

REGIONE PIEMONTE  
PROVINCIA DI ALESSANDRIA  
**COMUNE DI CONIOLO**

**P.R.G.C.**

Legge regionale n.56/77 e successive modifiche ed integrazioni

*VARIANTE PARZIALE n.10.a*  
*Progetto definitivo*

(ai sensi del comma.5 dell'art.17 della Legge Regionale 05.12.1977 n.56 e s.m.i.)

Delibera C.C. di adozione del progetto di variante parziale n° 7 del 26/02/2021  
Pubblicato 04/03/2021 al 03/04/2021 - periodo di osservazione 19/03/2021 al 03/04/2021  
Verifica di compatibilità della Provincia di AL con Decreto del Presidente n.48 del 26/03/2021  
Delibera C.C. di approvazione definitiva della variante parziale n° 18 del 30/04/2021  
Pubblicato dal 07/05/2021 al 22/05/2021

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Progetto urbanistico  
*Massimo Borlini*  
Architetto

Collaborazione: arch. *Chiara Natta*

Il Sindaco pro-tempore  
Sig. GARELLI Arles Per. ind.

---

Il Segretario Comunale  
Dott. SCAGLIOTTI Pierangelo

---

Il Responsabile del Procedimento  
Dott. BIROCCO Luigi

---

CONIOLO, lì 30-04-2021



-) rustici abbandonati, cambio di destinazione d'uso di fabbricati rurali ed edifici residenziali in zone agricole	pag. 32
-) costruzione di piccoli depositi agricoli	pag. 32
-) baracche per pesca e tempo libero	pag. 33
-) antenna e impianti per teleradiocomunicazioni	pag. 33

### P A R T E III - DISPOSIZIONI SULLA VIABILITÀ, FASCE DI RISPETTO E ZONE DI RISPETTO

- art. 10 - Strade e fasce di rispetto e distanze da osservare	pag. 34
- art. 13 - Zone di rispetto dei Cimiteri	pag. 35
- art. 14 - Fasce di rispetto dei corsi d'acqua e dei laghi e laghetti	pag. 35
- art. 15 - Zona di rispetto a protezione delle opere di presa degli acquedotti pubblici e privati	pag. 36
- art. 16 - Zona di rispetto degli impianti di depurazione	pag. 36
- art. 17 - Zone soggette a vincolo idrogeologico e prescrizioni geologico-tecniche	pag. 36
- art. 18 - Zona salvaguardia - Area protetta fascia fluviale del Po	pag. 44
- art. 19 - Aree ricadenti in zone comprese nel P.T.O	pag. 44
" - Articolazione in fasce ed in zone	pag. 44
" - Classificazione delle zone	pag. 46
" - Zone N	pag. 47
" - Zone A	pag. 49
" - Zone U	pag. 52
" - Autorizzazione paesaggistica	pag. 54
- art. 20 - Vincolo di salvaguardia ai fini pubblica incolumità	pag. 55

### P A R T E IV - NORME TRANSITORIE E SPECIALI

- art. 21 - Deroghe	pag. 55
- art. 22 - Regolamento igienico - edilizio	pag. 55
- art. 23 - Indicazioni circa i limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitati e nell'ambiente esterno	pag. 56
- art. 24 - Norme di indirizzo derivanti dall'elaborato di analisi di Impatto ambientale	pag. 56

## **AVVERTENZA**

LE LEGGI ED I DECRETI SONO CITATI NEL TESTO DELLE PRESENTI NORME NEI MODI ABBREVIATI DI SEGUITO ESEMPLIFICATI:

L. 10/77 sta per Legge statale n. 10 del 28 gennaio 1977 e successive modificazioni ed integrazioni;

L.R. 56/77 sta per Legge regionale n. 56 del 05 dicembre 1977;

L.R. 56/77 s.m.i. – sta per Legge regionale n. 56 del 05 dicembre 1977 e successive modifiche ed integrazioni;

D.M. 1404/68 sta per Decreto ministeriale n. 104 del 01 aprile 1968;

P.T.O. sta per Progetto territoriale operativo, approvato con D.C.R. 08/03/1995 n. 981-4186

L.R. 20/89 sta per Legge regionale n. 20 del 03 aprile 1989

### ***N.B.***

Le parti di testo, coordinato, delle presenti N.T.A., che risultano scritte in rosso grassetto, sono quelle introdotte con la presente **Variante Parziale n. 10.a**, mentre le parti di testo barrate si intendono stralciate

## **PARTE I**

### **DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **Art. 1 - FUNZIONE DELLE NORME TECNICHE**

Le presenti norme tecniche dettano le prescrizioni per l'attuazione del "Piano regolatore generale comunale" (P.R.G.C.), nel rispetto delle Leggi e Regolamenti statali e regionali vigenti e prevedono l'adeguamento alle norme del Piano Territoriale Operativo (P.T.O.) approvato con D.C.R. 08.03.1995 n. 981 – 4186, e alla L.R. 28/99 " *Disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte, in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114*" e alla D.C.R. 563-13414/99 " *Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per il commercio al dettaglio in sede fissa, in attuazione del D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 114*" di seguito denominata *delibera di Indirizzi e Criteri*.

#### **Art. 2 - AMBITO DI COMPETENZA, FINALITÀ E CONTENUTI**

##### **DEL P.R.G.C.**

Il P.R.G.C. disciplina gli usi del suolo dell'intero territorio del Comune di Coniolo ed individua le trasformazioni ammissibili.

Esso è formato ai sensi dell'art. 15 della L.R. 56/77 e s. m. e i. e conforma le proprie finalità ed i propri contenuti agli artt.11, 12 e 13.

*Il presente Piano assume efficacia già dalla data della sua adozione come progetto preliminare secondo le indicazioni dell'art. 18 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazione .*

#### **Art. 3 – ELABORATI DEL P.R.G.C.**

Il P.R.G.C., a norma dell'art. 14 della L.R. 56/77, è costituito dai seguenti elaborati:

a) - TAVOLE DI PROGETTO DELLA VARIANTE AL P.R.G.C.

- tav. 1 : Zonizzazione delle aree residenziali e relative aree per servizi per il Capoluogo e per le attigue frazioni e zone normate per adeguamento al P.T.O. ( D.C.R. 8/3/95 N. 981-4186).  
Scala 1:2.000

- tav. 2 : Zonizzazione e destinazione d'uso delle aree relative al territorio comprendente zone con insediamenti produttivi e zone normate per adeguamento al P.T.O. (D.C.R.8/3/95 N. 981-4186)- Scala 1:2.000

- tav. 3 : Rilievo stato di fatto, curve di livello, industrie in zone improprie, zona industriale, zonizzazione residenziale, area soggetta a vincolo idrogeologico L.R. 45 del 09.08.1989, aree protette fascia fluviale del Po ( L.R. 17 aprile 1990, n. 28 ) e zone normate per adeguamento al P.T.O. (D.C.R. 8/3/95 N. 981-4186) - Scala 1:5.000

- tav.4: Riproducente il territorio comunale di Coniolo e dei comuni confinanti - Scala 1:10.000
  - tav. 5 : Opere di urbanizzazione primaria ( rete idrica , rete fognaria, illuminazione pubblica e fosse settiche tipo Imhoff e depuratore ) - Scala 1: 2.000
  - tav. 6: Riportante il confronto fra la 1.a variante al PRGC approvata nel 1992 e l'attuale 2.a variante di PRGC. - Scala 1:2.000
  - tav. 7: Planimetria sintetica di piano con indicazione delle fasce marginali dei comuni contermini ( art. 15, L.R. 56/77). - Scala 1:25.000
  - tav. 8: Rete commerciale esistente, Ambiti di insediamento commerciale e verifica dei parametri – Scala 1:100.000 e 1:5.000.
- b) - RELAZIONE ILLUSTRATIVA, CIRCA I CONTENUTI E LE NORME PROGETTUALI ELABORATE DALLA VARIANTE AL P.R.G.C.
- c) - NORME DI ATTUAZIONE, **(coordinate con le altre varianti nel presente testo)**;
- d) Relazione geologico tecnica

#### **Art. 4 - PROGRAMMI DI ATTUAZIONE**

L'eventuale obbligo alla formazione e dotazione del programma di attuazione P.P.A. è stabilito dalla legislazione e dalla normativa regionale in vigore.

#### **art. 5 - STANDARDS URBANISTICI**

La dotazione minima, prevista in mq. 18 per abitante, è così ripartita:

- a) - mq. 0,50 : per abitante di aree per attrezzature di istruzione (asilo nido e scuola materna e scuola elementare).
- b) - mq. 5,50 : per abitante di aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative)
- c) - mq. 6,00 : per abitante di aree per parcheggi pubblici
- d) - mq. 6,00 : per abitante di aree da attrezzare a parco e di aree per il gioco e lo sport.

La dotazione di aree per parcheggi, verde e servizi sociali in connessione con gli insediamenti produttivi, va dimensionata in ragione del 20% della superficie destinata ai nuovi insediamenti.

Per le attività commerciali di cui alla L.R. 28/99 le aree per servizi sono da calcolarsi nel rispetto dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. commi 1 e 2, e dell'art. 25 della D.C.R. 563-13414/99. Nel rispetto di tali normative il PRGC dispone che il calcolo delle aree a standard per le attività commerciali in sede fissa è dato dalla seguente tabella:

Superficie di Vendita (mq)	Fuori da Addensamenti***	All'interno di addensamenti, in nuove costruzioni	All'interno di addensamenti, in locali esistenti***	All'interno delle Localizzazioni
----------------------------	--------------------------	---	---	----------------------------------

**SETTORE ALIMENTARE E MISTO**

<= 150	monetizzare o reperire*	non dovuti	non dovuti	Reperire*
tra 151 e 400	non insediabili	Reperire*	monetizzare o reperire*	Reperire*
> 400	non insediabili	Reperire*	Reperire**	reperire**

**SETTORE EXTRALIMENTARE**

<= 150	monetizzare o reperire*	non dovuti	non dovuti	Reperire*
tra 151 e 400	non insediabili	Monetizzare o reperire	non dovuti	Reperire*
401 e 900	non insediabili	Reperire*	monetizzare o reperire	Reperire*
> 900	non insediabili	reperire**	Reperire**	Reperire**

\* Superficie a parcheggio calcolata sulla base delle indicazioni dell'art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i. ( 100% o 80 % della superficie lorda di solaio)

\*\* Superficie a parcheggio calcolata quale valore maggiore fra le indicazioni dell'art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i. ( 100% o 80 % della superficie lorda di solaio) e il 50% del fabbisogno totale per parcheggi calcolato in applicazione della tabella di cui all'art. 25 comma 2 della D.C.R. 563-13414/99 " Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa".

\*\*\* La nuova apertura, l'ampliamento e il trasferimento di attività commerciali in locali esistenti necessita il su indicato reperimento e/o monetizzazione delle aree per servizi qualora risulti necessario un cambio di destinazione d'uso.

Ai sensi dell'art. 21, comma 4 L.R. 56/77 e s.m.i., ai fini degli standard e del fabbisogno di posti a parcheggio pubblico di cui al presente articolo, sono computabili, oltre alle aree cedute alla Pubblica Amministrazione, anche quelle private per le quali è previsto l'assoggettamento ad uso pubblico con convenzione come disciplinata all'art. 49 della L.R. 56/77 e s.m.i..

Affinché le aree destinate ai servizi sociali ed attrezzature a livello comunale possano essere contabilizzate per la verifica degli "standards", è necessario sia prevista la loro acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione o, in alternativa, l'assoggettamento ad uso pubblico regolato da apposita convenzione.

## **Art. 6 – VERIFICA DELLE CONDIZIONI DI INSEDIABILITÀ**

Gli interventi urbanistici o edilizi che comportino nuovi insediamenti, ovvero l'incremento di quelli esistenti, possono essere consentiti alle seguenti condizioni:

a) esistano o siano fruibili le opere di urbanizzazione primaria di cui al punto 1 dell'art. 51 della L.R. 56/77 ovvero ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 10, 5° comma, Legge 765/67, sia prevista l'attuazione di tali opere da parte della Pubblica Amministrazione nel quadro del P.P.A. approvato o da parte dei privati che dovranno attuarle contemporaneamente agli insediamenti in progetto;

b) esistano e siano fruibili le opere di urbanizzazione secondaria di cui al punto 2 dell'art. 51 della L.R. 56/77, nei rapporti fissati dal precedente art. 5, ovvero tali opere siano inserite nel P.P.A., approvato.

Soltanto per gli interventi di cui all'art. 9 della Legge 10/77 e di cui all'art. 33 della L. R. 56/77 e per gli interventi di cui all'art. 6 della Legge 25/3/82 n° 94 la verifica delle condizioni suddette non è necessaria.

In tutti gli altri casi, tale verifica è operata in sede di formulazione di P.P.A.

## **Art. 6bis – Strutture distributive di commercio al dettaglio – Adeguamento del PRGC al D. Lgs. 114/98 e alla L.R. 28/99**

Nell'ambito del territorio del Comune di Coniolo si individuano, ai sensi dell'art.6, comma 5, del D.Lgs. 114/98 e della D.C.R. 563-13414/99, le aree a vocazione commerciale ( addensamenti e localizzazioni), e le tipologie distributive compatibili con ciascuna di esse. La compatibilità costituisce una specificazione della destinazione d'uso "commercio al dettaglio" ed opera nel rispetto degli indici di edificabilità, degli standard e dei parametri stabiliti dal PRG, dalla D.C.R. della. 563-13414/99 e della L.R. 56/77 s.m.i..

### **Delimitazione e classificazione degli addensamenti commerciali**

**A1 – Addensamento storico – rilevante** – è riconosciuto in applicazione dei criteri di cui all'art. 13, comma 2, lettera a) della delibera di Indirizzi e Criteri ed individuato sulla tavola " Rete commerciale esistente, Ambiti di insediamento commerciale e verifica dei parametri ".

### **Delimitazione e classificazione delle localizzazioni commerciali**

**L1 – Localizzazione commerciali non addensate - storico – rilevante** – devono essere riconosciute in applicazione dei parametri dell'art. 28, comma 4, lettera a) della delibera di Indirizzi e Criteri.,

**L2 – Localizzazione commerciali urbano-periferiche non addensate** – devono essere riconosciute in applicazione dei parametri dell'art. 28 comma 4, lettera b) della delibera di Indirizzi e Criteri.

**L3 – Localizzazione commerciali extraurbana non addensata** – è riconosciuta in applicazione dei parametri dell'art. 28, comma 4, lettera c) della delibera di Indirizzi e Criteri e individuate sulla

tavola “ Rete commerciale esistente, Ambiti di insediamento commerciale e verifica dei parametri ”.

Il riconoscimento di eventuali altre localizzazioni avviene per iniziativa di chiunque ne abbia interesse attraverso i parametri e i criteri di cui all’art. 28 degli indirizzi e criteri.

### **Compatibilità delle tipologie distributive con le zone di insediamento commerciale**

La destinazione commercio al dettaglio è univoca per tutte le tipologie di strutture distributive. La tabella delle compatibilità che segue stabilisce le tipologie ( per settore merceologico e per dimensione ) compatibili per ciascuna zona.

*Tabella delle compatibilità tipologico-funzionale da applicare nel Comune di Coniolo*

Tipologie delle strutture distributive	Superficie di Vendita ( mq )	Addensamenti e Localizzazioni	
		A 1	L 3
Vicinato	fino a 150	SI	SI**
M-SAM 1	151- 250	SI	NO
M-SAM 2	251- 900	SI	NO
M-SAM 3	901 - 1500	NO	NO
M-SAM 4	1501- 2500	NO	NO
M-SE 1	151 - 250	SI	NO
M-SE 2	251 - 900	SI	NO
M-SE 3	901 -1500	NO	SI
M-SE 4	1501- 2500	NO	SI*
M-CC	151 – 1500	SI	NO
G-SM 1	1501 – 4500	NO	NO
G-SM 2	4501 – 7500	NO	SI
G-SM 3	7501 –12000	NO	NO
G-SM 4	> 12000	NO	NO
G-SE 1	1501 – 3500	NO	NO
G-SE 2	3501 – 4500	NO	NO
G-SE 3	4501 – 6000	NO	NO
G-SE 4	> 6000	NO	NO
G-CC 1	Fino a 6000	NO	SI
G-CC 2	6501 – 12000	NO	NO
G-CC 3	12001-18000	NO	NO
G-CC 4	> 18000	NO	NO

*\* Solo nei centri commerciali esistenti o con nullaosta già concesso ai sensi ex legge 426/71*

*\*\* Solo nei centri commerciali compatibili ai sensi della presente tabella*

*A1 = Addensamento storico-rilevante*

*A2 = Localizzazione commerciali extraurbane.*

Per le eventuali altre localizzazioni riconosciute in sede di richiesta di autorizzazione commerciale, ai fini della determinazione della compatibilità tipologico-funzionale, si applica la tabella regionale per i turistici di cui all'art. 17 della D.C.R. 563-13414/99.

Ai sensi dell'art. 23 della D.C.R. 563-13414/99 su edifici vincolati ai sensi del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i. e L. 01.06.1939, n. 108 la compatibilità è comunque limitata ai soli esercizi di vicinato.

Ai sensi dell'art. 24 della D.C.R. 563-13414/99 gli esercizi di vicinato (fino a 150 mq di superficie di vendita) sono consentiti anche esternamente agli addensamenti e alle localizzazioni, purchè vi sia la destinazione d'uso commerciale da piano regolatore. Le medie e le grandi strutture sono consentite solo all'interno di addensamenti e localizzazioni sulla base delle compatibilità espresse dalla su richiamata tabella e relative precisazioni.

Per le attività commerciali ubicate nella localizzazione riconosciute o riconoscibili si dispone il rispetto dell'ultimo comma dell'art. 26 della D.C.R. 563-13414/99.

In sede di richiesta di autorizzazione commerciale per strutture distributive la cui superficie di vendita è superiore a 1800 mq la verifica di impatto sulla viabilità avviene applicando l'art. 27 della D.C.R. 563-13414/99.

Ai sensi dell'art. 28 della D.C.R. 563-13414/99, il rilascio delle concessioni edilizie che riguardano l'insediamento delle medie strutture di vendita al dettaglio ( con superficie di vendita superiore a 150 mq ) sono rilasciate contestualmente all'autorizzazione commerciale. In particolare per le attività commerciali superiori a 1500 mq di vendita, vale il rispetto dei disposti contenuti all'art. 26 comma 6 e seguenti della L.R. 56/77 e dei criteri descritti al comma 2 e seguenti del già citato art. 28 della D.C.R. 563-13414/99.

Per quanto non espressamente normato nelle presenti NTA e nei criteri di adeguamento commerciale, si rimanda alla L. 28/99 e alla D.C.R. 563-13414/99.

## **Art. 7 – PRESCRIZIONI OPERATIVE DEL P.R.G.C.**

Il P.R.G.C. individua le seguenti aree:

- 1) zone soggette a vincolo idrogeologico.
- 2) Zone indicate come classe "2" nella carta della stabilità, in scala 1:10.000.

- 3) Fasce di rispetto relative alla viabilità, al cimitero, ai corsi d'acqua, alle opere di presa degli acquedotti ed agli impianti di depurazione.
- 4) Zone di completamento.
- 5) Zone di recupero.
- 6) Zone industriali esistenti.
- 7) Aree di sviluppo industriale.
- 8) Edifici produttivi in zona impropria.
- 9) Aziende agricole in zona impropria.
- 10) Aree agricole.
- 11) Zone ricadenti nell'area del parco del Po ( legge reg. 17 aprile 1990 n. 28 e successiva modificazione L.R. 19/12/91 n.62).
- 12) Zone opportunamente normate in quanto comprese nel Progetto Territoriale Operativo - P.T.O. (approvato con D.C.R. del 08. 03. 1995 n. 981-4186 ).

#### **Art. 8 - STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI PER L'ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.**

Il P.R.G.C. può attuarsi oltre che attraverso interventi edilizi diretti (concessione edilizia), attraverso strumenti urbanistici esecutivi preventivi, alla cui formazione od approvazione, la concessione edilizia, è subordinata.

A norma dell'art. 32 della L.R. 56/77, tali strumenti urbanistici, la cui formazione è disciplinata dagli artt. 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, della stessa Legge, sono esclusivamente i seguenti:

- 1) piani particolareggiati, di cui agli artt. 13 e seguenti della Legge 1150/42 e successive modificazioni ed all'art. 27 della Legge 865/71;
- 2) piani esecutivi di iniziativa privata convenzionata;
- 3) piani tecnici di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica;
- 4) piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla Legge 167/62;
- 5) piani di recupero di cui alla Legge 457/78.

Le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di S.U.E. sono delimitate in sede di formazione di eventuali P.P.A. e/ o con specifiche deliberazioni del Consiglio Comunale, in conformità ai disposti dell'art. 32 della L.R. 56/77.

## PARTE II

### USO DEL SUOLO E DEGLI EDIFICI, TIPI E MODALITÀ DI INTERVENTO

#### **art. 9 – PARAMETRI, DEFINIZIONI ED INDICI PER GLI INTERVENTI EDILIZI ED URBANISTICI**

Tutti i parametri, le definizioni e gli indici che definiscono e regolamentano gli interventi edilizi ed urbanistici del territorio di Coniolo sono individuati al capitolo III articoli dal n. 13 al n. 27 bis compreso, del vigente Regolamento edilizio del comune di Coniolo, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 01.10.2005 pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n. 42 del 20 ottobre 2005: “Modifica al Regolamento Edilizio Comunale”.

#### **art. 10 - DESTINAZIONI D'USO**

Dal momento che il comune di CONIOLO risulta classificato nell'Allegato A - Classificazione sismica dei Comuni italiani – della sopracitata Ordinanza 3274/2003, in Zona 4, dovranno essere individuati gli “edifici strategici” e le opere infrastrutturali la cui funzionalità durante gli eventi sismici assume rilievo fondamentale per le finalità di protezione civile – edifici ed opere infrastrutturali che possono assumere rilevanza in relazione alle conseguenze di un eventuale collasso, ai sensi della DGR n. 64-11402 del 23 dicembre 2003( pubblicata sul BUR n. 53 del 31 dicembre 2003 ). I progetti relativi a tali edifici ed infrastrutture dovranno seguire le definizioni tecniche e procedurali indicate al punto 5 “ Zona 4 della Circolare Presidente della Giunta Regionale del 27 aprile 2004, n. 1/DOP pubbl. sul BUR n. 17 del 29 aprile 2004”.

Il territorio comunale è interessato da tre destinazioni:  
urbana, agricola e produttiva.

a) Le aree urbane sono localizzate in CONIOLO Concentrico e nelle frazioni di CONIOLO BASSO, Borgata ZERBI, Borgata CANTONE, Borgata VASINA, Borgata MOMBUE.

Parti di queste aree ricadono come aree U ( urbanizzate ) nel P.T.O ( D.C.R. n. 981-4186 del 1995 ) e saranno normate in conformità alle indicazioni dettate dalle norme di attuazione della presente variante al PRGC.

Le aree definite, invece, come nuclei residenziali rurali R dal P.T.O. sono quelle di Borgo Zerbi e di Coniolo Basso, pure normate dalle N.A. della presente variante del PRGC. In adiacenza alla borgata di Coniolo Basso e ad est di questa si posiziona la frazione di Cascine Frati. Quest'ultima è stata dichiarata come nucleo da trasferire, però essendo in corso di completamento a cura del servizio Geologico della Regione Piemonte, il progetto di indagini geofisiche per accertare la possibile assenza di gallerie nel sottosuolo ed essendo in assenza di assestamenti anche minimi (ormai da 44 anni dal decreto Ministeriale di sgombero) si intende ricomprenderla con la clausola di inedificabilità sino alla data di presumibile svincolo a completamento delle indagini. Saranno poi le risultanze dell'indagine geofisica che, in seguito a successiva variante al PRGC, potranno modificare tale vincolo, assimilandola ai nuclei definiti "R di annucleamento rurale".

b) Le aree con destinazione d'uso agricolo si estendono al rimanente territorio comunale.

Parte delle aree agricole ( zona adiacente sia alla sponda destra che sinistra del fiume Po ) sono individuate come aree del parco del Po ( L.R. 28/90 ) ed, in relazione a quanto indicato nel P.T.O., come zone N2 ed N3 (di prevalente interesse naturalistico) e come zone A1 ed A3 (di prevalente interesse agricolo ).

La tav. 3 della presente variante (come già detto) mette in evidenza le aree sia interne al parco del Po che variamente definite dal P.T.O.. Ovviamente per le aree che ricadono nell'area definita dalla zonizzazione del P.T.O. valgono le specifiche norme riportate nelle presenti N.T.A. della 2.a variante del PRGC.

c) Le aree produttive sono situate nella Frazione OLTREPO'.

Stante che il P.T.O. di fatto cancella parte delle aree industriali già inserite nel PRGC approvato con D.P.G.R. n. 58-13136 del 2.3.92, che dette aree sono interessate da forte utilizzazione industriale ed artigianale, che non è possibile ridimensionare dette aree senza creare irreparabili danni alle aziende, che le aree medesime sono adiacenti alla SS. 31 Casale Torino e lontane dal fiume Po si sono riconfermate con la presente variante le aree stesse ad uso produttivo già inserite nella 1.a variante del PRGC ( 1992 ). Si è inoltre previsto, nella presente variante al PRGC, di inserire come produttiva ( in parte ) e per servizi connessi con la zona industriale (parte restante) anche l'intera area definita come degradata dal PTO e ricompresa nel sedime dell'ex raffineria Maura ora dismessa. L'inserimento, fra le aree produttive, dell'area degradata - ex Maura - è dovuto alla necessità di recuperarla, con idonea bonifica, all'uso produttivo. In caso contrario il complesso, per gli altissimi costi delle opere di bonifica, potrebbe restare abbandonato con ulteriori rischi di inquinamento e di progressivo sensibilissimo degrado con peggioramento del già compromesso impatto ambientale.

L'area potrà comunque essere utilizzata a fini edificatori - produttivi solo in seguito ad avvenuto recupero, previa bonifica, anche per lotti il tutto convenzionato nello strumento urbanistico attuatore - PRIN (programma integrato di riqualificazione urbanistica, concertazione operativa) ai sensi lett. g), art. 32, L.R. 56/77, introdotto dall'art. 16 della L. 17.2.92, n.179 e regolato dalla L.R. 9.4.96 n. 18.

Le aree industriali, nel P.R.G.C. vengono così distinte:

- D1 esistenti già in parte utilizzate a fini produttivi e per le quali si prescrive la semplice singola concessione;

~~-D2 non ancora edificate, sia preesistenti che di nuovo inserimento, collegate all'insediamento arteriale individuato in P.T.O. per le quali si prevede la concessione singola convenzionata (L.R. 56/77, art. 49, comma 4) con i criteri generali di cui all'art. 3.11. comma 3 delle N.T.A. del P.T.O. e precisamente:~~

~~-omogeneità e razionalizzazione dello sviluppo lineare nel suo insieme, tramite la realizzazione di percorsi pedonali e/o ciclabili, di viali alberati, di percorsi di connessione con l'urbanizzato, di piccole aree verdi, ecc.;~~

~~-fluidità e disciplina del traffico locale e di attraversamento, tramite l'organizzazione degli accessi veicolari e di piccoli parcheggi;~~

~~-raccordo con il paesaggio agrario circostante mediante la disciplina delle aree libere, la conservazione dei varchi visivi, le modalità esecutive delle recinzioni.~~

- D3 ubicate in zone esondabili o in fascia fluviale del Po per le quali si prescrive la sola manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo ed igienico e ristrutturazione, purchè senza aumenti di volume e di superficie utile.

- D4 poste in zona vincolo 431/85, oltre alla manutenzione si ammette ristrutturazione ed ampliamento previo nulla osta settore Beni Ambientali della Regione Piemonte e nel rispetto di quanto previsto dalla relazione geologica.

- D5 area corrispondente al sedime ex raffineria Maura, in parte edificata regolarmente ed in parte abusivamente per la quale è in corso pratica di condono ai sensi L. 47/85, definita dal PTO come area degradata e qualificata come zona agricola di tipo A.1. Detta zona viene pure compresa nel Piano d'area del fiume Po. La presente variante prevede il suo inserimento come area produttiva idonea alle destinazioni d'uso cui all'art. 1.6 delle N.T.A. del piano d'area e con riferimento alla tab. 2.8 riepilogativa degli usi, delle modalità e delle condizioni d'intervento, per la stessa zona A1 del Piano d'area, di seguito riportate:

(U1) usi ed attività naturalistiche: conservazione e gestione naturalistica, contemplazione, osservazione scientifica, escursionismo, bird - watching, ricreazione in forme ed intensità limitate, con esclusione di ogni mezzo motorizzato e non richiedenti particolari infrastrutture d'accesso o d'uso, gestione naturalistica del patrimonio faunistico e forestale;

(U2) attività del tempo libero:

U2.1 attività sociali, culturali, sportive e ricreative in aree attrezzate con servizi ed infrastrutture di rilievo locale e di limitato impatto;

(U3) attività agro - forestali:

U3.1 selvicoltura in bosco ceduo od alto fusto;

U3.2 agricoltura in aree intercluse, non integrata in corpi aziendali comprese pioppicoltura e arboricoltura da legno

U3.3 agricoltura integrata in corpi aziendali

(U4) attività ed usi urbani ed abitativi:

U4.1 residenze rurali ed edifici connessi alla conduzione dei fondi;

U4.2 residenze permanenti ed attività artigianali, terziarie, commerciali e produttive d'interesse locale, coi servizi e le infrastrutture ad esse connesse;

(U5) attività produttive e di servizio:

U5.2 attività ed impianti di produzione energetica;

U5.6 grandi impianti od attrezzature sociali di rilievo speciale ed appositamente indicati;

U5.7 trasporti ed infrastrutture del territorio

d) Le destinazioni d'uso degli edifici e degli impianti esistenti e previsti nelle aree urbane sono così individuate:

d.a) Zone di tipo C di completamento e zone di tipo B di recupero di cui ai punti 4 e 5 dell'art. 7.

Le zone di tipo C (tav. 1 e 2) di nuovo inserimento sono reperite fuori dalle zone ricadenti in aree che il PTO definisce come N o A (lotti n. 1, 2, 5, 8, 9, 10, 11, 12, 13 e 15), ovviamente vengono confermate anche le aree già inserite nella variante al PRGC, approvata nel 92, ed escluse, erroneamente, nel PTO dalle aree U1 (lotti n. 7, 18 e 19) ed R (lotti 3 e 6) oltre all'inserimento di n. 2 nuove aree di completamento (lotti n. 17 e 20) località Mombuè. Per ottenere la riconferma delle aree C preesistenti al PTO e le nuove due aree C di completamento ma poste in zona N2 o A3 del PTO si è proceduto alla

riperimetrazione delle zone U1 del centro storico e delle attigue zone R di Borgo Zerbi e di Coniolo Basso.

Oltre alla destinazione residenziale ed a quelle ad essa strettamente connesse, compresi i servizi pubblici, sono ammesse le destinazioni d'uso che non comportino attività insalubri o moleste ed in particolare:

d.a.1)- alberghi, presidi socio-assistenziali definiti dalla legge regionale 37/90 e D.G.R. 29/06/92 n. 38-1635 come: R.A., R.A.F., R.S.A. ed attrezzature ricettive e di ristoro in generale;

d.a.2)- attività di commercio al dettaglio *in sede fissa*, di pubblici esercizi e di artigianato di servizio;

d.a.3)- uffici pubblici e privati, le attività del credito e delle assicurazioni, le attività professionali ecc. ;

d.a.4)- le attrezzature ricreative e per il tempo libero;

d.a.5)- autorimesse e relative officine (superficie massima per la lavorazione: mq. 100);

d.a.6)- attività di commercio all'ingrosso e magazzini e depositi che non comportino la conservazione di materiali infiammabili, esplosivi, o che possono comunque dar luogo a molestia: non oltre mq. 500 utili complessivi;

d.a.7)- laboratori artigianali di produzione che non presentino caratteri di nocività e molestia, per una superficie netta utile fino a mq. 500 per la lavorazione e 1000 in complesso, compresi depositi, servizi igienici ed eventuali uffici.

d.b) Aree di tipo D - Zone industriali esistenti ed aree di sviluppo industriale di cui ai punti 6 e 7 dell'art. 7. Queste aree prevedono la riconferma di quelle già inserite nella 1.a variante approvata nel 92 e non più riconosciute dal PTO oltre all'inserimento di tutto il sedime dell'ex raffineria Maura (come già detto al presente art. 10 p.to a).

Oltre alle destinazioni di carattere produttivo (artigianali ed industriali) sono ammesse:

d.b.1) per le aree D1-1, D1-2, D1-3, ~~D2~~ e D4

d.b.1.1)-abitazioni nella misura strettamente necessaria per la custodia o l'assistenza agli impianti o per le esigenze del Titolare della singola azienda; tali abitazioni non potranno in ogni caso superare i 150 mq utili netti, n è le superfici utili nette destinate ad attività produttiva;

d.b.1.2)- impianti, attrezzature, depositi e magazzini connessi ad attività di commercializzazione al minuto, compresi i generi alimentari. Per superfici di vendita non superiori a mq 400 nel rispetto delle prescrizioni cui al successivo art. 11 p.to 2.2.1 delle presenti N.T.A..

d.b.1.3)- attività di commercio al dettaglio di macchine, prodotti per l'edilizia e per l'agricoltura, autoveicoli ed autoricambi ed affini; per insediamenti con superficie di vendita superiore a 400 mq; la concessione è subordinata alla preventiva autorizzazione della Regione ( Legge 426/71) per le tipologie di prodotti rientranti nelle limitazioni della legge 426/ 71 stessa.

d.b.2) Aree produttive di tipo D5 ( zona ex Maura );

d.b.2.1)- abitazioni nella misura strettamente necessaria per la custodia o l'assistenza agli impianti o per le esigenze del Titolare della singola azienda; tali abitazioni non potranno in ogni caso superare i 150 mq utili netti, n è le superfici utili nette destinate ad attività produttiva;

d.b.2.2)- tutte le attività e destinazioni d'uso già indicate al precedente punto c) -zone di tipo D.5- del presente art. 10, in conformità con le indicazioni cui all'art. 1.6 e tab. 2.8 per le zone A.1 cui alle N.T.A. del Piano d'area del fiume Po, in particolare per le attività commerciali ferma restando le prescrizioni del P.T.O., in presenza di attività commerciali saranno ammesse le strutture di cui alla tabella di compatibilità territoriale del precedente art. 6bis, nel rispetto dei criteri commerciali vigenti.

d.c) Aree di tipo E - agricole.

d.c.1) - Nelle aree agricole, (non comprese nelle zone sottoposte alle norme di adeguamento al P.T.O.) a norma dell'art. 25 della L.R. 56/77, sono ammesse esclusivamente le opere destinate alla residenza rurale e le attrezzature e le infrastrutture quali: stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione del fondo; il rilascio della concessione per detti interventi edificatori è subordinato alla presentazione dell'atto di impegno di cui al 5° comma della Legge citata.

d.c.2) - Le aree agricole che ricadono in zone N2, N3 o A1, A3 del P.T.O. dovranno rispettare le N. di A. della presente variante PRGC di contestuale adeguamento al P.T.O, riportate all'art. 19. Destinazioni d'uso diverse da quelle indicate potranno essere consentite soltanto in sede di riuso di immobili esistenti, non più utilizzati per fini agricoli, secondo specifiche indicazioni del P.R.G.C.

I fabbricati agricoli non più utilizzati a tale scopo, potranno essere recuperati interamente ai fini abitativi con le indicazioni riportate al successivo punto a.5 (fabbricati destinati al recupero).

d.c.3) - Si consentono piccole costruzioni con l'esclusivo scopo di deposito attrezzi agricoli e macchinari agricoli, concimi, sementi ed, in generale , materiali connessi con l'attività agricola, purché: cadano in zone esterne a quelle A ed N del P.T.O., riguardino lotti di almeno 3.000 mq, la loro superficie utile non ecceda i mq 16 e rispettino la tipologia e le prescrizioni dettate dall'art. 11 p.to 3.4) delle presenti N.T.A.

d.c.4) - Le baracche per la pesca, poste in zona agricola e in fascia fluviale del Po, sono state indicate nella tavola n 3 al 5.000 del P.R.G.C. Le prescrizioni da osservare per le baracche per la pesca sono quelle riportate al successivo art. 11 p.to 3.5) delle presenti N.T.A.

## **Art. 11 - NORME RELATIVE AI TIPI DI INTERVENTO**

Dal momento che il comune di CONIOLO risulta classificato nell'Allegato A - Classificazione sismica dei Comuni italiani – della sopracitata Ordinanza 3274/2003, in Zona 4, dovranno essere individuati gli “ edifici strategici” e le opere infrastrutturali la cui funzionalità durante gli eventi sismici assume rilievo fondamentale per le finalità di protezione civile – edifici ed opere infrastrutturali che possono assumere rilevanza in relazione alle conseguenze di un eventuale collasso, ai sensi della DGR n. 64-11402 del 23 dicembre 2003( pubblicata sul BUR n. 53 del 31 dicembre 2003 ). I progetti relativi a tali edifici ed infrastrutture dovranno seguire le definizioni

tecniche e procedurali indicate al punto 5 " Zona 4 della Circolare Presidente della Giunta Regionale del 27 aprile 2004, n. 1/DOP pubbl. sul BUR n. 17 del 29 aprile 2004".

Con riferimento ai tipi di intervento, di cui all'art. 31 della Legge 457/78 ed alle Leggi Regionali 56/77, 50/80,27 .12. 1991 n. 70 il P.R.G.C., per le aree suscettibili di trasformazione urbanistica ed edilizia, prevede:

### **1) Zone di completamento e di recupero di cui ai punti 4 e 5 dell'art. 7.**

In tutte le aree comprese nel tessuto edificato esistente, nelle aree di completamento o in quelle a destinazione agricola di interesse paesaggistico - ambientale, gli interventi edilizi dovranno tendere alla conservazione dei caratteri tipologici locali, sia per quanto riguarda la scelta dei materiali da costruzione, sia per le caratteristiche architettoniche, sia ancora per quanto attiene all'inserimento nel paesaggio circostante.

Inoltre tutte le aree residenziali di tipo B e C previste dalla presente variante del P.R.G.C. di adeguamento contestuale al P.T.O., a tal fine evidenziate dalla retinatura indicante le zone U1 ripериметrate ai fini del P.T.O. medesimo (tavv. 1 e 3 ), dovranno pure rispettare puntualmente le norme dettate dal p.to 2.6.3 del successivo art. 19 delle presenti N.T.A..

#### **a) - Zone di TIPO B, di recupero**

Nelle aree edificate del Concentrico e delle Frazioni, come tali evidenziate con apposito retino, gli interventi ammessi tendono essenzialmente al recupero ed al miglioramento delle condizioni di abitabilità del patrimonio edilizio; per gli edifici esistenti e con destinazione civile o rurale sono consentite esclusivamente le categorie di intervento di cui all'art. 13 delle L. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni e precisamente:

a.1 - Manutenzione ordinaria: "riguarda le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purché non comportino, la realizzazione di nuovi locali, n è modifiche alle strutture o all'organismo edilizio" (lettera a, legge 56/77, art. 13).

Per tali opere non è richiesta n è concessione, n è autorizzazione; è effettuabile su tutti gli edifici esistenti;

a.2 - Manutenzione straordinaria: " opere e modifiche necessarie per rimuovere e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare o integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali, n è modifiche alle strutture o all'organismo edilizio" (Lettera L, art. 13, Legge 56/77).

Si tratta quindi di opere che non alterino l'impianto funzionale e la destinazione dell'edificio, n è modifichino la forma e la posizione delle aperture esterne o la pendenza delle coperture. Per tutti gli edifici è ammessa la manutenzione straordinaria, con esclusione degli edifici di interesse storico-architettonico. Per gli interventi di manutenzione straordinaria è richiesta l'autorizzazione gratuita (art. 48 , L. 457/78).

a.3 - Restauro e risanamento conservativo: "interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino o il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio" (Lettera c, art. 13, L. R. 56/77).

Trattasi di opere che comportano il mantenimento dei caratteri originali dell'edificio, della volumetria, con la possibilità di effettuare modifiche all'originario impianto distributivo, limitatamente alle necessità di inserimento degli impianti e di servizi.

a.4 - Ristrutturazione edilizia: "interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti".(Lettera d, art. 13, L. R. 56/77).

Sono ammesse le opere che modificano la distribuzione interna degli edifici e che prevedono accorpamento e trasferimento di cubatura senza modificare il volume complessivo e/o senza superare i limiti volumetrici imposti per ogni zona dalle presenti norme di attuazione.

a.5 - Ampliamento, demolizione e ricostruzione: " per dotare le abitazioni dei servizi igienici o ampliare gli alloggi esistenti è concesso "una tantum" un ampliamento nella misura massima del 20% della superficie utile lorda preesistente già destinata alla residenza.

È consentita la possibilità di demolire e ricostruire l'edificio stesso secondo i caratteri planivolumetrici ed architettonici dell'edificio preesistente, sino al raggiungimento del volume preesistente, con l'aggiunta del 25 % della superficie lorda preesistente già destinata alla residenza, purché l'edificio non determini una densità di fabbricazione superiore a 1,50 mc/mq. Un ampliamento minimo di mq 40,00 utili netti sarà sempre possibile, anche quando l'indice volumetrico superasse quello limite dell' 1,50 mc / mq.

È consentito il recupero ai fini residenziali dei rustici, purché non siano semplici tettoie o baracche provvisorie, non più adibiti all'attività agricola con il solo limite che non vengano realizzati volumi maggiori degli esistenti, fatta eccezione per i volumi interrati ad uso cantina ed autorimessa che saranno sempre possibili.

Le abitazioni in zona agricola, già destinate all'abitazione, che non possiedono rustici annessi da recuperare, potranno essere ampliate del 25%, con un minimo di mq. 40 utili netti, sempre consentito nel caso che tale ampliamento non possa essere attuato con il recupero dei rustici.

Sono escluse dal recupero le tettoie ed i porticati realizzati con materiali precari ( legno o ferro ) aperti su due o più lati e scollegati dal fabbricato principale.

Per i fabbricati che a causa della modesta area di pertinenza già posseggono un indice volumetrico uguale o superiore a quello consentito di 1,50 mc/mq, al fine di poterli adeguare alle esigenze del nucleo familiare e di igiene si consente " una tantum " la possibilità di

costruire una superficie netta utile di mq. 40 massimo, per ogni abitazione esistente alla data di adozione del progetto preliminare della presente variante al P.R.G.C.

In sede di ristrutturazione sarà altresì possibile recuperare ad uso abitativo i " sottotetti " non utilizzati, già dotati di regolari aperture almeno su un fronte, con modesti innalzamenti della quota di imposta del tetto (non superiore ad 1,00 metri).

A tal fine si fissa l'altezza minima all'imposta dei locali ad uso mansarda in 2,00 metri con il vincolo che a fini abitativi la quota media dovrà sempre essere di almeno 2,70 metri ad eccezione dei locali uso disimpegno e bagno dove l'altezza media sarà di ml 2,40.

### **b) - Zone di tipo C, di completamento del tessuto edilizio esistente**

Contrassegnate nelle tavole N. 1 e N.3 con i numeri cerchiati : 1 , 2 , 5 , 6 , 7 , 8 , 9 , 10 , 11 , 12 , 13 , 14 , 15 , 17 , 18 , 19 e 20 .

In queste aree si prevede il Permesso di costruire convenzionato

Per le aree di tipo C, di completamento del tessuto edilizio esistente, non si ritiene prevedere la redazione di piani esecutivi, ma verificata in tali lotti di tipo C: - la più o meno accentuata complessità degli interventi previsti, - la necessità di realizzare opere infrastrutturali eccedenti al semplice allacciamento ai pubblici servizi e/o almeno il coordinamento tra operatori pubblici e privati per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, può essere, il Permesso di costruire convenzionato, rilasciato previa stipula di una convenzione, o di un atto di impegno unilaterale da parte del richiedente, che disciplini modalità, requisiti e tempi di esecuzione degli interventi, anche in ordine a realizzazione di eventuali opere di urbanizzazione primaria ( a norma dell'art. 49, comma 4, della L.R. 56/77 s.m.i.).

La convenzione fisserà pure gli accordi in ordine ad eventuale scorporo di parte degli oneri di urbanizzazione nell'eventualità che le opere per la realizzazione dell'area parcheggio vengano effettuate direttamente dal richiedente il permesso di costruire convenzionato, ferma la discrezionalità dell'Amministrazione comunale nella scelta tra percepire gli oneri in misura piena od accettare opere a scomputo.

Nel rilasciare i permessi di costruire convenzionati, per i predetti lotti in zone C di completamento del tessuto edilizio esistente ed in particolare per quei lotti che comportano allargamento del sedime stradale od altre opere di interesse pubblico e specificatamente fasce di parcheggio individuate dai piccoli lotti collocati fra la strada comunale ed il fronte verso strada del lotto edificabile, si dovrà contemplare fra gli obblighi imposti della convenzione anche la cessione gratuita al comune, da parte del titolare del permesso di costruire, delle medesime aree: di allargamento stradale, di zona parcheggio ad uso pubblico.

Dimensionalmente queste aree parcheggio collegate ai singoli lotti di tipo C dovranno avere una superficie di 18 metri quadrati per ogni abitante teoricamente insediabile nel fabbricato edificabile nel lotto. Per i lotti per i quali non fosse stata prevista l'area parcheggio, oppure essa risultasse prevista ma con scarsa dimensione, si dovrà monetizzare al comune l'area parcheggio per la quota mancante al soddisfacimento degli standard (18 mq/ab.).

Inoltre i progetti per gli interventi di nuove edificazioni a fini abitativi civili tesi al rilascio del permesso di costruire convenzionato dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- indice di fabbricabilità fondiaria: 0,80 mc/mq
- altezza fuori terra : piani 2 (mt. 7,00)
- superficie coperta : 30% della superficie del lotto
- distanza minima del ciglio stradale : mt. 6,00, ad eccezione del lotto 6 che, ricadendo adiacente a via di percorso storico indicato P.T.O , si prescrive la distanza dalla strada di ml. 15.
- distanza minima dai confini privati: mt. 5,00 e da spazi di uso pubblico (parcheggio e verde) mt. 3,00.
- area da destinarsi ad uso parcheggio privato : minimo 1/10 del volume lordo del fabbricato; quest'area può essere realizzata anche in parte interrata, però almeno n.2 posti macchina vanno sempre previsti all'esterno, ed in posizione di facile accesso.
- aree da attrezzarsi a verde alberato privato in ragione di 2 mq per ogni 30 mc di costruzione. Le essenze saranno di norma quelle proprie della zona : querce, betulle, tigli, robinie, aceri; cedri e pini, questi ultimi solo se coordinati e contemplati in apposito progetto del parco alberato.

b-1) In ordine agli adempimenti da prevedersi ai fini delle indagini idrogeologiche si prescrive in particolare per le aree di completamento suddette quanto segue:

Le aree n. 1, 2, 13, 15 e 19 dovranno preventivamente ad ogni intervento edificatorio subire una indagine geognostica con verifiche di stabilità.

Le aree 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19 e 20, appositamente indicate in cartografia ( tav. 1 e 2 ) con numero cerchiato e coperto con tratteggio, dovranno subordinare le possibilità costruttive di cui al p.to precedente b) del presente art. 11, alle limitazioni delle prescrizioni contenute nelle apposite schede della relazione Geologico-Tecnica alla quale si rimanda, prescrizioni riportate, per la sola parte prescrittiva anche nelle presenti norme di attuazione nel successivo art. 17.

b-2) Le aree di completamento indicate con i numeri cerchiati 3, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 17 limitatamente alla sola zona di ognuna di esse contrassegnata con retino a tratteggio largo, non sono edificabili, però questa parte di superficie di ogni lotto, non idonea alla edificazione, potrà solo essere utilizzata per il computo della cubatura complessivamente edificabile e/o determinare possibilità di ampliamento per i lotti già parzialmente edificati.

b-3) L' area individuata dal n. 18 ed ubicata in frazione Mombuè, in seguito alla modifica dei confini del Sistema delle aree protette della fascia fluviale del Po ( istituito con L.R. 17 aprile 1990 n. 28 ) avvenuta con Legge regionale 16 luglio 2001, n. 14, non ricade più in area vincolata dal Parco del Po, e pertanto potrà essere utilizzata, ai fini edificatori, con le caratteristiche della zona di completamento di tipo C.

#### c) - RICAPO O NUOVA FORMAZIONE DI BOX AUTO

Per ogni alloggio esistente, se sprovvisto o per ogni alloggio futuro, è ammesso il ricavo o l'edificazione di un box per auto; il box di nuova edificazione non potrà avere un'emergenza massima fuori terra superiore a ml. 2,50, misurata all'intradosso della soletta di copertura, con spazio utile di mq. 36,00 massimi.

L'edificazione di boxes di nuova costruzione è consentita solo quando è dimostrata l'impossibilità di reperire il posto auto a mezzo di ristrutturazione o recupero di spazi all'interno di edifici, non abitativi quali: porticati o tettoie esistenti.

I bassi fabbricati possono essere addossati ai confini di proprietà, anche in deroga ai distacchi da pareti finestrate di cui al D.M. 2.4.1968 n. 1444, purché con altezza all'estradosso della copertura inferiore a ml 2,95.

I nuovi locali autorimessa non dovranno essere computati nell'indice di fabbricabilità fondiaria complessiva, essi potranno, sommati all'area dei fabbricati esistenti coprire sino al 60% della intera area su cui sorge il fabbricato per le zone di recupero e non oltre al 30% del lotto per i fabbricati inseriti in zona di completamento.

#### **d) NUCLEO ABITATO DI CASCINE FRATI DA CONSOLIDARE**

In cartografia è individuato il nucleo di Cascine dei Frati come “abitato da consolidare” (prima era considerato abitato da trasferire, con D.P.R. 16/5/1956 n. 634 poi in seguito a D.G.R. 21 febbraio 2000 n. 43-29416 variato di classificazione e definito “abitato da consolidare” e risulta normato in conformità alla legislazione vigente, al momento sui fabbricati di detto nucleo non è possibile nessun intervento edificatorio al di fuori di quelli di: manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento igienico e/o conservativo e consolidamento statico.

#### **e) NUCLEO ABITATO DA TRASFERIRE**

In cartografia era individuato il nucleo “abitato da trasferire” denominato “La Busazza” (in ottemperanza alla D.G.R. n. 70-4539 del 19 novembre 2001 in esecuzione all’Ordinanza del Ministero dell’interno con delega alla protezione civile m. 3146/2001, art. 7 – prima applicazione dei disposti di cui alla Legge 267/1998, art. 1, comma 5).

Tale piccolo annucleamento di abitazioni civili ricadeva in zona golenale del fiume Po e nella zona della sponda sinistra del medesimo, zona che viene definita come fascia B dal P.S.F.F. (Piano Stralcio delle Fasce Fluviali, ai sensi art. 17 comma 6 ter, L. 18.5.89 n. 183 e s.m. e i.) e per tutti i fabbricati della frazione “La Busazza” non era ammesso nessun intervento edificatorio. Questo punto però con la presente Variante viene annullato, perchè l’abitato della Burazza è stato demolito come da D.G.C. n. 36 del 03.07.2004 di approvazione progetto di demolizione; accertato che i lavori di demolizione sono stati ultimati in data 20.10.2004.

## **2) ZONE INDUSTRIALI ESISTENTI ed AREE DI SVILUPPO INDUSTRIALE DI CUI ai PUNTI 6 e 7 DELL'ART. 7**

In queste zone, ricomprese nel P.T.O., siano esse esistenti che di nuovo inserimento, qualsiasi intervento, che ecceda il recupero e la manutenzione degli impianti esistenti, deve essere inserito in un progetto unitario specificamente orientato alla riduzione degli impatti ambientali e percettivi. Esso deve in ogni caso prevedere consistenti fasce di vegetazione ai bordi, in particolare per impianti di depurazione, aree libere per favorire la ulteriore fitodepurazione degli scarichi tramite bacini di lagunaggio o ulteriori canali artificiali.

Le fasce di vegetazione ai bordi dovranno avere estensione pari al meno al 12,5% dell'intera area scoperta del lotto; esse saranno dotate di alberi di essenze locali come previsto nel precedente p.to 3-d) ed il terreno sul quale si sviluppano le medesime aree verdi sarà coltivato a prato con inserimento di cespugli anche sempreverdi.

A seguito dell'avvenuta approvazione con D.C.C. n. 03 in data 11 marzo 2005 del Cronoprogramma redatto ai sensi dell'art. 17 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione del PRGC del comune di Coniolo sarà obbligo, per ogni progetto di ampliamento e/o di nuova costruzione futura ricadente nei lotti D1-1, D1-2, D1-3, ~~D-2~~, D.5 e D5A, rispettare scrupolosamente tutte le prescrizioni tecniche previste dal cronoprogramma stesso.

In particolare si riportano, di seguito, le norme tecniche che si ritengono più significative ai fini costruttivi del cronoprogramma:

.....omissis

- 1) Verificati i livelli idrici raggiunti con l'alluvione del 2000, che raggiunse l'altezza di cm 30 sul livello della strada per Cascina Florida, si ritiene con il presente Cronoprogramma aggiornato ora di dover fissare un livello di sicurezza della quota di pavimento dei nuovi insediamenti ( aree ~~D-2~~ e D.5 e D.1/2 e D.1/3 ) corrispondente a + cm 40 rispetto al piano dei pavimenti attuali della zona D.1/3 ( vista la quota di cm 20 raggiunta dall'acqua nel 2000 a seguito alluvione per cedimento argine ) pari alla quota di + cm 70 misurata dal pozzetto fognario presente nell'incrocio fra strada Florida e strada vecchia di Casale (corrente sul lato nord dei lotti D.1/): mentre per le aree produttive esistenti ricadenti in zona D.1/1 si conferma l'obbligo di rialzare i pavimenti dei nuovi insediamenti di cm 50 rispetto al piano dei pavimenti dei capannoni ora esistenti, visto che tale quota di rialzo ha impedito l'esondabilità al nuovo capannone della Vendo Italy che peraltro si trova ad una quota inferiore rispetto alla restante adiacente zona produttiva e che con il rialzo impostogli ha già superato indenne l'evento alluvionale del 2000.
- 2) La norma relativa alle sopraelevazioni va applicata solo agli edifici poichè la quota sia delle strade che delle altre aree comunque destinate e realizzate, devono consentire il deflusso delle eventuali acque di scorrimento verso valle senza costituire ostacolo apprezzabile.
- 3) La norma relativa alle sopraelevazioni è da applicarsi anche per gli ampliamenti di fabbricati esistenti sempre che il raccordo dei piani (nuovo con esistente) non crei ostacolo insormontabile alla linea di produzione in atto nei locali. Quando non fosse possibile realizzare l'ampliamento alla quota predetta si dovrà prevedere la realizzazione di una arginatura perimetrale, capace di proteggere il fabbricato da possibili inondazioni d'acqua, che potrebbero avvenire, però, solo nel caso che dovessero ripetersi disastrosi fenomeni alluvionali con sensibile maggiore intensità rispetto ai precedenti.
- 4) Ogni sopraelevazione del piano di pavimentazione dovrà essere corredata da valutazione di compatibilità idraulica volta a verificare l'assenza di interferenze apportate dalle variazioni di quota con le strutture esistenti al contorno.
- 5) Al fine di limitare l'impermeabilizzazione (cementificazione) del terreno si dovranno prevedere interventi costruttivi con limitate zone di pavimentazioni esterne chiuse, considerato che queste vanno ad aggiungersi agli spazi già coperti e/o copribili dai fabbricati ammissibili dal PRGC (60% per zone D1-2; D1-3; ~~e-D2~~; **67% per zone D1-1** e 50% fabbricati + pavimentazioni chiuse per le D5).

A tal fine tutte le zone pavimentate per uso parcheggio dovranno presentare pavimentazione in autobloccanti forati realizzati in masselli di cls che permettono la

carrabilità e contemporaneamente la comunicazione con il suolo e pertanto la crescita di verde. Le uniche zone pavimentate chiuse dovranno essere le rampe o le piste per l'accesso ai grandi autocarri per il carico e scarico dei prodotti.

Omissis ..... - .

In ogni caso qualsiasi intervento di nuova costruzione dovrà essere opportunamente valutato al fine di non compromettere le caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio. In particolare il progetto del nuovo intervento dovrà comprendere la messa a dimora di opportune essenze arboree ed arbustive locali con funzione di mitigazione visiva e sonora. Il progetto dovrà altresì assicurare la puntuale sistemazione esterna, finalizzata ad integrare coerentemente le nuove strutture nell'ambito circostante, nonché a rendere maggiormente apprezzabile la visuale del nuovo inserimento nel contesto paesaggistico interessato.

In relazione alle diverse situazioni esistenti nelle aree individuate dal P.R.G.C. i tipi di intervento sono stati articolati come segue:

## 2.1) AREE PRODUTTIVE DI TIPO D1

Sono quelle già in parte edificate per impianti produttivi, come tali evidenziati sulla tav. 2 con apposito retino e contrassegnate con le sigle D1-1, D1-2 e D1-3, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, la demolizione e ricostruzione, la ristrutturazione ed ampliamento-completamento con le seguenti caratteristiche:

- superficie coperta sino al 60 % dell'area fondiaria di pertinenza **per i comparti D1-2; D1-3 e sino al 67% dell'area fondiaria di pertinenza per il comparto D1-1.**

- altezza massima del fabbricato: 8 mt. all'intradosso del trave di copertura, per la porzione dei fabbricati, posta su due piani, nel computo dell'altezza non verrà considerato lo spessore del solaio intermedio;

- altezze maggiori saranno ammesse solo per volumi: tecnici, tecnologici e di impianti speciali, purché riconosciuti indispensabili per il processo produttivo dell'azienda.

A tal fine essi dovranno essere adeguatamente giustificati con relazione tecnica specialistica e dovranno adempiere alle prescrizioni del p.to 2.6.4 dell'art. 19 delle presenti N.T.A. ~~ed in particolare andranno supportati dalla V.C.A. (valutazione di compatibilità ambientale). Prima del rilascio della concessione edilizia dovrà essere acquisito il parere di fattibilità espresso da una commissione tecnica nella quale saranno presenti: la provincia con un rappresentante dall'urbanistica e dell'ambiente, la regione con rappresentante provinciale dell'urbanistica e del settore geologico, il Parco del Po e il comune di Coniolo con il Sindaco o suo delegato ed il tecnico comunale di Coniolo.~~

- distanza minima tra le pareti rispetto ad edifici esistenti:  
uguale almeno all'altezza massima dell'edificio;
- distanza minima dai confini: mt. 5,00;
- distanza minima dal ciglio di strade comunali: ml 10,00 ;
- distanza da strade interne di nuovo impianto urbanistico e da strade di valenza zonale di nuovo impianto urbanistico in sostituzione totale o parziale di esistenti o esistenti (quali quelle di prevalente traffico di mezzi agricoli) ml 6,00;
- distanza minima dal ciglio di strade provinciali: ml 10,00 quando si tratta di completamenti da realizzare fra costruzioni esistenti e secondo le norme dei D.L. 285/92 e 360/93 per le nuove costruzioni su lotti nuovi o comunque tali da risultare totalmente distinte dai fabbricati esistenti.

Gli insediamenti dovranno essere dotati di aree per attrezzature funzionali e per parcheggi, nella misura di mq. uguali ad 1/10 del volume dell'edificio , calcolato con altezza di m. 5,00 quando questa supera la quota di metri 5,00, oltre ad una quota di superficie attrezzata a verde pari ad almeno il 12,50% dell'intera area scoperta.

Le attività ammissibili in tali aree sono quelle che non danno luogo a rumori ed emissioni moleste ed inquinanti.

Oltre alle destinazioni previste, in tali aree sono ammesse:

- abitazioni nella misura strettamente necessaria per la custodia e l'assistenza agli impianti o per le esigenze del Titolare dell'azienda; l'abitazione sarà di massimo mq 150 utili netti per aziende sino a 50 dipendenti, di massimo mq 200 utili netti per aziende con più di 50 dipendenti, di massimo mq. 250 per aziende con oltre 100 dipendenti e di ulteriori massimo mq. 50 per ogni 100 dipendenti oltre i primi 150.
- impianti ed attrezzature connesse con l'attività;
- uffici direzionali;
- esposizioni, depositi e vendita all'ingrosso e al minuto, spaccio per la vendita dei prodotti dell'azienda.

La parte di edificio destinata ad abitazione rientra nei limiti di superficie coperta del lotto; tale regola vale anche per gli edifici esistenti.

Oltre alle norme del presente articolo gli interventi sugli insediamenti produttivi esistenti e di nuovo impianto dovranno osservare le disposizioni dell'art. 19, p.to 2.6.4 per le zone U3.

## **2.2) AREE PRODUTTIVE NUOVE DI TIPO D2**

~~Sono quelle relative ai lotti, indicati nella Tav. 2 del P.R.G.C. con la sigla D2. Questi lotti corrispondono ad aree collegate all'insediamento arteriale individuato in P.T.O. per le quali si prevede la formazione di un piano esecutivo ( P.I.P. ) — piano delle aree per insediamenti produttivi — ai sensi art. 42 della L.R. 56/77 che verifichi i parametri e le prescrizioni di cui al precedente p.to 2.1 del presente art. 11 e tenda anche in considerazione i criteri generali di cui all'art. 3.11. comma 3 delle N.T.A. del P.T.O. e precisamente:~~

- ~~— omogeneità e razionalizzazione dello sviluppo lineare nel suo insieme, tramite la realizzazione di percorsi pedonali e/o ciclabili, di viali alberati, di percorsi di connessione con l'urbanizzato, di piccole aree verdi, ecc.;~~
- ~~— fluidità e disciplina del traffico locale e di attraversamento, tramite l'organizzazione degli accessi veicolari e di piccoli parcheggi;~~
- ~~— raccordo con il paesaggio agrario circostante mediante la disciplina delle aree libere, la conservazione dei varchi visivi, le modalità esecutive delle recinzioni.~~

~~*Il piano dovrà rispettare e verificare tutte le condizioni e le norme in ordine alle aree per i servizi pubblici ( art. 21 della L.R. 56/77 ) oltre ai parametri di copertura ed utilizzazione dell'area fondiaria del lotto, con gli stessi indici previsti, al precedente p.to 2.1, per le zone D1.*~~

~~In ogni caso oltre alle attività che danno luogo a rumori ed emissioni moleste, non saranno ammissibili tutte le attività riflettenti e riguardanti raffinazione, distillazione, deposito provvisorio e/o trattamento di liquami, solventi, morchie, fanghi ed altri prodotti, classificabili come rifiuti o residui di lavorazione, riutilizzabili o meno a qualsiasi titolo, catalogabili o meno come inquinanti.~~

## **2.3) AREE PRODUTTIVE DI TIPO D3**

Sono le aree che ricadono nella fascia B definita dal P.S.F.F. (piano stralcio delle fasce fluviali del Po) ed in zona esondabile in quanto golenale; esse sono riportate in tav. 3.

In queste aree nessun intervento è possibile ad eccezione delle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e consolidamento statico, purché questi avvengano senza aumenti di volume o di superficie utile.

Inoltre le aziende che si trovano ubicate in queste aree sono pure destinate alla loro rilocalizzazione in altra zona che non abbia problemi di esondabilità (in ottemperanza alla D.G.R. n. 70-4539 del 19 novembre 2001 in esecuzione all'Ordinanza del Ministero dell'interno con delega alla protezione civile m. 3146/2001, art. 7 – prima applicazione dei disposti di cui alla Legge 267/1998, art. 1, comma 5).

## **2.4) AREE PRODUTTIVE DI TIPO D4**

Risultano le aree inserite in fascia di rispetto di acque pubbliche ( riportate nelle tav.le 1 e 3 della variante al P.R.G.C.) nella quale vigono le norme cui alla legge 431/85 ed a tal fine ogni intervento edificatorio dovrà ottenere il parere vincolante del Settore Beni Ambientali della

Regione Piemonte e dovrà rispettare le prescrizioni della Relazione-geologico tecnica che subordina gli interventi di ampliamento e ristrutturazione all'esecuzione di specifiche verifiche di carattere idraulico sull'idoneità dei manufatti esistenti (tratto di corso d'acqua intubato e tratti di sponda rivestiti), sulla base delle quali dovranno essere programmate eventuali opere di difesa idraulica, anche in relazione ai possibili fenomeni di intenso trasporto solido in concomitanza con eventi meteorologici eccezionali (briglie selettive, difese spondali); pertanto questi interventi non dovranno essere limitati al solo tratto di corso d'acqua che interessa il nucleo di Ponte Rizza, ma essere localizzati anche a monte dell'area indicata. Nell'ambito dell'indagine dovranno essere sottoposti a verifica gli attraversamenti stradali dei corsi d'acqua ubicati all'interno o in prossimità dell'area perimetrata 3b .

È ammesso per l'edificio un incremento di volume fino al raggiungimento del 40% massimo della superficie del lotto inserito nella variante al P.R.G.C., purché si doti di aree parcheggi nella misura del 30% della misura complessiva coperta e di aree verdi pari ad almeno il 15 % dell'area scoperta.

Tali incrementi di volume sono comunque ammessi solo se rispettosi dei parametri di cui al punto 2.1) del presente articolo.

## **2.5) AREE PRODUTTIVE DI TIPO D.5 (zona ex Maura)**

a) Con riferimento alle Norme di Attuazione del Progetto Territoriale Operativo "Tutela e valorizzazione delle risorse ambientali del Po" (in breve PTO) e del Piano d'Area del "Sistema delle Aree Protette della Fascia fluviale del Po" (in breve PdA), ai sensi degli articoli 3.11 (Aree degradate ed insediamenti marginali, insediamenti arteriali), 3.12 (Attrezzature, impianti ed attrezzature tecnologiche, impianti produttivi), 4.1 (Strumenti attuativi) e 4.1.2 (Ambiti di integrazione operativa), l'ex raffineria Maura viene identificata in modo specifica come area caratterizzata da "problemi di inquinamento e di degrado ambientale", da migliorare attraverso la "riconversione e la bonifica in termini tali da escludere rischi ambientali e da migliorare l'accessibilità e la fruibilità della fascia fluviale". In particolare tale impianto ricade all'interno di un "Ambito di Integrazione Operativa" (denominato A2 per il tratto Crescentino - Casale) nel quale è "opportuno assicurare il coordinamento e l'integrazione di azioni ed interventi diversi facenti capo a soggetti e settori di competenza diversi ed interagenti", anche articolandoli in "sub-ambiti di concertazione operativa" al fine di facilitare il processo attuativo ed i necessari accordi programmatici tra i soggetti interessati".

b) Nel recepire tali prescrizioni, il PRGC individua con apposito simbolo (D5) e perimetrata sulla cartografia di Piano l'area relativa all'ex raffineria Maura, riconoscendola come area degradata da bonificare e da riconvertire in modo da eliminare i problemi di inquinamento e di degrado ambientale, nonché i relativi rischi, mitigando gli impatti negativi esistenti nei confronti della fascia fluviale, dell'area protetta e, in generale del territorio circostante. Per raggiungere tali obiettivi, il PRGC dichiara la suddetta area "sub-ambito di concertazione operativa" da sottoporre a "programma integrato di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale" (in breve PRIN), strumento urbanistico esecutivo per l'attuazione del Piano, ai

sensi dell'art.32 della L.R. 56/77, introdotto dall'art.16 della Legge 17 febbraio 1992, n.179 e regolato dalla L.R. 9 aprile 1996, n.18.

Tale strumento ha "natura complessa che assume in sé integrandoli, finalità e contenuti degli altri strumenti esecutivi, dei piani urbanistici relativi ad aree per insediamenti produttivi, terziari, agricoli e di tutela ambientale, naturalistica e paesistica, a seconda degli interventi contenuti nel Programma Integrato, nonché dei soggetti proponenti e della natura dei finanziamenti previsti".

c) Il PRIN sarà subordinato e vincolato alla realizzazione degli indirizzi indicati ai commi seguenti e sarà adottato dall'Amministrazione Comunale secondo le procedure stabilite all'art. 6 della L.R.18/1996.

Su tale base l'Amministrazione Comunale convocherà una apposita "Conferenza dei Servizi" (ai sensi dell'art.14 della Legge 7 agosto 1990 n.241) che sarà rivolta a tutti i soggetti pubblici direttamente interessati e coinvolgibili a termini di legge (Regione Piemonte e Provincia di Alessandria - con riferimento ai settori Urbanistica, Pianificazione Territoriale, Commercio, Industria, Ambiente, Difesa del suolo, Prevenzione del rischio geologico e Parchi- Ente Parco del Po, ANAS, ecc.) e che dovrà verificarne la congruità e la compatibilità complessiva, facendo emergere tutte le possibili risorse pubbliche e/o private attivabili sull'area, concertandone la tempistica e le relative modalità di attuazione in modo da evitare sprechi, disservizi e ritardi nell'avvio della bonifica e della riconversione dell'area degradata, nonché, infine, per sancirne la sua approvazione.

d) Il PRIN di cui al comma a) del presente articolo, dovrà essere riferito all'intera area denominata D5 e, qualora ne emergesse l'opportunità o la necessità, potrà essere esteso anche alle aree immediatamente limitrofe ad essa; inoltre, in coerenza con quanto previsto ai commi precedenti, il PRIN dovrà:

- essere elaborato da tecnici specializzati nelle varie discipline connesse alle problematiche da affrontare;

- valutare le problematiche, i tempi, i costi e le risorse attivabili per il risanamento e la bonifica ambientale dell'intera area, che costituiscono la premessa inderogabile per qualunque possibile destinazione di riuso successiva;

- proporre e coordinare adeguatamente tra loro gli usi finali compatibili, secondo un possibile mix di funzioni nel rispetto delle indicazioni di cui al comma successivo;

- essere accompagnato da apposito studio di Verifica della Compatibilità Ambientale, ai sensi di quanto prescritto al comma 4 dell'art.4.2 delle Norme di Attuazione del PTO/PdA e, qualora necessario, essere sottoposto alla procedura di Valutazione di Impatto Ambientale ai sensi della L.R. 14 dicembre 1996, n.40.

e) Dopo l'avvenuta bonifica, tra le funzioni potenzialmente insediabili sull'area sottoposta a PRIN (oltre al possibile recupero della stessa attività agricola) si potranno prevedere anche nuove destinazioni d'uso da realizzare con interventi determinati da esigenze di interesse

pubblico non altrove soddisfacibili, purché compatibili con quanto prescritto all'art.3.12 delle Norme di Attuazione del PTO/PdA e comunque opportunamente integrate e coordinate fra loro, quali:

- aree e strutture per servizi ex. art.21 della L.R.56/77, soprattutto se rivolte agli insediamenti produttivi limitrofi: parcheggi, aree verdi, aree sportive, mense aziendali, strutture ed attrezzature a servizio degli insediamenti esistenti;

- aree e strutture per servizi ed attrezzature, di interesse generale;

- aree e strutture a carattere commerciale e/o terziario-ricettivo polifunzionale;

- aree e strutture a carattere artigianale-produttivo, soprattutto se rivolte ad accogliere eventuali motivati ampliamenti o completamenti degli insediamenti produttivi limitrofi.

f) Essendo l'area sottoposta a PRIN ricadente all'interno della cosiddetta "Area di inondazione per piena catastrofica" (in breve fascia C) del Piano Stralcio delle Fasce Fluviali predisposto dall'Autorità di Bacino del Po, in applicazione quanto prescritto dall'art.8 delle corrispondenti Norme di Attuazione, in nessun caso potranno essere ammesse destinazioni d'uso che comportino attività e/o emissioni moleste od inquinanti, né attività di trattamento o stoccaggio di liquami, solventi, morchie, fanghi o altri prodotti classificabili come rifiuti di alcun genere o come scarti e residui di lavorazioni.

g) All'interno dell'area assoggettata a PRIN, dovranno inoltre essere rispettati i seguenti parametri generali:

- le superfici non permeabili, edificate o pavimentate, non potranno eccedere il 50 % della superficie territoriale complessiva;

- le zone edificate o infrastrutturate dovranno essere delimitate tramite adeguate barriere vegetali (da realizzare con la messa a dimora di alberi ed arbusti di specie autoctone tipiche locali) atte a schermare la vista nei confronti delle aree interne lasciate libere, delle aree agricole esterne e, in generale della fascia fluviale;

- gli edifici di possibile nuova realizzazione non potranno eccedere i due piani fuori terra ed una altezza di 8 metri misurati all'intradosso del solaio di copertura;

- l'accesso veicolare da e per la Strada Statale n.31 bis dovrà essere unico per l'intera area, nelle forme da concordarsi con l'ANAS;

- i percorsi veicolari interni all'area dovranno essere affiancati da doppio filare alberato (da realizzare con la messa a dimora di alberi di specie autoctona tipica locale);

- le aree non edificate o infrastrutturate, dovranno essere sistemate a verde con la messa a dimora di specie arboree ed arbustive rigorosamente autoctone, tipiche della vegetazione

locale; in prossimità delle aree sistemate a verde dovrà essere realizzata un apposita pista ciclo-pedonabile, atta ad integrare e favorire l'accessibilità e la fruibilità della vicina fascia fluviale,

- per quanto riguarda infine le eventuali aree ed edifici da riservare ad attività commerciali, *nel richiamare l'applicazione dei criteri commerciali approvati dal Comune di Coniolo*, dovranno essere rispettate le disposizioni previste nel D.Lgs. 31 marzo 1998 n.114 "Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'art.4, comma 4, della Legge 15 marzo 1997 n.59", ovvero le disposizioni urbanistiche regionali conseguenti al sopracitato D.Lgs.114/98.

## **2.6) AREE D5 A - COORDINATE CON QUELLE PRODUTTIVE DI TIPO D.5 (zona ex Maura)**

Questa zona si unisce funzionalmente all'area D5, per la quale si prescrive la preventiva predisposizione del piano esecutivo PRIN, come definito al precedente p.to 2.5 del presente articolo delle N.T.A. del PRGC.

Essa dovrà fare parte di un progetto unitario esecutivo – PRIN, da realizzarsi per l'area D5 e così pure il suo utilizzo dovrà essere definito dal predetto PRIN e dovrà riguardare attività connesse e compatibili con quanto prescritto del P.T.O. per le aree di tipo A 1 – zone senza sostanziali limitazioni all'uso agricolo ( art. 2.5 del Progetto territoriale operativo D.G.R. 3.3.95 n. 981-4186) ed in particolare con quanto previsto dall'art. 19 della presenti N.T.A..

## **2.7) INSEDIAMENTI PRODUTTIVI IN ZONA IMPROPRIA.**

Per le attività produttive o artigianali o industriali esistenti alla data di adozione del presente P.R.G.C sia che essi ricadano nel territorio comunale di Coniolo esternamente alla aree produttive o che risultino inseriti in edifici inclusi in aree residenziali, è ammessa la permanenza in tali aree, a condizione che non siano sede di rumori ed odori molesti o produttrici di inquinamento ed a condizione che si dotino degli opportuni impianti tecnologici di depurazione dell'acqua e dei futuri fumi.

È ammesso per l'edificio un incremento di volume fino al raggiungimento del 40% massimo della superficie del lotto inserito nella variante al P.R.G.C., purché si doti di aree parcheggi nella misura del 30% della misura complessiva coperta e di aree verdi pari ad almeno il 10 % dell'area scoperta.

L'ampliamento non dovrà comunque superare in superficie netta i 200 metri quadrati.

La costruzione in ampliamento dovrà essere rispettosa della tipologia costruttiva del fabbricato al quale si aggrega ed inoltre dovrà tenere presente le indicazioni e prescrizione cui al Piano Paesistico della Collina del Po – Coniolo adottato con D.G.R. 255 del 29.04.2004 ed in particolare:

- altezza massima in gronda ml 7,50;
- altezza massima al colmo ml 9,00;
- pendenza del tetto non inferiore al 35% e non superiore al 45 %;
- sporto di gronda laterale non superiore a cm 60;
- manto di copertura in coppi curvi di laterizio o in monocoppo;
- lattonerie in rame o in lamiera preverniciata, con esclusione di acciaio Inox, PVC o lamiera zincata;
- finiture esterne ad intonaco tirate a frattazzo fine e tinteggiate con colori indicati nella scheda colore collegata al Regolamento Edilizio Comunale ed ove il coordinamento con la tipologia del fabbricato esistente lo consenta anche:
  - tamponamento con pannelli prefabbricati tinteggiati,
  - blocchi prefabbricati in cls colorati con grana di finitura e colore in accordo a quanto sopra indicato,
  - con blocchi di tufi e/o mattone;
- finestre esterne con dimensioni simili a quelle del fabbricato esistente con esclusione della tipologia della finestra a nastro, materiali legno e metallo purché verniciati nei colori ammessi dalla tabella colori dei serramenti allegata al Regolamento Edilizio Comunale;
- mitigazione dell'impatto visivo con progetto dell'arredo a verde esteso a tutta l'area pertinenziale del fabbricato, gli alberi saranno di essenze autoctone e dovranno essere posizionati in numero sufficiente ad ottenere un sensibile effetto di mitigazione visiva.

Tali incrementi di volume sono comunque ammessi solo se rispettati i parametri di cui al punto 2.1) del presente articolo.

### **3) - AREE DI TIPO "E" AGRICOLE**

#### **3.1) - AREE AGRICOLE DA SALVAGUARDARE PER LO SVOLGIMENTO DELL'ATTIVITÀ PRIMARIA**

Nelle aree agricole , in relazione alla presenza di edifici ed al tipo di colture praticate, gli interventi ammessi vengono definiti come segue:

3.1a - Per gli edifici esistenti, gli interventi ammessi si attuano secondo le norme fissate per gli edifici di cui al punto 1), paragrafo a.1, a.2, a.3, a.4 ed a.5 del presente articolo.

3.1b - Nelle aree agricole, gli ampliamenti di abitazioni rurali e le nuove abitazioni connesse con l'attività agricola si attuano con i seguenti indici massimi di fabbricazione (art. 42, Legge 03/13).

1 - terreni a colture orticole o floricole specializzate:  
mc 0,05 per mq

2 - terreni a colture legnose specializzate: mc 0,03 per mq.

3 - terreni a bosco ed a coltivazioni industriali del legno annessi ad aziende agricole:, mc 0,01

per mq in misura non superiore a 5 Ha per azienda.

4 - terreni a seminativo e prato permanente: mc 0,02 per mq

5 - terreni a pascolo e prato-pascolo permanente di aziende silvo-pastorali: mc. 0,001 per mq., per abitazioni non superiori a 500 mc. per ogni azienda.

Tali indici si applicano secondo le disposizioni specifiche fissate dal comma 8° e seguenti dell'art. 25 della L.R. 56/77.

Nelle aree agricole, oltre alle abitazioni rurali, sono ammesse esclusivamente le attrezzature e le infrastrutture: quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la trasformazione dei prodotti agricoli, in funzione della conduzione dei fondi, degli imprenditori singoli ed associati.

3.1c - Il rilascio delle concessioni in area agricola è subordinato ai vincoli di cui all'art. 25 comma 7 e seguenti della L.R. 56/77.

Le condizioni specifiche di edificazione sono le seguenti:

- lotto minimo : 1000 mq.

- copertura massima del lotto: 50%

- distanza dai confini: mt. 5,00

- distanza dal ciglio delle strade vicinali: mt. 5,00, dalle provinciali e comunali,; secondo il D.L. 30 aprile 1992 N° 285 e D.L. del 10 settembre 1993 n. 360.

- edifici residenziali: non piu' di due piani e comunque di altezza non superiore a mt. 7,50; altezza limite da applicarsi anche per le attrezzature agricole, salvo i casi particolari, come silos o fabbricati speciali.

- per i fabbricati destinati a stalle di ricovero ed allevamento di animali devono essere rispettate le norme sanitarie specifiche.

### **3.2) - AZIENDE AGRICOLE IN ZONA IMPROPRIA.**

Le aziende agricole che per la loro attività sono ubicate in zona impropria e comunque in contrasto con la destinazione residenziale della zona, come tali individuate nelle Tavole di Piano con apposito retino, sono mantenute soggette alla normativa di cui al punto 1), paragrafo a.1, a.2, a.3, a.4; le modalità operative per gli immobili dismessi saranno definiti a norma dell'art. 53 della L.R. 56/77 s.m.i..

### **3.3) – RUSTICI ABBANDONATI, CAMBIO DESTINAZIONE D’USO DI FABBRICATI RURALI ED EDIFICI RESIDENZIALI IN ZONA AGRICOLA**

È ammesso il recupero totale ai fini residenziali dei rustici abbandonati non più adibiti all'attività agricola, purché non siano delle semplici tettoie o baracche provvisorie.

Il cambio di destinazione d’uso , nel caso la destinazione precedente sia agricola, è consentito previo accertamento di cessazione da parte della Commissione Comunale per l’Agricoltura dell’attività agricola e comporta il pagamento degli oneri di urbanizzazione relativi. Nel caso l’edificio di cui è richiesto il cambio di destinazione sia stato realizzato dopo l’approvazione del PRGC, il mutamento di destinazione d’uso è consentito solo qualora ricorrano le condizioni previste dal comma 10, art. 25, L.R. 56/77, ovvero previo pagamento delle sanzioni previste per l’inosservanza degli impegni assunti con l’atto di impegno a mantenere agricolo l’immobile stipulato al momento del rilascio della concessione.

Per gli edifici con destinazione residenziale in atto alla data di adozione del Piano sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, con un ampliamento nella misura massima del 25% della superficie lorda già destinata alla residenza; mq. 40,00 di ampliamento di superficie netta utile è sempre consentito, a condizione che il fabbricato non cada in zona A o N del P.T.O del Po, e solo quando tale ampliamento non possa essere attuato con il recupero dei rustici. ( vedasi anche il precedente p.to a.5 del presente art. 11) .

### **3.4) - COSTRUZIONE DI PICCOLI DEPOSITI AGRICOLI**

Sono consentite piccole costruzioni con l'esclusivo scopo di deposito per gli attrezzi agricoli e per : macchinari, concimi, sementi ed, in generale, materiali connessi con l'attività agricola. Queste costruzioni potranno essere realizzate, fuori dalle zone A ed N del P.T.O. del fiume Po, su appezzamenti di terreno, non edificati, aventi superficie non inferiore a mq 3.000 e dovranno avere le caratteristiche seguenti: - superficie coperta massima consentita netta mq 16,00;

- pareti esterne ad intonaco tipo rustico o in mattoni lavorati a faccia a vista;
- tetto a due falde con copertura in coppi alla piemontese,
- infissi esterni in legno o acciaio verniciato,
- altezza interna utile all'imposta non superiore a ml 2,50 e ml 3,40 in corrispondenza del colmo
- è consentita la realizzazione di portichetti o tettoie all'esterno della costruzione su un solo lato, con profondità non superiore a ml 2,00 in prosecuzione di una delle falde del tetto,
- il lotto su cui viene realizzato il deposito attrezzi deve essere libero da altri fabbricati,
- il lotto deve essere di proprietà del richiedente e non derivare da frazionamento successivo alla data di adozione della presente variante al P.R.G.C.
- sono vietati gli allacciamenti alle reti dei pubblici servizi.

### **3.5) - BARACCHE PER LA PESCA ED IL TEMPO LIBERO**

Esse sono poste in zona agricola e in fascia fluviale del Po, sono state indicate nella tavola 3 del P.R.G.C.

Non saranno ammesse opere di manutenzione o risanamento se le stesse non sono volte anche e soprattutto a portare, qualora non lo fossero già, la tipologia della costruzione conforme al dettato cui all' art. 3.11 p.to 2 del P.T.O., che le definisce compatibili, qualora abbiano, o acquisiscano, le seguenti caratteristiche: (-premettendo che sono comunque escluse le opere realizzate su edifici realizzati in assenza di licenza edilizia o privi di condono edilizio ai sensi della L. 47/85-)

- dimensione massima mq 20 di superficie per ogni unità, ad un solo piano sollevato da terra di almeno ml 1,50, ad eccezione di modelli su ruote, con superficie libera sottostante e distaccata dalle unità circostanti di almeno ml 10;

- struttura precaria, pareti e falde di copertura in legno, poggiate su palafitte, o su ruote, secondo i modelli tradizionali;

- superfici circostanti libere, naturali e non recintate, su cui è solo ammessa il taglio delle erbe ed è vietato il taglio di alberi;

- nessun allacciamento con reti di distribuzione di energia, acqua, telefono ecc.

- dovranno ottenere od essere in possesso del certificato di "nulla osta idraulico" ai sensi R.D. 25/7/1904 n.523 (artt.93 e successivi) e s.m.ed i.

In assenza dei requisiti sopra elencati i capanni per la pesca saranno definiti abusivi e pertanto assoggettati alle prescrizioni ed alle conseguenze previste delle Leggi vigenti in materia di abusivismo edilizio.

### **3.6) –**

I fabbricati che ricadono fuori dalla ripermetrazione delle zone U1, R e D, ma internamente a zone N e A individuate a tal fine dal P.T.O e riportate nella cartografia della presente variante tav. 1 , tav. 2 e tav. 3, dovranno essere trattati con il rispetto delle norme, appositamente, riportate nell'art. 19 delle presenti N.T.A.

### **3.7 - LE ANTENNE PER TELERADIOCOMUNICAZIONE**

La legge regionale n° 6/89 ed il successivo Decreto del Presidente della Giunta Regionale n° 1/R del 14 aprile 2000 impongono, ai fini del rilascio dell'autorizzazione all'installazione e modifica degli impianti per teleradiocomunicazioni, l'acquisizione di un parere da parte dell'A.R.P.A. sulla base di una valutazione delle emissioni dell'impianto e controllo del rispetto dei limiti stabiliti dal D.M. 381/1996.

Si prescrive inoltre che l'installazione dell'impianto sia ubicato in modo da consentire almeno sempre una distanza di ml 300 dall'abitazione civile più vicina.

## P A R T E I I I

### DISPOSIZIONI SULLA VIABILITÀ, FASCE E ZONE DI RISPETTO ZONE DI VINCOLO E ZONE DI RISPETTO

#### **Art. 12 - STRADE E RELATIVE FASCE DI RISPETTO, DISTANZE DA OSSERVARE**

Le planimetrie di Piano riportano per le principali strade extraurbane, le relative fasce di rispetto in conformità al D.L. 285/92 ed al D.L. 360 / 93 in relazione alla funzione ed alle caratteristiche delle strade, le seguenti distanze da osservare *fuori dai centri abitati e dalle aree fabbricabili previste nel PRGC*:

- Strade di tipo A  
(autostrade di qualunque tipo).....mt. 60,00
  
- Strade di tipo B  
(strade di grande comunicazione, strade statali  
e strade a scorrimento veloce).....mt. 40,00
  
- Strade di tipo C  
(altre strade statali e strade provinciali e comunali con sede stradale superiore o uguale  
a mt. 10,50).....mt. 30,00
  
- Strade di tipo D (strade provinciali e comunali non comprese  
nella categoria C).....mt. 20,00
  
- Strade di tipo E ( strade urbane di quartiere) .....ml 20,00
  
- Strade di tipo F ( strade locali ) .....ml 10,00
  
- Percorsi storici accertati (indicati in tav. 1 e 3).....ml 50,00

Il territorio comunale è interessato soltanto da strade di tipo C, D, E ed F e percorsi storici accertati introdotti dal P.T.O.; tutte le strade comunali extraurbane esistenti, anche se non espressamente individuate nelle Tavole di Piano, sono da considerare, ai fini delle distanze da osservare, di tipo D.

All'interno delle aree urbanizzate ed urbanizzande valgono le distanze indicate per le singole zone e riportate nell'articolo 11 delle presenti norme di attuazione del PRGC.

Nelle fasce di rispetto sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui all'art. 27 della L.R. 56/77 ed in particolare:

- costruzione di infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto dell'energia elettrica nonché le attrezzature di rete per la erogazione di pubblici servizi,

- ampliamento fino al 20% di edifici rurali ad uso residenziali per sistemazioni igieniche o tecniche da realizzarsi sul lato opposto a quello dell'infrastruttura viaria,
- percorsi pedonali e ciclabili,
- piantumazioni e sistemazione a verde,
- attrezzatura a parcheggio pubblico.

Per le strade in progetto, vale la seguente normativa:

- strade principali: larghezza minima mt. 8,00
- strade secondarie con funzioni locali: larghezza minima mt.6.00
- strade di distribuzione interna al servizio degli insediamenti: larghezza minima mt. 3,50.

- le esistenti strade all'interno delle zone N ed A del P.T.O. dovranno essere mantenute in perfetta efficienza per quanto attiene: alla pulizia dei fossi laterali, allo stato della pavimentazione in atto (asfalto o sterrato tipo macadam o similare), alla larghezza ed al regolare profilo altimetrico. In particolare tutte le strade: percorsi storici o di fruizione che non sono di collegamento fra un nucleo abitato e l'altro o interni ad ogni singolo nucleo o frazione abitata non dovranno subire alterazione rispetto allo stato di pavimentazione in atto.

- le nuove recinzioni agli incroci delle strade comunali e/o provinciali dovranno presentare uno smusso di ml 4,50 a 45° ed essere arretrate di ml 1,50 se con altezza inferiore a ml 1,50 oppure di ml 3,00 se con altezza maggiore. Comunque l'altezza non potrà superare la massima di ml 2,00.

### **Art. 13 - ZONE DI RISPETTO DEI CIMITERI**

Tali zone, aventi profondità pari a 150 ml, ad eccezione delle aree escluse in planimetria dal vincolo di rispetto cimiteriale ove si ammettono le opere nel rispetto delle norme di attuazione così come si sono definite nella presente riscrittura per la variante al P.R.G.C.

Gli interventi edificatori e manutentori dei fabbricati cimiteriali di qualsiasi uso e dimensione vanno autorizzati con concessione edilizia e preventivo parere dell'ASL competente di zona.

### **Art. 14- FASCE DI RISPETTO DEI CORSI DI ACQUA e LAGHI**

È vietata ogni nuova edificazione entro le fasce di rispetto individuate nelle Tavole grafiche di Piano, per quanto concerne il fiume Po e il rio Rizza (limitatamente al tratto vincolato).

Per quanto riguarda gli altri corsi di acqua: per i canali di irrigazione, tali fasce sono fissate in metri 25; per le rogge, in metri 8,00.

La fascia di rispetto con conseguente inedificabilità per i laghi e laghetti è di ml 200.

## **Art. 15 - ZONA DI RISPETTO A PROTEZIONE DELLE OPERE DI PRESA DEGLI ACQUEDOTTI PUBBLICI E PRIVATI**

È vietata ogni nuova edificazione o manomissione del terreno per un raggio dal pozzo di mt. 200; è altresì vietato all'interno di tale zona il deposito di materiale inquinante; sono invece permesse le attività di conduzione agricola e/o la piantumazione.

## **Art. 16 - ZONA DI RISPETTO DEGLI IMPIANTI DI DEPURAZIONE**

È vietata ogni nuova costruzione nella zona di rispetto degli impianti di depurazione o similari, ivi comprese le fosse settiche del tipo IMHOFF, per un raggio di ml 100,00.

## **Art. 17 - ZONE SOGGETTE A VINCOLO IDRO-GEOLOGICO e PRESCRIZIONI GEOLOGICO-TECNICHE PER LE ZONE FABBRICABILI**

Il presente Piano modifica il vincolo idro-geologico esistente ai sensi della Legge 30/12/1923 N° 3267, secondo l'elaborato specifico della perizia geologica ad opera del geologo, indicata con apposito retino sulle Tavole di Piano "1", "3" e "5"; per esso valgono i disposti di cui agli artt. 30 e 31 della L.R. 56/77 e L.R. 9/8/89, n° 45.

La relazione geologico-tecnica, allegata alla presente 2.a variante al P.R.G.C., apporta modifiche alla classificazione delle aree fabbricabili sia come residenziali che come produttive, essendo, la stessa relazione, stata rivista in ordine alle richieste del settore geologico regionale, sezione provinciale di Alessandria, per adeguarla alle norme cui alla Circolare Presidente Giunta Regionale n° 7/LAP approvata in data 6/5/1996).

Le indicazioni e le classificazioni relative ai singoli lotti previsti in relazione geologico-tecnica, facente parte integrante dei documenti della presente 2.a variante di PRGC, vengono riportate, per la loro parte prescrittiva e riferite area per area, nelle norme della presente 2.a Variante che si leggono così come appresso riprodotte:

### **P R E M E S S A :**

Le condizioni di utilizzo urbanistico del territorio, come prima detto, sono state rappresentate nelle seguenti classi di fattibilità geologica, per la definizione delle quali si è fatto specifico riferimento ai contenuti del punto 1.3 della Circolare del Presidente della Giunta Regionale 06/05/96 n.7/LAP.

### **CLASSE 1: IDONEITÀ ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA SENZA PARTICOLARI LIMITAZIONI**

Porzioni del territorio in cui le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche.

Edificabilità senza particolari accorgimenti o interventi cautelativi, nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/88.

### **CLASSE 2a: IDONEITÀ ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA CON MODESTE LIMITAZIONI**

Porzioni del territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica condizionano in maniera limitata le scelte urbanistiche.

Edificabilità con l'adozione di normali accorgimenti costruttivi e/o di preventiva salvaguardia idrogeologica ispirati alle prescrizioni del D.M. 11/03/88 e realizzabili a livello di progetto esecutivo nell'ambito del singolo lotto edificativo.

**CLASSE 2b:** IDONEITÀ ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA CON CONSISTENTI LIMITAZIONI.

Porzioni del territorio nelle quali le condizioni di modesta pericolosità geomorfologica sono tali da condizionare in maniera consistente le scelte urbanistiche, a causa di :

- presenza a copertura del substrato roccioso più o meno fratturato, di una coltre detritico-terrosa di natura eluvio-colluviale con caratteristiche geotecniche non ottimali;
- morfologia irregolare a causa di limitati fenomeni di dissesto superficiale.

Edificabilità con obbligo di esecuzione di specifiche indagini finalizzate a definire gli accorgimenti costruttivi e gli interventi di preventiva salvaguardia idrogeologica da adottare, esplicitati nelle schede delle singole aree normative, ispirati alle prescrizioni del D.M. 11/03/88 e realizzabili a livello di progetto esecutivo nell'ambito dell'intorno significativo circostante dello specifico lotto edificativo.

**CLASSE 3a:** IDONEITÀ ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA NULLA

Porzioni del territorio inedificate nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica ed idrogeologica sono tali da impedire l'utilizzazione urbanistica (aree dissestate, in frana, potenzialmente dissestabili, aree alluvionabili da acque di esondazione ad elevata energia). Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili ( con specifico riferimento al parco fluviale ), vale quanto indicato all'art. 31 della L.R. 56/77). Per gli edifici isolati, non cartografabili singolarmente, valgono le indicazioni relative alla successiva classe 3b.

**CLASSE 3b:** IDONEITÀ ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA NULLA

Porzioni del territorio edificate ad alta pericolosità geologica e ad alto rischio, per le quali esistono ordinanze di sgombero.

**CLASSE 3c:** IDONEITÀ ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA NULLA

Porzioni del territorio edificate ad alta pericolosità geologica e ad alto rischio, per le quali esistono ordinanze di sgombero.

**INDICAZIONI SULLE TIPOLOGIE DEGLI INTERVENTI DI RIASSETTO TERRITORIALE CHE POTRANNO ESSERE ATTUATI NELLE ZONE RIENTRANTI NELLA CLASSE 3B**

**Aree edificate ricadenti in FASCIA A definite dal Piano Stralcio delle Fasce Fluviali**

Per la normativa urbanistica relativa alle aree edificate ricadenti in Fascia A del Piano Stralcio delle Fasce Fluviali, si rimanda alle norme approvate dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del fiume Po (D.P.C.M. 24/07/98) per la fascia A delle fasce fluviali.

**Aree edificate ricadenti in FASCIA C definita dal Piano Stralcio delle Fasce Fluviali**

Problematiche: rischio di inondazione per piene catastrofiche con possibilità di alta energia.

Interventi: l'Amministrazione Comunale dovrà predisporre un cronoprogramma degli interventi di sistemazione che individui chiaramente le tipologie esecutive di intervento (ivi compresa la bonifica dell'area di stoccaggio industriale "ex Maura"); l'autorità idraulica competente dovrà provvedere alla manutenzione delle difese esistenti e procedere alla regimazione di acque superficiali al fine di evitare zone di ristagno; l'eventuale completamento dei lotti interclusi all'interno delle perimetrazioni sarà possibile subordinatamente all'esecuzione di accurate indagini preliminari di carattere idraulico ed idrogeologico finalizzate a determinare gli specifici accorgimenti costruttivi e le opere di difesa puntuali necessarie per tutelare le nuove costruzioni dalle possibili interferenze con le acque sia superficiali che sotterranee (rilevati, eventuali arginature locali, ecc;). Inoltre in fase di progettazione le strutture fondazionali dovranno essere dimensionate tenendo conto delle condizioni idrauliche più critiche (terreno saturo); non dovranno inoltre essere previste strutture interrato o seminterrate.

**Coniolo Basso e Località Palazzina**

Problematiche: instabilità dei versanti; possibile presenza nel sottosuolo delle gallerie per attività mineraria, ormai abbandonate.

Interventi: dovranno essere attuate specifiche indagini di tipo geognostico (sondaggi meccanici e trincee esplorative), verificando nel contempo di programmare l'esecuzione di interventi di salvaguardia idrogeologica (quali drenaggi sotterranei e opere di consolidamento di versante).

Le indagini di cui sopra dovranno essere integrate da accurati accertamenti di carattere geofisico finalizzati ad accertare l'assenza di scavi sotterranei in grado di interferire con la stabilità degli edifici.

#### **Cantone degli Angeli - Coniolo Bricco - C. Ravasa**

Problematiche: Instabilità dei versanti; rischio idraulico per le piene con possibilità di alta energia.

Interventi: dovranno essere attuate specifiche indagini di tipo geognostico (sondaggi meccanici e trincee esplorative), verificando nel contempo l'efficienza degli eventuali interventi già realizzati; in funzione degli esiti programmare l'esecuzione di interventi di salvaguardia idrogeologica (quali drenaggi sotterranei e opere di consolidamento di versante).

#### **Ponte Rizza**

Problematiche: instabilità dei versanti; rischio idraulico per piene con possibilità di alta energia.

Interventi: dovranno essere attuate specifiche indagini di tipo geognostico (sondaggi meccanici e trincee esplorative), verificando nel contempo l'efficienza degli eventuali interventi già realizzati; in funzione degli esiti programmare l'esecuzione di interventi di salvaguardia idrogeologica (quali drenaggi sotterranei e opere di consolidamento di versante).

Le indagini di cui sopra dovranno essere integrate da specifiche

verifiche di carattere idraulico sull'idoneità dei manufatti esistenti (tratto di corso d'acqua intubato e tratti di sponda rivestiti), sulla base delle quali dovranno essere programmate eventuali opere di difesa idraulica, anche in relazione ai possibili fenomeni di intenso trasporto solido in concomitanza con eventi meteorologici eccezionali (briglie selettive, difese spondali); pertanto questi interventi non dovranno essere limitati al solo tratto di corso d'acqua che interessa in nucleo di Ponte Rizza, ma essere localizzati anche a monte dell'area indicata. Nell'ambito dell'indagine dovranno essere sottoposti a verifica gli attraversamenti stradali dei corsi d'acqua ubicati all'interno o in prossimità dell'area perimetrata in classe 3b.

Le indicazioni relative ai singoli lotti previsti in relazione geologico-tecnica, facente parte integrante dei documenti della presente 2.a variante di PRGC, dispongono che tutte le aree siano esse già esistenti che di nuovo inserimento dovranno essere, preventivamente ad ogni intervento edificatorio, sottoposte a indagini particolari che in funzione della loro specifica posizione così vengono indicate:

- **L'area n. 1** ricade interamente nella "classe 2 a" e risulta edificabile con adozione di normali accorgimenti costruttivi e/o di preventiva salvaguardia idrogeologica ispirati al D.M. 11/03/88, a causa in particolare della presenza in superficie di una coltre di alterazione a prevalente componente limoso-argillosa, facilmente impregnabile d'acqua, per cui sarà necessario prevedere un corretto sistema di raccolta e allontanamento delle acque piovane e di quelle di scarico di pertinenza dei futuri edifici, verso le reti di collegamento esistenti.

In considerazione dei risultati delle verifiche geotecniche preliminari allegate alla Relazione Geologica generale, pur rimandando a più puntuali verifiche e dimensionamenti da eseguire in fase di progettazione esecutiva, si ritiene opportuno suggerire, in caso di utilizzo di tipologie fondazionali quali quelle oggetto di verifica, l'applicazione di carichi unitari sul terreno non superiori ai valori indicativi di 1,40-1,50 kg/cmq, avendo cura di attestare le strutture fondazionali direttamente sul substrato roccioso, per quanto intensamente fratturato.

In ogni caso gli interventi costruttivi dovranno cercare di contenere quanto più possibile gli sbancamenti in corrispondenza delle zone più acclivi, conferendo ai fronti di scavo temporanei una pendenza non superiore a 30-35° (salvo diverse risultanze emergenti da specifiche verifiche di stabilità).

- **l'area n.2** ricade interamente nella "classe 2 a" e risulta edificabile con adozione di normali accorgimenti costruttivi e/o di preventiva salvaguardia idrogeologica ispirati al D.M. 11/03/88, a causa in particolare della presenza in superficie di una coltre di alterazione a prevalente componente limoso-argillosa, facilmente

impregnable d'acqua, per cui sarà necessario prevedere un corretto sistema di raccolta e allontanamento delle acque piovane e di quelle di scarico di pertinenza dei futuri edifici, verso le reti di collegamento esistenti.

In considerazione dei risultati delle verifiche geotecniche preliminari allegata alla Relazione Geologica generale, pur rimandando a più puntuali verifiche e dimensionamenti da eseguire in fase di progettazione esecutiva, si ritiene opportuno suggerire, in caso di utilizzo di tipologie fondazionali quali quelle oggetto di verifica, l'applicazione di carichi unitari sul terreno non superiori ai valori indicativi di 1,40-1,50 kg/cmq, avendo cura di attestare le strutture fondazionali direttamente sul substrato roccioso, per quanto intensamente fratturato.

In ogni caso gli interventi costruttivi dovranno cercare di contenere quanto più possibile gli sbancamenti in corrispondenza delle zone più acclivi, conferendo ai fronti di scavo temporanei una pendenza non superiore a 30-35° (salvo diverse risultanze emergenti da specifiche verifiche di stabilità).

- **area n. 3:** la parte meridionale dell'area ricade nella "classe 2a", mentre la parte settentrionale ricade nella "classe 3a", a causa della presenza di un tratto di versante alquanto acclive affacciato ad una zona interessata da fenomeni di instabilità.

L'utilizzo dell'area ai fini edificabili sarà limitata al settore di "classe 2 a", edificabile con l'adozione di normali accorgimenti costruttivi e/o di preventiva salvaguardia idrogeologica ispirati al D.M. 11/03/1988, mentre la porzione rimanente potrà essere conteggiata ai fini del computo della cubatura, ma non edificabile.

la progettazione esecutiva dei nuovi interventi dovrà comportare l'esecuzione di accurate verifiche di stabilità; al tempo stesso la scelta della tipologia fondazionale dovrà essere sottoposta ad approfondite verifiche preliminari, imponendo comunque la scelta di fondazioni continue su micropali nel caso di interessamento di settori particolarmente acclivi.

In considerazione dei risultati delle verifiche geotecniche contenute nella relazione Geologica generale allegata, pur rimandando a più puntuali verifiche e dimensionamenti da eseguire in fase di progettazione esecutiva, si ritiene opportuno suggerire, in caso di utilizzo di tipologie fondazionali quali quelle oggetto di verifica, l'applicazione di carichi unitari sul terreno non superiori ai valori indicativi di 1,40-1,50 kg/cmq, avendo cura di attestare le strutture fondazionali direttamente sul substrato roccioso, per quanto intensamente fratturato.

In ogni caso gli interventi costruttivi dovranno cercare di contenere quanto più possibile gli sbancamenti in corrispondenza delle zone più acclivi, conferendo ai fronti di scavo temporanei una pendenza non superiore a 30-35° (salvo diverse risultanze emergenti da specifiche verifiche di stabilità).

- **l'area 5** è parte in classe 2b e parte in classe 3a; in particolare, il settore centro orientale dell'area è inserito nella "classe 2b" in quanto localizzato in tutta prossimità di un crinale secondario in roccia subaffiorante, è altresì affacciato o coincidente al margine di un corpo di frana con segnali di attività anche in tempi recenti ( fascia occidentale ricadente in classe 3a ).

L'utilizzo edificatorio è subordinato all'esecuzione di specifiche ed accurate indagini geognostiche e geotecniche preventive (sondaggi meccanici e trincee esplorative), limitando la realizzazione di nuovi edifici solo al settore della tipologia centro-orientale; le indagini dovranno in particolare orientare la scelta della tipologia fondazionale più idonea a garantire le migliori condizioni di stabilità al complesso fondazione-terreno.

Dovranno inoltre essere previsti i più opportuni accorgimenti di salvaguardia idrogeologica (quali drenaggi sotterranei e opere di consolidamento di versante) che dovranno interessare non solo il lotto edificativo ma essere estesi anche all'intorno significativo circostante; tali interventi saranno finalizzati da un lato al consolidamento del tratto di versante più prossimo all'area in cui si andrà a costruire, e dall'altro ad evitare che il nuovo intervento induca effetti negativi sulla stabilità della zona adiacente.

La fascia classificata classe 3a sarà conteggiata ai fini del computo della cubatura, ma non edificabile.

- **l'area 6** cade tutta in "classe 3b", in quanto di possibile interferenza con cavità sotterranee nel substrato marnoso- calcareo, riconducibili alle gallerie ove in passato è stata svolta attività estrattiva.

Le caratteristiche morfologiche dell'area testimoniano viceversa di condizioni di stabilità complessivamente soddisfacenti.

L'utilizzo edificatorio è subordinato all'esito positivo dell'indagini geognostiche sulla zona di Cascine Frati nella quale è compreso il presente lotto. Dette indagini sono condotte dalla ditta Tecnosuolo s.r.l di Casteggio (PV) come risulta da incarico da D.G.C. n. 87 del 4.7.1996. Inoltre si rimanda pure alle positive risultanze dell'indagine geologica eseguita sul lotto 6 dallo studio G.S.P. di Sergio Brecko in data 28.10.1994. In accordo a tali indagini, geognostiche, dovrà essere determinata la geometria fondazionali da adottare in funzione delle caratteristiche del substrato.

- **l'area 7** ricade quasi per intero in "classe 1" e solo per un ristretto lembo in "classe 3a". Infatti è collocata in prossimità della zona assiale del crinale su cui si è sviluppato l'abitato di Coniolo Bricco; è caratterizzata da condizioni di stabilità più che soddisfacenti, con il substrato roccioso subaffiorante.

Solo la fascia marginale nordoccidentale ricade in "classe 3a" in quanto risulta affacciata al versante settentrionale del crinale, alquanto acclive e interessato in passato dall'attività estrattiva in sotterraneo; la zona di diretto intervento non risulta in ogni caso essere interessata da possibili interferenze con le vecchie gallerie di cui si hanno testimonianze storiche.

Pertanto il settore classificato in "classe 1" risulta edificabile con l'adozione di normali accorgimenti costruttivi e/o di preventiva salvaguardia idrogeologica ispirati al D.M. 11/03/1988; viceversa la zona classificata in "classe 3a" potrà essere conteggiata ai fini del computo della cubatura, ma non edificabile.

In considerazione dei risultati delle verifiche geotecniche preliminari allegate alla Relazione Geologica generale, pur rimandando a più puntuali verifiche e dimensionamenti da eseguire in fase di progettazione esecutiva, si ritiene opportuno suggerire, in caso di utilizzo di tipologie fondazionali quali quelle oggetto di verifica, l'applicazione di carichi unitari sul terreno non superiori ai valori indicativi di 1,40-1,50 kg/cmq, avendo cura di attestare le strutture fondazionali direttamente sul substrato roccioso, per quanto intensamente fratturato.

In ogni caso gli interventi costruttivi dovranno cercare di contenere quanto più possibile gli sbancamenti in corrispondenza delle zone più acclivi, conferendo ai fronti di scavo temporanei una pendenza non superiore a 30-35° (salvo diverse risultanze emergenti da specifiche verifiche di stabilità).

- **l'area n. 8** ricade in "classe 2a" ed in "classe 2b"; la parte orientale dell'area ricade in "classe 2a" per cui risulta edificabile con l'adozione di normali accorgimenti costruttivi e/o di preventiva salvaguardia idrogeologica ispirati al D.M. 11/03/1988, mentre la parte occidentale ricade nella "classe 2b" a causa della vicinanza ad un tratto di versante interessato da fenomeni di instabilità.

Per questo motivo la progettazione esecutiva dei nuovi interventi dovrà comportare l'esecuzione di specifiche ed accurate indagini geognostiche e geotecniche preventive (sondaggi meccanici e trincee esplorative), con verifiche di stabilità relative al tratto di versante interessato dalla nuova costruzione; al tempo stesso la scelta della tipologia fondazionale dovrà essere sottoposta ad approfondite verifiche preliminari.

- **l'area n.9** ricade nelle classi 2a, 2b e 3a.

La parte orientale dell'area, localizzata in tutta prossimità di un crinale secondario modellato in roccia subaffiorante, rientra nella "classe 2a", mentre la parte centrale e settentrionale ricade nella "classe 2b" in quanto affacciata ad un tratto di versante a morfologia conchiforme con un substrato costituito da una potente coltre eluvio - colluviale. In considerazione del possibile trend evolutivo del versante, la porzione centro - meridionale del lotto è classificata in "classe 3a", quale fascia di transizione al tratto di versante in condizioni di stabilità più critiche.

Per questi motivi l'utilizzo edificatorio dovrà prevedere l'esecuzione di accurate indagini geognostiche e geotecniche preventive (sondaggi meccanici e trincee esplorative) finalizzate a determinare gli specifici accorgimenti costruttivi (tipologia fondazionale più idonea da attestare comunque al substrato roccioso) e di preventiva salvaguardia idrogeologica (drenaggi e consolidamento di versante) ispirati al D.M. 11/03/88; la progettazione esecutiva dei nuovi interventi dovrà comportare l'esecuzione di accurate verifiche di stabilità del pendio interessato dall'intervento.

La porzione meridionale (classe 3a) potrà essere conteggiata ai fini del computo della cubatura, ma non edificabile.

- **l'area 10** rientra nelle classi 2a e 2b; infatti è prossima all'asse di un crinale secondario con substrato roccioso subaffiorante; essa tuttavia si affaccia ad un tratto di versante a morfologia conchiforme dotato di un substrato costituito da una potente coltre eluvio - colluviale.

Per questo motivo l'utilizzo edificativo dell'area dovrà prevedere l'esecuzione di accurate indagini geognostiche e geotecniche (sondaggi meccanici e trincee esplorative), finalizzate a determinare gli specifici accorgimenti costruttivi (tipologia fondazionale più idonea, da attestare comunque al substrato roccioso) e di preventiva salvaguardia idrogeologica (drenaggi sotterranei e opere di consolidamento di versante) ispirati al D.M. 11/03/88; la progettazione esecutiva dei nuovi interventi dovrà inoltre comportare l'esecuzione di accurate verifiche di stabilità del pendio interessato dall'intervento.

- **l'area n. 11** rientra all'interno delle "classi 2a, 2b e 3a"; la parte occidentale dell'area rientra nella "classe 2a" in quanto coincidente con il settore assiale di un crinale secondario modellato in roccia subaffiorante, mentre la parte centrale e orientale ricade nella "classe 2b" in quanto affacciate ad un tratto di versante interessato da un asse di compluvio secondario, con un substrato roccioso sormontato da una coltre eluvio - colluviale di copertura.

Il settore sud-orientale del lotto corrisponde inoltre alla zona di testata del compluvio minore che caratterizza il versante; per questo motivo ricade in "classe 3 a".

Per questi motivi l'utilizzo edificatorio del settore in "classe 2a" potrà avvenire con l'adozione di normali accorgimenti costruttivi e/o di preventiva salvaguardia idrogeologica ispirati al D.M. 11/03/1988 (v. anche verifiche geotecniche preliminari allegate alla Relazione Geologica generale); la progettazione di nuove costruzioni nella rimanente parte dell'area ricadente in "classe 2b" dovrà prevedere l'esecuzione di accurate indagini geognostiche e geotecniche preventive (sondaggi meccanici e trincee esplorative) finalizzate a determinare gli specifici accorgimenti costruttivi (tipologia fondazionale più idonea da attestare comunque al substrato roccioso) e di preventiva salvaguardia idrogeologica (drenaggi e consolidamento di versante) ispirati al D.M. 11/03/88.

La porzione ricadente in "classe 3a" potrà essere conteggiata ai fini del computo della cubatura ma non edificabile.

- **l'area n. 12** ricade quasi interamente in "classe 2b" e solo per una porzione limitata in "classe 2a", in quanto corrispondente con un tratto di versante a morfologia blandamente acclive con substrato roccioso sormontato da cospicua coltre eluvio-colluviale.

Per questi motivi l'utilizzo edificatorio dovrà comportare l'esecuzione di accurate indagini geognostiche e geotecniche preventive (sondaggi meccanici e trincee esplorative), finalizzate a determinare gli specifici accorgimenti costruttivi (tipologia fondazionale più idonea da attestare al substrato roccioso) e preventiva salvaguardia idrogeologica (drenaggi e consolidamento di versante) ispirati al D.M. 11/03/88.

- **l'area n. 13** ricade interamente in "classe 2a"

È collocata in un tratto di versante prossimo alla parte sommitale del crinale di Coniolo Bricco e versa quindi in condizioni di stabilità buone. Pertanto risulta edificabile con adozione di normali accorgimenti costruttivi e/o di preventiva salvaguardia idrogeologica ispirati al D.M. 11/03/88, a causa in particolare della presenza in superficie di una coltre di alterazione a prevalente componente limoso-argillosa, facilmente impregnabile d'acqua, per cui sarà necessario prevedere un corretto sistema di raccolta e allontanamento delle acque piovane e di quelle di scarico di pertinenza dei futuri edifici, verso le reti di collegamento esistenti.

In considerazione dei risultati delle verifiche geotecniche preliminari allegate alla Relazione Geologica generale, pur rimandando a più puntuali verifiche e dimensionamenti da eseguire in fase di progettazione esecutiva, si ritiene opportuno suggerire, in caso di utilizzo di tipologie fondazionali quali quelle oggetto di verifica, l'applicazione di carichi unitari sul terreno non superiori ai valori indicativi di 1,00-1,20 kg/cmq.

- **l'area n. 14** ricade nelle "classi 1 e 3b".

È collocata in prossimità della zona assiale del crinale su cui si è sviluppato l'abitato di Coniolo Bricco; è caratterizzata da condizioni di stabilità complessivamente soddisfacenti, anche se occorre rilevare come una buona parte dell'area sia dotata di acclività notevole, con il substrato roccioso subaffiorante.

Ricade per questo nelle "classi 1" (settore meridionale) e "3b" (fascia rientrante nell'edificato di Coniolo Bricco), alquanto acclive, direttamente affacciata al versante settentrionale del crinale, interessato in passato dall'attività estrattiva in sotterraneo; la zona di diretto intervento non risulta in ogni caso essere interessata da possibili interferenze con le vecchie gallerie di cui si hanno testimonianze storiche).

Pertanto la fascia classificata in "classe 1" risulta edificabile con adozione di normali accorgimenti costruttivi e/o di preventiva salvaguardia idrogeologica ispirati al D.M. 11/03/88, viceversa nella zona ricadente in "classe 3b", in assenza di interventi di riassetto territoriale potranno essere consentite esclusivamente trasformazioni che non aumentino il carico antropico.

- **l'area n. 15** ricade interamente in "classe 2a"

È collocata in un tratto di versante prossimo alla parte sommitale del crinale di Coniolo Bricco e versa quindi in condizioni di stabilità buone. Pertanto risulta edificabile con adozione di normali accorgimenti costruttivi e/o di preventiva salvaguardia idrogeologica ispirati al D.M. 11/03/88, a causa in particolare della presenza in superficie di una coltre di alterazione a prevalente componente limoso-argillosa, facilmente impregnabile d'acqua, per cui sarà

necessario prevedere un corretto sistema di raccolta e allontanamento delle acque piovane e di quelle di scarico di pertinenza dei futuri edifici, verso le reti di collegamento esistenti.

In considerazione dei risultati delle verifiche geotecniche preliminari allegate alla Relazione Geologica generale, pur rimandando a più puntuali verifiche e dimensionamenti da eseguire in fase di progettazione esecutiva, si ritiene opportuno suggerire, in caso di utilizzo di tipologie fondazionali quali quelle oggetto di verifica, l'applicazione di carichi unitari sul terreno non superiori ai valori indicativi di 1,00-1,20 kg/cmq.

Infine vale la pena di rimarcare come, soprattutto in corrispondenza della porzione di monte dell'area affacciata alla strada, la realizzazione di nuove costruzioni comporterà l'esecuzione di sbancamenti, localmente anche marcati.

Tali operazioni saranno necessariamente precedute da opportune verifiche finalizzate al dimensionamento di eventuali opere di contenimento atte ad assicurare il mantenimento delle attuali buone condizioni di stabilità non solo delle stesse aree d'intervento ma anche di quelle attigue e della stessa sede stradale.

- **l'area n.17** ricade in "classe 1 e 3a"; è collocata in corrispondenza della zona assiale del crinale su cui è sviluppato il nucleo di C. Mombuè; è caratterizzata da condizioni di stabilità complessivamente soddisfacenti con il substrato roccioso subaffiorante anche se occorre rilevare come parte dell'area sia dotata di acclività notevole.

Ricade per questo motivo nelle "classi 1" (settore meridionale) e "3a" (fascia alquanto acclive, direttamente affacciata al versante settentrionale del crinale, interessato in passato dall'attività estrattiva in sotterraneo; la zona di diretto intervento non risulta in ogni caso essere interessata da possibili interferenze con le vecchie gallerie di cui si hanno testimonianze storiche).

Pertanto la fascia classificata in "classe 1" risulta edificabile con adozione di normali accorgimenti costruttivi e/o di preventiva salvaguardia idrogeologica ispirati al D.M. 11/03/88, viceversa la zona ricadente in "classe 3a" potrà essere conteggiata ai fini del computo della cubatura, ma non edificabile.

In considerazione dei risultati delle verifiche geotecniche preliminari allegate alla Relazione Geologica generale, pur rimandando a più puntuali verifiche e dimensionamenti da eseguire in fase di progettazione esecutiva, si ritiene opportuno suggerire, in caso di utilizzo di tipologie fondazionali quali quelle oggetto di verifica, l'applicazione di carichi unitari sul terreno non superiori ai valori indicativi di 1,40-1,50 kg/cmq, avendo cura di attestare le strutture fondazionali direttamente sul substrato roccioso, per quanto intensamente fratturato.

In ogni caso gli interventi costruttivi dovranno cercare di contenere quanto più possibile gli sbancamenti in corrispondenza delle zone più acclivi, conferendo ai fronti di scavo temporanei una pendenza non superiore a 30-35° (salvo diverse risultanze emergenti da specifiche verifiche di stabilità).

- **l'area n.18** ricade nelle "classi 1 e 3a"; è collocata in corrispondenza della zona assiale del crinale su cui è sviluppato il nucleo di C. Mombuè; è caratterizzata da condizioni di stabilità complessivamente soddisfacenti con il substrato roccioso subaffiorante anche se occorre rilevare come parte dell'area sia dotata di acclività notevole.

Ricade per questo motivo nelle "classi 1" e limitatamente al settore NW (affacciato al versante settentrionale del crinale, alquanto acclive e interessato in passato dall'attività estrattiva in sotterraneo) in quella 3a; risulta quindi edificabile con adozione di normali accorgimenti costruttivi e/o di preventiva salvaguardia idrogeologica ispirati al D.M. 11/03/88, ad esclusione del settore NW, inedificabile ma che potrebbe essere conteggiabile ai fini del computo della cubatura.

In considerazione dei risultati delle verifiche geotecniche preliminari allegate alla Relazione Geologica generale, pur rimandando a più puntuali verifiche e dimensionamenti da eseguire in fase di progettazione esecutiva, si ritiene opportuno suggerire, in caso di utilizzo di tipologie fondazionali quali quelle oggetto di verifica, l'applicazione di carichi unitari sul terreno non superiori ai valori indicativi di 1,40-1,50 kg/cmq, avendo cura di attestare le strutture fondazionali direttamente sul substrato roccioso, per quanto intensamente fratturato.

- **l'area n.19** ricade interamente nella "classe 1"; è collocata in corrispondenza della zona assiale del crinale su cui è sviluppato il nucleo di C. Mombuè; è caratterizzata da condizioni di stabilità complessivamente soddisfacenti con il substrato roccioso subaffiorante.

Pertanto risulta edificabile con adozione di normali accorgimenti costruttivi e/o di preventiva salvaguardia idrogeologica ispirati al D.M. 11/03/88.

In considerazione dei risultati delle verifiche geotecniche preliminari allegate alla Relazione Geologica generale, pur rimandando a più puntuali verifiche e dimensionamenti da eseguire in fase di progettazione esecutiva, si ritiene opportuno suggerire, in caso di utilizzo di tipologie fondazionali quali quelle oggetto di verifica,

l'applicazione di carichi unitari sul terreno non superiori ai valori indicativi di 1,40-1,50 kg/cmq, avendo cura di attestare le strutture fondazionali direttamente sul substrato roccioso, per quanto intensamente fratturato.

- **l'area 20** cade tutta in "classe 2b", in quanto corrispondente con un tratto di versante a morfologia blandamente irregolare, localizzato nella zona di testata di un corpo di frana che per altro risulta assestato. Per questi motivi l'utilizzo edificatorio è subordinato all'esecuzione di accurate indagini geognostiche e geotecniche preventive (sondaggi meccanici e trincee esplorative) finalizzate a determinare gli specifici accorgimenti costruttivi (tipologia fondazionale più idonea da attestare comunque al substrato roccioso) e preventiva salvaguardia idrogeologica (drenaggi e consolidamento di versante) ispirati al D.M. 11/03/88; la progettazione esecutiva dei nuovi interventi dovrà inoltre comportare l'esecuzione di accurate verifiche di stabilità del pendio interessato alle nuove costruzioni.

#### **- Area industriale S.S. 31 - lotti D1.1, D1.2, D1.3, ~~D.2~~ e D.5**

Rientra interamente nella "classe 3b", in quanto ricade in "Fascia C" definita dal Piano Stralcio delle Fasce Fluviali; l'intera zona, sebbene protetta dall'argine maestro del F. Po, risulta soggetta a rischio di inondazione per piene catastrofiche con possibilità di alta energia.

Di conseguenza, fermo restando gli specifici vincoli e limitazioni d'uso imposte dalla normativa attuativa del P.S.F.F. e del P.T.O., l'utilizzo edificativo è subordinato all'attuazione degli interventi di riassetto territoriale e all'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità.

In particolare l'Amministrazione Comunale dovrà predisporre un cronoprogramma degli interventi di sistemazione che individui chiaramente le tipologie esecutive di intervento (ivi compresa la bonifica dell'area di stoccaggio industriale "ex Maura"); l'autorità idraulica competente dovrà provvedere alla manutenzione delle difese esistenti e dovrà procedere alla regimazione delle acque superficiali al fine di evitare zone di ristagno.

L'eventuale completamento dei lotti interclusi all'interno delle perimetrazioni sarà possibile subordinatamente all'esecuzione di accurate indagini preliminari di carattere idraulico e idrogeologico finalizzate a determinare gli specifici accorgimenti costruttivi e le opere di difesa puntuali necessarie per tutelare le nuove costruzioni dalle possibili interferenze con le acque sia superficiali che sotterranee (rilevati, eventuali arginature locali, ecc;).

Inoltre, in fase di progettazione, le strutture fondazionali dovranno essere dimensionate tenendo conto delle condizioni idrauliche più critiche (terreno saturo); non dovranno inoltre essere previste strutture interrato o seminterrate.

#### **- area industriale D3 "La Busazza" (area industriale in zona esondabile non edificabile)**

Le aree già interessate da strutture preesistenti, rientrano in "classe 3b" (aree edificate) e in "classe 3a" essendo ricadenti in fascia A del P.S.F.F. dell'Autorità del Bacino del Fiume Po.

Di conseguenza, fermo restando gli specifici vincoli e limitazioni d'uso imposte dalla normativa attuativa del P.S.F.F., l'utilizzo edificativo è limitato al mantenimento delle attuali condizioni d'uso, consentendo esclusivamente interventi di miglioramento dei caratteri paesaggistico - ambientali e di difesa idraulica, prediligendo tecnologie a basso impatto ambientale.

#### **- area industriale D4 "Ponte Rizza" (area industriale in zona impropria)**

A causa delle possibili interferenze con il reticolo idraulico minore, l'area è stata classificata in "classe 3b".

L'area è già interessata da strutture preesistenti e risulta collocata presso la confluenza di due corsi d'acqua minori; il corso d'acqua risulta intubato nel tratto sottostante agli edifici esistenti.

Di conseguenza, l'utilizzo edificativo del lotto è subordinato all'esecuzione di specifiche verifiche di carattere idraulico sull'idoneità dei manufatti esistenti (tratto di corso d'acqua intubato e tratti di sponda rivestiti), sulla base delle quali dovranno essere riprogrammate eventuali opere di difesa idraulica, anche in relazione ai possibili fenomeni di intenso trasporto solido in concomitanza con eventi meteorologici eccezionali (briglie selettive, difese spondali), pertanto questi interventi non dovranno essere limitati al solo tratto di corso d'acqua che interessa il nucleo di Ponte Rizza, ma essere localizzati anche a monte dell'area indicata. Nell'ambito dell'indagine dovranno essere sottoposti a verifica gli attraversamenti stradali dei corsi d'acqua ubicati all'interno o in prossimità dell'area perimetrata in classe 3b.

Tutte le indagini sono da eseguirsi preventivamente al progetto esecutivo ai sensi del D.M. 11/3/1988 " norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione".

Inoltre ai sensi del citato D.M., per ogni altra area nella quale l'intervento previsto comporti una modificazione del suolo, il progetto esecutivo dovrà essere preceduto da un'indagine geologica; tale indagine dovrà anche indicare i criteri per una accurata regimazione delle acque superficiali.

### **art. 18 - ZONE DI SALVAGUARDIA – AREA PROTETTA DALLA FASCIA FLUVIALE DEL PO**

Il territorio comunale di Coniolo è parzialmente compreso nelle zone di salvaguardia di cui alla L.R. 17 aprile 1990 n. 28 e successiva modificazione L.R. 19.12.91 n. 62 , riguardanti la istituzione delle aree protette della fascia fluviale del Po.

Tali zone sono sottoposte alla normativa di cui alla citata legge e normativa che prevale su ogni altra prescrizione del presente PRGC che possa contrastare con la stessa.

Le tavole 1 e 3 riportano le zone di salvaguardia della fascia fluviale del Parco del Po, contraddistinte graficamente da retino a strisce larghe. Tale area è stata corretta in ordine ai confini, a volte non rigorosissimi, individuati inizialmente nella stesura della 1.a variante ( approvata nel 1992 ) al PRGC.

### **art. 19 - AREE RICADENTI IN ZONE COMPRESSE NEL P.T.O. (PROGETTO TERRITORIALE OPERATIVO)**

Le norme dettate da questo articolo valgono per tutte le zone del territorio comunale che sono ricomprese nella perimetrazione del P.T.O. e che non sono comprese nelle zone urbanistiche già normate dalla presente variante al P.R.G.C. quali le aree residenziali di tipo B e C e le aree industriali di tipo D1 e D2, D3 e D4 .

## **PREMESSE - NORME PER AMBITI TERRITORIALI**

### **Articolazione in fasce ed in zone ( con riferimento alla tav. 3 )**

1. Gli indirizzi e la disciplina del Piano sono differenziati per le seguenti fasce territoriali :

a) fascia di pertinenza fluviale (FPF) costituita dalle aree della regione fluviale la cui struttura e le cui condizioni ambientali sono determinate dai fenomeni morfologici ed ecologici connessi al regime idrologico del fiume, con riferimento agli obiettivi assunti di equilibrio ecosistemico;

b) la fascia complementare (FC), costituita dalle restanti aree.

2. La fascia di pertinenza fluviale e la fascia complementare sono ulteriormente articolate in zone, diversamente caratterizzate sotto il profilo ambientale ed individuate nelle Tavole di Piano, classificate e disciplinate in base alle norme che seguono.

## 2.2 Fascia di pertinenza fluviale (FPF)

2.2.1 Nella fascia di pertinenza fluviale è garantita l'evoluzione naturale del fiume e degli ecosistemi connessi, con particolare riguardo alle zone umide latitanti (lanche, morte, mortizze ecc.). Sono escluse quelle utilizzazioni e quelle modalità di intervento che possono pregiudicare tali processi - salvo quanto espressamente previsto nelle presenti norme - mentre sono previsti interventi volti alla ricostituzione degli equilibri alterati, alla restituzione al fiume dei terreni inopportuno sottrattigli, all'eliminazione per quanto possibile dei fattori meno accettabili d'interferenza antropica. Valgono inoltre gli indirizzi di cui ai commi seguenti.

2.2.2 In particolare le utilizzazioni e gli interventi agroforestali, fatte salve le specificazioni di cui all'art. 3.6, non devono indurre o sollecitare consistenti modificazioni nella modificazione del suolo e nelle condizioni infrastrutturali, se non nel senso della rinaturalizzazione.

2.2.3 Gli interventi che non siano da considerarsi di semplice manutenzione ordinaria e, pertanto, le opere di sistemazione spondale ed ogni misura idraulica atta ad incidere sulle dinamiche fluviali, debbono essere inquadrati in appositi progetti finalizzati al raggiungimento degli scenari ambientali assunti come obiettivo, tratto per tratto, e basati su studi generali del comportamento idraulico del fiume e dei suoi affluenti. I progetti debbono essere corredati da valutazioni preventive circa gli effetti idrodinamici attesi e l'impatto ecologico, ambientale e paesistico, con particolare riguardo per i siti e le risorse evidenziati dal P.T.O..

2.2.4 In linea generale le opere e le misure idrauliche sopra citate sono orientate alla difesa dalle esondazioni, con consolidamenti e razionalizzazioni degli argini di massima piena, alla riduzione delle velocità di traslazione e dei livelli di piena nei tronchi inferiori (tenuto conto degli apporti dei diversi affluenti), al mantenimento di ampie aree golenali per la laminazione delle portate di piena, al riequilibrio dei trasporti solidi (anche per contrastare la tendenza dell'abbassamento progressivo degli alvei), alla salvaguardia di precisi interessi pubblici (come nel caso degli insediamenti od infrastrutture importanti, evitando di consolidare situazioni oggettivamente precarie o rischiose od abusive), al ripristino della naturale tendenza alla divagazione del corso d'acqua (ad esempio misure che favoriscano la progressiva dismissione di opere non strategiche per la difesa delle piene) e devono essere realizzate ovunque possibile con metodi di biotecnica naturalistica, basati sull'opportuna profilatura delle sponde e sulla vegetazione riparia.

Non sono realizzabili interventi di regimazione con dighe o traverse o di bacinizzazione, volti a consentire o favorire la navigabilità commerciale del fiume. Sugli sbarramenti esistenti debbono essere previste opere idonee a consentire la risalita delle specie ittiche nonché la continuità della navigazione turistica o da diporto.

2.2.5 In generale, fatte salve le specificazioni di cui alle successive norme di settore, le ulteriori estrazioni di sabbie e ghiaie, debbono essere finalizzate al miglioramento delle condizioni idrauliche (in particolare per l'officiosità dei ponti e per l'eliminazione di impedimenti particolari alla navigabilità turistica) nonché alla conservazione ed al recupero ambientale. Non è consentita l'apertura di nuove cave, con le eccezioni di quelle costituenti componente integrante di interventi di difesa idraulica, di ricostruzione paesaggistica e di recupero ecologico del corso d'acqua.

2.2.6 L'insieme degli interventi di riequilibrio e di risistemazione dei corsi d'acqua sono specificati nell'ambito del Piano di regimazione delle acque e di sistemazione delle sponde di cui all' art. 59 LR 28/90 e di cui all'art. 4.1.1 delle presenti Norme, in coerenza con le indicazioni formulate dal Piano di bacino. In carenza e nelle more di formazione del Piano di settore sopracitato valgono le specificazioni delle schede progettuali di cui all'art. 4.1.3 del P.T.O. ed i relativi schemi grafici illustrativi.

### **2.3 Classificazione delle zone**

2.3.1 Le zone, individuate dal PRGC rispettano quelle individuate dal P.T.O. e sono indicate e riportate nella TAV. 4 della presente variante, esse sono suddivise nelle seguenti classi:

#### **N, zone di prevalente interesse naturalistico, suddivise in:**

**N2**, zone di integrazione fra aree naturali ed agrarie, con elementi naturali sufficientemente estesi che consentono la permanenza di biocenosi diversificate, suscettibili di sviluppare, con la riduzione delle coltivazione intensive e la riqualificazione degli elementi naturali, il valore naturalistico;

**N3**, zone di potenziale interesse naturalistico, caratterizzate dalla forte incidenza di fattori antropici, ma suscettibili, col recupero ambientale e la valorizzazione degli elementi naturali presenti, di sviluppare un discreto valore naturalistico;

#### **A, zone di prevalente interesse agricolo, suddivise in :**

**A1**, zone esterne alla FPF, senza sostanziali limitazioni all'uso agricolo, che vi assume carattere dominante, con eccellenti qualità agronomiche, struttura aziendale consolidata, cospicui investimenti fondiari, in cui lo sviluppo agricolo deve essere orientato in funzione dei legami ecologici e funzionali con l'ecosistema fluviale;

**A3**, zone con forti limitazioni all'uso agricolo, dovute alle caratteristiche dei suoli, all'attività o all'inondabilità o alla pressione urbana, con forte incidenza di usi forestali, suscettibili di svolgere un'importante funzione nel mantenimento o nella costituzione di agro-ecosistemi di buon valore;

#### **U, zone urbanizzate, suddivise in :**

**U1**, zone urbane consolidate, caratterizzate da impianti urbanistici ed infrastrutturali completi o in via di completamento, con presenza di servizi e funzioni a vario livello di centralità, suscettibili di svolgere un certo ruolo nell'organizzazione della fruizione della fascia fluviale e di determinare interferenze più o meno importanti nell'ecosistema fluviale;

U3, zone destinate ad insediamenti produttivi o impianti specialistici di livello territoriale o a grandi impianti tecnologici, staccati dal contesto urbano e suscettibili di determinare importanti interferenze nell'ecosistema fluviale;

D, aree degradate ed insediamenti marginali,

indicate nella tavola 3 del PRGC con la lettera D, esse sono caratterizzate da impianto produttivi dismessi, ex raffineria Maura in zona a nord del fiume Po.

L, insediamenti arteriali.

Indicati nella tavola 3 del PRGC con la lettera L, risultano costruzioni di tipo produttivo in piena efficienza.

B, costruzioni definite - " baracche " - per il tempo libero e la pesca, pure riportate nella tav. 3 della presente variante di P.R.G.C.

R, annucleamenti rurali, con fabbricati ad uso abitativo-rurale e ad uso civile abitativo.

## **2.4 Zone N, di prevalente interesse naturalistico**

2.4.1 - In tali zone valgono le prescrizioni contenute nella tabella riepilogativa di cui all'art. 2.8 del P.T.O., con le seguenti ulteriori specificazioni:

a) nelle zone N è vietata ogni nuova edificazione, ai sensi dell' art. 13, comma 7, L.R. 56/77, fatto salvo quanto successivamente previsto;

b) le attività naturalistiche e del tempo libero sono sempre ammesse, purché non interferiscano con gli obiettivi conservativi e non richiedano interventi che modifichino lo stato dei luoghi, fatti salvi gli interventi espressamente previsti dalle schede illustrative allegate al P.T.O. e dai relativi schemi grafici ovvero di appositi progetti di ripristino ambientale e di costituzione di aree di interesse naturalistico individuati e promossi dall'Ente di gestione;

c) le attività che comportano usi diversi da quelli naturalistici sono ammesse solamente se compatibili e coerenti con il prevalente interesse naturalistico;

d) gli edifici esistenti possono essere esclusivamente oggetto di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo di cui all'art. 13, comma 3, lett. a),b),c) della LR 56/77. Gli edifici ad uso abitativo possono essere oggetto di ampliamenti non eccedenti il 20% della superficie utile, alle seguenti condizioni:

- che l'edificio sia esterno alla FpF;

-che l'intervento non alteri le caratteristiche costruttive e compositive originarie;

e) gli interventi di sistemazione idraulica potranno essere realizzati solamente se previsti all'interno del piano di settore di regimazione idraulica di cui all'art. 4.1.1 e secondo i criteri disposti dall'art. 3.3 delle Norme di attuazione del P.T.O.

2.4.2 Al momento non si individuano, nelle zone N2 ed N3 del territorio di Coniolo, attività che comportano usi diversi da quelli naturalistici, in particolare si specifica quanto segue:

- le attività agroforestali già insediate sono sempre ammesse, a condizione che: i boschi siano orientati a modalità di gestione naturalistica, le aree agricole intercluse tra aree naturali siano coltivate con tecniche a limitato impatto ambientale, le tecniche agricole convenzionali, nelle aree integrate ai corpi aziendali, siano praticate con le modalità previste dai codici di autoregolamentazione di cui all'art. 3.6 del P.T.O.;
- non sono ammesse nuove attività considerate incompatibili con le zone A, ai sensi degli artt. 2.5 e 2.8 del P.T.O.;
- tutte le altre attività e le relative modalità di intervento sono da considerare comunque incompatibili nelle zone che presentano elevati valori di fragilità e pressioni e carichi rilevanti sotto qualsiasi profilo e/o elevate qualità sotto il profilo naturalistico e/o paesistico-percettivo.

2.4.3 Il PRGC accetta l'indirizzo proposto dal P.T.O. per la trasformazione delle aree coltivate, attraverso gli strumenti di politica settoriale, nel senso di una più elevata naturalità; a tal fine le zone N, ai sensi dell'art. 29 della L.R. 12/90, godono della condizione di priorità e privilegio per gli incentivi finalizzati ad aumentare la naturalità delle aree coltivate, con le seguenti misure :

- a) misure volte ad incrementare la naturalità delle aree coltivate con l'inserimento di elementi quali siepi, stagni, alberi isolati, con particolare riferimento agli orientamenti indicati nei Documenti Comunitari di accompagnamento alla Politica Agricola Comunitaria e, operativamente, al REG CEE 2078/92 alla lettera D;
- b) misure volte a trasformare aree coltivate in aree naturali, con particolare riferimento agli orientamenti indicati nei Documenti Comunitari di accompagnamento alla Politica Agricola Comunitaria e, operativamente, al REG CEE 20/78 alla lettera G.

A tal fine si segnala come area maggiormente indicata per tali trasformazioni, quella ricadente fra la sponda destra del Po e la quota media della collina posta fra il crinale collinare ( ove si ubica il centro abitato di Coniolo e borgate adiacenti ). Detta area coincide all'incirca con l'area vincolata a Parco del Po ( piano d'area L.R. 17 aprile 1990).

Quest'area, in ordine alle trasformazioni da favorire, verrà segnalata anche alle Organizzazioni Professionali Agricole e sarà oggetto di informazione e promozione nei confronti dei proprietari.

2.4.4 Nelle sole zone di tipo N2 ed N3 sono inoltre consentite, nei limiti di compatibilità urbanistica di cui all'art. 11 - p.to 3.5 delle presenti norme:

- a) le attività del tempo libero che comportino la formazione di aree attrezzate o il recupero edilizio di singoli edifici, purché ne sia stata preventivamente accertata la compatibilità paesistica e ambientale ( come ammesso dall'art. 4.2 del P.T.O );
- b) la costruzione di strade ed infrastrutture di rilievo regionale, statale o provinciale, di elettrodotti ed altre reti tecnologiche, nonché di centraline idroelettriche per autoproduzione, purché prevista all'interno di piani settoriali e/o inquadrata negli ambiti di integrazione operativa, di cui al titolo IV, purché ne sia stata preventivamente accertata la compatibilità paesistica e ambientale;
- c) le attrezzature sociali realizzabili col recupero edilizio di edifici rurali ovvero con il rinnovo o l'adeguamento di "baracche" fluviali, purché ne sia stata preventivamente accertata la

compatibilità paesistica e ambientale e purché nell'ambito di strutture di interesse dell'area protetta.

## **2.5. Zone A, di prevalente interesse agricolo**

2.5.1 In tutte le zone A valgono le norme della presente variante al PRGC unitamente a quelle dei Piani di settore per l'agricoltura, in quanto compatibili con le norme di cui al presente articolo ed alle prescrizioni che seguono.

2.5.2 In tutte le zone A la coltivazione è sempre ammessa ed è condotta liberamente nel rispetto delle norme di legge. Gli usi agroforestali sono orientati, nel rispetto dell'economicità aziendale, a incrementare la qualità ambientale dell'agroecosistema, a valorizzare il paesaggio agrario, al rispetto dell'ecosistema fluviale e delle aree ed elementi ad esso connessi. Tali orientamenti sono perseguiti in funzione della tipologia di zona e sono recepiti dagli strumenti della politica settoriale agricola che esplicano efficacia territoriale. A tal fine tutte le zone A sono soggette, ai sensi dell'art. 29, comma 3, della L.R. 12/90, alle priorità di finanziamento previste, a favore delle aziende agricole insediate in aree protette, da programmi regionali attuativi di norme ed iniziative comunitarie nazionali e regionali e finalizzati a ridurre l'impatto ambientale delle tecniche agricole e ad accrescere la naturalità delle aree coltivate. Nella fattispecie valgono le priorità stabilite dai vigenti programmi regionali pluriennali redatti ai sensi dei Regolamenti CEE 2078/92 e 2080/92, secondo le diverse misure di intervento dei programmi stessi di seguito citate:

a) misure volte a ridurre le quantità di fitofarmaci ed altri presidi chimici, con particolare riferimento agli orientamenti indicati nei Documenti Comunitari di accompagnamento alla Politica Agricola Comunitaria e, operativamente, al REG. CEE 2078/92 alle lettere A1 e A2;

b) misure volte a ridurre l'intensità di coltivazione con l'utilizzo di coltivare tecniche specifiche, con particolare riferimento agli orientamenti indicati nei Documenti Comunitari di accompagnamento alla Politica Agricola Comunitaria e, operativamente, al REG CEE 2078/92 alle lettere A3 e B;

c) misure volte a favorire l'utilizzazione forestale con indirizzo bosco dei seminativi ritirati dalla coltivazione, con particolare riferimento agli orientamenti indicati nei Documenti Comunitari di accompagnamento alla Politica Agricola Comunitaria e, operativamente, al REG CEE 2080/92;

d) misure volte ad incrementare la naturalità delle aree coltivate con l'inserimento di elementi quali siepi, stagni, alberi isolati, con particolare riferimento agli orientamenti indicati nei Documenti Comunitari di accompagnamento alla Politica Agricola Comunitaria e, operativamente, al REG CEE 2078/92 alla lettera D;

e) misure volte a trasformare aree coltivate in aree naturali, con particolare riferimento agli orientamenti indicati nei Documenti Comunitari di accompagnamento alla Politica Agricola Comunitaria e, operativamente, al REG CEE 2078/92 alla lettera G.

2.5.3 Le risorse territoriali che, nelle zone A, trovano principale utilizzazione nell'agricoltura (acque irrigue, reti di canali, strutture insediative e strutture di servizio, rete varia) dovranno essere utilizzate con modalità che riducano le interferenze con l'ecosistema fluviale, anche al fine di recepire il risposto dell'art. 2.2 comma 1 e 2 delle presenti norme e degli artt. 24, 25 e 28 della L. 36/94. A tal fine le autorizzazioni alla captazione di acque sotterranee dovranno, in modo particolare nelle zone A3, tener conto degli effetti di tali prelievi sull'agroecosistema e sull'ecosistema fluviale; a tal scopo dovranno essere specificate nella domanda di autorizzazione le eventuali modifiche nell'uso del suolo indotte dalla nuova disponibilità irrigua, le modalità di allontanamento degli scoli nel caso di irrigazione per scorrimento o infiltrazione laterale e particolare attenzione dovrà essere prestata alla protezione delle falde non emunte.

2.5.4 Gli interventi edilizi nella FPF, che comportano aumenti di volume o della capacità abitativa, possono essere consentiti solo sulla base di progetti che documentino l'assenza di interferenze o rischi idraulici in caso di piena.

2.5.5 Ogni progetto d'intervento che preveda interventi edilizi deve definire l'assetto dell'intero complesso edificato di pertinenza dell'azienda, nonché gli usi e le sistemazioni delle parti libere di pertinenza degli edifici, i giardini e le opere ad essi connesse.

2.5.6 I nuovi edifici devono configurarsi come completamenti o articolazioni di insediamenti preesistenti ed osservare le regole di insediamento proprie di ciascuna tipologia tradizionale per quanto riguarda il rapporto con il contesto agrario, con il sistema di accessi e con gli spazi liberi di pertinenza

2.5.7 Le costruzioni e le infrastrutture d'accesso, le recinzioni e la sistemazione degli spazi liberi di pertinenza non devono portare ad un grave snaturamento dell'integrità dei fondi agricoli, nè alterare le trame particellari dei reticoli idrogeologici e stradali e la leggibilità del paesaggio agrario.

2.5.8 Gli stessi criteri di rispetto delle regole di insediamento tipologico devono guidare l'articolazione degli organismi di nuovo impianto, che devono inserirsi coerentemente nel paesaggio agrario, evitando impatti visivi contrastanti.

2.5.9 Gli spazi abitativi necessari in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo e della sua famiglia devono essere ricavati con il recupero, la ristrutturazione ed il riuso di annessi rustici non più necessari alla conduzione del fondo e, solo in assenza di alternative, con la nuova costruzione o la demolizione e ricostruzione.

2.5.10 Gli annessi rustici di nuova costruzione sono ammessi solo in assenza di alternative di recupero e riuso di edifici preesistenti e rigorosamente dimensionati nel rispetto di documentate esigenze produttive.

2.5.11 Le nuove costruzioni a fini agricoli o agrituristici debbono rispettare le seguenti indicazioni costruttive:

- altezza massima non superiore a quella delle preesistenze tradizionali limitrofe o, in assenza, a 7 metri dalla linea di gronda:

- i materiali ed i caratteri costruttivi devono essere adeguati alle preesistenze tradizionali limitrofe, con particolare riguardo alle pendenze, agli sporti e all'articolazione delle falde dei tetti, all'utilizzo dei materiali di facciata e di copertura (omogenei rispetto a quelli storico-locali e con esclusione assoluta di rivestimenti ceramici e di trattamenti o colori che facciano emergere l'edificio dal contesto), le sistemazioni esterne non devono presentare muri controterra di altezza superiore a metri 1,5 né superfici impermeabilizzate superiori a quelle strettamente necessarie per l'accesso e la sosta, né piantumazioni di essenze estranee a quelle tradizionalmente presenti. In presenza di accertati incrementi dei costi di costruzione l'Ente di gestione può erogare ai proprietari degli immobili gli indennizzi di cui all'art. 36 della L.R. 12/90.

2.5.12 Sono comunque consentiti gli ampliamenti necessari all'adeguamento igienico-sanitario ed alla realizzazione di impianti tecnici limitatamente ad un massimo del 20% della volumetria esistente riferita a quella del corpo principale con esclusione delle infrastrutture agricole.

2.5.13 La presente variante del P.R.G.C. di Coniolo non presenta evidenziazione di realtà extra agricole rilevabili nelle zone agricole di tipo A3, infatti in dette zone le aziende risultano solo volte all'attività agricola o civile-abitativo. Pertanto, come definito dal PTO stesso, pure le residenze esistenti, anche non connesse con l'attività agricola, sono considerate compatibili, e perciò si consente per le stesse: il recupero e la ristrutturazione, con modesti ampliamenti da operare all'interno dei lotti, senza ulteriore consumo di suoli agricoli.

In particolare gli edifici in disuso, abbandonati o non più utili ai fini agricoli, potranno essere recuperati per la residenza e per l'attività agrituristica o turistico-ricettiva; in questi casi si ammette un ampliamento sino al 50% delle superfici utili preesistenti, a condizione che venga l'intervento contemplato in CONCESSIONE CONVENZIONATA, per quanto riguarda: sistemazione ambientale, dotazione di verde, parcheggi, tipologia costruttiva, servizi e impianti di uso pubblico, ai sensi art. 49 punto 4 della L.R. 56/77.

Nella zona agricola di tipo A1, individuata dal P.T.O., invece risultano presenti due aree da segnalare come sede di attività extra-agricole : una è la ex raffineria Maura posta fuori dalla FPF ed in adiacenza alla zona U3 produttiva individuata del P.T.O. e la seconda è la impresa Verardi posta in località Busazza verso il confine nord-ovest con il territorio del comune di Morano Po internamente alla F.P.F. Il P.R.G.C. vigente prevede la destinazione come area produttiva in parte ed in parte per servizi per la zona degradata dell'ex raffineria Maura, e le concessioni saranno subordinate a precisi piani esecutivi da rilasciarsi solo in seguito a bonifica avvenuta, mentre per i fabbricati della impresa Verardi ricadente entro la FPF la variante prevede solo intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento igienico conservativo e ristrutturazione per i fabbricati esistenti, senza possibilità di realizzare, sotto qualunque forma, possibili ampliamenti.

Non saranno, in particolare, ammesse nuove costruzioni nelle zone agricole quando concorrono le condizioni di seguito elencate:

- la zona agricola di appartenenza presenta elevati valori di fragilità/vulnerabilità e pressioni e carichi rilevanti, sotto qualsiasi profilo, e/o quando presenta qualità elevata sotto il profilo paesistico-percettivo; - l'attività comporta prelievi idrici rilevanti sia in falda, sia dai corsi d'acqua superficiali, o le emissioni mettono a rischio l'integrità dei corpi idrici e delle falde;
- l'attività richiede l'uso di superfici libere impermeabilizzate superiore a quelle in uso per l'attività agricola;
- l'attività comporta flussi di traffico sulle strade agricole di adduzione molto superiori a quelli agricoli o interferenti con percorsi di fruizione individuati dal Piano;
- l'ubicazione, in prossimità di beni culturali o naturali individuati, può determinare interferenze visive o funzionali negative.

Per gli edifici e le strutture considerate incompatibili sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui all' art. 13, comma 3, lett. a) e b), della L.R. 56/77.

2.5.14 Nelle zone A1, al fine di ridurre l'impatto ambientale delle attività agricole intensive sull'agroecosistema, si applicano le misure di cui al precedente comma 2.5.2 lett. a), per le seguenti colture: cereali vernini, mais, orticoltura, frutticoltura, riso e le misure del comma 2, lett. b), per le sole colture di riso. Sono altresì consentiti gli interventi di recupero di edifici rurali ad uso agriturismo e/o residenziale, non connesso con l'attività agricola, nonché di strutture a servizio dell'area protetta: tali interventi sono limitati al restauro ed al risanamento conservativo ed alla ristrutturazione edilizia nei limiti previsti dalle vigenti leggi urbanistiche. Per le attività agricole sono ammessi interventi di miglioramento fondiario anche con sensibili modifiche dello stato dei luoghi.

2.5.15 Nelle zone A3, esterne alla FPF, al fine della valorizzazione naturalistica e paesistica delle aree agricole si applicano le misure di cui al precedente comma 2.5.2, lett. b), per le seguenti colture: cereali vernini, mais; quelle della lett. c) per i seminativi ritirati dalla coltivazione e della lett. d) per tutte le colture. Al fine di naturalizzare aree definitivamente sottratte alla coltivazione, si applicano in tali zone anche le misure di cui alla lett. e). Sono ammessi interventi di miglioramento fondiario anche con sensibili modifiche dello stato dei luoghi nonché l'abbattimento e ricostruzione delle case rurali obsolete con mantenimento di destinazione d'uso. L'attuale fase che vede la trasformazione delle aree coltivate intercluse fra aree naturali o fra queste e le opere infrastrutturali verso una maggiore naturalità, viene accettata dalla presente Variante al PRGC. Al fine di impedire un diffuso degrado delle aree in corso di naturalizzazione il Comune con l'autorità preposta alla gestione del Parco del Po sorveglierà il fenomeno ordinando opere di prevenzione atte a scongiurare fenomeni di dissesto quali: smottamenti, soliflussi, frane e scoscendimenti in genere ordinando la buona tenuta in funzione dei fossi colatori, la esecuzione di drenaggi del terreno e la manutenzione di strade e percorsi interpoderali.

2.5.16 Nelle zone A3, comprese nella FPF, vale quanto previsto per le zone A3 esterne alla FPF, con esclusione delle misure di cui al precedente comma 2.5.2, lett. b).

## **2.6 Zone U, urbanizzate**

2.6.1 La variante al PRGC per le zone U si premette i seguenti criteri:

- a) favorire lo sviluppo e la qualificazione dell'assetto urbanistico in modo che esso, oltre a rispondere ai bisogni ed alle attese delle popolazioni locali, migliori la qualità dei servizi e delle opportunità per la fruizione della fascia fluviale;
- b) favorire l'integrazione della fascia fluviale nel contesto ambientale e territoriale, controllandone l'accessibilità dalle aree urbane ed assicurando la massima possibile coerenza tra l'assetto urbanistico e gli spazi naturali ed agricoli circostanti;
- c) eliminare o mitigare gli impatti negativi paesistici ed ambientali degli sviluppi urbanistici progressi e in atto, contrastando in particolare le tendenze insediative critiche per la leggibilità, l'immagine e la funzionalità della fascia fluviale;
- d) evitare o contenere gli sviluppi infrastrutturali, in particolare viabilistici, che possono generare flussi di traffico o altri effetti indotti negativi per la tutela delle risorse e dell'immagine, in particolare negli accessi e ai bordi delle aree a maggiore concentrazione.

2.6.2 Al fine di contenere eventuali effetti negativi nell'ecosistema fluviale provocati dallo sviluppo urbano, si prescrive quanto segue:

- a) la localizzazione delle nuove costruzioni viene prevista in aderenza a quelle già preesistenti e comunque in zone lontane dal fiume e non alienabili i valori panoramici fruibili;
- b) il piano non prevede modifiche alla distribuzione del traffico e delle attività potenzialmente inquinanti, in modo tale da evitare o ridurre i danni ed i rischi per le risorse della fascia fluviale, in particolare per le aree e gli elementi del centro abitato di, che seppur di recente datazione, presentano un apprezzabile interesse storico-culturale e paesistico, non si prevedono nuove strade ma solo miglioria e completamento delle esistenti;

2.6.3 Per le zone U1 - residenziali - la variante al P.R.G.C. prevede solo piccoli inserimenti di nuove aree di completamento ricadenti in tessuto già interamente urbanizzato. In particolare i nuovi lotti inseriti riconfermano già quelli della variante del 92 oltre a uno nuovo. Detti lotti non realizzano mai una chiusura completa della zona edificabile, permettendo così la visione panoramica sul fiume e sulla sua fascia. In particolare si prescrivono, in aggiunta alle norme di cui alle zone di completamento di tipo C (vedasi parte II art. 11), le seguenti norme:

- a) le altezze degli edifici dei nuovi insediamenti, non dovranno essere superiori a quelle dei fabbricati già esistenti, comunque non superiore ai due piani fuori terra..
- b) le trasformazioni fisiche e funzionali del patrimonio edilizio esistente, in modo tale da salvaguardarne i valori storici, culturali, documentari ed ambientali, non dovranno mai avvenire in disaccordo con la tipologia costruttiva dominante, in particolare i tetti saranno in tegole tipo coppi curvi alla piemontese, avranno falde con pendenza fra il 33 ed il 40 %, cornicioni in

soletta di c.a. con spessore non superiore a cm 15 o in struttura lignea, canali di gronda a sezione semicircolare, finestre e porte con dimensioni in larghezza non superiore a cm 110, infissi esterni con persiana o con anta piena, sono escluse le tipologie a cortina di tipo a schiera continua in quanto creano barriera e sensibile limitazione alla fruibilità della veduta della collina che si va dolcemente degradando verso fino a raccordarsi con il fiume;

c) non dovranno subire alterazioni e modifiche sostanziali: le reti infrastrutturali, i sistemi del verde, degli spazi di relazione e l'arredo urbano, in modo tale da rispettare il disegno della strutturazione storica del territorio, evitando alterazioni nel sistema di accesso, fatte salve le nuove modeste pavimentazioni di marciapiedi, parti di cortili e di vialetti di accesso alle abitazioni sia esistenti e che di nuova costruzione;

d) i progetti per la costruzione di nuovi edifici e per la ristrutturazione ed il recupero degli esistenti dovranno prevedere anche la sistemazione a verde dell'area del lotto nella misura minima di 2 metri quadrati di area attrezzata a verde ogni trenta metricubi di volume dell'edificio; la sistemazione a verde dovrà prevedere alberi di essenza simile alle locali quali: robinia, tiglio, betulla, quercia, acero, faggio;

#### 2.6.4 Zone U3 - per insediamenti produttivi -

In queste zone, siano esse esistenti che di nuovo inserimento, qualsiasi intervento che ecceda il recupero e la manutenzione degli impianti esistenti deve essere inserito in un progetto unitario specificamente orientato alla riduzione degli impatti ambientali e percettivi ( V.C.A. verifica di compatibilità ambientale definita dall'art.4.2 comma 4 sia delle N.T.A. del PTO che del Piano d'Area). Esso deve in ogni caso prevedere consistenti fasce di vegetazione ai bordi, in particolare per gli impianti di depurazione, aree libere per favorire la ulteriore fitodepurazione degli scarichi tramite bacini di lagunaggio o ulteriori canali non artificiali.

Le fasce di vegetazione ai bordi dovranno avere estensione pari almeno al 12,5 % dell'intera area del lotto; esse saranno dotate di alberi di essenze locali come previsto nel precedente p.to 3 - d) ed il terreno sul quale si sviluppano le medesime aree verdi sarà coltivato a prato con inserimento di cespugli anche sempreverdi.

## **2.7 AUTORIZZAZIONE PAESISTICA ex L.R. n. 20/89.**

In merito alla valenza paesistica delle aree ricomprese nel P.T.O./Piano d'Area, si dovrà richiedere l'autorizzazione al Comune, subdelegato per tali funzioni ai sensi della L. R. 20/89. Tale richiesta di autorizzazione verrà inviata, dal comune, al Settore Beni Ambientali della Regione Piemonte che avrà 60 giorni di tempo per annullare o confermare l'autorizzazione rilasciata. Inoltre per gli interventi ricadenti all'interno del Sistema delle Aree della Fascia fluviale del Po ( il "Parco del Po" ), copia della richiesta inviata al Comune per l'autorizzazione della L.R. n. 20/89 dev'essere inviata contestualmente anche all'Ente - Parco che esprimerà il parere obbligatorio previsto dalla L.R. n. 65/95 e dallo stesso Piano d'Area.

## **Art. 20 - VINCOLO DI SALVAGUARDIA AI FINI DELLA PUBBLICA INCOLUMITÀ.**

Interessa le aree che, pur non comprese nel vincolo idrogeologico, presentano incombenti e potenziali pericoli, comprendenti le zone soggette a fenomeni di frane ed inondazioni ed in condizioni di assetto fisico instabile; tali aree sono normate secondo le classi di edificabilità di cui alla relazione geologica, paragrafo "Conclusioni: esame della stabilità", comma 4°, punto 2) e 3), individuati alla tavola "Carta della stabilità", e comunque qui di seguito trascritti:

"2) - Terreni compresi nelle zone di completamento in cui l'edificazione è subordinata alla preliminare effettuazione di rigorose indagini geotecniche che accertino la fattibilità delle strutture, ne prescrivano le necessarie operazioni di sistemazione idrogeologica, individuano le eventuali opere di consolidamento dei versanti e determinino le caratteristiche delle fondazioni (classe 2^).

"3) - Terreni in posizione poco favorevoli, edificabili con verifiche locali di profondità, giacitura e stato di conservazione del substrato roccioso, in cui non debbono essere permesse costruzioni ravvicinate o di altezza eccessiva, per evitare sia carichi troppo elevati, sia le interferenze dei "bulbi di carico".

I terreni compresi nelle aree agricole, sono soggetti alla stessa normativa di cui all'art. 15 delle presenti N.T.A.

## **P A R T E I V** **NORME TRANSITORIE E SPECIALI**

### **Art. 21 - DEROGHE**

In tutto il territorio comunale sono ammesse deroghe alla destinazione prescritta, limitatamente ad edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico, anche fuori dalle aree appositamente delimitate dal P.R.G.C. , nel caso in cui cio' sia richiesto da inderogabili esigenze di ordine tecnico e funzionale, sempre con l'osservanza delle procedure previste dall'art. 16 della Legge 6 agosto 1967 N° 765 e dall'art. 3 della Legge 21 dicembre 1955 N° 1357 e successive modifiche e Legge 3/1/1978, N° 1.

### **Art. 22 - REGOLAMENTO IGIENICO-EDILIZIO**

Il comune di Coniolo risulta dotato di Regolamento Edilizio che è stato approvato e successivamente modificato secondo l'iter seguente:

Deliberazione di Consiglio Comunale n.24 del 12.10.2001 pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n. 45 del 07 novembre 2001: "Approvazione regolamento Edilizio Comunale".

Deliberazione di Consiglio Comunale n.08 del 19.04.2002 pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n.21 del 23 maggio 2002: "Integrazione al Regolamento Edilizio Comunale approvato con deliberazione di C.C. n.24 del 12.10.2001".

Deliberazione di Consiglio Comunale n.17 del 01.10.2005; pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n. 42 del 20 ottobre 2005: “Modifica al Regolamento Edilizio Comunale”, che risulta quella definitiva e corrispondente al regolamento ad oggi vigente .

### **Art. 23 – INDICAZIONI CIRCA I LIMITI MASSIMI DI ESPOSIZIONE AL RUMORE NEGLI AMBIENTI ABITATI E NELL’AMBIENTE ESTERNO.**

I limiti di esposizione al rumore sono individuati nella classificazione acustica del territorio comunale con la ripartizione ed individuazione della zonizzazione acustica a livello comunale (estesa sia all’abitato e che alle parti esterne del territorio) in ottemperanza alla Legge Quadro 26.08.95 n. 447 (art. 4 c 1.a) e della L.R. 20.10.2000, n. 52 (art. 3.c.3.a); è stata redatta dal gruppo operativo come definito dalla D.G.R. 06.08.2001 n. 85-3802 p.to 6 dell’allegato. Il gruppo operativo ha fornito detta classificazione acustica nei termini fissati dalla predetta L. 447/95, L.R. 52/00 e D.G.R. 85/3802 e la medesima classificazione acustica è stata approvata dal C.C. di Coniolo con deliberazione n. 7 in data 12.03.2004.

Il territorio comunale è stato suddiviso in aree che fanno riferimento alle 6 classi seguenti:

- Classe I - aree particolarmente protette,
- Classe II - aree ad uso prevalentemente residenziale ,
- Classe III - aree di tipo misto,
- Classe IV - aree di intensa attività umana,
- Classe V - aree prevalentemente industriali,
- Classe VI - aree esclusivamente industriali.

Non vi sono situazioni di contrasto fra la zonizzazione urbanistica sia residenziale che produttiva del PRGC e la classificazione acustica del territorio comunale, tuttavia in fase di rilascio: - di permesso di costruire, - di S.C.I.A. ( Segnalazione Certificata di Inizio Attività), - di autorizzazioni per manifestazioni e - di attività acusticamente rilevanti, si dovrà sempre preventivamente verificare la compatibilità con le previsioni e le prescrizioni riportate nella normativa della zonizzazione acustica adottata.

### **Art. 24 – NORME D’INDIRIZZO DERIVANTI DALL’ELABORATO “ANALISI DI IMPATTO AMBIENTALE”**

Per tutti gli interventi ammessi dalle presenti norme, siano esse nuove edificazioni, interventi su edifici esistenti o altre modificazioni del suolo, s’intendono richiamate le disposizioni contenute al paragrafo 1.3 dell’elaborato – Analisi e valutazione di Impatto Ambientale.