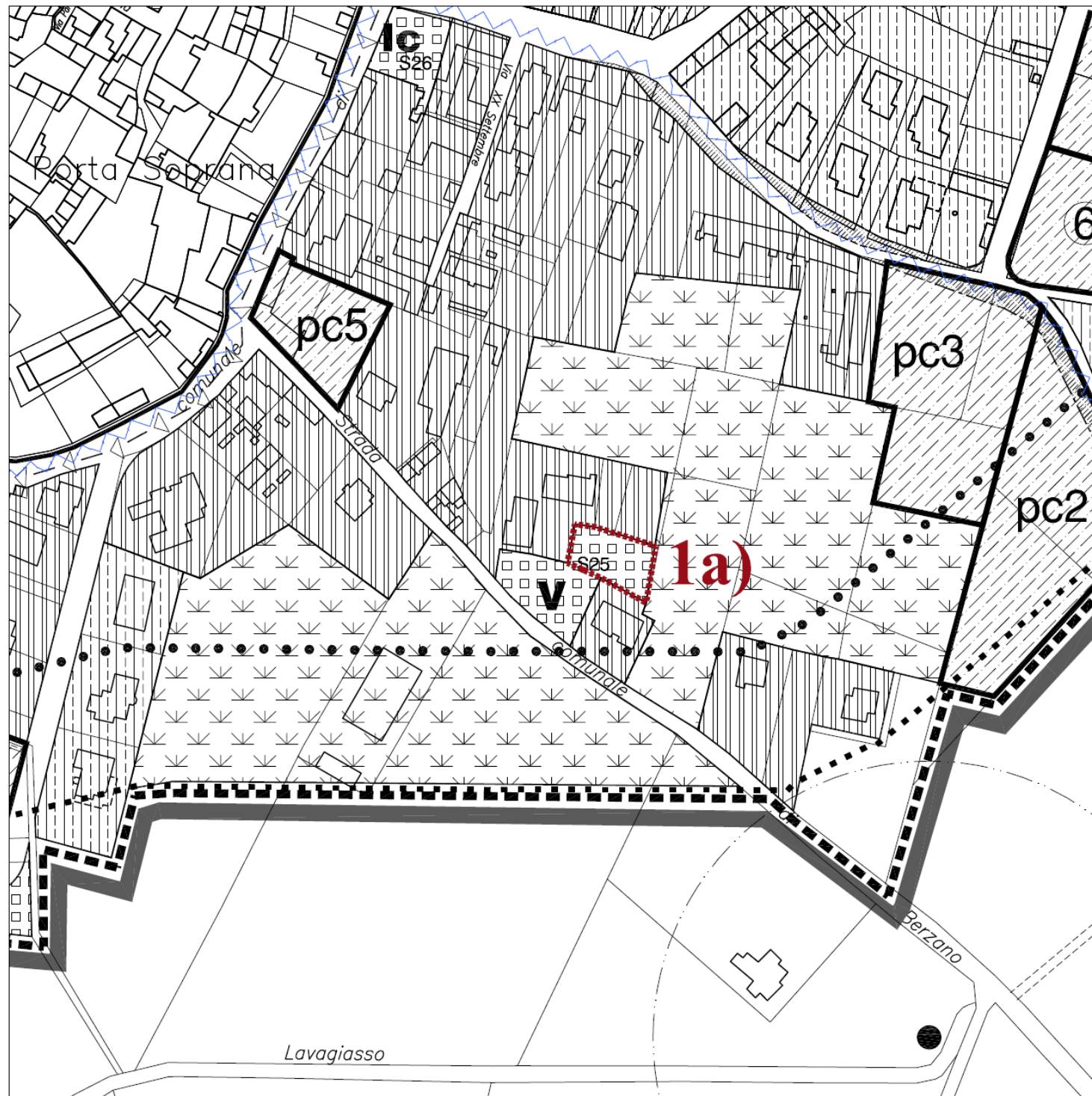
L'intervento di edilizia economico – popolare denominato “I Platani” ebbe origine nel 1981 quando con deliberazione della Giunta comunale n.169 del 05/12/1981, ai sensi della Legge 457/78, fu localizzato un finanziamento regionale per costruzione di alloggi di edilizia agevolata – convenzionata in Comune di Viguzzolo, successivamente ratificata dal Consiglio comunale. In seguito con il verbale di deliberazione della Giunta municipale n.14 del 23/01/1982 fu approvato lo schema di convenzione da stipularsi tra il Comune di Viguzzolo e la Cooperativa edilizia “I Platani” beneficiaria di un finanziamento di edilizia residenziale pubblica di cui alla Legge 457/78. Con deliberazione del Consiglio comunale n.45 del 18/06/1982 fu approvato il primo Programma Pluriennale di Attuazione con variante specifica di adeguamento al vigente Programma di Fabbricazione (1982-1984) che riguardava, tra l'altro, “nuove costruzioni residenziali di tipo economico – popolare”.

La Cooperativa “I Platani” edificò parzialmente l'area in proprietà del Comune di Viguzzolo a lei assegnata. Alla Variante Generale n.1 del Comune di Viguzzolo, approvata con DGR n. 9-28178 la suddetta area fu classificata tra le “Aree di recupero e di riordino di tipo intensivo (I.R.)” con attribuzione dell'Indice fondiario di 1mc/mq. L'ultima Variante Generale del Comune di Viguzzolo, approvata con DGR n.15-5752 del 06/05/2013 attribuiva la destinazione residenziale “Zone residenziali B1 consolidate” alla medesima area così come dalle schede di raffronto tra il Piano vigente e la presente Variante.

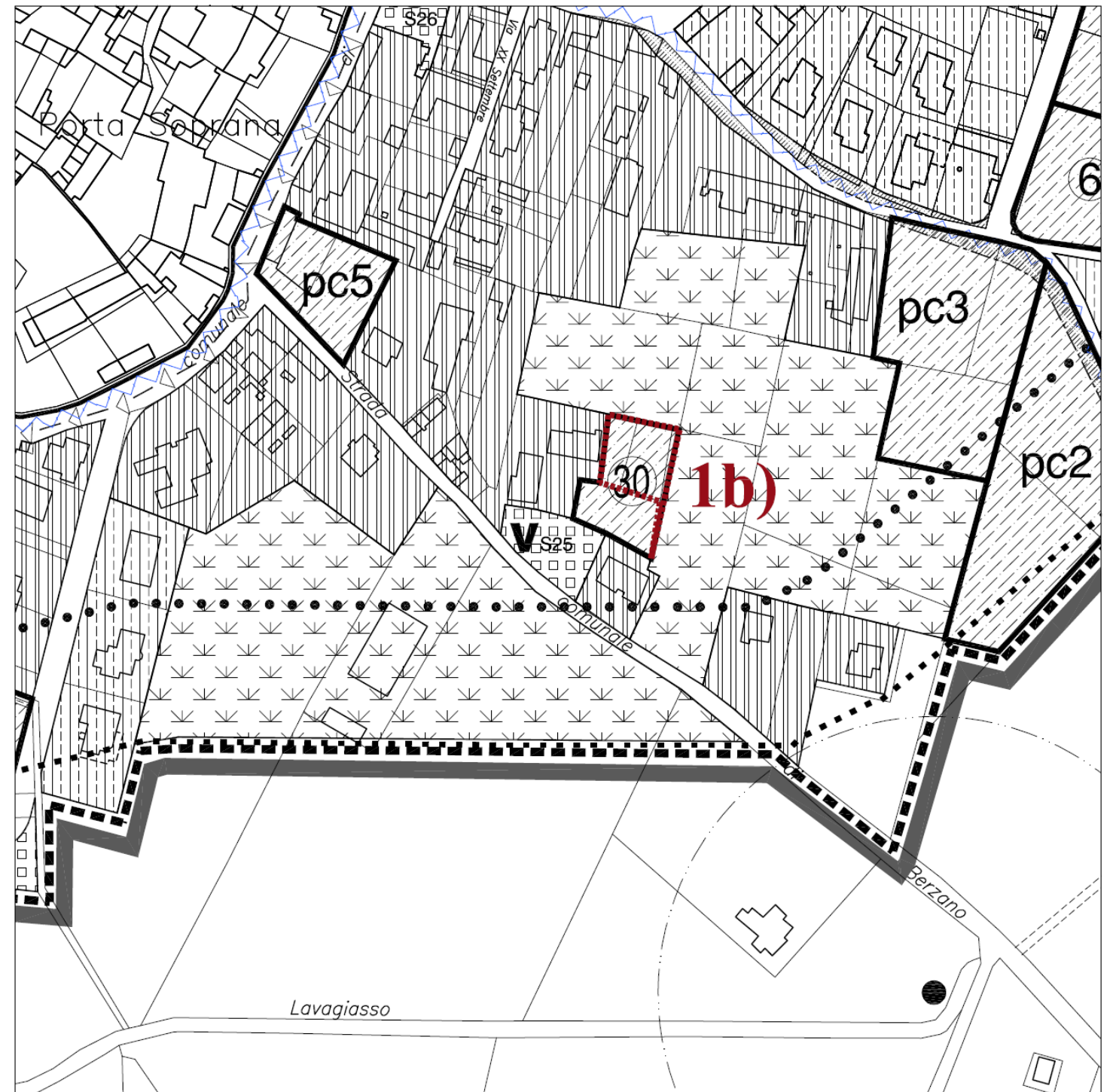
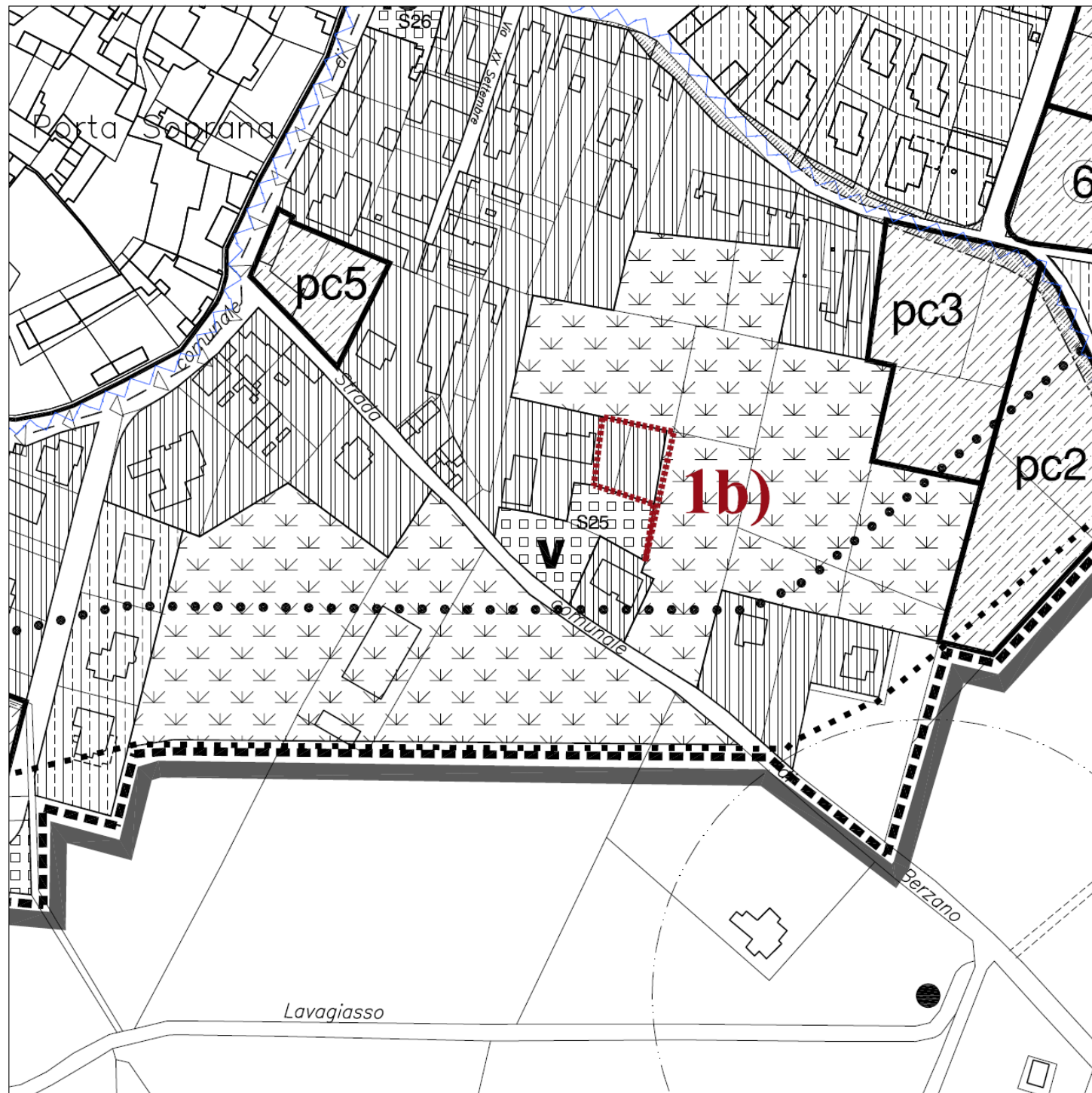
Al successivo paragrafo “Verifica di compatibilità con la strumentazione urbanistica vigente”, verrà verificata la compatibilità del punto di Variante.

A miglior chiarimento si allega:

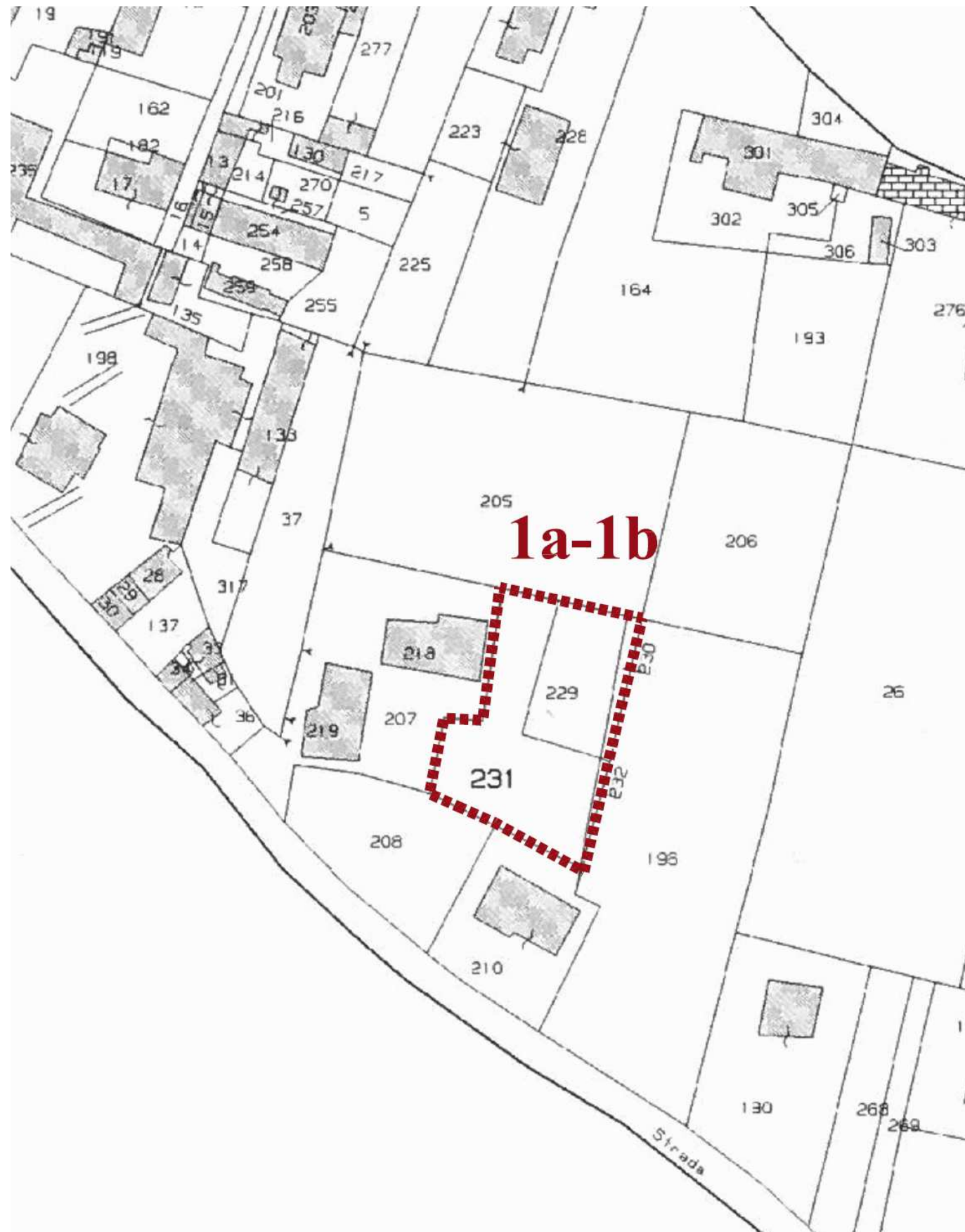
Punto 1a) - CONFRONTO PRGC Vigente / Variante 3/2019 del Comune di Viguzzolo (fuori scala)



Punto 1b) - CONFRONTO PRGC Vigente / Variante 3/2019 del Comune di Viguzzolo (fuori scala)



ESTRATTO CATASTALE del Comune di Viguzzolo fg. n.19 mapp. 229,230,231, 232 (scala1:1000)



Fotoriproduzioni aeree con individuazione dell'area di modifica



L'intera superficie descritta come segue viene individuata come area B3 individuata con il n. 30 è finalizzata al completamento dell'ex area di EEP denominata "I Platani" con le stesse caratteristiche costruttive. Tali caratteristiche discendono dalla variante specifica di adeguamento del Piano di Fabbricazione del Comune di Viguzzolo datata 1982 di cui si è trattato in precedenza.

Allo scopo di assicurare una pur limitata ripresa del locale mercato immobiliare il Comune di Viguzzolo intende alienare, tramite apposita gara, la nuova area B3, individuata con il n.30, che consente il completamento della zona.

La tabella che segue elenca le aree B3 presenti nel territorio comunale a cui si aggiunge l'area B3 n.30 di superficie complessiva di mq 1.250.

Elenco dei lotti "n"e/o "pcn" previsti:

n° lotti	Superficie fondiaria mq	Volume edificabile	Abitanti teorici (90mc/mq)	Note
1	888	533	10	
2	1.008	605	7	
3	2.480	1.488	17	
5	1.574	944	10	
6	2.207	1.324	15	
7	edificato			
8	729	437	5	
9	1.223	733	8	
10	845	507	6	
11	722	864	10	(6)
12	edificato			
13	eliminato in sede di approvazione			
15	1.476	886	10	(7)
16	stralciata			
19	2.789	1.673	19	
20	3.430	2.058	23	
21	edificato			
22ex PEC S.R.1	edificato			
23	1.886	1.132	13	
24	1.550	930	10	
25	1.741	1.044	12	
26ex PEC S.R.2	edificato			
27	756	453	5	
28	655	393	4	
29	631	378	4	
30	1250	1250	14	(8)
pc1	4.229	2.537	28	(1)
pc2	5.142	3.085	34	(2)
pc3	4.220	2.532	28	(3)
pc4	4.796	2.878	32	(4)
pc5	1.405	2.800	31	(5)
TOTALE	47.632	31.464	355	

Note relative ai lotti pc 1, pc 2, pc 3, pc 4, pc 5:

- (1) Pc1 - La convenzione o l'atto d'obbligo unilaterale ai sensi dell'art. 49 comma 5 L.R. 56/77 e s.m.i. dovrà prevedere la cessione gratuita dell'area in ampliamento della esistente Piazza Europa denominata S53bis nelle tavole di PRGC.
- (2) Pc2 - In alternativa alla destinazione residenziale il lotto potrà essere utilizzato per la costruzione della Caserma dei Carabinieri di Viguzzolo. La convenzione o l'atto d'obbligo unilaterale ai sensi dell'art. 49, comma 5, L.R. 56/77 e s.m.i. disciplineranno:
 - a) in caso d'uso residenziale il reperimento degli standard urbanistici fino alla concorrenza di mq 15/abitante per verde e parcheggi pubblici e la monetizzazione della restante quota nonchè la dismissione gratuita del sedime per l'allargamento stradale: la distanza delle costruzioni dal sedime di allargamento stradale sarà riducibile a metri 6,00 per motivi di impianto urbanistico, come previsto dal 2° comma dell'art. 27 della L.R. 56/77 e s.m.i.
 - b) in caso di edificazione della Caserma dei Carabinieri la dismissione e/o l'assoggettamento ad uso pubblico di una porzione d'area non inferiore a mq 470 da destinare a parcheggio pubblico, la dismissione gratuita del sedime per l'allargamento stradale cartograficamente indicato, l'onerosità del permesso di costruire.
- (3) Pc3 - La convenzione o l'atto d'obbligo unilaterale ai sensi dell'art. 49, comma 5, L.R. 56/77 e s.m.i. dovranno prevedere la dismissione gratuita del sedime per l'allargamento stradale: la distanza delle costruzioni dal sedime di allargamento stradale sarà riducibile a metri 6,00 per motivi di impianto urbanistico, come previsto dal 2° comma dell'art. 27 della L.R. 56/77 e s.m.i.
- (4) Pc4 - Il lotto pc.4 può prevedere il completamento dell'edificazione residua, in base all'indice di zona, detraendo le quantità edificate preesistenti. In alternativa è consentita la demolizione totale o parziale delle quantità edificate comprese nel perimetro e la nuova edificazione del lotto in proporzione all'indice di zona ammesso. La convenzione o l'atto d'obbligo unilaterale disciplinano l'allargamento della strada Todeschina tramite arretramento dell'esistente muro di recinzione e cessione gratuita al Comune del sedime previsto per l'allargamento della viabilità.
- (5) Pc5 - Il volume edificabile del lotto è predeterminato in mc. 2.800. E' ammessa la demolizione dei fabbricati esistenti e la nuova edificazione di uno o più edifici pari ad un volume totale non eccedente i mc. 2.800. La convenzione o l'atto d'obbligo unilaterale ai sensi dell'art. 49 comma 5 L.R. 56/77 e s.m.i. che disciplinerà l'intervento dovrà prevedere un opportuno ampliamento dell'incrocio stradale tra Via Circonvallazione e la Strada per Berzano e la cessione minima in fregio al lotto edificabile delle aree per parcheggi pubblici relazionata alla nuova insediabilità prevista. Per la restante area per standard urbanistici, relazionata alla nuova popolazione teorica, sarà ammessa la monetizzazione.
- (6) Ridotto in sede di approvazione regionale.
- (7) Eliminato in sede di approvazione regionale.

Note relative al lotto n.30:

- (8) Aree individuate a seguito della Variante art.16bis L.R. 56/77 e s.m.i. relative al "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari": all'area è attribuito un indice fondiario (i.f.) pari a 1,00 mq/mc. I restanti parametri sono quelli previsti nelle aree "B3"

La tabella che segue riporta le aree per servizi pubblici presenti nel territorio comunale come approvata con DGR n.15-5752 del 06/05/2013.

AREE A SERVIZI RESIDENZIALI art. 21.1 L.R. 56/77 e s.m.i.

PIANO VIGENTE				VARIANTE GENERALE							
n. area	Tipo di aree	Esistenti	Previste	Totale	Soppressioni	Esistenti riconf.	Previste riconf.	Nuove previsioni	Totale Variante	Incremento	%
S1	V	3.938	/	3.938	/	3.938	/	/	3.938	/	/
S2	V	1.424	/	1.424	/	1.424	/	/	1.424	/	/
S3	V	244	/	244	/	244	/	/	244	/	/
S4	V/S	507	/	507	/	507	/	/	507	/	/
S5	P	233	/	233	/	233	/	/	233	/	/
S6	V	113	/	113	/	113	/	/	113	/	/
S7	P	86	/	86	/	86	/	/	86	/	/
S8	V	766	/	766	/	766	/	/	766	/	/
S9	IC	1.590	/	1.590	/	1.590	/	/	1.590	/	/
S10	V	428	/	428	/	428	/	/	428	/	/
S11	I	542	/	542	/	542	/	/	542	/	/
S11bis	P	796	/	796	/	796	/	/	796	/	/
S12	P	686	/	686	/	686	/	/	686	/	/
S13	IC	/	222	222	/	222	/	/	222	/	/
S14	IC	1.760	/	1.760	/	1.760	/	/	1.760	/	/
S15	IC	785	/	785	/	785	/	/	785	/	/
S16	IC	214	/	214	/	214	/	/	214	/	/
S17	V	419	/	419	/	419	/	/	419	/	/
S18	IC	521	/	521	/	521	/	/	521	/	/
S19	I	/	1.768	1.768	/	1.768	/	/	1.768	/	/
S20	I	3.265	/	3.265	/	3.265	/	/	3.265	/	/
S22	P/V	3.252	/	3.252	/	3.252	/	/	3.252	/	/
S23	P	549	/	549	/	549	/	/	549	/	/
S24	V/S	11.241	/	11.241	/	11.241	/	/	11.241	/	/
S24bis	V/S	/	/	/	/	/	/	2.954	2.954	2.954	/
S25	V	1.277	/	1.277	/	1.277	/	/	1.277	/	/
S26	IC	649	/	649	/	649	/	/	649	/	/
S27	V	388	/	388	/	388	/	/	388	/	/
S28	P	429	/	429	/	429	/	/	429	/	/
S29	IC	530	/	530	/	530	/	/	530	/	/
S30	IC	7.305	/	7.305	/	7.305	/	/	7.305	/	/
S31	P/V	1.534	/	1.534	/	1.534	/	/	1.534	/	/
S32	V/S	1.123	/	1.123	/	1.123	/	/	1.123	/	/
S33	V/P	/	7.808	7.808	3.279	/	4.529	/	4.529	/	/
S34	P	3.800	/	3.800	805	2.995	/	/	2.995	/	/
S35	V	3.800	/	3.800	2.995	805	/	/	805	/	/
S36	V	/	8.023	8.023	/	/	8.023	/	8.023	/	/
S37	P	/	5.365	5.365	2.838	/	2.527	/	2.527	/	/
S38	P	1.230	/	1.230	/	1.230	/	/	1.230	/	/
S39	V	140	/	140	/	140	/	/	140	/	/
S40	V	635	/	635	/	635	/	/	635	/	/
S41	V	736	/	735	/	735	/	/	735	/	/
S42	V	299	/	299	/	299	/	/	299	/	/
S43	P	336	/	336	/	336	/	/	336	/	/
S44	IC	2.969	/	2.969	/	2.969	/	/	2.969	/	/
S45	V	1.146	/	1.146	/	1.146	/	/	1.146	/	/

S46	P	520	/	520	/	520	/	/	520	/	/
S47	I	4.409	/	4.409	/	4.409	/	/	4.409	/	/
S48	IC	8.398	/	8.398	/	8.398	/	/	8.398	/	/
S48bis	IC	5.519	/	5.519	/	5.519	/	/	5.519	/	/
S49	V	/	/	/	/	/	/	17.223	17.223	17.223	/
S50	P	218	/	218	/	218	/	/	218	/	/
S51	P	3.815	/	3.815	/	3.815	/	/	3.815	/	/
S52	V	/	/	/	/	/	/	1.713	1.713	1.713	/
S53	P/V	/	3.063	3.063	/	/	/	3.063	/	3.063	/
S53bis	P/V	/	/	/	/	/	/	2.551	2.551	2.551	/
S54	P/V	/	/	/	/	/	/	3.858	3.858	3.858	/
S56	V	613	/	613	/	613	/	/	613	/	/
S57	IC	/	/	/	/	/	/	3.507	3.507	3.507	/
S58	P	4.863	/	4.863	/	4.863	/	/	4.863	/	/
S59	IC	/	/	/	/	/	/	437	437	437	/
S60	V	/	/	/	/	/	/	252	252	252	/
S61	P	/	/	/	/	/	/	700	700	700	/
S62	V	/	/	/	/	/	/	191	191	191	/
S63	V	/	/	/	/	/	/	188	188	188	/
S64	V	/	/	/	/	/	/	100	100	100	/
S65	P	/	/	/	/	/	/	312	312	312	/
totale		90.040	26.249	116.289	9.917	88.229	18.142	33.986	140.357	33.986	/

L'unica modifica apportata alle aree per "Standard urbanistici" dalla Variante n.3/2019 ex art.16 bis L.R.56/77 e s.m.i. riguarda l'area "S25" che viene ridotta di mq 540. **La consistenza attuale dell'area "S25" è quindi pari a mq 737. L'area è evidenziata in colore verde nella soprastante tabella.**

N.B.: in precedenza gli standard urbanistici erano stati modificati dalla Variante Parziale n.1/2013 approvata con DCC n.04 del 04/04/2014 che aveva eliminato le aree a standard S32, S40, S41 e incrementato l'area S33: la modifica è avvenuta nel rispetto dell'art.17, c.5, punto c della L.R. 56/77 e s.m.i..

VERIFICA di compatibilità della Variante n.3/2019

1.1 Per quanto alle condizioni di cui all'art. 16 bis della L.R. 56/77 e s.m.i.

L'art.16 (Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari) della L.R. 56/77 e s.m.i., al comma 1 lettera a) dispone, ai fini della procedibilità della variante secondo l'iter definito, che la stessa non possa:

- “a) ridurre la dotazione complessiva di aree per servizi al di sotto della soglia minima prevista dalla presente legge e dalle normative di settore interessate;
- b) interessare aree cedute al comune in forza di convenzioni di piani esecutivi, nel periodo di efficacia delle convenzioni stesse.”

In riferimento al punto a) dell'art. 16 bis, si specifica quanto segue: a fronte di una capacità insediativa teorica di n. 4.159 unità il PRGC approvato con DGR n.15-5752 del 06/05/2013, prevede una dotazione di aree a standard (di cui all'art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i.) pari a 140.357 mq, la quale soddisfa ampiamente il fabbisogno teorico essendo ben al di sopra (dotazione procapite di 33,74 mq/ab) della “dotazione minima complessiva di aree per servizi sociali stabilita” di 25 mq/ab, come si evince dalla tabella della CIR vigente:

**CALCOLO DELLA C.I.R.
Criterio analitico (art.20, punto 4)**

a) Abitanti residenti (anno 2009)	n.	3.206
b) Abitanti stagionali (anno)*	n.	/
c) Vani non occupati (indagine diretta)**	n.	361
d) Vani previsti e riconfermati dalla variante -zone B	n.	203
e) Vani previsti dalla Variante -zone B	n.	119
f) Vani previsti dalla Variante -zone C	n.	270
VANI TOTALI	n.	4.159
* (inserire il dato solo se superiore agli abitanti residenti)		
** (censimento istat oppure indagine diretta)		
DOTAZIONE AREE PER SERVIZI:	Mq.	103.975
SERVIZI PREVISTI DALLA VARIANTE:	Mq.	140.357
I servizi previsti dalla Variante sono sufficienti per una popolazione teorica di 4.159 abitanti e la dotazione procapite per abitante è di mq. 33,74		

Nella presente Variante n.3/2019 ex art. 16 bis L.r. 56/77 e s.m.i., la dotazione di aree per servizi subisce variazione a seguito della “modifica 1)” che prevede l’eliminazione di una porzione di standard urbanistici in località “Platani” pari a mq 540, classificata come “Aree per servizi e attrezzature in insediamenti residenziali”, e la contestuale trasformazione della stessa in area residenziale di tipo “Zone residenziali B3 di completamento” comportando simultaneamente l’aumento delle aree residenziali. A queste si aggiungono, le superfici derivate dal cambio d’uso dei due piccoli “ambiti agricoli speciali” di mq 80 per un totale di mq 620 che generano un incremento del fabbisogno delle aree per standard. Si modifica inoltre la categoria urbanistica di un’area residenziale esistente e libera attualmente classificata “B1” di mq 630 a cui viene attribuita la qualificazione di area residenziale “B3” comportando una riduzione dell’indice fondiario.

Riassumendo:

AREE RESIDENZIALI DISPONIBILI	Superficie mq	Volume mc
Nuova individuazione di area residenziale “B3” in località “Platani” indice i.f. =1,00mc/mq	+ 620	+ 620 [620 mq x 1,00 mc/mq]
Variatione categoria urbanistica da “B1” a “B3” i.f. “B1”=1,10 mc/mq _ i.f.”B3”=1,00mc/mq differenza 0,10mc/mq x mq 630	/	- 63
INCREMENTO TOTALE DELLE AREE RESIDENZIALI in esito alla presente Variante n. 3/2019	+ 620	+ 557

In esito alla presente Variante n. 3/2109 e per quanto all’art.20 comma 3 L.R. 56/77 a fronte di un incremento volumetrico della aree residenziali pari a mc 557 e tenendo conto dell’indice volumetrico abitativo medio stabilito per i comuni con più di 2000 ab (ex art. 20, comma 3, L.R 56/77) si calcola l’aumento degli abitanti aggiuntivi teorici:

$$557 \text{ mc} / 90 \text{ mc/ab} = 6,18 \text{ ab} \quad \text{arr. 7ab}$$

(incremento della capacità insediativa residenziale teorica 4.159 ab + 7 ab = 4166 ab)

Ne consegue un incremento del fabbisogno teorico di standard derivato dall’introduzione della nuova area residenziale quantificato secondo il calcolo seguente, (dotazione minima complessiva ex art.21 comma 1 punto 1) della L.R. 56/77 per le “Aree per attrezzature e servizi in insediamenti residenziali” pari a 25mq/ab).

$$\text{Incremento del fabbisogno teorico di standard} = 7 \text{ ab} \times 25 \text{ mq/ab} = \text{mq } 175$$

La verifica dello standard urbanistico residenziale a seguito della presente Variante è effettuata con riferimento alla attuale dotazione di aree a standard e a quella prevista dalla presente Variante n.3/2019 e viene riassunta nella tabella seguente:

TABELLA RIEPILOGATIVA STANDARD URBANISTICI e verifica delle condizioni di cui al comma 1 lettera a) art. 16 bis L.R. 56/77 e s.m.i.	
Dotazione aree per servizi PRGC vigente	140.357 mq
Aree per servizi eliminate nella presente Variante n.3/2019	540 mq [-]
TOTALE SERVIZI alla presente Variante n.3/2019	139.817 mq
Dotazione minima aree per servizi PRGC vigente	103.975 mq
Incremento del fabbisogno indotto dalla presente Variante n.3/2019	175 mq [+]
TOTALE DOTAZIONE MINIMA AREE PER SERVIZI Ex art 21, comma 1, L.R. 56/77 s.m.i.	104.150
La dotazione di servizi alla presente Variante n.3/2019 è maggiore rispetto a quella minima richiesta: Servizi V. n.3/2019 = 139.817 mq > 104.150 mq = dotazione minima servizi	
I servizi previsti dalla presente Variante 3/2019 sono dunque sufficienti per una popolazione teorica di 4.166 abitanti e la dotazione procapite è di (139.817 mq / 4.166 ab) = mq/ab 33,56	

In riferimento al punto b) dell'art.16 bis, si precisa che l'area oggetto del cambio di categoria urbanistica di cui alla modifica 1) non risulta interessare in alcun modo "aree cedute al Comune in forza di convenzioni di piani esecutivi, nel periodo di efficacia delle convenzioni stesse". Infatti l'area è stata espropriata dal Comune a seguito della localizzazione di un finanziamento regionale ai sensi della Legge 457/1978 e a una variante specifica di adeguamento del Programma di Fabbricazione approvata con DCC n.45 del 18/06/1982 la cui convenzione non esplica alcuna efficacia alla data odierna.

1.2 Per quanto al processo di Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

La L.R. n.56/77 e s.m.i., come modificata dalla L.R. n.3/2013, all'art.16 bis, comma 5, statuisce che le Varianti ex art. 16 bis siano sottoposte a preventiva Verifica di Assoggettabilità alla VAS, se non escluse ai sensi del comma 6° e cioè nel caso in cui le stesse siano finalizzate alla localizzazione di interventi soggetti a procedure di VIA, finalità che non sussiste nella presente Variante n.3/2019. Secondo il comma 7 del medesimo art.16 bis la VAS "è svolta dall'ente competente alla gestione urbanistica purché dotato della struttura di cui all'art.3 bis, comma 7, in modo integrato con la procedura di approvazione, secondo le specifiche disposizioni disciplinate con apposito provvedimento della Giunta Regionale".

In conformità a quanto previsto dalla DGR n.25-2977 del 29/02/2016 in materia di VAS si applica il **procedimento integrato** di cui all'Allegato 1 "Disposizioni per lo svolgimento integrato dei procedimenti di pianificazione territoriale, urbanistica e di VAS", paragrafo 2, punto i. "Procedimento integrato per l'approvazione delle Varianti necessarie per l'attuazione del Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari art. 16 bis, comma 1". Il Comune provvede con delibera di Giunta ad adottare il documento tecnico di verifica che comprende i contenuti essenziali della variante e trasmette la documentazione alla Regione, alla Provincia, all'ARPA e all'ASL in qualità di soggetti competenti in materia ambientale affinché

forniscano entro trenta giorni il loro parere. Il Comune, tenuto conto dei pareri pervenuti, emette il Provvedimento di Verifica.

1.3 Compatibilità con la pianificazione sovraordinata

1.3.1 Per quanto alla compatibilità con il Piano Territoriale Provinciale

La presente Variante n. 3/2019 è compatibile con il Piano Territoriale Provinciale (PTP), approvato dal Consiglio Regionale con deliberazione n. 223 - 5714 del 19 febbraio 2002 ed aggiornato con la 1ª Variante al Piano Territoriale Provinciale approvata con DCR n.112-7663 in data 20/02/2007 di adeguamento a normative sovraordinate. Con DCP n.17/33154 del 04/06/2015 è stato adottato il progetto definitivo della variante al PTP di adeguamento alla normativa per le industrie a Rischio di Incidente Rilevante (RIR)

Si fornisce l'allegato esplicativo 3.

1.3.2 Per quanto alla compatibilità con il Piano Territoriale Regionale approvato con DCR n. 122 – 29783 del 21 luglio 2011

Il Comune di Viguzzolo è parte dell'AIT n.20 – Tortona del PTR. Le finalità e le strategie perseguite dal PTR sono le seguenti, estrapolate dalle tematiche e dagli indirizzi settoriali:

<i>Tematiche</i>	<i>Indirizzi</i>
Valorizzazione del territorio	Conservazione e gestione del patrimonio naturalistico, storico-architettonico e paesaggistico. Controllo della dispersione urbana residenziale e industriale. Realizzazione di un APEA a Tortona o dintorni. Bonifica e riuso di siti industriali dismessi. Controllo dei rischi industriali, del rischio sismico, idraulico (fasce fluviali Scrivia, Curone, Po) e idrogeologico (versanti montani e collinari). Rivitalizzazione della montagna interna utilizzando la progettazione specifica esistente. Miglioramento dei collegamenti da e per le valli appenniniche con i caselli autostradali della A21 e della A7.
Risorse e produzioni primarie	Salvaguardia dei suoli agricoli e delle risorse idriche (stato ambientale e consumi). Valorizzazione delle produzioni cerealicole e di energia da biocarburanti e biomasse integrate con gli AIT di Alessandria, Casale e Novi Ligure. Valorizzazione delle produzioni tipiche (viti-vinicole, orticole, frutticole).
Ricerca, tecnologia, produzioni industriali	Presenza di attività collegate alla logistica: di ricerca, trasferimento tecnologico e formazione (Parco Scientifico Tecnologico Valle Scrivia, Università Piemonte Orientale, Politecnico di Torino e Proplast ad Alessandria) connesse con quelle industriali tecnologicamente avanzate (cluster plastrurgia, packaging alimentare) e con i servizi alle imprese (locali e di Alessandria).
Trasporti e logistica	Polo logistico integrato nel sistema retroportuale alessandrino e nella filiera del corridoio 24. Terzo valico dei Giovi. Quadruplicamento della linea ferroviaria Tortona-Voghera.
Turismo	Integrazione nei circuiti collinari e montani degli AIT di Ovada e Acqui, della montagna genovese e dell'Oltrepò pavese. Valorizzazione dell'asta del torrente Scrivia.

Le modifiche introdotte dalla presente Variante non confliggono con gli obiettivi del PTR nell'area tortonese.

1.4 Per quanto alla compatibilità con il Piano Paesaggistico Regionale (Ppr) approvato con D.C.R. n. 233-35836 del 3 ottobre 2017

Gli strumenti di pianificazione urbanistica come previsto dall'articolo 46 comma 2 delle Norme di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale, devono essere adeguati al Piano stesso. Nelle more dell'adeguamento al Ppr ogni Variante apportata al PRGC deve essere coerente alle previsioni del Ppr **limitatamente alle aree oggetto della Variante**. Tutte le Varianti, comunque, devono rispettare le disposizioni cogenti e immediatamente prevalenti del Ppr contenute nelle NdA del Ppr ai seguenti articoli:

- art.3, comma 9;
- art.13, commi 11, 12 e 13;
- art.14, comma 11;
- art.15, commi 9 e 10;
- art.16, commi 11, 12, e 13;
- art.18, commi 7 e 8;
- art.23, commi 8 e 9;
- art.26, comma 4;
- art.33, commi 5, 6, 13 e 19;
- art.39, comma 9;
- art.46, commi 6, 7, 8, e 9;
- schede del "Catalogo dei Beni paesaggistici del Piemonte, Prima Parte".

Nel caso di specie la Variante non prevede contrasti con le disposizioni cogenti e immediatamente prevalenti del "Piano paesaggistico regionale".

1.4.1 Verifica di coerenza con il Ppr approvato

Nelle more dell'adeguamento del P.R.G. di Viguzzolo al Piano Paesaggistico Regionale, come previsto dall'art.46, comma 9, del Ppr ogni variante apportata agli strumenti urbanistici deve essere coerente con le previsioni del Ppr stesso, limitatamente alle aree interessate dalla Variante.

Pertanto, oltre a rispettare le disposizioni cogenti ed immediatamente prevalenti del Ppr, di cui si è trattato al precedente 1.4, le modifiche apportate alla presente Variante devono essere coerenti con gli obiettivi, gli indirizzi e le direttive del Ppr.

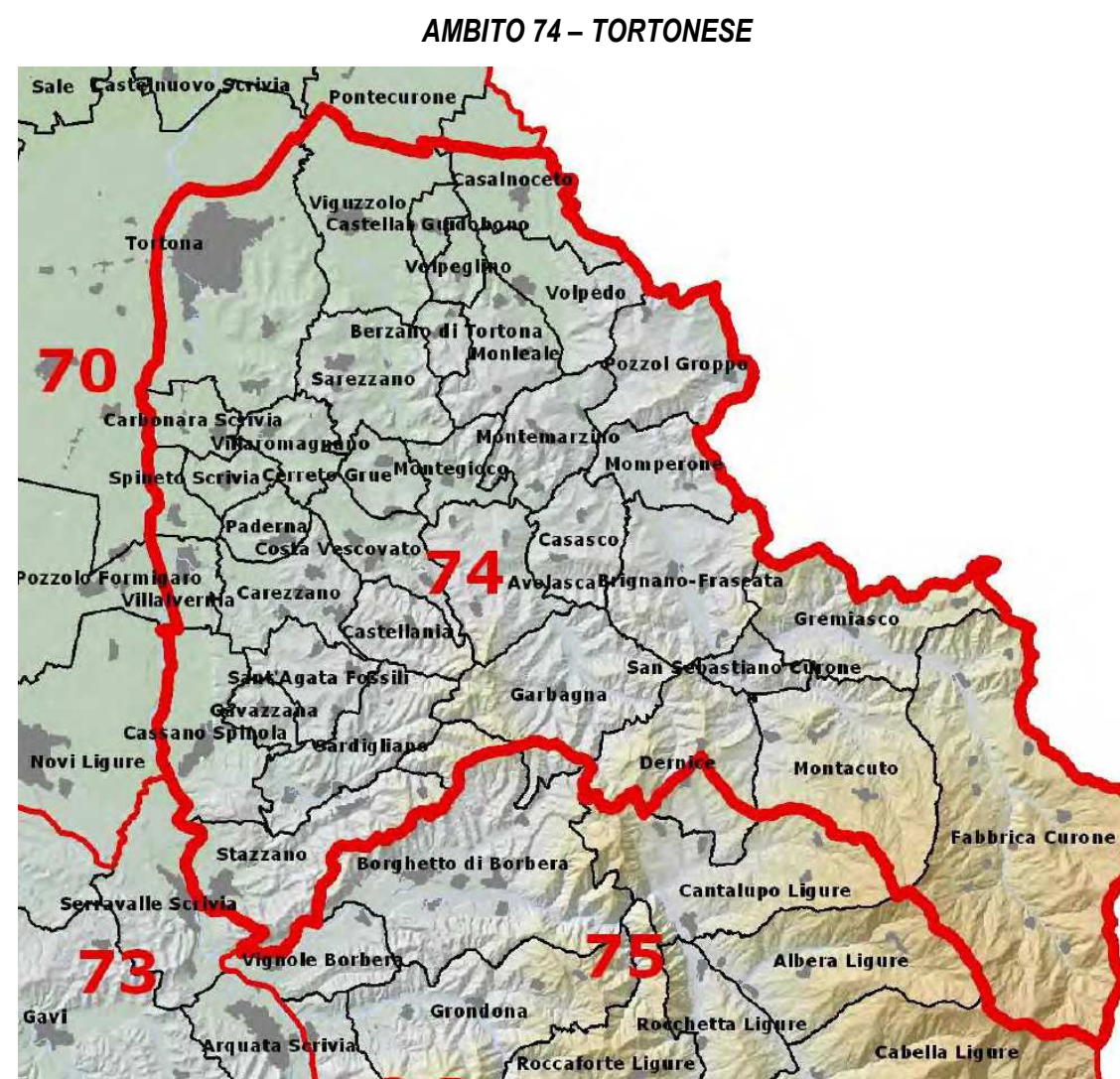
Tale coerenza deve essere illustrata in uno specifico capitolo della Relazione Illustrativa, riferita alle sole aree interessate dalla Variante. Specificamente nel caso esaminato ci interessano le tavole P1, P2, P3, P4, P5, P6 del Piano Paesaggistico.

Inquadramento della Variante n.3/2019 nel contesto degli obiettivi e delle strategie del Ppr

Il Piano Paesaggistico Regionale (PPR) disciplina la pianificazione del paesaggio ed è improntato a principi di sviluppo sostenibile, uso consapevole del territorio, minor consumo del suolo agro-naturale, salvaguardia delle caratteristiche paesaggistiche e promozione dei valori paesaggistici coerentemente inseriti nei singoli contesti ambientali.

Il Piano Paesaggistico Regionale delinea un quadro strutturale a carattere intersettoriale che definisce le opzioni da considerare ai fini delle scelte paesaggistico-ambientali, di quelle urbanistico-insediative ed economico-territoriali: individua gli ambiti di paesaggio attraverso una lettura dell'ambiente a scala vasta.

Il territorio regionale è suddiviso in 76 ambiti di paesaggio. Il Comune di Viguzzolo è compreso nell'ambito **74- Tortonese** che esplicita gli obiettivi di qualità paesaggistica e le relative linee di azione.



Obiettivi	Linee di azione
<p>1.1.2. Potenziamento dell'immagine articolata e plurale del paesaggio piemontese.</p> <p>1.6.1. Sviluppo e integrazione nelle economie locali degli aspetti culturali, tradizionali o innovativi, che valorizzano le risorse locali e le specificità naturalistiche e culturali dei paesaggi collinari, pedemontani e montani, che assicurano la manutenzione del territorio e degli assetti idrogeologici e paesistici consolidati.</p>	<p>Valorizzazione culturale delle attività strutturate e caratterizzanti l'area; incentivazione dell'agricoltura collinare di presidio per mantenere l'identità dei luoghi.</p>
<p>1.2.4. Contenimento dei processi di frammentazione del territorio per favorire una più radicata integrazione delle sue componenti naturali ed antropiche, mediante la ricomposizione della continuità ambientale e l'accrescimento dei livelli di biodiversità del mosaico paesaggistico.</p> <p>1.5.3. Qualificazione paesistica delle aree agricole interstiziali e periurbane con contenimento della loro erosione da parte dei sistemi insediativi e nuova definizione dei bordi urbani e dello spazio verde periurbano.</p>	<p>Riconnessione delle aree urbane e infrastrutturate al tessuto rurale circostante, delineando corridoi a verde, salvaguardando le aree agricole intercluse e la conservazione e il ripristino delle alberate campestri (siepi, filari, fasce boscate) lungo corsi d'acqua, fossi, viabilità, limiti di proprietà ed appezzamenti coltivati.</p>
<p>1.3.3. Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico, architettonico, urbanistico e museale e delle aree agricole di particolare pregio paesaggistico, anche attraverso la conservazione attiva e il recupero degli impatti penalizzanti nei contesti paesaggistici di pertinenza.</p>	<p>Valorizzazione integrata del patrimonio dei borghi, dei nuclei isolati e dei contesti (percorsi, terrazzamenti), intercluso o degradato, anche attraverso riqualificazione dell'edilizia rurale produttiva mediante materiali e tipologie locali.</p>
<p>1.4.1. Salvaguardia attiva dei paesaggi di specifico valore o eccellenza, nel quadro della valorizzazione del capitale territoriale.</p>	<p>Salvaguardia e valorizzazione fruitiva dei beni storico-culturali (pievi e patrimonio ecclesiastico, castelli agricoli).</p>
<p>1.5.2. Contenimento e razionalizzazione delle proliferazioni insediative e di attrezzature, arteriali o diffuse nelle aree urbane e suburbane.</p> <p>4.3.1. Integrazione paesistico-ambientale e mitigazione degli impatti degli insediamenti produttivi, da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali (localizzative, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell'intorno).</p>	<p>Contenimento delle espansioni edilizie lungo le direttrici viarie tra Tortona-Viguzzolo-Castellarguidobono e tra Tortona-Villalvernia-Cassano Spinola e di quelle intorno ai centri minori della piana agricola, nell'area urbana di Tortona e sul versante collinare. Promozione di interventi di riqualificazione urbana lungo i bordi e nelle aree di porta urbana di Tortona.</p>
<p>1.8.3. Riqualificazione dei paesaggi alpini e degli insediamenti montani o collinari alterati da espansioni arteriali, attrezzature e impianti per usi turistici e terziari.</p>	<p>Individuazione di aree protette nella fascia appenninica, quali strumenti di tutela naturalistica e di presidio del territorio con attività sostenibili.</p>
<p>2.1.1. Tutela della qualità paesaggistico-ambientale delle acque superficiali e sotterranee.</p> <p>2.3.2. Salvaguardia dei suoli con classi di alta capacità d'uso.</p>	<p>Promozione di orientamenti agronomici per la conservazione delle risorse (suolo, acque) e la riduzione dell'impatto delle attività agricole sul paesaggio di pianura; riduzione dell'impiego di concimi chimici di sintesi, fitofarmaci ed erbicidi.</p>

L'ambito di paesaggio è costituito da un territorio piuttosto vasto ed eterogeneo, comprendente gli interi bacini dei torrenti Curone, Grue e Ossona, i primi due tributari di destra dello Scrivia, e il basso corso di quest'ultimo. In particolare sono enucleabili tre sistemi di paesaggio principali, tra loro ben distinti:

- piana di Sale;
- piana di Tortona e Pontecurone;
- rilievi collinari delle valli Grue, Ossona e Curone, quest'ultima con fascia appenninica a sud di San Sebastiano Curone.

La viabilità, incardinata sulla centuriazione romana, costituisce la rete portante del sistema insediativo storico della piana tortonese, ancora riconoscibile in periodo contemporaneo per la continuità d'uso nell'ambito dell'organizzazione plebana medioevale e in età moderna, con insediamenti a sviluppo lineare su direttrici e alcune fondazioni a nuclei aggregati (Sale, Castelnuovo Scrivia).

Per gli aspetti insediativi è importante:

- limitare le espansioni a carattere dispersivo di natura areale localizzate nell'area urbana di Tortona, in particolare sul versante collinare;
- arrestare le espansioni a carattere dispersivo di natura lineare localizzate sulle direttrici Tortona-Viguzzolo-Castellarguidobono e Tortona-Villalvernia-Cassano Spinola;
- contenere le incipienti forme di dispersione lineare localizzate intorno ai centri minori della piana agricola.

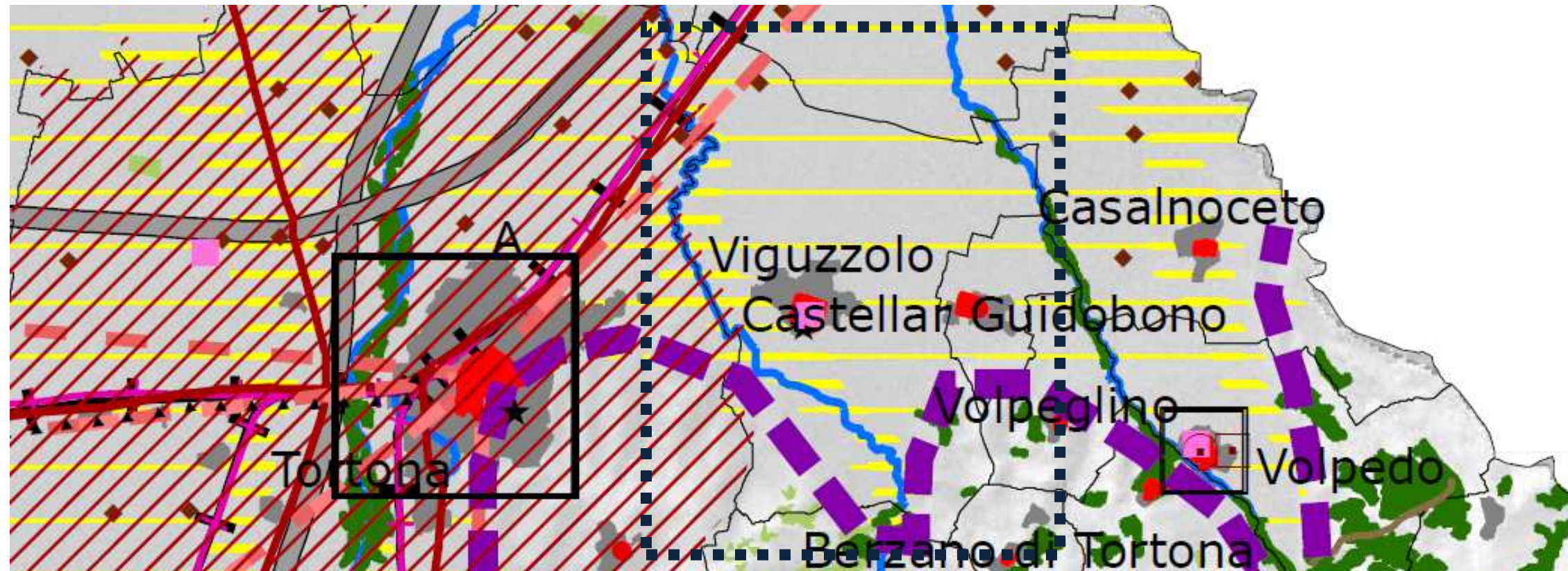
Ciascun ambito è ulteriormente suddiviso in unità di paesaggio, sub-ambiti connotati da specifici sistemi di relazioni che conferiscono loro un'immagine unitaria, distinta e riconoscibile.

Cod	Unità di paesaggio	Tipologia normativa (art. 11 NdA)	
7401	Tortona	V	Urbano rilevante alterato
7402	Fascia pedecollinare da Viguzzolo a Casalnoceto	VII	Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e integrità
7403	Destra Scrivia da Carbonara a Cassano	VII	Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e integrità
7404	Valle Ossona, Sant'Agata Fossili e Castellania	VI	Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e buona integrità
7405	Valle Grue e Garbagna	VI	Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e buona integrità
7406	Val Curone da Volpedo a San Sebastiano	VI	Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e buona integrità
7407	Alta Val Curone	II	Naturale/rurale integro

Il Comune di Viguzzolo è ricompreso all'interno dell'unità di paesaggio "7402 Fascia pedecollinare da Viguzzolo a Casalnoceto", identificata dalla tipologia normativa n. 7 (Urbano Naturale/ rurale o rurale a media rilevanza e integrità) i cui caratteri tipizzanti descritti dall'art. 11 delle Norme di Piano sono "Compresenza e consolidata interazione tra sistemi insediativi tradizionali, rurali o microurbani, in parte alterati dalla realizzazione, relativamente recente, di infrastrutture e insediamenti abitativi o produttivi sparsi."

Si riportano di seguito gli stralci delle cartografie di PPR relativi al Comune di Viguzzolo:

Stralcio Tavola P1: Quadro strutturale



Stralcio legenda Tavola P1: Quadro strutturale

Fattori naturalistico-ambientali

- Boschi seminaturali o con variabile antropizzazione storicamente stabili e permanenti, connotanti il territorio nelle diverse fasce altimetriche
- Praterie rupicole
- Prati stabili
- Crinali montani e pedemontani principali
- Crinali montani e pedemontani secondari
- Crinali collinari principali
- Crinali collinari secondari
- Cime e vette
- Morene
- Conoidi
- Orli di terrazzo
- Laghi
- Rete idrografica
- Area di prima classe di capacità d'uso del suolo
- Area di seconda classe di capacità d'uso del suolo
- Sistemazione consolidata a risaia
- Versanti con terrazzamenti diffusi

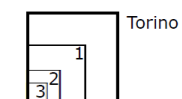
Fattori storico-culturali

Rete viaria e infrastrutture connesse

- Diretrici romane
- Diretrici medievali
- Strade al 1860
- Ferrovie storiche 1848-1940
- Porti lacustri

Struttura insediativa storica di centri con forte identità morfologica

Centralità storiche per rango:



- Centri storici
- M Rifondazioni di età moderna
- R Ricetti
- V Città di nuova fondazione medievale
- A Insediamenti e fondazioni romane
- Castelli e chiese isolate
- Insediamenti con strutture signorili caratterizzanti
- Insediamenti con strutture religiose caratterizzanti

Poli della religiosità di valenza territoriale

- Grandi opere dinastiche e papali
- Sacri monti e santuari
- Grange cistercensi

Sistemi di testimonianze storiche del territorio rurale

- Presenza stratificata di sistemi irrigui di rilevanza storico-culturale
- Castelli rurali
- Cascinali di pianura
- Sistemi insediativi sparsi di natura produttiva: nuclei rurali
- Sistemi insediativi sparsi di natura produttiva: nuclei alpini

Sistemi e luoghi della produzione manifatturiera e industriale

- Poli della paleoindustria e della produzione industriale otto-novecentesca
- Sistemi della paleoindustria e della produzione industriale otto-novecentesca
- Aste fluviali caratterizzate dalla presenza stratificata di impianti idroelettrici e infrastrutture connesse

Contesti territoriali per la villeggiatura e la fruizione turistica

- Rilevante presenza consolidata di luoghi di villeggiatura e infrastrutture connesse
- ☆ Stazioni idrominerali

Fattori percettivo-identitari

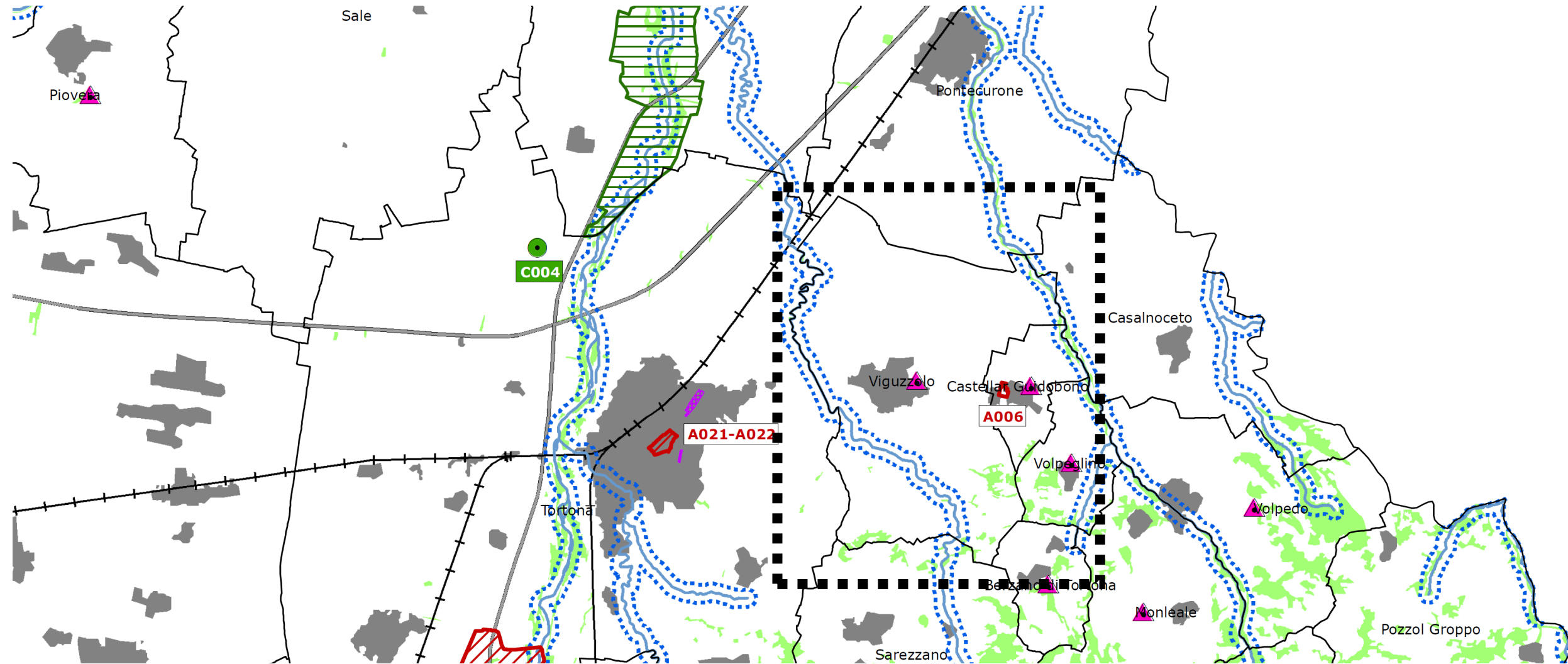
Elementi emergenti

- Versante rilevante dalla pianura
- Rilievi isolati e isole
- Fulcri del costruito
- Belvedere
- Percorsi panoramici
- Paesaggi ad alta densità di segni identitari

Temi di base

- Strade principali
- Ferrovie
- Edificato

Stralcio Tavola P2.5: Beni paesaggistici - Alessandrino Astigiano



Stralcio legenda Tavola P2.5: Beni paesaggistici

Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt. 136 e 157 del D.lgs. n. 42/2004

- Bene individuato ai sensi della L. 778/1922 e 1497/1939
- Bene individuato ai sensi della L. 778/1922 e 1497/1939
- ▨ Bene individuato ai sensi della L. 778/1922 e 1497/1939
- ▨ Bene individuato ai sensi della L. 1497/1939, del D.M. 21/9/1984 e del D.L. 312/1985 con DD.MM. 1/8/1985
- Alberi monumentali (L.R. 50/95)
- ▨ Bene individuato ai sensi del D.lgs. n. 42/2004, artt. dal 138 al 141

Aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. n. 42/2004 *

- ▨ Lettera b) I territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi (art. 15 NdA)
- ▨ Lettera c) I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. n. 1775/1933, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna (art. 14 NdA)
- ▨ Lettera d) Le montagne per la parte eccedente 1.600 m s.l.m. per la catena alpina e 1.200 m s.l.m. per la catena appenninica (art. 13 NdA)
- ◆ Lettera e) I ghiacciai (art. 13 NdA)
- ▨ Lettera e) I circhi glaciali (art. 13 NdA)
- ▨ Lettera f) I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi (art. 18 NdA)
- ▨ Lettera g) I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del D.lgs. n. 227/2001 (art. 16 NdA)
- ▲ Lettera h) Le zone gravate da usi civici (art. 33 NdA) **
- ▨ Lettera m) Le zone di interesse archeologico (art. 23 NdA)

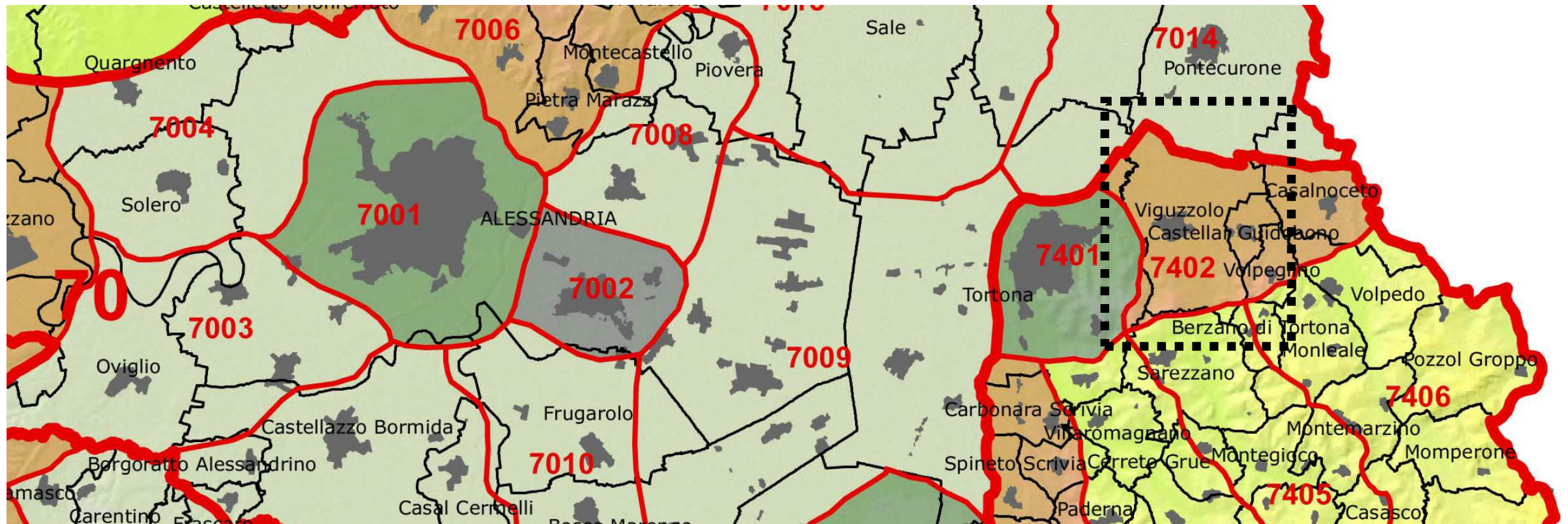
Temi di base

- ▭ Confini comunali
- Edificato
- Ferrovie
- Strade principali

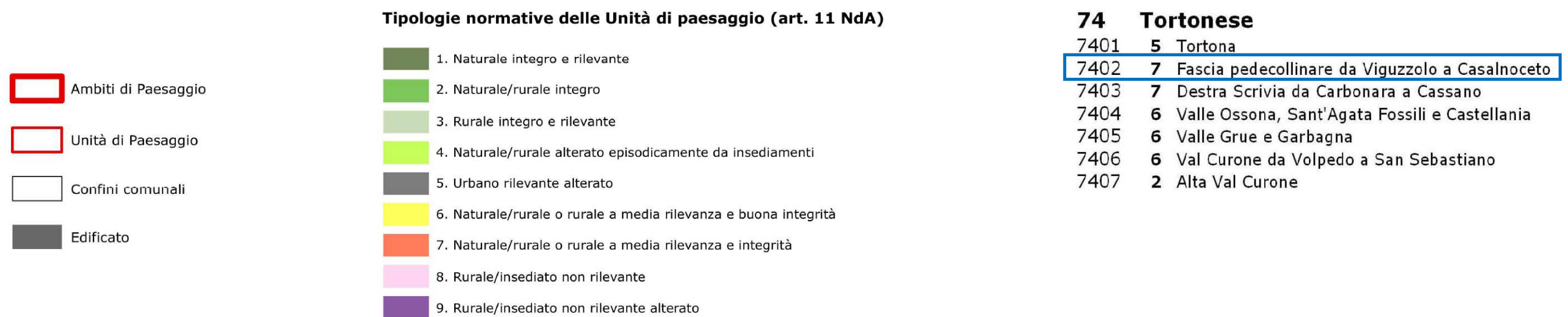
* Ai fini del rilascio dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.lgs. n. 42/2004, si richiamano le previsioni contenute negli articoli delle Norme di Attuazione.

** In Piemonte non esistono aree assegnate alle università agrarie.

Stralcio Tavola P3: Ambiti ed unità di Paesaggio

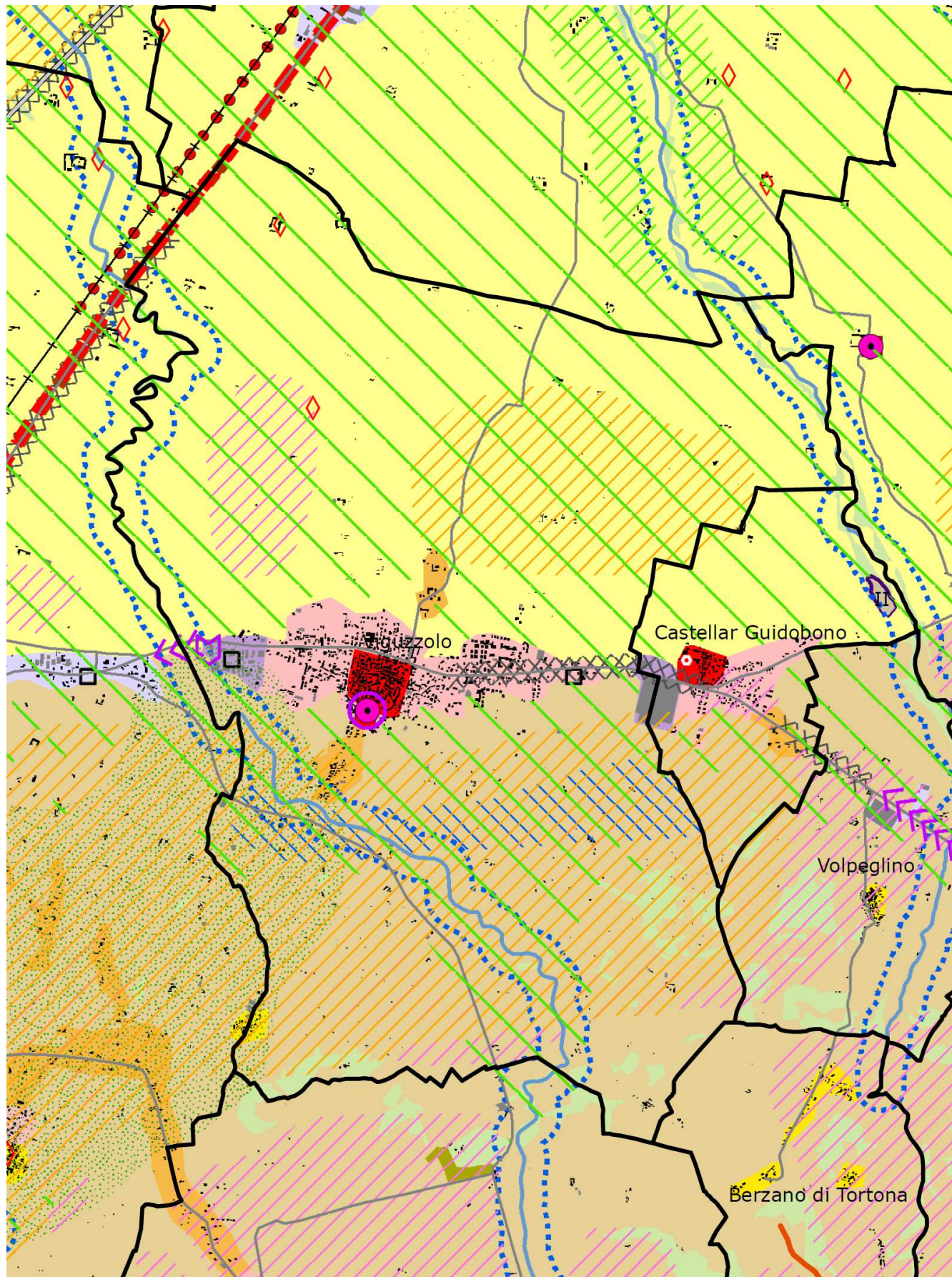


Stralcio legenda Tavola P3: Ambiti ed unità di Paesaggio



Stralcio Tavola P4.16 : Componenti paesaggistiche – Valli Appenniniche

Stralcio legenda Tavola P4.16 : Componenti paesaggistiche



Componenti naturalistico-ambientali

- Aree di montagna (art. 13)
- Vette (art. 13)
- Sistema di crinali montani principali e secondari (art. 13)
- Ghiacciai, rocce e macereti (art. 13)
- Zona Fluviale Allargata (art. 14)
- Zona Fluviale Interna (art. 14)
- Laghi (art. 15)
- Territori a prevalente copertura boscata (art. 16)
- Aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico (cerchiati se con rilevanza visiva, art. 17)
- Praterie rupicole (art. 19)
- Praterie, prato-pascoli, cespuglieti (art. 19)
- Aree non montane a diffusa presenza di siepi e filari (art. 19)
- Aree di elevato interesse agronomico (art. 20)

Componenti storico-culturali

- Viabilità storica e patrimonio ferroviario (art. 22):
- Rete viaria di età romana e medievale
- Rete viaria di età moderna e contemporanea
- Rete ferroviaria storica
- Torino e centri di I-II-III rango (art. 24):
- Torino
- Struttura insediativa storica di centri con forte identità morfologica (art. 24, art. 33 per le Residenze Sabaude)
- Sistemi di testimonianze storiche del territorio rurale (art. 25)
- Nuclei alpini connessi agli usi agro-silvo-pastorali (art. 25)
- Presenza stratificata di sistemi irrigui (art. 25)
- Sistemi di ville, giardini e parchi (art. 26)
- Luoghi di villeggiatura e centri di loisir (art. 26)
- Infrastrutture e attrezzature turistiche per la montagna (art. 26)
- Aree e impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico (art. 27)
- Poli della religiosità (art. 28, art. 33 per i Sacri Monti Siti Unesco)
- Sistemi di fortificazioni (art. 29)

Temi di base

- Autostrade
- Strade statali, regionali e provinciali
- Ferrovie
- Sistema idrografico
- Confini comunali
- Edificato residenziale
- Edificato produttivo-commerciale

Componenti percettivo-identitarie

- Belvedere (art. 30)
- Percorsi panoramici (art. 30)
- Assi prospettici (art. 30)
- Fulcri del costruito (art. 30)
- Fulcri naturali (art. 30)
- Profili paesaggistici (art. 30)
- Elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica (art. 30)
- Sistema di crinali collinari principali e secondari e pedemontani principali e secondari (art. 31)
- Relazioni visive tra insediamento e contesto (art. 31):
- Insediamenti tradizionali con bordi poco alterati o fronti urbani costituiti da edifici compatti in rapporto con acque, boschi, coltivi
- Sistemi di nuclei costruiti di costa o di fondo valle, leggibili nell'insieme o in sequenza
- Insediamenti pedemontani o di crinale in emergenza rispetto a versanti collinari o montani prevalentemente boscati o coltivati
- Contesti di nuclei storici o di emergenze architettoniche isolate
- Aree caratterizzate dalla presenza diffusa di sistemi di attrezzature o infrastrutture storiche (idrauliche, di impianti produttivi industriali o minerari, di impianti rurali)
- Aree rurali di specifico interesse paesaggistico (art. 32):
- Aree sommitali costituenti fondali e skyline
- Sistemi paesaggistici agroforestali di particolare interdigitazione tra aree coltivate e bordi boscati
- Sistemi paesaggistici rurali di significativa varietà e specificità, con la presenza di radi insediamenti tradizionali integri o di tracce di sistemazioni agrarie e delle relative infrastrutture storiche (tra cui i Tenimenti Storici dell'Ordine Mauriziano non assoggettati a dichiarazione di notevole interesse pubblico, disciplinati dall'art. 33 e contrassegnati in carta dalla lettera T)
- Sistemi rurali lungo fiume con radi insediamenti tradizionali e, in particolare, nelle confluenze fluviali
- Sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità e caratterizzazione dei coltivi: le risaie
- Sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità e caratterizzazione dei coltivi: i vigneti

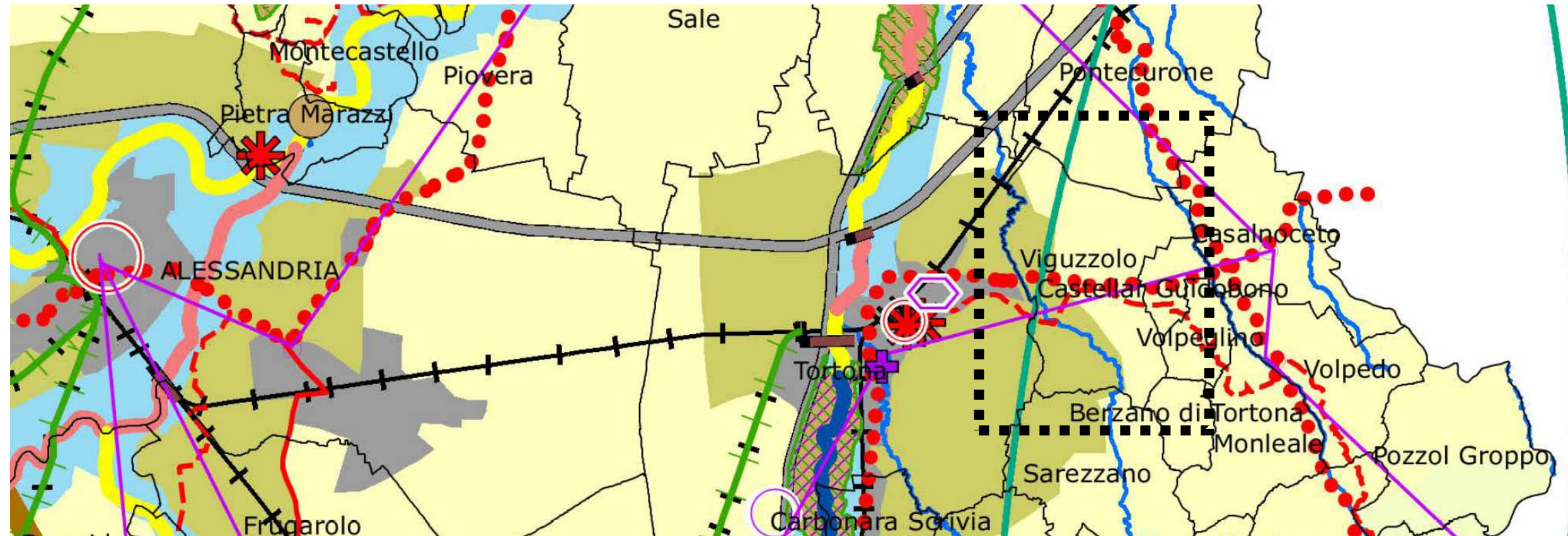
Componenti morfologico-insediative

- Porte urbane (art. 34)
- Varchi tra aree edificate (art. 34)
- Elementi strutturanti i bordi urbani (art. 34)
- Urbane consolidate dei centri maggiori (art. 35) m.i.1
- Urbane consolidate dei centri minori (art. 35) m.i.2
- Tessuti urbani esterni ai centri (art. 35) m.i.3
- Tessuti discontinui suburbani (art. 36) m.i.4
- Insediamenti specialistici organizzati (art. 37) m.i.5
- Area a dispersione insediativa prevalentemente residenziale (art. 38) m.i.6
- Area a dispersione insediativa prevalentemente specialistica (art. 38) m.i.7
- "Insule" specializzate (art. 39, c. 1, lett. a, punti I - II - III - IV - V) m.i.8
- Complessi infrastrutturali (art. 39) m.i.9
- Aree rurali di pianura o collina (art. 40) m.i.10
- Sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna (art. 40) m.i.11
- Villaggi di montagna (art. 40) m.i.12
- Aree rurali di montagna o collina con edificazione rada e dispersa (art. 40) m.i.13
- Aree rurali di pianura (art. 40) m.i.14
- Alpeggi e insediamenti rurali d'alta quota (art. 40) m.i.15

Aree caratterizzate da elementi critici e con detrazioni visive

- Elementi di criticità puntuali (art. 41)
- Elementi di criticità lineari (art. 41)

Stralcio Tavola P5: Rete di connessione paesaggistica



Stralcio legenda Tavola P5: Rete di connessione paesaggistica

Elementi della rete ecologica

- Nodi (Core Areas)**
- Arete protette
 - SIC e ZSC
 - ZPS
 - Zone naturali di salvaguardia
 - Aree contigue
 - Altri siti di interesse naturalistico
 - Nodi principali
 - Nodi secondari
- Connessioni ecologiche**
- Corridoi su rete idrografica:**
- Da mantenere
 - Da potenziare
 - Da ricostituire
- Corridoi ecologici:**
- Da mantenere
 - Da potenziare
 - Da ricostituire
 - Esterni
- Punti d'appoggio (Stepping stones)
 - Aree di continuità naturale da mantenere e monitorare
 - Fasce di buona connessione da mantenere e potenziare

Fasce di connessione sovregionale:

- Alpine ad elevata naturalità e bassa connettività
- Montane a buona naturalità e connettività
- Rete fluviale condivisa
- Principali rotte migratorie

Aree di progetto

- Aree tampone (Buffer zones)
- Contesti dei nodi
- Contesti fluviali
- Varchi ecologici

Aree di riqualificazione ambientale

- Contesti periurbani di rilevanza regionale
- Contesti periurbani di rilevanza locale
- Aree urbanizzate, di espansione e relative pertinenze
- Aree agricole in cui ricreare connettività diffusa
- Tratti di discontinuità da recuperare e/o mitigare

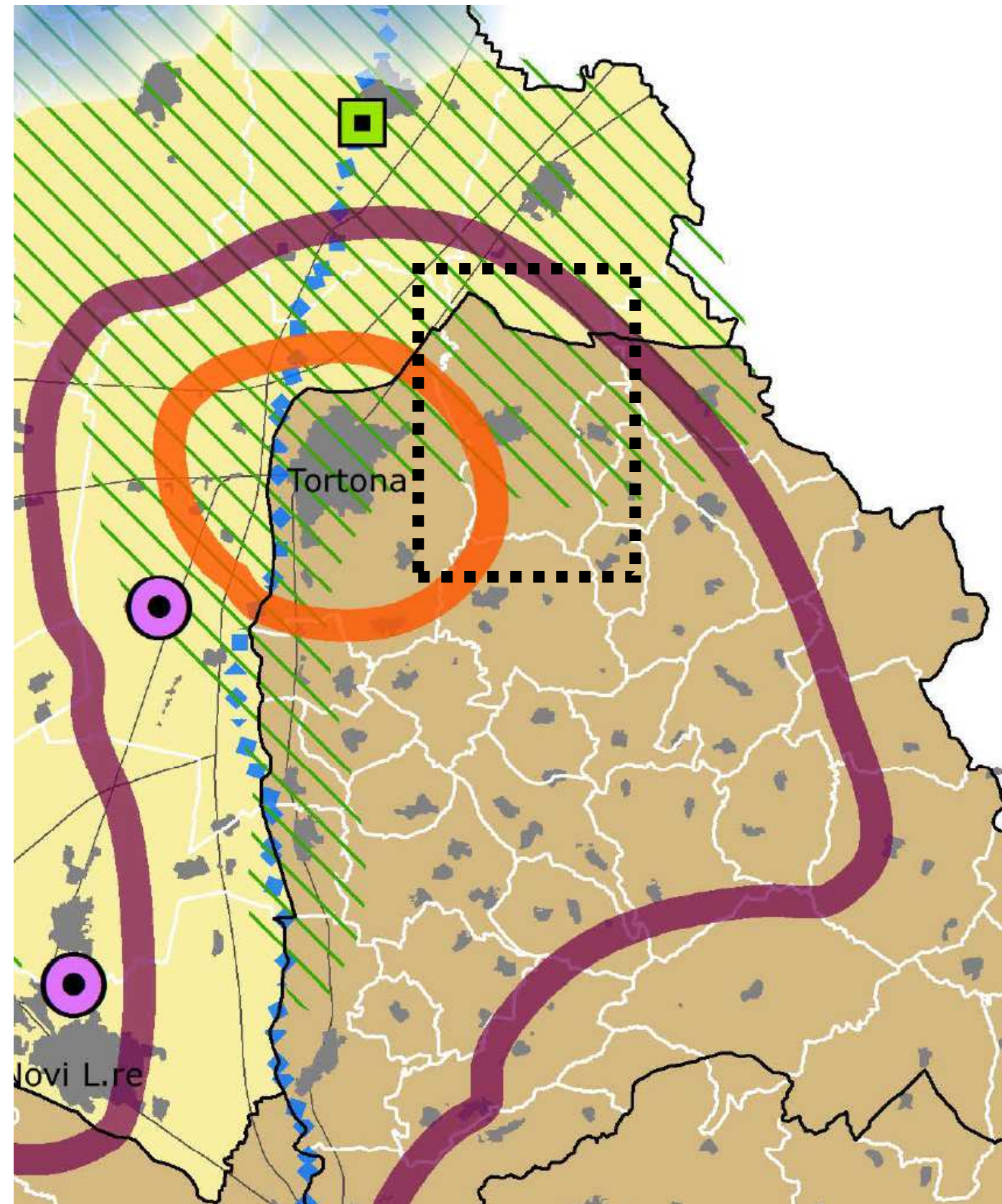
Rete storico - culturale

- Mete di fruizione di interesse naturale/culturale (regionali, principali e minori)
- Sistemi di valorizzazione del patrimonio culturale:
 - 1 - Sistema delle residenze sabaude
 - 2 - Sistema dei castelli del Canavese
 - 3 - Sistema delle fortificazioni
 - 4 - Sistema dei santuari, castelli e ricetti del Biellese e del Verbano Cusio Ossola
 - 5 - Sistema dei castelli del Cuneese occidentale
 - 6 - Sistema dei castelli e dei beni delle Langhe, Val Bormida, Roero e Monferrato
 - 7 - Sistema delle alte valli alessandrine
 - 8 - Sistema dei castelli e delle abbazie della Val di Susa
 - 9 - Sistema dei santuari delle Valli di Lanzo
 - 10 - Sistema dei castelli di pianura e delle grange del Vercellese e Novarese
 - 11 - Sistema dell'insediamento Walser
 - 12 - Sistema degli ecomusei
 - 13 - Sistema dei Sacri Monti e dei santuari
- Siti archeologici di rilevanza regionale
- Core zone dei Siti inseriti nella lista del Patrimonio Mondiale UNESCO
- Buffer zone dei Siti inseriti nella lista del Patrimonio Mondiale UNESCO

Rete di fruizione

- Ferrovie "verdi"
- Greenways regionali
- Circuiti di interesse fruitivo
- Percorsi ciclo-pedonali
- Rete sentieristica
- Infrastrutture da riqualificare
- Infrastrutture da mitigare
- Sistema delle mete di fruizione:**
 - Capisaldi del sistema fruitivo (Torino, principali, secondari)
 - Accessi alle aree naturali
 - Punti panoramici
- Temi di base**
 - Strade principali
 - Ferrovie
 - Sistema idrografico
 - Laghi
 - Confini comunali

Stralcio Tavola P6: Strategie e politiche per il paesaggio



Stralcio Tavola P6: Strategie e politiche per il paesaggio

STRATEGIA 1	RIQUALIFICAZIONE TERRITORIALE, TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO
OBIETTIVO 1.1	Riconoscimento dei paesaggi identitari articolati per macroambiti di paesaggio (aggregazioni degli Ambiti di paesaggio - Ap)
Tem	<ul style="list-style-type: none"> Paesaggio d'alta quota (territori eccedenti 1.600 m s.l.m.) Paesaggio alpino del Piemonte Settentrionale e dell'Ossola (Ap 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 13) Paesaggio alpino walsler (Ap 8, 20) Paesaggio alpino franco-provenzale (Ap 26, 31, 32, 33, 34, 35, 38) Paesaggio alpino occitano (Ap 39, 40, 41, 42, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57) Paesaggio appenninico (Ap 61, 62, 63, 72, 73, 74, 75, 76) Paesaggio collinare (Ap 60, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 71) Paesaggio della pianura del seminativo (Ap 43, 44, 45, 46, 47, 48, 58, 59, 70) Paesaggio della pianura risicola (Ap 16, 17, 18, 23, 24, 29) Paesaggio pedemontano (Ap 12, 14, 15, 19, 21, 22, 25, 27, 28, 30, 37) Paesaggio urbanizzato della piana e della collina di Torino (Ap 36) Paesaggio fluviale e lacuale Ambiti di paesaggio (Ap)
Azioni	Articolazione del territorio in paesaggi diversificati e rafforzamento dei fattori identitari (Tavola P3, articolo 10)
OBIETTIVO 1.2	Salvaguardia delle aree protette, miglioramento delle connessioni paesaggistico-ecologiche e contenimento della frammentazione
Tem	<ul style="list-style-type: none"> Aree protette Principali contesti fluviali, lacuali e di connessione ecologica Riserve della Biosfera - Programma MAB UNESCO: Valle del Ticino, Monviso, Area Collina Po
Azioni	Valorizzazione e implementazione della Rete di connessione paesaggistica (Tavola P5, articoli 42 e 44)
OBIETTIVI 1.3 - 1.4	Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico-architettonico, dei paesaggi di valore o eccellenza e degli aspetti di panoramicità
Azioni	Attuazione della disciplina per componenti e beni paesaggistici (Tavole P2 e P4, articoli dal 12 al 40)
OBIETTIVI 1.5 - 1.6	Contenimento e mitigazione delle proliferazioni insediative nelle aree rurali e nei contesti periurbani
Tem	<ul style="list-style-type: none"> Contesti periurbani di rilevanza regionale (Tavola P5, articoli 42 e 44) Progetto Strategico Corona Verde
Azioni	Attuazione della disciplina per componenti e beni paesaggistici (Tavole P2 e P4, articoli dal 12 al 40) Qualificazione dei sistemi urbani e periurbani (articolo 44)
OBIETTIVO 1.7	Salvaguardia delle fasce fluviali e lacuali e potenziamento del ruolo di connettività ambientale della rete fluviale
Tem	<ul style="list-style-type: none"> Principali contesti fluviali, lacuali e di connessione ecologica Contratti di fiume e di lago
Azioni	Attuazione della disciplina per componenti e beni paesaggistici (Tavole P2 e P4, articoli dal 12 al 40) Valorizzazione e implementazione della Rete di connessione paesaggistica (Tavola P5, articoli 42 e 44) Attuazione dei contratti di fiume e di lago (articolo 44)
OBIETTIVI 1.8 - 1.9	Rivitalizzazione della montagna e della collina e recupero delle aree degradate
Azioni	Attuazione della disciplina per componenti e beni paesaggistici (Tavole P2 e P4, articoli dal 12 al 40) Riqualificazione delle aree critiche, dismesse o compromesse (Tavola P4, articoli 41 e 44)

STRATEGIA 2	SOSTENIBILITA' AMBIENTALE, EFFICIENZA ENERGETICA
OBIETTIVI 2.1 - 2.2 - 2.3 - 2.4 - 2.5	Tutela e valorizzazione delle risorse primarie
Tem	<ul style="list-style-type: none"> Edificato Classi di alta capacità d'uso del suolo
Azioni	Contenimento del consumo di suolo (Tavole P4 e P5, articoli dal 12 al 42) Salvaguardia dei suoli con classi di alta capacità d'uso e dei paesaggi agrari (Tavole P4 e P5, articoli 19, 20, 32, 40 e 42) Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio forestale (Tavole P2 e P4, articolo 16)
OBIETTIVI 2.6 - 2.7	Prevenzione e protezione dai rischi naturali e ambientali
Azioni	Attuazione della disciplina per componenti e beni paesaggistici (Tavole P2 e P4, articoli dal 12 al 40)
STRATEGIA 3	INTEGRAZIONE TERRITORIALE DELLE INFRASTRUTTURE DI MOBILITA', COMUNICAZIONE, LOGISTICA
OBIETTIVI 3.1 - 3.2 - 3.3	Integrazione paesaggistico-ambientale delle infrastrutture autostradali, ferroviarie, telematiche e delle piattaforme logistiche
Tem	<ul style="list-style-type: none"> Principali reti di trasporto regionale Principali poli logistici
Azioni	Attuazione della normativa per i complessi infrastrutturali (Tavola P4, articoli 39, 41 e 44)
STRATEGIA 4	RICERCA, INNOVAZIONE E TRANSIZIONE ECONOMICO-PRODUTTIVA
OBIETTIVI 4.1 - 4.3 - 4.4	Integrazione paesaggistico-ambientale e mitigazione degli impatti degli insediamenti delle attività terziarie, produttive e di ricerca
Azioni	Attuazione della normativa per i complessi specialistici (Tavola P4, articoli 39, 41 e 44)
OBIETTIVI 4.2 - 4.5	Potenziamento della riconoscibilità dei luoghi di produzione agricola, manifatturiera e potenziamento delle reti e dei circuiti per il turismo locale e diffuso
Tem	<ul style="list-style-type: none"> Territori del vino Principali luoghi del turismo (collina, comprensori sciistici, zona dei laghi, Torino)
Azioni	Attuazione della disciplina per componenti e beni paesaggistici (Tavole P2 e P4, articoli dal 12 al 40)
STRATEGIA 5	VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE UMANE E DELLE CAPACITA' ISTITUZIONALI
OBIETTIVI 5.1 - 5.2	Rafforzamento dei fattori identitari del paesaggio per il ruolo sociale di aggregazione culturale e potenziamento delle identità locali
Tem	<ul style="list-style-type: none"> Contratti di fiume e di lago Progetto Strategico Corona Verde Tenimenti storici dell'Ordine Mauriziano Patrimonio Mondiale UNESCO: I paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe-Roero e Monferrato Siti candidati per l'inserimento nella Lista del Patrimonio Mondiale UNESCO: Ivrea, città industriale del XX secolo; Spazio transfrontaliero Maritime/Mercantour - Le Alpi del Mare Tangenziale Verde
Azioni	Attuazione delle reti di governance e di programmi e progetti per la qualificazione e valorizzazione del paesaggio, compresi i Progetti Europei (articoli 43 e 44)

N.B.: la definizione che accompagna gli obiettivi generali è una sintesi degli obiettivi specifici in cui ciascuno di essi è articolato (cfr. Allegato B Nda).
La Tavola P6 è una carta di sintesi: per l'individuazione puntuale dei singoli temi si rimanda alle altre Tavole di Piano citate nelle Azioni.

Nel seguito si analizza il territorio comunale di Viguzzolo in relazione alla cartografia del Piano Paesaggistico Regionale ed in particolare le interazioni delle modifiche introdotte dalla presente Variante n.3/2019 con lo stesso Piano.

La Tavola P1 “Quadro strutturale” evidenzia che a quasi tutto il territorio comunale di Viguzzolo (parte pianeggiante ed area collinare centrale) è attribuita la “seconda classe di capacità d’uso del suolo” ad eccezione della fascia lungo il torrente Grue alla quale viene attribuita la caratteristica “Area di prima classe di capacità d’uso del suolo”.

Sono segnalate macchie di “boschi seminaturali o con variabile antropizzazione storicamente stabili e permanenti, connotanti il territorio nelle diverse fasi altimetriche” nelle aree collinari.

Viene evidenziato il “centro storico” di Viguzzolo al cui interno è riconosciuta la presenza di una struttura storica di pregio definita “Castello e chiesa isolata”.

La modifica introdotta dalla presente Variante n.3/2019 ricade in un’area individuata come “territorio urbanizzato” dalla tavola P1 del PPR.

La Tavola P2 “Beni paesaggistici – P2.5 Alessandrino-Astigiano” individua sul territorio di Viguzzolo aree da tutelare per legge ai sensi dell’art. 142 del D.Lgs. 42/2004:

- lettera g) I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del D.lgs. n. 227/2001 (art. 16 NdA)
- lettera h) Le zone gravate da usi civici (art. 33 NdA)

La modifica introdotta dalla presente Variante n.3/2019 non ricade nelle aree da tutelare individuate dalla tavola P2 del PPR.

La Tavola P3 “Ambiti ed unità di Paesaggio” individua i perimetri delle Unità di Paesaggio e definisce quindi l’appartenenza di Viguzzolo alle unità:

- “74.02 – Fascia pedecollinare da Viguzzolo a Casalnoceto”, identificata dalla tipologia normativa VII (*Urbano Naturale/ rurale o rurale a media rilevanza e integrità*);

La Tavola P4 “Componenti paesaggistiche – 4.16 Alessandrino”

In corrispondenza del concentrico di Viguzzolo, si evidenziano “Aree urbana consolidate dei centri minori”, coincidenti con il centro storico, affiancate da “tessuti discontinui suburbani” per le aree di espansione urbana e due “tessuti urbani esterni ai centri” a nord e a sud del centro abitato.

La modifica introdotta dalla presente Variante n.3/2019 ricade nelle aree individuate come “tessuti discontinui suburbani” risultando, quindi, compatibile con le componenti paesaggistiche del territorio.

La Tavola P5 “Rete di connessione paesaggistica” riconosce una porzione ad ovest del territorio di Viguzzolo a confine con il comune di Tortona quale “Contesto periurbano di rilevanza regionale – Area di riqualificazione ambientale” la restante parte del territorio comunale è definita “Aree agricole in cui ricreare connettività diffusa”.

La modifica della Variante n.3/2019 non interferisce in alcun modo con il sistema delle “Aree agricole in cui ricreare connettività diffusa” in cui si inserisce.

La Tavola P6 “Strategie e politiche per il paesaggio” riconosce il comune di Viguzzolo quale facente parte del “paesaggio appenninico” dentro ai confini dei “territori del vino” .

La porzione di territorio pianeggiante ed agricola appartiene ad una “Classe di alta capacità d’uso del suolo”.

La modifica della Variante n.3/2019 essendo compresa in una zona urbanizzata del centro abitato risulta compatibile con il territorio in cui si inserisce.

Si può quindi concludere che la modifica introdotta dalla presente Variante n.3/2019 non interferisce in alcun modo con il Piano paesaggistico regionale.

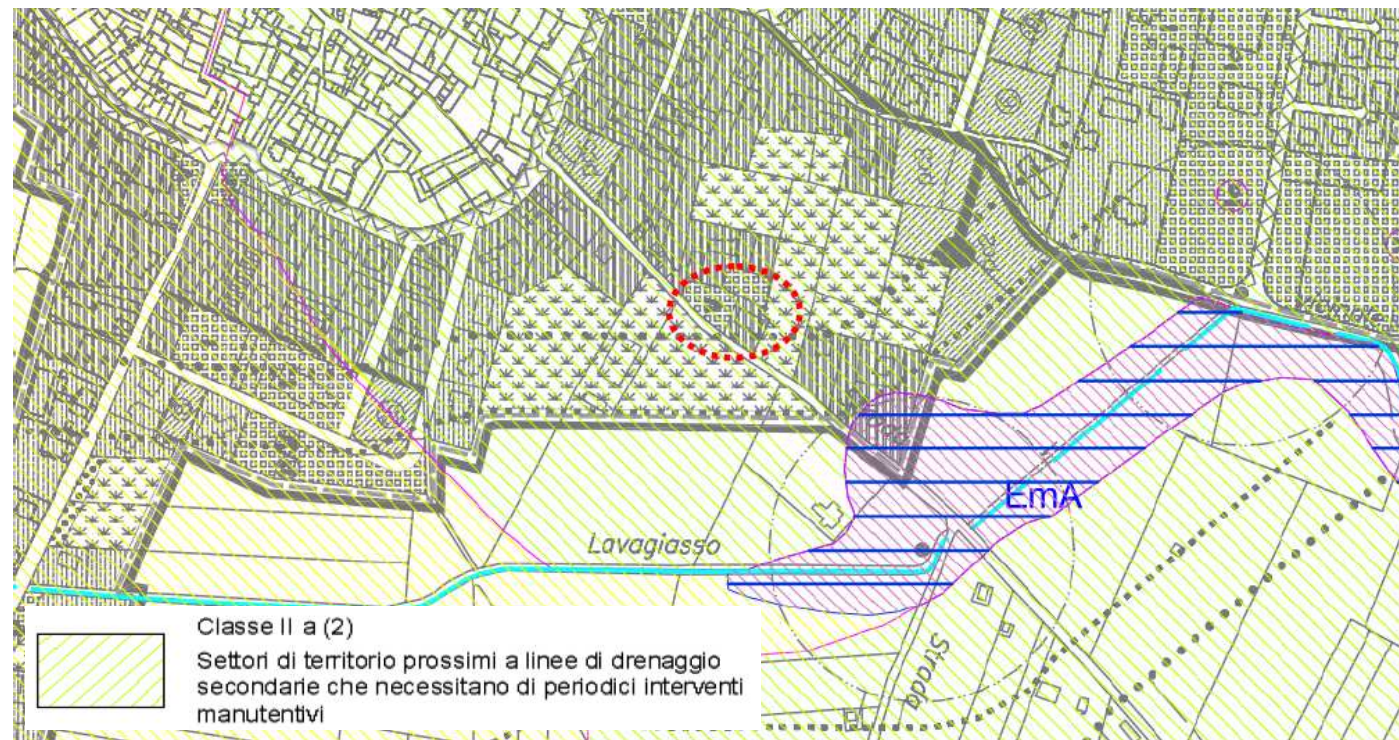
1.5 Compatibilità della Variante n.3/2019 con la situazione di rischio idrogeologico e sismico

L’Amministrazione Comunale di Viguzzolo ha redatto uno studio geologico, esteso a tutto il territorio, ai sensi della Circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 7/LAP del 6/05/1996 per verificare, ai sensi delle vigenti normative regionali e nazionali il corretto uso del territorio e la fattibilità degli interventi di natura edilizia, in base al quale è stata redatta la “Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell’idoneità all’utilizzazione urbanistica”.

La destinazione urbanistica individuata nella modifica 1, è stata oggetto di opportune fasi di indagine tra le quali il rilevamento delle caratteristiche geologico – geomorfologiche - idrogeologiche e sismiche. Dalle indagini svolte, la compatibilità dell’area in oggetto con le previsioni di cui alla presente Variante 3/2019 risulta verificata dal punto di vista idrogeologico, non presentando particolari rischi di stabilità e pericolosità geomorfologica: l’area in oggetto è, infatti, classificata nella carta di sintesi di PRG nella Classe IIa “porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere superate attraverso l’adozione ed il rispetto di accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione [...]e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell’ambito del singolo lotto edificatorio o dell’intorno significativo circostante.”

Il tutto è meglio evidenziato nel seguente stralcio cartografico tratto dalla relazione geologica allegata alla presente Variante n.3

Estratto schematico della “Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e della idoneità all'utilizzazione urbanistica” della Variante Generale al P.R.G.C. di Viguzzolo, in scala 1:5.000, con localizzazione dell'area oggetto di Variante.



Come si apprende dalla relazione geologica allegata alla presente Variante n.3/2019 gli elementi di moderata pericolosità geomorfologica sono superabili con periodici interventi manutentivi da effettuarsi sulla rete di smaltimento minore delle acque (fossi).

Per quanto alla compatibilità della Variante n.3 in oggetto con il rischio sismico, si precisa che la modifica 1, individuando un nuovo lotto residenziale dovrà adottare gli accorgimenti atti a garantire la sicurezza delle opere come previsto dal D.M. 11/03/88, dal D.M. 17/01/2018, dall' OPCM n. 3274/2003 e s.m.i., dal DPR 380/2001 e s.m.i. nonché dagli Eurocodici. In particolare, con riferimento all'Ordinanza del P.C.M. 3274/2003 e D.G.R.19/01/2010 n 11-13058, e tenendo conto che il Comune di Viguzzolo, sulla base della classificazione sismica 2003 e dell'aggiornamento 2010, risulta appartenere alla cosiddetta “Zona 3”, la progettazione dovrà essere effettuata, con criteri antisismici, secondo le indicazioni contenute nel sopraccitato documento e s.m.i., negli Eurocodici 7 e 8 e nel T.U. per l'edilizia.

1.6 Compatibilità delle trasformazioni previste con il Piano di zonizzazione acustica

Si allega alla presente Variante n.3/2019 la verifica rispetto alla zonizzazione acustica del territorio comunale approvata con delibera di C.C. n. 2 del 25/02/2008. L'area di modifica 1 è classificata, nella zonizzazione acustica approvata del PRG vigente, nella classe III compatibile con la nuova destinazione assunta.

Rispetto alle previsioni della presente Variante n.3/2019 la suddivisione in classi acustiche del territorio comunale è verificata come segue:

Punti di Variante	Zona di PRGC vigente	Classificazione Fase IV Zonizzazione acustica	Compatibilità a verificata	Note
1	- Standard urbanistici - Zona residenziale “B1” - Ambiti agricoli speciali	II-III	SI'	L'individuazione dell'area residenziale, di tipo “B3” n.30, risulta compatibile con la zonizzazione acustica approvata.

La modifica apportata non implica la necessità di aggiornamenti alla “Zonizzazione acustica approvata”.

Si fornisce l'allegato esplicativo 2.

1.7 Compatibilità con le destinazioni d'uso esistenti e le urbanizzazioni

La nuova previsione insediativa, oggetto della presente Variante n.3/2019, risulta compatibile/complementare con le destinazioni d'uso esistenti. L'unico punto di modifica “1” interessa infatti un'area interna al centro abitato di Viguzzolo ed è dotata di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali. A maggior chiarimento si fornisce nell'allegato esplicativo 4 una tavola schematica delle urbanizzazioni primarie esistenti nell'ambito di modifica oggetto della presente Variante.

1.8 “Ulteriori specificazioni a seguito della Conferenza dei Servizi del 22/10/2021”

L'elaborato “Ulteriori specificazioni a seguito della Conferenza dei Servizi del 22/10/2020” che si configura come parte integrante del Progetto Definitivo della presente Variante è stato introdotto in seguito ai rilievi posti dagli Enti regionale e provinciale durante la prima Conferenza dei Servizi quale precisazione e chiarimento degli stessi.

Di seguito si riporta integralmente l'elaborato in oggetto.

Regione Piemonte

Provincia di Alessandria



COMUNE di VIGUZZOLO

VARIANTE n. 3/2019

ex art. 16 bis, L.R. 56/77 e s.m.i

(relativa al piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari approvato con DCC n. 20 del 13/07/2018)

al vigente Piano Regolatore Generale redatto ai sensi del titolo III della L.R. 56/77 e s.m.i

approvato con DGR n. 15-5752 del 06/05/2013

ULTERIORI SPECIFICAZIONI A SEGUITO DELLA CONFERENZA DEI SERVIZI DEL 22/10/2020

Delibera di Consiglio Comunale n. ___ del __/__/____

IL SINDACO

Sig. Giuseppe Chiesa

IL PROGETTISTA

Arch. Rosanna Carrea

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Geom. Adriano Gavarini

IL SEGRETARIO COMUNALE

Dott. Alessandro Parodi

Dicembre 2020

COLLABORATRICE: Paola Majorani

U_URB_000420_2018



Studio Tecnico Associato
15060 Basaluzzo (AL) - Via Novi, n. 70/b
tel. 0143 489896 - mail. urbanistica@studioaisa.it

Ulteriori specificazioni a seguito

della Conferenza dei Servizi del 22/10/2020

Durante la conferenza dei Servizi sopra menzionata sono stati espressi alcuni rilievi di carattere urbanistico per i quali si esprimono le seguenti ulteriori specificazioni:

RILIEVO

- 1) Precisare l'osservanza dei disposti di cui all'art. 16 bis della LR 56/77, comma 1 lettera b, nel quale si dispone la non ammissibilità della procedura in oggetto se dovesse "interessare aree cedute al comune in forza di convenzioni di piani esecutivi, nel periodo di efficacia delle stesse"; al riguardo dovrà essere chiarita la circostanza ed espressamente dichiarato che la convenzione relativa ad un pregresso intervento di edilizia economica popolare (Cfr. pagine 4 e 8 della Relazione illustrativa) ha cessato la sua efficacia, eliminando (o riformulando) dagli elaborati alcuni riferimenti e rappresentazioni grafiche che potrebbero risultare fuorvianti.

SPECIFICAZIONE

- 1) A chiarimento di quanto osservato è stata effettuata una ulteriore ricerca di archivio relativa all'intervento di edilizia economica popolare denominata "I Platani" localizzata in Viguzzolo, Strada Berzano. Come precisamente specificato nel "Piano delle alienazioni" approvato con DCC n. 20 del 13/07/2018 gli immobili inseriti nel suddetto Piano e di cui si prevede la vendita corrispondono ai seguenti registrati all'ufficio del Territorio di Alessandria **in proprietà del Comune di Viguzzolo:**

Foglio 19	particella n. 229	di	mq.	395
	particella n. 231	di	mq.	775
	particella n. 232	di	mq.	35
	particella n. 230	di	mq.	45
Totale			mq.	1.250

Di tali mappali solo una **quota parte** del mappale n. 231 (di mq. 540) è **individuata nel PRGC vigente quale parte dell'area per "standard urbanistici" a verde "S25"**. La restante parte è costituita dai mappali 229 e da quota parte del 231 **già con destinazione residenziale** e dai mappali 232 e 230 destinati ad **area agricola speciale**. Il tutto costituirà il nuovo lotto B3 n° 30 di mq. 1250.

L'area destinata a standard urbanistici S25, per la parte soprastante la viabilità di accesso e il verde con parcheggio realizzato, presenta criticità di gestione essendo attualmente in uno stato di manutenzione precario. La collocazione territoriale **del nuovo lotto n. 30 totalmente in proprietà del Comune di Viguzzolo** giustifica la nuova individuazione dello stesso che risulta incluso in tessuti edificati consolidati con elevato livello di accessibilità e di urbanizzazione e che contribuisce, nel contempo, alla compattazione dell'edificato presente **senza consumo di suoli liberi** per l'insediamento di nuove costruzioni.

La ricerca d'archivio effettuata ha, inoltre, chiarito la circostanza che l'area destinata ad interventi di edilizia economica popolare non è mai stata sottoposta ad un piano esecutivo né ad un piano di edilizia economica popolare (PEEP) ma a semplice concessione edilizia (n° 142 – 1312 del 15 novembre

1981). L'intervento, infatti, ha preso avvio da un finanziamento regionale per costruzione di alloggi di edilizia agevolata che la Regione stessa aveva localizzato in Viguzzolo. La beneficiaria del finanziamento era la cooperativa "I Platani" che ha eseguito l'intervento.

Il Comune ha provveduto all'esproprio e all'occupazione delle aree e al rilascio della concessione edilizia; **ha partecipato ad una convenzione ai sensi dell'art. 35 della legge 22/10/1971 n° 865 con la cooperativa "I Platani" per definire il prezzo di cessione degli alloggi.**

La convenzione di cui sopra non ha per oggetto la formazione di alcun piano esecutivo ai sensi degli artt. 41,43 e 44 della L.R. 56/77 e s.m.i. e **pertanto non interessa in alcun modo "aree cedute al Comune in forza di convenzioni di piani esecutivi nel periodo di efficacia delle convenzioni stesse"**.

RILIEVO

- 2) Verificare l'accessibilità diretta o l'eventuale servitù di passaggio del lotto, esplicitando la risoluzione a tale eventuale problematica all'interno della Relazione Illustrativa e nello specifico articolo delle NTA, ciò al fine di evitare che il collegamento alle infrastrutture primarie (viabilità di accesso ed eventualmente allacciamento della rete fognaria) sia a carico dell'Ente locale.

SPECIFICAZIONE

- 2) Come risulta dalla fotoriproduzione del sito, e come specificato nella fase finale della conferenza dei servizi, la viabilità di accesso al lotto n. 30, oggetto di Variante, è già realizzata e collegata con la Via Berzano. L'ambito è, inoltre, collegato con la rete fognaria comunale.



RILIEVO

- 3) Quantificare più chiaramente il valore della CIR aggiornata in rapporto alla presente modifica e la tabella degli standard, esplicitando la variazione introdotta e specificando in modo più circostanziato gli effetti sulla dotazione degli standard complessivi previsti dal Piano vigente:

SPECIFICAZIONE

- 3) Una spiegazione della quantificazione della CIR è già contenuta al punto 1 delle "Verifiche" della Variante. Si precisa più chiaramente:

Il totale di mq. 1250 del lotto residenziale è ottenuto tramite:

F. 19	m. 229	di	mq.	395	ex area residenziale B1
	m. 231	parte di	mq.	540	ex area standard urb.
	m. 231	parte di	mq.	235	ex area residenziale B1
	m. 230	di	mq.	45	ex area agricola speciale
	m. 232	di	mq.	35	ex area agricola speciale

Superficie totale del lotto n° 30 mq. 1250

Il lotto n. 30 di superficie pari a mq. 1250 è già stato parzialmente contabilizzato nella CIR vigente per il m. 229 e parte del 231 (mq. 395 + 235 cioè per mq. 630) ed è di nuova individuazione per i m. 231 parte, m. 230 e m. 232 (mq. 540 + 45+ 35 cioè per mq. 620). Il totale corrisponde al totale del lotto (mq. 630 + mq. 620 = mq. 1250). Al lotto viene attribuita la qualificazione di area B3 con indice pari a 1,00 mc/mq.

Questo comporta un aggiornamento alla quantificazione del volume.

volume totale lotto 30 mc. 1250 -

Dedotto volume del lotto 30 già a destinazione residenziale B1 con indice 1,10 mc/mq (630 x 1,10) mc. 693

Residuo volume di nuova individuazione mc. 557

Di conseguenza:

mc. 557/90 mc/ab = 6,18 abitanti arrotondati a 7

La CIR sarà così aggiornata 4159 + 7 abitanti (incremento presente variante) = **ab 4166**

CALCOLO DELLA C.I.R.
Criterio analitico (art.20, punto 4)

a) Abitanti residenti (anno 2009)	n.	3.206
b) Abitanti stagionali (anno)*	n.	/
c) Vani non occupati (indagine diretta)**	n.	361
d) Vani previsti e riconfermati dalla variante -zone B	n.	203
e) Vani previsti dalla Variante -zone B	n.	119
f) Vani previsti dalla Variante -zone C	n.	270
g) Vani previsti nel lotto B3 n.30	n.	7
VANI TOTALI	n.	4.166
* (inserire il dato solo se superiore agli abitanti residenti)		
** (censimento istat oppure indagine diretta)		
DOTAZIONE AREE PER SERVIZI:	Mq.	104.150
SERVIZI PREVISTI DALLA VARIANTE:	Mq.	140.357
servizi previsti dalla Variante sono sufficienti per una popolazione teorica di 4.166 abitanti e la dotazione procapite per abitante è di mq. 33,69		

RILIEVO

- 4) Verificare la possibilità di richiamare nel testo delle NTA vigenti gli elaborati della presente Variante 16 bis in quanto costitutivi del PRGC, integrando, se del caso, l'art. 2 delle NTA, laddove sono elencati gli elaborati del Piano vigente.

SPECIFICAZIONE

- 4) È possibile tramite elencazione aggiuntiva inserire nell'art. 2 gli elaborati della presente Variante ex art. 16 bis. A lato degli elaborati del PRGC vigente modificati, inoltre, verrà aggiunta una nota che precisa il richiamo all'elaborato aggiornato della Variante ai sensi dell'art. 16 bis L.R. 56/77 e smi.

RILIEVO

- 5) Puntualizzare se siano presenti usi civici sulla porzione oggetto di intervento, introducendo, un pertinente richiamo anche nell'elaborato "Verifica di coerenza col PPR"

SPECIFICAZIONE

- 5) A seguito di indagine eseguita durante la formazione della Variante Generale al PRGC approvato con DGR n. 15-5752 del 06/05/2013 si è riscontrato che non esistono usi civici nel territorio comunale di Viguzzolo, La circostanza è specificata nella Relazione Illustrativa della Variante Strutturale approvata con DGR n. 15-5752 del 06/05/2013.

RILIEVO

- 6) Integrare il succitato elaborato "Verifica di coerenza col PPR" con cartogrammi (da inserire anche al termine del documento) e con la formulazione di conclusioni, le quali devono "contenere espressamente le motivazioni e le valutazioni del comune circa la coerenza delle previsioni proposte con il dettato normativo del Ppr" (vedasi pagg. 34-36 e introduzione alle pagg. 1-3 dell'Allegato B al Regolamento 4/R del 2019).

SPECIFICAZIONE

- 6) Si completa la verifica di coerenza con gli opportuni cartogrammi e con la conclusione.

RILIEVO

- 7) Il Funzionario del Settore Tecnico regionale AL-AT rileva che come specificato al paragrafo "Prescrizioni generali" della relazione geologico tecnica il PRGC vigente di Viguzzolo non risulta adeguato alla classificazione sismica, tuttavia trattandosi nella fattispecie di un caso di semplice cambio di destinazione d'uso di un'area di limitata estensione areale, si condivide la scelta di demandare la verifica puntuale della classificazione sismica al progetto esecutivo, previa verifica da dati esistenti di esclusione da contesti di instabilità, amplificazione topografica locale e liquefazione. Tali modifiche dovranno essere recepite anche nella relativa scheda delle NTA.

SPECIFICAZIONE

- 7) Considerato che il vigente PRG del Comune di Viguzzolo non risulta adeguato alla classificazione sismica, il funzionario del Settore Tecnico Regionale AL-AT, come specificato al paragrafo "Prescrizioni generali" della relazione geologico tecnica condivide la scelta di demandare la verifica puntuale della classificazione sismica in fase di progettazione esecutiva, previo accertamento, da dati esistenti, di esclusione da contesti di instabilità, amplificazione topografica locale e liquefazione connessi alla soggiacenza piezometrica e/o alla natura ed alla granulometria dei terreni.

Sulla base dell'esame delle risultanze di una terebrazione effettuata in sedime limitrofo risulta possibile escludere l'esistenza dei fattori ostativi sopra descritti. La relazione geologico - tecnica, corredata da tale riscontro, sarà aggiornata come da indicazioni formulate nella Conferenza dei Servizi.

Si precisa che a seguito della pubblicazione della Variante comprensiva del fascicolo "Ulteriori specificazioni" verrà aggiornato il Progetto Definitivo della Variante n. 3/2019 ex art. 16 bis LR 56/77 e smi.

Le modifiche apportate alla Relazione Illustrativa, alle Norme di Attuazione e alla verifica di coerenza con il Piano Paesaggistico Regionale e alla Relazione Geologico-tecnica saranno evidenziate in rosso.

Arch. Rosanna Carrea

Dott. Geol. R. Ferretti

La presente Variante n.3/2019 è formata ed approvata con le procedure di cui all'art.16 bis della L.R. 56/77 e s.m.i.. Essa soddisfa tutte le condizioni elencate all'art.16 bis, comma 1 della L.R. 56/77 e s.m.i. ai punti a) e b) ed è sottoposta a Verifica di Assoggettabilità alla VAS.

La Variante n.3/2019 è corredata dai seguenti documenti esplicativi e/o giustificativi e/o di raffronto:

- **Allegato 1:** elaborati di confronto tra il PRGC vigente e la presente Variante n.3/2019;
- **Allegato 2:** stralcio planimetrico della fase IV della zonizzazione acustica approvata con delibera di C.C. n. 2 del 25/02/2008
- **Allegato 3:** estratti del Piano Territoriale Provinciale (PTP) relativi al Comune di Viguzzolo;
- **Allegato 4:** tavola schematica delle urbanizzazioni primarie esistenti negli ambiti oggetto di Variante
- **Allegato 5:** Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari



Regione Piemonte
Provincia di Alessandria

COMUNE DI VIGUZZOLO

VARIANTE n. 3/2019 ex art. 16 bis, L.R. 56/77 e s.m.i

(relativa al piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari approvato con DCC n. 20 del 13/07/2018)

al vigente Piano Regolatore Generale redatto ai sensi del titolo III della L.R. 56/77 e s.m.i
approvato con DGR n. 15-5752 del 06/05/2013

PROGETTO DEFINITIVO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

*Adottata Preliminarmente con D.C.C. n.13 del 08/07/2020
Approvata con D.C.C. n. __ del __/__/__*

IL SINDACO
Sig. Giuseppe Chiesa

IL PROGETTISTA
Arch. Rosanna Carrea

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Geom. Adriano Gavarini

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott. Alessandro Parodi

COLLABORATRICE:
Paola Majorani



Studio Tecnico Associato
15060 Basaluzzo (AL) - Via Novi, n.70
Tel. 0143 489974 - 0143 489896 - fax 0143 1434023 - e-mail: urbanistica@studioaisa.it

MARZO 2021
U_URB_000420_2018

ARTICOLO UNICO

Il progetto della presente Variante è costituito da:

1. **Relazione Illustrativa** comprensiva degli Allegati;
2. Testo Integrato delle **Norme Tecniche di Attuazione** del PRGC;
3. Modifica alle seguenti tavole del PRGC:
 - **tavola 2** - “*PLANIMETRIA DEL PIANO*” scala 1:5.000
 - **tavola 3** “*SVILUPPO DEI TERRITORI URBANIZZATI E URBANIZZANDI*”, scala 1:2.000
4. **Relazione geologico – tecnica**;
5. **Verifica preventiva di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica Documento Tecnico di Verifica.**
6. **Verifica di coerenza con il Piano paesaggistico regionale (Ppr)**

All’Art. 21 – *Zone residenziali B3 di completamento*” al punto “7) elenco dei lotti “n” e/o “pcn” previsti” si sostituisce la tabella con la seguente comprensiva del lotto di nuova individuazione “30” e della nota (8)

“

Elenco dei lotti “n”e/o “pcn” previsti:

n° lotti	Superficie fondiaria mq	Volume edificabile	Abitanti teorici (90mc/mq)	Note
1	888	533	10	
2	1.008	605	7	
3	2.480	1.488	17	
5	1.574	944	10	
6	2.207	1.324	15	
7	<i>edificato</i>			
8	729	437	5	
9	1.223	733	8	
10	845	507	6	
11	722	864	10	(6)
12	<i>edificato</i>			
13	<i>eliminato in sede di approvazione</i>			
15	1.476	886	10	(7)
16	<i>stralciata</i>			
19	2.789	1.673	19	
20	3.430	2.058	23	
21	<i>edificato</i>			
22ex PEC S.R.1	<i>edificato</i>			
23	1.886	1.132	13	
24	1.550	930	10	
25	1.741	1.044	12	
26ex PEC S.R.2	<i>edificato</i>			
27	756	453	5	
28	655	393	4	
29	631	378	4	
30	1250	1250	14	(8)
pc1	4.229	2.537	28	(1)
pc2	5.142	3.085	34	(2)
pc3	4.220	2.532	28	(3)
pc4	4.796	2.878	32	(4)
pc5	1.405	2.800	31	(5)
TOTALE	47.632	31.464	355	

Note relative ai lotti pc 1, pc 2, pc 3, pc 4, pc 5:

- (1) Pc1 - La convenzione o l’atto d’obbligo unilaterale ai sensi dell’art. 49 comma 5 L.R. 56/77 e s.m.i. dovrà prevedere la cessione gratuita dell’area in ampliamento della esistente Piazza Europa denominata S53bis nelle tavole di PRGC.
- (2) Pc2 - In alternativa alla destinazione residenziale il lotto potrà essere utilizzato per la costruzione della Caserma dei Carabinieri di Viguzzolo. La convenzione o l’atto d’obbligo unilaterale ai sensi dell’art. 49, comma 5, L.R. 56/77 e s.m.i. disciplineranno:
 - a) in caso d’uso residenziale il reperimento degli standard urbanistici fino alla concorrenza di mq 15/abitante per verde e parcheggi pubblici e la monetizzazione della restante quota nonchè la dismissione gratuita del sedime per l’allargamento stradale: la distanza delle costruzioni dal sedime di allargamento stradale sarà riducibile a metri 6,00 per motivi di impianto urbanistico, come previsto dal 2° comma dell’art. 27 della L.R. 56/77 e s.m.i.

- b) in caso di edificazione della Caserma dei Carabinieri la dismissione e/o l'assoggettamento ad uso pubblico di una porzione d'area non inferiore a mq 470 da destinare a parcheggio pubblico, la dismissione gratuita del sedime per l'allargamento stradale cartograficamente indicato, l'onerosità del permesso di costruire.
- (3) Pc3 - La convenzione o l'atto d'obbligo unilaterale ai sensi dell'art. 49, comma 5, L.R. 56/77 e s.m.i. dovranno prevedere la dismissione gratuita del sedime per l'allargamento stradale: la distanza delle costruzioni dal sedime di allargamento stradale sarà riducibile a metri 6,00 per motivi di impianto urbanistico, come previsto dal 2° comma dell'art. 27 della L.R. 56/77 e s.m.i.
- (4) Pc4 - Il lotto pc.4 può prevedere il completamento dell'edificazione residua, in base all'indice di zona, detraendo le quantità edificate preesistenti. In alternativa è consentita la demolizione totale o parziale delle quantità edificate comprese nel perimetro e la nuova edificazione del lotto in proporzione all'indice di zona ammesso. La convenzione o l'atto d'obbligo unilaterale disciplinano l'allargamento della strada Todeschina tramite arretramento dell'esistente muro di recinzione e cessione gratuita al Comune del sedime previsto per l'allargamento della viabilità.
- (5) Pc5 - Il volume edificabile del lotto è predeterminato in mc. 2.800. E' ammessa la demolizione dei fabbricati esistenti e la nuova edificazione di uno o più edifici pari ad un volume totale non eccedente i mc. 2.800. La convenzione o l'atto d'obbligo unilaterale ai sensi dell'art. 49 comma 5 L.R. 56/77 e s.m.i. che disciplinerà l'intervento dovrà prevedere un opportuno ampliamento dell'incrocio stradale tra Via Circonvallazione e la Strada per Berzano e la cessione minima in fregio al lotto edificabile delle aree per parcheggi pubblici relazionata alla nuova insediabilità prevista. Per la restante area per standard urbanistici, relazionata alla nuova popolazione teorica, sarà ammessa la monetizzazione.
- (6) Ridotto in sede di approvazione regionale.
- (7) Eliminato in sede di approvazione regionale.

Note relative al lotto n.30:

- (8) Aree individuate a seguito della Variante art.16bis L.R. 56/77 e s.m.i. relative al "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari": all'area è attribuito un indice fondiario (i.f.) pari a 1,00 mq/mc. I restanti parametri sono quelli previsti nelle aree "B3"
- Gli edifici in progetto dovranno rispondere a quanto previsto dalle vigenti normative in merito al rendimento energetico sia in riferimento alla prestazione energetica degli edifici sia rispetto a quella degli impianti termici.
- Deve essere previsto il recupero delle acque meteoriche con funzione di innaffiamento del verde.
- Le aree destinate a verde e le alberature devono essere allestite con specie arbustive e arboree autoctone. Le specie potenzialmente idonee sono: farnia (*Quercus robur*), roverella (*Quercus pubescens*), carpino bianco (*Carpinus betulus*), acero campestre (*Acer campestre*), prugnolo (*Prunus spinosa*), pado (*Prunus padus*), sanguinello (*Cornus sanguinea*), ligustro (*Ligustrum vulgare*), nocciolo (*Corylus avellana*), biancospino (*Crataegus monogyna*), berretta da prete (*Euonymus europaeus*), ciavardello (*Sorbus torminalis*), rosa selvatica (*Rosa canina*); possono inoltre essere ritenute idonee alcune essenze domestiche (anche nelle loro forme selvatiche) che possono costituire una sorgente di disponibilità alimentare per la fauna selvatica quali ad es. il ciliegio selvatico (*Prunus avium*).
- Tutti gli impianti di illuminazione esterna saranno eseguiti a norma antinquinamento luminoso e a ridotto consumo energetico e saranno in particolare dotati di sistemi non disperdenti luce verso l'alto.
- Nelle nuove costruzioni deve essere previsto il mantenimento a verde permeabile di una superficie il più possibile prossima almeno al 30% dell'area libera del lotto edificabile."

Al termine delle "Norme di Attuazione", nel capitolo "SCHEDE DI SINTESI MONOGRAFICHE redatte a seguito di Varianti Parziali". si aggiunge la scheda monografica relativa alla presente Variante n.3/2019 ex art.16 bis L.R.56/77 e s.m.i., di seguito riportata:

2. SCHEDA UTILIZZO AREA

Denominazione/destinazione/uso attuale del suolo	<ul style="list-style-type: none"> - ex area per standard urbanistici a verde S25, di m² 540, e a cui è attribuita la nuova destinazione d'uso residenziale di tipo "B3" di Parisuperficie (NCT Fg.19, quota parte del map. 231); - ex area già residenziale di tipo "B1" con nuova attribuzione di categoria urbanistica "B3" (NCT Fg.19 map.229 per intero e quota parte di mq 235 del map. 231); - ex area qualificata negli "Ambiti agricoli speciali" con nuova destinazione residenziale "B3" (NCT Fg.19 mapp. 230 e 232 rispettivamente di mq 45 e mq 35).
Ubicazione:	<p>Sud Est del concentrico di Viguzzolo, strada comunale per Berzano.</p> <p>NCT: Foglion. 19:</p> <ul style="list-style-type: none"> - map.229 (per intero) mq 395 - map.230 (per intero) mq 45 - map. 231 (per intero) mq 775 - map. 232 (per intero) mq 35

Fig. 2. Estratto catastrale del Fg. N.19 del Comune di Viguzzolo con individuazione dell'area di modifica di complessivi mq 1.250 e coincidente con i mapp .229, 230, 231, 232.

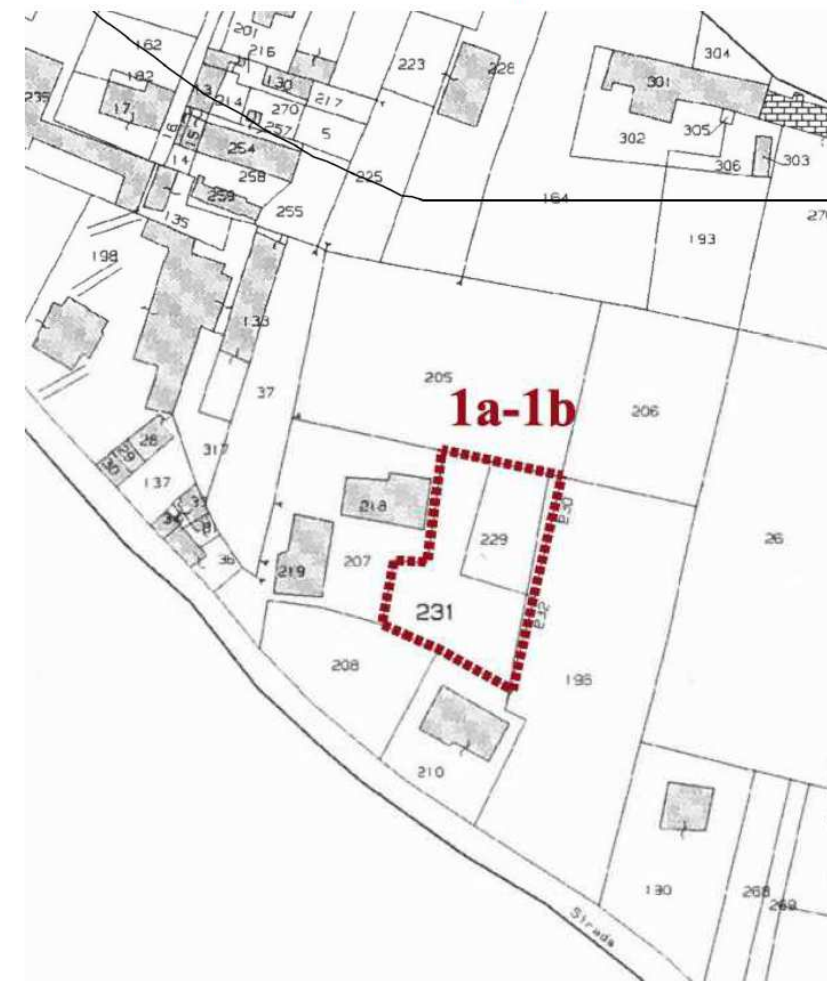


Fig. 3. Schematizzazioni planimetriche del P.R.G.C. relative alla modifica 1

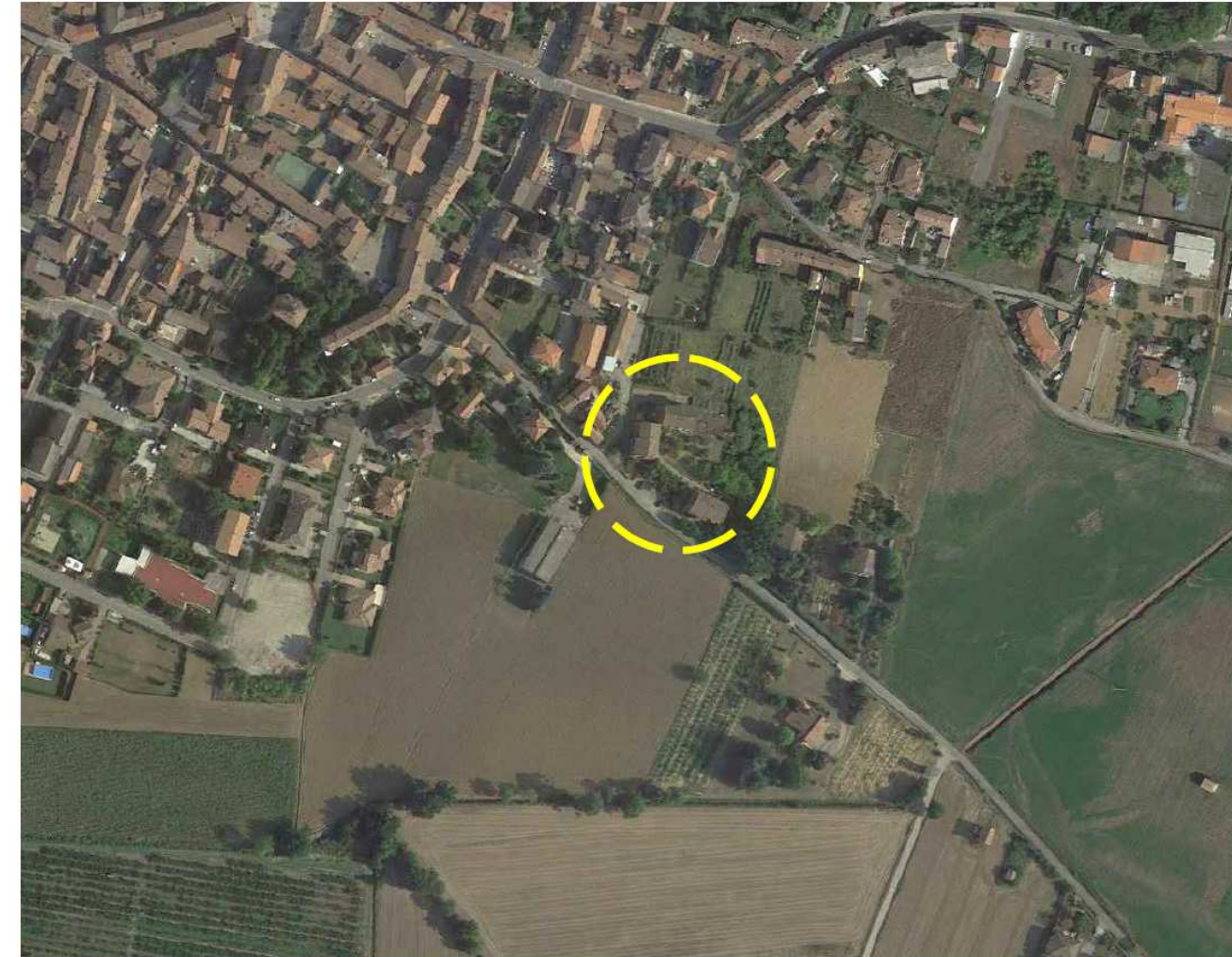
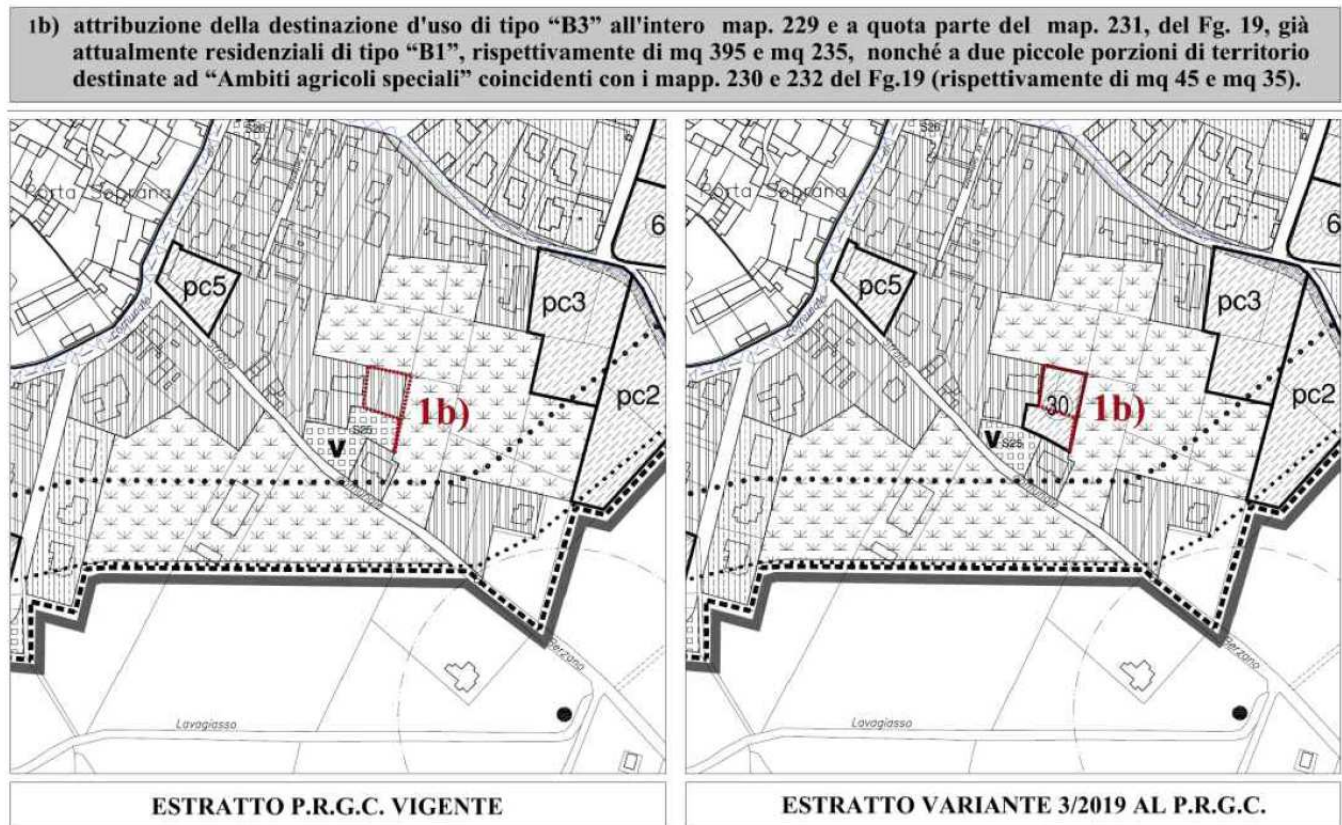
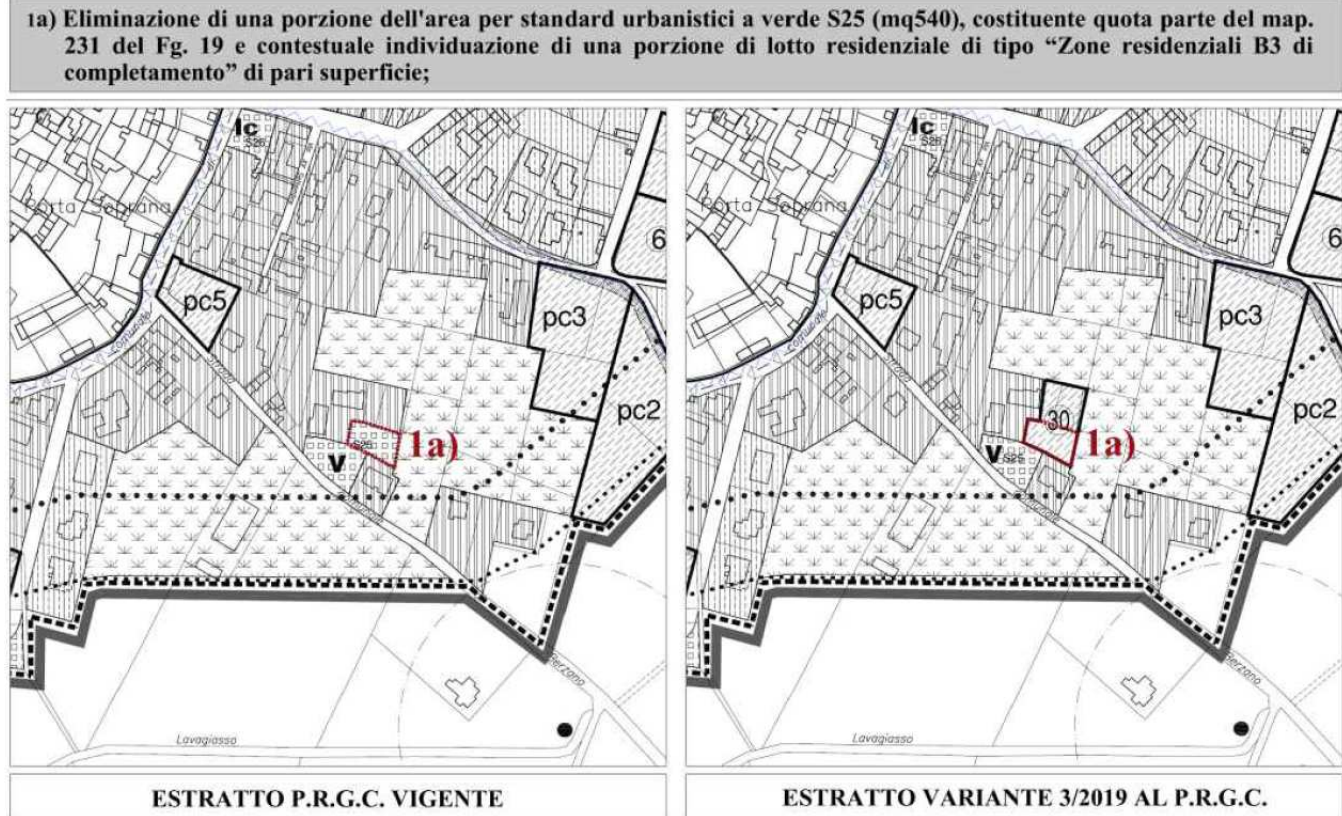


Fig. 4. Ripresa area del sito con localizzazione dell'area oggetto di Variante (fonte Bing maps).

Morfologia: da pianeggiante a pseudopianeggiante, con debole esposizione NW.

Geologia: l'area in esame risulta impostata sul complesso di depositi noti in letteratura con il nome di "Fluviale recente". Trattasi di alluvioni ghiaiose, sabbiose, argillose, con modesta alterazione superficiale (Pleistocene).

Stabilità: "Classi IIa(2)" della Carta di Sintesi di P.R.G. (Ved. Fig. 5). Trattasi di porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere superate attraverso l'adozione ed il rispetto di accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al DM 17/01/18 "Aggiornamento delle Norme tecniche per le costruzioni" e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante.

Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.

Gli elementi di moderata pericolosità geomorfologica derivano da scarso drenaggio o dalla necessità di periodici interventi manutentivi da effettuarsi sulla rete di smaltimento minore delle acque (fossi). In tale classe sono comprese quelle aree prossime a linee di drenaggio secondarie che necessitano di periodici interventi manutentivi.

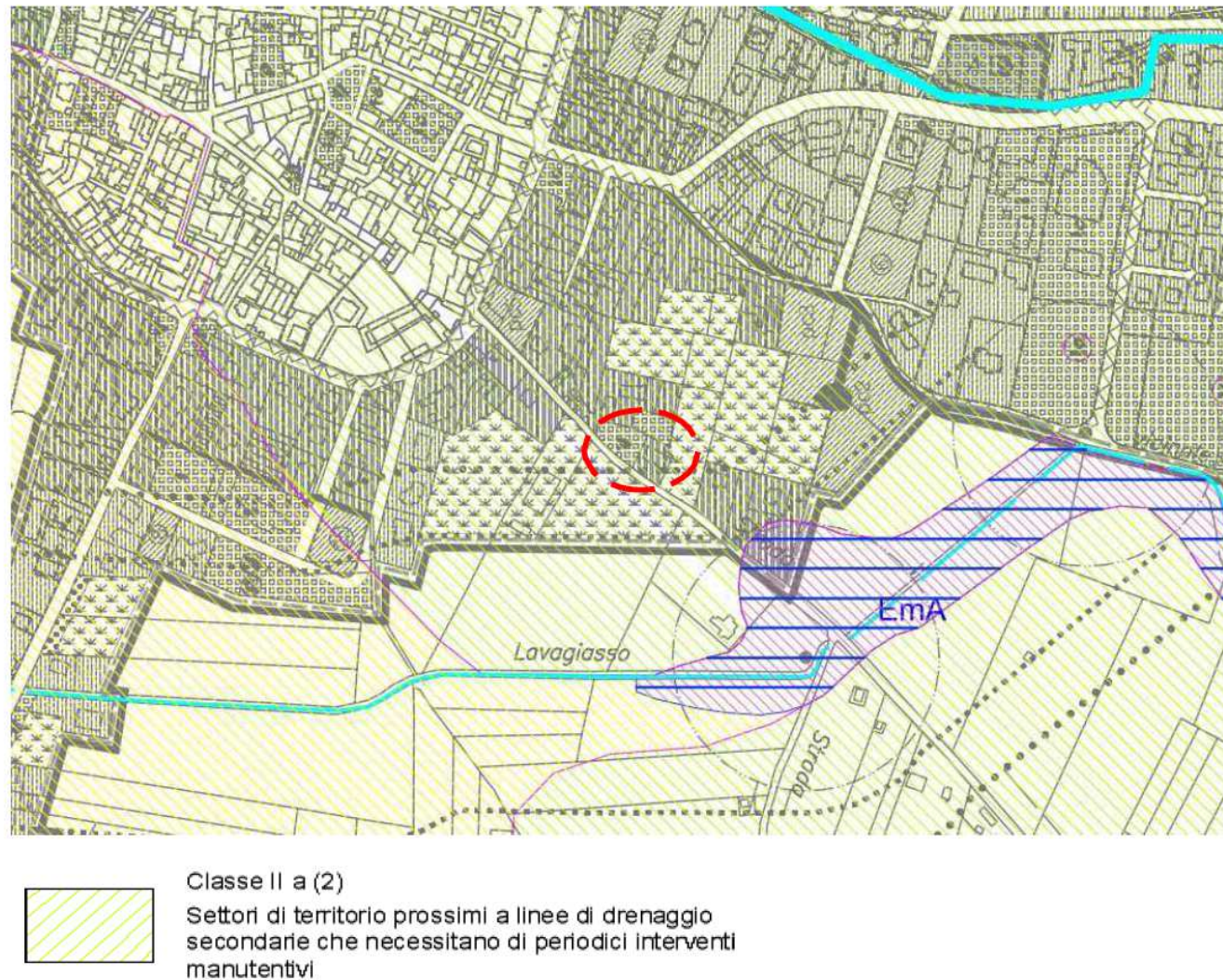


Fig. 5. Estratto schematico della “Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e della idoneità all'utilizzazione urbanistica” della Variante Generale al P.R.G.C. di Viguzzolo, in scala 1:5.000, con localizzazione dell'area oggetto di Variante.

Prescrizioni generali: in relazione al contesto geologico-geomorfologico-geolitologico sopradescritto, per qualsiasi intervento edificatorio sul suolo o che comunque comporti un incremento delle sollecitazioni su quest'ultimo, si impongono le seguenti prescrizioni:

- effettuare uno studio geologico e geotecnico, da attuarsi nel rispetto degli adempimenti previsti dal D.P.R. 328/2001 e del DM 17/01/18 “Aggiornamento delle Norme tecniche per le costruzioni”, volto ad individuare le pericolosità geologiche del sito ed a determinare la quota d'imposta e la tipologia delle fondazioni;
- esecuzione preventiva di una corretta regimazione delle acque superficiali, previa relazione geologica;
- periodica manutenzione della rete di regimazione superficiale delle acque.

Le indagini, pertanto, dovranno essere finalizzate alla determinazione della quota ottimale di imposta delle fondazioni ed alla definizione dei parametri geotecnici nominali e caratteristici dei terreni investigati. Andrà, altresì, valutata l'altezza critica degli scavi e, particolare attenzione, dovrà essere posta alla regimazione delle acque superficiali.

In riferimento all'Ordinanza del P.C.M. 3274/2003, D.G.R.19/01/2010 n 11-13058 e DGR n. 6-887 del 30.12.2019, il Comune di Viguzzolo, risulta inserito dal punto di vista sismico in “Zona 3”. Tenuto conto delle peculiarità litostratigrafiche e geomorfologiche dell'area, per tale tematica si ritiene verosimile escludere che in tale ambito possano manifestarsi situazioni di instabilità e di amplificazione locale, nonché problematiche connesse a fenomeni di liquefazione legate alla soggiacenza piezometrica e/o alla granulometria dei terreni (ved. Stratigrafia allegata).

Si impone in ogni caso la verifica puntuale, in fase di progettazione esecutiva, delle VS30/Vs,eq. Tali approfondimenti, unitamente alle indicazioni puntuali contenute nelle relazioni geologica e geotecnica, parti integranti degli elaborati progettuali, garantiranno la sicurezza delle opere, come previsto dal D.M. 11/03/88, dal D.M. 17/01/18 e Circ. C.S.LL.PP. n. 7/2019, dall' OPCM n. 3274/2003 e s.m.i., dal DPR 380/2001 e dagli Eurocodici.

Detti elaborati tecnici dovranno essere reciprocamente coerenti e potranno essere raggruppati in un unico documento.

ALLEGATO

- STRALCIO PLANIMETRICO CON LOCALIZZAZIONE POZZO
- CARATTERISTICHE LITOSTRATIGRAFICHE DELLA CAPTAZIONE

LOCALIZZAZIONE POZZO DI STRATIGRAFIA NOTA (fonte: Google Maps)






Dott. Geol. Riccardo Ferretti Via Marsala, 9 (tel. 0131 821711 - 0131 813695) 15057 Tortona (AL) Website: www.remgeologi.it Email: info@remgeologi.it PEC: riccardo.ferretti@pec.geologipiemonte.it								
Committente Sig. Matteoli Fabiano		Profondità raggiunta 25 m	Quota Ass. P.C. 132 m s.l.m.m		Pagina 1/1			
Operatore RIS		Indagine Pozzo domestico	Note Loc. Strada Castelletto					
Scala	Litologia	Descrizione	Quota	Quota Elem.	Pozzo	Note Elem. Pozzo	Falda	Piezometro
1		suolo argilloso	0.50	1.00		sigillatura superficiale		
2		dargilla limosa				tubo cieco		
3			5.50					
4								
5								
6		argilla con ciottoli						
7								
8								
9			7.50					9.50
10								
11								
12				13.02				
13		ghiaia e ciottoli	1.50			filtro		
14		argilla con rari ciottoli						
15			3.89					
16								
17								
18								
19		marna		20.00		tubo cieco		
20								
21								
22			6.11					
23								
24				25.00				

ALLEGATO 1


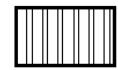

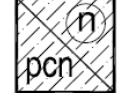

Elaborati di confronto tra il P.R.G.C. vigente e la presente Variante n. 3/2019 ex art.16 bis L.r.5677 e s.m.i.

LEGENDA

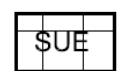
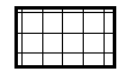


PERIMETRAZIONI

-  Perimetrazione centro abitato (ART.81 L.R.56/77 e s.m.i.)
-  Delimitazione centro storico (ART.24 L.R.56/77 e s.m.i.)
-  Delimitazione del centro abitato ai sensi del C.d.S.

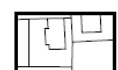
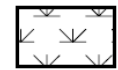

AREE RESIDENZIALI (ART. 17 N.T.d'A.)

-  A Nucleo di interesse storico - ambientale (C.S.) (ART.18 N.T.d'A.)
-  B1 Aree consolidate (ART.19 N.T.d'A.)
-  B2 Aree di completamento (ART.20 N.T.d'A.)
-  B3 Aree di completamento - Lotti interstiziali liberi e a permesso di costruire ex ART. 49 L.R. 56/77 s.m.i (ART. 21 N.T.d'A.)
-  C Aree di nuovo impianto (ART.22 N.T.d'A.)


AREE PER ATTIVITA' ECONOMICHE (ART. 23 N.T.d'A.)

-  D1 Aree produttive di nuovo impianto (ART. 24 N.T.d'A.)
-  D2 Aree produttive esistenti e da completare. (ART.25 N.T. d'A.)
-  D2 Area industriale a rischio di incidente rilevante (SRIR) (ART.25, comma 10 N.T.d'A.)
-  D3 Impianto commerciale ll'ingrosso (ART.26 N.T. d'A.)

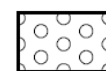
AREE AGRICOLE (Art. 27 N.T.d'A.)

-  E Aree agricole (ART.27 N.T. d'A.)
-  Ambiti agricoli speciali.(ART.33 N.T.d'a.)
-  Edifici e nuclei individuati come "testimonianze storico-ambientali" in aree agricole (ART.27, comma 7 N.T.d'A.)

AREE PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE A LIVELLO COMUNALE

-  Aree per servizi ed attrezzature in insediamenti residenziali (ART.21 comma 1, punto i) L.R. 56/77 s.m.i.)

	Verde - Gioco Sport	Istruzione	Interesse Comune	Parcheggi
Esistenti	V	I	Ic	P
in progetto	V	I	Ic	P



Aree per servizi ed attrezzature in insediamenti relativi ad attività economiche (ART.21 comma 1, punti 2,3 L.R. 56/77 s.m.i.)



Aree per servizi tecnologici ART. 29 N.T. d'A.(pozzo di captazione, depuratore)

PRESCRIZIONI DEL PTP (ART. 30 N.T.d'A.)



Margine della configurazione urbana

Ingressi urbani












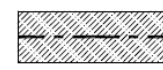
Viabilità storica romana e zona di interesse archeologico (ART. 11.1 N.d'A. PTP)



Elementi del costruito caratterizzanti il paesaggio (ECC) (ART. 19.4 N.d'A. PTP)

VINCOLI E FASCE DI RISPETTO (ART. 14 N.T.d'A.)

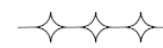
-  Fascia di rispetto ex art.29 L.R.56/77 e s.m.i.
-  Vincolo ambientale D.lgs 42/2004, ART. 142, comma 1, lettera c
-  Fascia di rispetto viabilità extraurbana
-  Fascia di rispetto cimiteriale
-  Fascia di rispetto pozzo di captazione acquedotto
-  Fascia di rispetto idepuratori esistenti
-  Individuazione oleodotto
-  Individuazione metanodotto
-  Individuazione elettrodotto A.T.



Aree vincolate a viabilità in progetto. (ART.15 N.T. d'A.)



Aree vincolate a verde privato. (ART.30 N.T. d'A.)



Cortine alberate da conservare (ART. 14, comma 5, N.T.d'A.)

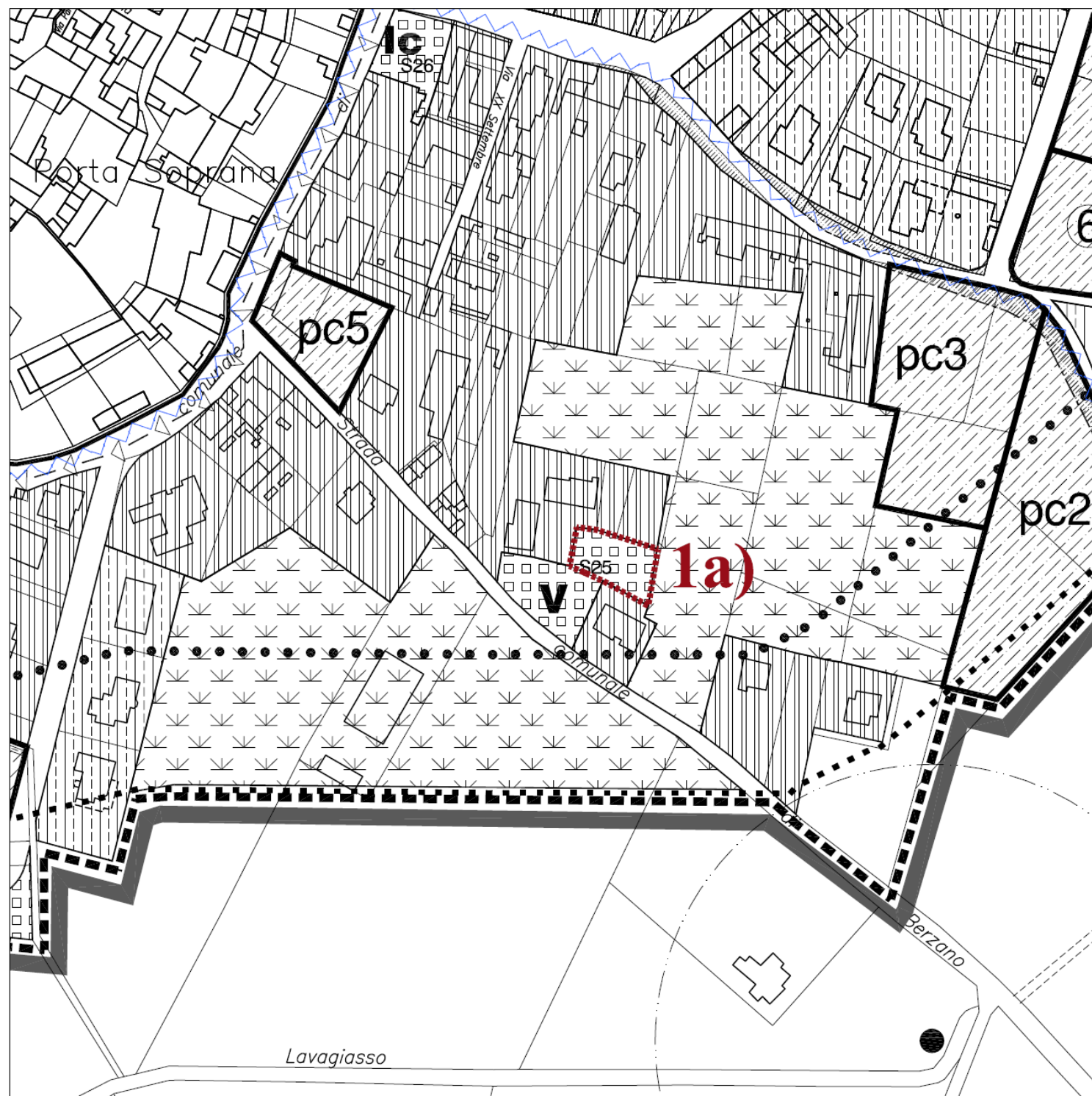


piste ciclabili in progetto (ART. 15 N.T.d'A.)

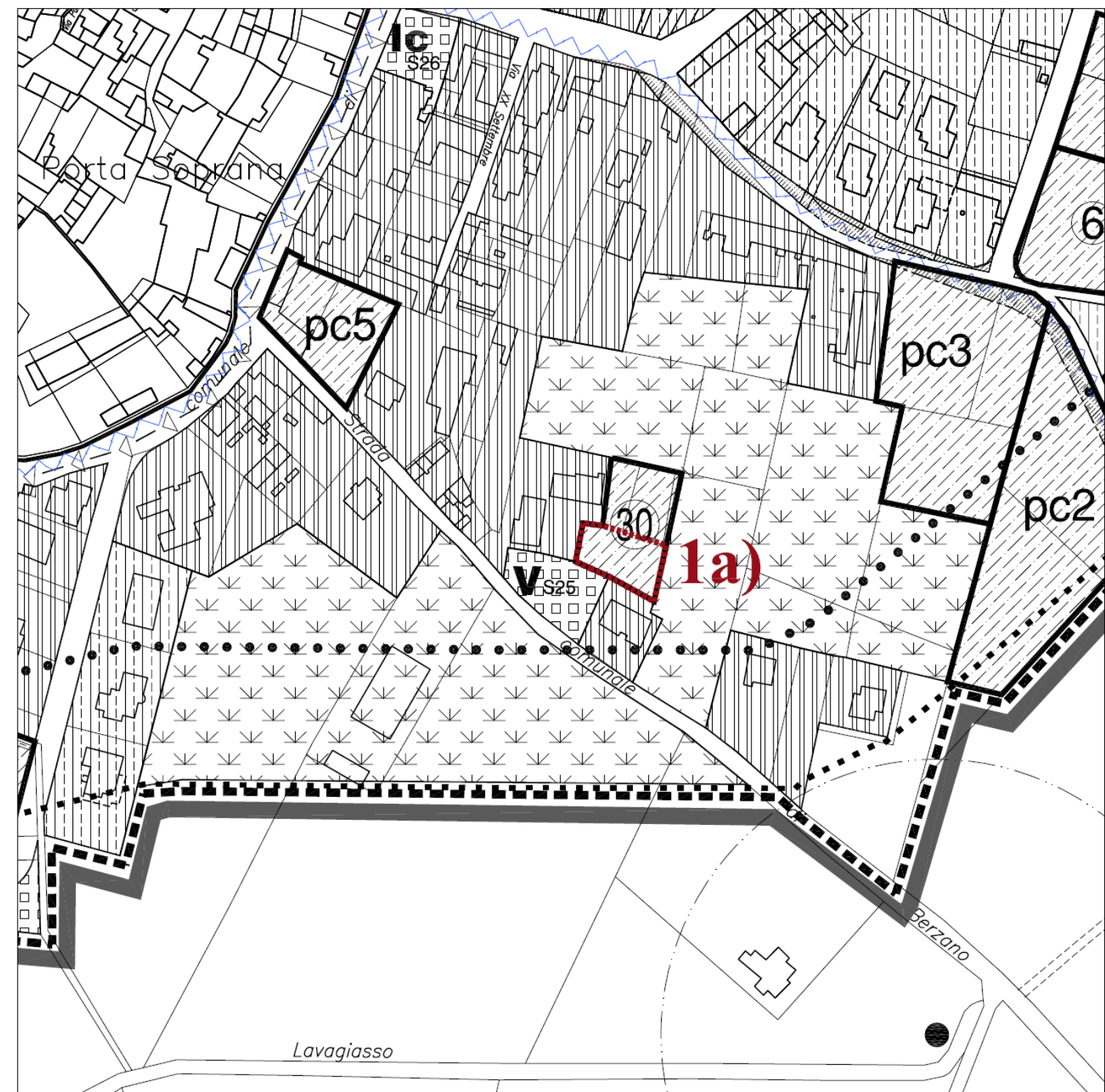
1 - Localizzazione, in Via Berzano, di una nuova area "B3" di mq 1.250, individuata graficamente con il n.30 e finalizzata al completamento della parte edificata dell'ex area EEP denominato "I Platani" e comportante i cambi d'uso urbanistici riassunti nei punti 1a) e 1b):

**MODIFICA 1
PUNTO 1a)
scala 1/2000**

1a) Eliminazione di una porzione dell'area per standard urbanistici a verde S25 (mq540), costituente quota parte del map. 231 del Fg. 19 e contestuale individuazione di una porzione di lotto residenziale di tipo "Zone residenziali B3 di completamento" di pari superficie;



ESTRATTO P.R.G.C. VIGENTE

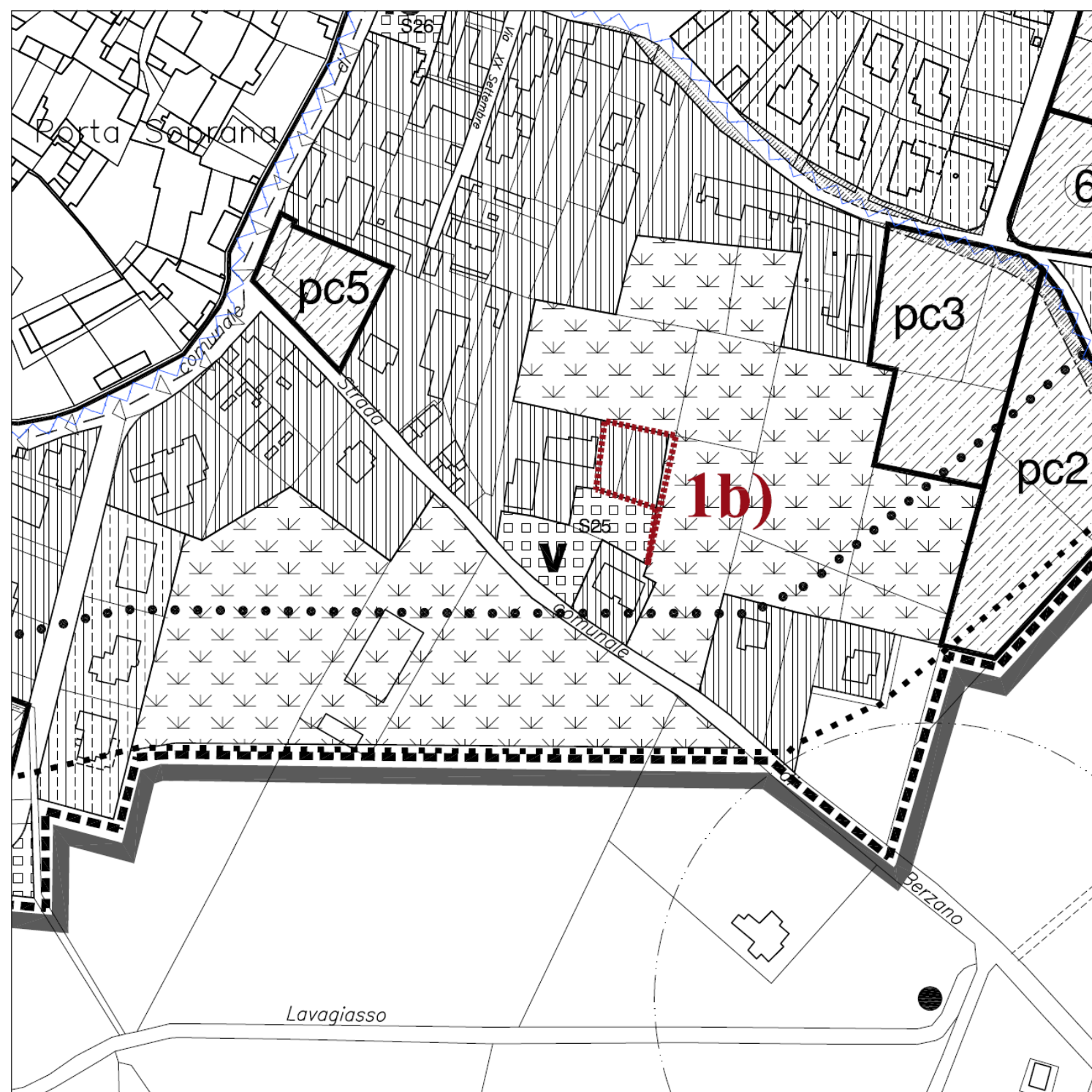


ESTRATTO VARIANTE 3/2019 AL P.R.G.C.

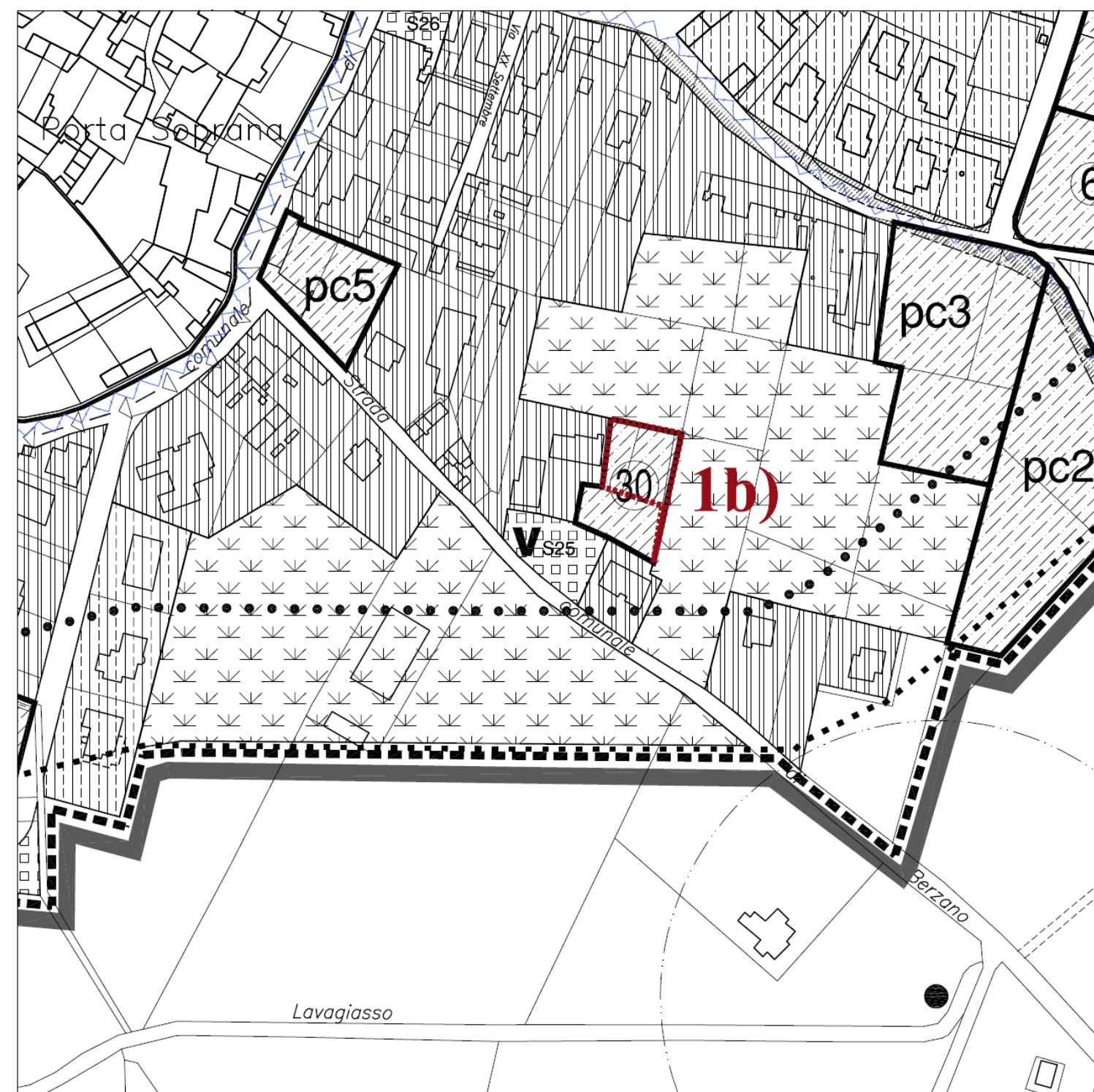
1 - Localizzazione, in Via Berzano, di una nuova area "B3" di mq 1.250, individuata graficamente con il n.30 e finalizzata al completamento della parte edificata dell'ex area EEP denominato "I Platani" e comportante i cambi d'uso urbanistici riassunti nei punti 1a) e 1b):

**MODIFICA 1
PUNTO 1a)
scala 1/2000**

1b) attribuzione della destinazione d'uso di tipo "B3" all'intero map. 229 e a quota parte del map. 231, del Fig. 19, già attualmente residenziali di tipo "B1", rispettivamente di mq 395 e mq 235, nonché a due piccole porzioni di territorio destinate ad "Ambiti agricoli speciali" coincidenti con i mapp. 230 e 232 del Fig.19 (rispettivamente di mq 45 e mq 35).



ESTRATTO P.R.G.C. VIGENTE

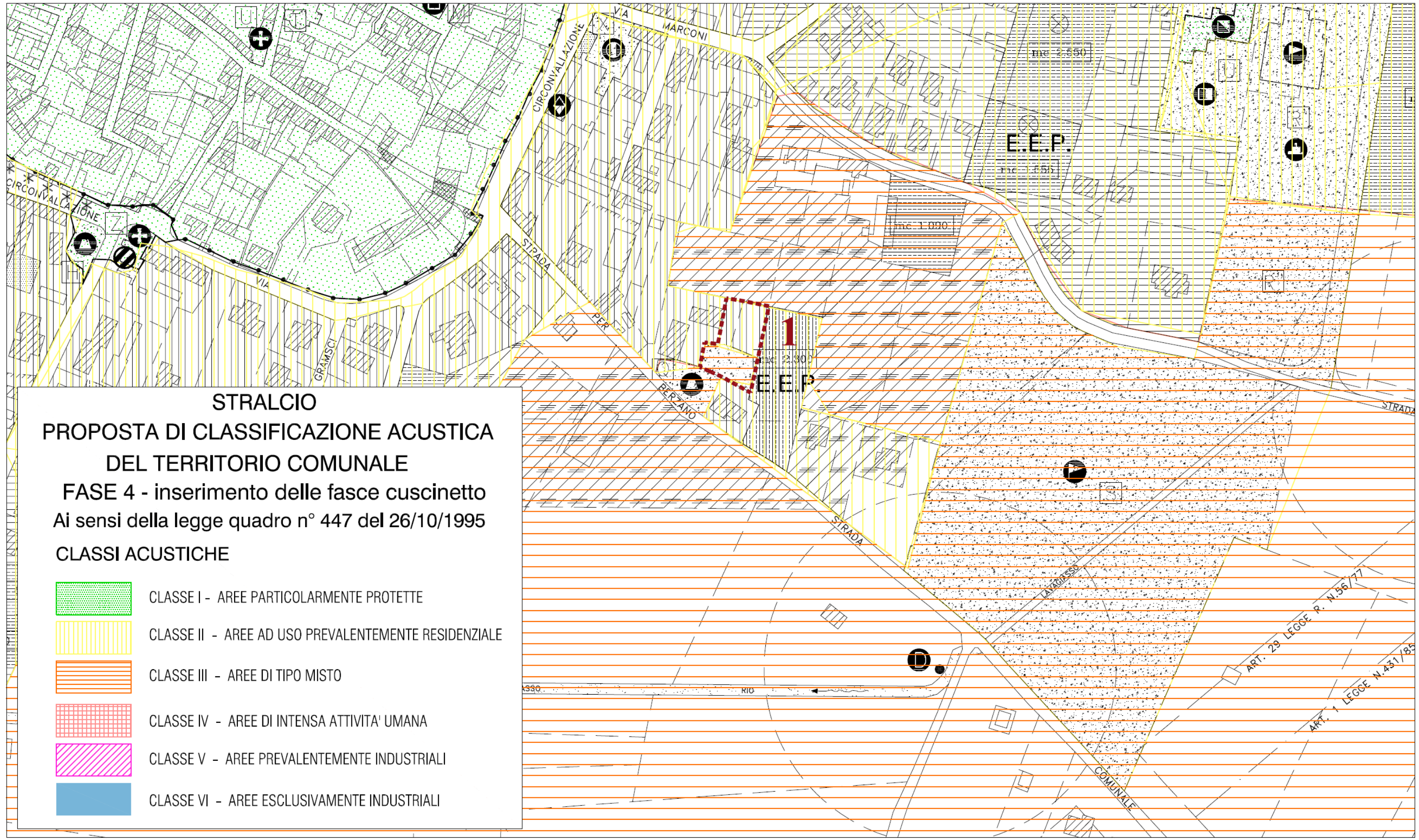


ESTRATTO VARIANTE 3/2019 AL P.R.G.C.

ALLEGATO 2

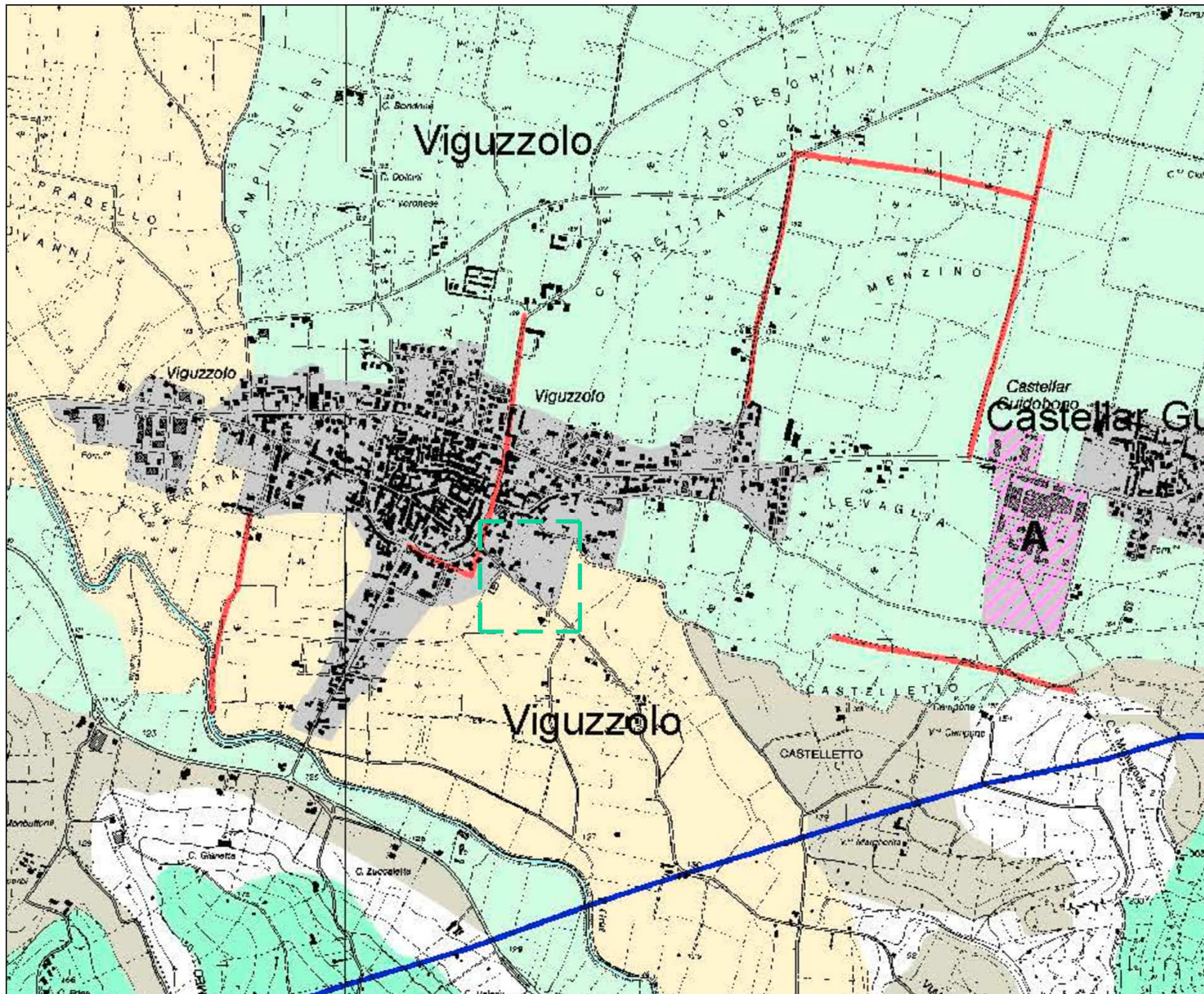
*stralcio planimetrico della fase IV della zonizzazione acustica approvata
con delibera di C.C. n. 2 del 25/02/2008*

1 - Localizzazione, in Via Berzano, di una nuova area B3 di mq 1.250, individuata graficamente con il n. 30 e finalizzata al completamento dell'area edificata dell'ex PEEP denominato "I Platani" e comportante i cambi d'uso urbanistici riassunti nei punti 1a) e 1b):


























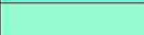

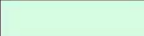


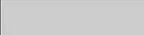
ALLEGATO 3

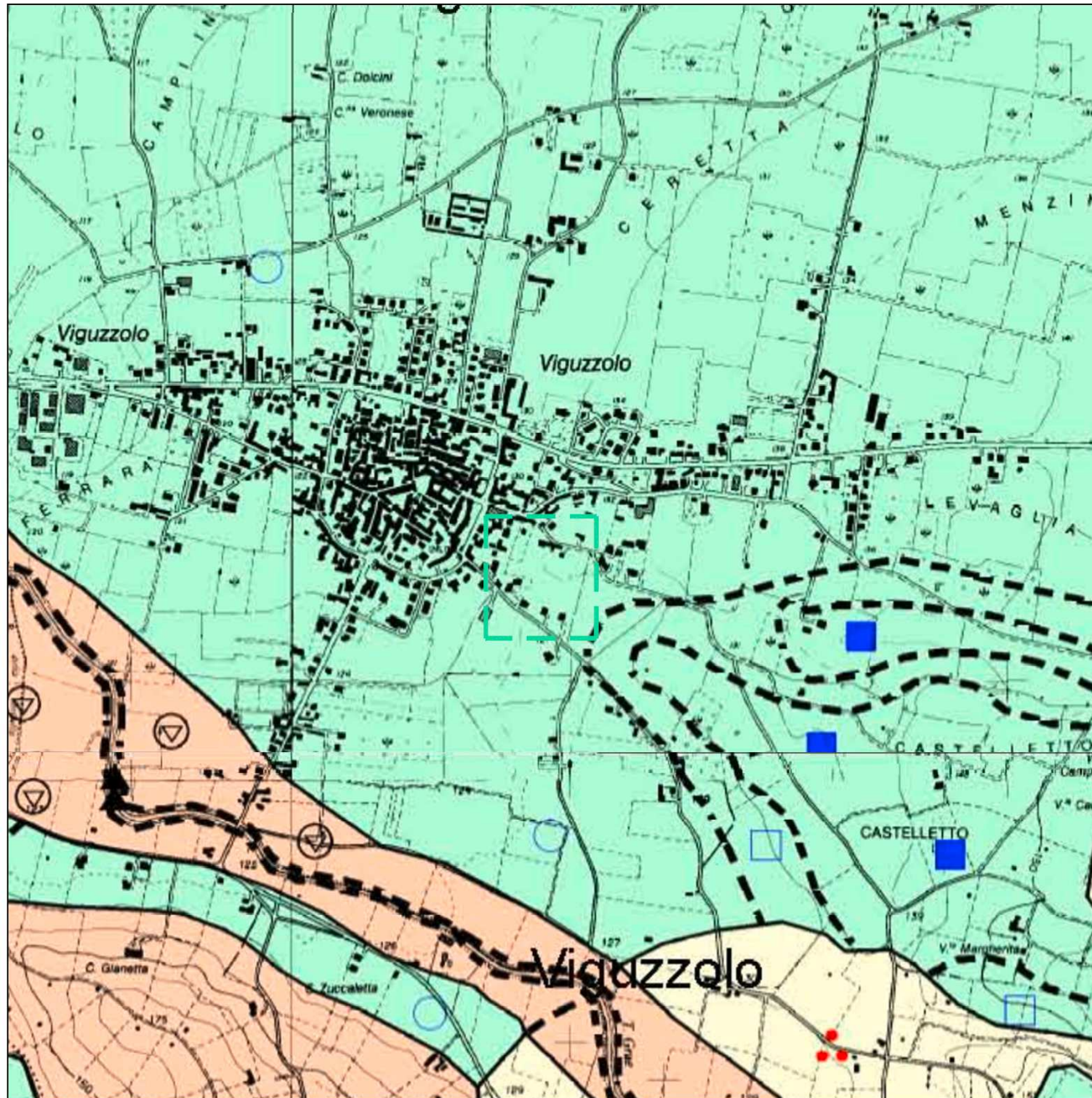
Estratti del Piano Territoriale Provinciale (PTP) relativi al Comune di VIGUZZOLO



 area interessata dalla modifica a)

DESCRIZIONE	RIFERIMENTO ALLE N.d.A.	SIMBOLO
Titolo I - Disposizioni generali e finalità		
Ambiti a vocazione omogenea	Art. 8	
Titolo II - I vincoli, le tutele e i caratteri di identificazione del paesaggio		
Parte I - I vincoli storico-artistici, paesistici e ambientali		
Aree vincolate ex lege 1497/39	Art. 10	
Aree vincolate ex lege 431/85	Art. 11	
- Zone appenniniche sopra i 1200 mt s.l.m.		
Zone di interesse archeologico	Art. 11.1	
- aree vincolate ex lege 1089/39		
- aree a rischio archeologico		
- aree di interesse archeologico		
Strumenti urbanistici sovraordinati	Art. 12	
Piano stralcio delle fasce fluviali:		
- Limite tra la fascia A e la fascia B		
- Limite tra la fascia B e la fascia C		
- Limite esterno della fascia C		
- Limite di progetto tra fascia B e fascia C		
Progetto Territoriale Operativo del Po		

Parte II - L'ambiente		
Aree di approfondimento paesistico di competenza regionale	Art. 14.1	 PTRA
Aree di approfondimento paesistico di competenza provinciale	Art. 14.2	 PITPA /PPP
Aree protette esistenti	Art. 15.1	
Biotopi	Art. 15.2	
Aree di salvaguardia finalizzate all'istituzione di nuove aree protette	Art. 15.3	
Aree ambientalmente critiche di competenza regionale	Art. 16.1	
Aree a scarsa compatibilità ambientale di competenza provinciale	Art. 16.2	 A/E
Rete dei corsi d'acqua	Art. 17.1	
Invasi artificiali	Art. 17.2	
Titolo III - I sistemi Territoriali		
Parte I - Il sistema dei suoli agricoli		
Aree boscate	Art. 21.1	
Aree colturali di forte dominanza paesistica	Art. 21.2	
Suoli ad eccellente produttività	Art. 21.3	
Suoli a buona produttività	Art. 21.4	
Aree interstiziali a)	Art. 21.5	
Aree interstiziali b)	Art. 21.5	
Parte II - Sistema insediativo		
Territorio urbanizzato	Art. 22	



VARIANTI	
IC1+3C30	Area terrazzate di collina
IC3+3C33	Area terrazzate di pianura (terrazzi inferiori) con sovrapposizione maggiore di 10 m.
IC4+3C31	Area terrazzate di pianura (terrazzi superiori)
IC5+3C31	Bordi stabili delle aree terrazzate di pianura (terrazzi superiori)
IC6+3C32	Pianure di fondovalle comprese all'interno delle aree terrazzate
IC8	Versante poco dissestato

INVARIANTE CONDIZIONATA	
IB10+2B21+3C30	Bordi stabili delle aree terrazzate di collina - Fascia B (Piano Fasce)
IB10+3C30	Bordi stabili delle aree terrazzate di collina
IB11+2B21+3B36	Bordi stabili delle aree terrazzate dei grandi fondovalle Fascia B (Piano Fasce)
IB11+3B36	Bordi stabili delle aree terrazzate dei grandi fondovalle
IB12+3C31	Bordi instabili delle aree terrazzate di pianura (terrazzi superiori)
IB13+3B34	Conoidi di montagna
IB14	Versante mediamente dissestato
IC2+2B21+3B36	Area terrazzate dei grandi fondovalle - Fascia B (Piano Fasce)
IC2+2B22+3B36	Area terrazzate dei grandi fondovalle - Fascia C (Piano Fasce)
IC2+3B36	Area terrazzate dei grandi fondovalle
IC3+2B21+3C33	Area terrazzate di pianura (terrazzi inferiori) con sovrapposizione compresa tra 5 e 10 m. etri, con presenza di orizzonte superficiale argilloso avente spessore superiore a 3 m. - Fascia B (Piano Fasce)
IC3+2B22+3B37	Area terrazzate di pianura (terrazzi inferiori) con sovrapposizione compresa tra 5 e 10 m. etri, con presenza di orizzonte superficiale argilloso avente spessore superiore a 3 m. - Fascia C (Piano Fasce)
IC3+2B22+3C33	Area terrazzate di pianura (terrazzi inferiori) con sovrapposizione maggiore di 10 m. - Fascia C (Piano Fasce)
IC3+3B37	Area terrazzate di pianura (terrazzi inferiori) con sovrapposizione compresa tra 5 e 10 m. etri, con presenza di orizzonte superficiale argilloso avente spessore superiore a 3 m. - Fascia C (Piano Fasce)
IC4+2B22+3C31	Area terrazzate di pianura (terrazzi superiori) - Fascia C (Piano Fasce)
IC4+2B23+3C31	Area terrazzate di pianura (terrazzi inferiori) inondabili per eventi di piena con tempi di ritorno superiori a 50 anni (Regione Piemonte)
IC6+2B21+3B35	Pianure di fondovalle - Fascia B (Piano Fasce)
IC6+2B22+3B35	Pianure di fondovalle - Fascia C (Piano Fasce)
IC6+2B23+3B35	Pianure di fondovalle inondabili per eventi di piena con tempi di ritorno superiori a 50 anni (Regione Piemonte)
IC6+3B35	Pianure di fondovalle
IC7+2B21+3B34	Conoidi di fondovalle - Fascia B (Piano Fasce)
IC7+3B34	Conoidi di fondovalle

INVARIANTE	
IA15+2A26+3A38	Area della pianura alluvionale attuale - Fascia A (Piano Fasce)
IA15+2A27+3A38	Area della pianura alluvionale attuale inondabili per eventi di piena con tempi di ritorno compresi tra 3 e 5 anni (Regione Piemonte)
IA15+2A28+3A38	Area della pianura alluvionale attuale inondabili per eventi di piena con tempi di ritorno compresi tra 25 e 50 anni (Regione Piemonte)
IA15+2B21+3A38	Area della pianura alluvionale attuale - Fascia B (Piano Fasce)
IA15+2B22+3A38	Area della pianura alluvionale attuale - Fascia C (Piano Fasce)

IC3+2A26+3C33	Area terrazzate di pianura (terrazzi inferiori) con sovrapposizione maggiore di 10 m. - Fascia A (Piano Fasce)
IC3+2A27+3A40	Area terrazzate di pianura (terrazzi inferiori) con sovrapposizione compresa tra 5 e 10 m. etri, senza argilla superficiale, inondabili per eventi di piena con tempi di ritorno compresi tra 3 e 5 anni (Regione Piemonte)
IC3+2A28+3A39	Area terrazzate di pianura (terrazzi inferiori) con sovrapposizione inferiore a 5 m. etri, inondabili per eventi di piena con tempi di ritorno compresi tra 25 e 50 anni (Regione Piemonte)
IC3+2A28+3A40	Area terrazzate di pianura (terrazzi inferiori) con sovrapposizione compresa tra 5 e 10 m. etri, senza argilla superficiale, inondabili per eventi di piena con tempi di ritorno compresi tra 25 e 50 anni (Regione Piemonte)
IC3+2A28+3B27	Area terrazzate di pianura (terrazzi inferiori) con sovrapposizione compresa tra 5 e 10 m. etri, con presenza di orizzonte superficiale argilloso avente spessore superiore a 3 m. etri, inondabili per eventi di piena con tempi di ritorno compresi tra 25 e 50 anni (Regione Piemonte)
IC3+2A28+3C33	Area terrazzate di pianura (terrazzi inferiori) con sovrapposizione superiore a 10 m. etri, inondabili per eventi di piena con tempi di ritorno compresi tra 25 e 50 anni (Regione Piemonte)
IC3+2A29+3A40	Area terrazzate di pianura (terrazzi inferiori) con sovrapposizione compresa tra 5 e 10 m. etri, senza argilla superficiale (Torrente Scriveria)
IC3+2A29+3A39	Area terrazzate di pianura (terrazzi inferiori) con sovrapposizione inferiore a 5 m. etri - (Torrente Scriveria)
IC3+2B21+3A39	Area terrazzate di pianura (terrazzi inferiori) con sovrapposizione inferiore a 5 m. etri - Fascia C (Piano Fasce)
IC3+2B21+3A40	Area terrazzate di pianura (terrazzi inferiori) con sovrapposizione compresa tra 5 e 10 m. etri, senza argilla superficiale - Fascia B (Piano Fasce)

IA16+2A26+3A38	Area della pianura alluvionale recente interna agli argini Fascia A (Piano Fasce)
IA16+2A27+3A38	Area della pianura alluvionale recente interna agli argini inondabili per eventi di piena con tempi di ritorno compresi tra 3 e 5 anni (Regione Piemonte)
IA16+2A29+3A38	Area della pianura alluvionale recente interna agli argini (Torrente Scriveria)
IA16+2B21+3A38	Area della pianura alluvionale recente interna agli argini Fascia B (Piano Fasce)
IA16+3A38	Area della pianura alluvionale recente interna agli argini
IA17+2A20+3A38	Area della pianura alluvionale recente non protetta (criteri geomorfologici) - Fascia A (Piano Fasce)
IA17+2A27+3A38	Area della pianura alluvionale recente non protetta (criteri geomorfologici) inondabili per eventi di piena con tempi di ritorno compresi tra 3 e 5 anni (Regione Piemonte)
IA17+2A28+3A38	Area della pianura alluvionale recente non protetta (criteri geomorfologici) inondabili per eventi di piena con tempi di ritorno compresi tra 25 e 50 anni (Regione Piemonte)
IA17+2A29+3A38	Area della pianura alluvionale recente non protetta (criteri geomorfologici) - (Torrente Scriveria)
IA17+2B21+3A38	Area della pianura alluvionale recente non protetta (criteri geomorfologici) - Fascia B (Piano Fasce)
IA17+2B22+3A38	Area della pianura alluvionale recente non protetta (criteri geomorfologici) - Fascia C (Piano Fasce)
IA17+2B23+3A38	Area della pianura alluvionale recente non protetta (criteri geomorfologici) inondabili per eventi di piena con tempi di ritorno superiori a 50 anni (Regione Piemonte)
IA17+3A38	Area della pianura alluvionale recente non protetta (criteri geomorfologici)
IA18+3C30	Bordi instabili delle aree terrazzate di collina
IA18+3B36	Bordi instabili delle aree terrazzate dei grandi fondovalle
IA20	Versante molto dissestato
IB9+2A26+3A38	Area della pianura alluvionale recente esterna agli argini Fascia A (Piano Fasce)
IB9+2A27+3A38	Area della pianura alluvionale recente esterna agli argini inondabili per eventi di piena con tempi di ritorno compresi tra 3 e 5 anni (Regione Piemonte)
IB9+2A28+3A38	Area della pianura alluvionale recente esterna agli argini inondabili per eventi di piena con tempi di ritorno compresi tra 25 e 50 anni (Regione Piemonte)
IB9+2A29+3A38	Area della pianura alluvionale recente esterna agli argini (Torrente Scriveria)
IB9+2B21+3A38	Area della pianura alluvionale recente esterna agli argini Fascia B (Piano Fasce)
IB9+2B22+3A38	Area della pianura alluvionale recente esterna agli argini Fascia C (Piano Fasce)
IB9+3A38	Area della pianura alluvionale recente esterna agli argini
ID10+QA00+3C30	Bordi stabili delle aree terrazzate di collina inondabili per eventi di piena con tempi di ritorno compresi tra 20 e 50 anni (Regione Piemonte)
IB11+2A28+3B36	Bordi stabili delle aree terrazzate dei grandi fondovalle inondabili per eventi di piena con tempi di ritorno compresi tra 25 e 50 anni (Regione Piemonte)
IB13+2A28+3B34	Conoidi di montagna inondabili per eventi di piena con tempi di ritorno compresi tra 25 e 50 anni (Regione Piemonte)
IC2+2A26+3B36	Area terrazzate dei grandi fondovalle - Fascia A (Piano Fasce)
IC2+2A28+3B36	Area terrazzate dei grandi fondovalle inondabili per eventi di piena con tempi di ritorno compresi tra 25 e 50 anni (Regione Piemonte)
IC3+2A26+3A39	Area terrazzate di pianura (terrazzi inferiori) con sovrapposizione inferiore a 5 m. etri - Fascia A (Piano Fasce)
IC3+2A26+3A40	Area terrazzate di pianura (terrazzi inferiori) con sovrapposizione compresa tra 5 e 10 m. etri, senza argilla superficiale - Fascia A (Piano Fasce)
IC3+2A26+3B37	Area terrazzate di pianura (terrazzi inferiori) con sovrapposizione compresa tra 5 e 10 m. etri, con presenza di orizzonte superficiale argilloso avente spessore superiore a 3 m. etri - Fascia A (Piano Fasce)

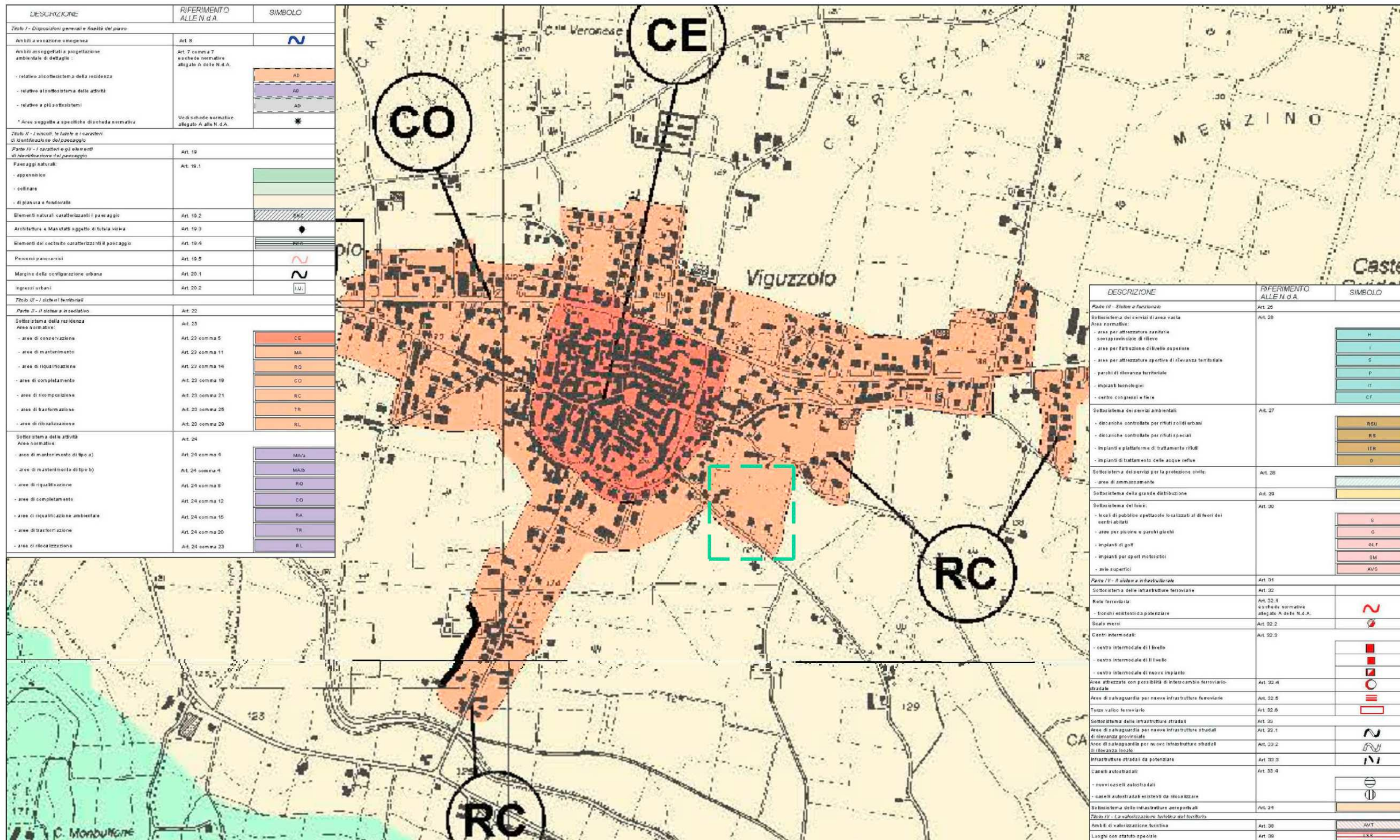
IC3+2B22+3A39	Area terrazzate di pianura (terrazzi inferiori) con sovrapposizione inferiore a 5 m. etri - Fascia C (Piano Fasce)
IC3+2B22+3A40	Area terrazzate di pianura (terrazzi inferiori) con sovrapposizione compresa tra 5 e 10 m. etri, senza argilla superficiale - Fascia C (Piano Fasce)
IC3+3A39	Area terrazzate di pianura (terrazzi inferiori) con sovrapposizione inferiore a 5 m. etri
IC3+3A40	Area terrazzate di pianura (terrazzi inferiori) con sovrapposizione compresa tra 5 e 10 m. etri, senza argilla superficiale
IC6+2A26+3B35	Pianure di fondovalle - Fascia A (Piano Fasce)
IC6+2A28+3B35	Pianure di fondovalle inondabili per eventi di piena con tempi di ritorno compresi tra 25 e 50 anni (Regione Piemonte)
IC7+2A26+3B34	Conoidi di fondovalle - Fascia A (Piano Fasce)
IC7+2A28+3B34	Conoidi di fondovalle inondabili per eventi di piena con tempi di ritorno compresi tra 25 e 50 anni (Regione Piemonte)

~	Limite di ambito
~	Limite di categoria normativa all'interno dell'ambito
≡	Formazione ricadente all'interno del piano fasce in cui è stato attribuito valore prevalente alla presenza di un ambito invariante condizionato di natura idrogeologica, prevede una normativa più restrittiva

area interessata dalla modifica a)

ESTRATTO PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE - "Tavola n. 3 Governo del Territorio - Indirizzi di sviluppo"

fuori scala



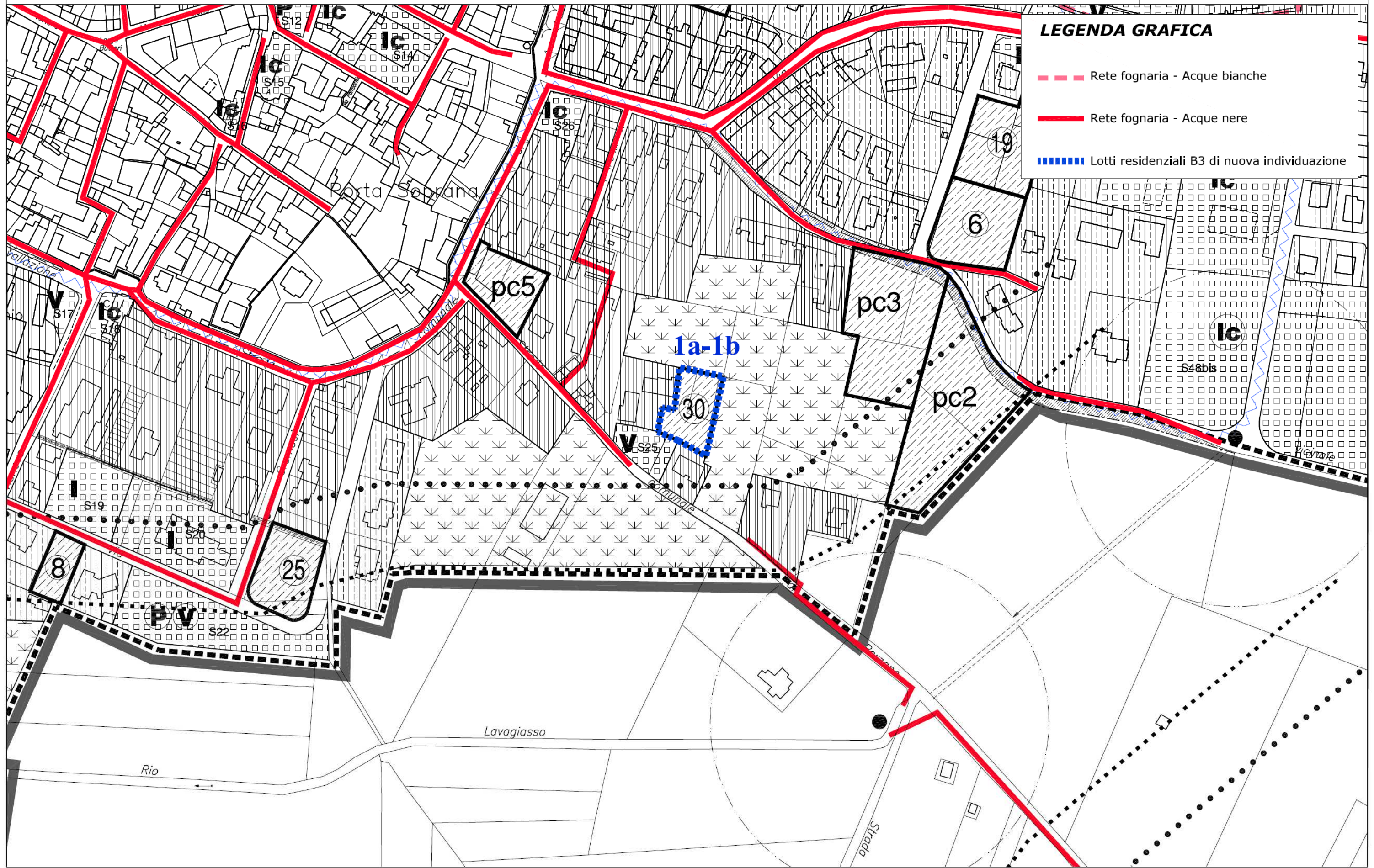
■ area interessata dalla modifica a)

ALLEGATO 4

Tavola schematica delle urbanizzazioni primarie esistenti negli ambiti oggetto di Variante

**modifica 1a/1b STRALCIO DELLA PLANIMETRIA DI PRG COMUNALE RIPIORTANTE
LE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA ESISTENTI**

scala 1:2000



ALLEGATO 5

Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, DCC n.20 del 13/07/2018



COMUNE DI VIGUZZOLO
PROVINCIA DI ALESSANDRIA

ORIGINALE

**VERBALE DI DELIBERAZIONE
DEL CONSIGLIO COMUNALE**

N. 20

OGGETTO: APPROVAZIONE PIANO DELLE ALIENAZIONI.

L'anno **duemiladiciotto** addì **tredecim** del mese di **luglio** alle ore **21.00** nella sala delle adunanze.

Previa osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge vennero per oggi convocati i componenti di questo Consiglio in seduta ordinaria di **prima** convocazione.

Fatto l'appello risultano:

1 - CHIESA ING. GIUSEPPE	P	8 - PAPPALARDO FILIPPO	P
2 - BOVONE GIAMPAOLO	A	9 - CARNIGLIA ELENA	P
3 - BINI CLAUDIO	P	10 - MAGRASSI SILVIA ALESSANDRA	P
4 - TORRIGLIA LUIGI CARLO	P	11 - GALVANI MARIO	A
5 - BERUTTI ANTONIO	P	12 - TAVERNA ALESSANDRO	A
6 - BUTTERI ROLANDI CRISTINA	P	13 - MENSÌ MARIO	A
7 - ANTONIOLLI MARIO	P	Totale presenti 9	
		Totale assenti 4	

Partecipa all'adunanza l'infrascritto Segretario Comunale PARODI DOTT. ALESSANDRO il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig. CHIESA Ing. Giuseppe, Sindaco, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta.

OGGETTO: APPROVAZIONE PIANO DELLE ALIENAZIONI.

**PARERI ESPRESSI DAL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
SULLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE**

REGOLARITA' TECNICA: FAVOREVOLE

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Geom. Adriano Gavarini

IL CONSIGLIO COMUNALE



Preso atto che:

Negli ultimi anni sono mutate significativamente le condizioni di gestione della finanza pubblica nel senso che si è generato un radicale cambiamento d'ottica nella valutazione del ruolo della gestione patrimoniale nel settore della pubblica amministrazione.

Il patrimonio non è più considerato quale complesso di beni dell'Ente di cui deve essere garantita la conservazione ma, in una visione dinamica, quale strumento strategico della gestione finanziaria delle risorse che possono essere utilizzate in maniera ottimale per il migliore perseguimento degli obiettivi e finalità, correlati in generale all'erogazione dei servizi di promozione economica, sociale e culturale, della collettività di riferimento.

Pertanto il patrimonio è lo strumento che può consentire il riequilibrio finanziario attraverso preciso procedimento di dismissione e acquisire maggiore rilievo in previsione della realizzazione di un sistema di autonomia finanziaria degli Enti Locali.

Conseguentemente:

RICHIAMATO l'art. 58 del decreto legge n. 112 del 25 giugno 2008, convertito in legge n. 133/2008, rubricato: "Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Comuni e altri Enti locali" il quale prevede:

- al comma 1 che: "Per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Province, Comuni e altri enti locali, ciascun ente con delibera dell'organo di Governo individua, redigendo apposito elenco, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici, i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione. Viene così redatto il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari allegato al bilancio di previsione";
- al comma 2 che: "L'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica; la deliberazione del consiglio comunale di approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni costituisce variante allo strumento urbanistico generale. Tale variante, in

OGGETTO: APPROVAZIONE PIANO DELLE ALIENAZIONI.

**PARERI ESPRESSI DAL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
SULLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE**

REGOLARITA' TECNICA: FAVOREVOLE

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Geom. Adriano Gavarini

IL CONSIGLIO COMUNALE



Preso atto che:

Negli ultimi anni sono mutate significativamente le condizioni di gestione della finanza pubblica nel senso che si è generato un radicale cambiamento d'ottica nella valutazione del ruolo della gestione patrimoniale nel settore della pubblica amministrazione.

Il patrimonio non è più considerato quale complesso di beni dell'Ente di cui deve essere garantita la conservazione ma, in una visione dinamica, quale strumento strategico della gestione finanziaria delle risorse che possono essere utilizzate in maniera ottimale per il migliore perseguimento degli obiettivi e finalità, correlati in generale all'erogazione dei servizi di promozione economica, sociale e culturale, della collettività di riferimento.

Pertanto il patrimonio è lo strumento che può consentire il riequilibrio finanziario attraverso preciso procedimento di dismissione e acquisire maggiore rilievo in previsione della realizzazione di un sistema di autonomia finanziaria degli Enti Locali.

Conseguentemente:

RICHIAMATO l'art. 58 del decreto legge n. 112 del 25 giugno 2008, convertito in legge n. 133/2008, rubricato: "Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Comuni e altri Enti locali" il quale prevede:

- al comma 1 che: "Per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Province, Comuni e altri enti locali, ciascun ente con delibera dell'organo di Governo individua, redigendo apposito elenco, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici, i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione. Viene così redatto il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari allegato al bilancio di previsione";
- al comma 2 che: "L'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica; la deliberazione del consiglio comunale di approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni costituisce variante allo strumento urbanistico generale. Tale variante, in

2

quanto relativa a singoli immobili, non necessita di verifiche di conformità agli eventuali atti di pianificazione sovraordinata di competenza delle Province e delle Regioni. La verifica di conformità è comunque richiesta e deve essere effettuata entro il termine perentorio di 30 giorni dalla data di ricevimento della richiesta, nei casi di varianti relative a terreni classificati come agricoli dallo strumento urbanistico generale vigente, ovvero nei casi che comportano variazioni volumetriche superiori al 10 per cento dei volumi previsti dal medesimo strumento urbanistico vigente";

- al comma 3 che: "Gli elenchi di cui al comma 1, da pubblicare mediante le forme previste per ciascuno di tali enti, hanno effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, e producono gli effetti previsti dall'articolo 2644 del Codice Civile, nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto".

DATO ATTO che questa Amministrazione vuole adottare una variante parziale al P.R.G.C. con l'obiettivo di mutare la destinazione di uno spazio comunale in lotto residenziale edificabili al fine di poter procedere alla successiva vendita come evidenziato nella delibera stessa;

CONSIDERATO che:

- l'immobile inserito nel piano ed oggetto di vendita, è il seguente:
 - lotto di terreno per edificazione residenziale in strada Berzano di mq. 1.250 registrato all'Ufficio del territorio di Alessandria come segue:
 - Foglio 19 particella n. 229 di mq. 395
 - particella n. 231 di mq. 775
 - particella n. 232 di mq. 35
 - particella n. 230 di mq. 45
- l'immobile inserito nel piano, in quanto privo di interesse storico e culturale, non è soggetto alle procedure di verifica dell'interesse culturale ai sensi degli artt. 10 e 12 del D. Lgs. n. 42/2004, pertanto non deve essere acquisito il provvedimento conclusivo di autorizzazione da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali prima dell'avvio della procedura di alienazione previsto dall'art. 55 del succitato decreto legislativo;
- il lotto oggetto di vendita sarà preciso oggetto di variante allo strumento urbanistico vigente; tale precisazione viene effettuata alla luce della sentenza della Corte Costituzionale n. 341/2009, che ha dichiarato incostituzionale l'art. 58 comma 2 del D.L. n. 112/2008 convertito in legge n. 133/2008, nella parte in cui viene statuito che l'inserimento dell'immobile nel piano e la previsione della destinazione urbanistica costituiscono immediatamente variante allo strumento urbanistico generale.

VISTO il piano allegato sub lettera A) alla presente deliberazione per costituirne parte integrante e sostanziale e che costituirà altresì allegato al bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2018;

RICHIAMATI:

- l'art. 58 del D.L. n. 112/2008 convertito in legge n. 133/2008;
- il D.lgs. n. 267/2000, in particolare l'art. 42 comma 2 lettera l);
- il vigente Statuto Comunale
- il vigente regolamento di contabilità

VISTO il parere favorevole di regolarità tecnica reso ai sensi dell'art. 49, 1° comma del D. Lgs. n. 267/2000, dalla Responsabile del Servizio Tecnico/LL.PP.;

3

CON voti favorevoli n. 8 ed n. 1 astenuto (cons. Magrassi) espressi in forma palese essendo presenti e votanti 9 consiglieri

DELIBERA

- 1) richiamare le premesse quali parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- 2) approvare, ai sensi dell'art. 58 del D.L. n. 112/2008, convertito in legge n. 133/2008, il "Piano delle Valorizzazioni e delle Alienazioni Immobiliari", allegato sub lettera A) al presente provvedimento, riguardante il bene immobile di proprietà comunale non suscettibile di utilizzo istituzionale e di cui non si prevede un ulteriore uso per la logistica comunale, in ragione della loro specifica dislocazione sul territorio comunale, dell'accessibilità, del contesto ambientale, delle infrastrutture esistenti, che potrebbero essere valorizzati ovvero alienati;
- 3) dare atto, altresì, che l'immobile oggetto di vendita non dovrà essere sottoposto alle procedure di verifica dell'interesse culturale ai sensi degli artt. 10 e 12 del D. Lgs. n. 42/2004 pertanto non deve essere acquisito il provvedimento di autorizzazione del Ministero per i Beni e le Attività Culturali come prevede l'art. 55 del succitato decreto legislativo;
- 4) dare atto altresì che il succitato "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari" costituirà allegato al bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2018;
- 5) dare mandato alla Responsabile del Servizio Tecnico/LL.PP. di provvedere agli adempimenti prescritti dalla normativa vigente, conseguenti all'adozione del presente provvedimento.



Comune di Viguzzolo
Provincia di Alessandria

Ufficio Tecnico

Via Roma n. 9 - 15059 VIGUZZOLO (AL) - Tel. 0131.898349 Fax 0131.898115 - P.IVA 00430330068

Allegato A alla deliberazione di CC di approvazione della alienazione e valorizzazione di immobile comunale di strada Berzano

Immobile	Localizzazione	Identificazione catastale	Identificazione urbanistica attuale	Identificazione urbanistica finale	Programma di valorizzazione ed alienazione
Lotto di terreno che diverrà edificabile mediante variazione urbanistica	Strada Berzano	Foglio 19	Verde pubblico	Residenziale superficie di mq. 1.250	Procedimento ad evidenza pubblica
		n. 229 mq. 395			
		n. 231 mq. 775			
		n. 232 mq. 35			
		n. 230 mq. 45			
Superficie complessiva		Mq. 1.250,00			

Il presente verbale viene letto e sottoscritto come segue:

Il Presidente
CHIESA Ing. Giuseppe

Il Segretario Comunale
PARODI DOTT. ALESSANDRO

**REFERTO DI PUBBLICAZIONE AI SENSI DELL'ART. 32, COMMA 1,
DELLA LEGGE 18/06/2009, N. 69**

N° ³³ del Registro delle Pubblicazioni all'Albo Pretorio Informatico:

Certifico io Segretario comunale, su conforme dichiarazione dell'addetto al Protocollo Informatico, che copia del presente verbale viene pubblicata il giorno 31 07 18 all'Albo Pretorio Informatico sul sito istituzionale dell'Ente www.comune.viguzzolo.al.it per 15 giorni consecutivi.

Il Segretario Comunale
PARODI DOTT. ALESSANDRO

CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ

Si certifica che questa deliberazione e' stata pubblicata all'Albo Pretorio Informatico del sito istituzionale del Comune di Viguzzolo nelle forme di cui all'art. 32, comma 1 della legge 18/06/2009, n. 69, senza riportare, nei primi dieci giorni di pubblicazione, denunce di vizi di legittimità o competenza, per cui la stessa e' divenuta esecutiva ai sensi del 3° comma dell'art. 134 del D.Lgs. 18/08/2000, n.267.

Addì

Il Segretario Comunale



Regione Piemonte
Provincia di Alessandria

COMUNE DI VIGUZZOLO

VARIANTE n. 3/2019 ex art. 16 bis, L.R. 56/77 e s.m.i

(relativa al piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari approvato con DCC n. 20 del 13/07/2018)

al vigente Piano Regolatore Generale redatto ai sensi del titolo III della L.R. 56/77 e s.m.i
approvato con DGR n. 15-5752 del 06/05/2013

PROGETTO DEFINITIVO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

*Adottata Preliminarmente con D.C.C. n.13 del 08/07/2020
Approvata con D.C.C. n. ___ del ___/___/___*

IL SINDACO
Ing. Giuseppe Chiesa

IL PROGETTISTA
Arch. Rosanna Carrea

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Geom. Adriano Gavarini

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott. Alessandro Parodi

COLLABORATRICE:
Paola Majorani



Studio Tecnico Associato
15060 Basaluzzo (AL) - Via Novi, n.70
Tel. 0143 489974 - 0143 489896 - fax 0143 1434023 - e-mail: urbanistica@studioaisa.it

MARZO 2021
U_URB_000420_2018



Regione Piemonte
Provincia di Alessandria

COMUNE DI VIGUZZOLO

VARIANTE n. 3/2019 ex art. 16 bis, L.R. 56/77 e s.m.i

(relativa al piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari approvato con DCC n. 20 del 13/07/2018

al vigente Piano Regolatore Generale redatto ai sensi del titolo III della L.R. 56/77 e s.m.i
approvato con DGR n. 15-5752 del 06/05/2013

PROGETTO DEFINITIVO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

*Adottata Preliminarmente con D.C.C. n.13 del 08/07/2020
Approvata con D.C.C. n. __ del __/__/__*

IL SINDACO
Ing. Giuseppe Chiesa

IL PROGETTISTA
Arch. Rosanna Carrea

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Geom. Adriano Gavarini

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott. Alessandro Parodi

COLLABORATRICE:
Paola Majorani



Studio Tecnico Associato
15060 Basaluzzo (AL) - Via Novi, n.70
Tel. 0143 489974 - 0143 489896 - fax 0143 1434023 - e-mail: urbanistica@studioaisa.it

MARZO 2021
U_URB_000420_2018

PREMESSA

Il Comune di Viguzzolo è dotato di P.R.G.C. vigente approvato a seguito di Variante Generale con D.G.R. n. 15-5752 del 06/05/2013 pubblicata sul B.U.R. n. 20 del 16/05/2013. La suddetta pianificazione è stata in seguito modificata dalle seguenti Varianti al PRGC:

- *VARIANTE PARZIALE n.1* approvata con DCC n.4 del 04/04/2014 avente per oggetto una modifica relativa alla soppressione di tre piccole aree destinate a standard urbanistici per trasformarle in tre lotti residenziali.
- *VARIANTE PARZIALE n.2* approvata con D.C.C. n. 15 del 19/07/2017 avente per oggetto due modifiche: l'eliminazione della strada interna di distribuzione relativa ai lotti residenziali pc2 e pc3 e la presa d'atto che all'interno di un PEC vigente esiste un lotto ancora libero.

La presente Variante n.3/2019 si innesta sullo strumento urbanistico generale e ha lo scopo di recepire il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, approvato dal Comune con D.C.C. n. 20 del 13/07/2018. Il suddetto Piano precisa i sedimi necessari per individuare in Via Berzano una nuova area B3 della superficie di **mq 1.250** finalizzata al completamento dell'area edificata tramite un intervento di edilizia economico popolare denominata "I Platani" risalente agli anni '80 del secolo scorso. Le modifiche apportate al PRG vigente sono le seguenti:

- 1a) eliminazione di una porzione dell'area per standard urbanistici a verde S25 (mq540), costituente quota parte del map. 231 del Fg. 19 e contestuale individuazione di una porzione di lotto residenziale di tipo "B3 Zone residenziali B3 di completamento" di pari superficie;**
- 1b) attribuzione della destinazione d'uso di tipo "B3" all'intero map. 229 e a quota parte del map. 231, del Fg. 19, già attualmente residenziali di tipo "B1", rispettivamente di mq 395 e mq 235, nonché a due piccole porzioni di territorio destinate ad "Ambiti agricoli speciali" coincidenti con i mapp. 230 e 232 del Fg.19 (rispettivamente di mq 45 e mq 35).**

Il Comune di Viguzzolo ha ritenuto imprescindibile, onde garantire la normale amministrazione e manutenzione del proprio territorio, redigere il "Piano delle Alienazioni e valorizzazioni immobiliari" ai sensi e in forza dei procedimenti di riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di cui all'articolo 58 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112 (Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria) convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133. Nel piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, il Consiglio Comunale individua i beni immobili, non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali dell'ente, suscettibili di dismissione ed i diritti reali immobiliari da alienare. L'inserimento degli immobili nel piano delle alienazioni determina la loro conseguente classificazione in patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica.

Il piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari, approvato dal consiglio comunale contestualmente al bilancio di previsione di cui è parte integrante, determina l'autorizzazione all'alienazione, e costituisce variante allo strumento urbanistico generale con le modalità ed i limiti di cui all'art.58 del D.L. 25 giugno 2008, n.112, convertito nella legge 6 agosto 2008, n. 133,.

Il Comune di Viguzzolo ha approvato il Piano delle Alienazioni e valorizzazioni immobiliari a cui è collegata la presente Variante n.3/2019 ex art. 16 bis L.R.56/77 e s.m.i. con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 13/07/2019. (Si fornisce l'Allegato esplicativo 5).

Nel caso di specie il "Piano delle Alienazioni e valorizzazioni immobiliari" del Comune di Viguzzolo comporta Variante al P.R.G.C. in quanto prevede l'alienazione di proprietà comunali consistenti in un'area destinata dal Piano stesso a "Aree destinate a servizi pubblici" con destinazione specifica a "aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport" (art.6, comma 1) lettera c) N.T.A), corrispondente agli standard urbanistici previsti dall'art.21 comma1, punto c) L.R. 56/77 s.m.i. e che trovano una nuova destinazione d'uso, attraverso la presente Variante urbanistica, coerente con la normativa e la pianificazione sovraordinata. Il P.R.G.C. vigente collima con le esigenze della collettività in quanto espressione del Comune, nonché con la struttura fisica, paesaggistica ed ambientale del territorio comunale. Si sottolinea che l'area da alienare subirà un cambio di destinazione d'uso rimuovendo il vincolo a servizi pubblici e classificando l'intera area individuata quale nelle "Zone residenziali B3 di completamento" (art.21 N.T.A.).

La presente Variante propone quindi l'obiettivo di riequilibrare in parte gli oneri a carico del Comune, e quindi della collettività, senza gravare assolutamente sulla qualità della vita dei cittadini, anzi migliorandone il grado di soddisfazione, acquisendo risorse che saranno destinate alle imprescindibili necessità del territorio e della popolazione.

La Variante n.3/2019, correlata al Piano Comunale delle Alienazioni e Valorizzazioni del patrimonio comunale del Comune di Viguzzolo è redatta ai sensi dell'art. 16 bis, della L.R. 56/77 e s.m.i..

Gli obiettivi e i contenuti delle modifiche apportate al P.R.G.C. vigente con la presente Variante n.3 sono tali da non costituire variazione strutturale del P.R.G.C. stesso, in conformità di quanto disposto dalla L.R. 56/77 e s.m.i ai sensi dell'"**Art. 16 bis (Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari)**"commi 1 e 1bis in quanto,

comma 1:

- a) non riducono la dotazione complessiva di aree per servizi al di sotto della soglia minima prevista dalla presente legge e dalle normative di settore interessate;*
- b) non interessano aree cedute al comune in forza di convenzioni di piani esecutivi, nel periodo di efficacia delle convenzioni stesse.*

Comma 1 bis:

in attuazione delle finalità pubbliche della normativa vigente, non incide sui limiti dimensionali relativi alla classificazione delle varianti urbanistiche; è fatto salvo il reperimento della dotazione di aree per servizi.

Stante il fatto che il P.R.G.C. vigente è stato oggetto di procedura di V.A.S., in conformità di quanto disposto dalla L.R. 56/57 e s.m.i. per il combinato disposto del 5° e 6° comma dell'Art.16 bis, la presente Variante è sottoposta a Verifica Preventiva di Assoggettabilità alla V.A.S. per le parti interessate dalla stessa e prende la denominazione di **Variante n. 3/2019** ex art.16 bis L.R.56/77 e s.m.i..

Veduta aerea del Comune di Viguzzolo con individuazione dell'area interessata dalla Variante



MODIFICHE

- 1) **Localizzazione, in Via Berzano, di una nuova area “B3” di mq 1.250, individuata graficamente con il n. 30 e finalizzata al completamento della parte edificata dell'ex area EEP denominato “I Platani” e comportante i cambi d'uso urbanistici riassunti nei punti 1a) e 1b) che seguono:**
 - 1a) **eliminazione di una porzione dell'area per standard urbanistici a verde S25 (mq540), costituente quota parte del map. 231 del Fig. 19 e contestuale individuazione di una porzione di lotto residenziale di tipo “Zone residenziali B3 di completamento” di pari superficie;**
 - 1b) **attribuzione della destinazione d'uso di tipo “B3” all'intero map. 229 e a quota parte del map. 231, del Fig. 19, già attualmente residenziali di tipo “B1”, rispettivamente di mq 395 e mq 235, nonché a due piccole porzioni di territorio destinate ad “Ambiti agricoli speciali” coincidenti con i mapp. 230 e 232 del Fig.19 (rispettivamente di mq 45 e mq 35).**

Le aree di cui sopra sono catastalmente individuate come segue:

• fg. 19 map. 229	mq 395
• fg. 19 map. 230	mq 45
• fg. 19 map. 231	mq 775
• fg. 19 map. 232	mq 35
	mq 1.250
TOT. SUP. CAT.	mq 1.250

La sommatoria delle superfici qualificate quali “Zone residenziali B3 di completamento” costituisce il nuovo lotto edificabile n.30.

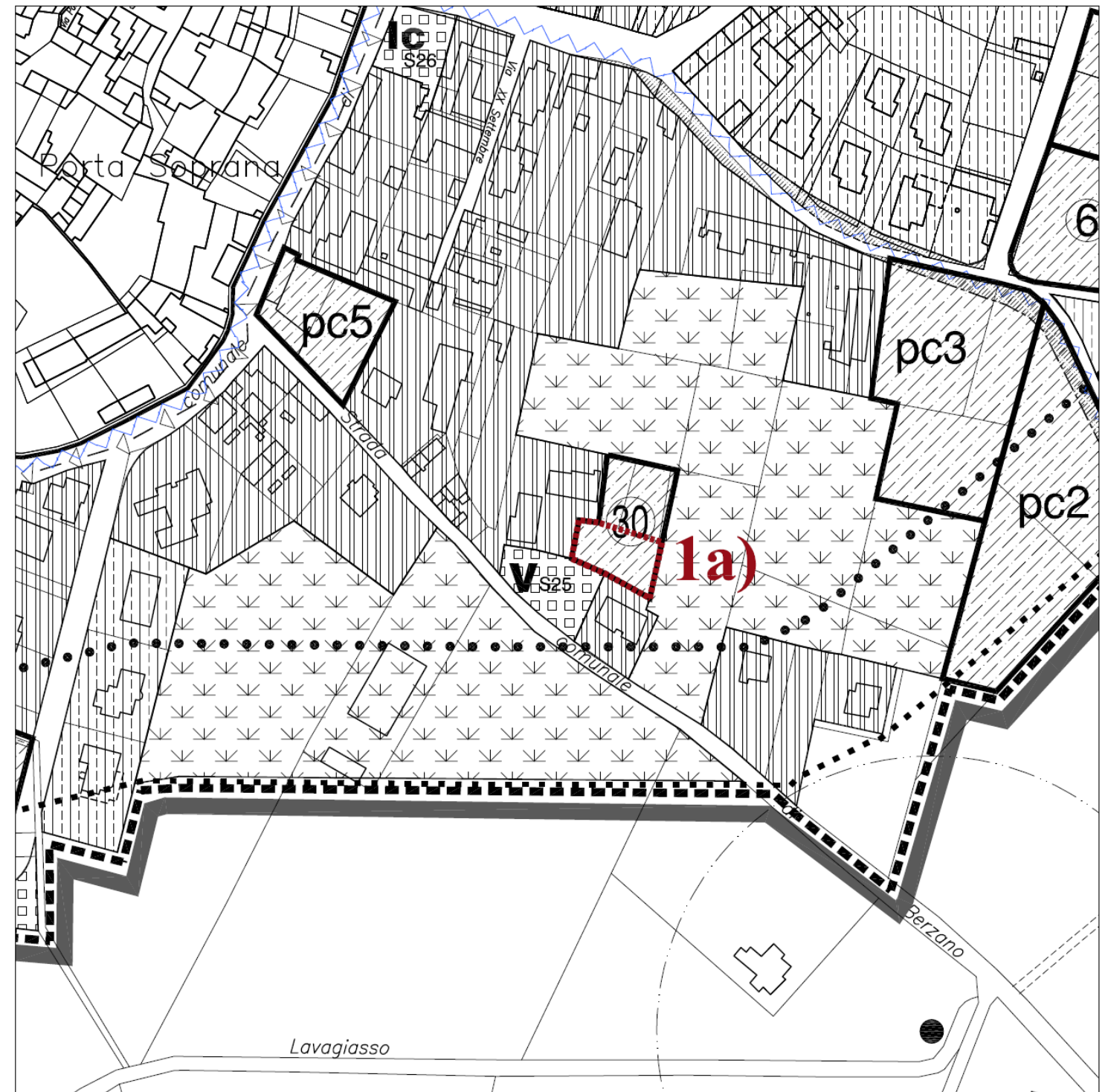
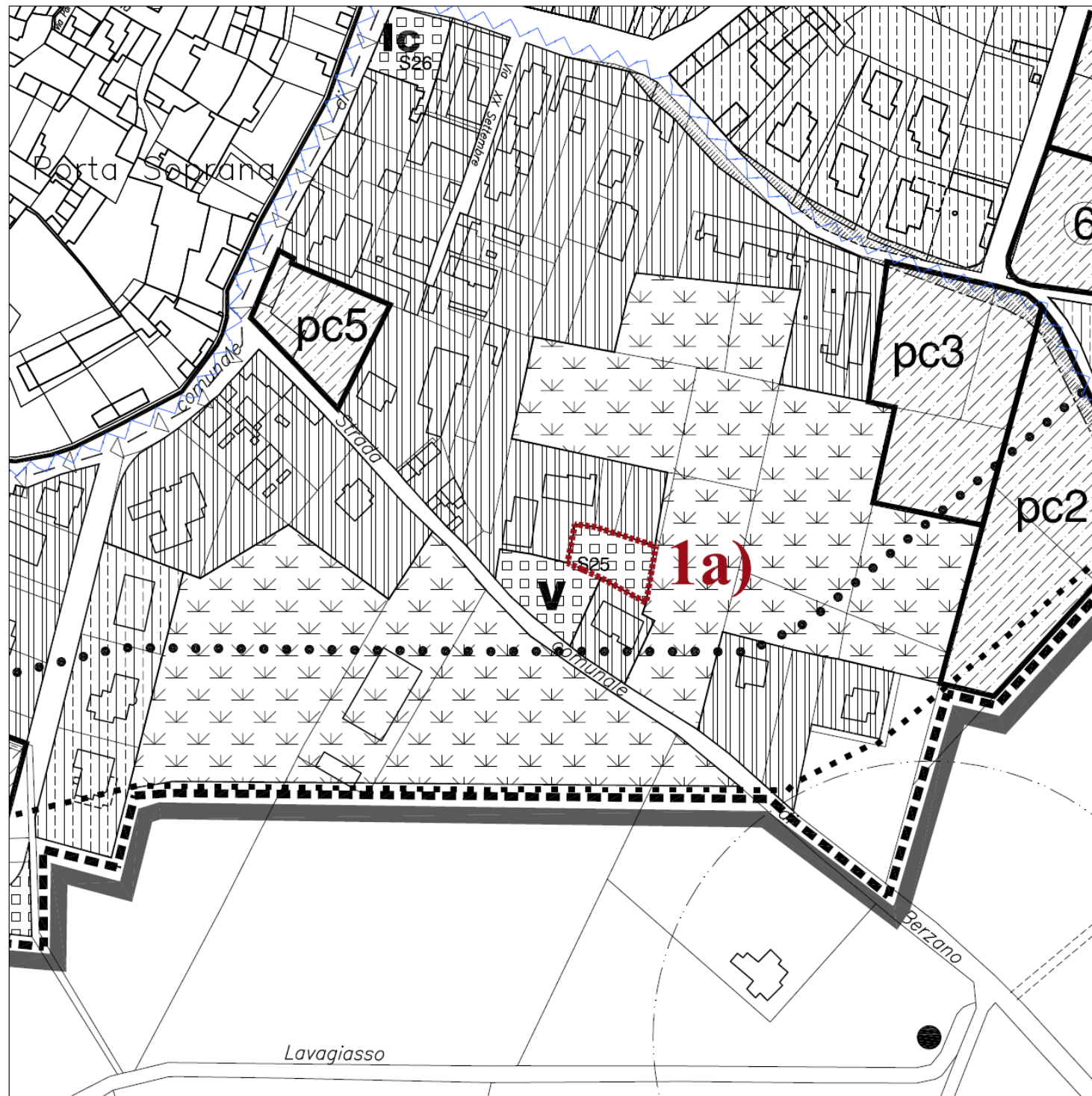
L'intervento di edilizia economico – popolare denominato “I Platani” ebbe origine nel 1981 quando con deliberazione della Giunta comunale n.169 del 05/12/1981, ai sensi della Legge 457/78, fu localizzato un finanziamento regionale per costruzione di alloggi di edilizia agevolata – convenzionata in Comune di Viguzzolo, successivamente ratificata dal Consiglio comunale. In seguito con il verbale di deliberazione della Giunta municipale n.14 del 23/01/1982 fu approvato lo schema di convenzione da stipularsi tra il Comune di Viguzzolo e la Cooperativa edilizia “I Platani” beneficiaria di un finanziamento di edilizia residenziale pubblica di cui alla Legge 457/78. Con deliberazione del Consiglio comunale n.45 del 18/06/1982 fu approvato il primo Programma Pluriennale di Attuazione con variante specifica di adeguamento al vigente Programma di Fabbricazione (1982-1984) che riguardava, tra l'altro, “nuove costruzioni residenziali di tipo economico – popolare”.

La Cooperativa “I Platani” edificò parzialmente l'area in proprietà del Comune di Viguzzolo a lei assegnata. Alla Variante Generale n.1 del Comune di Viguzzolo, approvata con DGR n. 9-28178 la suddetta area fu classificata tra le “Aree di recupero e di riordino di tipo intensivo (I.R.)” con attribuzione dell'Indice fondiario di 1mc/mq. L'ultima Variante Generale del Comune di Viguzzolo, approvata con DGR n.15-5752 del 06/05/2013 attribuiva la destinazione residenziale “Zone residenziali B1 consolidate” alla medesima area così come dalle schede di raffronto tra il Piano vigente e la presente Variante.

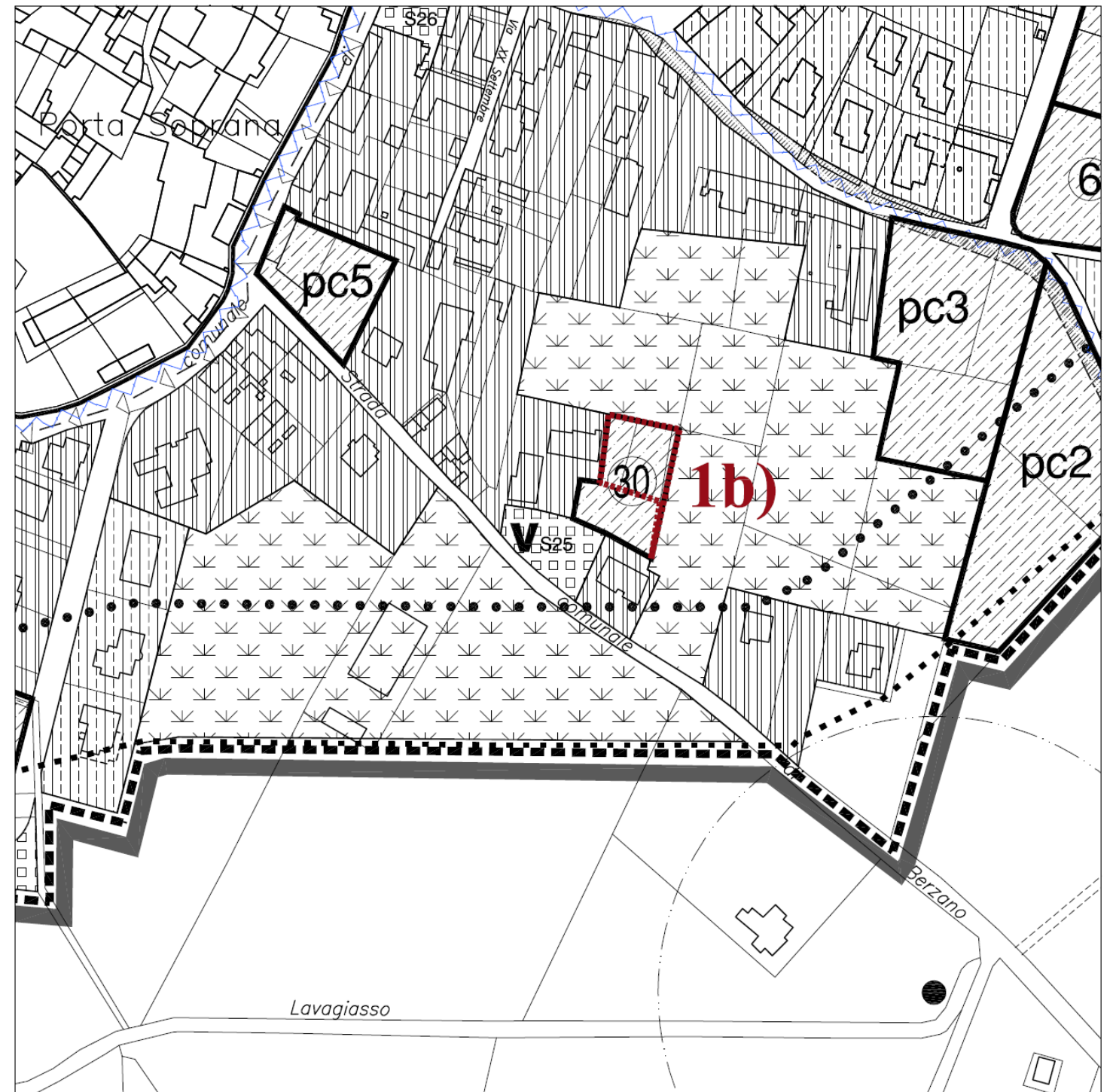
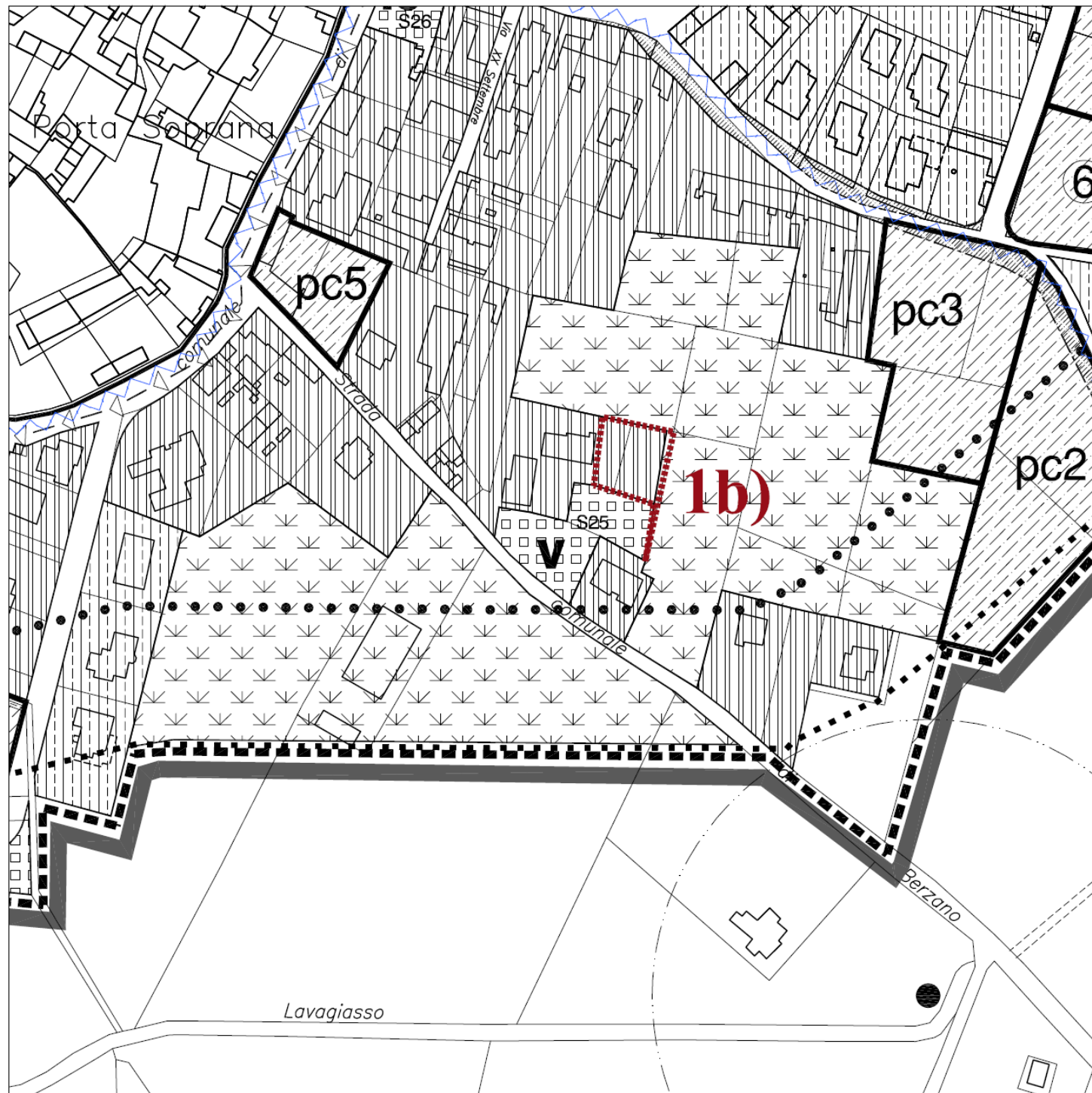
Al successivo paragrafo “Verifica di compatibilità con la strumentazione urbanistica vigente”, verrà verificata la compatibilità del punto di Variante.

A miglior chiarimento si allega:

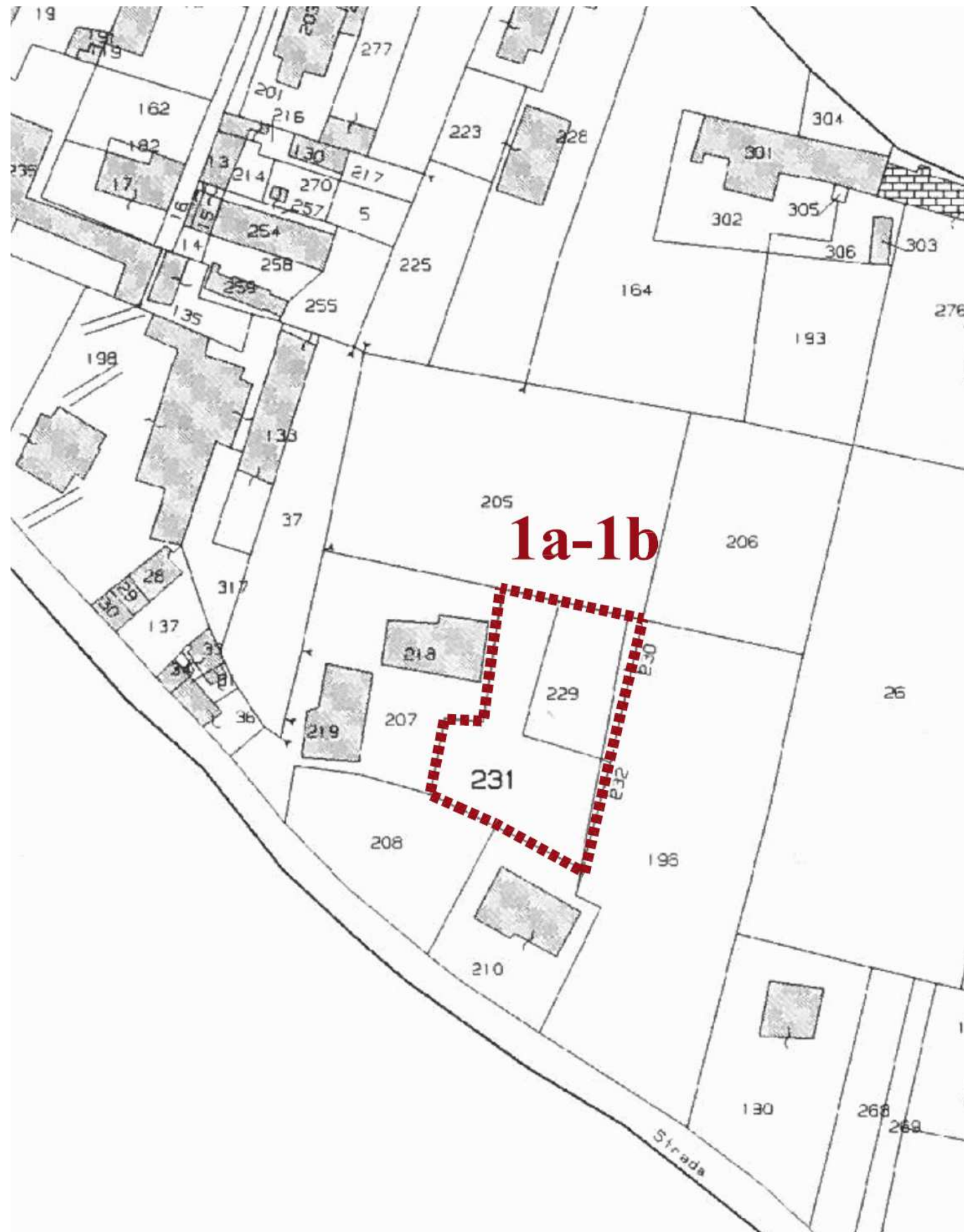
Punto 1a) - CONFRONTO PRGC Vigente / Variante 3/2019 del Comune di Viguzzolo (fuori scala)



Punto 1b) - CONFRONTO PRGC Vigente / Variante 3/2019 del Comune di Viguzzolo (fuori scala)



ESTRATTO CATASTALE del Comune di Viguzzolo fg. n.19 mapp. 229,230,231, 232 (scala 1:1000)



Fotoriproduzioni aeree con individuazione dell'area di modifica



L'intera superficie descritta come segue viene individuata come area B3 individuata con il n. 30 è finalizzata al completamento dell'ex area di EEP denominata "I Platani" con le stesse caratteristiche costruttive. Tali caratteristiche discendono dalla variante specifica di adeguamento del Piano di Fabbricazione del Comune di Viguzzolo datata 1982 di cui si è trattato in precedenza.

Allo scopo di assicurare una pur limitata ripresa del locale mercato immobiliare il Comune di Viguzzolo intende alienare, tramite apposita gara, la nuova area B3, individuata con il n.30, che consente il completamento della zona.

La tabella che segue elenca le aree B3 presenti nel territorio comunale a cui si aggiunge l'area B3 n.30 di superficie complessiva di mq 1.250.

Elenco dei lotti "n"e/o "pcn" previsti:

n° lotti	Superficie fondiaria mq	Volume edificabile	Abitanti teorici (90mc/mq)	Note
1	888	533	10	
2	1.008	605	7	
3	2.480	1.488	17	
5	1.574	944	10	
6	2.207	1.324	15	
7	edificato			
8	729	437	5	
9	1.223	733	8	
10	845	507	6	
11	722	864	10	(6)
12	edificato			
13	eliminato in sede di approvazione			
15	1.476	886	10	(7)
16	stralciata			
19	2.789	1.673	19	
20	3.430	2.058	23	
21	edificato			
22ex PEC S.R.1	edificato			
23	1.886	1.132	13	
24	1.550	930	10	
25	1.741	1.044	12	
26ex PEC S.R.2	edificato			
27	756	453	5	
28	655	393	4	
29	631	378	4	
30	1250	1250	14	(8)
pc1	4.229	2.537	28	(1)
pc2	5.142	3.085	34	(2)
pc3	4.220	2.532	28	(3)
pc4	4.796	2.878	32	(4)
pc5	1.405	2.800	31	(5)
TOTALE	47.632	31.464	355	

Note relative ai lotti pc 1, pc 2, pc 3, pc 4, pc 5:

- (1) Pc1 - La convenzione o l'atto d'obbligo unilaterale ai sensi dell'art. 49 comma 5 L.R. 56/77 e s.m.i. dovrà prevedere la cessione gratuita dell'area in ampliamento della esistente Piazza Europa denominata S53bis nelle tavole di PRGC.
- (2) Pc2 - In alternativa alla destinazione residenziale il lotto potrà essere utilizzato per la costruzione della Caserma dei Carabinieri di Viguzzolo. La convenzione o l'atto d'obbligo unilaterale ai sensi dell'art. 49, comma 5, L.R. 56/77 e s.m.i. disciplineranno:
 - a) in caso d'uso residenziale il reperimento degli standard urbanistici fino alla concorrenza di mq 15/abitante per verde e parcheggi pubblici e la monetizzazione della restante quota nonchè la dismissione gratuita del sedime per l'allargamento stradale: la distanza delle costruzioni dal sedime di allargamento stradale sarà riducibile a metri 6,00 per motivi di impianto urbanistico, come previsto dal 2° comma dell'art. 27 della L.R. 56/77 e s.m.i.
 - b) in caso di edificazione della Caserma dei Carabinieri la dismissione e/o l'assoggettamento ad uso pubblico di una porzione d'area non inferiore a mq 470 da destinare a parcheggio pubblico, la dismissione gratuita del sedime per l'allargamento stradale cartograficamente indicato, l'onerosità del permesso di costruire.
- (3) Pc3 - La convenzione o l'atto d'obbligo unilaterale ai sensi dell'art. 49, comma 5, L.R. 56/77 e s.m.i. dovranno prevedere la dismissione gratuita del sedime per l'allargamento stradale: la distanza delle costruzioni dal sedime di allargamento stradale sarà riducibile a metri 6,00 per motivi di impianto urbanistico, come previsto dal 2° comma dell'art. 27 della L.R. 56/77 e s.m.i.
- (4) Pc4 - Il lotto pc.4 può prevedere il completamento dell'edificazione residua, in base all'indice di zona, detraendo le quantità edificate preesistenti. In alternativa è consentita la demolizione totale o parziale delle quantità edificate comprese nel perimetro e la nuova edificazione del lotto in proporzione all'indice di zona ammesso. La convenzione o l'atto d'obbligo unilaterale disciplinano l'allargamento della strada Todeschina tramite arretramento dell'esistente muro di recinzione e cessione gratuita al Comune del sedime previsto per l'allargamento della viabilità.
- (5) Pc5 - Il volume edificabile del lotto è predeterminato in mc. 2.800. E' ammessa la demolizione dei fabbricati esistenti e la nuova edificazione di uno o più edifici pari ad un volume totale non eccedente i mc. 2.800. La convenzione o l'atto d'obbligo unilaterale ai sensi dell'art. 49 comma 5 L.R. 56/77 e s.m.i. che disciplinerà l'intervento dovrà prevedere un opportuno ampliamento dell'incrocio stradale tra Via Circonvallazione e la Strada per Berzano e la cessione minima in fregio al lotto edificabile delle aree per parcheggi pubblici relazionata alla nuova insediabilità prevista. Per la restante area per standard urbanistici, relazionata alla nuova popolazione teorica, sarà ammessa la monetizzazione.
- (6) Ridotto in sede di approvazione regionale.
- (7) Eliminato in sede di approvazione regionale.

Note relative al lotto n.30:

- (8) Aree individuate a seguito della Variante art.16bis L.R. 56/77 e s.m.i. relative al "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari": all'area è attribuito un indice fondiario (i.f.) pari a 1,00 mq/mc. I restanti parametri sono quelli previsti nelle aree "B3"

La tabella che segue riporta le aree per servizi pubblici presenti nel territorio comunale come approvata con DGR n.15-5752 del 06/05/2013.

AREE A SERVIZI RESIDENZIALI art. 21.1 L.R. 56/77 e s.m.i.

PIANO VIGENTE				VARIANTE GENERALE							
n. area	Tipo di aree	Esistenti	Previste	Totale	Soppressioni	Esistenti riconf.	Previste riconf.	Nuove previsioni	Totale Variante	Incremento	%
S1	V	3.938	/	3.938	/	3.938	/	/	3.938	/	/
S2	V	1.424	/	1.424	/	1.424	/	/	1.424	/	/
S3	V	244	/	244	/	244	/	/	244	/	/
S4	V/S	507	/	507	/	507	/	/	507	/	/
S5	P	233	/	233	/	233	/	/	233	/	/
S6	V	113	/	113	/	113	/	/	113	/	/
S7	P	86	/	86	/	86	/	/	86	/	/
S8	V	766	/	766	/	766	/	/	766	/	/
S9	IC	1.590	/	1.590	/	1.590	/	/	1.590	/	/
S10	V	428	/	428	/	428	/	/	428	/	/
S11	I	542	/	542	/	542	/	/	542	/	/
S11bis	P	796	/	796	/	796	/	/	796	/	/
S12	P	686	/	686	/	686	/	/	686	/	/
S13	IC	/	222	222	/	222	/	/	222	/	/
S14	IC	1.760	/	1.760	/	1.760	/	/	1.760	/	/
S15	IC	785	/	785	/	785	/	/	785	/	/
S16	IC	214	/	214	/	214	/	/	214	/	/
S17	V	419	/	419	/	419	/	/	419	/	/
S18	IC	521	/	521	/	521	/	/	521	/	/
S19	I	/	1.768	1.768	/	1.768	/	/	1.768	/	/
S20	I	3.265	/	3.265	/	3.265	/	/	3.265	/	/
S22	P/V	3.252	/	3.252	/	3.252	/	/	3.252	/	/
S23	P	549	/	549	/	549	/	/	549	/	/
S24	V/S	11.241	/	11.241	/	11.241	/	/	11.241	/	/
S24bis	V/S	/	/	/	/	/	/	2.954	2.954	2.954	/
S25	V	1.277	/	1.277	/	1.277	/	/	1.277	/	/
S26	IC	649	/	649	/	649	/	/	649	/	/
S27	V	388	/	388	/	388	/	/	388	/	/
S28	P	429	/	429	/	429	/	/	429	/	/
S29	IC	530	/	530	/	530	/	/	530	/	/
S30	IC	7.305	/	7.305	/	7.305	/	/	7.305	/	/
S31	P/V	1.534	/	1.534	/	1.534	/	/	1.534	/	/
S32	V/S	1.123	/	1.123	/	1.123	/	/	1.123	/	/
S33	V/P	/	7.808	7.808	3.279	/	4.529	/	4.529	/	/
S34	P	3.800	/	3.800	805	2.995	/	/	2.995	/	/
S35	V	3.800	/	3.800	2.995	805	/	/	805	/	/
S36	V	/	8.023	8.023	/	/	8.023	/	8.023	/	/
S37	P	/	5.365	5.365	2.838	/	2.527	/	2.527	/	/
S38	P	1.230	/	1.230	/	1.230	/	/	1.230	/	/
S39	V	140	/	140	/	140	/	/	140	/	/
S40	V	635	/	635	/	635	/	/	635	/	/
S41	V	736	/	735	/	735	/	/	735	/	/
S42	V	299	/	299	/	299	/	/	299	/	/
S43	P	336	/	336	/	336	/	/	336	/	/
S44	IC	2.969	/	2.969	/	2.969	/	/	2.969	/	/
S45	V	1.146	/	1.146	/	1.146	/	/	1.146	/	/

S46	P	520	/	520	/	520	/	/	520	/	/
S47	I	4.409	/	4.409	/	4.409	/	/	4.409	/	/
S48	IC	8.398	/	8.398	/	8.398	/	/	8.398	/	/
S48bis	IC	5.519	/	5.519	/	5.519	/	/	5.519	/	/
S49	V	/	/	/	/	/	/	17.223	17.223	17.223	/
S50	P	218	/	218	/	218	/	/	218	/	/
S51	P	3.815	/	3.815	/	3.815	/	/	3.815	/	/
S52	V	/	/	/	/	/	/	1.713	1.713	1.713	/
S53	P/V	/	3.063	3.063	/	/	/	3.063	/	3.063	/
S53bis	P/V	/	/	/	/	/	/	2.551	2.551	2.551	/
S54	P/V	/	/	/	/	/	/	3.858	3.858	3.858	/
S56	V	613	/	613	/	613	/	/	613	/	/
S57	IC	/	/	/	/	/	/	3.507	3.507	3.507	/
S58	P	4.863	/	4.863	/	4.863	/	/	4.863	/	/
S59	IC	/	/	/	/	/	/	437	437	437	/
S60	V	/	/	/	/	/	/	252	252	252	/
S61	P	/	/	/	/	/	/	700	700	700	/
S62	V	/	/	/	/	/	/	191	191	191	/
S63	V	/	/	/	/	/	/	188	188	188	/
S64	V	/	/	/	/	/	/	100	100	100	/
S65	P	/	/	/	/	/	/	312	312	312	/
totale		90.040	26.249	116.289	9.917	88.229	18.142	33.986	140.357	33.986	/

L'unica modifica apportata alle aree per "Standard urbanistici" dalla Variante n.3/2019 ex art.16 bis L.R.56/77 e s.m.i. riguarda l'area "S25" che viene ridotta di mq 540. **La consistenza attuale dell'area "S25" è quindi pari a mq 737. L'area è evidenziata in colore verde nella soprastante tabella.**

N.B.: in precedenza gli standard urbanistici erano stati modificati dalla Variante Parziale n.1/2013 approvata con DCC n.04 del 04/04/2014 che aveva eliminato le aree a standard S32, S40, S41 e incrementato l'area S33: la modifica è avvenuta nel rispetto dell'art.17, c.5, punto c della L.R. 56/77 e s.m.i..

VERIFICA di compatibilità della Variante n.3/2019

1.1 Per quanto alle condizioni di cui all'art. 16 bis della L.R. 56/77 e s.m.i.

L'art.16 (Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari) della L.R. 56/77 e s.m.i., al comma 1 lettera a) dispone, ai fini della procedibilità della variante secondo l'iter definito, che la stessa non possa:

- “a) ridurre la dotazione complessiva di aree per servizi al di sotto della soglia minima prevista dalla presente legge e dalle normative di settore interessate;
- b) interessare aree cedute al comune in forza di convenzioni di piani esecutivi, nel periodo di efficacia delle convenzioni stesse.”

In riferimento al punto a) dell'art. 16 bis, si specifica quanto segue: a fronte di una capacità insediativa teorica di n. 4.159 unità il PRGC approvato con DGR n.15-5752 del 06/05/2013, prevede una dotazione di aree a standard (di cui all'art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i.) pari a 140.357 mq, la quale soddisfa ampiamente il fabbisogno teorico essendo ben al di sopra (dotazione procapite di 33,74 mq/ab) della “dotazione minima complessiva di aree per servizi sociali stabilita” di 25 mq/ab, come si evince dalla tabella della CIR vigente:

**CALCOLO DELLA C.I.R.
Criterio analitico (art.20, punto 4)**

a) Abitanti residenti (anno 2009)	n.	3.206
b) Abitanti stagionali (anno)*	n.	/
c) Vani non occupati (indagine diretta)**	n.	361
d) Vani previsti e riconfermati dalla variante -zone B	n.	203
e) Vani previsti dalla Variante -zone B	n.	119
f) Vani previsti dalla Variante -zone C	n.	270
VANI TOTALI	n.	4.159
* (inserire il dato solo se superiore agli abitanti residenti)		
** (censimento istat oppure indagine diretta)		
DOTAZIONE AREE PER SERVIZI:	Mq.	103.975
SERVIZI PREVISTI DALLA VARIANTE:	Mq.	140.357
I servizi previsti dalla Variante sono sufficienti per una popolazione teorica di 4.159 abitanti e la dotazione procapite per abitante è di mq. 33,74		

Nella presente Variante n.3/2019 ex art. 16 bis L.r. 56/77 e s.m.i., la dotazione di aree per servizi subisce variazione a seguito della “modifica 1)” che prevede l’eliminazione di una porzione di standard urbanistici in località “Platani” pari a mq 540, classificata come “Aree per servizi e attrezzature in insediamenti residenziali”, e la contestuale trasformazione della stessa in area residenziale di tipo “Zone residenziali B3 di completamento” comportando simultaneamente l’aumento delle aree residenziali. A queste si aggiungono, le superfici derivate dal cambio d’uso dei due piccoli “ambiti agricoli speciali” di mq 80 per un totale di mq 620 che generano un incremento del fabbisogno delle aree per standard. Si modifica inoltre la categoria urbanistica di un’area residenziale esistente e libera attualmente classificata “B1” di mq 630 a cui viene attribuita la qualificazione di area residenziale “B3” comportando una riduzione dell’indice fondiario.

Riassumendo:

AREE RESIDENZIALI DISPONIBILI	Superficie mq	Volume mc
Nuova individuazione di area residenziale “B3” in località “Platani” indice i.f. =1,00mc/mq	+ 620	+ 620 [620 mq x 1,00 mc/mq]
Variatione categoria urbanistica da “B1” a “B3” i.f. “B1”=1,10 mc/mq _ i.f.”B3”=1,00mc/mq differenza 0,10mc/mq x mq 630	/	- 63
INCREMENTO TOTALE DELLE AREE RESIDENZIALI in esito alla presente Variante n. 3/2019	+ 620	+ 557

In esito alla presente Variante n. 3/2109 e per quanto all’art.20 comma 3 L.R. 56/77 a fronte di un incremento volumetrico delle aree residenziali pari a mc 557 e tenendo conto dell’indice volumetrico abitativo medio stabilito per i comuni con più di 2000 ab (ex art. 20, comma 3, L.R 56/77) si calcola l’aumento degli abitanti aggiuntivi teorici:

$$557 \text{ mc} / 90 \text{ mc/ab} = 6,18 \text{ ab} \quad \text{arr. 7ab}$$

(incremento della capacità insediativa residenziale teorica 4.159 ab + 7 ab = 4166 ab)

Ne consegue un incremento del fabbisogno teorico di standard derivato dall’introduzione della nuova area residenziale quantificato secondo il calcolo seguente, (dotazione minima complessiva ex art.21 comma 1 punto 1) della L.R. 56/77 per le “Aree per attrezzature e servizi in insediamenti residenziali” pari a 25mq/ab).

$$\text{Incremento del fabbisogno teorico di standard} = 7 \text{ ab} \times 25 \text{ mq/ab} = \text{mq } 175$$

La verifica dello standard urbanistico residenziale a seguito della presente Variante è effettuata con riferimento alla attuale dotazione di aree a standard e a quella prevista dalla presente Variante n.3/2019 e viene riassunta nella tabella seguente:

TABELLA RIEPILOGATIVA STANDARD URBANISTICI e verifica delle condizioni di cui al comma 1 lettera a) art. 16 bis L.R. 56/77 e s.m.i.	
Dotazione aree per servizi PRGC vigente	140.357 mq
Aree per servizi eliminate nella presente Variante n.3/2019	540 mq [-]
TOTALE SERVIZI alla presente Variante n.3/2019	139.817 mq
Dotazione minima aree per servizi PRGC vigente	103.975 mq
Incremento del fabbisogno indotto dalla presente Variante n.3/2019	175 mq [+]
TOTALE DOTAZIONE MINIMA AREE PER SERVIZI Ex art 21, comma 1, L.R. 56/77 s.m.i.	104.150
La dotazione di servizi alla presente Variante n.3/2019 è maggiore rispetto a quella minima richiesta:	
Servizi V. n.3/2019 = 139.817 mq > 104.150 mq = dotazione minima servizi	
I servizi previsti dalla presente Variante 3/2019 sono dunque sufficienti per una popolazione teorica di 4.166 abitanti e la dotazione procapite è di (139.817 mq / 4.166 ab) = mq/ab 33,56	

In riferimento al punto b) dell'art.16 bis, si precisa che l'area oggetto del cambio di categoria urbanistica di cui alla modifica 1) non risulta interessare in alcun modo "aree cedute al Comune in forza di convenzioni di piani esecutivi, nel periodo di efficacia delle convenzioni stesse". Infatti l'area è stata espropriata dal Comune a seguito della localizzazione di un finanziamento regionale ai sensi della Legge 457/1978 e a una variante specifica di adeguamento del Programma di Fabbricazione approvata con DCC n.45 del 18/06/1982 la cui convenzione non esplica alcuna efficacia alla data odierna.

1.2 Per quanto al processo di Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

La L.R. n.56/77 e s.m.i., come modificata dalla L.R. n.3/2013, all'art.16 bis, comma 5, statuisce che le Varianti ex art. 16 bis siano sottoposte a preventiva Verifica di Assoggettabilità alla VAS, se non escluse ai sensi del comma 6° e cioè nel caso in cui le stesse siano finalizzate alla localizzazione di interventi soggetti a procedure di VIA, finalità che non sussiste nella presente Variante n.3/2019. Secondo il comma 7 del medesimo art.16 bis la VAS "è svolta dall'ente competente alla gestione urbanistica purché dotato della struttura di cui all'art.3 bis, comma 7, in modo integrato con la procedura di approvazione, secondo le specifiche disposizioni disciplinate con apposito provvedimento della Giunta Regionale".

In conformità a quanto previsto dalla DGR n.25-2977 del 29/02/2016 in materia di VAS si applica il **procedimento integrato** di cui all'Allegato 1 "Disposizioni per lo svolgimento integrato dei procedimenti di pianificazione territoriale, urbanistica e di VAS", paragrafo 2, punto i. "Procedimento integrato per l'approvazione delle Varianti necessarie per l'attuazione del Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari art. 16 bis, comma 1". Il Comune provvede con delibera di Giunta ad adottare il documento tecnico di verifica che comprende i contenuti essenziali della variante e trasmette la documentazione alla Regione, alla Provincia, all'ARPA e all'ASL in qualità di soggetti competenti in materia ambientale affinché

forniscano entro trenta giorni il loro parere. Il Comune, tenuto conto dei pareri pervenuti, emette il Provvedimento di Verifica.

1.3 Compatibilità con la pianificazione sovraordinata

1.3.1 Per quanto alla compatibilità con il Piano Territoriale Provinciale

La presente Variante n. 3/2019 è compatibile con il Piano Territoriale Provinciale (PTP), approvato dal Consiglio Regionale con deliberazione n. 223 - 5714 del 19 febbraio 2002 ed aggiornato con la 1ª Variante al Piano Territoriale Provinciale approvata con DCR n.112-7663 in data 20/02/2007 di adeguamento a normative sovraordinate. Con DCP n.17/33154 del 04/06/2015 è stato adottato il progetto definitivo della variante al PTP di adeguamento alla normativa per le industrie a Rischio di Incidente Rilevante (RIR)

Si fornisce l'allegato esplicativo 3.

1.3.2 Per quanto alla compatibilità con il Piano Territoriale Regionale approvato con DCR n. 122 – 29783 del 21 luglio 2011

Il Comune di Viguzzolo è parte dell'AIT n.20 – Tortona del PTR. Le finalità e le strategie perseguite dal PTR sono le seguenti, estrapolate dalle tematiche e dagli indirizzi settoriali:

Tematiche	Indirizzi
Valorizzazione del territorio	Conservazione e gestione del patrimonio naturalistico, storico-architettonico e paesaggistico. Controllo della dispersione urbana residenziale e industriale. Realizzazione di un APEA a Tortona o dintorni. Bonifica e riuso di siti industriali dismessi. Controllo dei rischi industriali, del rischio sismico, idraulico (fasce fluviali Scrivia, Curone, Po) e idrogeologico (versanti montani e collinari). Rivitalizzazione della montagna interna utilizzando la progettazione specifica esistente. Miglioramento dei collegamenti da e per le valli appenniniche con i caselli autostradali della A21 e della A7.
Risorse e produzioni primarie	Salvaguardia dei suoli agricoli e delle risorse idriche (stato ambientale e consumi). Valorizzazione delle produzioni cerealicole e di energia da biocarburanti e biomasse integrate con gli AIT di Alessandria, Casale e Novi Ligure. Valorizzazione delle produzioni tipiche (viti-vinicole, orticole, frutticole).
Ricerca, tecnologia, produzioni industriali	Presenza di attività collegate alla logistica: di ricerca, trasferimento tecnologico e formazione (Parco Scientifico Tecnologico Valle Scrivia, Università Piemonte Orientale, Politecnico di Torino e Proplast ad Alessandria) connesse con quelle industriali tecnologicamente avanzate (cluster plastrurgia, packaging alimentare) e con i servizi alle imprese (locali e di Alessandria).
Trasporti e logistica	Polo logistico integrato nel sistema retroportuale alessandrino e nella filiera del corridoio 24. Terzo valico dei Giovi. Quadruplicamento della linea ferroviaria Tortona-Voghera.
Turismo	Integrazione nei circuiti collinari e montani degli AIT di Ovada e Acqui, della montagna genovese e dell'Oltrepò pavese. Valorizzazione dell'asta del torrente Scrivia.

Le modifiche introdotte dalla presente Variante non confliggono con gli obiettivi del PTR nell'area tortonese.

1.4 Per quanto alla compatibilità con il Piano Paesaggistico Regionale (Ppr) approvato con D.C.R. n. 233-35836 del 3 ottobre 2017

Gli strumenti di pianificazione urbanistica come previsto dall'articolo 46 comma 2 delle Norme di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale, devono essere adeguati al Piano stesso. Nelle more dell'adeguamento al Ppr ogni Variante apportata al PRGC deve essere coerente alle previsioni del Ppr **limitatamente alle aree oggetto della Variante**. Tutte le Varianti, comunque, devono rispettare le disposizioni cogenti e immediatamente prevalenti del Ppr contenute nelle NdA del Ppr ai seguenti articoli:

- art.3, comma 9;
- art.13, commi 11, 12 e 13;
- art.14, comma 11;
- art.15, commi 9 e 10;
- art.16, commi 11, 12, e 13;
- art.18, commi 7 e 8;
- art.23, commi 8 e 9;
- art.26, comma 4;
- art.33, commi 5, 6, 13 e 19;
- art.39, comma 9;
- art.46, commi 6, 7, 8, e 9;
- schede del "Catalogo dei Beni paesaggistici del Piemonte, Prima Parte".

Nel caso di specie la Variante non prevede contrasti con le disposizioni cogenti e immediatamente prevalenti del "Piano paesaggistico regionale".

1.4.1 Verifica di coerenza con il Ppr approvato

Nelle more dell'adeguamento del P.R.G. di Viguzzolo al Piano Paesaggistico Regionale, come previsto dall'art.46, comma 9, del Ppr ogni variante apportata agli strumenti urbanistici deve essere coerente con le previsioni del Ppr stesso, limitatamente alle aree interessate dalla Variante.

Pertanto, oltre a rispettare le disposizioni cogenti ed immediatamente prevalenti del Ppr, di cui si è trattato al precedente 1.4, le modifiche apportate alla presente Variante devono essere coerenti con gli obiettivi, gli indirizzi e le direttive del Ppr.

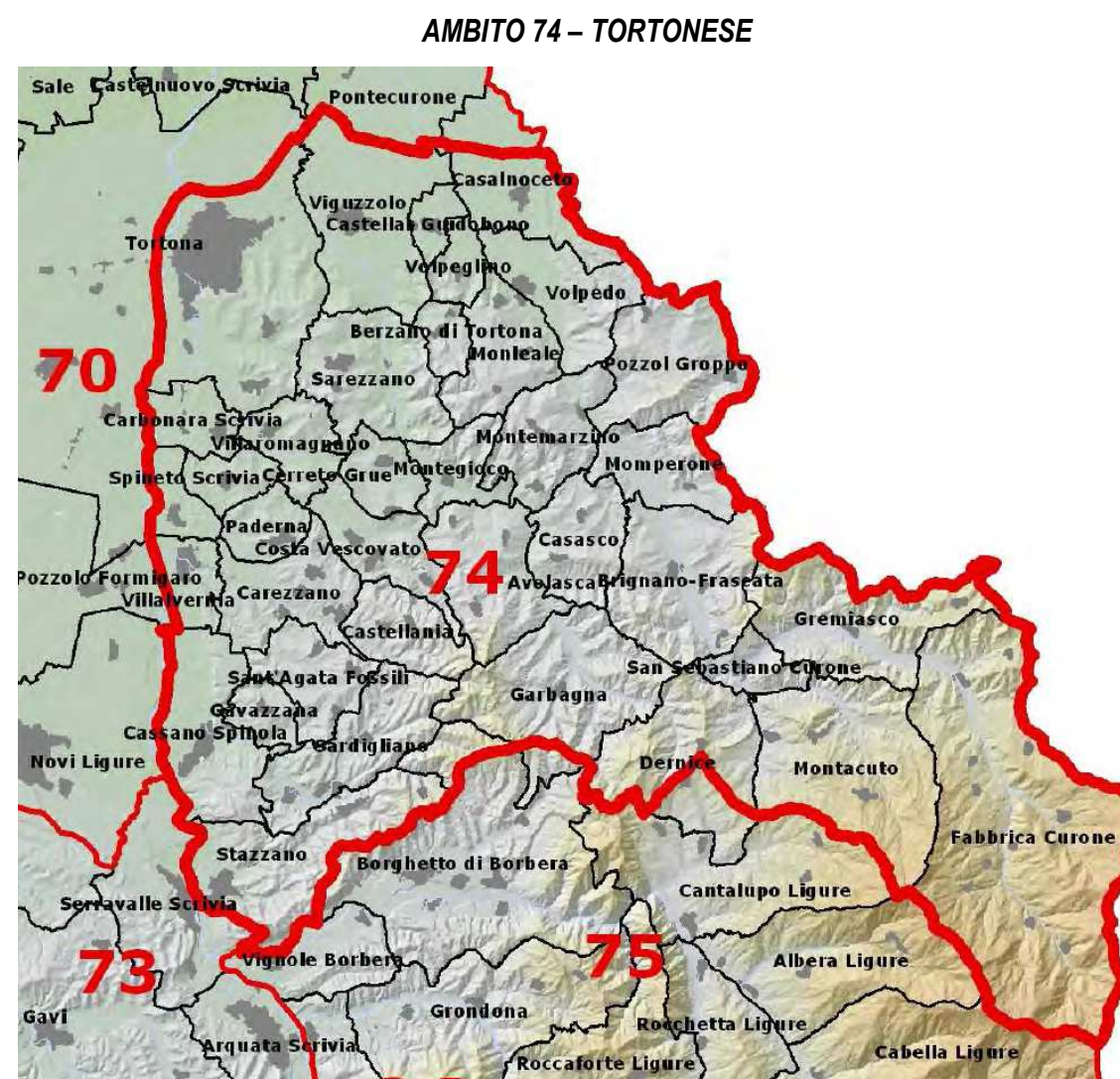
Tale coerenza deve essere illustrata in uno specifico capitolo della Relazione Illustrativa, riferita alle sole aree interessate dalla Variante. Specificamente nel caso esaminato ci interessano le tavole P1, P2, P3, P4, P5, P6 del Piano Paesaggistico.

Inquadramento della Variante n.3/2019 nel contesto degli obiettivi e delle strategie del Ppr

Il Piano Paesaggistico Regionale (PPR) disciplina la pianificazione del paesaggio ed è improntato a principi di sviluppo sostenibile, uso consapevole del territorio, minor consumo del suolo agro-naturale, salvaguardia delle caratteristiche paesaggistiche e promozione dei valori paesaggistici coerentemente inseriti nei singoli contesti ambientali.

Il Piano Paesaggistico Regionale delinea un quadro strutturale a carattere intersettoriale che definisce le opzioni da considerare ai fini delle scelte paesaggistico-ambientali, di quelle urbanistico-insediative ed economico-territoriali: individua gli ambiti di paesaggio attraverso una lettura dell'ambiente a scala vasta.

Il territorio regionale è suddiviso in 76 ambiti di paesaggio. Il Comune di Viguzzolo è compreso nell'ambito **74- Tortonese** che esplicita gli obiettivi di qualità paesaggistica e le relative linee di azione.



Obiettivi	Linee di azione
<p>1.1.2. Potenziamento dell'immagine articolata e plurale del paesaggio piemontese.</p> <p>1.6.1. Sviluppo e integrazione nelle economie locali degli aspetti culturali, tradizionali o innovativi, che valorizzano le risorse locali e le specificità naturalistiche e culturali dei paesaggi collinari, pedemontani e montani, che assicurano la manutenzione del territorio e degli assetti idrogeologici e paesistici consolidati.</p>	<p>Valorizzazione culturale delle attività strutturanti e caratterizzanti l'area; incentivazione dell'agricoltura collinare di presidio per mantenere l'identità dei luoghi.</p>
<p>1.2.4. Contenimento dei processi di frammentazione del territorio per favorire una più radicata integrazione delle sue componenti naturali ed antropiche, mediante la ricomposizione della continuità ambientale e l'accrescimento dei livelli di biodiversità del mosaico paesaggistico.</p> <p>1.5.3. Qualificazione paesistica delle aree agricole interstiziali e periurbane con contenimento della loro erosione da parte dei sistemi insediativi e nuova definizione dei bordi urbani e dello spazio verde periurbano.</p>	<p>Riconnessione delle aree urbane e infrastrutturate al tessuto rurale circostante, delineando corridoi a verde, salvaguardando le aree agricole intercluse e la conservazione e il ripristino delle alberate campestri (siepi, filari, fasce boscate) lungo corsi d'acqua, fossi, viabilità, limiti di proprietà ed appezzamenti coltivati.</p>
<p>1.3.3. Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico, architettonico, urbanistico e museale e delle aree agricole di particolare pregio paesaggistico, anche attraverso la conservazione attiva e il recupero degli impatti penalizzanti nei contesti paesaggistici di pertinenza.</p>	<p>Valorizzazione integrata del patrimonio dei borghi, dei nuclei isolati e dei contesti (percorsi, terrazzamenti), intercluso o degradato, anche attraverso riqualificazione dell'edilizia rurale produttiva mediante materiali e tipologie locali.</p>
<p>1.4.1. Salvaguardia attiva dei paesaggi di specifico valore o eccellenza, nel quadro della valorizzazione del capitale territoriale.</p>	<p>Salvaguardia e valorizzazione fruitiva dei beni storico-culturali (pievi e patrimonio ecclesiastico, castelli agricoli).</p>
<p>1.5.2. Contenimento e razionalizzazione delle proliferazioni insediative e di attrezzature, arteriali o diffuse nelle aree urbane e suburbane.</p> <p>4.3.1. Integrazione paesistico-ambientale e mitigazione degli impatti degli insediamenti produttivi, da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali (localizzative, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell'intorno).</p>	<p>Contenimento delle espansioni edilizie lungo le direttrici viarie tra Tortona-Viguzzolo-Castellarguidobono e tra Tortona-Villalvernia-Cassano Spinola e di quelle intorno ai centri minori della piana agricola, nell'area urbana di Tortona e sul versante collinare. Promozione di interventi di riqualificazione urbana lungo i bordi e nelle aree di porta urbana di Tortona.</p>
<p>1.8.3. Riqualificazione dei paesaggi alpini e degli insediamenti montani o collinari alterati da espansioni arteriali, attrezzature e impianti per usi turistici e terziari.</p>	<p>Individuazione di aree protette nella fascia appenninica, quali strumenti di tutela naturalistica e di presidio del territorio con attività sostenibili.</p>
<p>2.1.1. Tutela della qualità paesaggistico-ambientale delle acque superficiali e sotterranee.</p> <p>2.3.2. Salvaguardia dei suoli con classi di alta capacità d'uso.</p>	<p>Promozione di orientamenti agronomici per la conservazione delle risorse (suolo, acque) e la riduzione dell'impatto delle attività agricole sul paesaggio di pianura; riduzione dell'impiego di concimi chimici di sintesi, fitofarmaci ed erbicidi.</p>

L'ambito di paesaggio è costituito da un territorio piuttosto vasto ed eterogeneo, comprendente gli interi bacini dei torrenti Curone, Grue e Ossona, i primi due tributari di destra dello Scrivia, e il basso corso di quest'ultimo. In particolare sono enucleabili tre sistemi di paesaggio principali, tra loro ben distinti:

- piana di Sale;
- piana di Tortona e Pontecurone;
- rilievi collinari delle valli Grue, Ossona e Curone, quest'ultima con fascia appenninica a sud di San Sebastiano Curone.

La viabilità, incardinata sulla centuriazione romana, costituisce la rete portante del sistema insediativo storico della piana tortonese, ancora riconoscibile in periodo contemporaneo per la continuità d'uso nell'ambito dell'organizzazione plebana medioevale e in età moderna, con insediamenti a sviluppo lineare su direttrici e alcune fondazioni a nuclei aggregati (Sale, Castelnuovo Scrivia).

Per gli aspetti insediativi è importante:

- limitare le espansioni a carattere dispersivo di natura areale localizzate nell'area urbana di Tortona, in particolare sul versante collinare;
- arrestare le espansioni a carattere dispersivo di natura lineare localizzate sulle direttrici Tortona-Viguzzolo-Castellarguidobono e Tortona-Villalvernia-Cassano Spinola;
- contenere le incipienti forme di dispersione lineare localizzate intorno ai centri minori della piana agricola.

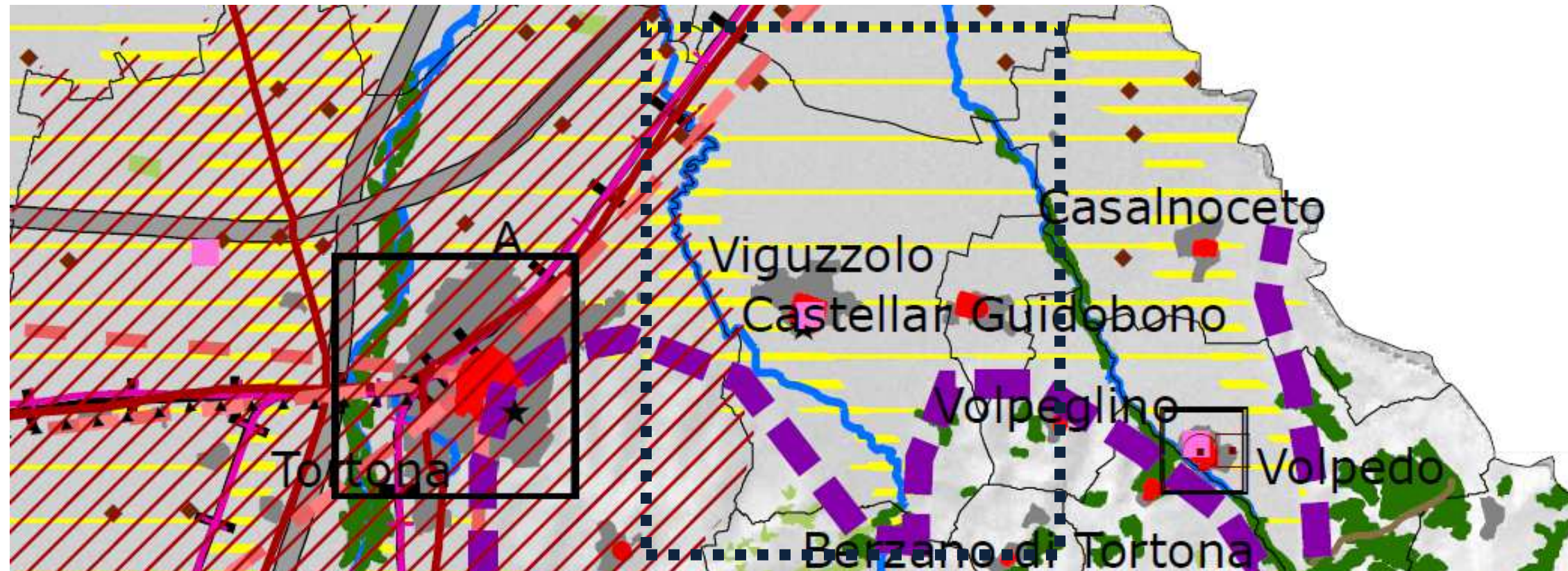
Ciascun ambito è ulteriormente suddiviso in unità di paesaggio, sub-ambiti connotati da specifici sistemi di relazioni che conferiscono loro un'immagine unitaria, distinta e riconoscibile.

Cod	Unità di paesaggio	Tipologia normativa (art. 11 Nda)	
7401	Tortona	V	Urbano rilevante alterato
7402	Fascia pedecollinare da Viguzzolo a Casalnoceto	VII	Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e integrità
7403	Destra Scrivia da Carbonara a Cassano	VII	Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e integrità
7404	Valle Ossona, Sant'Agata Fossili e Castellania	VI	Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e buona integrità
7405	Valle Grue e Garbagna	VI	Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e buona integrità
7406	Val Curone da Volpedo a San Sebastiano	VI	Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e buona integrità
7407	Alta Val Curone	II	Naturale/rurale integro

Il Comune di Viguzzolo è ricompreso all'interno dell'unità di paesaggio "7402 Fascia pedecollinare da Viguzzolo a Casalnoceto", identificata dalla tipologia normativa n. 7 (Urbano Naturale/ rurale o rurale a media rilevanza e integrità) i cui caratteri tipizzanti descritti dall'art. 11 delle Norme di Piano sono "Compresenza e consolidata interazione tra sistemi insediativi tradizionali, rurali o microurbani, in parte alterati dalla realizzazione, relativamente recente, di infrastrutture e insediamenti abitativi o produttivi sparsi."

Si riportano di seguito gli stralci delle cartografie di PPR relativi al Comune di Viguzzolo:

Stralcio Tavola P1: Quadro strutturale



Stralcio legenda Tavola P1: Quadro strutturale

Fattori naturalistico-ambientali

- Boschi seminaturali o con variabile antropizzazione storicamente stabili e permanenti, connotanti il territorio nelle diverse fasce altimetriche
- Praterie rupicole
- Prati stabili
- Crinali montani e pedemontani principali
- Crinali montani e pedemontani secondari
- Crinali collinari principali
- Crinali collinari secondari
- Cime e vette
- Morene
- Conoidi
- Orli di terrazzo
- Laghi
- Rete idrografica
- Area di prima classe di capacità d'uso del suolo
- Area di seconda classe di capacità d'uso del suolo
- Sistemazione consolidata a risaia
- Versanti con terrazzamenti diffusi

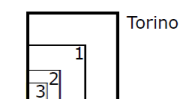
Fattori storico-culturali

Rete viaria e infrastrutture connesse

- Diretrici romane
- Diretrici medievali
- Strade al 1860
- Ferrovie storiche 1848-1940
- Porti lacustri

Struttura insediativa storica di centri con forte identità morfologica

Centralità storiche per rango:



- Centri storici
- Rifondazioni di età moderna
- Ricetti
- Città di nuova fondazione medievale
- Insediamenti e fondazioni romane
- Castelli e chiese isolate
- Insediamenti con strutture signorili caratterizzanti
- Insediamenti con strutture religiose caratterizzanti

Poli della religiosità di valenza territoriale

- Grandi opere dinastiche e papali
- Sacri monti e santuari
- Grange cistercensi

Sistemi di testimonianze storiche del territorio rurale

- Presenza stratificata di sistemi irrigui di rilevanza storico-culturale
- Castelli rurali
- Cascinali di pianura
- Sistemi insediativi sparsi di natura produttiva: nuclei rurali
- Sistemi insediativi sparsi di natura produttiva: nuclei alpini

Sistemi e luoghi della produzione manifatturiera e industriale

- Poli della paleoindustria e della produzione industriale otto-novecentesca
- Sistemi della paleoindustria e della produzione industriale otto-novecentesca
- Aste fluviali caratterizzate dalla presenza stratificata di impianti idroelettrici e infrastrutture connesse

Contesti territoriali per la villeggiatura e la fruizione turistica

- Rilevante presenza consolidata di luoghi di villeggiatura e infrastrutture connesse
- Stazioni idrominerali

Fattori percettivo-identitari

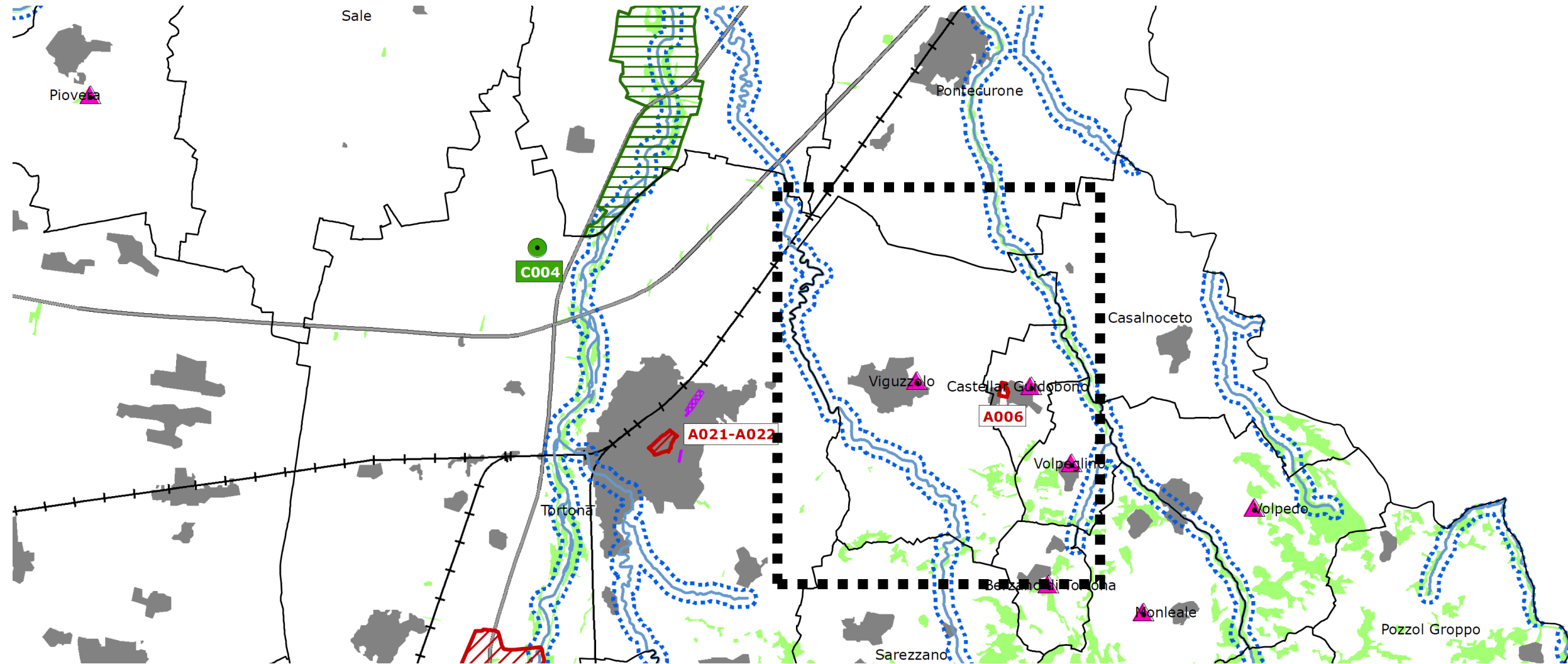
Elementi emergenti

- Versante rilevante dalla pianura
- Rilievi isolati e isole
- Fulcri del costruito
- Belvedere
- Percorsi panoramici
- Paesaggi ad alta densità di segni identitari

Temi di base

- Strade principali
- Ferrovie
- Edificato

Stralcio Tavola P2.5: Beni paesaggistici - Alessandrino Astigiano



Stralcio legenda Tavola P2.5: Beni paesaggistici

Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt. 136 e 157 del D.lgs. n. 42/2004

- Bene individuato ai sensi della L. 778/1922 e 1497/1939
- Bene individuato ai sensi della L. 778/1922 e 1497/1939
- ▨ Bene individuato ai sensi della L. 778/1922 e 1497/1939
- ▨ Bene individuato ai sensi della L. 1497/1939, del D.M. 21/9/1984 e del D.L. 312/1985 con DD.MM. 1/8/1985
- Alberi monumentali (L.R. 50/95)
- ▨ Bene individuato ai sensi del D.lgs. n. 42/2004, artt. dal 138 al 141

Aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. n. 42/2004 *

- ▨ Lettera b) I territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi (art. 15 NdA)
- ▨ Lettera c) I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. n. 1775/1933, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna (art. 14 NdA)
- ▨ Lettera d) Le montagne per la parte eccedente 1.600 m s.l.m. per la catena alpina e 1.200 m s.l.m. per la catena appenninica (art. 13 NdA)
- ◆ Lettera e) I ghiacciai (art. 13 NdA)
- ▨ Lettera e) I circhi glaciali (art. 13 NdA)
- ▨ Lettera f) I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi (art. 18 NdA)
- ▨ Lettera g) I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del D.lgs. n. 227/2001 (art. 16 NdA)
- ▲ Lettera h) Le zone gravate da usi civici (art. 33 NdA) **
- ▨ Lettera m) Le zone di interesse archeologico (art. 23 NdA)

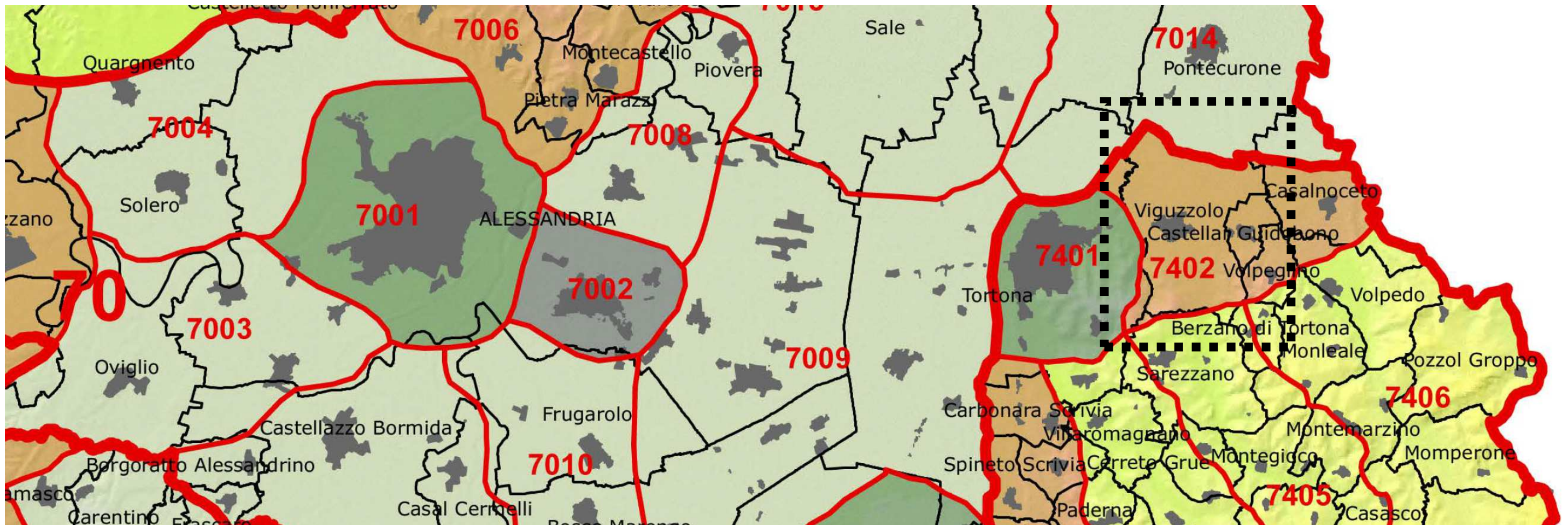
Temi di base

- ▭ Confini comunali
- Edificato
- +— Ferrovie
- Strade principali














* Ai fini del rilascio dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.lgs. n. 42/2004, si richiamano le previsioni contenute negli articoli delle Norme di Attuazione.

** In Piemonte non esistono aree assegnate alle università agrarie.

Stralcio Tavola P3: Ambiti ed unità di Paesaggio

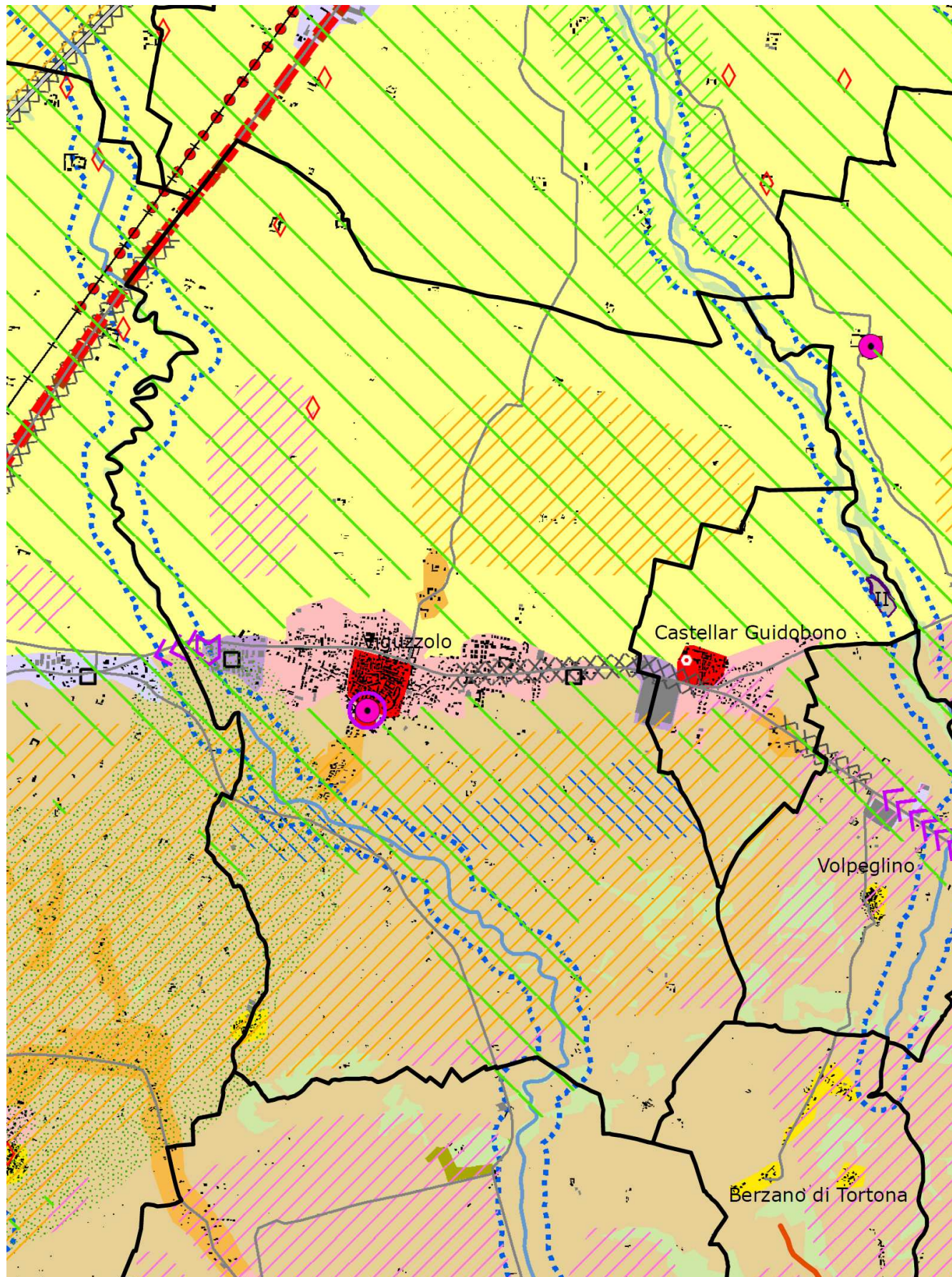


Stralcio legenda Tavola P3: Ambiti ed unità di Paesaggio

Tipologie normative delle Unità di paesaggio (art. 11 NdA)		74 Tortonese
	Ambiti di Paesaggio	7401 5 Tortona
	Unità di Paesaggio	7402 7 Fascia pedecollinare da Viguzzolo a Casalnoceto
	Confini comunali	7403 7 Destra Scrivia da Carbonara a Cassano
	Edificato	7404 6 Valle Ossona, Sant'Agata Fossili e Castellania
	1. Naturale integro e rilevante	7405 6 Valle Grue e Garbagna
	2. Naturale/rurale integro	7406 6 Val Curone da Volpedo a San Sebastiano
	3. Rurale integro e rilevante	7407 2 Alta Val Curone
	4. Naturale/rurale alterato episodicamente da insediamenti	
	5. Urbano rilevante alterato	
	6. Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e buona integrità	
	7. Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e integrità	
	8. Rurale/insediato non rilevante	
	9. Rurale/insediato non rilevante alterato	

Stralcio Tavola P4.16 : Componenti paesaggistiche – Valli Appenniniche

Stralcio legenda Tavola P4.16 : Componenti paesaggistiche



Componenti naturalistico-ambientali

- Aree di montagna (art. 13)
- Vette (art. 13)
- Sistema di crinali montani principali e secondari (art. 13)
- Ghiacciai, rocce e macereti (art. 13)
- Zona Fluviale Allargata (art. 14)
- Zona Fluviale Interna (art. 14)
- Laghi (art. 15)
- Territori a prevalente copertura boscata (art. 16)
- Aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico (cerchiati se con rilevanza visiva, art. 17)
- Praterie rupicole (art. 19)
- Praterie, prato-pascoli, cespuglieti (art. 19)
- Aree non montane a diffusa presenza di siepi e filari (art. 19)
- Aree di elevato interesse agronomico (art. 20)

Componenti storico-culturali

- Viabilità storica e patrimonio ferroviario (art. 22):
- Rete viaria di età romana e medievale
- Rete viaria di età moderna e contemporanea
- Rete ferroviaria storica
- Torino e centri di I-II-III rango (art. 24):
- Torino
- Struttura insediativa storica di centri con forte identità morfologica (art. 24, art. 33 per le Residenze Sabaude)
- Sistemi di testimonianze storiche del territorio rurale (art. 25)
- Nuclei alpini connessi agli usi agro-silvo-pastorali (art. 25)
- Presenza stratificata di sistemi irrigui (art. 25)
- Sistemi di ville, giardini e parchi (art. 26)
- Luoghi di villeggiatura e centri di loisir (art. 26)
- Infrastrutture e attrezzature turistiche per la montagna (art. 26)
- Aree e impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico (art. 27)
- Poli della religiosità (art. 28, art. 33 per i Sacri Monti Siti Unesco)
- Sistemi di fortificazioni (art. 29)

Temi di base

- Autostrade
- Strade statali, regionali e provinciali
- Ferrovie
- Sistema idrografico
- Confini comunali
- Edificato residenziale
- Edificato produttivo-commerciale

Componenti percettivo-identitarie

- Belvedere (art. 30)
- Percorsi panoramici (art. 30)
- Assi prospettici (art. 30)
- Fulcri del costruito (art. 30)
- Fulcri naturali (art. 30)
- Profili paesaggistici (art. 30)
- Elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica (art. 30)
- Sistema di crinali collinari principali e secondari e pedemontani principali e secondari (art. 31)
- Relazioni visive tra insediamento e contesto (art. 31):
- Insediamenti tradizionali con bordi poco alterati o fronti urbani costituiti da edifici compatti in rapporto con acque, boschi, coltivi
- Sistemi di nuclei costruiti di costa o di fondo valle, leggibili nell'insieme o in sequenza
- Insediamenti pedemontani o di crinale in emergenza rispetto a versanti collinari o montani prevalentemente boscati o coltivati
- Contesti di nuclei storici o di emergenze architettoniche isolate
- Aree caratterizzate dalla presenza diffusa di sistemi di attrezzature o infrastrutture storiche (idrauliche, di impianti produttivi industriali o minerari, di impianti rurali)
- Aree rurali di specifico interesse paesaggistico (art. 32):
- Aree sommitali costituenti fondali e skyline
- Sistemi paesaggistici agroforestali di particolare interdigitazione tra aree coltivate e bordi boscati
- Sistemi paesaggistici rurali di significativa varietà e specificità, con la presenza di radi insediamenti tradizionali integri o di tracce di sistemazioni agrarie e delle relative infrastrutture storiche (tra cui i Tenimenti Storici dell'Ordine Mauriziano non assoggettati a dichiarazione di notevole interesse pubblico, disciplinati dall'art. 33 e contrassegnati in carta dalla lettera T)
- Sistemi rurali lungo fiume con radi insediamenti tradizionali e, in particolare, nelle confluenze fluviali
- Sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità e caratterizzazione dei coltivi: le risaie
- Sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità e caratterizzazione dei coltivi: i vigneti

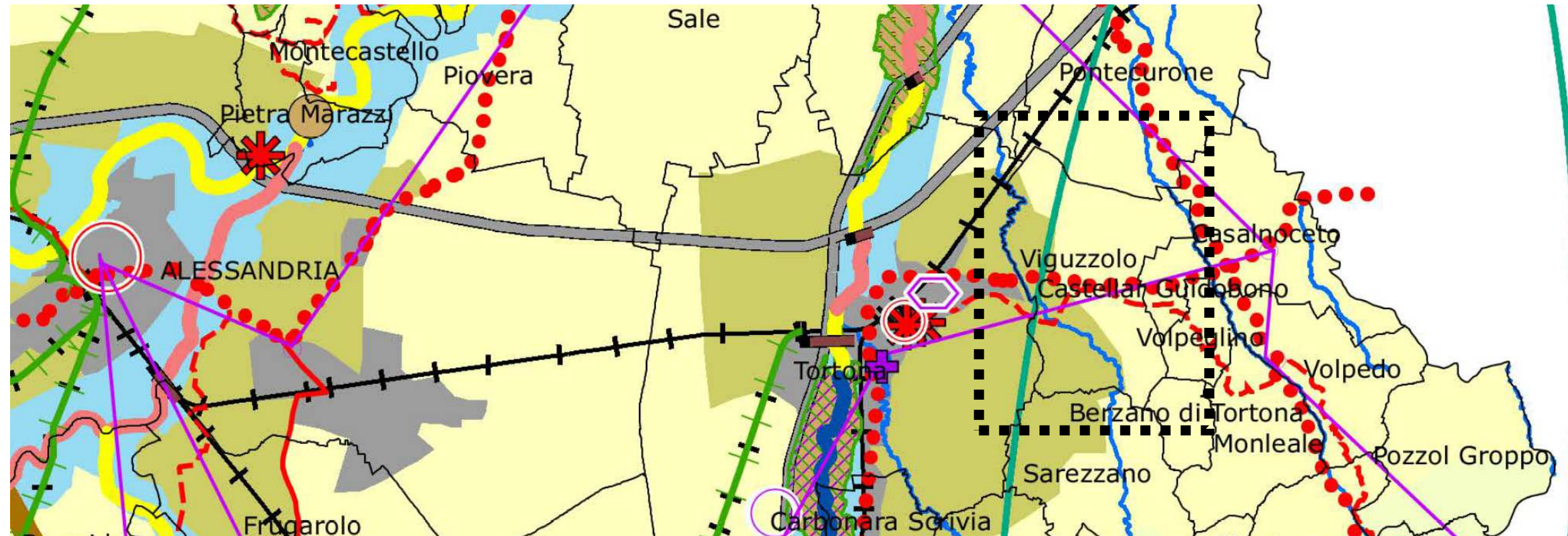
Componenti morfologico-insediative

- Porte urbane (art. 34)
- Varchi tra aree edificate (art. 34)
- Elementi strutturanti i bordi urbani (art. 34)
- Urbane consolidate dei centri maggiori (art. 35) m.i.1
- Urbane consolidate dei centri minori (art. 35) m.i.2
- Tessuti urbani esterni ai centri (art. 35) m.i.3
- Tessuti discontinui suburbani (art. 36) m.i.4
- Insediamenti specialistici organizzati (art. 37) m.i.5
- Area a dispersione insediativa prevalentemente residenziale (art. 38) m.i.6
- Area a dispersione insediativa prevalentemente specialistica (art. 38) m.i.7
- "Insule" specializzate (art. 39, c. 1, lett. a, punti I - II - III - IV - V) m.i.8
- Complessi infrastrutturali (art. 39) m.i.9
- Aree rurali di pianura o collina (art. 40) m.i.10
- Sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna (art. 40) m.i.11
- Villaggi di montagna (art. 40) m.i.12
- Aree rurali di montagna o collina con edificazione rada e dispersa (art. 40) m.i.13
- Aree rurali di pianura (art. 40) m.i.14
- Alpeggi e insediamenti rurali d'alta quota (art. 40) m.i.15

Aree caratterizzate da elementi critici e con detrazioni visive

- Elementi di criticità puntuali (art. 41)
- Elementi di criticità lineari (art. 41)

Stralcio Tavola P5: Rete di connessione paesaggistica



Stralcio legenda Tavola P5: Rete di connessione paesaggistica

Elementi della rete ecologica

- Nodi (Core Areas)**
- Aree protette
 - SIC e ZSC
 - ZPS
 - Zone naturali di salvaguardia
 - Aree contigue
 - Altri siti di interesse naturalistico
 - Nodi principali
 - Nodi secondari
- Connessioni ecologiche**
- Corridoi su rete idrografica:**
- Da mantenere
 - Da potenziare
 - Da ricostituire
- Corridoi ecologici:**
- Da mantenere
 - Da potenziare
 - Da ricostituire
 - Esterni
- Punti d'appoggio (Stepping stones)
 - Aree di continuità naturale da mantenere e monitorare
 - Fasce di buona connessione da mantenere e potenziare

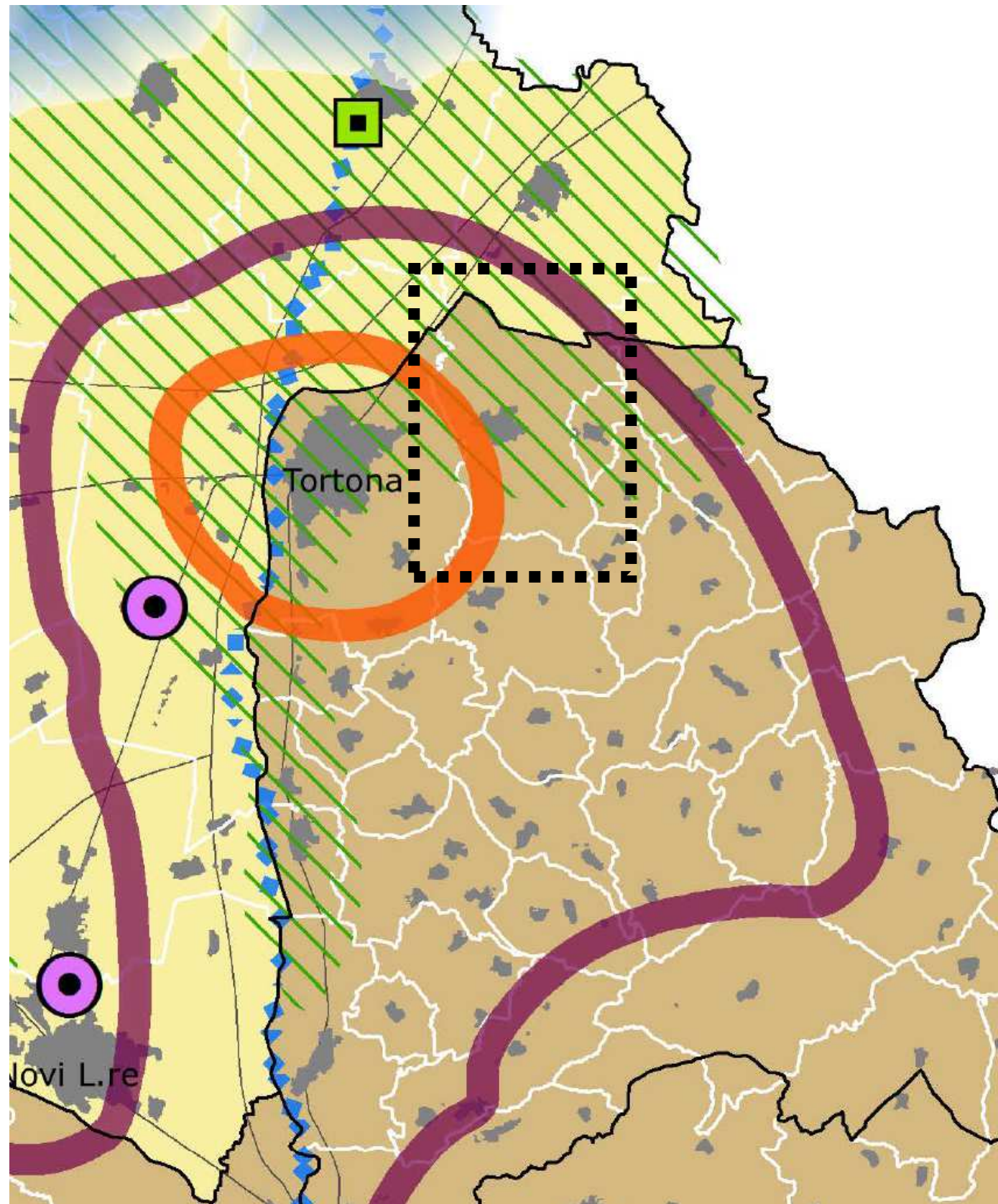
- Fasce di connessione sovregionale:**
- Alpine ad elevata naturalità e bassa connettività
 - Montane a buona naturalità e connettività
 - Rete fluviale condivisa
 - Principali rotte migratorie
- Aree di progetto**
- Aree tampone (Buffer zones)
 - Contesti dei nodi
 - Contesti fluviali
 - Varchi ecologici
- Aree di riqualificazione ambientale**
- Contesti periurbani di rilevanza regionale
 - Contesti periurbani di rilevanza locale
 - Aree urbanizzate, di espansione e relative pertinenze
 - Aree agricole in cui ricreare connettività diffusa
 - Tratti di discontinuità da recuperare e/o mitigare

- Rete storico - culturale**
- Mete di fruizione di interesse naturale/culturale (regionali, principali e minori)
- Sistemi di valorizzazione del patrimonio culturale:
- 1 - Sistema delle residenze sabaude
 - 2 - Sistema dei castelli del Canavese
 - 3 - Sistema delle fortificazioni
 - 4 - Sistema dei santuari, castelli e ricetti del Biellese e del Verbano Cusio Ossola
 - 5 - Sistema dei castelli del Cuneese occidentale
 - 6 - Sistema dei castelli e dei beni delle Langhe, Val Bormida, Roero e Monferrato
 - 7 - Sistema delle alte valli alessandrine
 - 8 - Sistema dei castelli e delle abbazie della Val di Susa
 - 9 - Sistema dei santuari delle Valli di Lanzo
 - 10 - Sistema dei castelli di pianura e delle grange del Vercellese e Novarese
 - 11 - Sistema dell'insediamento Walser
 - 12 - Sistema degli ecomusei
 - 13 - Sistema dei Sacri Monti e dei santuari
- Siti archeologici di rilevanza regionale
 - Core zone dei Siti inseriti nella lista del Patrimonio Mondiale UNESCO
 - Buffer zone dei Siti inseriti nella lista del Patrimonio Mondiale UNESCO

- Rete di fruizione**
- Ferrovie "verdi"
 - Greenways regionali
 - Circuiti di interesse fruitivo
 - Percorsi ciclo-pedonali
 - Rete sentieristica
 - Infrastrutture da riqualificare
 - Infrastrutture da mitigare
- Sistema delle mete di fruizione:**
- Capisaldi del sistema fruitivo (Torino, principali, secondari)
 - Accessi alle aree naturali
 - Punti panoramici
- Temi di base**
- Strade principali
 - Ferrovie
 - Sistema idrografico
 - Laghi
 - Confini comunali

Stralcio Tavola P6: Strategie e politiche per il paesaggio

Stralcio Tavola P6: Strategie e politiche per il paesaggio



STRATEGIA 1	RIQUALIFICAZIONE TERRITORIALE, TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO
OBIETTIVO 1.1	Riconoscimento dei paesaggi identitari articolati per macroambiti di paesaggio (aggregazioni degli Ambiti di paesaggio - Ap)
Tem	<ul style="list-style-type: none"> Paesaggio d'alta quota (territori eccedenti 1.600 m s.l.m.) Paesaggio alpino del Piemonte Settentrionale e dell'Ossola (Ap 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 13) Paesaggio alpino walsler (Ap 8, 20) Paesaggio alpino franco-provenzale (Ap 26, 31, 32, 33, 34, 35, 38) Paesaggio alpino occitano (Ap 39, 40, 41, 42, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57) Paesaggio appenninico (Ap 61, 62, 63, 72, 73, 74, 75, 76) Paesaggio collinare (Ap 60, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 71) Paesaggio della pianura del seminativo (Ap 43, 44, 45, 46, 47, 48, 58, 59, 70) Paesaggio della pianura risicola (Ap 16, 17, 18, 23, 24, 29) Paesaggio pedemontano (Ap 12, 14, 15, 19, 21, 22, 25, 27, 28, 30, 37) Paesaggio urbanizzato della piana e della collina di Torino (Ap 36) Paesaggio fluviale e lacuale Ambiti di paesaggio (Ap)
Azioni	Articolazione del territorio in paesaggi diversificati e rafforzamento dei fattori identitari (Tavola P3, articolo 10)
OBIETTIVO 1.2	Salvaguardia delle aree protette, miglioramento delle connessioni paesaggistico-ecologiche e contenimento della frammentazione
Tem	<ul style="list-style-type: none"> Aree protette Principali contesti fluviali, lacuali e di connessione ecologica Riserve della Biosfera - Programma MAB UNESCO: Valle del Ticino, Monviso, Area Collina Po
Azioni	Valorizzazione e implementazione della Rete di connessione paesaggistica (Tavola P5, articoli 42 e 44)
OBIETTIVI 1.3 - 1.4	Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico-architettonico, dei paesaggi di valore o eccellenza e degli aspetti di panoramicità
Azioni	Attuazione della disciplina per componenti e beni paesaggistici (Tavole P2 e P4, articoli dal 12 al 40)
OBIETTIVI 1.5 - 1.6	Contenimento e mitigazione delle proliferazioni insediative nelle aree rurali e nei contesti periurbani
Tem	<ul style="list-style-type: none"> Contesti periurbani di rilevanza regionale (Tavola P5, articoli 42 e 44) Progetto Strategico Corona Verde
Azioni	Attuazione della disciplina per componenti e beni paesaggistici (Tavole P2 e P4, articoli dal 12 al 40) Qualificazione dei sistemi urbani e periurbani (articolo 44)
OBIETTIVO 1.7	Salvaguardia delle fasce fluviali e lacuali e potenziamento del ruolo di connettività ambientale della rete fluviale
Tem	<ul style="list-style-type: none"> Principali contesti fluviali, lacuali e di connessione ecologica Contratti di fiume e di lago
Azioni	Attuazione della disciplina per componenti e beni paesaggistici (Tavole P2 e P4, articoli dal 12 al 40) Valorizzazione e implementazione della Rete di connessione paesaggistica (Tavola P5, articoli 42 e 44) Attuazione dei contratti di fiume e di lago (articolo 44)
OBIETTIVI 1.8 - 1.9	Rivitalizzazione della montagna e della collina e recupero delle aree degradate
Azioni	Attuazione della disciplina per componenti e beni paesaggistici (Tavole P2 e P4, articoli dal 12 al 40) Riqualificazione delle aree critiche, dismesse o compromesse (Tavola P4, articoli 41 e 44)

STRATEGIA 2	SOSTENIBILITA' AMBIENTALE, EFFICIENZA ENERGETICA
OBIETTIVI 2.1 - 2.2 - 2.3 - 2.4 - 2.5	Tutela e valorizzazione delle risorse primarie
Tem	<ul style="list-style-type: none"> Edificato Classi di alta capacità d'uso del suolo
Azioni	Contenimento del consumo di suolo (Tavole P4 e P5, articoli dal 12 al 42) Salvaguardia dei suoli con classi di alta capacità d'uso e dei paesaggi agrari (Tavole P4 e P5, articoli 19, 20, 32, 40 e 42) Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio forestale (Tavole P2 e P4, articolo 16)
OBIETTIVI 2.6 - 2.7	Prevenzione e protezione dai rischi naturali e ambientali
Azioni	Attuazione della disciplina per componenti e beni paesaggistici (Tavole P2 e P4, articoli dal 12 al 40)
STRATEGIA 3	INTEGRAZIONE TERRITORIALE DELLE INFRASTRUTTURE DI MOBILITA', COMUNICAZIONE, LOGISTICA
OBIETTIVI 3.1 - 3.2 - 3.3	Integrazione paesaggistico-ambientale delle infrastrutture autostradali, ferroviarie, telematiche e delle piattaforme logistiche
Tem	<ul style="list-style-type: none"> Principali reti di trasporto regionale Principali poli logistici
Azioni	Attuazione della normativa per i complessi infrastrutturali (Tavola P4, articoli 39, 41 e 44)
STRATEGIA 4	RICERCA, INNOVAZIONE E TRANSIZIONE ECONOMICO-PRODUTTIVA
OBIETTIVI 4.1 - 4.3 - 4.4	Integrazione paesaggistico-ambientale e mitigazione degli impatti degli insediamenti delle attività terziarie, produttive e di ricerca
Azioni	Attuazione della normativa per i complessi specialistici (Tavola P4, articoli 39, 41 e 44)
OBIETTIVI 4.2 - 4.5	Potenziamento della riconoscibilità dei luoghi di produzione agricola, manifatturiera e potenziamento delle reti e dei circuiti per il turismo locale e diffuso
Tem	<ul style="list-style-type: none"> Territori del vino Principali luoghi del turismo (collina, comprensori sciistici, zona dei laghi, Torino)
Azioni	Attuazione della disciplina per componenti e beni paesaggistici (Tavole P2 e P4, articoli dal 12 al 40)
STRATEGIA 5	VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE UMANE E DELLE CAPACITA' ISTITUZIONALI
OBIETTIVI 5.1 - 5.2	Rafforzamento dei fattori identitari del paesaggio per il ruolo sociale di aggregazione culturale e potenziamento delle identità locali
Tem	<ul style="list-style-type: none"> Contratti di fiume e di lago Progetto Strategico Corona Verde Tenimenti storici dell'Ordine Mauriziano Patrimonio Mondiale UNESCO: I paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe-Roero e Monferrato Siti candidati per l'inserimento nella Lista del Patrimonio Mondiale UNESCO: Ivrea, città industriale del XX secolo; Spazio transfrontaliero Maritime/Mercantour - Le Alpi del Mare Tangenziale Verde
Azioni	Attuazione delle reti di governance e di programmi e progetti per la qualificazione e valorizzazione del paesaggio, compresi i Progetti Europei (articoli 43 e 44)

N.B.: la definizione che accompagna gli obiettivi generali è una sintesi degli obiettivi specifici in cui ciascuno di essi è articolato (cfr. Allegato B Nda).
La Tavola P6 è una carta di sintesi: per l'individuazione puntuale dei singoli temi si rimanda alle altre Tavole di Piano citate nelle Azioni.

Nel seguito si analizza il territorio comunale di Viguzzolo in relazione alla cartografia del Piano Paesaggistico Regionale ed in particolare le interazioni delle modifiche introdotte dalla presente Variante n.3/2019 con lo stesso Piano.

La Tavola P1 “Quadro strutturale” evidenzia che a quasi tutto il territorio comunale di Viguzzolo (parte pianeggiante ed area collinare centrale) è attribuita la “seconda classe di capacità d’uso del suolo” ad eccezione della fascia lungo il torrente Grue alla quale viene attribuita la caratteristica “Area di prima classe di capacità d’uso del suolo”.

Sono segnalate macchie di “boschi seminaturali o con variabile antropizzazione storicamente stabili e permanenti, connotanti il territorio nelle diverse fasi altimetriche” nelle aree collinari.

Viene evidenziato il “centro storico” di Viguzzolo al cui interno è riconosciuta la presenza di una struttura storica di pregio definita “Castello e chiesa isolata”.

La modifica introdotta dalla presente Variante n.3/2019 ricade in un’area individuata come “territorio urbanizzato” dalla tavola P1 del PPR.

La Tavola P2 “Beni paesaggistici – P2.5 Alessandrino-Astigiano” individua sul territorio di Viguzzolo aree da tutelare per legge ai sensi dell’art. 142 del D.Lgs. 42/2004:

- lettera g) I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del D.lgs. n. 227/2001 (art. 16 NdA)
- lettera h) Le zone gravate da usi civici (art. 33 NdA)

La modifica introdotta dalla presente Variante n.3/2019 non ricade nelle aree da tutelare individuate dalla tavola P2 del PPR.

La Tavola P3 “Ambiti ed unità di Paesaggio” individua i perimetri delle Unità di Paesaggio e definisce quindi l’appartenenza di Viguzzolo alle unità:

- “74.02 – Fascia pedecollinare da Viguzzolo a Casalnoceto”, identificata dalla tipologia normativa VII (*Urbano Naturale/ rurale o rurale a media rilevanza e integrità*);

La Tavola P4 “Componenti paesaggistiche – 4.16 Alessandrino”

In corrispondenza del concentrico di Viguzzolo, si evidenziano “Aree urbana consolidate dei centri minori”, coincidenti con il centro storico, affiancate da “tessuti discontinui suburbani” per le aree di espansione urbana e due “tessuti urbani esterni ai centri” a nord e a sud del centro abitato.

La modifica introdotta dalla presente Variante n.3/2019 ricade nelle aree individuate come “tessuti discontinui suburbani” risultando, quindi, compatibile con le componenti paesaggistiche del territorio.

La Tavola P5 “Rete di connessione paesaggistica” riconosce una porzione ad ovest del territorio di Viguzzolo a confine con il comune di Tortona quale “Contesto periurbano di rilevanza regionale – Area di riqualificazione ambientale” la restante parte del territorio comunale è definita “Aree agricole in cui ricreare connettività diffusa”.

La modifica della Variante n.3/2019 non interferisce in alcun modo con il sistema delle “Aree agricole in cui ricreare connettività diffusa” in cui si inserisce.

La Tavola P6 “Strategie e politiche per il paesaggio” riconosce il comune di Viguzzolo quale facente parte del “paesaggio appenninico” dentro ai confini dei “territori del vino” .

La porzione di territorio pianeggiante ed agricola appartiene ad una “Classe di alta capacità d’uso del suolo”.

La modifica della Variante n.3/2019 essendo compresa in una zona urbanizzata del centro abitato risulta compatibile con il territorio in cui si inserisce.

Si può quindi concludere che la modifica introdotta dalla presente Variante n.3/2019 non interferisce in alcun modo con il Piano paesaggistico regionale.

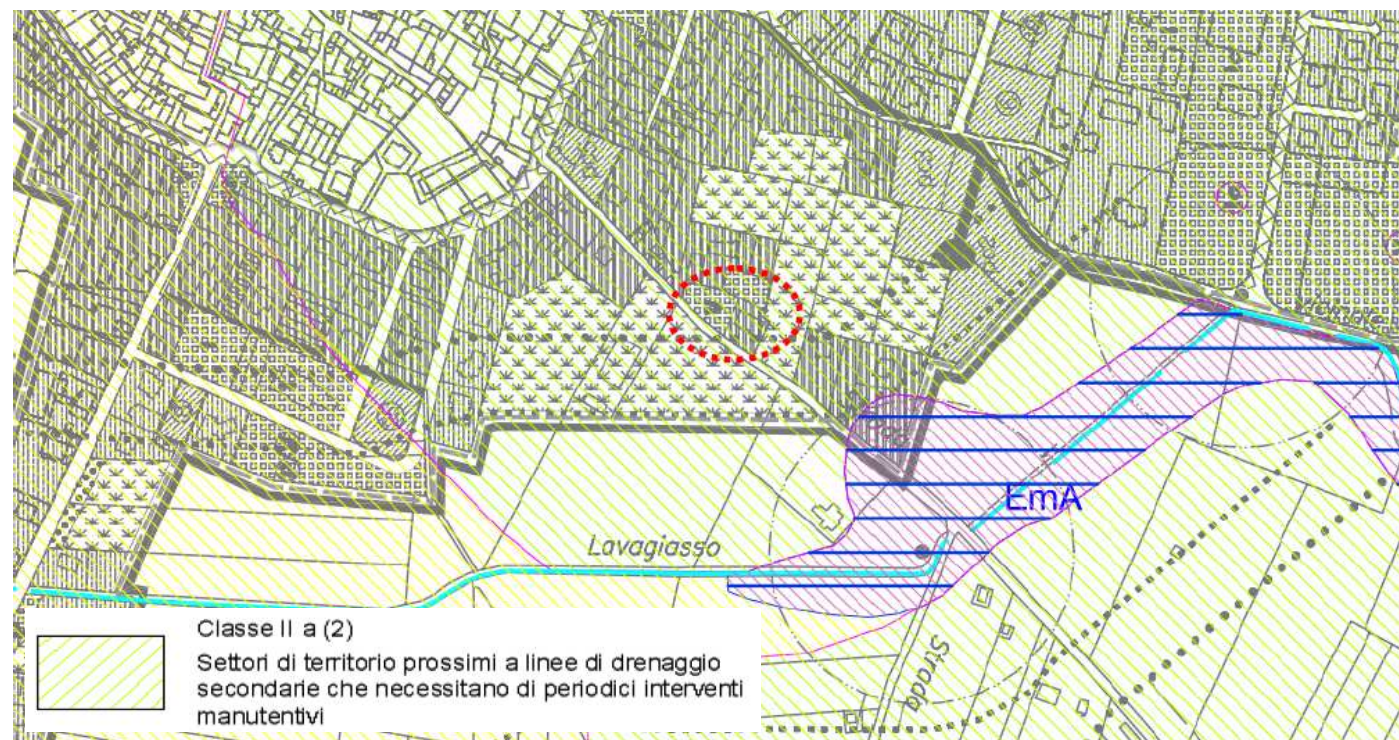
1.5 Compatibilità della Variante n.3/2019 con la situazione di rischio idrogeologico e sismico

L’Amministrazione Comunale di Viguzzolo ha redatto uno studio geologico, esteso a tutto il territorio, ai sensi della Circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 7/LAP del 6/05/1996 per verificare, ai sensi delle vigenti normative regionali e nazionali il corretto uso del territorio e la fattibilità degli interventi di natura edilizia, in base al quale è stata redatta la “Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell’idoneità all’utilizzazione urbanistica”.

La destinazione urbanistica individuata nella modifica 1, è stata oggetto di opportune fasi di indagine tra le quali il rilevamento delle caratteristiche geologico – geomorfologiche - idrogeologiche e sismiche. Dalle indagini svolte, la compatibilità dell’area in oggetto con le previsioni di cui alla presente Variante 3/2019 risulta verificata dal punto di vista idrogeologico, non presentando particolari rischi di stabilità e pericolosità geomorfologica: l’area in oggetto è, infatti, classificata nella carta di sintesi di PRG nella Classe IIa “porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere superate attraverso l’adozione ed il rispetto di accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione [...]e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell’ambito del singolo lotto edificatorio o dell’intorno significativo circostante.”

Il tutto è meglio evidenziato nel seguente stralcio cartografico tratto dalla relazione geologica allegata alla presente Variante n.3

Estratto schematico della “Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e della idoneità all'utilizzazione urbanistica” della Variante Generale al P.R.G.C. di Viguzzolo, in scala 1:5.000, con localizzazione dell'area oggetto di Variante.



Come si apprende dalla relazione geologica allegata alla presente Variante n.3/2019 gli elementi di moderata pericolosità geomorfologica sono superabili con periodici interventi manutentivi da effettuarsi sulla rete di smaltimento minore delle acque (fossi).

Per quanto alla compatibilità della Variante n.3 in oggetto con il rischio sismico, si precisa che la modifica 1, individuando un nuovo lotto residenziale dovrà adottare gli accorgimenti atti a garantire la sicurezza delle opere come previsto dal D.M. 11/03/88, dal D.M. 17/01/2018, dall' OPCM n. 3274/2003 e s.m.i., dal DPR 380/2001 e s.m.i. nonché dagli Eurocodici. In particolare, con riferimento all'Ordinanza del P.C.M. 3274/2003 e D.G.R.19/01/2010 n 11-13058, e tenendo conto che il Comune di Viguzzolo, sulla base della classificazione sismica 2003 e dell'aggiornamento 2010, risulta appartenere alla cosiddetta “Zona 3”, la progettazione dovrà essere effettuata, con criteri antisismici, secondo le indicazioni contenute nel sopraccitato documento e s.m.i., negli Eurocodici 7 e 8 e nel T.U. per l'edilizia.

1.6 Compatibilità delle trasformazioni previste con il Piano di zonizzazione acustica

Si allega alla presente Variante n.3/2019 la verifica rispetto alla zonizzazione acustica del territorio comunale approvata con delibera di C.C. n. 2 del 25/02/2008. L'area di modifica 1 è classificata, nella zonizzazione acustica approvata del PRG vigente, nella classe III compatibile con la nuova destinazione assunta.

Rispetto alle previsioni della presente Variante n.3/2019 la suddivisione in classi acustiche del territorio comunale è verificata come segue:

Punti di Variante	Zona di PRGC vigente	Classificazione Fase IV Zonizzazione acustica	Compatibilità a verificata	Note
1	- Standard urbanistici - Zona residenziale “B1” - Ambiti agricoli speciali	II-III	SI'	L'individuazione dell'area residenziale, di tipo “B3” n.30, risulta compatibile con la zonizzazione acustica approvata.

La modifica apportata non implica la necessità di aggiornamenti alla “Zonizzazione acustica approvata”.

Si fornisce l'allegato esplicativo 2.

1.7 Compatibilità con le destinazioni d'uso esistenti e le urbanizzazioni

La nuova previsione insediativa, oggetto della presente Variante n.3/2019, risulta compatibile/complementare con le destinazioni d'uso esistenti. L'unico punto di modifica “1” interessa infatti un'area interna al centro abitato di Viguzzolo ed è dotata di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali. A maggior chiarimento si fornisce nell'allegato esplicativo 4 una tavola schematica delle urbanizzazioni primarie esistenti nell'ambito di modifica oggetto della presente Variante.

1.8 “Ulteriori specificazioni a seguito della Conferenza dei Servizi del 22/10/2021”

L'elaborato “Ulteriori specificazioni a seguito della Conferenza dei Servizi del 22/10/2020” che si configura come parte integrante del Progetto Definitivo della presente Variante è stato introdotto in seguito ai rilievi posti dagli Enti regionale e provinciale durante la prima Conferenza dei Servizi quale precisazione e chiarimento degli stessi.

Di seguito si riporta integralmente l'elaborato in oggetto.

Regione Piemonte

Provincia di Alessandria



COMUNE di VIGUZZOLO

VARIANTE n. 3/2019

ex art. 16 bis, L.R. 56/77 e s.m.i

(relativa al piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari approvato con DCC n. 20 del 13/07/2018)

al vigente Piano Regolatore Generale redatto ai sensi del titolo III della L.R. 56/77 e s.m.i

approvato con DGR n. 15-5752 del 06/05/2013

ULTERIORI SPECIFICAZIONI A SEGUITO DELLA CONFERENZA DEI SERVIZI DEL 22/10/2020

Delibera di Consiglio Comunale n. ___ del __/__/____

IL SINDACO

Sig. Giuseppe Chiesa

IL PROGETTISTA

Arch. Rosanna Carrea

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Geom. Adriano Gavarini

IL SEGRETARIO COMUNALE

Dott. Alessandro Parodi

Dicembre 2020

COLLABORATRICE: Paola Majorani

U_URB_000420_2018



Studio Tecnico Associato
15060 Basaluzzo (AL) - Via Novi, n. 70/b
tel. 0143 489896 - mail. urbanistica@studioaisa.it

Ulteriori specificazioni a seguito della Conferenza dei Servizi del 22/10/2020

Durante la conferenza dei Servizi sopra menzionata sono stati espressi alcuni rilievi di carattere urbanistico per i quali si esprimono le seguenti ulteriori specificazioni:

RILIEVO

- 1) Precisare l'osservanza dei disposti di cui all'art. 16 bis della LR 56/77, comma 1 lettera b, nel quale si dispone la non ammissibilità della procedura in oggetto se dovesse "interessare aree cedute al comune in forza di convenzioni di piani esecutivi, nel periodo di efficacia delle stesse"; al riguardo dovrà essere chiarita la circostanza ed espressamente dichiarato che la convenzione relativa ad un pregresso intervento di edilizia economica popolare (Cfr. pagine 4 e 8 della Relazione illustrativa) ha cessato la sua efficacia, eliminando (o riformulando) dagli elaborati alcuni riferimenti e rappresentazioni grafiche che potrebbero risultare fuorvianti.

SPECIFICAZIONE

- 1) A chiarimento di quanto osservato è stata effettuata una ulteriore ricerca di archivio relativa all'intervento di edilizia economica popolare denominata "I Platani" localizzata in Viguzzolo, Strada Berzano. Come precisamente specificato nel "Piano delle alienazioni" approvato con DCC n. 20 del 13/07/2018 gli immobili inseriti nel suddetto Piano e di cui si prevede la vendita corrispondono ai seguenti registrati all'ufficio del Territorio di Alessandria **in proprietà del Comune di Viguzzolo:**

Foglio 19	particella n. 229	di	mq.	395
	particella n. 231	di	mq.	775
	particella n. 232	di	mq.	35
	particella n. 230	di	mq.	45
Totale			mq.	1.250

Di tali mappali solo una **quota parte** del mappale n. 231 (di mq. 540) è **individuata nel PRGC vigente quale parte dell'area per "standard urbanistici" a verde "S25"**. La restante parte è costituita dai mappali 229 e da quota parte del 231 **già con destinazione residenziale** e dai mappali 232 e 230 destinati ad **area agricola speciale**. Il tutto costituirà il nuovo lotto B3 n° 30 di mq. 1250.

L'area destinata a standard urbanistici S25, per la parte soprastante la viabilità di accesso e il verde con parcheggio realizzato, presenta criticità di gestione essendo attualmente in uno stato di manutenzione precario. La collocazione territoriale **del nuovo lotto n. 30 totalmente in proprietà del Comune di Viguzzolo** giustifica la nuova individuazione dello stesso che risulta incluso in tessuti edificati consolidati con elevato livello di accessibilità e di urbanizzazione e che contribuisce, nel contempo, alla compattazione dell'edificato presente **senza consumo di suoli liberi** per l'insediamento di nuove costruzioni.

La ricerca d'archivio effettuata ha, inoltre, chiarito la circostanza che l'area destinata ad interventi di edilizia economica popolare non è mai stata sottoposta ad un piano esecutivo né ad un piano di edilizia economica popolare (PEEP) ma a semplice concessione edilizia (n° 142 – 1312 del 15 novembre

1981). L'intervento, infatti, ha preso avvio da un finanziamento regionale per costruzione di alloggi di edilizia agevolata che la Regione stessa aveva localizzato in Viguzzolo. La beneficiaria del finanziamento era la cooperativa "I Platani" che ha eseguito l'intervento.

Il Comune ha provveduto all'esproprio e all'occupazione delle aree e al rilascio della concessione edilizia; **ha partecipato ad una convenzione ai sensi dell'art. 35 della legge 22/10/1971 n° 865 con la cooperativa "I Platani" per definire il prezzo di cessione degli alloggi.**

La convenzione di cui sopra non ha per oggetto la formazione di alcun piano esecutivo ai sensi degli artt. 41,43 e 44 della L.R. 56/77 e s.m.i. e **pertanto non interessa in alcun modo "aree cedute al Comune in forza di convenzioni di piani esecutivi nel periodo di efficacia delle convenzioni stesse"**.

RILIEVO

- 2) Verificare l'accessibilità diretta o l'eventuale servitù di passaggio del lotto, esplicitando la risoluzione a tale eventuale problematica all'interno della Relazione Illustrativa e nello specifico articolo delle NTA, ciò al fine di evitare che il collegamento alle infrastrutture primarie (viabilità di accesso ed eventualmente allacciamento della rete fognaria) sia a carico dell'Ente locale.

SPECIFICAZIONE

- 2) Come risulta dalla fotocopione del sito, e come specificato nella fase finale della conferenza dei servizi, la viabilità di accesso al lotto n. 30, oggetto di Variante, è già realizzata e collegata con la Via Berzano. L'ambito è, inoltre, collegato con la rete fognaria comunale.



RILIEVO

- 3) Quantificare più chiaramente il valore della CIR aggiornata in rapporto alla presente modifica e la tabella degli standard, esplicitando la variazione introdotta e specificando in modo più circostanziato gli effetti sulla dotazione degli standard complessivi previsti dal Piano vigente:

SPECIFICAZIONE

- 3) Una spiegazione della quantificazione della CIR è già contenuta al punto 1 delle "Verifiche" della Variante. Si precisa più chiaramente:

Il totale di mq. 1250 del lotto residenziale è ottenuto tramite:

F. 19	m. 229	di	mq.	395	ex area residenziale B1
	m. 231	parte di	mq.	540	ex area standard urb.
	m. 231	parte di	mq.	235	ex area residenziale B1
	m. 230	di	mq.	45	ex area agricola speciale
	m. 232	di	mq.	35	ex area agricola speciale

Superficie totale del lotto n° 30 mq. 1250

Il lotto n. 30 di superficie pari a mq. 1250 è già stato parzialmente contabilizzato nella CIR vigente per il m. 229 e parte del 231 (mq. 395 + 235 cioè per mq. 630) ed è di nuova individuazione per i m. 231 parte, m. 230 e m. 232 (mq. 540 + 45+ 35 cioè per mq. 620). Il totale corrisponde al totale del lotto (mq. 630 + mq. 620 = mq. 1250). Al lotto viene attribuita la qualificazione di area B3 con indice pari a 1,00 mc/mq.

Questo comporta un aggiornamento alla quantificazione del volume.

volume totale lotto 30 mc. 1250 -

Dedotto volume del lotto 30 già a destinazione residenziale B1 con indice 1,10 mc/mq (630 x 1,10) mc. 693

Residuo volume di nuova individuazione mc. 557

Di conseguenza:

mc. 557/90 mc/ab = 6,18 abitanti arrotondati a 7

La CIR sarà così aggiornata 4159 + 7 abitanti (incremento presente variante) = **ab 4166**

CALCOLO DELLA C.I.R.
Criterio analitico (art.20, punto 4)

a) Abitanti residenti (anno 2009)	n.	3.206
b) Abitanti stagionali (anno)*	n.	/
c) Vani non occupati (indagine diretta)**	n.	361
d) Vani previsti e riconfermati dalla variante -zone B	n.	203
e) Vani previsti dalla Variante -zone B	n.	119
f) Vani previsti dalla Variante -zone C	n.	270
g) Vani previsti nel lotto B3 n.30	n.	7
VANI TOTALI	n.	4.166
* (inserire il dato solo se superiore agli abitanti residenti)		
** (censimento istat oppure indagine diretta)		
DOTAZIONE AREE PER SERVIZI:	Mq.	104.150
SERVIZI PREVISTI DALLA VARIANTE:	Mq.	140.357
servizi previsti dalla Variante sono sufficienti per una popolazione teorica di 4.166 abitanti e la dotazione procapite per abitante è di mq. 33,69		

RILIEVO

- 4) Verificare la possibilità di richiamare nel testo delle NTA vigenti gli elaborati della presente Variante 16 bis in quanto costitutivi del PRGC, integrando, se del caso, l'art. 2 delle NTA, laddove sono elencati gli elaborati del Piano vigente.

SPECIFICAZIONE

- 4) È possibile tramite elencazione aggiuntiva inserire nell'art. 2 gli elaborati della presente Variante ex art. 16 bis. A lato degli elaborati del PRGC vigente modificati, inoltre, verrà aggiunta una nota che precisa il richiamo all'elaborato aggiornato della Variante ai sensi dell'art. 16 bis L.R. 56/77 e smi.

RILIEVO

- 5) Puntualizzare se siano presenti usi civici sulla porzione oggetto di intervento, introducendo, un pertinente richiamo anche nell'elaborato "Verifica di coerenza col PPR"

SPECIFICAZIONE

- 5) A seguito di indagine eseguita durante la formazione della Variante Generale al PRGC approvato con DGR n. 15-5752 del 06/05/2013 si è riscontrato che non esistono usi civici nel territorio comunale di Viguzzolo, La circostanza è specificata nella Relazione Illustrativa della Variante Strutturale approvata con DGR n. 15-5752 del 06/05/2013.

RILIEVO

- 6) Integrare il succitato elaborato "Verifica di coerenza col PPR" con cartogrammi (da inserire anche al termine del documento) e con la formulazione di conclusioni, le quali devono "contenere espressamente le motivazioni e le valutazioni del comune circa la coerenza delle previsioni proposte con il dettato normativo del Ppr" (vedasi pagg. 34-36 e introduzione alle pagg. 1-3 dell'Allegato B al Regolamento 4/R del 2019).

SPECIFICAZIONE

- 6) Si completa la verifica di coerenza con gli opportuni cartogrammi e con la conclusione.

RILIEVO

- 7) Il Funzionario del Settore Tecnico regionale AL-AT rileva che come specificato al paragrafo "Prescrizioni generali" della relazione geologico tecnica il PRGC vigente di Viguzzolo non risulta adeguato alla classificazione sismica, tuttavia trattandosi nella fattispecie di un caso di semplice cambio di destinazione d'uso di un'area di limitata estensione areale, si condivide la scelta di demandare la verifica puntuale della classificazione sismica al progetto esecutivo, previa verifica da dati esistenti di esclusione da contesti di instabilità, amplificazione topografica locale e liquefazione. Tali modifiche dovranno essere recepite anche nella relativa scheda delle NTA.

SPECIFICAZIONE

- 7) Considerato che il vigente PRG del Comune di Viguzzolo non risulta adeguato alla classificazione sismica, il funzionario del Settore Tecnico Regionale AL-AT, come specificato al paragrafo "Prescrizioni generali" della relazione geologico tecnica condivide la scelta di demandare la verifica puntuale della classificazione sismica in fase di progettazione esecutiva, previo accertamento, da dati esistenti, di esclusione da contesti di instabilità, amplificazione topografica locale e liquefazione connessi alla soggiacenza piezometrica e/o alla natura ed alla granulometria dei terreni.

Sulla base dell'esame delle risultanze di una terebrazione effettuata in sedime limitrofo risulta possibile escludere l'esistenza dei fattori ostativi sopra descritti. La relazione geologico - tecnica, corredata da tale riscontro, sarà aggiornata come da indicazioni formulate nella Conferenza dei Servizi.

Si precisa che a seguito della pubblicazione della Variante comprensiva del fascicolo "Ulteriori specificazioni" verrà aggiornato il Progetto Definitivo della Variante n. 3/2019 ex art. 16 bis LR 56/77 e smi.

Le modifiche apportate alla Relazione Illustrativa, alle Norme di Attuazione e alla verifica di coerenza con il Piano Paesaggistico Regionale e alla Relazione Geologico-tecnica saranno evidenziate in rosso.

Arch. Rosanna Carrea

Dott. Geol. R. Ferretti

La presente Variante n.3/2019 è formata ed approvata con le procedure di cui all'art.16 bis della L.R. 56/77 e s.m.i.. Essa soddisfa tutte le condizioni elencate all'art.16 bis, comma 1 della L.R. 56/77 e s.m.i. ai punti a) e b) ed è sottoposta a Verifica di Assoggettabilità alla VAS.

La Variante n.3/2019 è corredata dai seguenti documenti esplicativi e/o giustificativi e/o di raffronto:

- **Allegato 1:** elaborati di confronto tra il PRGC vigente e la presente Variante n.3/2019;
- **Allegato 2:** stralcio planimetrico della fase IV della zonizzazione acustica approvata con delibera di C.C. n. 2 del 25/02/2008
- **Allegato 3:** estratti del Piano Territoriale Provinciale (PTP) relativi al Comune di Viguzzolo;
- **Allegato 4:** tavola schematica delle urbanizzazioni primarie esistenti negli ambiti oggetto di Variante
- **Allegato 5:** Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari



Regione Piemonte
Provincia di Alessandria

COMUNE DI VIGUZZOLO

VARIANTE n. 3/2019 ex art. 16 bis, L.R. 56/77 e s.m.i

(relativa al piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari approvato con DCC n. 20 del 13/07/2018)

al vigente Piano Regolatore Generale redatto ai sensi del titolo III della L.R. 56/77 e s.m.i
approvato con DGR n. 15-5752 del 06/05/2013

PROGETTO DEFINITIVO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

*Adottata Preliminarmente con D.C.C. n.13 del 08/07/2020
Approvata con D.C.C. n. __ del __/__/__*

IL SINDACO
Sig. Giuseppe Chiesa

IL PROGETTISTA
Arch. Rosanna Carrea

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Geom. Adriano Gavarini

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott. Alessandro Parodi

COLLABORATRICE:
Paola Majorani



Studio Tecnico Associato
15060 Basaluzzo (AL) - Via Novi, n.70
Tel. 0143 489974 - 0143 489896 - fax 0143 1434023 - e-mail: urbanistica@studioaisa.it

MARZO 2021
U_URB_000420_2018

ARTICOLO UNICO

Il progetto della presente Variante è costituito da:

1. **Relazione Illustrativa** comprensiva degli Allegati;
2. Testo Integrato delle **Norme Tecniche di Attuazione** del PRGC;
3. Modifica alle seguenti tavole del PRGC:
 - **tavola 2** - “*PLANIMETRIA DEL PIANO*” scala 1:5.000
 - **tavola 3** “*SVILUPPO DEI TERRITORI URBANIZZATI E URBANIZZANDI*”, scala 1:2.000
4. **Relazione geologico – tecnica**;
5. **Verifica preventiva di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica Documento Tecnico di Verifica.**
6. **Verifica di coerenza con il Piano paesaggistico regionale (Ppr)**

All’Art. 21 – *Zone residenziali B3 di completamento*” al punto “7) elenco dei lotti “n” e/o “pcn” previsti” si sostituisce la tabella con la seguente comprensiva del lotto di nuova individuazione “30” e della nota (8)

“

Elenco dei lotti “n”e/o “pcn” previsti:

n° lotti	Superficie fondiaria mq	Volume edificabile	Abitanti teorici (90mq/mq)	Note
1	888	533	10	
2	1.008	605	7	
3	2.480	1.488	17	
5	1.574	944	10	
6	2.207	1.324	15	
7	<i>edificato</i>			
8	729	437	5	
9	1.223	733	8	
10	845	507	6	
11	722	864	10	(6)
12	<i>edificato</i>			
13	<i>eliminato in sede di approvazione</i>			
15	1.476	886	10	(7)
16	<i>stralciata</i>			
19	2.789	1.673	19	
20	3.430	2.058	23	
21	<i>edificato</i>			
22ex PEC S.R.1	<i>edificato</i>			
23	1.886	1.132	13	
24	1.550	930	10	
25	1.741	1.044	12	
26ex PEC S.R.2	<i>edificato</i>			
27	756	453	5	
28	655	393	4	
29	631	378	4	
30	1250	1250	14	(8)
pc1	4.229	2.537	28	(1)
pc2	5.142	3.085	34	(2)
pc3	4.220	2.532	28	(3)
pc4	4.796	2.878	32	(4)
pc5	1.405	2.800	31	(5)
TOTALE	47.632	31.464	355	

Note relative ai lotti pc 1, pc 2, pc 3, pc 4, pc 5:

- (1) Pc1 - La convenzione o l’atto d’obbligo unilaterale ai sensi dell’art. 49 comma 5 L.R. 56/77 e s.m.i. dovrà prevedere la cessione gratuita dell’area in ampliamento della esistente Piazza Europa denominata S53bis nelle tavole di PRGC.
- (2) Pc2 - In alternativa alla destinazione residenziale il lotto potrà essere utilizzato per la costruzione della Caserma dei Carabinieri di Viguzzolo. La convenzione o l’atto d’obbligo unilaterale ai sensi dell’art. 49, comma 5, L.R. 56/77 e s.m.i. disciplineranno:
 - a) in caso d’uso residenziale il reperimento degli standard urbanistici fino alla concorrenza di mq 15/abitante per verde e parcheggi pubblici e la monetizzazione della restante quota nonchè la dismissione gratuita del sedime per l’allargamento stradale: la distanza delle costruzioni dal sedime di allargamento stradale sarà riducibile a metri 6,00 per motivi di impianto urbanistico, come previsto dal 2° comma dell’art. 27 della L.R. 56/77 e s.m.i.

- b) in caso di edificazione della Caserma dei Carabinieri la dismissione e/o l'assoggettamento ad uso pubblico di una porzione d'area non inferiore a mq 470 da destinare a parcheggio pubblico, la dismissione gratuita del sedime per l'allargamento stradale cartograficamente indicato, l'onerosità del permesso di costruire.
- (3) Pc3 - La convenzione o l'atto d'obbligo unilaterale ai sensi dell'art. 49, comma 5, L.R. 56/77 e s.m.i. dovranno prevedere la dismissione gratuita del sedime per l'allargamento stradale: la distanza delle costruzioni dal sedime di allargamento stradale sarà riducibile a metri 6,00 per motivi di impianto urbanistico, come previsto dal 2° comma dell'art. 27 della L.R. 56/77 e s.m.i.
- (4) Pc4 - Il lotto pc.4 può prevedere il completamento dell'edificazione residua, in base all'indice di zona, detraendo le quantità edificate preesistenti. In alternativa è consentita la demolizione totale o parziale delle quantità edificate comprese nel perimetro e la nuova edificazione del lotto in proporzione all'indice di zona ammesso. La convenzione o l'atto d'obbligo unilaterale disciplinano l'allargamento della strada Todeschina tramite arretramento dell'esistente muro di recinzione e cessione gratuita al Comune del sedime previsto per l'allargamento della viabilità.
- (5) Pc5 - Il volume edificabile del lotto è predeterminato in mc. 2.800. E' ammessa la demolizione dei fabbricati esistenti e la nuova edificazione di uno o più edifici pari ad un volume totale non eccedente i mc. 2.800. La convenzione o l'atto d'obbligo unilaterale ai sensi dell'art. 49 comma 5 L.R. 56/77 e s.m.i. che disciplinerà l'intervento dovrà prevedere un opportuno ampliamento dell'incrocio stradale tra Via Circonvallazione e la Strada per Berzano e la cessione minima in fregio al lotto edificabile delle aree per parcheggi pubblici relazionata alla nuova insediabilità prevista. Per la restante area per standard urbanistici, relazionata alla nuova popolazione teorica, sarà ammessa la monetizzazione.
- (6) Ridotto in sede di approvazione regionale.
- (7) Eliminato in sede di approvazione regionale.

Note relative al lotto n.30:

- (8) Aree individuate a seguito della Variante art.16bis L.R. 56/77 e s.m.i. relative al "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari": all'area è attribuito un indice fondiario (i.f.) pari a 1,00 mq/mc. I restanti parametri sono quelli previsti nelle aree "B3"
- Gli edifici in progetto dovranno rispondere a quanto previsto dalle vigenti normative in merito al rendimento energetico sia in riferimento alla prestazione energetica degli edifici sia rispetto a quella degli impianti termici.
- Deve essere previsto il recupero delle acque meteoriche con funzione di innaffiamento del verde.
- Le aree destinate a verde e le alberature devono essere allestite con specie arbustive e arboree autoctone. Le specie potenzialmente idonee sono: farnia (*Quercus robur*), roverella (*Quercus pubescens*), carpino bianco (*Carpinus betulus*), acero campestre (*Acer campestre*), prugnolo (*Prunus spinosa*), pado (*Prunus padus*), sanguinello (*Cornus sanguinea*), ligustro (*Ligustrum vulgare*), nocciolo (*Corylus avellana*), biancospino (*Crataegus monogyna*), berretta da prete (*Euonymus europaeus*), ciavardello (*Sorbus torminalis*), rosa selvatica (*Rosa canina*); possono inoltre essere ritenute idonee alcune essenze domestiche (anche nelle loro forme selvatiche) che possono costituire una sorgente di disponibilità alimentare per la fauna selvatica quali ad es. il ciliegio selvatico (*Prunus avium*).
- Tutti gli impianti di illuminazione esterna saranno eseguiti a norma antinquinamento luminoso e a ridotto consumo energetico e saranno in particolare dotati di sistemi non disperdenti luce verso l'alto.
- Nelle nuove costruzioni deve essere previsto il mantenimento a verde permeabile di una superficie il più possibile prossima almeno al 30% dell'area libera del lotto edificabile."

Al termine delle "Norme di Attuazione", nel capitolo "SCHEDE DI SINTESI MONOGRAFICHE redatte a seguito di Varianti Parziali". si aggiunge la scheda monografica relativa alla presente Variante n.3/2019 ex art.16 bis L.R.56/77 e s.m.i., di seguito riportata:

2. SCHEDA UTILIZZO AREA

Denominazione/destinazione/uso attuale del suolo	<ul style="list-style-type: none"> - ex area per standard urbanistici a verde S25, di m² 540, e a cui è attribuita la nuova destinazione d'uso residenziale di tipo "B3" di Parisuperficie (NCT Fg.19, quota parte del map. 231); - ex area già residenziale di tipo "B1" con nuova attribuzione di categoria urbanistica "B3" (NCT Fg.19 map.229 per intero e quota parte di mq 235 del map. 231); - ex area qualificata negli "Ambiti agricoli speciali" con nuova destinazione residenziale "B3" (NCT Fg.19 mapp. 230 e 232 rispettivamente di mq 45 e mq 35).
Ubicazione:	<p>Sud Est del concentrico di Viguzzolo, strada comunale per Berzano.</p> <p>NCT: Foglion. 19:</p> <ul style="list-style-type: none"> - map.229 (per intero) mq 395 - map.230 (per intero) mq 45 - map. 231 (per intero) mq 775 - map. 232 (per intero) mq 35

Fig. 2. Estratto catastrale del Fg. N.19 del Comune di Viguzzolo con individuazione dell'area di modifica di complessivi mq 1.250 e coincidente con i mapp .229, 230, 231, 232.

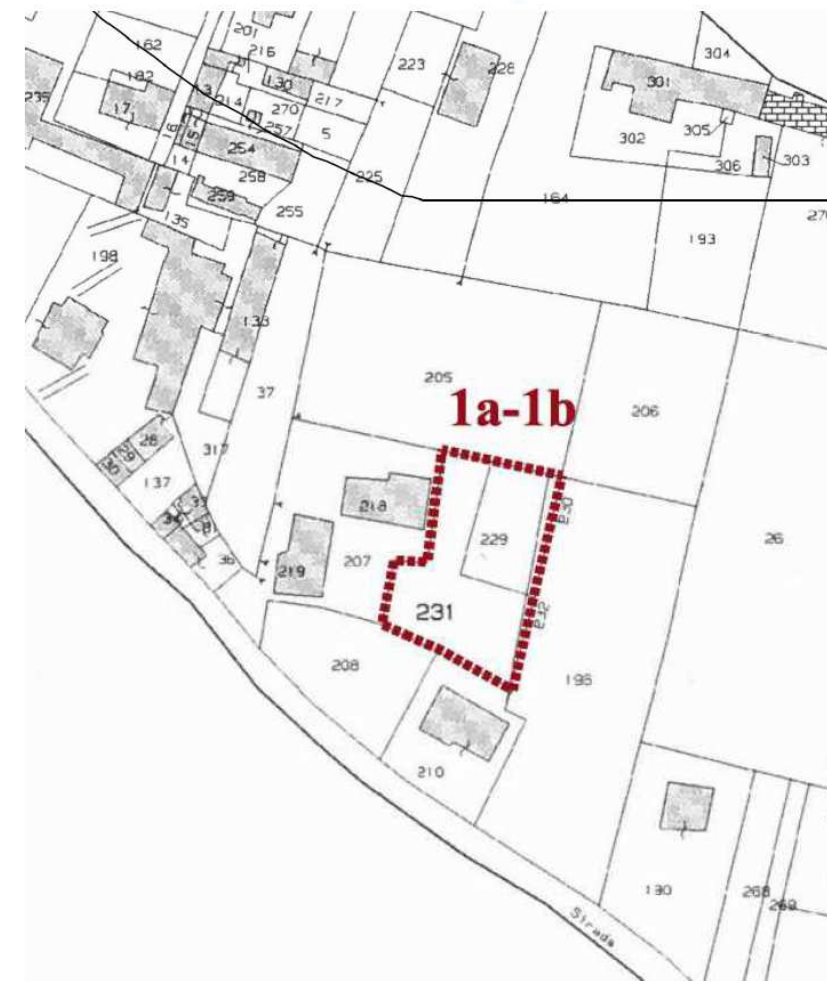


Fig. 3. Schematizzazioni planimetriche del P.R.G.C. relative alla modifica 1

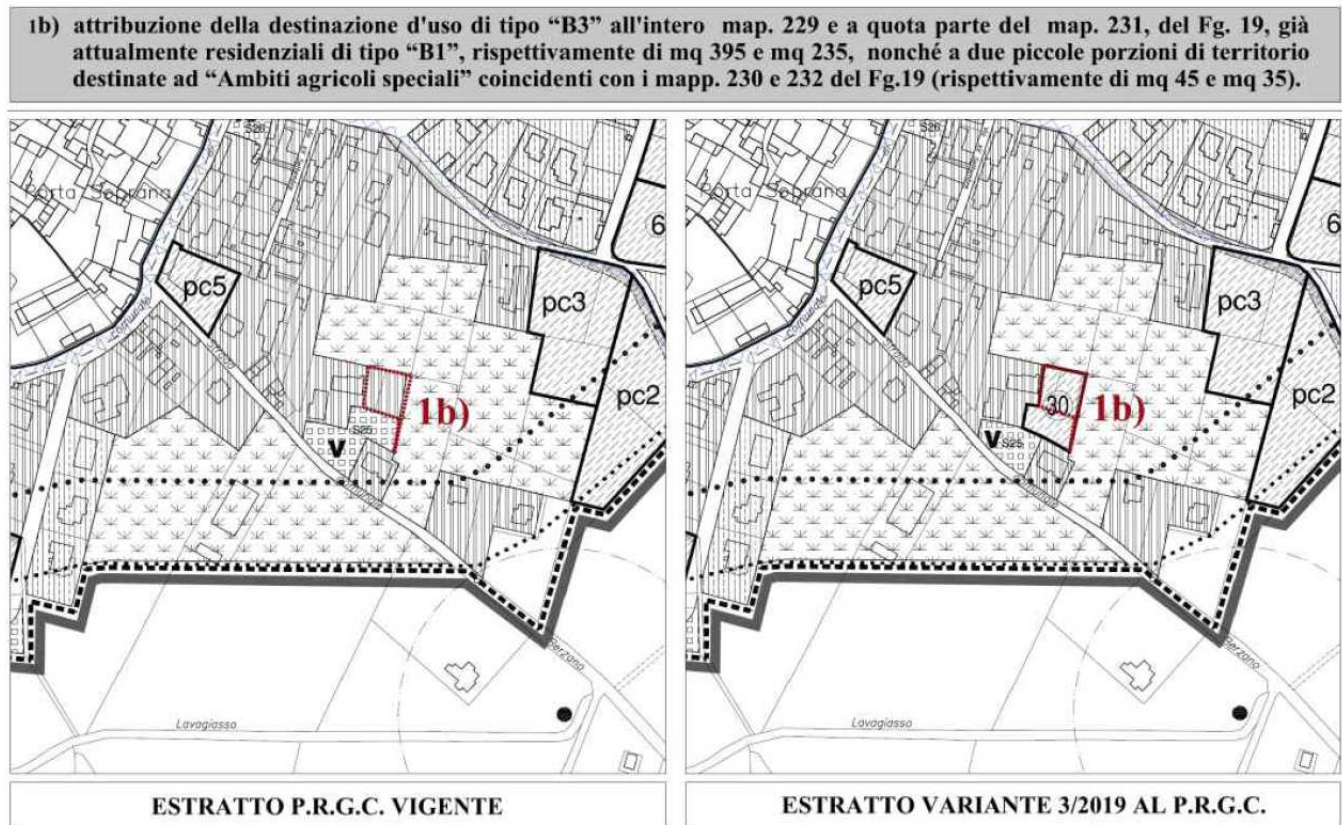
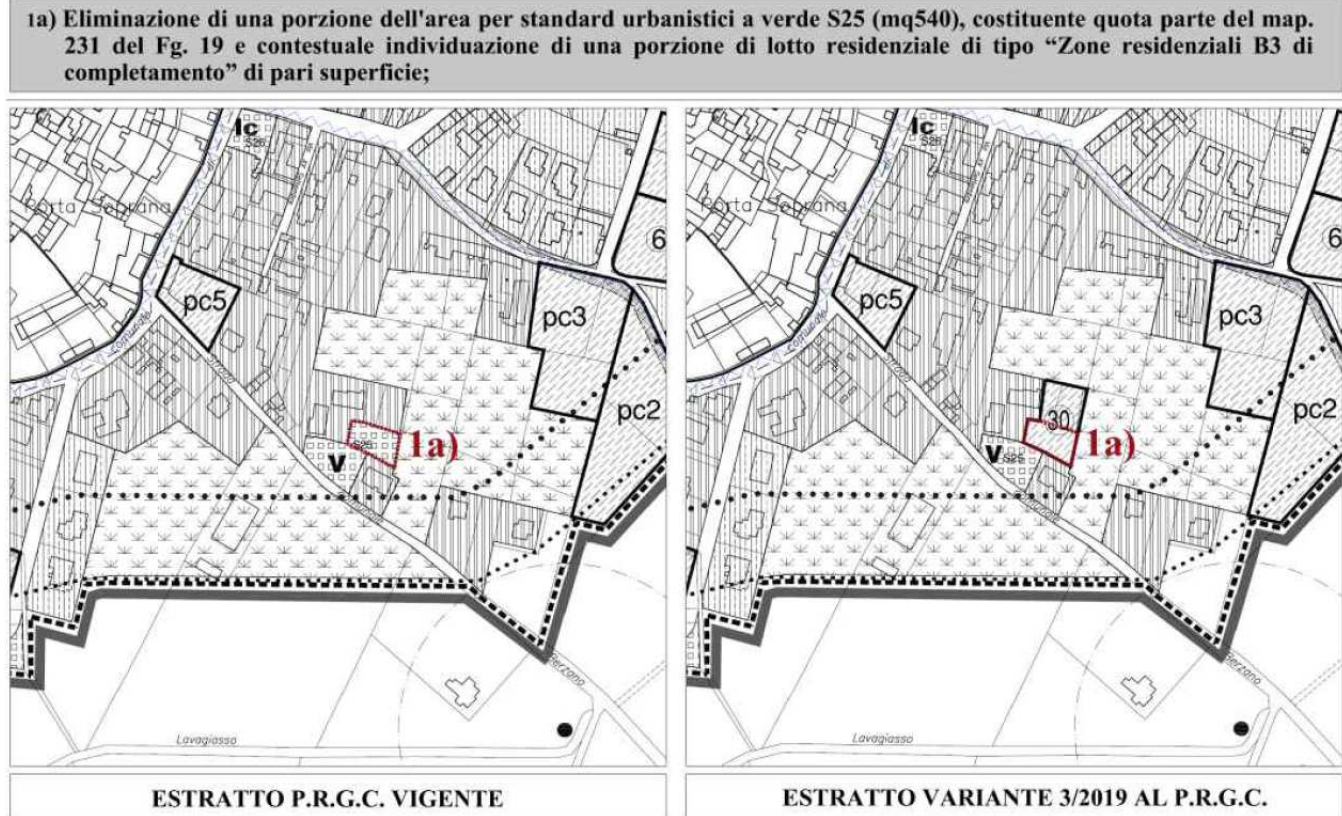


Fig. 4. Ripresa area del sito con localizzazione dell'area oggetto di Variante (fonte Bing maps).

Morfologia: da pianeggiate a pseudopianeggiante, con debole esposizione NW.

Geologia: l'area in esame risulta impostata sul complesso di depositi noti in letteratura con il nome di "Fluviale recente". Trattasi di alluvioni ghiaiose, sabbiose, argillose, con modesta alterazione superficiale (Pleistocene).

Stabilità: "Classi IIa(2)" della Carta di Sintesi di P.R.G. (Ved. Fig. 5). Trattasi di porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere superate attraverso l'adozione ed il rispetto di accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al DM 17/01/18 "Aggiornamento delle Norme tecniche per le costruzioni" e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante.

Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.

Gli elementi di moderata pericolosità geomorfologica derivano da scarso drenaggio o dalla necessità di periodici interventi manutentivi da effettuarsi sulla rete di smaltimento minore delle acque (fossi). In tale classe sono comprese quelle aree prossime a linee di drenaggio secondarie che necessitano di periodici interventi manutentivi.

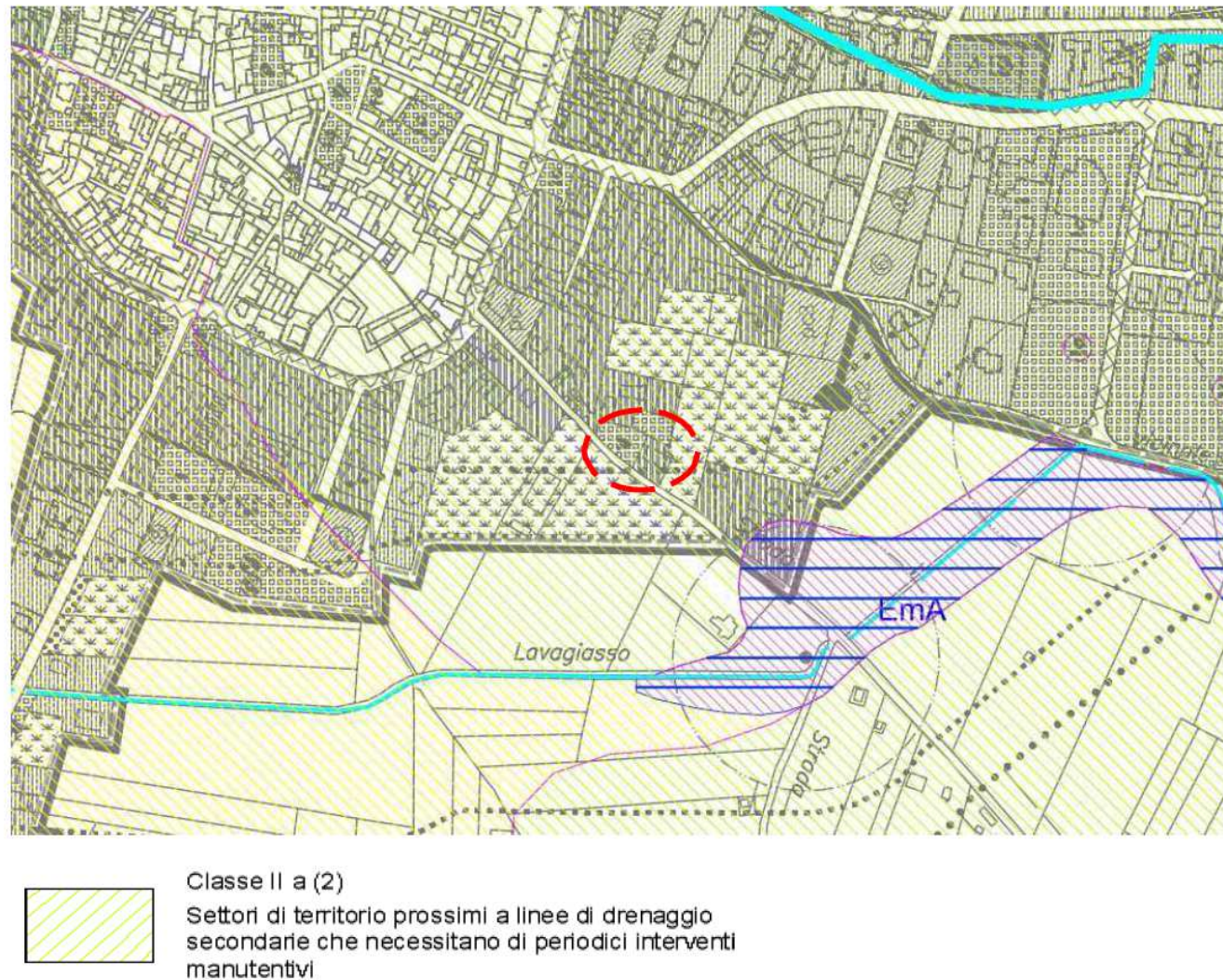


Fig. 5. Estratto schematico della “Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e della idoneità all'utilizzazione urbanistica” della Variante Generale al P.R.G.C. di Viguzzolo, in scala 1:5.000, con localizzazione dell'area oggetto di Variante.

Prescrizioni generali: in relazione al contesto geologico-geomorfologico-geolitologico sopradescritto, per qualsiasi intervento edificatorio sul suolo o che comunque comporti un incremento delle sollecitazioni su quest'ultimo, si impongono le seguenti prescrizioni:

- effettuare uno studio geologico e geotecnico, da attuarsi nel rispetto degli adempimenti previsti dal D.P.R. 328/2001 e del DM 17/01/18 “Aggiornamento delle Norme tecniche per le costruzioni”, volto ad individuare le pericolosità geologiche del sito ed a determinare la quota d'imposta e la tipologia delle fondazioni;
- esecuzione preventiva di una corretta regimazione delle acque superficiali, previa relazione geologica;
- periodica manutenzione della rete di regimazione superficiale delle acque.

Le indagini, pertanto, dovranno essere finalizzate alla determinazione della quota ottimale di imposta delle fondazioni ed alla definizione dei parametri geotecnici nominali e caratteristici dei terreni investigati. Andrà, altresì, valutata l'altezza critica degli scavi e, particolare attenzione, dovrà essere posta alla regimazione delle acque superficiali.

In riferimento all'Ordinanza del P.C.M. 3274/2003, D.G.R.19/01/2010 n 11-13058 e DGR n. 6-887 del 30.12.2019, il Comune di Viguzzolo, risulta inserito dal punto di vista sismico in “Zona 3”. Tenuto conto delle peculiarità litostratigrafiche e geomorfologiche dell'area, per tale tematica si ritiene verosimile escludere che in tale ambito possano manifestarsi situazioni di instabilità e di amplificazione locale, nonché problematiche connesse a fenomeni di liquefazione legate alla soggiacenza piezometrica e/o alla granulometria dei terreni (ved. Stratigrafia allegata).

Si impone in ogni caso la verifica puntuale, in fase di progettazione esecutiva, delle VS30/Vs,eq. Tali approfondimenti, unitamente alle indicazioni puntuali contenute nelle relazioni geologica e geotecnica, parti integranti degli elaborati progettuali, garantiranno la sicurezza delle opere, come previsto dal D.M. 11/03/88, dal D.M. 17/01/18 e Circ. C.S.LL.PP. n. 7/2019, dall' OPCM n. 3274/2003 e s.m.i., dal DPR 380/2001 e dagli Eurocodici.

Detti elaborati tecnici dovranno essere reciprocamente coerenti e potranno essere raggruppati in un unico documento.

ALLEGATO

- STRALCIO PLANIMETRICO CON LOCALIZZAZIONE POZZO
- CARATTERISTICHE LITOSTRATIGRAFICHE DELLA CAPTAZIONE

LOCALIZZAZIONE POZZO DI STRATIGRAFIA NOTA (fonte: Google Maps)






Dott. Geol. Riccardo Ferretti Via Marsala, 9 (tel. 0131 821711 - 0131 813695) 15057 Tortona (AL) Website: www.remgeologi.it Email: info@remgeologi.it PEC: riccardo.ferretti@pec.geologipiemonte.it								
Committente Sig. Matteoli Fabiano		Profondità raggiunta 25 m		Quota Ass. P.C. 132 m s.l.m.m		Pagina 1/1		
Operatore RIS		Indagine Pozzo domestico		Note Loc. Strada Castelletto				
Scala	Litologia	Descrizione	Quota	Quota Elem.	Pozzo	Note Elem. Pozzo	Falda	Piezometro
1		suolo argilloso	0.50	1.00		sigillatura superficiale		
2		dargilla limosa				tubo cieco		
3			5.50					
4								
5								
6		argilla con ciottoli						
7								
8								
9			7.50					9.50
10								
11								
12				13.02				
13		ghiaia e ciottoli					filtro	
14			1.50					
15		argilla con rari ciottoli						
16			3.89					
17								
18								
19		marna		20.00			tubo cieco	
20								
21								
22			6.11					
23								
24				25.00				

ALLEGATO 1


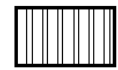

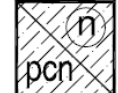

Elaborati di confronto tra il P.R.G.C. vigente e la presente Variante n. 3/2019 ex art.16 bis L.r.5677 e s.m.i.

LEGENDA

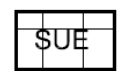
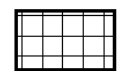


PERIMETRAZIONI

-  Perimetrazione centro abitato (ART.81 L.R.56/77 e s.m.i.)
-  Delimitazione centro storico (ART.24 L.R.56/77 e s.m.i.)
-  Delimitazione del centro abitato ai sensi del C.d.S.

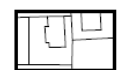
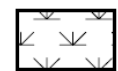

AREE RESIDENZIALI (ART. 17 N.T.d'A.)

-  A Nucleo di interesse storico - ambientale (C.S.) (ART.18 N.T.d'A.)
-  B1 Aree consolidate (ART.19 N.T.d'A.)
-  B2 Aree di completamento (ART.20 N.T.d'A.)
-  B3 Aree di completamento - Lotti interstiziali liberi e a permesso di costruire ex ART. 49 L.R. 56/77 s.m.i (ART. 21 N.T.d'A.)
-  C Aree di nuovo impianto (ART.22 N.T.d'A.)


AREE PER ATTIVITA' ECONOMICHE (ART. 23 N.T.d'A.)

-  D1 Aree produttive di nuovo impianto (ART. 24 N.T.d'A.)
-  D2 Aree produttive esistenti e da completare. (ART.25 N.T. d'A.)
-  D2 Area industriale a rischio di incidente rilevante (SRIR) (ART.25, comma 10 N.T.d'A.)
-  D3 Impianto commerciale all'ingrosso (ART.26 N.T. d'A.)

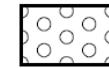
AREE AGRICOLE (Art. 27 N.T.d'A.)

-  E Aree agricole (ART.27 N.T. d'A.)
-  Ambiti agricoli speciali.(ART.33 N.T.d'a.)
-  Edifici e nuclei individuati come "testimonianze storico-ambientali" in aree agricole (ART.27, comma 7 N.T.d'A.)

AREE PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE A LIVELLO COMUNALE

-  Aree per servizi ed attrezzature in insediamenti residenziali (ART.21 comma 1, punto i) L.R. 56/77 s.m.i.)

	Verde - Gioco Sport	Istruzione	Interesse Comune	Parcheggi
Esistenti	V	I	Ic	P
in progetto	V	I	Ic	P



Aree per servizi ed attrezzature in insediamenti relativi ad attività economiche (ART.21 comma 1, punti 2,3 L.R. 56/77 s.m.i.)



Aree per servizi tecnologici ART. 29 N.T. d'A.(pozzo di captazione, depuratore)

PRESCRIZIONI DEL PTP (ART. 30 N.T.d'A.)



Margine della configurazione urbana

Ingressi urbani







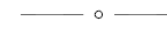




Viabilità storica romana e zona di interesse archeologico (ART. 11.1 N.d'A. PTP)



Elementi del costruito caratterizzanti il paesaggio (ECC) (ART. 19.4 N.d'A. PTP)

VINCOLI E FASCE DI RISPETTO (ART. 14 N.T.d'A.)

-  Fascia di rispetto ex art.29 L.R.56/77 e s.m.i.
-  Vincolo ambientale D.lgs 42/2004, ART. 142, comma 1, lettera c
-  Fascia di rispetto viabilità extraurbana
-  Fascia di rispetto cimiteriale
-  Fascia di rispetto pozzo di captazione acquedotto
-  Fascia di rispetto idepuratori esistenti
-  Individuazione oleodotto
-  Individuazione metanodotto
-  Individuazione elettrodotto A.T.



Aree vincolate a viabilità in progetto. (ART.15 N.T. d'A.)



Aree vincolate a verde privato. (ART.30 N.T. d'A.)



Cortine alberate da conservare (ART. 14, comma 5, N.T.d'A.)

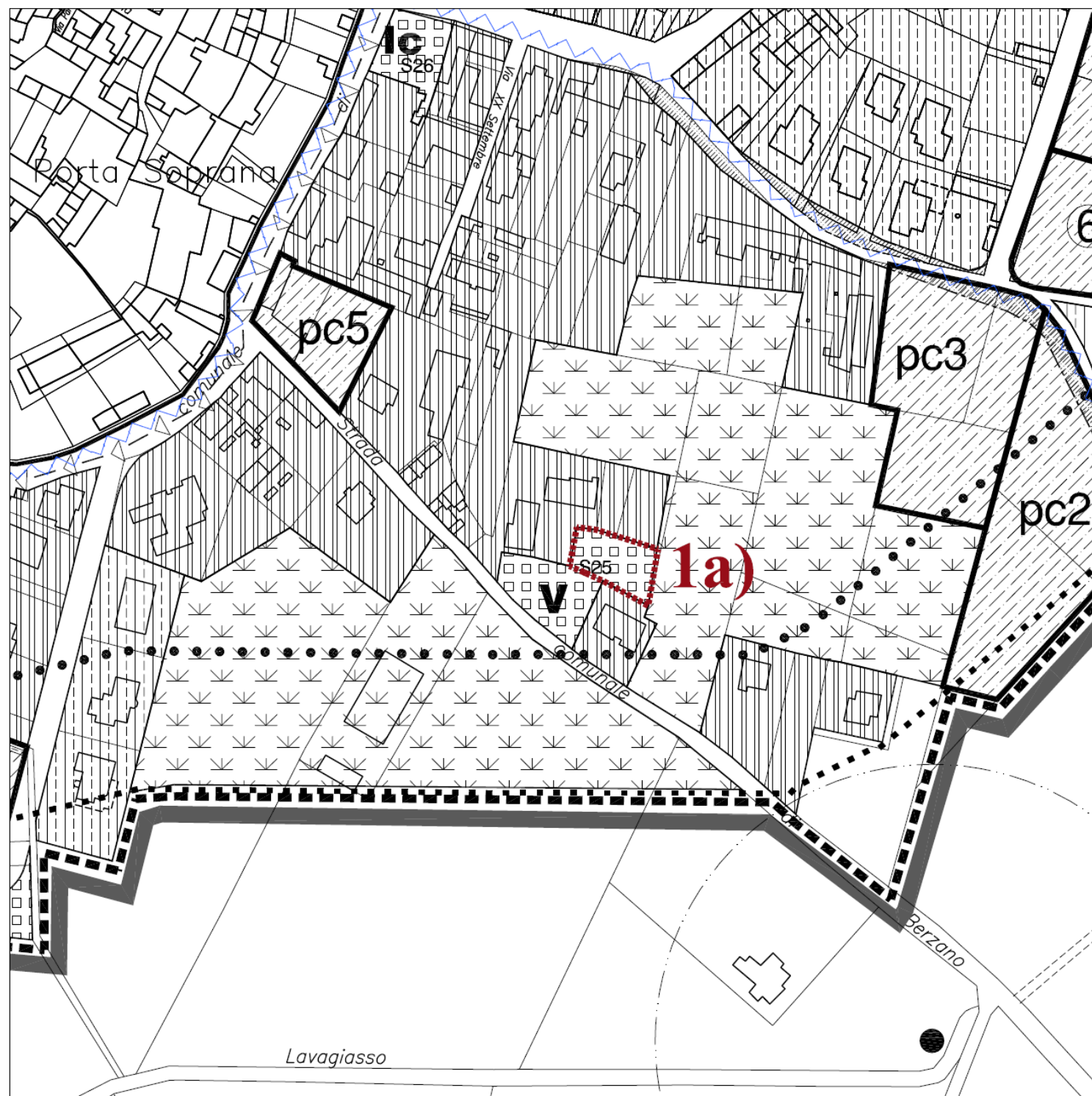


piste ciclabili in progetto (ART. 15 N.T.d'A.)

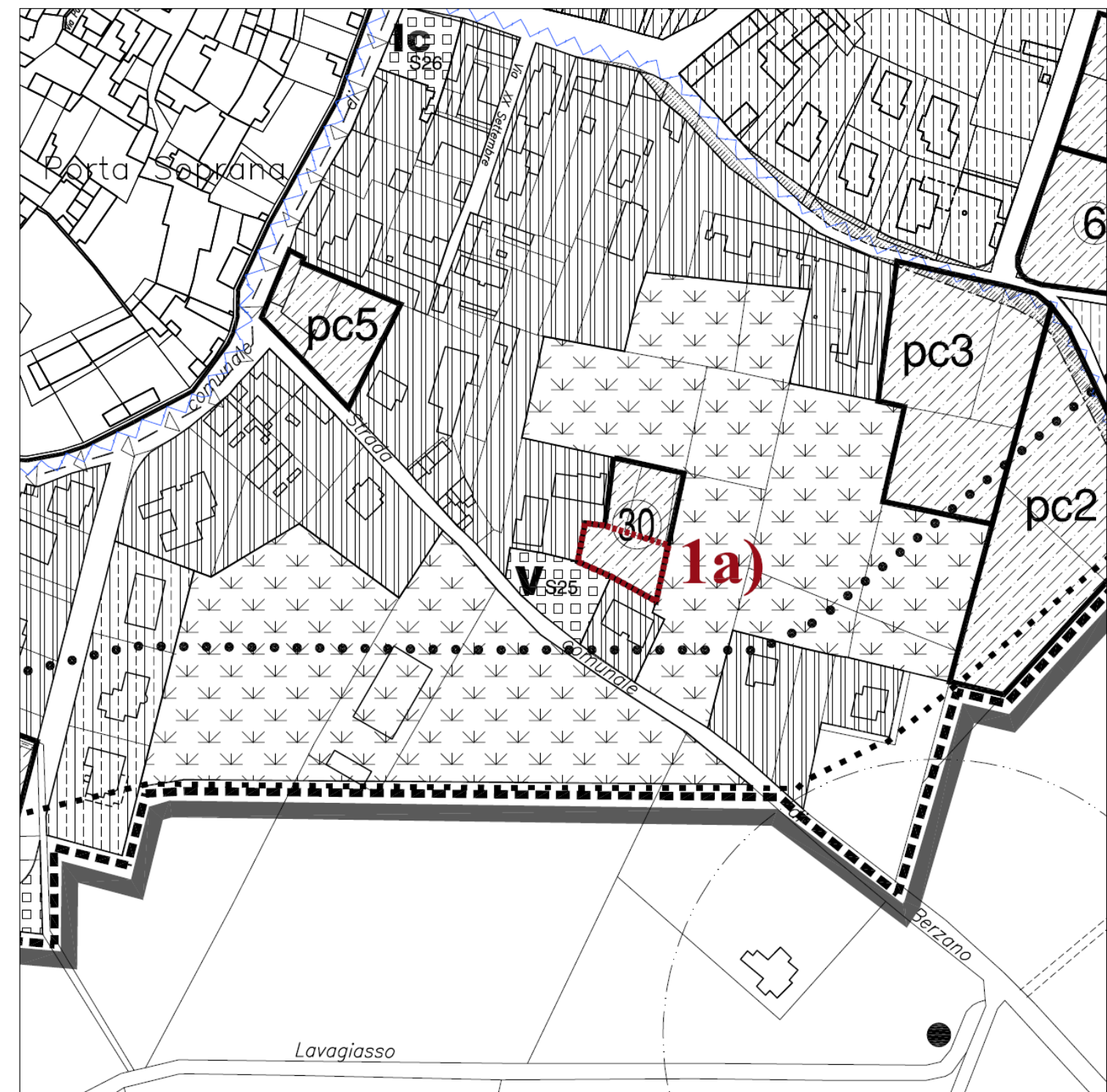
1 - Localizzazione, in Via Berzano, di una nuova area "B3" di mq 1.250, individuata graficamente con il n.30 e finalizzata al completamento della parte edificata dell'ex area EEP denominato "I Platani" e comportante i cambi d'uso urbanistici riassunti nei punti 1a) e 1b):

**MODIFICA 1
PUNTO 1a)
scala 1/2000**

1a) Eliminazione di una porzione dell'area per standard urbanistici a verde S25 (mq540), costituente quota parte del map. 231 del Fg. 19 e contestuale individuazione di una porzione di lotto residenziale di tipo "Zone residenziali B3 di completamento" di pari superficie;



ESTRATTO P.R.G.C. VIGENTE

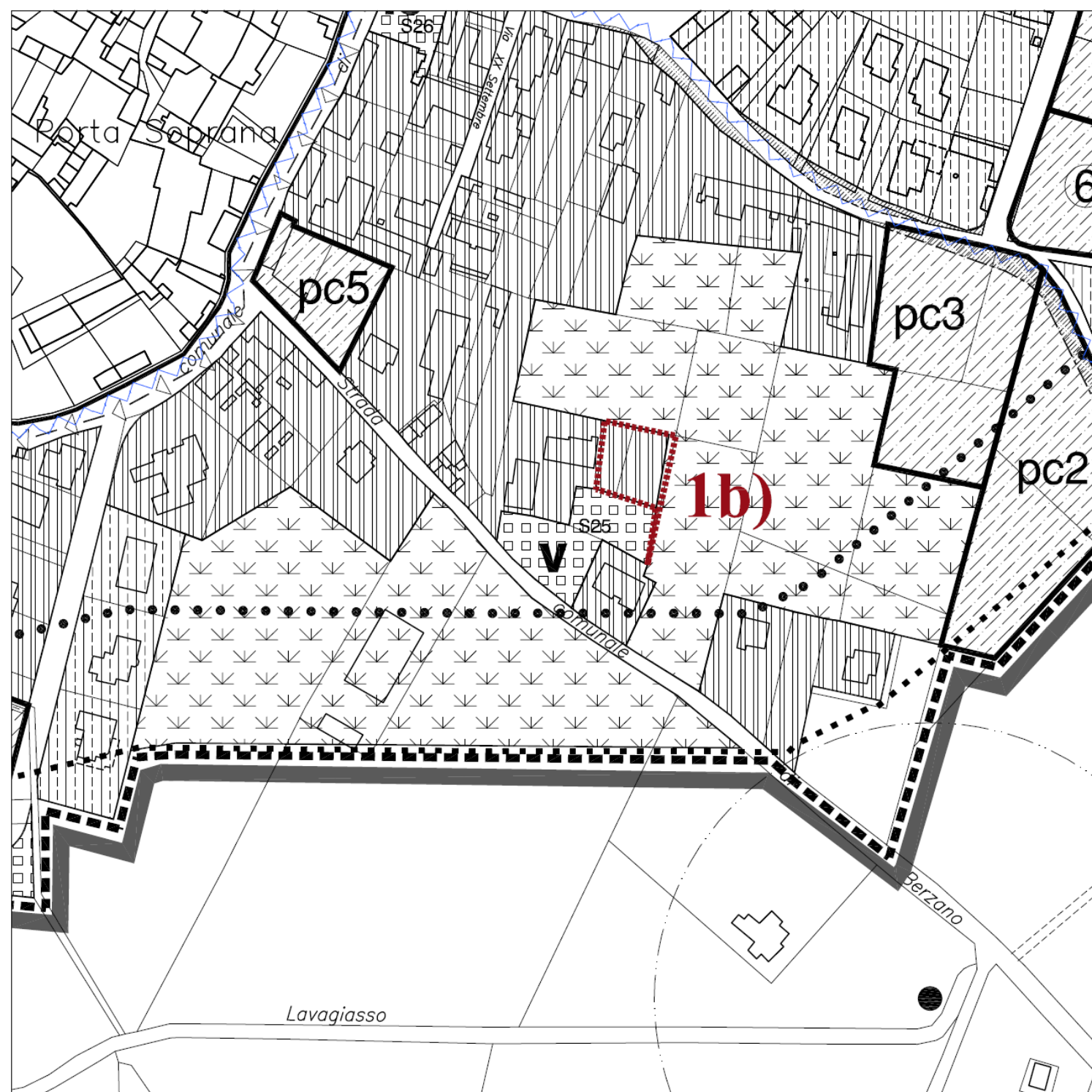


ESTRATTO VARIANTE 3/2019 AL P.R.G.C.

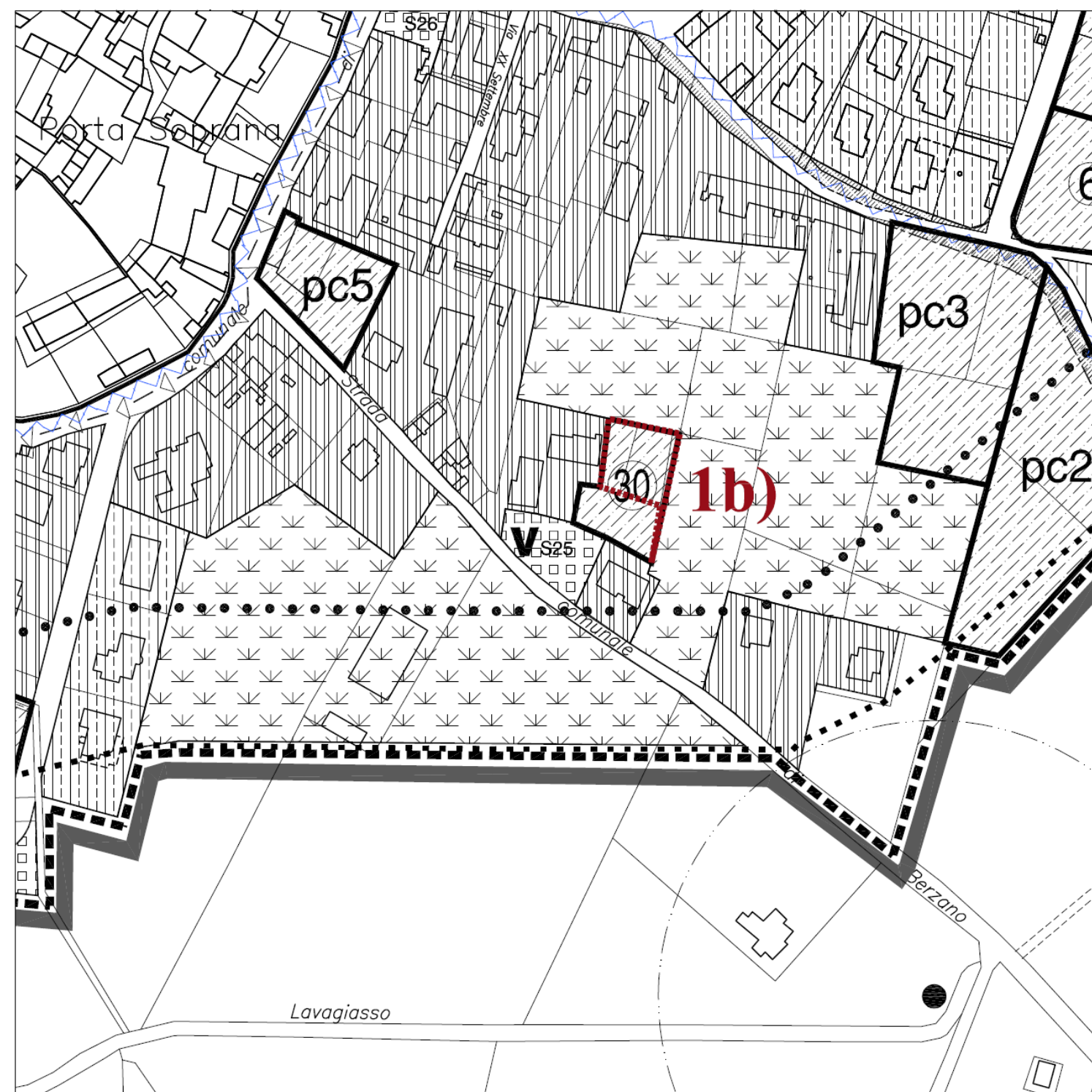
1 - Localizzazione, in Via Berzano, di una nuova area "B3" di mq 1.250, individuata graficamente con il n.30 e finalizzata al completamento della parte edificata dell'ex area EEP denominato "I Platani" e comportante i cambi d'uso urbanistici riassunti nei punti 1a) e 1b):

**MODIFICA 1
PUNTO 1a)
scala 1/2000**

1b) attribuzione della destinazione d'uso di tipo "B3" all'intero map. 229 e a quota parte del map. 231, del Fig. 19, già attualmente residenziali di tipo "B1", rispettivamente di mq 395 e mq 235, nonché a due piccole porzioni di territorio destinate ad "Ambiti agricoli speciali" coincidenti con i mapp. 230 e 232 del Fig.19 (rispettivamente di mq 45 e mq 35).



ESTRATTO P.R.G.C. VIGENTE

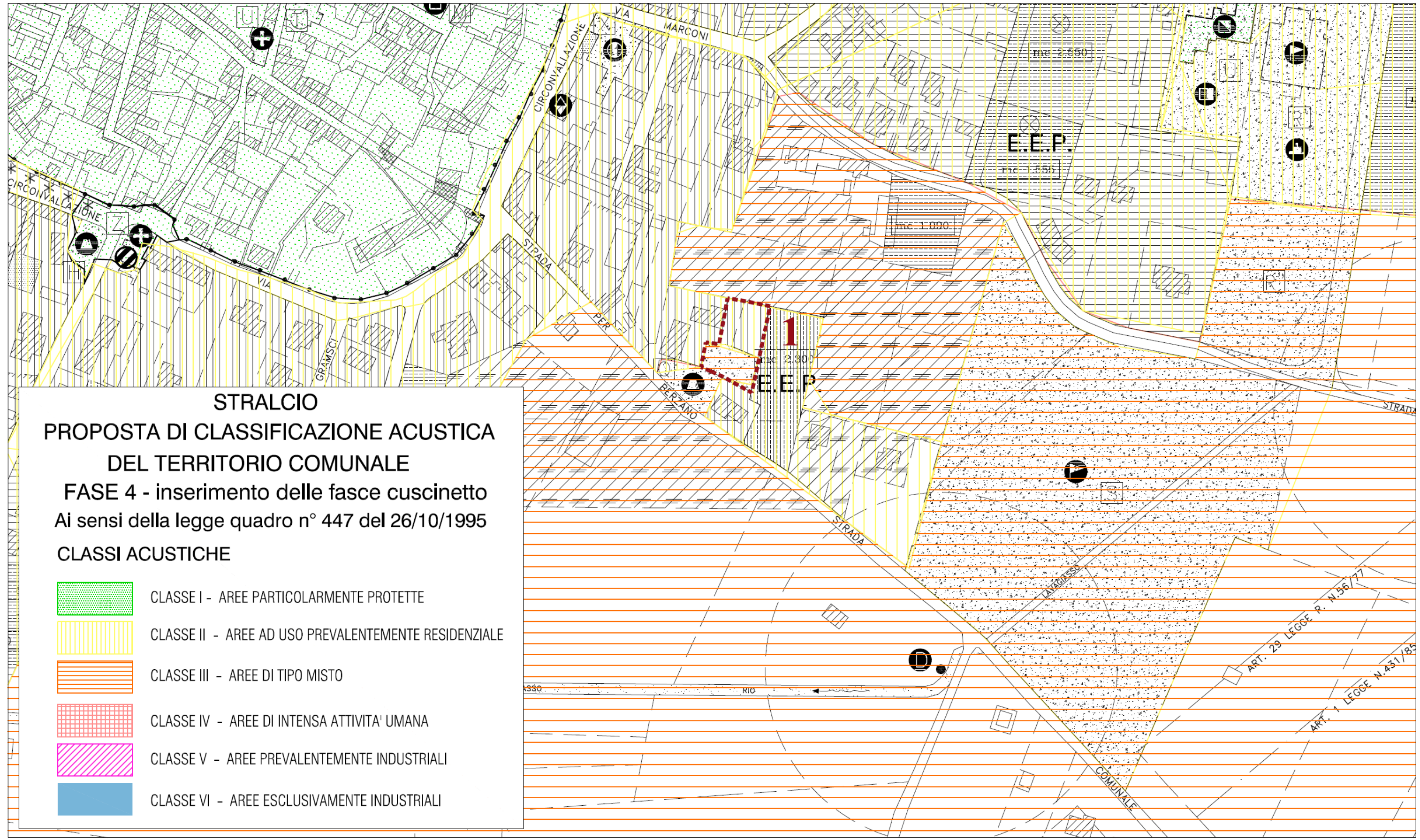


ESTRATTO VARIANTE 3/2019 AL P.R.G.C.

ALLEGATO 2

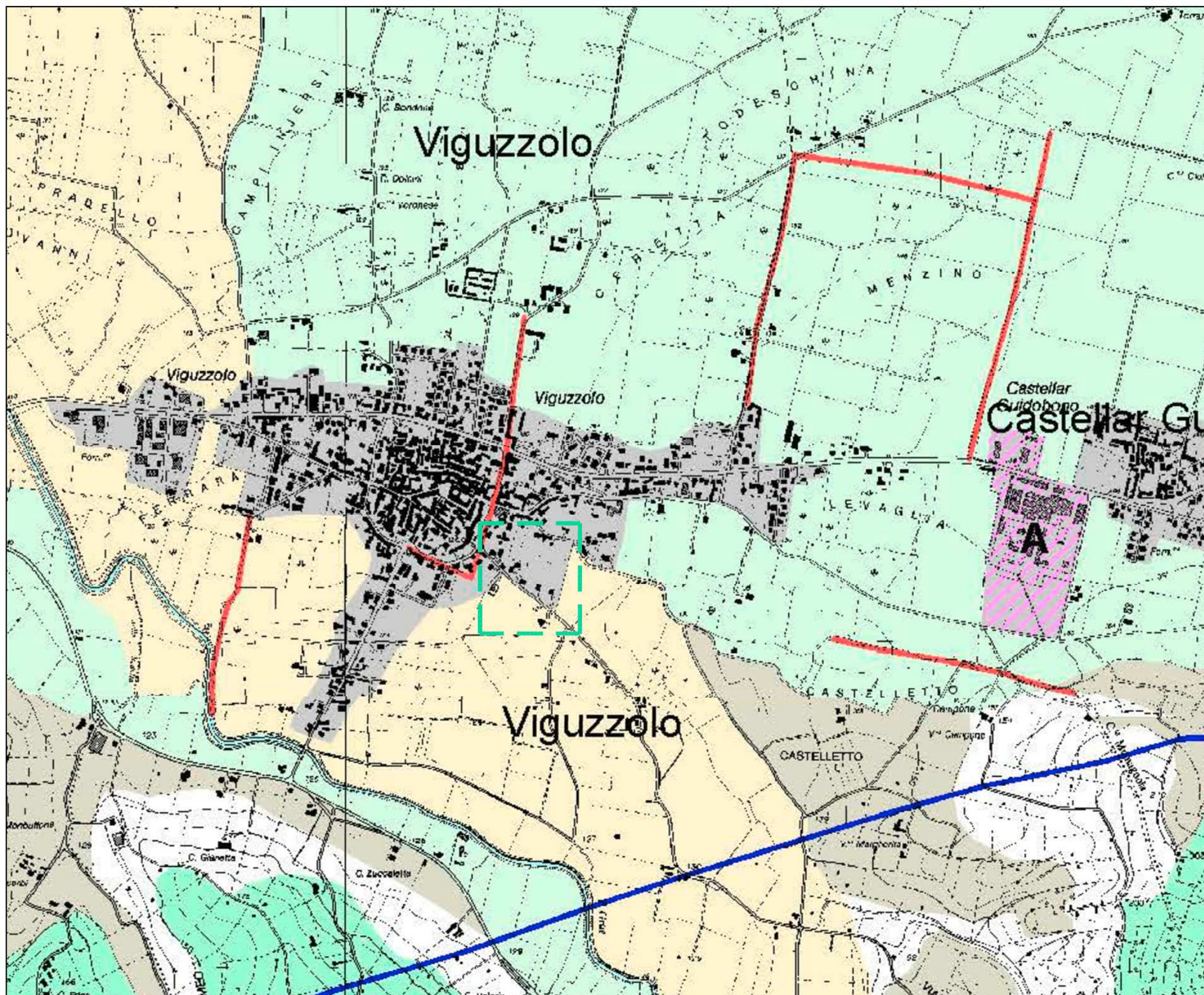
*stralcio planimetrico della fase IV della zonizzazione acustica approvata
con delibera di C.C. n. 2 del 25/02/2008*

1 - Localizzazione, in Via Berzano, di una nuova area B3 di mq 1.250, individuata graficamente con il n. 30 e finalizzata al completamento dell'area edificata dell'ex PEEP denominato "I Platani" e comportante i cambi d'uso urbanistici riassunti nei punti 1a) e 1b):


















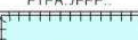







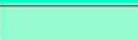
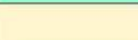
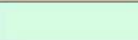


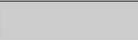
ALLEGATO 3

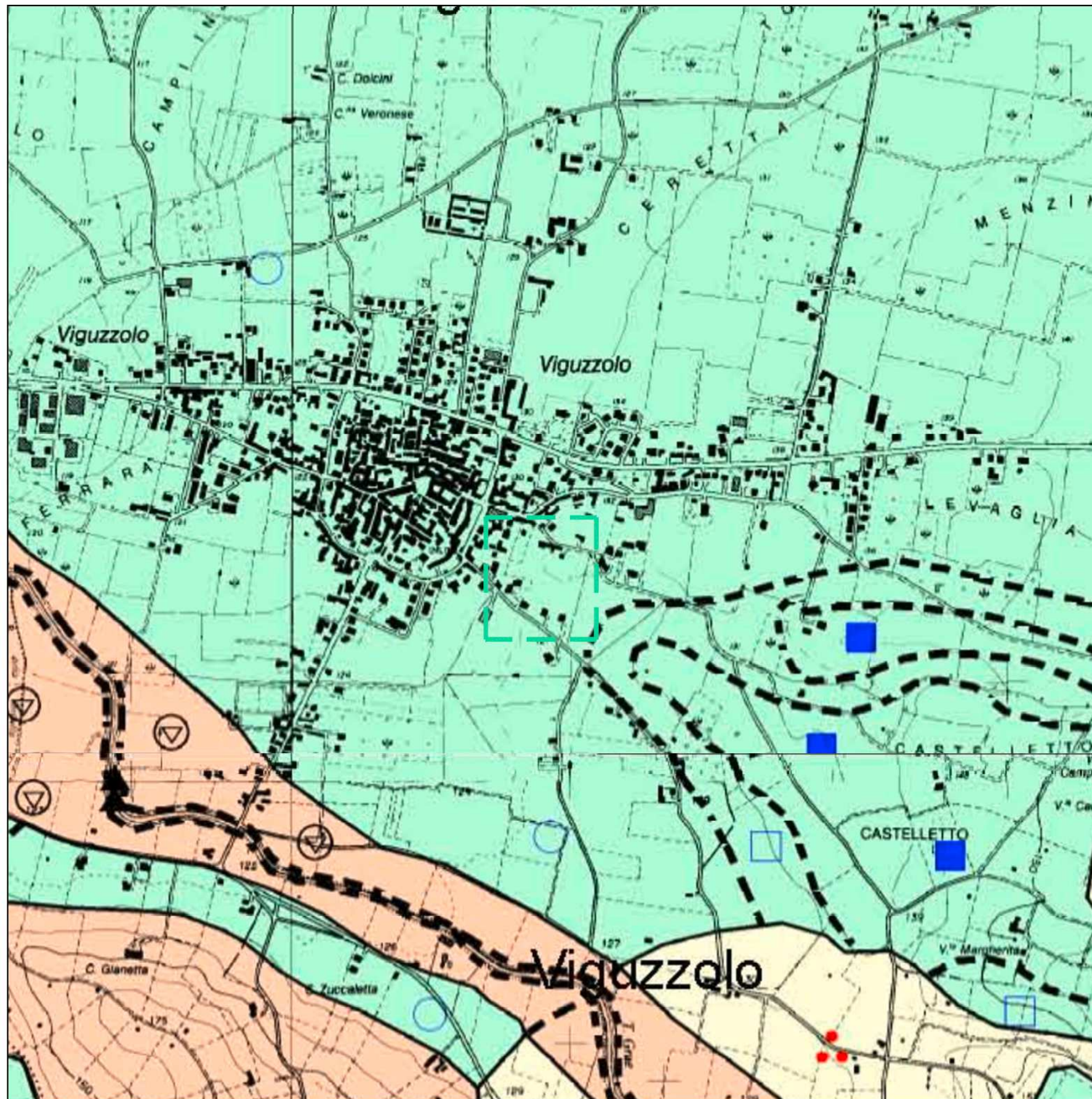
Estratti del Piano Territoriale Provinciale (PTP) relativi al Comune di VIGUZZOLO



 area interessata dalla modifica a)

DESCRIZIONE	RIFERIMENTO ALLE N.d.A.	SIMBOLO
<i>Titolo I - Disposizioni generali e finalità</i>		
Ambiti a vocazione omogenea	Art. 8	
<i>Titolo II - I vincoli, le tutele e i caratteri di identificazione del paesaggio</i>		
<i>Parte I - I vincoli storico-artistici, paesistici e ambientali</i>		
Aree vincolate ex lege 1497/39	Art. 10	
Aree vincolate ex lege 431/85	Art. 11	
- Zone appenniniche sopra i 1200 mt s.l.m.		
Zone di interesse archeologico	Art. 11.1	
- aree vincolate ex lege 1089/39		
- aree a rischio archeologico		
- aree di interesse archeologico		
Strumenti urbanistici sovraordinati	Art. 12	
Piano stralcio delle fasce fluviali:		
- Limite tra la fascia A e la fascia B		
- Limite tra la fascia B e la fascia C		
- Limite esterno della fascia C		
- Limite di progetto tra fascia B e fascia C		
Progetto Territoriale Operativo del Po		

<i>Parte II - L'ambiente</i>		
Aree di approfondimento paesistico di competenza regionale	Art. 14.1	 PTRA
Aree di approfondimento paesistico di competenza provinciale	Art. 14.2	 PITPA /PPP
Aree protette esistenti	Art. 15.1	
Biotopi	Art. 15.2	
Aree di salvaguardia finalizzate all'istituzione di nuove aree protette	Art. 15.3	
Aree ambientalmente critiche di competenza regionale	Art. 16.1	
Aree a scarsa compatibilità ambientale di competenza provinciale	Art. 16.2	 A/E
Rete dei corsi d'acqua	Art. 17.1	
Invasi artificiali	Art. 17.2	
<i>Titolo III - I sistemi Territoriali</i>		
<i>Parte I - Il sistema dei suoli agricoli</i>		
Aree boscate	Art. 21.1	
Aree colturali di forte dominanza paesistica	Art. 21.2	
Suoli ad eccellente produttività	Art. 21.3	
Suoli a buona produttività	Art. 21.4	
Aree interstiziali a)	Art. 21.5	
Aree interstiziali b)	Art. 21.5	
<i>Parte II - Sistema insediativo</i>		
Territorio urbanizzato	Art. 22	



VARIANTI	
IC1+3C30	Area terrazzate di collina
IC3+3C33	Area terrazzate di pianura (terrazzi inferiori) con soggiacenza maggiore di 10 m.
IC4+3C31	Area terrazzate di pianura (terrazzi superiori)
IC5+3C31	Bordi stabili delle aree terrazzate di pianura (terrazzi superiori)
IC6+3C32	Pianure di fondovalle compatte all'interno delle aree terrazzate
IC8	Versante poco dissestato

INVARIANZE CONDIZIONATE	
IB10+2B21+3C30	Bordi stabili delle aree terrazzate di collina - Fascia B (Piano Fasce)
IB10+3C30	Bordi stabili delle aree terrazzate di collina
IB11+2B21+3B36	Bordi stabili delle aree terrazzate dei grandi fondovalle - Fascia B (Piano Fasce)
IB11+3B36	Bordi stabili delle aree terrazzate dei grandi fondovalle
IB12+3C31	Bordi instabili delle aree terrazzate di pianura (terrazzi superiori)
IB13+3B34	Conoidi di montagna
IB14	Versante mediamente dissestato
IC2+2B21+3B36	Area terrazzate dei grandi fondovalle - Fascia B (Piano Fasce)
IC2+2B22+3B36	Area terrazzate dei grandi fondovalle - Fascia C (Piano Fasce)
IC2+3B36	Area terrazzate dei grandi fondovalle
IC3+2B21+3C33	Area terrazzate di pianura (terrazzi inferiori) con soggiacenza compresa tra 5 e 10 m. etri, con presenza di orizzonte superficiale argilloso avente spessore superiore a 3 m. - Fascia B (Piano Fasce)
IC3+2B22+3B37	Area terrazzate di pianura (terrazzi inferiori) con soggiacenza compresa tra 5 e 10 m. etri, con presenza di orizzonte superficiale argilloso avente spessore superiore a 3 m. - Fascia C (Piano Fasce)
IC3+2B22+3C33	Area terrazzate di pianura (terrazzi inferiori) con soggiacenza maggiore di 10 m. - Fascia C (Piano Fasce)
IC3+3B37	Area terrazzate di pianura (terrazzi inferiori) con soggiacenza compresa tra 5 e 10 m. etri, con presenza di orizzonte superficiale argilloso avente spessore superiore a 3 m. - Fascia C (Piano Fasce)
IC4+2B22+3C31	Area terrazzate di pianura (terrazzi superiori) - Fascia C (Piano Fasce)
IC4+2B23+3C31	Area terrazzate di pianura (terrazzi inferiori) inondabili per eventi di piena con tempi di ritorno superiori a 50 anni (Regione Piemonte)
IC6+2B21+3B35	Pianure di fondovalle - Fascia B (Piano Fasce)
IC6+2B22+3B35	Pianure di fondovalle - Fascia C (Piano Fasce)
IC6+2B23+3B35	Pianure di fondovalle inondabili per eventi di piena con tempi di ritorno superiori a 50 anni (Regione Piemonte)
IC6+3B35	Pianure di fondovalle
IC7+2B21+3B34	Conoidi di fondovalle - Fascia B (Piano Fasce)
IC7+3B34	Conoidi di fondovalle

INVARIANZE	
IA15+2A26+3A38	Area della pianura alluvionale attuale - Fascia A (Piano Fasce)
IA15+2A27+3A38	Area della pianura alluvionale attuale inondabili per eventi di piena con tempi di ritorno compresi tra 3 e 5 anni (Regione Piemonte)
IA15+2A28+3A38	Area della pianura alluvionale attuale inondabili per eventi di piena con tempi di ritorno compresi tra 25 e 50 anni (Regione Piemonte)
IA15+2B21+3A38	Area della pianura alluvionale attuale - Fascia B (Piano Fasce)
IA15+2B22+3A38	Area della pianura alluvionale attuale - Fascia C (Piano Fasce)

IC3+2A26+3C33	Area terrazzate di pianura (terrazzi inferiori) con soggiacenza maggiore di 10 m. - Fascia A (Piano Fasce)
IC3+2A27+3A40	Area terrazzate di pianura (terrazzi inferiori) con soggiacenza compresa tra 5 e 10 m. etri, senza argilla superficiale, inondabili per eventi di piena con tempi di ritorno compresi tra 3 e 5 anni (Regione Piemonte)
IC3+2A28+3A39	Area terrazzate di pianura (terrazzi inferiori) con soggiacenza inferiore a 5 m. etri, inondabili per eventi di piena con tempi di ritorno compresi tra 25 e 50 anni (Regione Piemonte)
IC3+2A28+3A40	Area terrazzate di pianura (terrazzi inferiori) con soggiacenza compresa tra 5 e 10 m. etri, senza argilla superficiale, inondabili per eventi di piena con tempi di ritorno compresi tra 25 e 50 anni (Regione Piemonte)
IC3+2A28+3B27	Area terrazzate di pianura (terrazzi inferiori) con soggiacenza compresa tra 5 e 10 m. etri, con presenza di orizzonte superficiale argilloso avente spessore superiore a 3 m. etri, inondabili per eventi di piena con tempi di ritorno compresi tra 25 e 50 anni (Regione Piemonte)
IC3+2A28+3C33	Area terrazzate di pianura (terrazzi inferiori) con soggiacenza superiore a 10 m. etri, inondabili per eventi di piena con tempi di ritorno compresi tra 25 e 50 anni (Regione Piemonte)
IC3+2A29+3A40	Area terrazzate di pianura (terrazzi inferiori) con soggiacenza compresa tra 5 e 10 m. etri, senza argilla superficiale (Torrente Scrivia)
IC3+2A29+3A39	Area terrazzate di pianura (terrazzi inferiori) con soggiacenza inferiore a 5 m. etri - (Torrente Scrivia)
IC3+2B21+3A39	Area terrazzate di pianura (terrazzi inferiori) con soggiacenza inferiore a 5 m. etri - Fascia C (Piano Fasce)
IC3+2B21+3A40	Area terrazzate di pianura (terrazzi inferiori) con soggiacenza compresa tra 5 e 10 m. etri, senza argilla superficiale - Fascia B (Piano Fasce)

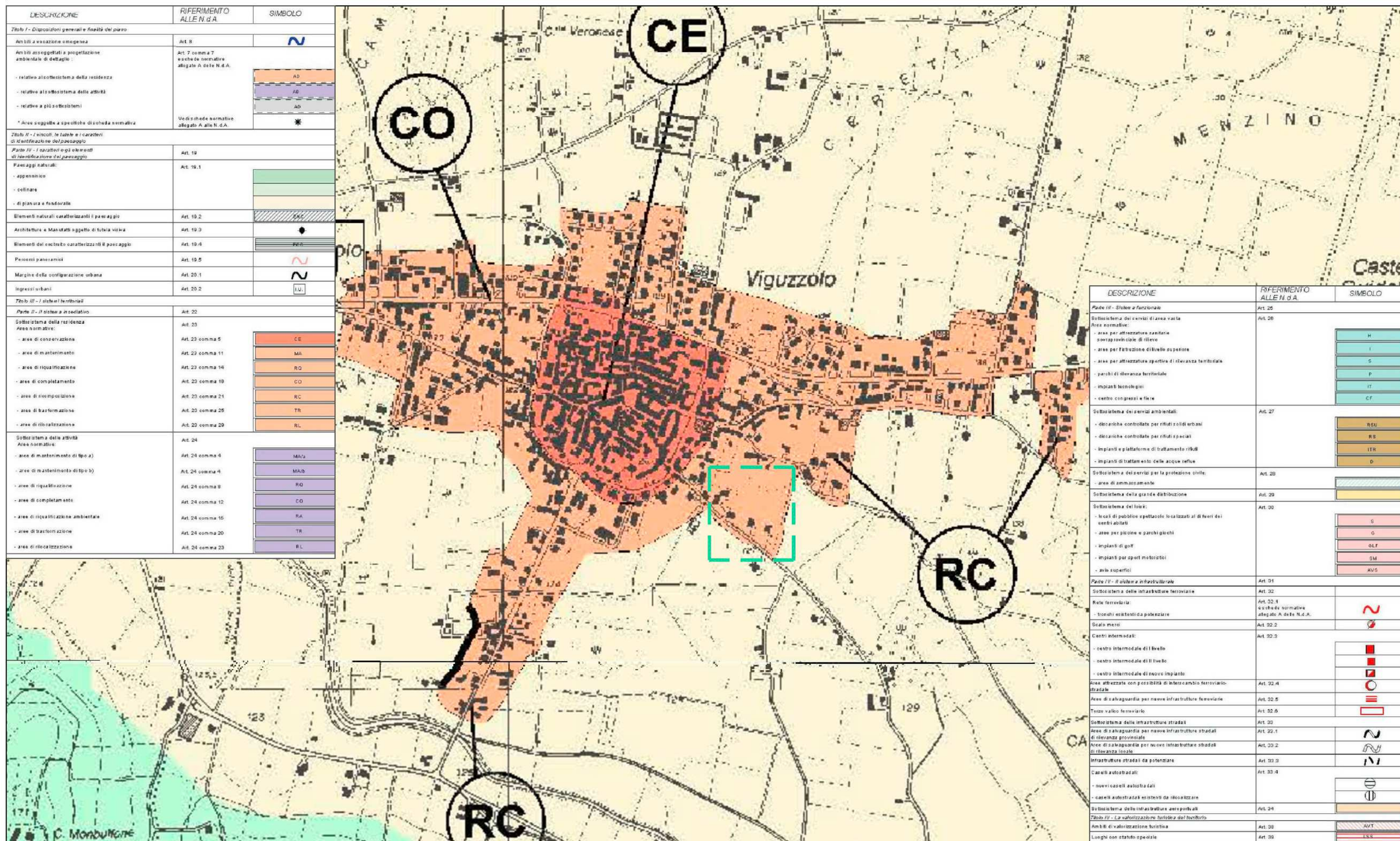
IA16+2A26+3A38	Area della pianura alluvionale recente interna agli argini Fascia A (Piano Fasce)
IA16+2A27+3A38	Area della pianura alluvionale recente interna agli argini inondabili per eventi di piena con tempi di ritorno compresi tra 3 e 5 anni (Regione Piemonte)
IA16+2A29+3A38	Area della pianura alluvionale recente interna agli argini (Torrente Scrivia)
IA16+2B21+3A38	Area della pianura alluvionale recente interna agli argini Fascia B (Piano Fasce)
IA16+3A38	Area della pianura alluvionale recente interna agli argini (criteri geomorfologici) - Fascia A (Piano Fasce)
IA17+2A20+3A38	Area della pianura alluvionale recente non protetta (criteri geomorfologici) - Fascia A (Piano Fasce)
IA17+2A27+3A38	Area della pianura alluvionale recente non protetta (criteri geomorfologici) inondabili per eventi di piena con tempi di ritorno compresi tra 3 e 5 anni (Regione Piemonte)
IA17+2A28+3A38	Area della pianura alluvionale recente non protetta (criteri geomorfologici) inondabili per eventi di piena con tempi di ritorno compresi tra 25 e 50 anni (Regione Piemonte)
IA17+2A29+3A38	Area della pianura alluvionale recente non protetta (criteri geomorfologici) - (Torrente Scrivia)
IA17+2B21+3A38	Area della pianura alluvionale recente non protetta (criteri geomorfologici) - Fascia B (Piano Fasce)
IA17+2B22+3A38	Area della pianura alluvionale recente non protetta (criteri geomorfologici) - Fascia C (Piano Fasce)
IA17+2B23+3A38	Area della pianura alluvionale recente non protetta (criteri geomorfologici) inondabili per eventi di piena con tempi di ritorno superiori a 50 anni (Regione Piemonte)
IA17+3A38	Area della pianura alluvionale recente non protetta (criteri geomorfologici)
IA18+3C30	Bordi instabili delle aree terrazzate di collina
IA18+3B36	Bordi instabili delle aree terrazzate dei grandi fondovalle
IA20	Versante molto dissestato
IB9+2A26+3A38	Area della pianura alluvionale recente esterna agli argini Fascia A (Piano Fasce)
IB9+2A27+3A38	Area della pianura alluvionale recente esterna agli argini inondabili per eventi di piena con tempi di ritorno compresi tra 3 e 5 anni (Regione Piemonte)
IB9+2A28+3A38	Area della pianura alluvionale recente esterna agli argini inondabili per eventi di piena con tempi di ritorno compresi tra 25 e 50 anni (Regione Piemonte)
IB9+2A29+3A38	Area della pianura alluvionale recente esterna agli argini (Torrente Scrivia)
IB9+2B21+3A38	Area della pianura alluvionale recente esterna agli argini Fascia B (Piano Fasce)
IB9+2B22+3A38	Area della pianura alluvionale recente esterna agli argini Fascia C (Piano Fasce)
IB9+3A38	Area della pianura alluvionale recente esterna agli argini
ID10+3A20+3C30	Bordi stabili delle aree terrazzate di collina inondabili per eventi di piena con tempi di ritorno compresi tra 20 e 50 anni (Regione Piemonte)
IB11+2A28+3B36	Bordi stabili delle aree terrazzate dei grandi fondovalle inondabili per eventi di piena con tempi di ritorno compresi tra 25 e 50 anni (Regione Piemonte)
IB13+2A28+3B34	Conoidi di montagna inondabili per eventi di piena con tempi di ritorno compresi tra 25 e 50 anni (Regione Piemonte)
IC2+2A26+3B36	Area terrazzate dei grandi fondovalle - Fascia A (Piano Fasce)
IC2+2A28+3B36	Area terrazzate dei grandi fondovalle inondabili per eventi di piena con tempi di ritorno compresi tra 25 e 50 anni (Regione Piemonte)
IC3+2A26+3A39	Area terrazzate di pianura (terrazzi inferiori) con soggiacenza inferiore a 5 m. etri - Fascia A (Piano Fasce)
IC3+2A26+3A40	Area terrazzate di pianura (terrazzi inferiori) con soggiacenza compresa tra 5 e 10 m. etri, senza argilla superficiale - Fascia A (Piano Fasce)
IC3+2A26+3B37	Area terrazzate di pianura (terrazzi inferiori) con soggiacenza compresa tra 5 e 10 m. etri, con presenza di orizzonte superficiale argilloso avente spessore superiore a 3 m. etri - Fascia A (Piano Fasce)
IC3+2B22+3A39	Area terrazzate di pianura (terrazzi inferiori) con soggiacenza inferiore a 5 m. etri - Fascia C (Piano Fasce)
IC3+2B22+3A40	Area terrazzate di pianura (terrazzi inferiori) con soggiacenza compresa tra 5 e 10 m. etri, senza argilla superficiale - Fascia C (Piano Fasce)
IC3+3A39	Area terrazzate di pianura (terrazzi inferiori) con soggiacenza inferiore a 5 m. etri
IC3+3A40	Area terrazzate di pianura (terrazzi inferiori) con soggiacenza compresa tra 5 e 10 m. etri, senza argilla superficiale
IC6+2A26+3B35	Pianure di fondovalle - Fascia A (Piano Fasce)
IC6+2A28+3B35	Pianure di fondovalle inondabili per eventi di piena con tempi di ritorno compresi tra 25 e 50 anni (Regione Piemonte)
IC7+2A26+3B34	Conoidi di fondovalle - Fascia A (Piano Fasce)
IC7+2A28+3B34	Conoidi di fondovalle inondabili per eventi di piena con tempi di ritorno compresi tra 25 e 50 anni (Regione Piemonte)

~	Limite di ambito
~	Limite di categoria normativa all'interno dell'ambito
≡	Formazione ricadente all'interno del piano fasce in cui è stato attribuito valore prevalente alla presenza di un ambito invariante condizionato di natura idrogeologica, prevede una normativa più restrittiva

area interessata dalla modifica a)

ESTRATTO PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE - "Tavola n. 3 Governo del Territorio - Indirizzi di sviluppo"

fuori scala



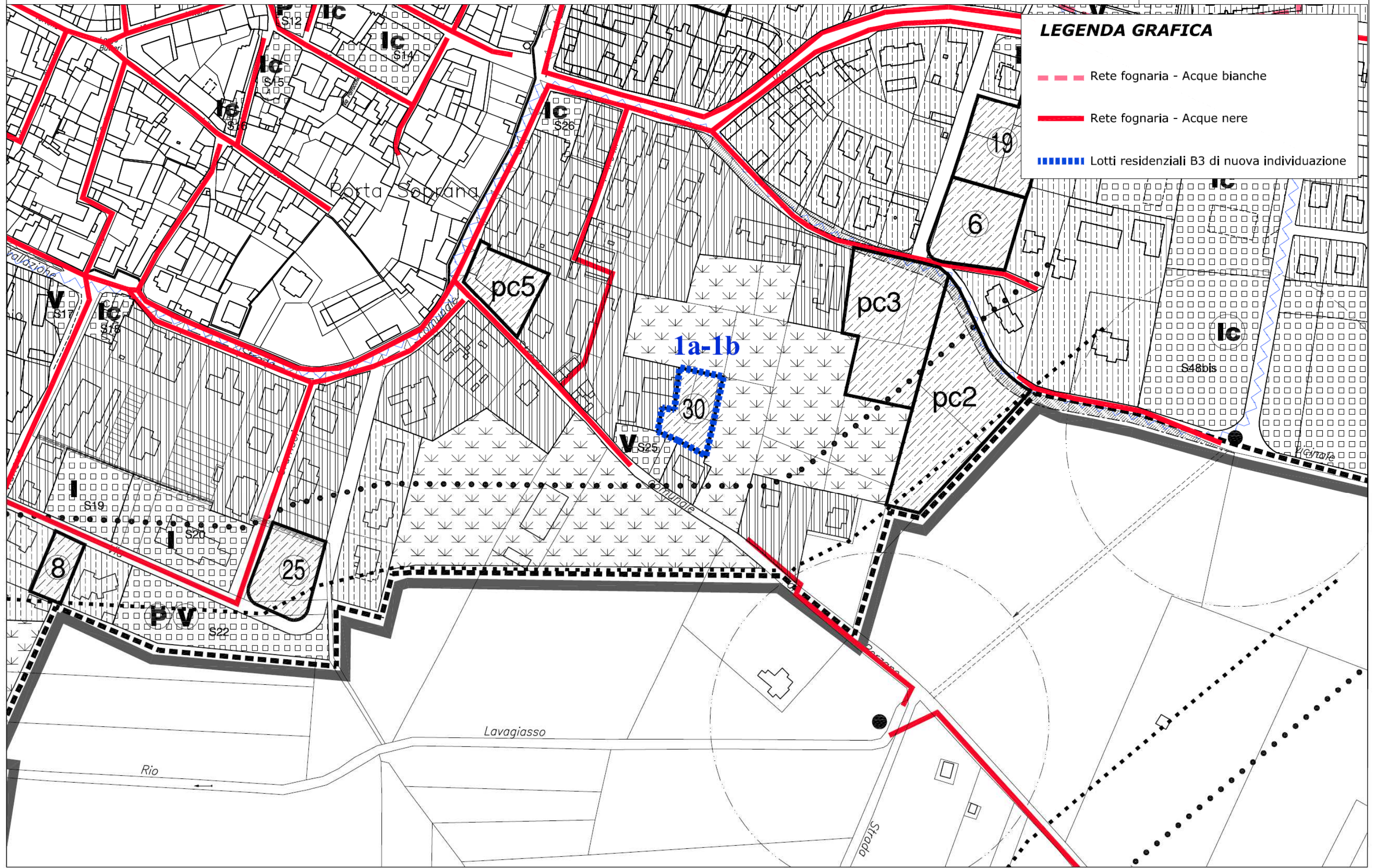
□ □ □ area interessata dalla modifica a)

ALLEGATO 4

Tavola schematica delle urbanizzazioni primarie esistenti negli ambiti oggetto di Variante

**modifica 1a/1b STRALCIO DELLA PLANIMETRIA DI PRG COMUNALE RIPIORTANTE
LE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA ESISTENTI**

scala 1:2000



ALLEGATO 5

Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, DCC n.20 del 13/07/2018



COMUNE DI VIGUZZOLO
PROVINCIA DI ALESSANDRIA

ORIGINALE

**VERBALE DI DELIBERAZIONE
DEL CONSIGLIO COMUNALE**

N. 20

OGGETTO: APPROVAZIONE PIANO DELLE ALIENAZIONI.

L'anno **duemiladiciotto** addì **tredecim** del mese di **luglio** alle ore **21.00** nella sala delle adunanze.

Previa osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge vennero per oggi convocati i componenti di questo Consiglio in seduta ordinaria di **prima** convocazione.

Fatto l'appello risultano:

1 - CHIESA ING. GIUSEPPE	P	8 - PAPPALARDO FILIPPO	P
2 - BOVONE GIAMPAOLO	A	9 - CARNIGLIA ELENA	P
3 - BINI CLAUDIO	P	10 - MAGRASSI SILVIA ALESSANDRA	P
4 - TORRIGLIA LUIGI CARLO	P	11 - GALVANI MARIO	A
5 - BERUTTI ANTONIO	P	12 - TAVERNA ALESSANDRO	A
6 - BUTTERI ROLANDI CRISTINA	P	13 - MENSÌ MARIO	A
7 - ANTONIOLLI MARIO	P	Totale presenti 9	
		Totale assenti 4	

Partecipa all'adunanza l'infrascritto Segretario Comunale PARODI DOTT. ALESSANDRO il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig. CHIESA Ing. Giuseppe, Sindaco, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta.

OGGETTO: APPROVAZIONE PIANO DELLE ALIENAZIONI.

**PARERI ESPRESSI DAL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
SULLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE**

REGOLARITA' TECNICA: FAVOREVOLE

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Geom. Adriano Gavarini

IL CONSIGLIO COMUNALE



Preso atto che:

Negli ultimi anni sono mutate significativamente le condizioni di gestione della finanza pubblica nel senso che si è generato un radicale cambiamento d'ottica nella valutazione del ruolo della gestione patrimoniale nel settore della pubblica amministrazione.

Il patrimonio non è più considerato quale complesso di beni dell'Ente di cui deve essere garantita la conservazione ma, in una visione dinamica, quale strumento strategico della gestione finanziaria delle risorse che possono essere utilizzate in maniera ottimale per il migliore perseguimento degli obiettivi e finalità, correlati in generale all'erogazione dei servizi di promozione economica, sociale e culturale, della collettività di riferimento.

Pertanto il patrimonio è lo strumento che può consentire il riequilibrio finanziario attraverso preciso procedimento di dismissione e acquisire maggiore rilievo in previsione della realizzazione di un sistema di autonomia finanziaria degli Enti Locali.

Conseguentemente:

RICHIAMATO l'art. 58 del decreto legge n. 112 del 25 giugno 2008, convertito in legge n. 133/2008, rubricato: "Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Comuni e altri Enti locali" il quale prevede:

- al comma 1 che: "Per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Province, Comuni e altri enti locali, ciascun ente con delibera dell'organo di Governo individua, redigendo apposito elenco, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici, i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione. Viene così redatto il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari allegato al bilancio di previsione";
- al comma 2 che: "L'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica; la deliberazione del consiglio comunale di approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni costituisce variante allo strumento urbanistico generale. Tale variante, in

OGGETTO: APPROVAZIONE PIANO DELLE ALIENAZIONI.

**PARERI ESPRESSI DAL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
SULLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE**

REGOLARITA' TECNICA: FAVOREVOLE

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Geom. Adriano Gavarini

IL CONSIGLIO COMUNALE



Preso atto che:

Negli ultimi anni sono mutate significativamente le condizioni di gestione della finanza pubblica nel senso che si è generato un radicale cambiamento d'ottica nella valutazione del ruolo della gestione patrimoniale nel settore della pubblica amministrazione.

Il patrimonio non è più considerato quale complesso di beni dell'Ente di cui deve essere garantita la conservazione ma, in una visione dinamica, quale strumento strategico della gestione finanziaria delle risorse che possono essere utilizzate in maniera ottimale per il migliore perseguimento degli obiettivi e finalità, correlati in generale all'erogazione dei servizi di promozione economica, sociale e culturale, della collettività di riferimento.

Pertanto il patrimonio è lo strumento che può consentire il riequilibrio finanziario attraverso preciso procedimento di dismissione e acquisire maggiore rilievo in previsione della realizzazione di un sistema di autonomia finanziaria degli Enti Locali.

Conseguentemente:

RICHIAMATO l'art. 58 del decreto legge n. 112 del 25 giugno 2008, convertito in legge n. 133/2008, rubricato: "Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Comuni e altri Enti locali" il quale prevede:

- al comma 1 che: "Per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Province, Comuni e altri enti locali, ciascun ente con delibera dell'organo di Governo individua, redigendo apposito elenco, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici, i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione. Viene così redatto il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari allegato al bilancio di previsione";
- al comma 2 che: "L'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica; la deliberazione del consiglio comunale di approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni costituisce variante allo strumento urbanistico generale. Tale variante, in

2

quanto relativa a singoli immobili, non necessita di verifiche di conformità agli eventuali atti di pianificazione sovraordinata di competenza delle Province e delle Regioni. La verifica di conformità è comunque richiesta e deve essere effettuata entro il termine perentorio di 30 giorni dalla data di ricevimento della richiesta, nei casi di varianti relative a terreni classificati come agricoli dallo strumento urbanistico generale vigente, ovvero nei casi che comportano variazioni volumetriche superiori al 10 per cento dei volumi previsti dal medesimo strumento urbanistico vigente";

- al comma 3 che: "Gli elenchi di cui al comma 1, da pubblicare mediante le forme previste per ciascuno di tali enti, hanno effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, e producono gli effetti previsti dall'articolo 2644 del Codice Civile, nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto".

DATO ATTO che questa Amministrazione vuole adottare una variante parziale al P.R.G.C. con l'obiettivo di mutare la destinazione di uno spazio comunale in lotto residenziale edificabili al fine di poter procedere alla successiva vendita come evidenziato nella delibera stessa;

CONSIDERATO che:

- l'immobile inserito nel piano ed oggetto di vendita, è il seguente:
 - lotto di terreno per edificazione residenziale in strada Berzano di mq. 1.250 registrato all'Ufficio del territorio di Alessandria come segue:
 - Foglio 19 particella n. 229 di mq. 395
 - particella n. 231 di mq. 775
 - particella n. 232 di mq. 35
 - particella n. 230 di mq. 45
- l'immobile inserito nel piano, in quanto privo di interesse storico e culturale, non è soggetto alle procedure di verifica dell'interesse culturale ai sensi degli artt. 10 e 12 del D. Lgs. n. 42/2004, pertanto non deve essere acquisito il provvedimento conclusivo di autorizzazione da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali prima dell'avvio della procedura di alienazione previsto dall'art. 55 del succitato decreto legislativo;
- il lotto oggetto di vendita sarà preciso oggetto di variante allo strumento urbanistico vigente; tale precisazione viene effettuata alla luce della sentenza della Corte Costituzionale n. 341/2009, che ha dichiarato incostituzionale l'art. 58 comma 2 del D.L. n. 112/2008 convertito in legge n. 133/2008, nella parte in cui viene statuito che l'inserimento dell'immobile nel piano e la previsione della destinazione urbanistica costituiscono immediatamente variante allo strumento urbanistico generale.

VISTO il piano allegato sub lettera A) alla presente deliberazione per costituirne parte integrante e sostanziale e che costituirà altresì allegato al bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2018;

RICHIAMATI:

- l'art. 58 del D.L. n. 112/2008 convertito in legge n. 133/2008;
- il D.lgs. n. 267/2000, in particolare l'art. 42 comma 2 lettera l);
- il vigente Statuto Comunale
- il vigente regolamento di contabilità

VISTO il parere favorevole di regolarità tecnica reso ai sensi dell'art. 49, 1° comma del D. Lgs. n. 267/2000, dalla Responsabile del Servizio Tecnico/LL.PP.;

3

CON voti favorevoli n. 8 ed n. 1 astenuto (cons. Magrassi) espressi in forma palese essendo presenti e votanti 9 consiglieri

DELIBERA

- 1) richiamare le premesse quali parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- 2) approvare, ai sensi dell'art. 58 del D.L. n. 112/2008, convertito in legge n. 133/2008, il "Piano delle Valorizzazioni e delle Alienazioni Immobiliari", allegato sub lettera A) al presente provvedimento, riguardante il bene immobile di proprietà comunale non suscettibile di utilizzo istituzionale e di cui non si prevede un ulteriore uso per la logistica comunale, in ragione della loro specifica dislocazione sul territorio comunale, dell'accessibilità, del contesto ambientale, delle infrastrutture esistenti, che potrebbero essere valorizzati ovvero alienati;
- 3) dare atto, altresì, che l'immobile oggetto di vendita non dovrà essere sottoposto alle procedure di verifica dell'interesse culturale ai sensi degli artt. 10 e 12 del D. Lgs. n. 42/2004 pertanto non deve essere acquisito il provvedimento di autorizzazione del Ministero per i Beni e le Attività Culturali come prevede l'art. 55 del succitato decreto legislativo;
- 4) dare atto altresì che il succitato "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari" costituirà allegato al bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2018;
- 5) dare mandato alla Responsabile del Servizio Tecnico/LL.PP. di provvedere agli adempimenti prescritti dalla normativa vigente, conseguenti all'adozione del presente provvedimento.



Comune di Viguzzolo
Provincia di Alessandria

Ufficio Tecnico

Via Roma n. 9 - 15059 VIGUZZOLO (AL) - Tel. 0131.898349 Fax 0131.898115 - P.IVA 00430330068

Allegato A alla deliberazione di CC di approvazione della alienazione e valorizzazione di immobile comunale di strada Berzano

Immobile	Localizzazione	Identificazione catastale	Identificazione urbanistica attuale	Identificazione urbanistica finale	Programma di valorizzazione ed alienazione
Lotto di terreno che diverrà edificabile mediante variazione urbanistica	Strada Berzano	Foglio 19 n. 229 mq. 395 n. 231 mq. 775 n. 232 mq. 35 n. 230 mq. 45	Verde pubblico	Residenziale superficie di mq. 1.250	Procedimento ad evidenza pubblica
Superficie complessiva		Mq. 1.250,00			

Il presente verbale viene letto e sottoscritto come segue:

Il Presidente
CHIESA Ing. Giuseppe

Il Segretario Comunale
PARODI DOTT. ALESSANDRO

**REFERTO DI PUBBLICAZIONE AI SENSI DELL'ART. 32, COMMA 1,
DELLA LEGGE 18/06/2009, N. 69**

N° ³³ del Registro delle Pubblicazioni all'Albo Pretorio Informatico:

Certifico io Segretario comunale, su conforme dichiarazione dell'addetto al Protocollo Informatico, che copia del presente verbale viene pubblicata il giorno 31 di 18 all'Albo Pretorio Informatico sul sito istituzionale dell'Ente www.comune.viguzzolo.al.it per 15 giorni consecutivi.

Il Segretario Comunale
PARODI DOTT. ALESSANDRO

CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ

Si certifica che questa deliberazione e' stata pubblicata all'Albo Pretorio Informatico del sito istituzionale del Comune di Viguzzolo nelle forme di cui all'art. 32, comma 1 della legge 18/06/2009, n. 69, senza riportare, nei primi dieci giorni di pubblicazione, denunce di vizi di legittimità o competenza, per cui la stessa e' divenuta esecutiva ai sensi del 3° comma dell'art. 134 del D.Lgs. 18/08/2000, n.267.

Addì

Il Segretario Comunale