

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

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

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

Indice

- 1) Gli strumenti di pianificazione del Comune di Coniolo
- 2) Inquadramento territoriale
- 3) Obiettivi della Variante parziale al P.R.G.C.
- 4) Compatibilità della variante parziale con i piani sovracomunali (coerenza con PPR ai sensi D.P.G.R. n. 4/R del 22/03/2019).
- 5) Verifica delle dotazioni di servizi per aree destinate alle attività

APPENDICE

Dati dimensionali del piano vigente **variante parziale n. 9.a** del 2014

1. Gli strumenti di pianificazione del Comune di Coniolo

Il Comune di Coniolo, aveva predisposto, nel rispetto di quanto sancito dalla L.R. 56/77 e s.m.i., il **Piano Regolatore Regionale Comunale**, approvato con D.G.R. n. 140-26493 in data 01.07.1983;

- CON deliberazione C.C. n. 29 del 12.10.1991 e successivamente con D.G.R. N° 58 – 13136 in data 02.03.1992 è stata approvata la **variante generale n° 1.a** al PRGC del Comune di Coniolo.

Individuazione di nuove aree edificabili e produttive nonché adeguamento delle aree medesime per i relativi servizi;

- E' stata successivamente approvata in via definitiva la **variante generale n° 2.a** al vigente PRGC del Comune di Coniolo, approvata con D.G.R. N° 24 - 28520 in data 11.11.1999, che risulta di adeguamento del PRGC stesso al P.A.I. oltre che al PTO.

Per il PAI (Piano per l'Assetto Idrogeologico) Coniolo è stato inserito nell'elenco dei Comuni in posizione A per i quali si propone l'esonero dall'adeguamento dello strumento urbanistico al PAI nell'ambito delle Conferenza Programmatiche come risulta dalla D.G.R. 6 agosto 2001 n. 31-3749.

In particolare l'esonero è stato poi reso definitivo con l'approvazione del Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI) avvenuto con Deliberazione della Giunta Regionale 25 marzo 2002, n. 63-5679 (riportata sul B.U.R. Piemonte n. 16 del 18/04/2002)

- CON deliberazione C.C. n. 14 del 28.06.2002 è stata approvata in via definitiva la **variante parziale n. 3.a** al vigente PRGC del Comune di Coniolo, previo parere favorevole della Provincia espresso con D.G.P. n. 378 del 10/06/2002.

Si riporta di seguito una breve sintesi delle modifiche apportate:

- *Ammettere possibilità di costruire fabbricati tecnici per impianti speciali e/o tecnologici, in zona produttiva, previa documentata necessità, con obbligo alla V.C.A. (valutazione di compatibilità ambientale) e nulla-osta di una commissione tecnica formata da esperti della Provincia, Regione, Parco del Po e comune di Coniolo;*
- *Individuare il nucleo di fabbricati di civile abitazione da trasferire, poichè realizzati in area golenale (regione Busazza sita sulla sponda sinistra del Po), definita di fascia B dal PSFF dell'autorità di bacino;*
- *Ridurre il vincolo da "abitato da trasferire" ad "abitato da consolidare" per il nucleo abitato di Cascine Frati che sorge in area posta a nord-est rispetto al paese di Coniolo; come da D.G.R. 21/02/00 n. 43-29416;*
- *Ricomprendere come lotto edificabile di tipo C (completamento del tessuto edilizio esistente) quello individuato con il n. 18, sito in via Mombuè e posto sullo spigolo sud - ovest del territorio del Parco del Po, prima incorporato entro l'area del Parco e poi individuato come zona N2 inedificabile nel P.T.O. regionale; lotto reiterato come edificabile residenziale con L.R. 6/7/2001 n. 14 di modifica dei confini dell'area del Parco del Po;*
- *Normare le aree dove potranno essere costruite le antenne per le "teleradiocomunicazioni". Visto il non sottovalutabile problema della gestione di questi impianti si è ritenuto bene indicare la procedura ed il vincolo di distanza da rispettare dalle abitazioni;*

- *Individuare le disposizioni delle aree produttive in ordine alle leggi e normative ora vigenti per il commercio L.R. 28 /99 e D.C.R. 29.10.99 n. 563-13414;*
 - *Completare l'individuazione dell'area ex Maura con il nuovo lotto denominato D5A, che si colloca in adiacenza al lotto D5, vista la possibilità già prevista nelle N.T.A. del PRGC vigente, di coordinare le aree limitrofe all'esistente D5;*
 - *Correggere il confine della zona D2 con il territorio del comune di Morano; erroneamente tale linea venne portata in prosecuzione di quella dell'area D1- 3, mentre in realtà essa rientra verso est di circa ml 19;*
 - *Cancellare l'area produttiva di tipo D2 posta ad angolo sud-ovest fra l'incrocio della strada per cascina Florida e la strada Vecchia di Casale e confinate ad ovest con il lotto D1-3;*
Per quest'area produttiva di tipo D2 si è deciso di procedere al suo declassamento da area produttiva ad area di tipo agricolo;
Questa superficie risulta lorda dell'area da prevedersi per i servizi di uso pubblico e pertanto in fase di redazione del piano per gli insediamenti produttivi P.I.P. si dovrà tener conto della quota da destinare a servizi pubblici;
- CON deliberazione C.C. n. 27 del 19.12.2003 è stata approvata in via definitiva la **variante parziale n. 4.a**, al vigente PRGC del Comune di Coniolo, previo parere favorevole della Provincia espresso con D.G.P. n° 706 in data 18/12/2003.
Scopo della variante era di precisare la rispondenza del PRGC con le indicazioni delle normative in materia di commercio (ed in particolare “approvazione criteri di Adeguamento Commerciale” ai sensi della L.R. 28 /99 ed art. 17 D.C.R. 29.10.99 n. 563-13414), per il lotto ex Maura cui alle aree individuate in cartografia del PRGC con D5 e D5A;
- CON deliberazione C.C. n. 25 del 17.12.2005 è stata adottata la **variante semplificata n. 5.a** al vigente PRGC del Comune di Coniolo di cui alla Nota della Regione Piemonte del 01.06.2006 prot. n. 17917/19.9 Ver. – Pratica n. A60275.
Con la suddetta variante è stata individuata una zona servizi ad uso pubblico per impianti sportivi per una superficie di mq 8.630, ubicata in zona adiacente a Cascine Frati e ad est della frazione di Coniolo Basso;
- CON deliberazione C.C. n. 14 del 05.05.2006 è stata approvata in via definitiva la **variante strutturale n. 6.a**, al vigente PRGC del Comune di Coniolo approvata con DGR n. 31 - 4273 in data 13.11.2006.
Tale variante è stata redatta per apportare un limitato incremento di superficie della zona produttiva individuata nelle tavole di PRGC n. 2 e n. 3, con la sigla identificativa D1-3.
La superficie della zona in ampliamento al lotto D1-3 assomma a mq 9.984.
Quest'area nella redazione della 2.a variante venne individuata come classe geologica IIIA, essendo le aree a nord del Po potenzialmente esondabili; con la presente variante, a seguito degli interventi di rinforzo degli argini, alle verifiche periodiche di efficienza della rete idrografica minore e alla redazione di studio geologico-tecnico, è stata ridotta di pericolosità portandola alla classe IIIB
- CON deliberazione C.C. n. 16 del 13.07.2007 è stata approvata in via definitiva la **variante parziale n. 7.a**, al vigente PRGC del Comune di Coniolo, previo parere favorevole della Provincia espresso con D.G.P. n° 329 in data 21/06/2007
Si riporta di seguito una breve sintesi delle modifiche apportate:

- *Individuare l'area per servizi a supporto della zona produttiva di tipo D2 in fregio alla Provinciale "ex SS.31 Casale-Torino" tesa a permettere l'accorpamento della parte principale dell'area D2 stessa con il lotto D1-3.
L'area del lotto D2 da accorpare al lotto D1-3 unitamente alla parte ad essa prospiciente della zona per servizi ad uso pubblico, attualmente sono regolamentate dal P.I.P. approvato con D.C.C. n. 15 del 28 giugno 2002 e successiva Variante approvata con D.C.C. n. 26 in data 20.09.2007.*
 - *A tal fine è stato alienato un tratto di strada che corre tra i due lotti D2 e D1-3 (per accorparli) acquisendo una striscia di terreno a nord del lotto D2 finalizzata al collegamento dei due tronconi di strada interrotti.*
 - *Le aree per servizi sono state recuperate con l'ampliamento della zona posta in adiacenza alla strada per cascina Florida e in parte dalla vecchia area per servizi in strada Vecchia di Casale, rimodellata.*
- CON deliberazione C.C. n. 2 del 01.03.2008 è stata approvata in via definitiva la **variante parziale n. 8.a**, al vigente PRGC del Comune di Coniolo previo parere favorevole della Provincia espresso con D.G.P. n° 28 in data 30/01/2008.
- Tale variante è stata redatta per*
1. *apportare modesti ritocchi a tre piccole aree per servizi:*
 - *Area per servizi ad uso parcheggio indicato con il n. 15 P adiacente alla via Fontane che poi procede in via Praie;*
 - *Area per servizi n. 17 P in adiacenza alla strada comunale Praietto, senza modificare il valore complessivo dell'area, ma ripartendola in modo diverso;*
 - *Area per servizi di centro paese contrassegnata con il n. 10 P/V, che è stata lievemente ridotta;*
 2. *correggere la posizione di un'area fabbricabile di tipo residenziale e della sua antistante area per servizi;*
 3. *migliorare la normativa idonea per l'adeguamento di fabbricato ad uso artigianale presente sul territorio in zona esterna a quella produttiva.
Si è provveduto a meglio definire il punto 2.7 dell'art. 11 delle N.T.A. del PRGC di Coniolo che regola gli interventi possibili per gli "insediamenti produttivi in zona impropria" con un minimo di armonizzazione con le prescrizioni cui al Piano Paesistico Provinciale;*
 4. *inserimento nelle N.T.A. della norma che ammetta la dimensione di mt 6,00 per la fascia di rispetto stradale.*
- **CON** deliberazione C.C. n. 2 del 14/02/2009 è stata approvata in via definitiva la **variante non variante** per eliminazione di due contrasti-errori fra la cartografia e le N.T.A. del P.R.G.C. di Coniolo.
- **CON** deliberazione C.C. n. 7 del 08.04.2014 è stata approvata in via definitiva la **variante parziale n. 9.a**, al vigente PRGC del Comune di Coniolo previo parere favorevole della Provincia con D.G.P. n° 86 in data 26/03/2014)
- Tale variante è stata redatta al fine di apportare alcune limitate modifiche al PRGC:*
1. *ridurre l'area di rispetto cimiteriale in corrispondenza di un fabbricato da ristrutturare. Per questa modesta riduzione della fascia di rispetto cimiteriale è stato ottenuto il parere favorevole dell'ASL / AL, Dipartimento di Prevenzione, Servizio*

- Igiene e Sanità pubblica, con documento avente n. 51250 del 21.05.2012, pratica n. CV5C1;*
- 2. limitare o eliminare la superficie di n. 4 aree per servizio destinate a parcheggio ed in parte a verde e, con la superficie da queste recuperata, introdurre una nuova area servizio ad uso pubblico, individuata in cartografia con il n. 22 P/V, posta in zona ovest della S.P.7 in località Gambarello;*
 - 3. operare uno spostamento di area per servizi indicata in cartografia con il n. 5 P situata in strada per Coniolo Basso di 810 mq - dall'attuale collocazione come striscia a correre per tutto il fronte su strada Coniolo Basso del lotto residenziale di tipo C indicato con il n. 6 - alla nuova collocazione, indicata in cartografia con 5*P, situata un zona appena a valle ed in adiacenza "ovest" allo stesso lotto 6 residenziale e in adiacenza "nord" con la via per Cascine Frati - via Nuova;*
 - 4. Correggere il confine a valle del lotto n. 1 perché nella precedente modifica riportata nella variante n. 8.a non si era rispettata la quota di area fabbricabile attribuita al mappale n. 323 a valle ed al mappale n. 261 a monte.*
 - 5. Eliminare un lotto edificabile di tipo C di completamento riportante in planimetria di PRGC il n. 3 (posto in regione Zerbi - via Goito, zona nord - ovest dell'abitato del paese), per espressa richiesta del proprietario.*
 - 6. Aggiornare la cartografia del piano con l'inserimento dei nuovi fabbricati già portati a compimento nelle aree di tipo C, al fine di avere una visione delle aree fabbricabili a fini abitativi civili in ordine alla loro utilizzazione*

2. Inquadramento territoriale

Il territorio di Coniolo si estende su una superficie di 1034 ha ad un'altitudine variabile da 114 mt a 252 mt s.l.m., ed è sito nella parte nord occidentale della Provincia di Alessandria. Confina con i Comuni di Casale Monferrato, Morano sul Po e Pontestura.

L'assetto insediativo si articola su un nucleo abitato, Coniolo Bricco, e dei nuclei insediativi minori denominati Coniolo Basso, Cascine Frati, Cantone degli Angeli, Zerbi, e Mombuè.

Sorto in età medioevale su precedenti insediamenti romani e germanici, parrebbe indicare una piccola punta di terra tra due fiumi, o forse nel caso, protesa sul fiume Po.

Coniolo Antico si sviluppò nella parte bassa, rispetto all'attuale abitato, ed era costituito da un'ottantina di fabbricati disposti a formare quattro isolati, separati fra loro da vie pubbliche. Accanto alla chiesa parrocchiale di Sant'Eusebio sorgeva il palazzo di campagna dei Marchesi Fassati (gli antichi feudatari) attorniato da un vasto giardino all'inglese.

A partire dall'800 e fino al primo '900 l'area tra le colline di Coniolo, Rolasco (Casale M.to) e Ozzano M.to risultò interessata da attività estrattive-minerarie legate alla produzione di cementi e dalle cave marnifere che perforarono il sottosuolo, portando da un lato a maggiori insediamenti nella zona, ma dall'altro a causa di un metodo di escavazione indiscriminato, portarono al progressivo crollo di Coniolo Antico.

I primi scavi nel terreno avvengono con metodi primitivi, come perforatrici manuali ed esplosivi rudimentali; soprattutto, le misure di sicurezza sono minime. Le condizioni di lavoro sono infernali, metafora della profondità cui si scende: fino a 150 metri, sottopassando addirittura il Po. Anche il concetto di maggiore età è relativo: già a otto anni ci si cala nel sottosuolo, dove la corporatura minuta non è certo un handicap.

Il primo nemico è il famigerato “grisù”, composto del metano sempre pronto a esplodere, specie a causa delle torce a fiamma viva, le uniche a dare un’illuminazione sufficiente.

La richiesta di materiale cresce ogni anno. Nascono così nuovi sistemi di trasporto, in superficie (con ferrovie e teleferiche) e in profondità. Intere famiglie si dedicano a questo lavoro massacrante, ciascuno secondo il contributo che può fornire. Lo scavo sotto le colline, però, avviene in modo indiscriminato anche se le concessioni sono soggette a precise “aree di rispetto” intorno ai paesi; tuttavia gli speculatori senza scrupoli le ignorano. È il caso dell’imprenditore Francesco Bertone, attivo nel settore da fine Ottocento: scavando a ritmi forsennati, fa estrarre quantità enormi di materiale, proveniente da gallerie sempre più profonde. Ignora impunemente la fascia di rispetto sotto Coniolo e il terreno inizia a dare segni di cedimento; nelle case si formano le prime crepe, e il paese, sorto intorno alla villa seicentesca dei marchesi Fassati, sta franando lentamente. Gli abitanti si allarmano ma è difficile farsi valere: nemmeno coi primi crolli, che lambiscono perfino la chiesa, l’impresa desiste. I cittadini coinvolgono anche un deputato del Parlamento nazionale, ma invano. Gli ispettori inviati a monitorare la situazione non rilevano alcun nesso tra i cedimenti strutturali e gli scavi: la corruzione sembra più che un’ombra. Oltretutto, come spesso accade, i posti di lavoro vengono usati come ricatto, contrapponendo i diversi interessi per soffocare le proteste.

Quando però la situazione degenera, resta soltanto la soluzione estrema: abbandonare l’intero paese prima del crollo. Si recupera tutto il possibile, dai mattoni agli infissi, per ricostruire altrove gli edifici. Soltanto a questo punto, quando è troppo tardi, la concessione del Bertone viene revocata definitivamente. Con il 1922 sono completamente cancellate le 84 case di Coniolo, la chiesa e il castello, oltre a due borgate limitrofe; ebbe così fine l’abbandono dell’abitato iniziato nel 1905.

L’abitato di Coniolo si spostò progressivamente a ovest dell’area crollata (attuale Coniolo Basso) e sul crinale della collina (Coniolo capoluogo) dove venne realizzato un nuovo complesso parrocchiale accanto all’esistente chiesetta di Santa Maria di Cinerasco già parrocchia sul finire del 1300. Venne prolungata la navata centrale e furono costruite le due navate laterali utilizzando i materiali recuperati dalle rovine della chiesa di Coniolo Antico: fu riconsacrata nel 1910.

Tuttavia l’estrazione mineraria continua e negli anni Venti del Novecento il nuovo concessionario è Riccardo Gualino: nuovi nomi ma stessi metodi di escavazione ignorando le fasce di rispetto dagli abitati.

Nel frattempo nel 1928, per decisione del governo fascista, venne eliminata l’autonomia del Comune di Coniolo che fu inglobato nella giurisdizione del vicino Comune di Pontestura. Riottenne la propria autonomia dopo la seconda guerra, nel 1948.

La chiusura definitiva delle miniere coniolesi arriverà intorno al 1960: attualmente sono ancora visibili su tutto il territorio, elementi di archeologia industriale del periodo estrattivo.

Nel contesto paesaggistico del territorio, prevale l’attività agricola tradizionale con coltivazioni a prato, seminativo e in ridotta quantità vigneto; sono presenti anche alcune zone boschive.

L’attuale attività produttiva nella zona pianeggiante oltre il fiume Po, è costituita da aziende di trasformazione del legno, di assemblaggio di materiale per l’industria del freddo, di produzione di distributori automatici e di logistica.

Coniolo basso - Panorama



Paese che verrà completamente demolito per l'escavazione nel sottosuolo della pietra da calce e cemento.

Coniolo Basso antico in una cartolina del 1905

3. Obiettivi della Variante parziale al P.R.G.C. e modifiche introdotte

L'obiettivo principale di questa variante al PRGC vigente, riguarda esclusivamente modifiche apportate alle Norme Tecniche di Attuazione.

L'esigenza riguarda le zone edificate per impianti produttivi, come tali evidenziati sulle tavole di piano con apposito retino e contrassegnate con la sigla **D1-1**, per cui sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, la demolizione e ricostruzione, la ristrutturazione ed ampliamento-completamento con superficie coperta sino al 60% dell'area fondiaria di pertinenza. La proposta è un aumento non rilevante della superficie coperta, portando la percentuale al **67%**, entro i limiti del 6% di incremento delle superfici territoriali o degli indici di edificabilità previsto dalla L.R. 56/77 art.7 c.5 lett. f).

Questo incremento potrà consentire modesti ampliamenti degli insediamenti produttivi esistenti, specialmente per quei lotti che hanno esaurito la loro capacità edificatoria e che necessitano di superfici per il miglioramento dello svolgimento delle attività produttive.

Sempre relativamente all'art.11 punto 2.1 è stralciato il capoverso relativo alla valutazione di compatibilità ambientale, pratica desueta:

- 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.~~

In ultimo si segnala lo stralcio in tutto il documento dell'area per impianti produttivi D2 (art.11 punto 2.2) oggetto di accorpamento con l'area D1-3 approvato con la 7° variante di tipo parziale e adottata con D.C.C. n. 16 in data 13.07.2007. L'area produttiva D2 è stata erroneamente riportata nelle norme delle varianti successive il 2007 fino ad oggi.

L'area D2 non è presente nelle tavole grafiche.

4. Compatibilità della variante parziale con i piani sovraordinati

Il quadro programmatico ha l'obiettivo di indicare l'insieme delle disposizioni a diverso carattere di coerenza che i Piani territoriali di livello regionale e provinciale prevedono, coerentemente con gli interventi e le modifiche contenute all'interno della variante parziale in oggetto. Non saranno quindi presi in esame tutti gli obiettivi del PTR del PPR e del PTP, ma solo quelli che interessano le porzioni interessate dalle modificazioni introdotte.

4.1 Piano Territoriale Regionale

Il Piano Territoriale Regionale (PTR) definisce le strategie e gli obiettivi di livello regionale, e ne affida l'attuazione, attraverso momenti di verifica e di confronto, agli enti che operano a scala provinciale e locale. Stabilisce le azioni da intraprendere da parte dei diversi soggetti della pianificazione, nel rispetto dei principi di sussidiarietà e competenza, per dare attuazione alle finalità del PTR stesso.

Il Piano Territoriale Regionale è stato approvato dal Consiglio Regionale il 21 luglio 2011 con DCR n. 122-29783. Il P.T.R. rappresenta lo strumento di connessione tra le indicazioni derivanti dal sistema della programmazione regionale e il riconoscimento delle vocazioni del territorio; fonda le sue radici nei principi definiti dallo Schema di sviluppo europeo e dalle politiche di coesione sociale ed è pertanto incentrato sul riconoscimento del sistema policentrico regionale e delle sue potenzialità, sui principi di sussidiarietà e di co-pianificazione.

Il PTR individua i caratteri territoriali e paesistici e gli indirizzi di governo del territorio. In conseguenza della sua valenza paesistica e ambientale il Ptr contiene vincoli specifici a tutela di beni cartograficamente individuati e prescrizioni vincolanti per gli strumenti urbanistici, nonché direttive e indirizzi per i soggetti pubblici locali.

In concreto il PTR: individua le aree di tutela per le quali non sono possibili interventi che ne alterino le caratteristiche; gli interventi ammessi; le limitazioni per particolari trasformazioni; le azioni strategiche da attivare per le quali bisogna attivare concrete iniziative di progettazione. Il PTR rappresenta, in sintesi, il documento per determinare le regole per il governo delle trasformazioni territoriali in un quadro di coerenze definite e di obiettivi specificati.

Si è scelto di suddividere il territorio regionale in 33 Ambiti di integrazione territoriale (AIT), a partire da una trama di base formata da unità territoriali di dimensione intermedia tra quella comunale e quella provinciale, e di identificare con essa il livello locale del piano.

Gli AIT hanno lo scopo di ottenere una visione integrata del territorio a scala locale, basata sulle relazioni di prossimità tra componenti, attori e progetti.

Il Comune di Coniolo fa parte dell'Ambito di Integrazione Territoriale (AIT) n. 18 Casale Monferrato. Nell'ambito dell'AIT 18.4 (Cerrina Monf., Coniolo, Mombello Monf., Odalengo Grande, Pontestura, Solonghello).

Tematiche settoriali di rilevanza territoriale.

Per ciascun AIT, il Ptr evidenzia le linee d'azione prevalenti da prendere in considerazione per la definizione delle politiche per lo sviluppo locale: esse costituiscono indirizzi e riferimenti di livello strategico, a scala regionale, da approfondire e integrare in sede di costruzione degli strumenti di programmazione e pianificazione alle varie scale.

TEMATICHE	INDIRIZZI
Valorizzazione del territorio	Salvaguardia e gestione del patrimonio naturalistico-ambientale (parco del Po), storico-artistico e museale (centro storico di Casale, Crea) e paesaggistico (colline del Monferrato). Contenimento della dispersione urbana e conservazione del suolo agrario. Risanamento e recupero di aree industriali dismesse (Eternit, cementifici). Messa in sicurezza idraulica della fascia fluviale del Po. Recupero della rete secondaria interprovinciale come sistema ferroviario metropolitano. Potenziamento di Casale Monferrato come polo per la formazione scolastica superiore e universitaria.
Risorse e produzioni primarie	Sviluppo e valorizzazione del settore agricolo: della collina - produzioni viti-vinicole integrate nel sistema Astigiano-Monferrato; della pianura - produzioni di biomasse da arboricoltura e biocarburanti da cereali integrate nel piano energetico regionale assieme a quelle della pianura alessandrina.
Ricerca, tecnologia, produzioni industriali	Sistema locale industriale del freddo: interventi a sostegno delle PMI per quanto riguarda APEA, logistica, ricerca e trasferimento tecnologico, rete locale estesa alle imprese del settore comprese nell'AIT Vercelli, connessioni con università, trasporti e logistica. Processi di valorizzazione di settori produttivi consolidati che attengono al comparto meccanico e a quello della produzione del cemento.
Trasporti e logistica	Potenziamento dello scalo merci di Casale M. Insediamento logistico integrato nel sistema logistico del Corridoio 24 Genova-Sempione e a servizio del distretto del freddo. Potenziamento del sistema delle connessioni viarie con la rete autostradale. Elettificazione della linea Casale-Vercelli.
Turismo	Valorizzazione turistica integrata del patrimonio (v. sopra) con l'enogastronomia e organizzata in circuiti collegati con quelli dei vicini AIT di Asti e Acqui T. e con l'area della candidatura Unesco. Connessioni con: fiere (Artigianato/antiquariato, Valenza), recupero delle linee ferroviarie secondarie, produzione viti-vinicola.

4.2 Piano Paesaggistico Regionale

Con D.C.R. n. 233-35836 del 3 ottobre 2017 il Consiglio Regionale del Piemonte ha approvato il Piano Paesaggistico Regionale (Ppr), uno strumento di tutela e promozione del paesaggio piemontese, rivolto a regolarne le trasformazioni e a sostenerne il ruolo strategico per lo sviluppo sostenibile del territorio. Il Ppr è entrato in vigore il giorno successivo alla sua pubblicazione sul Bollettino Ufficiale Regionale (20/10/2017).

Il Ppr è redatto in coerenza con le disposizioni contenute nella Convenzione Europea del Paesaggio, nel Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, e nella legislazione nazionale e regionale vigente al fine di sottoporre a specifica disciplina l'intero territorio regionale.

Il Ppr costituisce atto di pianificazione generale regionale fondato sui principi di sviluppo sostenibile, uso consapevole del territorio, minor consumo del suolo agro naturale, salvaguardia delle caratteristiche paesaggistiche e di promozione dei valori paesaggistici coerentemente inseriti nei singoli contesti ambientali.

Al fine di aderire il più possibile alle diversità paesaggistiche e ambientali, urbanistiche e infrastrutturali, economiche e sociali del territorio, il P.P.R. articola le conoscenze e le valutazioni, gli obiettivi, le indicazioni strategiche e gli indirizzi normativi, in 76 "ambiti di paesaggio" distintamente riconosciuti nel territorio regionale.

L'ambito di paesaggio di Coniolo è costituito da una parte pianeggiante che si sviluppa lungo le sponde del Po e i rilievi collinari del Monferrato, che degradano progressivamente procedendo a Est verso il fiume, che ne costituisce il limite settentrionale e orientale verso la sua confluenza con il Tanaro, i cui terrazzi alluvionali antichi lo delimitano a meridione.

Il Comune di Coniolo ricade negli ambiti n.24 "Pianura vercellese" e n.69 "Monferrato e Piana Casalese".

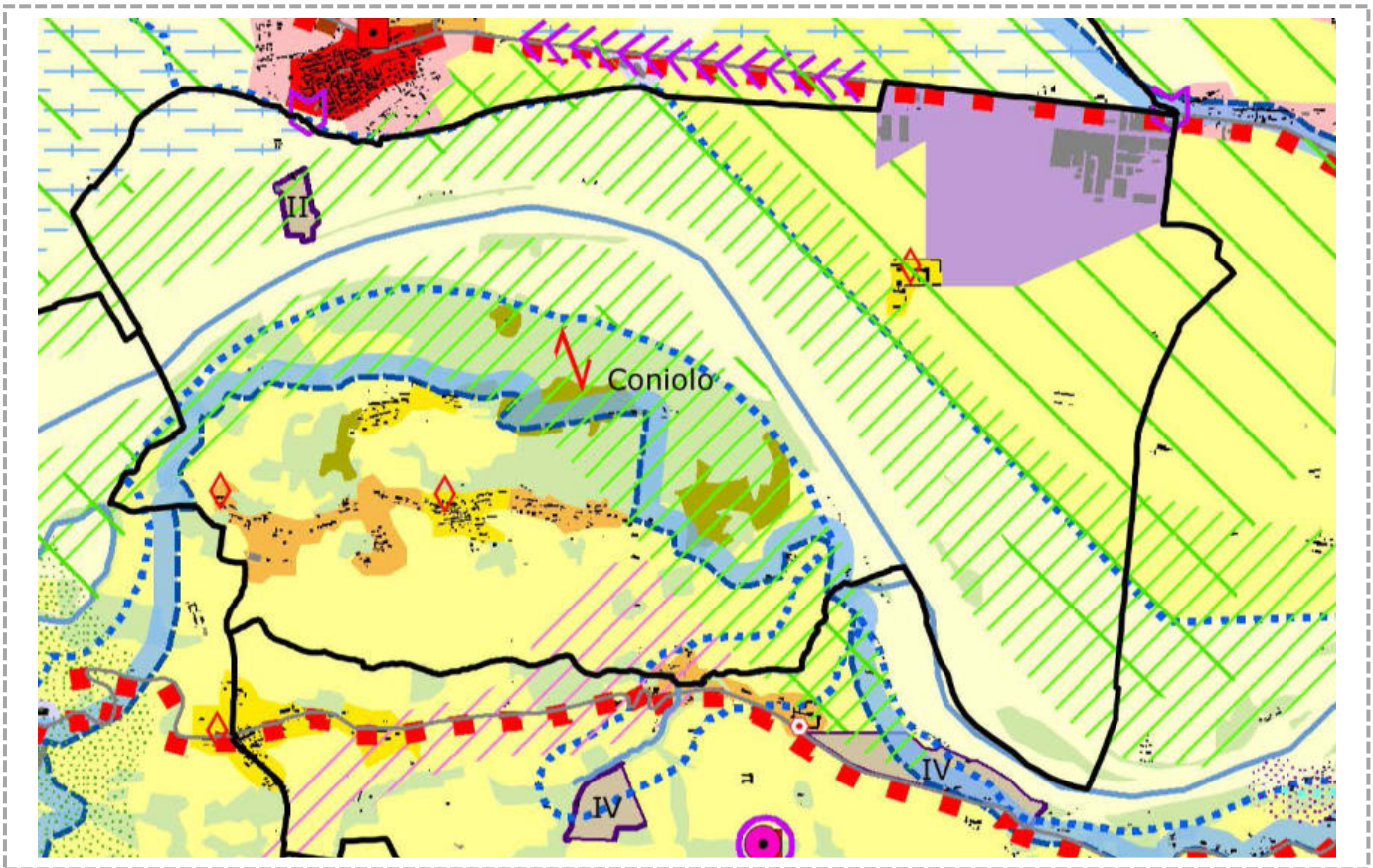
L'ambito n.69 "Monferrato e Piana Casalese" è costituito da i rilievi collinari del Monferrato centrale e marginalmente del Po (Nord-Est), che degradano progressivamente procedendo a Est verso il fiume, che ne costituisce il limite settentrionale e orientale verso la sua confluenza con il Tanaro, i cui terrazzi alluvionali antichi lo delimitano a meridione. Non si segnalano, pertanto, aspetti naturalistici di rilievo (parchi, aree protette, riserve naturali, endemismi, specie animali inserite nella Lista Rossa,).

Per l'ambito n.24 sono segnalati aspetti naturalistici di rilievo (parchi, aree protette, riserve naturali, endemismi, specie animali inserite nella Lista Rossa) le fasce fluviali del Po e della Dora, inserite nel Parco del Po, costituiscono importanti elementi seminaturali ancora ricchi di biodiversità, ove si concentrano i pochi boschi ripari a saliceti-pioppeti, oltre ad alcuni quercocarpineti e alneti, tutti habitat d'interesse comunitario ospitanti fauna interessante. E come strumento di salvaguardia paesaggistico-ambientale il Ppr indica il Piano paesistico della Collina del Po – Coniolo (D.C.P. 06/12/2005, n. 57).

Nelle more dell'adeguamento al Ppr, come previsto dal comma 9 dell'articolo 46 delle NdA, ogni variante apportata deve essere coerente con le previsioni del Ppr stesso, limitatamente alle aree oggetto della variante. Le prescrizioni contenute nelle NdA si riferiscono agli artt. 14, 16 e 20 (Componente naturalistico – ambientale), artt. 25 e 27 (Componente storico- culturale) artt. 31 e 32 (Componente percettivo-identitaria) artt.37, 38, 39 e 40 (Componente morfologico – insediativa).

Le modifiche introdotte dalla presente variante parziale, esclusivamente normativa, non sono in contrasto con le prescrizioni contenute nelle NdA all'art.37 (Componente morfologico – insediativa).



















Estratto tav. P4.11 del Ppr


























Componenti percettivo-identitarie














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

Componenti morfologico-insediative

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

Aree caratterizzate da elementi critici e con detrazioni visiv	
	Elementi di criticita' puntuali (art. 41)
	Elementi di criticita' lineari (art. 41)
Temi di base	
	Autostrade
	Strade statali, regionali e provinciali
	Ferrovie
	Sistema idrografico
	Confini comunali
	Edificato residenziale
	Edificato produttivo-commerciale

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

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

Come indicato dalla tavola P5 Beni Paesaggistici allegata al Ppr, l'area o bene paesaggistico vincolato viene individuato dall'ex art. 136-157 ("Galassini") con il n°B022 e denominato Falde collinari calcifere sulla sponda destra del Po.

Di seguito si riporta la scheda relativa al bene individuato ai sensi della l. 29 giugno 1939, n. 1497, del D.M. 21 settembre 1984 e del D.L. 27 giugno 1985, n. 312, con DD.MM. 1 agosto 1985 ed estratto dal *Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte*, con particolare riferimento al territorio comunale di Coniolo.

D.M. 1 agosto 1985

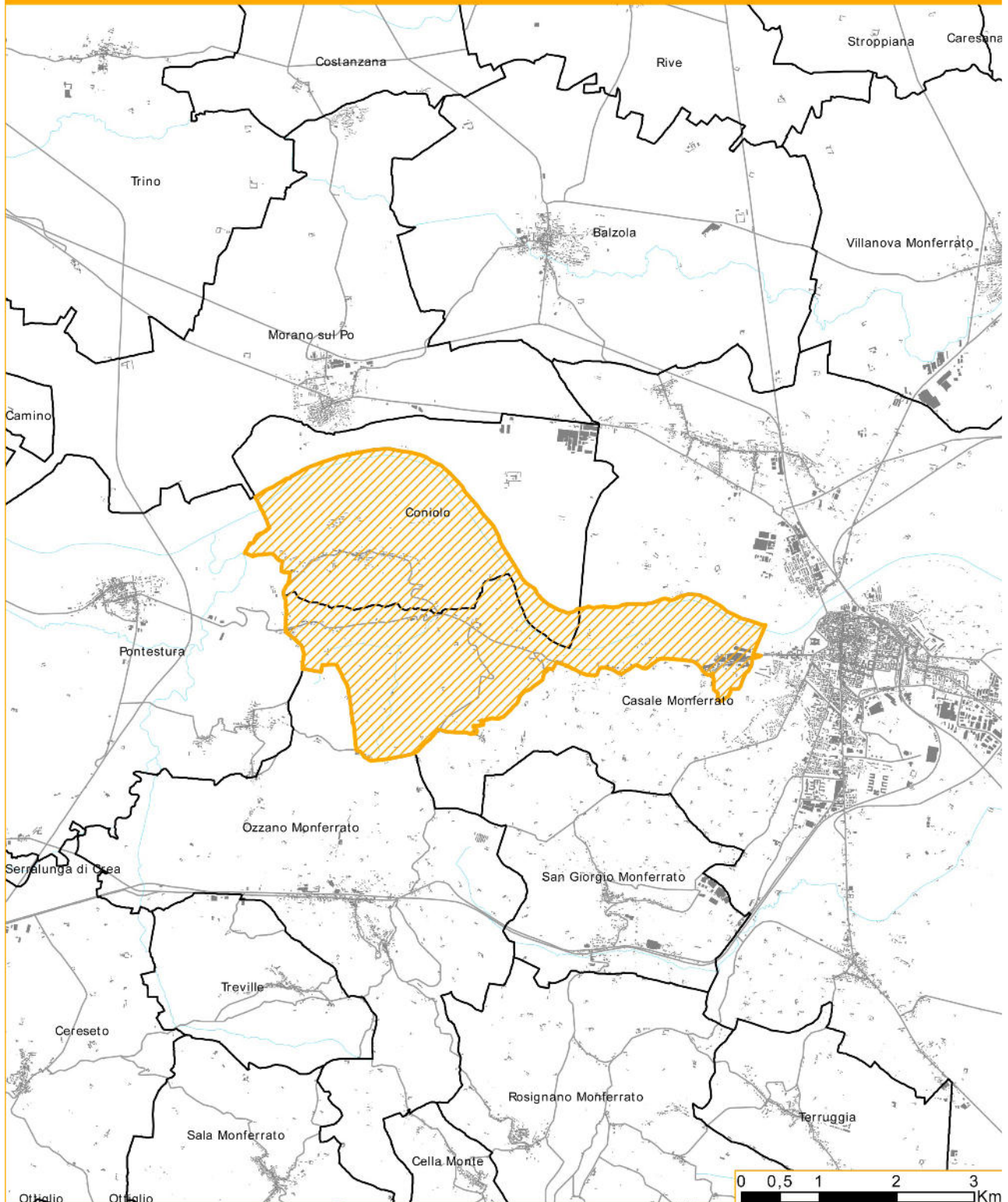
Art. 136, c. 1, lett. c) e d) del D.Lgs. 42/2004

Dichiarazione di notevole interesse pubblico del territorio delle falde collinari calcifere sulla sponda destra del Po ricadente nei Comuni di Coniolo e Casale Monferrato

Numero di riferimento regionale:
B022

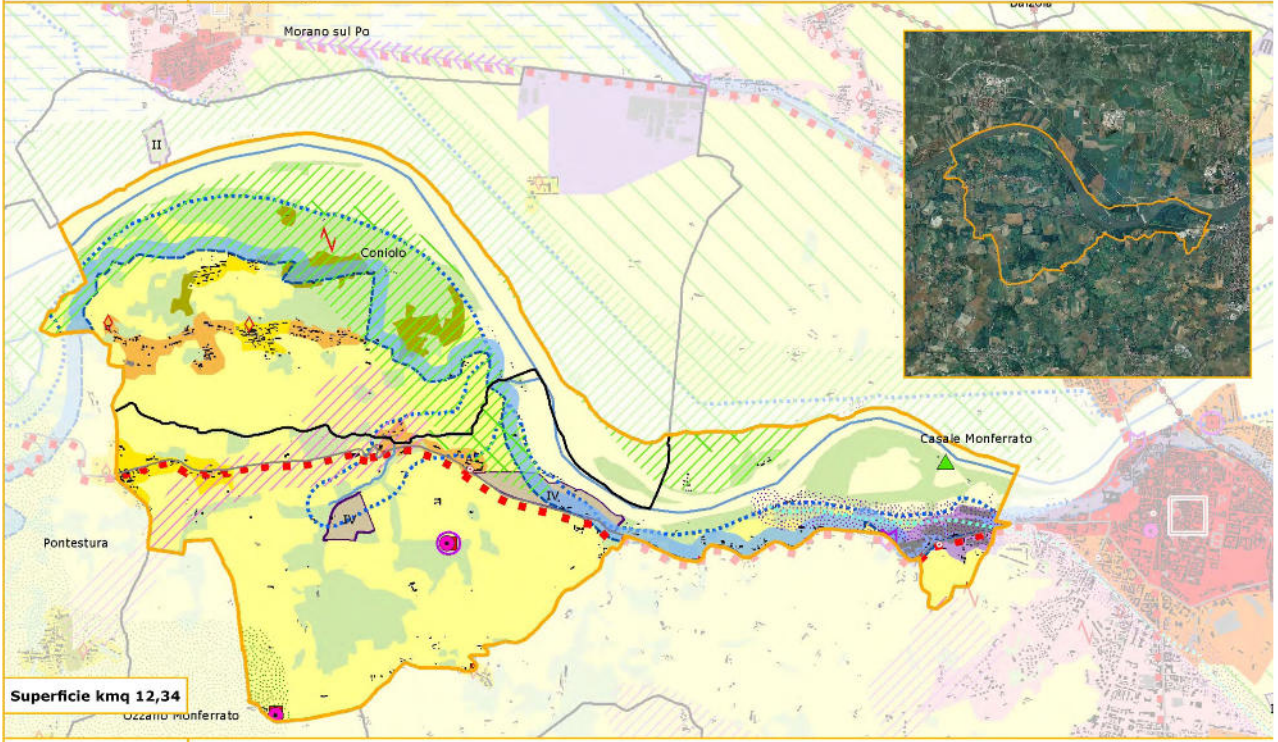
Comuni:
Casale Monferrato, Coniolo (AL)

Codice di riferimento ministeriale:
10012



Riconoscimento del valore dell'area

La dichiarazione di notevole interesse pubblico tutela l'area "(...) per la straordinaria bellezza delle viste sul Po che si godono dalle falde collinari della stessa, per la bellezza delle sponde del fiume Po e delle vaste isole in questo tratto esistenti, per la natura boschiva delle falde collinari e del vasto «Bosco di Palli» esistente ad occidente della località Torcello. L'eccezionale interesse «di tradizione» è poi da ricercarsi nelle cospicue testimonianze dello sfruttamento umano della natura calcifera dello strato tufaceo (...) da cui si traeva nella seconda metà dell'800 la famosa «calceforte di Casale» e poi il primo Cemento Portland d'Italia. (...) La zona riveste anche un eccezionale interesse naturalistico nelle sponde fluviali, nelle isole, nelle lanche, negli stagni lungo il corso del Po".



Superficie kmq 12,34

Altri strumenti di tutela

D.lgs. 42/2004 - art. 142 "Aree tutelate per legge", comma 1 lett. c, f, g. Area contigua della fascia fluviale del Po - tratto vercellese/alexandrino. Piano d'Area (approvato con D.C.R. n. 982-4328 del 08/03/1995; D.C.R. n. 243-17401 del 30/05/2002). Riserva naturale delle Sponde fluviali di Casale Monferrato. ZPS: Fiume Po - tratto vercellese alexandrino (IT1180028). Piano paesistico della Collina del Po - Coniolo, approvato con D.C.P. n. 57 del 06/12/2005. Beni culturali, a rilevanza paesaggistica, individuati ai sensi della Parte II del Codice: Coniolo, Chiesa dell'Assunzione di Maria Vergine (art. 10-12).

Identificazione dei valori e valutazione della loro permanenza / trasformazione

L'area tutelata è affacciata direttamente sul Po e sulla pianura risicola vercellese e conserva una buona integrità dei fattori peculiari del paesaggio. Sono infatti presenti diverse componenti afferenti al paesaggio di transizione tra la pianura irrigua, le colline coltivate e l'ambiente naturale fluviale. Le peculiarità geologiche (giacimenti marnoso-calcarei) hanno condizionato il sistema insediativo nonché la fragilità dell'equilibrio idrogeologico dovuto alla presenza delle miniere storicamente legate all'industria estrattiva del cemento. La parcellizzazione agraria collinare si differenzia da quella della pianura risicola conservando una trama più minuta legata al tipo di conduzione non intensivo, con siepi, macchie boscate lungo i confini e i percorsi interpedorali, alberature isolate, aree vitate e nocciolieti. Sono osservabili localmente testimonianze dell'uso agricolo più intensivo costituite da casine di tipo padronale, alcune delle quali in stato di abbandono (ad esempio cascina La Palazzola in prossimità del margine meridionale). Nell'area è presente la cerreta di Rolasco (Bosco Palli) di elevato valore naturalistico. Gli insediamenti, posti sulle alture, mantengono l'impianto medievale originario ma hanno subito molteplici interventi edilizi che hanno in gran parte modificato i caratteri tipologici originari. Tra i fattori di rilevanza paesaggistica e fulcri del costruito si rilevano il santuario di San Clemente a Torcello (in rovina) e la parrocchiale di Coniolo, oltre alle ville Sordi e Margherita con relativi giardini e parchi. Tra i fattori di trasformazione si segnalano le recenti espansioni avvenute in località Coniolo Brizzo con la realizzazione di case a schiera e isolate non integrate nel paesaggio circostante che costituiscono fattori di disturbo delle visuali verso gli elementi di rilevanza paesaggistica presenti nell'intorno. Inoltre si rileva la realizzazione di un campo da golf adiacente a villa Sordi e un campo da motocross posto in vicinanza del fulcro visivo di San Clemente a Torcello. Infine, tra i fattori di trasformazione, si segnala la riqualificazione dell'ex complesso industriale Eternit.

Ambiti e Unità di paesaggio

Ambiti di paesaggio (art. 10):
 24 - Pianura Vercellese
 69 - Monferrato e Piana Casalese

Unità di paesaggio (art. 11):
 2403, 6909, 6911 - Sono di tipologia normativa V, VI e VII, urbano rilevante alterato, naturale/rurale o rurale a media rilevanza e buona integrità e naturale/rurale o rurale a media rilevanza e integrità

Principali obiettivi di qualità paesaggistica

1.2.1.; 1.2.2.; 1.4.3.; 1.4.4.; 1.5.2.; 1.7.2.; 1.8.2. - (cfr. Obiettivi e Linee di azione Ambiti 24 e 69)

Struttura del paesaggio e norme di riferimento	Naturalistico - ambientale Artt. 14, 16, 17, 18, 19, 20	Storico - culturale Artt. 22, 24, 25, 26, 27	Perceptivo - identitario Artt. 30, 31, 32	Morfologico - insediativo Artt. 37, 38, 39, 40	Reti di connessione paesaggistica Art. 42
--	--	---	--	---	--

Prescrizioni contenute nelle NdA

Artt. 14, 16, 18, 39

Prescrizioni specifiche

Deve essere salvaguardata la visibilità dei beni culturali, dei fulcri del costruito e degli elementi a rilevanza paesaggistica individuati dalla presente scheda e/o tra le componenti della Tavola P4; a tal fine gli interventi modificativi delle aree poste nelle loro adiacenze non devono pregiudicare l'aspetto visibile dei luoghi né interferire in termini di volumi, forma, materiali e cromie con i beni stessi (14). L'installazione di impianti per le infrastrutture di rete, per la telecomunicazione e di produzione energetica non deve pregiudicare le visuali panoramiche percepibili dai luoghi privilegiati di osservazione del paesaggio, dalle bellezze panoramiche e/o dalle altre componenti percettivo-identitarie così come individuate nella Tav. P4 e nei relativi Elenchi del Ppr, ovvero dai beni culturali e dagli elementi a rilevanza paesaggistica indicati nella presente scheda (15). Deve essere mantenuta la leggibilità e la riconoscibilità degli elementi identitari del paesaggio rurale esistente costituiti dalla trama agricola, dal sistema delle coltivazioni, della viabilità minore e dalle alberature diffuse, evitando interventi che comportino la modificazione dell'andamento naturale del terreno, con sbancamenti e alterazione dei versanti, se non finalizzati al mantenimento dell'assetto geomorfologico e allo svolgimento delle pratiche agricole (1). Gli interventi sul patrimonio edilizio rurale o quelli di nuova realizzazione non devono alterare gli elementi scenico-percettivi che compongono il paesaggio agrario rurale circostante attraverso la realizzazione di volumi che per forma, posizione e colore modificano la percezione visiva dei luoghi; inoltre per i nuovi fabbricati a uso agrosilvopastorale non è consentito l'impiego di strutture prefabbricate, metalliche e in cemento armato, lasciate a vista (9). Sulle ville, parchi o giardini di rilevante valenza storica-culturale e paesaggistica, riconosciute nell'elenco di cui alla lettera e, del comma 1 dell'articolo 4 delle Nda, gli eventuali interventi devono essere coerenti con i caratteri tipologici e costruttivi originari del complesso nel rispetto delle componenti architettoniche, vegetali, idriche e della naturale conformazione del terreno. Gli interventi di manutenzione delle recinzioni in muratura di pregio devono garantire la conservazione e il recupero degli elementi tipologici e strutturali originari e prevedere l'esclusivo impiego di materiali coerenti con quelli preesistenti (12). Gli interventi di recupero dei nuclei minori e delle loro pertinenze devono essere finalizzati prioritariamente alla conservazione e riqualificazione dell'edificio esistente e alla valorizzazione dei luoghi e delle attività a essi collegate, coerentemente con gli schemi insediativi originari e gli elementi costruttivi caratterizzanti la tradizione locale. Le eventuali previsioni di nuova edificazione devono essere poste nei lotti interclusi o in contiguità con i nuclei minori esistenti nel rispetto del modello tipologico e dell'orientamento planimetrico consolidato (18). Gli interventi riguardanti gli edifici esistenti devono essere coerenti con i caratteri tipologici e costruttivi distintivi dell'edificio consolidato e compatibili con la morfologia dei luoghi e la salvaguardia delle visuali, nonché con gli elementi di valore ambientale, storico-culturale e paesaggistico individuati nella Tav. P4 e/o sopraccitati (17). Le eventuali previsioni di nuova espansione edilizia devono essere poste nei lotti liberi interclusi o in contiguità con le aree edificate esistenti, senza compromettere aree integre e totalmente separate dal contesto edificato, ricercando un'adeguata integrazione con i caratteri insediativi del tessuto edificato esistente. Per gli insediamenti non residenziali gli eventuali interventi di riuso, completamento o ampliamento devono essere compatibili in termini di volumi, altezze e cromie con il contesto circostante e in particolare con gli specifici caratteri scenico percettivi che connotano il bene e prevedere la realizzazione di opere di mitigazione che limitino l'impatto visivo delle opere (19). Le sponde fluviali devono essere mantenute nei loro connotati naturali, rispettando la vegetazione spondale esistente; eventuali opere di riassetto idrogeologico, di messa in sicurezza delle sponde e delle scarpate devono essere prioritariamente realizzate con interventi di ingegneria naturalistica. Nel caso di opere che prevedano la riduzione della vegetazione igrofila esistente devono essere previsti interventi di rivetigazione e di rimboschimento con specie autoctone (3). Gli eventuali nuovi tracciati viari o l'adeguamento di quelli esistenti devono essere realizzati adattandosi all'andamento delle linee morfologiche dei paesaggi attraversati nonché nel rispetto delle visuali panoramiche e degli elementi di valore ambientale, storico culturale e paesaggistico individuati nella Tav. P4 e/o sopraccitati; inoltre la posa in opera di barriere di protezione deve risultare compatibile con la morfologia dei luoghi e la salvaguardia delle visuali (20). Il sistema della viabilità minore deve essere mantenuto nella sua integrità con specifica attenzione alla conservazione delle strade bianche; in caso di dimostrata impossibilità a mantenere il piano viabile originario per ragioni di elevata pendenza, è consentito l'utilizzo di altre tecniche costruttive che devono comunque garantire un adeguato inserimento paesaggistico (21).

Verifica di coerenza al PPR

In riferimento alla modifica introdotta dalla *Variante parziale 2021* e relativa all'area produttiva si rimanda all'analisi dell'art.37 delle Nda del PPR che riguarda gli *Insedimenti specialistici organizzati* (componente morfologico-insediativa), il quale prevede:

Insedimenti specialistici organizzati

[1]. Il Ppr individua, nella Tavola P4, gli insediamenti specialistici per usi non residenziali, originati prevalentemente all'esterno o ai bordi degli insediamenti urbani (m.i. 5).

[2]. Per le aree di cui al comma 1 il Ppr persegue i seguenti obiettivi: a. riqualificazione delle aree urbanizzate prive di identità e degli insediamenti di frangia; b. integrazione paesaggistico-ambientale e mitigazione degli impatti degli insediamenti specialistici.

Direttive

[3]. I piani locali, in relazione alle specificità dei territori interessati, verificano e precisano la delimitazione delle morfologie di cui al comma 1.

[4]. Per le aree di cui al comma 1 i piani territoriali provinciali e i piani locali stabiliscono disposizioni, tenendo conto dei seguenti criteri:

a. sono ammissibili interventi di riuso, completamento e ampliamento in misura non eccedente al 20% della superficie utile lorda preesistente all'adozione del Ppr oppure, se in misura maggiore, subordinatamente alle seguenti condizioni:

I. siano ricompresi in progetti estesi alla preesistenza e volti al perseguimento degli obiettivi di cui al comma 2;

II. rientrino in un ridisegno complessivo dei margini, degli spazi pubblici, delle connessioni con il sistema viario, del verde e delle opere di urbanizzazione in genere, indirizzato a una maggiore continuità con i contesti urbani o rurali, alla conservazione dei varchi, nonché al contenimento e alla mitigazione degli impatti;

b. eventuali nuove aree per insediamenti specialistici possono essere previste dai piani territoriali provinciali e dai piani locali, in funzione dell'area di influenza, localizzate prioritariamente all'esterno dei beni paesaggistici e in modo da non pregiudicare la salvaguardia delle componenti tutelate ai sensi delle presenti norme, e tali da rispettare le seguenti condizioni:

I. sia dimostrata l'impossibilità di provvedere al reperimento delle superfici necessarie attraverso il riordino, il completamento e la densificazione dell'esistente;

II. non interferiscano con i varchi, con i corridoi di connessione ecologica o con aree di particolare capacità d'uso o pregio per le coltivazioni tipiche, di cui agli articoli 20, 32 e 42;

III. non determinino la necessità, se non marginale, di nuove infrastrutture o incrementi della frammentazione ecosistemica e paesaggistica;

IV. sia prevista la contestuale realizzazione di adeguate aree di verde pubblico o a uso pubblico, per mitigare o compensare gli impatti paesaggistici ed ambientali.

[5]. Ai fini del recupero e della riqualificazione delle aree produttive costituiscono riferimento per la progettazione degli interventi le linee guida per le Aree produttive ecologicamente attrezzate (Apea), adottate con DGR 28 luglio 2009 n. 30-11858.

[6]. I piani locali possono prevedere la riconversione degli insediamenti specialistici organizzati mediante i processi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 34 comma 5.

4.3 Piano Territoriale Provinciale

Il Piano Territoriale Provinciale è stato approvato con D.C.R. n. 223 -5714 del 19/02/2002, con successiva variante approvata con D.C.R. n. 112 -7663 del 20/02/2007 e presa d'atto con delibera Consiglio Provinciale n. 24 del 04/06/2007. Il Consiglio Provinciale poi, in data 22/12/2014, con deliberazione n. 37/113379 ha adottato la proposta tecnica di progetto definitivo della variante al P.T.P., ai sensi degli artt. 7bis e 10 della L.R. n.56/77 e s.m.i., pubblicandola integralmente sul sito internet della Provincia di Alessandria. Con D.C.P. n. 17/33154 del 4/06/2015 è stato adottato il progetto definitivo della variante al PTP, ai sensi dell'art. 7 bis, comma 6, stabilendo di applicare le misure di salvaguardia, di cui all'art. 58 della L.R. 56/77, alle prescrizioni contenute negli articoli del Titolo VI delle norme di attuazione.

Il Piano costituisce lo strumento di riferimento per il corretto uso ed organizzazione del territorio attraverso le indicazioni degli indirizzi provinciali (direttive), in conformità con quelli regionali, attuati dai Comuni nelle fasi proprie di aggiornamento e revisione dei P.R.G.I. Il PTP suddivide il territorio provinciale in ambiti a vocazione omogenea individuati in base a vocazioni prevalenti in relazione alle caratteristiche storico culturali, paesaggistico-ambientale, socioeconomiche e insediative.

Il Comune di Coniolo ricade nell'ambito a vocazione omogenea n.°3 "**La piana casalese**" per il quale sono previsti i seguenti obiettivi di sviluppo prevalenti:

- *salvaguardia delle falde acquifere sotterranee*
- *sviluppo attività agricole specializzate nel rispetto della residenza e delle attività ad essa connesse*
- *consolidamento delle attività produttive industriali ed artigianali*
- *sviluppo delle attività collegate al Parco del Po*

Per quanto attiene agli indirizzi di sviluppo del territorio nel sottosistema della residenza e delle attività il PTP individua per:

1. Coniolo Bricco

CO Aree di completamento art.23.18

e per le varie *località subordinate*

2. Coniolo Basso - C.ne Frati

MA Aree di mantenimento art. 23.21

RL Aree di rilocalizzazione art. 23.29

3. Cantone degli Angeli

MA Aree di mantenimento art. 23.11

4. Zerbi

RC Aree di ricomposizione art. 23.21

5. Ponte Rizza

MA/a Aree di mantenimento di tipo a art. 24.4

6. Area Produttiva

MA/a Aree di mantenimento di tipo a	art. 24.4
RA Aree di riqualificazione ambientale	art. 24.15
RL Aree di rilocalizzazione	art. 23.29

marginie della configurazione urbana art. 20.1

e specificate :

CO Aree di completamento

Definizione

Porzioni di territorio ineditato ma già urbanizzato o lotti interclusi all'interno di un tessuto già edificato.

Obiettivi

Confermare e consolidare la struttura e la morfologia urbana esistente (es: viabilità principale, fili edilizi, , ecc...).

Direttive

La pianificazione locale verifica e definisce le perimetrazioni proposte dal PTP e disciplina la nuova edificazione tramite parametri edilizi di qualità.

RC Aree di ricomposizione

Definizione

Aree poste ai margini del tessuto edificato, porzioni di tessuto urbano, nuclei frazionati isolati, da ricomporre.

Obiettivi

Ricomporre il tessuto edilizio sfrangiato ridando dignità alla struttura urbana e coerenza con il paesaggio agrario circostante.

Direttive

La pianificazione locale verifica e definisce le perimetrazioni cartografiche proposte dal PTP e disciplina la nuova edificazione tramite parametri urbanistico-edilizi di qualità, ai fini del ridisegno urbano (marginie della configurazione urbana, ingressi urbani ecc..) ed in relazione ai diversi paesaggi (di pianura, di collina, di montagna).

MA Aree di Mantenimento

Definizione

Aree consolidate in cui viene confermato e mantenuto l'impianto urbanistico esistente

Obiettivi

Riconfermare l'impianto urbano e i parametri edilizi e di qualità, se riconoscibili, a cui uniformare gli interventi di completamento e di sostituzione.

Direttive

La pianificazione locale verifica le perimetrazioni cartografiche proposte dal PTP e fornisce i parametri quali-quantitativi con cui disciplinare gli interventi di completamento e di sostituzione.

MA/a

Aree di Mantenimento (sottosistema delle attività)

Definizione

Aree produttive esistenti e/o previste che risultano: a) non congruenti con gli obiettivi di sviluppo degli ambiti a vocazione omogenea e con i caratteri insediativi del territorio

Obiettivi

Per il caso a) consentire il mantenimento delle attività in atto incoraggiando il riuso delle aree per destinazione urbanistiche consone con gli obiettivi di sviluppo degli ambiti a vocazione omogenea e con i caratteri insediativi del territorio.

Direttive

La pianificazione locale verifica e definisce le perimetrazioni cartografiche proposte dal PTP e disciplina in norma: la modificabilità degli immobili e delle attività produttive esistenti, nel caso a), le modalità e le condizioni di risoluzione dei fattori di contrasto finalizzate a consentire il completamento delle aree, nel caso b).

La pianificazione locale, per le aree di cui al caso a) e per le aree con fattori di contrasto per cui non è possibile la risoluzione nel caso b), evita ulteriori compromissioni del territorio da parte delle attività produttive, incentiva la rilocalizzazione ed utilizza i siti per usi compatibili con la struttura urbana e territoriale.

Indirizzi Le Amministrazioni locali possono promuovere atti di concertazione previste dalla legislazione vigente per la risoluzione dei fattori di contrasto di scala territoriale.

RA

Aree di Riqualificazione ambientale

Definizione

Aree produttive dismesse e da riutilizzare a fini anche non produttivi, e aree con attività produttive in atto per cui risulta prioritario il ripristino ambientale.

Obiettivi

Riqualificare e bonificare porzioni di territorio degradato interessato da attività produttive. Ripristinare la qualità ambientale.

Prescrizioni immediatamente vincolanti

Per le aree produttive dismesse le modificazioni dell'esistente devono essere precedute da adeguati interventi di bonifica ambientale.

Direttive

La pianificazione locale verifica e definisce le perimetrazioni proposte dal PTP. Per le aree produttive con attività in atto, la pianificazione locale norma nel dettaglio il livello di modificabilità dell'esistente (in relazione all'esigenza del recupero ambientale).

Indirizzi

La pianificazione locale può estendere la perimetrazione delle aree di riqualificazione ambientale ad aree contigue .

RL

Aree di Rilocalizzazione

Definizione

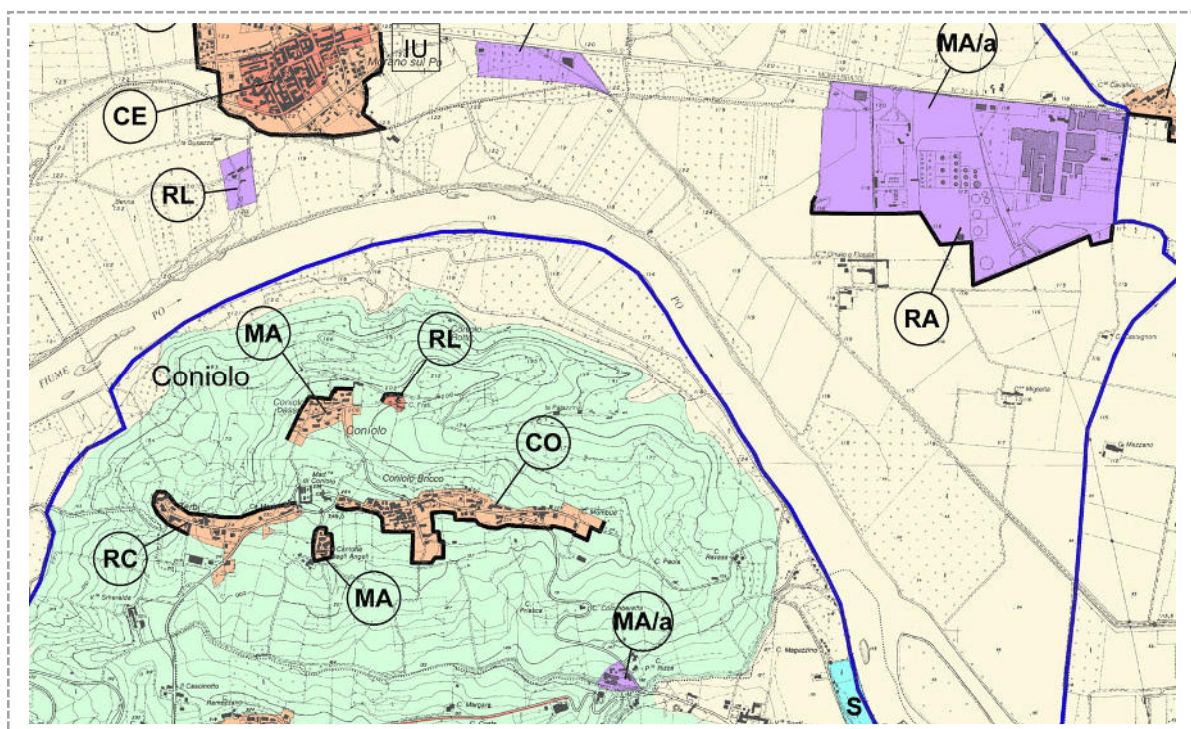
Centri urbani da rilocalizzare e/o consolidare ai sensi della legge 9 luglio 1908, n. 445 per la presenza di fenomeni di instabilità.

Obiettivi

Rilocalizzare i centri urbani in area idonea dal punto di vista geologico

Prescrizioni immediatamente vincolanti – legge 9 luglio 1908, n. 445, DPR 16 maggio 1956 n° 634 (Coniolo) D. M. 21 luglio 1954 (Montecastello) In caso di approvazione di modifica delle perimetrazioni di cui sopra le categorie di intervento proposte, da valutarsi in sede di pianificazione locale, potranno essere:

- conservazione
- mantenimento



Estratto Tav. 3 - PTP

4.4 Piano Paesistico della Collina del Po-Coniolo

Il Piano Paesistico della Collina del Po, adottato dalla Provincia di Alessandria con D.G.P. n. 255/50588 del 29/04/04 ai sensi dell'art. 8 quinquies, punto 3 della L.R. 56/77, e approvato con D.C.P. n. 57 del 06/12/2005, pone come tema di discussione l'attivazione di un disegno complessivo che si proponga più come progetto di paesaggio che come strumento di pianificazione urbanistica. Il P.P. nella sua elaborazione ha tenuto conto delle indicazioni normative e progettuali del Progetto Territoriale Operativo del fiume Po e del Piano d'area del Parco del Po cercando di integrarle e coordinarle con la propria normativa.

Il Piano Paesistico prevede la valorizzazione del paesaggio che si esplica in tre azioni:

- la creazione di un itinerario di valorizzazione territoriale;
- la creazione di un ecomuseo delle attività estrattive;
- il giardino biologico casalese.

Il tutto per rendere fruibile il paesaggio in stretta relazione con gli itinerari turistici già esistenti lungo il fiume Po e per collegare l'abitato di Casale con il paesaggio collinare e l'ecomuseo. Elaborazione di un manuale per un corretto recupero, teso a far crescere una 41 consapevolezza del bene a disposizione anziché imporre un atteggiamento coercitivo. Valorizzare gli aspetti naturalistici ed agronomici – ambientali evidenziando gli elementi che caratterizzano il territorio con le sue compromissioni dovute ad eventi antropici attuali e pregressi. In ultimo si è cercato di affrontare le problematiche paesaggistiche della tutela e le opportunità di valorizzazione in una logica di sviluppo sostenibile.

Il Piano prevede sia prescrizioni immediatamente vincolanti sia prescrizioni che esigono attuazione. Le prescrizioni immediatamente vincolanti prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici vigenti e sono cogenti nei confronti dei soggetti sia pubblici che privati. Le prescrizioni che esigono attuazione consistono in disposizioni vincolanti, ma non immediatamente precettive, la cui attuazione comporta l'adeguamento degli strumenti urbanistici da parte dei soggetti della pianificazione locale, i quali sono tenuti al recepimento delle stesse.

4.5 Piano Territoriale Operativo Po

Il Consiglio Regionale, con DCR n.981-4186 dell'8 marzo 1995 ha approvato il Progetto territoriale operativo (Pto) del Po, con validità decennale. Lo strumento, che specifica la pianificazione territoriale regionale per la fascia fluviale del Po piemontese, è scaduto; restano vigenti le disposizioni contenute nella strumentazione urbanistica adeguata al Pto stesso.

La presente relazione illustra il Progetto Territoriale Operativo (PTO) per la tutela e la valorizzazione delle risorse ambientali del Po piemontese, formato ai sensi della L.R. 56/1977 e succ. mod., coordinato col Piano d'area del sistema delle aree protette del Po, previsto dalla L.R. 28/1990.

La L.R. 56/77 con le successive integrazioni definisce i contenuti obbligatori dei Pto, mentre nulla dice la L.R. 12/90 circa il Piano d'area; che, d'altra parte, come si è già osservato, può essere inteso come uno stralcio (relativo alle sole aree protette dalla L.R. 28/90) del primo, con l'eventuale aggiunta di ulteriori specificazioni per gli aspetti naturalistici. In considerazione di ciò, sembra opportuno che la definizione dei contenuti del PTO tenga conto anche di quanto la Legge quadro 394/1991 prevede per i piani dei parchi (artt. 12 e 25). Inoltre, la definizione dei contenuti del PTO deve tener conto del fatto che una parte degli aspetti propriamente operativi dovranno formare oggetto dei Progetti operativi e dei Piani di settore, di cui peraltro il Piano deve fissare i lineamenti e le caratteristiche essenziali. Ciò premesso, i contenuti del Piano possono essere così definiti:

- a) delimitazione dell'ambito di operatività diretta e di quello d'influenza indiretta;
- b) organizzazione generale del territorio interessato, e sua articolazione in parti caratterizzate da forme differenziate di uso, godimento e tutela;
- c) vincoli, destinazioni d'uso pubblico e prescrizioni relative alle diverse parti del territorio e alle diverse risorse;

- d) sistemi di infrastrutture, servizi ed attrezzature, con particolare riguardo per i sistemi d'accessibilità e circolazione veicolare, ciclopedonale e nautica e per i servizi e le attrezzature inerenti la fruizione sociale delle aree protette e del paesaggio fluviale;
- e) indirizzi e criteri di disciplina da osservare nella pianificazione locale e di settore e nei progetti operativi regionali, e prescrizioni immediatamente prevalenti sulla disciplina vigente;
- f) localizzazione, obiettivi, soggetti e termini di riferimento dei Progetti operativi per l'attuazione del Piano.

5. Verifica delle dotazioni di servizi per aree destinate alle attività

In relazione alla modifica relativa alle Aree produttive si evidenzia come non sia previsto alcun incremento di superficie fondiaria. Pertanto non risulta necessaria la verifica del rispetto della dotazione minima di aree per servizi.

Nonostante quanto esposto si riporta di seguito il conteggio riferito alle superfici dei lotti produttivi e delle relative aree per servizi della Variante Parziale 7.a approvata con DCC n.16 del 13/07/2007, in quanto nelle tabelle allegate alla variante viene riportata l'area D2 che in realtà risulta accorpata all'area D1-3.

TABELLA DELLE AREE PER I SERVIZI DI USO PUBBLICO PER L'INTERA ZONA PRODUTTIVA (D1-1; D1-2; D1-3)

<i>PRGC vigente</i>	
<i>Numero dell'area</i>	<i>Esistenti Mq</i>
1	2.624
3	40.600
TOTALE	43.224

TABELLA DELLE AREE DEI LOTTI PRODUTTIVI

<i>PRGC vigente</i>	
<i>Numero dell'area</i>	<i>Esistenti Mq</i>
D1-1	294.200
D1-2	8.400
D1-3	31.584
D1-3 (ex D2)	8.146
D5	309.600
TOTALE	651.930

L'area per servizi deve soddisfare quanto previsto dalla L.R. 56/77 art.21 c.2:

- D1-1 + D1-2 + D1-3 * 10% (lotti esistenti)
294.200 mq + 8.400 mq + 31.584 mq = 334.184 mq
334.184 mq * 10% = **33.418,40 mq**

- D 1-3 (ex D2) * 20% (lotto non ancora utilizzato)
8.146 mq * 20% = **1.629,20 mq**

TOTALE: 33.418,40 mq + 1.629,20 = **35.047,60 mq**

43.224 mq > 35.047,60 mq verifica soddisfatta

6. Verifica dell'incremento di superficie coperta delle aree produttive

Con la presente *Variante Parziale 2021* si intende incrementare l'indice di superficie coperta del comparto **D1-1**, dal 60% al 67% dell'area fondiaria di pertinenza, come di seguito verificato:

TABELLA DELLE AREE DEI LOTTI PRODUTTIVI

PRGC vigente			
Numero dell'area	Superfici lotti Mq	Rapporto di copertura	Superficie coperta (mq)
D1-1	294.200	60%	176.520
D1-2	8.400	60%	5.040
D1-3	31.584	60%	18.950,40
D1-3 (ex D2)	8.146	60%	4.887,60
D5	309.600	50%	154.800
TOTALE	651.930		360.198

Ai sensi della L.R. 56/77 art.7 c.5 lett.f), l'incremento della superficie territoriale o dell'indice di edificabilità previsti dal PRGC vigente, relativi ad *attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive*, non può eccedere il 6% nei Comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti.

Pertanto

360.198 mq * 6% = **21.611,88 mq**

Con la presente proposta di *variante parziale* si intende incrementare la zona edificata per impianti produttivi, identificata con la sigla **D1-1**, mediante rapporto di copertura pari al **67%**

- Calcolo nuova superficie coperta
D1-1; 294.200 mq * 67% = **197.114 mq**

- Verifica ai sensi L.R. 56/77 art.7 c.5 lett.f)
D1-1; 197.114 mq - 176.520mq = **20.594 mq** corrispondente al **5,72% < 6,00%**
verifica soddisfatta

APPENDICE

Dati dimensionali del piano vigente **Variante parziale n. 9.a** del 2014

NON OGGETTO DI VARIAZIONE con la presente Variante Parziale 2021

TABELLA DELLE AREE DEI LOTTI EDIFICANDI DI TIPO C DI COMPLETAMENTO AGGIORNATA CON LA VARIANTE PARZIALE n. 9.a

Situazione a seguito della 2.a Variante Generale del P.R.G.C. anno 1999 - Approvata con: D.G.R. n. 24 – 28520 - In data 11.11.1999							Situazione della Variante parziale n° 9.a anno 2014		
Rif. N° Lotto	Aree edificate ora passate con quelle di tipo B	Aree Soppresse	Aree Riconfermate	Nuove aree di Tipo C	Totale Superfici delle aree di Tipo C	Volume edificabile di ogni lotto di Tipo C	Aree Sosprese (-) Aree nuove (+)	Totale Superfici delle aree di Tipo C	Volume edificabile di ogni lotto di Tipo C
1	-----	-----	-----	1.500	1.500	1.200	-----	1.500	1.200
2	-----	-----	1.600	-----	1.600	1.280	-----	1.600	1.280
3	-----	2.100	-----	2.315	2.315	1.852	-2.315	-----	-----
Ex 4	3.800	750	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
5	-----	-----	-----	2.700	2.700	2.160	-----	2.700	2.160
6	-----	1.200	3.300	-----	3.300	2.640	+ 810	4.110	2.640
7	-----	-----	900	-----	900	720	-----	900	720
8	-----	-----	1.400	-----	1.400	1.120	-----	1.400	1.120
9	-----	-----	-----	5.000	5.000	4.000	+125	5.125	4.000
10	-----	-----	-----	1.850	1.850	1.480	-----	1.850	1.480
11	-----	-----	-----	3.050	3.050	2.440	+ 118	3.168	2.440
12	-----	-----	1.950	-----	1.950	1.560	-----	1.950	1.560
13	-----	-----	-----	2.500	2.500	2.000	-----	2.500	2.000
14	-----	-----	750	-----	750	600	-----	750	600
15	1.300	-----	1.350	-----	1.350	1.080	-----	1.350	1.080
16	-----	-----	480	-----	480	384	-----	480	384
17	-----	-----	-----	2.350	2.350	1.880	-----	2.350	1.880
18	-----	-----	3.000	-----	3.000	2.400	-----	3.000	2.400
19	1.750	-----	2.000	-----	2.000	1.600	-----	2.000	1.600
20	4.570	-----	330	2.020	2.350	1.880	-----	2.350	1.880
Totale	11.420	4.050	17.060	23.285	40.345	32.276	-1.262	39.083	30.424

**TABELLA DELLE AREE DI SERVIZIO AD USO PUBBLICO
PER LE ZONE RESIDENZIALI**

Numero di ogni singolo lotto delle aree servizio	Area PRGC vigente con indicazione della destinazione d'uso	Totale delle aree dei singoli lotti del PRGC VIGENTE	Modifiche apportate con 8.a e 9.a variante del PRGC (EVIDENZIATE IN GRASSETTO) e destinazione d'uso	Differenza in + e - tra le aree del PRGC vigente e la presente 9.a variante	Totale delle aree dei singoli lotti del PRGC risultanti a seguito della 9.a variante
1	1.490 V/S 600 P	2.090	154 V/S 600 P	-1.336	754
2	215 P	215	--	- 215	-
-	-	-	-	-	-
4	220P	220	220P	=	220
5 *	810 P	810	810 P	=	810
6	2.300 C 2.400 V/S	4.700	2.300 C 2.400 V/S	=	4.700
7	1.550 P 3.950 C	5.500	1.550 P 3.950 C	=	5.500
8	6.400 C	6.400	6.400 C	=	6.400
9	820 C	820	820 C	=	820
10	972 V/S 1.000 P	1.972	944 V/S 1.000 P	-28	1.944
11	370 I	370	370 I	=	370
12	400 P	400	400 P	=	400
13	125 P	125	125 P	=	125
14	235 P	235	110 P	-125	110
15	250 P	250	132 P	-118	132
16	200 P	200	200 P	=	200
17	390 P	390	390 P	=	390
18	3.480 V/S	3.480	3.480 V/S	=	3.480
19	420 P	420	420 P	=	420
20	460 P	460	460 P	=	460
21	580 P	580	580 P	=	580
22	8.630 V/S	8.630	8.630 V/S	=	8.630
23	-	-	1.723V/S	1.723	1.723
TOTALE	38.267	38.267	38.168	-99	38.168

VERIFICA DELLA CAPACITÀ INSEDIATIVA RESIDENZIALE:

a)	Abitanti residenti attuali (aggiornato al febbraio 2014)	=	458
b)	Vani non occupati necessitanti di restauro per il recupero abitativo	=	29
c)	Vani abitativi per recupero rustici ex agricoli	=	16
d)	Vani utilizzati con finalità turistiche e seconde case = (anno 2005)	=	128
e)	Vani totali in previsione per le aree C di completamento mc 30.424 : 120 mc/abitante	=	253
<hr/>			
f)	Totale generale abitanti in previsione = a) + b) + c) + d) + e)	=	884

Pertanto in seguito alla presente Variante il numero degli abitanti totali teorici assomma a complessivi = " 884 " .

VERIFICA DELLA SUPERFICIE DESTINATA A SERVIZI RIFERITA AD OGNI SINGOLO ABITANTE CONNESSO CON LA CAPACITA' INSEDIATIVA TOTALE

Si ottiene dal rapporto area totale per i servizi di uso pubblico con il numero degli abitanti teorico insediabile e cioè:

AREA TOTALE DESTINATA A SERVIZI RESIDENZIALI	=	38.168	=
-----		-----	
NUMERO TEORICO TOTALE ABITANTI		884	

= 43,18 mq \ abitante >> 18,00 mq\abitante (dotazione minima da garantire)

In base ai valori su riportati l'area per servizi risulta molto surdimensionata, comunque verificante gli standard della L.R. 56 / 77 e s.m.i.

L'intera area per servizi risulta così ripartita fra le diverse destinazioni previste dall'art. 21, comma 1 punto 1 della l.r. 56/77 e s.m.i.

-	istruzione	mq	370
-	attrezzature interesse comune	mq	13.470
-	verde	mq	17.331
-	parcheggi	mq	6.997
<hr/>			
	<u>totale delle aree per servizi</u>	<u>mq</u>	<u>38.168</u>

APPENDICE CONCLUSIVA

La Provincia di Alessandria, con Decreto del Presidente n. 48 del 26 marzo 2021, ha decretato che:

- la Variante Parziale n. 10 al P.R.G.C. è rispettosa dei criteri di cui all'art. 17 comma 5° della L.R. n. 56/77 e s.m.i.;
- la Variante Parziale n. 10 al P.R.G.C. è compatibile con il Piano Territoriale Provinciale, ai sensi del comma 7° dell'art. 17 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.;

Inoltre con Determinazione n°01 del 29/04/2021, il Comune di Coniolo ha concluso il Procedimento di Verifica di assoggettabilità alla procedura di V.A.S. della Variante Parziale n. 10/2021 al vigente P.R.G.C., visti i pareri pervenuti dagli Enti con competenze ambientali.