

**COMUNE DI**



**FONTANETTO PO**

**PROVINCIA DI VERCELLI**

Legge Regione Piemonte del 5/12/1977 n. 56, art. 17 comma 4

**VARIANTE STRUTTURALE 1  
PIANO REGOLATORE GENERALE  
PROGETTO DEFINITIVO**

Progetto preliminare: delibera del C.C. n. 24 del 26-10-2005

Progetto definitivo: delibera del C.C. n. 10 del 11-04-2006

Integrato con le controdeduzioni alle osservazioni regionali:  
deliberazione del C.C. n. 21 del 28-09-2007



Progetto:

**STUDIO MELLANO ASSOCIATI**  
ARCHITETTURA URBANISTICA  
Corso Moncalieri, 56 - 10133 TORINO

Il Sindaco:

Oscar NEPOTE BERNARDON

L'Assessore all'Urbanistica:

Danilo COPPO

Il Segretario Comunale:

Antonio CONATO

Il Responsabile del Procedimento:

Geom. Giorgio LAVARINO

Data elaborato:

**PN**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

Documento riportante le modifiche introdotte "ex officio" con la DGR di approvazione n. 17-8828 del 26-05-08

# COMUNE DI FONTANETTO PO

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

### Chiave lettura del testo coordinato:

Si riporta nel formato “Times New Roman” corpo 12 il testo relativo alle Norme di Attuazione – Variante 1999, approvata con D.C.C n. 9 del 28/02/2000 integrata con le modifiche apportate dalla successive varianti parziali.

Si evidenziano, invece, in formato “**Arial Unicode MS**” corpo 11, il testo introdotto con la presente Variante strutturale 1 e in “~~Times New Roman~~” corpo 12 il testo stralciato con la Variante Strutturale n.1.

Si evidenziano, invece, in formato “AvantGarde Bk BT” corpo 12, il testo introdotto con la Relazione di Controdeduzione alle Osservazioni della Regione Piemonte e in “~~Times New Roman~~” corpo 12 e in “**Arial Unicode MS**” corpo 11 il testo stralciato dalla stessa.

Si evidenzia, inoltre, in formato “Arial Narrow” corpo 11, il testo inserito con le modifiche introdotte “ex-officio” della Regione Piemonte (DGR n.17-8828 del 26-05-2008), mentre in “~~Arial Unicode MS~~” corpo 11 e in “~~Times New Roman~~” corpo 11 il testo stralciato dalla stessa riportato integralmente nell’Allegato 1.

# INDICE

## TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1	<del>ELABORATI DI PROGETTO</del> <b>OBIETTIVI E CRITERI INFORMATIVI DEL PIANO</b> .....	1
Art. 2	<del>EFFICACIA E CAMPO DI APPLICAZIONE</del> <b>ELABORATI DEL P.R.G.C., LORO UTILIZZO E VALORE</b> .....	2
Art. 3	TERMINOLOGIA URBANISTICA: INDICI URBANISTICI .....	5
Art. 4	APPLICAZIONE ED UTILIZZAZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI.....	9
<del>Art. 5</del>	<del>INDICI EDILIZI</del> .....	10
<b>Art. 5</b>	<b>STRUTTURA DISTRIBUTIVA DI COMMERCIO AL DETTAGLIO IN ADEGUAMENTO ALLA L.R.28/99 E S.M.I.</b> .....	11
Art. 6	DESTINAZIONE D'USO DELLE AREE E DEGLI EDIFICI .....	16

### CAPO II - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Art. 7	MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.R.G. ....	20
Art. 8	STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO (S.U.E.) E PERMESSI CONVENZIONATI.....	21
Art. 9	INTERVENTO DIRETTO .....	23
Art. 10	CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO .....	23

## TITOLO II PRESCRIZIONI OPERATIVE PER LA TUTELA DEL SUOLO E DELL'AMBIENTE

### CAPO I - AREE A VINCOLO

Art. 11	VIABILITA' E FASCE DI RISPETTO DELLE STRADE E DELLE FERROVIE.....	30
Art. 12	AREE DI RISPETTO AGLI IMPIANTI TECNOLOGICI.....	33
Art. 13	FASCE FLUVIALI E SPONDE DELLE ROGGE E DEI CANALI .....	35
Art. 13 bis	<del>IDONEITA' ALL'UTILIZZO URBANISTICO SOTTO L'ASPETTO GEOLOGICO E</del> <del>VINCOLO IDROGEOLOGICO</del> .....	37

### CAPO II - SALVAGUARDIA DEI BENI CULTURALI E AMBIENTALI

Art. 14	<del>EDIFICI ED AREE DI VALORE STORICO- ARTISTICO E DOCUMENTARIO E</del> <del>CULTURALE</del> .....	43
Art. 15	VINCOLI E AREE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE.....	45
Art. 16	DECORO DELL'AMBIENTE E TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE .....	46

### **TITOLO III PRESCRIZIONI OPERATIVE PER LE AREE SUSCETTIBILI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA**

CAPO I - USI DEL TERRITORIO .....	48
Art. 17 USI PUBBLICI .....	48
Art. 18 USI RESIDENZIALI .....	52
Art. 19 USI PRODUTTIVI E TERZIARI.....	53
Art. 20 USI AGRICOLI .....	54
CAPO II - SCHEDE DI PRESCRIZIONE NORMATIVA SPECIFICA DELLE AREE SOGGETTE ALLO STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO (S.U.E.)	
Art. 21 SCHEDE NORMATIVE DI S.U.E. ....	55

### **TITOLO IV NORME PARTICOLARI E NORME TRANSITORIE**

CAPO I – NORME PARTICOLARI	
Art. 22 AREE A PARCHEGGIO.....	56
Art. 22 bis PRESCRIZIONI PER LA COSTRUZIONE DI AUTORIMESSE PRIVATE, EDIFICI E/O LOCALI ACCESSORI.....	57
Art. 22 ter PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER L'EDIFICAZIONE DI: SOTTOTETTI, PIANI PILOTIS, PORTICATI, LOGGE BALCONIVERANDE, SOPPALCHI, SPAZI INTERRATI, RECINZIONI, PENSILINE.....	60
Art. 22 quarter DISTANZE FRA I FABBRICATI E DEI MEDESIMI DAI CONFINI DI PROPRIETÀ CHE NON COINCIDONO CON I CIGLI STRADALI.....	62
Art. 23 COLTIVAZIONE DI CAVE .....	63
CAPO II – NORME TRANSITORIE E FINALI	
Art. 24 NORME TRANSITORIE: Piani esecutivi in vigore e adottati, concessioni, permessi di costruire, autorizzazioni e D.I.A., rilasciate, attuazione transitoria del PRG .....	64
Art. 25 REGOLAMENTO EDILIZIO E SUA APPLICAZIONE .....	65
Art. 26 LA ZONIZZAZIONE ACUSTICA AI SENSI DELL'ART. 5 COMMA 3 DELLA L.R. 52/2000.....	65
Art. 27 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA – ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DI PRGC .....	65
Art. 28 DEROGHE.....	66
Allegato 1: Allegato "A" alla D.G.R. n° 17-8828 in data 26 MAG 2008 relativa all'approvazione della Variante Strutturale 1 al P.R.G.I. del Comune di FONTANETTO PO di cui alle DD.CC. n.10 dell'11.04.2006, n.33 del 29.08.2006 e n.21 del 28.09.2007. Elenco modificazioni introdotte "ex-officio" ai sensi dell'11° comma dell'art.15 della L.R. 5.12.1977 n° 56 e s.m.i.....	67

# TITOLO I

## DISPOSIZIONI GENERALI

### Art. 1

#### ELABORATI DI PROGETTO

#### *OBIETTIVI E CRITERI INFORMATIVI DEL PIANO*

Il presente Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) costituisce “ Variante Strutturale” al Piano Regolatore vigente, (definitivamente approvato dalla Regione Piemonte con Delibera della Giunta n. 33/41626 del 12/12/1994 pubblicato sul B.U.R. n. 3 in data 18/01/1995, entrato in vigore in data 18/01/1995) coordinando questo con i precedenti atti di pianificazione comunale:

- Variante specifica approvata con D.C.C. n. 12 del 30/05/1997;
- Variante parziale approvata con D.C.C. n. 23 del 26/06/1998;
- Variante parziale approvata con D.C.C. n. 9 del 28/02/2001;
- Variante parziale approvata con D.C.C. n. 1 del 12/03/1998;
- Variante parziale approvata con D.C.C. n. 11 del 09/06/2004.

La presente variante è redatta secondo le definizioni, gli effetti e le modalità di cui all'Art. 17 comma 4 della legge urbanistica regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e successive modifiche ed integrazioni, nonché alle ulteriori disposizioni regionali al fine di essere adeguato:

- 1) al Piano di Assetto Idrogeologico, in quanto gli elaborati geologici costituiscono approfondimento delle indicazioni del dissesto contenute nel P.A.I. approvato con D.P.C.M. in data 24/05/2001, pubblicato sulla G.U. n. 166 del 19/07/2001;
- 2) alla zonizzazione del territorio comunale in base alle condizioni di pericolosità geomorfologia e idoneità all' utilizzazione urbanistica ai sensi della Circolare P.G.R. n. 7 /Lap/ del 08/05/199;
- 3) Nuovo Codice della strada approvato con Decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992, n. 495 come modificato dal D.P.R. del 26 aprile 1993, n° 147, individuando graficamente la perimetrazione del Centro Abitato e la classificazione strade.
- 4) alla L.R. 19/99 in quanto le presenti norme risultano coordinate con il Regolamento Edilizio redatto sulla base del regolamento edilizio tipo della Regione Piemonte, approvato dal Comune con DCC n° 25 del 24/09/2004 e successivamente pubblicato sul BUR;
- 5) alla L.R. 28/99 e s.m.i. in quanto le presenti norme recepiscono i Criteri Commerciali di cui si è dotato il Comune con DCC n° 27 del 20/12/2004 redatti a seguito delle disposizioni contenute nella DCR 563-14343/99 ed al tempo stesso adeguano questi ultimi alle più recenti disposizioni in materia (DCR 347-42514/03 e s.m.i.);

6) alla L.R. 52/2000, avendo espletato le verifiche di compatibilità alla Piano di Zonizzazione Acustica approvato dal Comune con DCC n° 28 del 19/12/2003;

7) alle disposizioni previste dall' art. 20 della L.R. 40 del 14/12/1998, ed a tale riguardo si rimanda allo specifico documento allegato alla Relazione Illustrativa.

Le Tavole di Progetto (P2.a/b, P3, P4.a/b), le Norme Tecniche di Attuazione (PN), le prescrizioni idrogeologiche, contenute nei rispettivi elaborati, hanno carattere prescrittivo. Gli obiettivi ed i contenuti del presente Piano sono specificati nella Relazione Illustrativa in coerenza con quanto indicato dagli Artt. 11 e 12 del Titolo III della L.R. 56/77 e con quanto definito dagli strumenti di pianificazione sovraordinata vigenti.

## Art. 2

### EFFICACIA E CAMPO DI APPLICAZIONE

#### *ELABORATI DEL P.R.G.C., LORO UTILIZZO E VALORE*

Ai sensi della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni, della Legge 28 gennaio 1987, n. 10 e della Legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 e successive modificazioni ed integrazioni, la disciplina urbanistico-edilizia del P.R.G. si applica al territorio comunale secondo le disposizioni delle presenti Norme di attuazione e le prescrizioni topografiche contenute nelle tavole di Piano.

Le presenti Norme costituiscono parte integrante del P.R.G., integrano le prescrizioni topografiche indicate in cartografia per mezzo di apposita simbologia e prevalgono rispetto ad esse.

Le prescrizioni del P.R.G. sono vincolanti nei confronti dei soggetti pubblici e privati, proprietari o utenti degli immobili.

**Gli immobili che alla data di adozione del P.R.G. siano in contrasto con le sue disposizioni, potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarvisi, fatte salve ulteriori specifiche prescrizioni delle presenti Norme.**

Sono elementi costituenti il Piano Regolatore Generale ~~gli elaborati e le tavole indicati di seguito:~~

~~PR — Relazione~~

~~PN — Norme di attuazione~~

~~P1 — Planimetria sintetica del Piano (in scala 1:25.000)~~

~~—— rappresentativa anche delle fasce marginali dei Comuni contermini~~

~~P2 — Piano regolatore generale (in scala 1:10.000)~~

~~—— territorio extraurbano: usi e vincoli~~

~~P3 — Piano regolatore generale (in scala 1:2.000)~~

~~—— territori urbanizzati ed urbanizzandi: usi e vincoli~~

~~P4.a — Piano regolatore generale (in scala 1:1.000)~~

~~—— Nucleo di antica formazione~~

~~—— Destinazioni d'uso~~  
~~P4.b Piano regolatore generale ( in scala 1:1000 )~~  
~~—— Nucleo di antica formazione~~  
~~—— Tipi e modalità di intervento~~

**Gli elaborati della Variante comprendono:**

**elaborati descrittivi del progetto:**

- PR Relazione Illustrativa;  
allegati alla Relazione Illustrativa.
- PR/1 Quadri Sinottici: elenco degli usi del territorio;

**norme tecniche di Attuazione:**

- PN Prescrizioni Generali, Tabelle Normative e Schede d' Area;

**tavole di Piano Regolatore Generale:**

- P2.a/b Territori extraurbani, usi e vincoli (scala 1:5.000);
- P3 Territori urbanizzati e urbanizzandi, usi e vincoli (scala 1:2.000);
- P4.a Nucleo di antica formazione, destinazione d' uso degli edifici (scala 1:1.000);
- P4.b Nucleo di antica formazione, tipi e modalità di intervento (scala 1:1.000).

**Gli elaborati geologici**

ATG\_01 Relazione geologico-tecnica

ATG\_02 Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell' idoneità all' utilizzazione urbanistica (scala 1:10.000)

ATG\_03 Carta geologica (scala 1:10.000)

ATG\_04 Carta geomorfologica e dei dissesti (scala 1:10.000)

ATG\_05 Carta del reticolo idrografico superficiale (scala 1:10.000)

ATG\_06 Carta delle isopiezometriche (scala 1:10.000)

ATG\_07 Carta delle opere idrauliche censite

**Gli elaborati di compatibilità acustica**

**Relazione Tecnica**

Gli elaborati di cui al precedente comma definiscono e normano graficamente e cartograficamente i parametri, gli usi, i tipi e le modalità di intervento in ogni area del territorio.

**Pertanto ogni intervento edilizio e/o urbanistico dovrà essere coerente sia con le prescrizioni della destinazione d' uso generale riportate nelle Norme tecniche di Attuazione (PN), alle corrispondenti Tabelle normative e, dove presenti, alle Schede d'Area, sia con quelle specifiche dell'area urbanistica di intervento espresse, queste ultime, su base planimetrica (P2.a/.b, P3, P4.a/.b).**

~~Gli elaborati di piano hanno funzione descrittiva e normativa e costituiscono riferimento alla attuazione ed alla gestione programmatica degli interventi nel territorio.~~

Gli elaborati di cui alle sigle PN, P2.a/.b, P3, P4.a/.b e **gli specifici elaborati a cura del dott.**

**Geologo incaricato (PG1/2.....)** hanno valore vincolante ~~hanno valore giuridico fondamentale e costituiscono unico riferimento probante in caso di controversia~~ **mentre gli altri hanno valore descrittivo non vincolante.**

**Ai fini della corretta attuazione e gestione del PRGC si precisano i seguenti criteri di carattere generale:**

- in presenza di eventuali incongruenze le prescrizioni scritte, contenute negli elaborati PN, prevalgono su quelle grafiche contenute negli elaborati P1/2/3/4;
- tra diverse rappresentazioni cartografiche omogenee vale la regola della scala più di dettaglio;
- nelle parti di territorio relative alle aree di antica formazione (RCS), rappresentate all' interno delle tavole P3, hanno valore prescrittivo esclusivamente le indicazioni riguardanti le aree per servizi pubblici. Per i tipi di intervento e le destinazioni d' uso e altre discipline di tutela valgono invece le tavole P4.a/.b.

Le presenti norme urbanistiche fanno puntuale riferimento ad articoli e/o contenuti specifici del Regolamento Edilizio del comune di Fontanetto Po (formato sulla base del regolamento edilizio tipo, D.G.R. n. 548-9691 del 29/07/1999), integrandosi con esso ed a cui si rimanda integralmente per quanto di competenza.

I Quadri sinottici contengono i principali dati dimensionali di ciascuna area urbanistica; per ogni area urbanistica essi riportano alcuni dati dello stato di fatto, i parametri urbanistici di progetto (se previsti) ed alcuni valori caratteristici della capacità edificabile, quale ipotesi di simulazione di una delle possibili trasformazioni ammesse dalle prescrizioni normative del PRGC.

I dati riferiti a quantità esistenti (aree o edifici), hanno valore puramente indicativo e devono essere verificati in sede attuativa o di piano attuativo, sulla base delle effettive consistenze derivanti da un dettagliato rilievo a cura del proponente;

In merito all' interpretazione delle delimitazioni grafiche riportate sulle tavole di progetto di cui sopra si precisa che tutte le simbologie lineari individuano, con il loro bordo esterno, il limite esterno dell'area a cui si riferiscono.

### Art. 3

#### TERMINOLOGIA URBANISTICA: INDICI URBANISTICI

Il Comune di Fontanetto Po è dotato di Regolamento Edilizio (approvato con DCC n° 11 del 28 giugno 2002) redatto in conformità al regolamento edilizio tipo regionale: il PRGC si uniforma alle definizioni ed alle prescrizioni regolamentari contenute nel predetto documento. Nel successivo elenco contraddistinto dalla lettera A si abbinano gli articoli del R.E. e le rispettive definizioni. Per l' attuazione e gestione delle prescrizioni normative il PRGC, integra le definizioni del Regolamento Edilizio definendo il lessico di riferimento per l' applicazione delle prescrizioni grafiche e normative contenute negli elaborati di progetto. Nel successivo elenco contraddistinto dalla lettera B si riportano le definizioni stabilite dal PRGC.

#### Elenco A:

- Altezza delle fronti della costruzione(Hf) m: art. 13 del R. E.;
- Altezza della costruzione (H) m: art. 14 del R. E.;
- Distanza tra le costruzioni (D) m, della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds): art. 16 del R. E.;
- Superficie coperta (Sc) mq: art. 17 del R. E.;
- Superficie utile lorda della costruzione (Sul) mq: art. 18 del R. E.;
- Superficie utile netta delle costruzioni (Sun) mq: art. 19 del R. E.;
- Volume della costruzione (V) mc: art. 20 del R. E.;
- Superficie fondiaria (Sf) mq: art. 21 del R. E.;
- Superficie territoriale (St) mq: art. 22 del R. E.;
- Rapporto di copertura (Rc) mq: art. 23 del R. E.;
- Indice di utilizzazione fondiario (Uf) mq/mq: art. 24 del R. E.;
- Indice di utilizzazione territoriale (Ut) mq/mq: art. 25 del R. E.;
- Indice di densità fondiaria (If) mc/mq: art. 26 del R. E.;
- Indice di densità territoriale (It) mc/mq: art. 27 del R. E.

#### Elenco B:

##### 1 Uso del territorio:

parte del territorio comunale, graficamente individuata nelle tavole di progetto, caratterizzata da una omogenea situazione fisica, funzionale e ambientale dello stato di fatto, che il PRGC. intende mantenere o trasformare secondo criteri e regole omogenee.

2 Area urbanistica:

parte della zona urbanistica contraddistinta da specifico numero d'ordine, simbolicamente individuata nelle tavole di progetto, caratterizzata da una omogenea situazione fisica, funzionale e ambientale dello stato di fatto, che il PRGC intende mantenere o trasformare secondo criteri, regole e parametri urbanistico-edilizi omogenei.

3 Destinazioni d'uso:

insieme delle attività (secondo la classificazione adottata al successivo art. 6) ammesse in una zona o in un'area urbanistica. Per ogni singola zona urbanistica le destinazioni d'uso sono indicate nelle Schede Normative e suddivise tra destinazioni d'uso "principali e "secondarie" ;

4 Tipi di intervento:

sono quelli definiti dall'Art.13 della L.R. 56/77 con le specificazioni contenute all'art. 10 delle presenti norme.

5 Modalità di intervento:

insieme dei piani, progetti e procedure che consentono l'attuazione del PRGC.

Sono generalmente definiti dal Titolo V della L.R. 56/77 con le specificazioni contenute agli artt. 6, 7 e 8 delle presenti norme, in conformità alle normative vigenti.

6 Organismo edilizio – edificio principale, edificio accessorio:

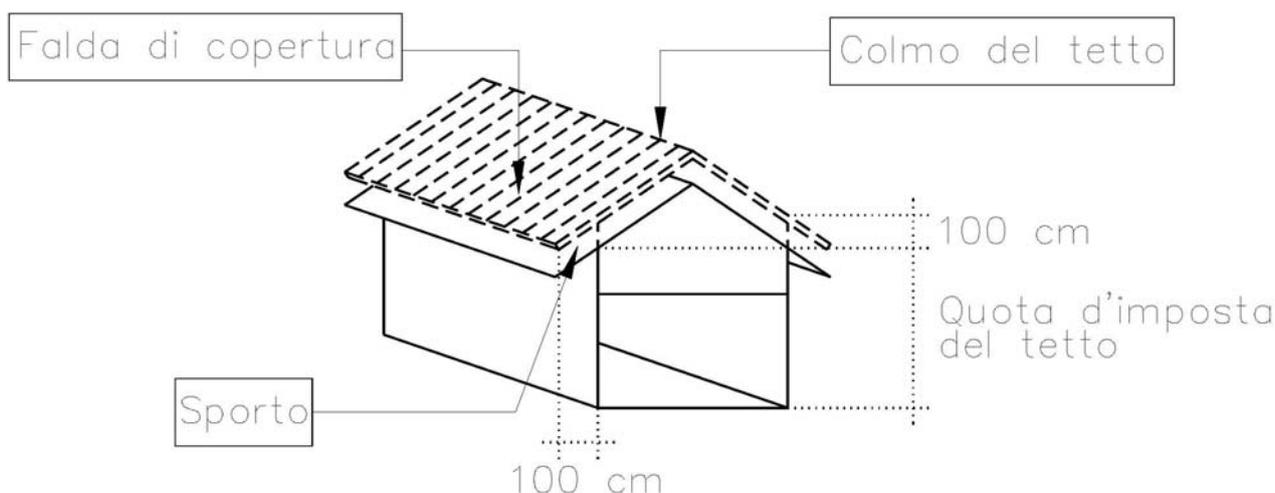
edificio (o insieme di edifici) e di aree ad esso (o, ad essi) pertinenti, conseguente ad un unico progetto edilizio, o di successivi progetti edilizi, che hanno col tempo determinato una specifica e integrata utilizzazione degli spazi e dei volumi ad esso riferiti, tenendo anche presente la composizione unica o condominiale della proprietà.

Nella accezione più semplice, ed a titolo di esempio, costituisce organismo edilizio l'insieme di un edificio principale, delle aree sistemate a cortile o a giardino ad esso pertinenti, i bassi fabbricati o i fabbricati accessori nel cortile stesso. E' considerato edificio principale quello in cui è insediata la destinazione d'uso propria o consentita nella zona urbanistica; è considerato accessorio/pertinenza ogni edificio accatastato come tale o comunque destinato a parcheggio individuale, tettoia o deposito posti all'interno delle aree di pertinenza degli edifici principali. Sono sempre considerati accessori tutti i fabbricati realizzati in applicazione del successivo art. 22 bis delle NTA.

7 Quota di imposta e sagoma limite del tetto:

La quota di imposta del tetto è misurata a partire dalla linea di spiccatto, così come definita all'art. 13, 5° comma del R.E., fino al punto di intersezione tra la facciata esterna dei muri perimetrali e l'intradosso della falda di copertura; nel caso di coperture nervate il punto di intersezione è calcolato sottotrave.

Qualora le disposizioni della zona urbanistica consentano l'innalzamento della quota di imposta del tetto rispetto l'esistente, la sagoma limite deve essere calcolata come di seguito indicato. E' considerata sagoma limite del tetto la figura geometrica ottenuta mediante la sopraelevazione di 100 cm della quota di imposta del tetto il quale non potrà avere falde di copertura con pendenza superiore a 30°. Dovranno risultare sempre interni a tale involucro il colmo del tetto e i punti di intersezione delle superfici esterne della falda di copertura con quelle della facciata. Derogano dalla sagoma gli eventuali abbaini da realizzarsi per l'ottenimento dei rapporti minimi aeroilluminanti.



#### 8 Spazi sistemati a verde:

superfici prevalentemente sistemata a verde con presenza di alberature e arbusti, o in parte pavimentata. Si considera spazio sistemato a verde anche quello al di sotto del quale siano ricavate autorimesse con relative rampe e volumi tecnici per l'accesso e l'aerazione, purché l'estradosso di copertura sia ricoperto da strato di terreno dello spessore minimo di cm 40 atto alla formazione del verde naturale.

#### 9 Parcheggio privato:

per parcheggio privato si intende:

quello per le nuove costruzioni previste dall'Art. 18, L. 765/67 così come modificato dalla L. 122/89, al chiuso o in superficie;

quello di pertinenza delle singole unità immobiliari ai sensi dell'Art. 9 della L. 122/89, al chiuso o in superficie.

#### 10 Aree di pertinenza delle costruzioni:

Per gli edifici esistenti alla data di adozione della revisione del PRGC esse corrispondono alle risultanze catastali.

Per i nuovi edifici o per quelli esistenti su cui si interviene in applicazione degli indici di edificazione e utilizzazione (territoriale o fondiaria), le aree di pertinenza delle costruzioni sono le superfici territoriali o fondiarie asservite per il calcolo degli indici sopranzi richiamati.

In caso di frazionamenti di proprietà si fa riferimento, ai fini del calcolo delle capacità edificatorie, alla situazione esistente alla data di adozione del Progetto Preliminare della revisione del PRGC in riferimento ad atti regolarmente registrati e trascritti, tenendo conto degli edifici già esistenti nei lotti oggetto di intervento.

11 Allineamento fisso (Af):

Ove previsto dalle tavole di Piano o dai relativi strumenti urbanistici esecutivi, è obbligatorio posizionare sulla linea di allineamento fisso la facciata dell'edificio ivi previsto, per almeno metà dell'estensione della linea di allineamento.

La linea di allineamento fisso costituisce a tutti gli effetti anche prescrizione per il distacco minimo tra i confini.

~~L'Amministrazione Comunale ha facoltà di prescrivere allineamenti diversi da quelli risultanti dall'applicazione dell'indice di visuale libera (VI), al fine di una maggiore coerenza dell'intervento con l'ambiente urbano circostante.~~

12 Edificio Esistente:

ogni qualvolta la normativa fa riferimento a edificio e/o edifici esistenti si intende quelli già realizzati (almeno alle strutture comprensive di copertura) entro la data di adozione del Progetto Preliminare della presente revisione. Specificazioni differenti dovranno essere puntualmente richiamate in normativa.

~~1) Superficie territoriale (St)~~

~~Riguarda le aree "di nuovo impianto NI" e di "ristrutturazione urbanistica RU", ed esprime l'intera superficie delimitata dalle tavole di Piano formata dalla superficie fondiaria e dalle aree per urbanizzazione primaria e secondaria.~~

~~In particolare per quanto riguarda la viabilità, sono considerate opere di urbanizzazione primaria, la cui area concorre alla formazione della St, le strade pedonali e ciclabili, interne e locali, mentre sono escluse le altre strade di importanza superiore.~~

~~Queste ultime, qualora comprese nella delimitazione di Piano, costituiscono presupposto all'intervento che potrà pertanto essere realizzato soltanto a seguito o contestualmente alla realizzazione delle stesse.~~

~~2) Superficie fondiaria (Sf)~~

~~In caso di intervento diretto, per superficie fondiaria (sulla quale si applicano gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria If e Uf) si intende quella parte di area classificata con le destinazioni previste nelle tavole di P.R.G.~~

~~In caso di interventi realizzati mediante strumenti urbanistici esecutivi, per superficie fondiaria si intende quella parte di area desinata ai soli interventi strutturali dopo che è stata detratta dalla superficie territoriale quella relativa alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.~~

~~3) Indice di utilizzazione territoriale (Ut)~~

~~L'indice di utilizzazione territoriale (Ut) definisce la massima superficie utile Su, espressa in metri quadri, costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale St.~~

~~4) Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)~~

~~L'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) definisce la massima superficie utile Su, espressa in metri quadri, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria Sf.~~

5) ~~Densità territoriale (Dt)~~

~~La densità territoriale (Dt) definisce il volume massimo, espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale St.~~

6) ~~Densità fondiaria (Df)~~

~~La densità fondiaria (Df) definisce il volume massimo, espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria Sf.~~

**Art. 4**

*APPLICAZIONE ED UTILIZZAZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI*

**La densità territoriale e l'indice di utilizzazione territoriale la superficie territoriale (St) e l'indice di densità edilizia territoriale (It) si applicano in caso di strumento urbanistico esecutivo.**

**La densità fondiaria e l'indice di utilizzazione fondiaria la superficie fondiaria (Sf) e l'indice di utilizzazione fondiario (Uf) si applicano in caso di intervento diretto. ~~successivo o meno alla formazione di strumento urbanistico esecutivo.~~**

Le aree di utilizzazione per il calcolo dei volumi e/o superfici secondo gli indici di progetto non possono essere utilizzate nuovamente per successive richieste di altre concessioni ad edificare sulle superfici stesse, salvo il caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

**Qualora occorra, per qualsiasi motivo interno al presente PRGC o derivante da normative regionali e statali, valutare la quantità di edificazione non in metri cubi di costruzione bensì in metri quadrati di Sul, il calcolo viene effettuato nel rispetto della definizione di cui all' art. 18 del R.E..**

**Qualora le regole di trasformazione per alcune zone o per alcune aree urbanistiche richiedano di valutare la capacità insediativa espressa in abitanti, relativa ad una determinata quantità edificata o edificabile, si assume cautelativamente, sulla base delle indagini effettuate il valore di 120 mc/ab pari a 40 mq/ab di Sul.**

**Nel caso debba prevedersi l'aggregazione su di un unico lotto di diritti edificatori provenienti da più aree non contigue, ma rientranti comunque nella stessa area urbanistica, l'intervento è consentito esclusivamente attraverso la formazione di SUE nel rispetto dei parametri e delle prescrizioni definite dal PRGC per la medesima area, all'interno del quale è possibile monetizzare l'equivalente valore delle aree per servizi pubblici.**

**Art. 5**  
**INDICI EDILIZI**

**1) Superficie utile (Su)**

— Per gli edifici o parti di edifici destinati alla residenza, indipendentemente dalla destinazione d'uso prevista dal P.R.G. per l'area di intervento, la superficie utile è costituita dalla somma della superficie lorda di tutti i piani fuori ed entro terra, ad esclusione della superficie netta di:

- a) autorimesse e cantine interrato, seminterrate ed al piano terra, lavanderie, magazzini, deposito cicli, nella misura non superiore ai mq. 1 ogni 2 mq. di Su;
- b) servizi tecnici del fabbricato (locali macchine ascensori, centrale termica, di condizionamento ecc.) fino al limite complessivo di mq. 20;
- c) cabine elettriche di trasformazione, impianti di depurazione, locali per lo smaltimento dei rifiuti;
- d) porticati pilotis di uso pubblico o di uso condominiale (per edifici con due o più alloggi) e vani scale ed ascensori di servizio condominiale;
- e) i porticati di uso privato, le travate, le logge coperte ed i balconi fino ad un massimo di mq. 2 ogni 5 mq. di Su.
- f) costruzioni accessoria alla conduzione di fondi agricoli e per l'allevamento, ove ricorra il caso.

— In ogni caso, i locali chiusi di cui alle precedenti lettere esclusi dal calcolo della Su, non potranno superare l'altezza interna media netta di ml. 2,50.

— Parimenti le superfici nette dei locali sottotetto sono escluse dal calcolo della Su qualora l'altezza interna media netta non ecceda i ml.1,70.

— Per gli edifici, o parti di edifici, destinati ad altri usi, la superficie utile è costituita dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori ed entro terra, ad esclusione della superficie netta di:

- a) collegamenti verticali
- b) servizi tecnici di cui alle precedenti lettere b) e c)
- c) autorimesse, deposito cicli, centrali termiche e di condizionamento, fino ad un massimo complessivo pari all' 8% della Superficie utile totale
- d) pensiline a sbalzo fino ad un massimo pari al 15% della Superficie utile totale.

**2) Superficie coperta (Sc)**

— La superficie coperta (Sc) è costituita dalla proiezione orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra compresi i corpi a sbalzo ed i corpi porticati, con esclusione delle parti aggettanti come balconi e sporti di gronda, purché non superino mt. 1,5 in aggetto.

**3) Rapporto di copertura (Rc)**

— Il rapporto di copertura (Rc) indica la percentuale della superficie coperta rispetto alla superficie fondiaria.

**4) Altezza delle fronti (Hf)**

— L'altezza di ciascun fronte è data dalla differenza tra le quote medie del marciapiede stradale e la quota media della linea di intersezione tra il piano di facciata e l'estradosso del solaio di copertura o, se più alte, la quota media del bordo superiore della linea di gronda o la quota media

~~dell'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile o della sommità dei parapetti nel caso di copertura piana.~~

~~Sono comunque esclusi dal calcolo dell'altezza gli eventuali servizi tecnici (locali macchine ascensori, centrale termica, di condizionamento ecc.)~~

#### 5) Altezza massima dell'edificio (H)

~~L'altezza massima dell'edificio (H) è la maggiore tra le altezze di ciascun fronte (Hf) ed è un valore stabilito dal P.R.G. per ciascuna area.~~

#### 6) Volume (V)

~~Il volume di un fabbricato risulta dalla somma dei prodotti delle superfici utili (Su) di ogni piano per le altezze lorde misurate da pavimento a pavimento e da pavimento ad estradosso, misurato nel punto medio del solaio di copertura, nel caso dell'ultimo piano abitabile).~~

~~Ai fini del calcolo del volume, lo spessore del solaio è fissato convenzionalmente, in ogni caso, in ml. 0,30.~~

### Art. 5

#### *STRUTTURA DISTRIBUTIVA DI COMMERCIO AL DETTAGLIO IN ADEGUAMENTO ALLA L.R.28/99 E S.M.I.*

Il Comune si è adeguato alle norme commerciali regionali, approvando con DCC n.36 del 30.09.2006 i Criteri Commerciali comunali ed il relativo Regolamento di adeguamento alla D.C.R. n.59-10831 del 24.03.2006 a cui si rimanda integralmente.

In merito ai sopraccitati Criteri Commerciali si richiama quanto segue:

#### **A – Riconoscimento delle zone di insediamento commerciale**

**Le zone attuali di riconoscimento delle attività commerciali sono individuate nell' ambito del comune per favorire l' equilibrio delle diverse tipologie di strutture distributive, nel rispetto del principio della libera concorrenza, per migliorare la produttività del sistema e la qualità dei servizi da rendere al consumatore.**

**Nell' ambito delle zone di insediamento commerciale, in funzione del livello di aggregazione spaziale degli esercizi commerciali, in conformità con i parametri ed i criteri di cui all' art. 13 dell' allegato " A " della DCR 563 – 13414/99, come modificato dalla DCR 347-42514 del 23/12/03 e s.m.i. è riconosciuto l' addensamento commerciale A1 (cfr. l' elaborato P3).**

#### Addensamenti:

**A1 – Addensamento storico-rilevante –** gli addensamenti storici rilevanti sono riconoscibili nell'area centrale e nell'ambito della perimetrazione degli insediamenti urbani aventi carattere storico-artistico, così come definiti dall'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i.. Sono gli ambiti commerciali di antica formazione che si sono sviluppati spontaneamente nel centro urbano

intorno ad un fulcro: piazza principale, piazza di mercato, chiese e simili. Tali ambiti sono generalmente caratterizzati da una buona densità commerciale e di servizi e da una buona densità residenziale.

Nel comune è stato individuato un " Addensamento A1" . Tale addensamento è stato riconosciuto nell' area compresa fra i corsi Massimo d' Azeglio, Duca d' Aosta, Dante e Massimo Montano, come precisato dalla delimitazione cartografica rappresentata nella Tavola P3 Territori urbanizzati e urbanizzandi, usi e vincoli - scala 1:2000.

*A5 - Addensamenti commerciali extraurbani (arteriali):* sono gli ambiti esterni al centro abitato e al tessuto residenziale ubicati lungo assi o nodi di traffico extraurbano. Tali insediamenti devono essere caratterizzati da esercizi commerciali contraddistinti dalla presenza di saloni espositivi e dalla presenza integrata di attività produttive e artigianali, ubicati l'uno in prossimità dell'altro, spesso caratterizzati da un'offerta principalmente extralimentare.

A Fontanetto non si riconoscono addensamenti commerciali extraurbani arteriali.

#### Localizzazioni:

Le localizzazioni commerciali urbane ed extraurbane, esistenti, riconosciute o potenziali, sono aree, non individuabili come addensamento, ma deputate ad ospitare attività commerciali medie e grandi. Sono determinate nel rispetto dell' articolo 14 dei criteri di programmazione urbanistica fissati dalla Regione Piemonte.

Sulla base delle analisi relative alla effettiva dotazione di strutture per la vendita al dettaglio in sede fissa, e nel rispetto dell'articolo 14 comma 1 dei criteri di programmazione urbanistica fissati dalla Regione Piemonte si riconosce, nel Comune di Fontanetto Po, una *Localizzazione commerciale urbana non addensata - L1*.

Il riconoscimento di eventuali altre localizzazioni avviene per iniziativa di chiunque ne abbia interesse nel rispetto dei parametri e dei criteri di cui all' art. 14 della D.C.R. 347-42514 e del ~~presente regolamento~~ dei Criteri e Regolamento Commerciali vigenti.

Come evidenziato nella Tavola P3 Territori urbanizzati e urbanizzandi, usi e vincoli - scala 1:2000, l' area si sviluppa prevalentemente lungo la via Livorno, principale strada di accesso a Fontanetto Po dai centri urbani posti a Nord, e risulta anche ben collegata, attraverso il Corso Duca D' Aosta e Corso Montano con la SS 31 bis, principale asse di connessione veicolare tra Chivasso e Casale Monferrato; La localizzazione è altresì coerente con le previsioni di Piano Regolatore in quanto l' ambito è interamente classificato come zona urbanistica TC – Area e edificio da destinare alle attività commerciali e terziarie.

**B - Compatibilità tipologico-funzionale dello sviluppo.**

La compatibilità tipologico-funzionale dello sviluppo commerciale costituisce una specificazione della destinazione d' uso " C2 – commercio al dettaglio" ed opera nel rispetto degli indici di edificabilità e degli standard e dei parametri stabiliti dal PRGC.

La destinazione commercio al dettaglio è univoca per tutte le tipologie di strutture distributive. La tabella delle compatibilità, ~~che segue~~ è ricompresa nella D.C.C. n. 96 del 30.09.2006 di approvazione criteri di cui all'art. 8 del D.Lgs 114/98, stabilisce le tipologie (per settore merceologico e per dimensione) compatibili per ciascuna zona.

In conformità con l' art. 24, comma 2, punto 1 della DCR 563-13414/99 e s.m.i è possibile l' insediamento di esercizi commerciali di vicinato (superficie di vendita fino a 150 mq) anche in aree esterne agli addensamenti ed alle localizzazioni commerciali riconosciute e riconoscibili, purchè ricadenti in zone urbanistiche nelle quali il PRGC ammette la destinazione d' uso commerciale.

**C – Standards e fabbisogno di parcheggi e di altre aree per la sosta**

Per le attività commerciali di cui alla L.R. 28/99 e s.m.i. 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 così come modificata ed integrata dalla D.C.R. 347-42514/03 e s.m.i...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 successiva tabella.

Come evidenziato in tabella per gli esercizi commerciali di vicinato ricadenti negli addensamenti A1 non è richiesto neppure il rispetto dello standard minimo per parcheggi pubblici di cui all' art. 21 della L.R. 56/77, in quanto tale standard è già stato soddisfatto dal PRGC vigente.

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 disciplinato da convenzione nelle proporzioni definite dalla sopraccitata tabella.

**TABELLA SINTETICA DEL FABBISOGNO PER PARCHEGGI PUBBLICI**

Superficie di vendita (mq)	All'interno dell'addensamento riconosciuto A1			All'interno delle localizzazioni	Fuori da localizzazioni e addensamenti		
	Edificio esistente con autorizzazione commerciale rilasciata	Edificio esistente con autorizzazione commerciale da richiedere	Nuova costruzione o ricostruzione con autorizzazione commerciale da richiedere		Edificio esistente con autorizzazione commerciale rilasciata	Edificio esistente con autorizzazione commerciale da richiedere	Nuova costruzione o ricostruzione con autorizzazione commerciale da richiedere
<b>fino a 150</b>	Non dovuto*	Non dovuto*	reperire <sup>(1)</sup>	reperire <sup>(1)</sup>	Non dovuto*	Monetizzare o reperire <sup>(1)</sup>	reperire <sup>(1)</sup>
<b>tra 151 e 400</b>	Non dovuto**	monetizzare o reperire <sup>(1)</sup>	reperire <sup>(1)</sup>	reperire <sup>(1)</sup>	Non insediabile	Non insediabile	Non insediabile

<b>oltre 400</b>	Non dovuto**	reperire <sup>(2)</sup>	reperire <sup>(2)</sup>	reperire <sup>(2)</sup>	Non insediabile	Non insediabile	Non insediabile
----------------------	-----------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------	--------------------	--------------------	-----------------

- 1 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 pavimento a seconda che si tratti di aree di nuovo impianto o di completamento/consolidate/recupero).
  - 2 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 per parcheggi calcolato in applicazione della tabella di cui all'art. 25 comma 2 della D.C.R. DCR 347-42514/2003 "Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa riportata nel seguito.
- \* Sono consentiti nuove aperture, trasferimenti, variazioni di superfici di vendita, cambiamenti o modifiche di settore merceologico fino ad un massimo di 150 mq di superficie di vendita.
- \*\* Esclusivamente in assenza di variazioni di superficie di vendita e/o cambi di settore merceologico.

**D – Compatibilità con la viabilità esistente degli accessi veicolari funzionali agli interventi commerciali, per pubblici esercizi, per i circoli privati e gli spacci aziendali**

Ferme restando le disposizioni di verifica previste dalle leggi e circolari regionali di settore, al fine di salvaguardare la sicurezza della circolazione, il rilascio di titoli abilitativi per interventi edilizi finalizzati a nuove aperture, ampliamenti e trasferimenti di attività commerciali, di pubblici esercizi, di circoli privati e di spacci di attività produttive, fatta eccezione per le parti ricomprese nell' addensamento A1, è subordinato alla richiesta all' Ente proprietario della strada di autorizzazione all' apertura degli accessi veicolari di servizio alla struttura commerciale e alle relative aree a parcheggio.

Inoltre Le strutture commerciali con superficie di vendita maggiore di 400 mq e tutte le attività commerciali ubicate nelle localizzazioni commerciali urbane ed extraurbane devono dimostrare, nella presentazione della domanda di autorizzazione, oltre alla disponibilità di parcheggi, anche quella di appositi spazi destinati alla movimentazione delle merci, e di aree di sosta per gli automezzi pesanti in attesa di scarico. Negli addensamenti commerciali tali spazi possono essere individuati anche sul suolo pubblico.

**E – Salvaguardia dei beni culturali e ambientali**

Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali ed ambientali individuati ai sensi dell' art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i. secondo le finalità indicate all' art. 6 del D.Lgs. n° 114/98.

La nuova apertura, il trasferimento di sede, la variazione della superficie di vendita di esercizi commerciali in sede fissa che comportino interventi edilizi su edifici riconosciuto di valore storico artistico, ai sensi dell' art. 24 della L.R. 56/77 dovranno risultare compatibili con le strutture edilizie esistenti e rispettare le normative edilizie ed urbanistiche vigenti nel comune.

**F – Procedure per il rilascio delle autorizzazioni**

**Si rimanda all' applicazione del regolamento comunale oggetto di specifica deliberazione e per quanto non trattato alle disposizioni regionali vigenti.**

## Art. 6

### DESTINAZIONE D'USO DELLE AREE E DEGLI EDIFICI

Le destinazioni d'uso di un'area, di un edificio nonché di parte dei medesimi, è il complesso di usi o di funzioni ammesse dal P.R.G. per l'area, per l'edificio e per le parti di esso.

Ai fini della disciplina delle destinazioni di uso (art. 13, comma 1°, L.R. 56/77 e s.m.i.) il Piano fa riferimento alla seguente classificazione normativa degli usi del suolo:

- S. servizio pubblico, relativo alle attività ed alle attrezzature di interesse comunale.**  
Il complesso di tali attività da luogo alle seguenti due classi di destinazioni d'uso:
- S.1. servizi rientranti nelle categorie di cui all'art. 21, L.R. 56/77 e s.m.i.
  - S.2. servizi non rientranti nelle categorie di cui alla lettera precedente ed impianti tecnologici (depuratore, discarica, acquedotto, impianto per la produzione di energia elettrica ecc.)
- M. mobilità, relativo alle attività di trasporto delle persone e delle merci. Il complesso di tali attività da luogo alle due seguenti classi di destinazione d'uso (P.b2 - P.b3):**
- M.1. attività di circolazione di autoveicoli (essendo, quella di sosta ad uso pubblico, già compresa in S.1), che richiedono spazi pubblici o ad uso pubblico
  - M.2. attività di circolazione su rotaia
- R. residenziale, relativo all'attività abitativa ed alle funzioni private ad essa complementari, ivi compresa la sosta degli autoveicoli (R.a);**
- T. terziario, relativo alle attività del commercio al dettaglio ed all'ingrosso, dei pubblici esercizi, dell'artigianato di servizio ed artistico (T.c), direzionali ,delle libere professioni, del credito e delle assicurazioni, (T.e) della ricettività alberghiera della cultura e del tempo libero (T.d),.**
- P. produttivo, relativo alle attività industriali ed a quelle artigianali produttive, alle attività integrate all'attività produttiva riguardanti la direzionalità connessa all' attività principale, i servizi d'impresa e la ricerca tecnologica, alle attività inerenti il trattamento e lo stoccaggio delle merci per il trasporto delle medesime, alle attività di deposito e trattamento di rottami (P.b1).**
- A. agricolo, relativo alle attività agricola, zootecnica e forestale, ivi compresa l'attività di commercializzazione dei prodotti aziendali (A.f).**

Costituisce cambiamento di destinazione d'uso la sostituzione di una attività, appartenente ad una delle indicate classi (S.1., S.2., M.1., M.2., R., T., P. ed A.) con un'altra appartenente ad una classe diversa.

Non sono ammessi cambiamenti di destinazione d'uso che siano in contrasto con le destinazioni d'uso previste nel presente piano.

In adeguamento alla L.R. 19/98, si fanno coincidere le destinazioni d' uso del presente Piano con le categorie definite dalla citata legge regionale. Al fine di una migliore applicazione della norma, si riporta la successiva schematizzazione che raggruppa e ordina la precedente classificazione degli usi del suolo, secondo la vigente legislazione:

destinazioni residenziali

R. residenziale, relativo all'attività abitativa ed alle funzioni private ad essa complementari, ivi compresa la sosta degli autoveicoli;

destinazioni produttive, industriali e artigianali

P. produttivo, relativo alle attività industriali ed a quelle artigianali produttive, alle attività integrate all'attività produttiva riguardanti la direzionalità connessa all' attività principale, i servizi d'impresa e la ricerca tecnologica, alle attività inerenti il trattamento e lo stoccaggio delle merci per il trasporto delle medesime, alle attività di deposito e trattamento di rottami (P.b1);

M. mobilità, relativo alle attività di trasporto delle persone e delle merci. Il complesso di tali attività da luogo alle due seguenti classi di destinazione d'uso: M.1. attività di circolazione di autoveicoli, che richiedono spazi pubblici o ad uso pubblico (P.b2) e M.2. attività di circolazione su rotaia (P.b3);

destinazioni commerciali

T. terziario, relativo alle attività del commercio al dettaglio ed all'ingrosso, dei pubblici esercizi, dell'artigianato di servizio ed artistico (T.c);

destinazioni turistico ricettive

T. terziario, relativo alle attività della ricettività alberghiera della cultura e del tempo libero (T.d)

destinazioni direzionali

T. terziario, relativo alle attività direzionali ,delle libere professioni, del credito e delle assicurazioni (T.e)

destinazioni agricole

A. agricolo, relativo alle attività agricola, zootecnica e forestale, ivi compresa l'attività di commercializzazione dei prodotti aziendali (A.f).

La destinazione d'uso attribuita ad un immobile esistente è quella legittimamente in atto alla data di adozione del progetto preliminare.

Nel caso non esistano attività in atto alla data di cui sopra, si farà riferimento all'ultima legittimamente esercitata o alle categorie catastali.

I mutamenti delle destinazioni d' uso, anche in assenza di opere edilizie, sono onerosi nei casi in cui si verifichi il passaggio dall' una all' altra delle categorie 1), 2), 3), 4), 5), 6), sopra elencate. L' onerosità è commisurata alla differenza (se positiva) tra gli oneri dovuti per la categoria della nuova destinazione d' uso e quelli dovuti per la destinazione in atto se a suo tempo già versati; nessun rimborso è dovuto al concessionario in caso di saldo negativo.

Il passaggio dall' una all' altra delle sottocategorie, elencate nei capitoli successivi, costituisce modifica di destinazione d' uso da subordinare a permesso di costruire (L.R. n.19/1999).

Non sono soggetti a permesso di costruire i mutamenti di destinazione d' uso, senza opere, di immobili relativi ad unità non superiori a 700 mc che siano compatibili con le destinazioni d' uso ammesse nelle rispettive zone urbanistiche e/o con quelle degli strumenti esecutivi (art. 48, comma 1, lettera a), L.R.56/77 e s.m.i.).

Il Piano suddivide il territorio comunale in aree normative a ciascuna delle quali assegna le destinazioni d'uso ammesse. Le destinazioni d'uso ammesse si suddividono in destinazioni d'uso principali e in destinazioni d'uso secondarie.

Il Piano individua aree normative monofunzionali, laddove ammette una sola destinazione d'uso principale, ed aree normative polifunzionali, laddove ammette più di una destinazione d'uso principale.

Ogni cambiamento del perimetro di tali aree o della destinazione d'uso principale, costituisce variante di piano.

Per le aree destinate a servizi pubblici, S.1, il Piano indica, di norma, le sottoclassi di servizio relative ai vari tipi di standards indicati all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Tale indicazione potrà essere variata, passando da una ad un'altra sottoclasse, senza che ciò costituisca variante di Piano.

Valgono, inoltre, le seguenti norme generali di compatibilità localizzativa che definiscono, per ciascuna area normativa, le destinazioni d'uso secondarie ammesse:

a) l'attività abitativa è ammessa anche nelle aree a destinazione terziaria (T.) o produttiva (P.) o di servizio pubblico (S.) nella misura strettamente necessaria alle esigenze di custodia e di conduzione delle attività che costituiscono la destinazione d'uso principale, o nelle aree a destinazione agricola (A.) oltre che nella misura necessaria alle esigenze di conduzione agricola del fondo e dell'imprenditore agricolo, così come indicato al comma 3° dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i., anche ai fini del recupero di edifici non più utilizzati a scopo agricolo, nel rispetto di quanto indicato nelle norme specifiche di area;

b) le attività terziarie che occupano unità edilizie fino a 1.500 mc. sono ammesse nelle aree a destinazione residenziale (R.) o produttiva (P.), fatte salve le limitazioni poste dai vigenti “ Criteri di adeguamento commerciale” di cui è dotato il Comune ai sensi della D.C.R. 347-42514 del 23/12/2003. Sono, inoltre, ammesse nelle aree a destinazione agricola (A.) solo ai fini di recupero di edifici non più utilizzati a scopo agricolo, nel rispetto di quanto indicato nelle norme specifiche di area;

- c) le attività produttive, limitatamente all'artigianato di produzione, che occupano unità edilizie fino a mq. 300 e comunque non nocive ne inquinanti, possono essere localizzate anche nelle aree R. e T.;
- d) le attività estrattive possono essere localizzate nelle aree a destinazione agricola (A.), nel rispetto di quanto previsto all'art. 55 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Nelle norme specifiche di area il Piano può introdurre limitazioni alle compatibilità localizzative, stabilite alle norme generali, di cui ai punti precedenti.

In qualunque caso la destinazione d'uso secondaria non può riguardare più del 40% dell'utilizzazione fondiaria massima del lotto.

~~Per gli immobili che, alla data di entrata in vigore del presente Piano, siano occupati da attività in contrasto con le destinazioni d'uso e le compatibilità localizzative ammesse, sono consentiti gli interventi edilizi previsti dalle norme specifiche di area.~~

## CAPO II - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

### Art. 7

#### *MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.*

~~Gli strumenti di attuazione si distinguono in preventivi, costituiti dagli Strumenti Urbanistici Esecutivi, e diretti, costituiti da concessioni ed autorizzazioni.~~

**Il PRGC si attua mediante denuncia di inizio attività (D.I.A.), permesso di costruire (PdiC), permesso di costruire convenzionato (PdiC/C) o attraverso strumento urbanistico esecutivo (SUE).**

Gli strumenti di attuazione devono rispettare tutte le indicazioni e prescrizioni del P.R.G. indicate nelle planimetrie di progetto e previste dalle seguenti Norme.

Il Piano definisce le porzioni di territorio urbanizzato e non, dove l'intervento diretto è subordinato alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi.

Ove non definite dal P.R.G., le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di strumenti urbanistici esecutivi sono delimitate con specifiche deliberazioni consiliari, senza che queste delimitazioni costituiscano variante al P.R.G.

Il Piano individua, inoltre, le zone dove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

Ai sensi e per gli effetti della Legge 457, art. 27, le zone di recupero sono quelle individuate dal P.R.G. come aree di antica formazione e prevalente destinazione residenziale.

Nelle zone di recupero individuate dal P.R.G., ovvero nelle zone di recupero individuate successivamente con deliberazione del Consiglio Comunale, il Comune può formare i Piani di Recupero (P.R.).

Nelle zone individuate con le stesse modalità di approvazione della deliberazione di cui al comma precedente il Comune definisce gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati, le aree per i quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione del Piano di Recupero.

Ove il Piano di recupero non sia approvato entro tre anni dalla deliberazione del Consiglio Comunale di cui al precedente comma, ovvero la deliberazione del Piano di Recupero non sia diventata esecutiva entro il termine di un anno dalla predetta scadenza, l'individuazione stessa decade ad ogni effetto.

Nelle aree e negli edifici assoggettati al Piano di Recupero e/o a strumenti esecutivi, in assenza e nelle more di approvazione di questi strumenti, si attuano esclusivamente gli interventi di manutenzione straordinaria.

Ai sensi dell'art. 46 della L.R. 56/77, in sede di attuazione del Piano regolatore e dei relativi strumenti urbanistici esecutivi, il Comune può procedere, con propria deliberazione, all'individuazione di comparti costituenti unità di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, comprendenti immobili da trasformare ed eventuali aree libere da utilizzare secondo le

prescrizioni dei piani vigenti, anche al fine di un equo riparto di oneri e benefici tra i proprietari interessati. La delimitazione dei comparti può avvenire anche su aree non soggette a disciplina di Piano particolareggiato vigente.

Si richiama comunque quanto prescritto dal combinato disposto del 6° comma dell'art. 41 bis e dell'ultimo comma dell'art. 40 della L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.

**Conformemente a quanto richiesto dalla L.R. n. 28/99 e s.m.i. il Comune di Fontanetto si è dotato di propri Criteri commerciali, con DCC n° 27 del 20/12/2004 adeguandosi alle nuove leggi e deliberazioni regionali di settore in materia di insediamento della rete di distribuzione commerciale al dettaglio in sede fissa e per il rilascio di medie strutture di vendita.**

L' adeguamento previsto dalla norma vigente comporta oltre che l' adozione dei succitati " Criteri" anche l' inserimento all' interno delle presenti NTA di puntuali indicazioni (art. 5) quale norma di rimando alle specifiche prescrizioni della D.C.R. 563-13414/99 così come modificata dalla D.C.R. 347-42514/03 e s.m.i.

Ai fini dell' adeguamento della pianificazione urbanistica locale ai criteri commerciali si precisa che:

- l' elaborato Tav. P3 sovrappone alla zonizzazione urbanistica la perimetrazione dell' addensamento A1 e della Localizzazione L1 riconosciute;
- in particolare il precedente articolo 6 delle NTA riporta le tabelle di compatibilità delle strutture di vendita al dettaglio in sede fissa in rapporto all' addensamento e localizzazione.

## **Art. 8**

### *STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO (S.U.E.) E PERMESSI CONVENZIONATI (PdiC/C)*

Si applica obbligatoriamente in determinate zone del territorio comunale indicate dalle planimetrie e dalla Norme e richiede una progettazione urbanistica di dettaglio intermedia fra il P.R.G. ed il progetto edilizio.

Quelli di iniziativa comunale sono:

- a) il **P.P.**: Piano particolareggiato di cui all'art. 13 e seg. della Legge 17 agosto 1942 n. 1150 ed all'art. 38 e seg. della L.R. 56/77;
- b) il **P.E.E.P.**: Piano delle aree destinate all'edilizia economica e popolare, di cui alla Legge 18 aprile 1962 n. 167 ed all'art. 41 della L.R. 56/77;
- c) il **P.I.P.**: Piano delle aree destinate agli insediamenti produttivi, di cui all'art. 27 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865 ed all'art. 42 della L.R. 56/77;
- d) il **P.R.**: Piano di recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui all'art. 27 della Legge 5 agosto 1978 n. 457 ed all'art. 41 bis della L.R. 56/77.

Quelli di libera iniziativa sono:

- a) il **P.E.C.:** Piano esecutivo convenzionato di libera iniziativa, di cui all'art. 43 della L.R. 56/77;
- b) il **P.R.L.:** Piano di recupero di libera iniziativa, di cui all'art. 27 della Legge 5 agosto 1978 n. 457 ed all'art. 43 della L.R. 56/77.

I S.U.E rispetteranno le seguenti prescrizioni:

- 1) **nelle aree di Nuovo Impianto dovrà essere garantita la dotazione minima di aree ad uso pubblico risultante dalla organizzazione dei servizi prevista dal Piano, mediante cessione gratuita o asservimento ad uso pubblico o nei casi consentiti, monetizzata, ed in ogni caso non inferiore a quanto fissato all'art. 21 della L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni, con la sola eccezione prevista all' ultimo comma dell'art. 17 punto A,.**
- 2) Le aree di uso pubblico eventualmente individuate nelle tavole di Piano all'interno di aree soggette a S.U.E. hanno valore prescrittivo per quanto riguarda la dimensione anche se essa è superiore agli standards di cui al precedente punto.  
L'ubicazione prevista nelle tavole di piano potrà subire lievi spostamenti ed adeguamenti in sede progettuale, tenendo conto del sistema generale del Piano e dei servizi, attivandone i collegamenti funzionali e definendone le destinazioni specifiche in base alle esigenze del contesto urbanistico circostante ed alle eventuali prescrizioni impartite dall'Amministrazione Comunale e garantendo, in ogni caso, lo standard di parcheggio prescritto.

~~3) Gli strumenti urbanistici esecutivi possono prevedere, all'interno dell'area di intervento, l'approfondimento progettuale, così come possono modificare la precisa ubicazione delle destinazioni d'uso.~~

~~In ogni caso resteranno comunque fermi i volumi e le superfici utili relativi ad ogni destinazione d'uso risultanti dall'applicazione degli indici prescritti per le varie aree delle tavole di Piano, o preesistenti nel caso di interventi all'interno del perimetro dell'area Res.~~

Gli interventi subordinati a Permesso di Costruire Convenzionato (PdC/C), ai sensi del 5° comma, art. 49 della L.R. 56/77, sono volti al reperimento di aree fondiarie da assoggettare ad uso pubblico al fine dell' attuazione delle opere di urbanizzazione primaria, ancorché non computate per il soddisfacimento della dotazione di aree a servizio richiesta dall' art. 21 LR 56/77.

Il permesso di Costruire Convenzionato è esteso a tutta l' area individuata sulle tavole di Progetto da apposita simbologia, alla cui superficie si applica l' indice di zona.

I contenuti dell' accordo convenzionale sono finalizzati esclusivamente all' attuazione delle opere di urbanizzazione primaria indicate graficamente sulle tavole di progetto, e la loro realizzazione deve concludersi in tempo utile per il rilascio della agibilità per le nuove costruzioni. Le convenzioni dei SUE dovranno prevedere la realizzazione diretta da parte dei concessionari della viabilità pubblica indicata in cartografia e delle opere di urbanizzazione primaria (parcheggi,

fognature, illuminazione pubblica, verde pubblico). Il relativo costo è scomputabile dagli oneri di urbanizzazione relativi all'intervento nel caso questi ultimi siano superiori. Nel caso contrario nulla è dovuto dall'Amministrazione. Nell' ambito della convenzione saranno stabilite le destinazioni pubbliche delle aree a servizi dismesse o assoggettate ad uso pubblico.

## **Art. 9**

### *INTERVENTO DIRETTO*

**In tutte le zone del territorio comunale dove non sia prescritto lo strumento urbanistico esecutivo o il Permesso di Costruire Convenzionato, si applica l'intervento diretto.**

Nelle zone dove è prescritto lo strumento urbanistico esecutivo, successivamente a questo, si applica l'intervento diretto.

**Nelle zone dove è prescritto il Permesso di Costruire Convenzionato, l' intervento diretto si attua successivamente alla stipula della Convenzione in cui risultino definite le modalità di attuazione delle opere di urbanizzazione primaria indicate graficamente dal PRGC.**

L'intervento diretto può essere attuato da operatori pubblici - Comune incluso - e da privati, alle condizioni previste dalle presenti Norme.

~~L'intervento diretto è subordinato al rilascio di specifica "Concessione" o "Autorizzazione".~~

**L'intervento diretto è subordinato all' ottenimento dei seguenti titoli abilitativi:**

**DIA - dichiarazione di inizio lavori attività,**

**PdiC - permesso di costruire,**

**PdiC/C - permesso di costruire convenzionato.**

## **Art. 10**

### *CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO*

#### *A - INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE*

##### *Manutenzione ordinaria (M.O.)*

Per manutenzione ordinaria si intendono le opere di riparazione, rinnovamento o sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti.

Consiste, quindi, in interventi di riparazione, rimozione e parziale sostituzione delle finiture degli edifici (intonaci, pavimenti, infissi, manto di copertura) senza alterare i caratteri originari nè aggiungere nuovi elementi.

Sono anche ammesse la sostituzione e l'adeguamento degli impianti tecnici esistenti purché ciò non comporti modificazione delle strutture e dell'organismo edilizio.

Le opere ammesse sono quelle definite dalla Circolare P.R.G. n. 5/84 del 27 aprile 1984.

#### Manutenzione straordinaria (M.S.)

Costituiscono manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie a rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare o integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso.

Per interventi di manutenzione straordinaria si intendono, inoltre, gli interventi di adeguamento igienico, tecnico e funzionale, i quali concernono le opere che, senza attuare trasformazioni generali strutturali e tipologiche, tendono a migliorare le condizioni di abitabilità o di agibilità di un fabbricato o di sue singole unità edilizie abitative o produttive attraverso:

- a) l'adeguamento dei servizi igienico-sanitari carenti e degli impianti tecnici (riscaldamento, condizionamento, ventilazione, aspirazione, impianto di ascensori e di sollevamento, con le opere inerenti), apportando - se richiesto - le necessarie modifiche interne e creando gli indispensabili volumi tecnici;
- b) le modeste modificazioni interne alla singola unità immobiliare, comprese lievi modifiche delle superfici utili indispensabile al miglioramento igienico-funzionale.

Per gli edifici industriali ed artigianali, costituiscono interventi di manutenzione straordinaria anche le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico, che non comportino aumento dei volumi e delle superfici utili.

Gli interventi di manutenzione straordinaria riguardanti edifici nel Centro Storico, nonché quelli per i quali il P.R.G. preveda particolari vincoli di conservazione, potranno essere ammessi nel rispetto delle specifiche prescrizioni stabilite dal P.R.G. per ogni singolo edificio, al fine della conservazione dei valori storico-artistici preesistenti nell'edificio stesso.

Per la manutenzione straordinaria è richiesta Autorizzazione.

Le opere ammesse sono quelle definite dalla Circolare P.R.G. n. 5 del 27 aprile 1984.

#### Restauro e risanamento conservativo (R.C.)

Per restauro e risanamento conservativo si intendono gli 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 consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed 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.

Il restauro riguarda edifici vincolati o meno dalla Soprintendenza ai Monumenti da conservare integralmente.

L'intervento deve tendere al ripristino dei valori originari con una destinazione d'uso anche diversa da quella attuale ma rispettando, comunque, i valori morfologici e strutturali dell'edificio, con la valorizzazione dei caratteri decorativi interni ed esterni, con il ripristino di parti alterate necessarie all'integrità dell'edificio e del sistema di spazi liberi che formano parte integrante dell'edificio stesso, con l'eventuale sostituzione di elementi strutturali degradati aventi gli stessi requisiti di quelli originari, con l'eliminazione delle sovrapposizioni ed in genere delle sovrastrutture di epoca recente che contrastino con la comprensione storica dell'edificio.

Il risanamento conservativo riguarda gli edifici per i quali è prescritta la conservazione dei singoli elementi superstiti della morfologia, della distribuzione, della struttura della tecnologia edilizia in quanto la loro sopravvivenza è necessaria alla salvaguardia dei valori ambientali dell'intero tessuto edilizio.

Negli interventi di restauro e risanamento conservativo è ammessa:

- a) nel caso di unità tipologiche elementari quali edifici mono - bicellulari, il cui assetto tipologico interno è imperniato su una sola cellula (stanza) al piano terra ed una al sovrastante primo piano, è ammessa la possibilità della loro aggregazione funzionale (distribuzione interna) ad altre unità tipologiche elementari adiacenti, purché restino inalterate le quote dei piani di calpestio e la posizione delle finestre e dei soffitti nel rispetto delle limitazioni della Circolare P.R.G. n. 5 del 27 aprile 1984;
- b) la possibilità di utilizzare soffitti e sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale, del profilo altimetrico originario;
- c) la possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi ed altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti e la demolizione di volte o lo spostamento di solai di pregevole fattura;
- d) la possibilità di inserire servizi igienici illuminati ed aerati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione e di aerazione naturali;
- e) la possibilità di spostare ed integrare tramezzature interne con la sola avvertenza di chiusura trasparente superiore negli ambienti a volta.

In ogni caso, gli interventi di restauro e risanamento conservativo devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- 1) conservazione delle facciate interne ed esterne, dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti nonché dell'intero apparato decorativo, ed in particolare:
  - con la conservazione e il ripristino delle aperture originarie, comprese quelle a livello stradale, in tutte le facciate nella posizione e nella forma originarie. Gli infissi e gli scuri devono essere mantenuti o sostituiti con elementi in legno con taglio e struttura analoga alla preesistente;
  - con la conservazione dei paramenti esterni in materiali naturali o intonacati e l'esclusione di rivestimenti di ogni tipo (ceramica, gres ecc.) negli zoccoli, nei parapetti, nei riquadri delle aperture, con la sola eccezione delle soglie e dei davanzali;
  - con la conservazione delle coperture a tetto che debbono restare con forma geometrica, orditura portante e manto di copertura analoghi a quelli tipici dei luoghi;
  - con la conservazione delle logge e dei balconi in struttura originale e parapetti a giorno in legno o ferro con orditura semplice;
  - con la conservazione degli androni che devono rimanere con la struttura a vista senza controsoffittature e tamponamenti sia verso l'esterno che verso l'interno;

- 2) conservazione dell'impianto strutturale originario verticale ed orizzontale, ed in particolare:
  - con la conservazione dei solai in legno di pregevole fattura, sia nella struttura semplice che in quella composta per la quale è ammesso un irrigidimento statico eseguito a regola d'arte;
  - con la conservazione delle volte, che possono essere sostituite solo nei casi di accertata pericolosità ma senza modificazioni della quota massima di intradosso. La sostituzione delle volte pericolanti deve essere effettuata previa presentazione, a carico dei privati proponenti, di adeguata perizia tecnica redatta da professionisti laureati ed abilitati, con specifiche competenze tecniche, che attesti la necessità dell'intervento;
  - con la conservazione delle scale interne ed esterne con la sostituzione eventuale delle pedate e delle alzate con materiali diversi dai precedenti solo se tali elementi non hanno funzione portante;
- 3) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri scenari, edicole, lapidi antiche ecc., nonché degli spazi coperti, pavimentati o sistemati ad orto e giardino;
- 4) conservazione della libera accessibilità e percorribilità delle "corti" comuni, anche se di pertinenza di varie unità immobiliari, con il divieto di elevare muretti di recinzione sui confini di queste ultime;
- 5) conservazione delle pavimentazioni dei passaggi pedonali e degli spazi liberi, da ripristinare eventualmente con materiali aderenti alla tradizione (acciottolato, lastronato, mattonato) con esclusione della bitumatura anche se con pigmentazione colorata.

Per gli interventi di restauro e risanamento conservativo è richiesta la ~~Concessione~~ **Permesso di Costruire**.

A norma della Legge n. 94/82 sono soggetti al ~~rilascio di Autorizzazione~~ a **D.I.A.**, anziché di ~~Concessione~~ **Permesso di Costruire**, gli interventi di restauro e risanamento conservativo che riguardano edifici ad uso residenziale, senza mutamento della destinazione in atto.

Per gli interventi di restauro e risanamento conservativo è richiesta la documentazione dello stato di fatto con il rilievo completo dei caratteri distributivi, strutturali formali e con la documentazione fotografica dell'insieme e di un adeguato numero di particolari significativi strettamente necessario alla identificazione delle strutture e delle finiture.

#### Ristrutturazione edilizia (R.E.)

Per ristrutturazione edilizia si intendono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi tramite 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 o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. La ristrutturazione edilizia riguarda edifici che, non presentando valori storico-artistici ambientali e documentari da salvaguardare, presentano però l'esigenza di una radicale trasformazione statico-igienica e/o tipologico-funzionale.**

Nell'ambito della ristrutturazione edilizia viene distinto:

#### a) Ristrutturazione di tipo "RE-A"

Sono gli interventi che hanno per oggetto il recupero degli edifici alle destinazioni d'uso previste dal P.R.G. nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- conservazione dei muri d'ambito su spazi pubblici e privati e delle caratteristiche della copertura nonché dell'apparato decorativo;
- conservazione dell'impianto strutturale originario, anche con l'adozione di provvidenze atte al consolidamento ed all'isolamento termico e acustico.

E' permesso:

- realizzare nuove aperture per migliorare i requisiti di aerazione e soleggiamento di dimensioni analoghe a quelle esistenti;
- modificare, per mutate esigenze funzionali e d'uso, l'assetto planimetrico nonché l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari;
- realizzare ed integrare gli impianti ed i servizi igienico-sanitari;
- introdurre scale ed ascensori che non compromettano la struttura dell'edificio;
- recuperare alla destinazione d'uso abitativa i volumi, anche aperti da tre lati, di carattere permanente nell'ambito della sagoma dell'edificio e nel rispetto dei suoi caratteri architettonici ed ambientali ove sia prescritta o ammessa la destinazione d'uso residenziale; tali interventi sono intesi come ampliamento delle unità immobiliari esistenti e ad esse funzionalmente collegati;
- sostituire i solai modificando la quota, senza incremento del numero dei piani fuori terra e nell'ambito della sagoma dell'edificio ove non sia diversamente possibile raggiungere l'altezza minima dei locali abitabili;
- sostituire porzioni di edifici degradati e non recuperabili, senza modificazione della sagoma e dell'allineamento e con disegno dei prospetti ed uso dei materiali coerente con l'insieme; contemporaneamente agli interventi previsti si dovrà provvedere alla definitiva sistemazione a verde o con pavimentazione dell'area di pertinenza dell'edificio.

#### b) Ristrutturazione di tipo "RE-B"

Sono gli interventi di ristrutturazione totale senza vincoli specifici salvo quelli urbanistici, gli indici, le altezze e le distanze relative alla zona di appartenenza dell'edificio ed i rapporti di copertura che dovranno rimanere inalterati.

Rientrano inoltre, a specificazione della definizione di ristrutturazione edilizia RE-B, i seguenti interventi:

- intervento sugli orizzontamenti per rendere i vani conformi ai requisiti di abitabilità previsti dal D.M. 5 aprile 1975 (altezza interna mt. 2,70) con conseguente adeguamento dell'altezza totale dell'edificio purché non ne derivino aumenti o diminuzioni dell'altezza massima dell'edificio superiori ad un metro lineare;
- recupero alla destinazione d'uso abitativa dei volumi, anche aperti da tre lati, di carattere permanente nell'ambito della sagoma dell'edificio e nel rispetto dei suoi caratteri architettonici ed ambientali ove sia prescritta o ammessa la destinazione d'uso residenziale; tali interventi sono intesi come ampliamento delle unità immobiliari esistenti e ad esse funzionalmente collegati;
- recupero ad uso residenziale di soffitte, allorquando queste presentino i requisiti di abitabilità previsti per le stanze e /o vani utili;
- recupero ad uso residenziale di accessori rurali o casseri contigui ed allineati agli edifici residenziali e con essi costituenti un unico corpo di fabbrica;
- recupero ad uso accessorio per le destinazioni d'uso ritenute compatibili con le aree, di volumi esistenti e dismessi per le funzioni originarie. L'intervento riguarda il complesso di opere, richiamate in RE-B, necessarie a rendere agibili alle funzioni sotto descritte i volumi dismessi con precedente destinazione agricola. Destinazione d'uso degli accessori: cantine, lavanderie, magazzini deposito, box ecc.

c) **Ristrutturazione edilizia di tipo C** - si riferisce ad interventi che, in applicazione del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia” n° 380 del 06/06/2001, consistenti nella demolizione e “ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente” e cambio di destinazione d’uso purchè compatibile con quelle previste dal PRGC. La ristrutturazione di tipo C è prevista quando la completa demolizione e ricostruzione dei manufatti edilizi non pregiudica la riconoscibilità dell’impianto originario del tessuto edificato esistente.

Sono considerati interventi di ristrutturazione di tipo C quelli che pur prevedendo la totale demolizione del fabbricato esistente consentono la sua ricostruzione nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- 1) fedele ricostruzione del perimetro planimetrico e delle facciate dell’edificio preesistente demolito se posizionato a distanza inferiore a quella prevista dal Codice Civile con mantenimento obbligatorio della posizione delle aperture e degli sporti presenti nelle facciate;
- 2) fedele ricostruzione con mantenimento del solo perimetro planimetrico qualora l’edificio oggetto di intervento è posizionato alla distanza prevista dal Codice Civile;
- 3) l’ utilizzo in facciata di materiali analoghi a quelli presenti nel fabbricato preesistente demolito purché rispettino le prescrizioni tipologico funzionali previste dal Regolamento Edilizio vigente e dalle NTA del PRGC di ogni singola zona urbanistica.

Ogni intervento di ristrutturazione di tipo C è subordinato ad un rilievo asseverato degli edifici oggetto di intervento e delle relative pertinenze (aree e manufatti) in scala opportuna e comunque non inferiore all’ 1:50 per gli edifici, il tutto corredato di idonea documentazione fotografica interna ed esterna.

#### Demolizione (D)

Gli interventi di demolizione sono volti a rimuovere, in tutto o in parte, edifici o manufatti esistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante, o di parti restanti del fabbricato secondo le prescrizioni cartografiche.

Qualora gli interventi di demolizione siano preordinati alla costruzione di nuove opere o fabbricati, si configura un intervento complesso di demolizione e nuova costruzione che deve essere valutato in modo unitario; in tal caso, la realizzazione dell'intervento nel suo insieme è subordinata al rilascio di un unico Permesso di Costruire.

**Su tutto il territorio comunale gli interventi di sola demolizione edilizia, che abbiano carattere autonomo in quanto non realizzati congiuntamente ad altri interventi previsti al presente articolo, sono soggetti secondo la legislazione nazionale vigente a Dichiarazione di Inizio Attività purché non riguardino immobili sottoposti ai vincoli di cui agli artt. 10-11 e 134 del D.Lgs 42/04 “ Codice dei beni culturali e del paesaggio” o quelli individuati dal PRGC ai sensi dell'Art. 24 della L.R. 56/77.**

Si precisa, infine, che le demolizioni di opere edilizie che possono essere realizzate nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria (demolizione di tramezzi interni), di restauro e risanamento

conservativo (traslazione di orizzontamenti) non costituiscono interventi a se stanti e sono pertanto soggetti alle modalità ed alle procedure relative agli interventi di cui fanno parte.

#### *B - INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE*

##### *Ampliamento e sopraelevazione (A.S.)*

Gli interventi di nuova edificazione in ampliamento sono volti ad aumentare la volumetria esistente mediante l'estensione in senso orizzontale del fabbricato.

Gli interventi di nuova edificazione in sopraelevazione sono volti ad aumentare la volumetria esistente mediante l'estensione in senso verticale del fabbricato.

Gli interventi di ampliamento e sopraelevazione sono attuati secondo indici e prescrizioni fissati per ciascuna area dalle presenti Norme di Attuazione.

##### *Nuova costruzione (N.C.)*

Gli interventi di nuova costruzione consistono nella realizzazione di nuovi edifici (su aree inedificate o su aree ove sia stato precedentemente effettuato un intervento di demolizione di cui al precedente articolo) ovvero di nuovi manufatti (in questo caso anche su aree già edificate) da eseguirsi sia fuori terra che interrate.

Si configurano in ogni caso come interventi di nuova costruzione anche le ricostruzioni di fabbricati o di parti di essi crollati o demoliti.

**Gli interventi di nuova costruzione ~~possono~~ devono avvenire nel rispetto delle indicazioni specificate nelle presenti Norme per ciascuna area ~~in dipendenza delle~~ con le specifiche destinazioni d'uso che le sono attribuite dal P.R.G.**

#### *C - INTERVENTI DI CARATTERE URBANISTICO*

##### *Ristrutturazione urbanistica (R.U.)*

Per ristrutturazione urbanistica si intendono gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Gli interventi di ristrutturazione si attuano a mezzo strumenti urbanistici esecutivi.

##### *Completamento urbanistico (C.)*

Sono interventi di completamento urbanistico quelli rivolti alla realizzazione di nuovi edifici su porzioni di territorio parzialmente edificate, attuati secondo indici e prescrizioni fissate nelle presenti Norme.

##### *Nuovo impianto (N.I.)*

Sono interventi di nuovo impianto quelli rivolti all'attuazione di aree inedificate secondo le prescrizioni definite nelle tavole di Piano.

## TITOLO II

### PRESCRIZIONI OPERATIVE PER LA TUTELA DEL SUOLO E DELL'AMBIENTE

#### CAPO I - AREE A VINCOLO

##### Art. 11

###### *VIABILITA' E FASCE DI RISPETTO DELLE STRADE E DELLE FERROVIE*

###### A.1) VIABILITA'

Le tavole di progetto P2.a/.b – P3 – P4.a/.b evidenziano i sedimi destinati a viabilità pubblica di uso pubblico esistente o in progetto distinguendo le seguenti categorie:

- a) strade esistenti, indicate in bianco cioè prive di simbologia grafica. Il PRGC assegna a tale tipologia le strade appartenenti alla rete viaria carrabile di interesse pubblico, in cui confluiscono quindi aree di proprietà pubblica, subordinate all' uso pubblico o alle quali il PRGC riconosce l' uso pubblico;
- b) strade in progetto (linea a tratto continuo spesso), delle quali è prevista la realizzazione secondo lo specifico tracciato indicato in cartografia sia che esse si trovino all'interno o all'esterno di strumenti urbanistici esecutivi;

Nel caso di strade o di tratti di strada esistenti, per le quali, nella cartografia di Piano, non sono indicate con apposita simbologia modifiche del tracciato o di allineamento, si deve far riferimento ad una dimensione della sezione stradale pari a quella effettivamente esistente.

Nel caso di nuovi tracciati o allineamenti in progetto prescritti e proposti dovranno invece essere ritenute prescrittive la dimensione minima indicata in cartografia o se non specificata dovranno di norma avere larghezza della sede veicolare non inferiore a mt. 7,00 se al servizio di insediamenti residenziali, e di mt. 9,00 se al servizio di insediamenti produttivi, escluse le banchine.

In sede di S.U.E. tali indicazioni potranno essere ulteriormente articolate ed eventuali motivati scostamenti non costituiscono variante al P.R.G.

La realizzazione dei percorsi pedonali abbinati e non alle strade veicolari, così come il ripristino di sedimi stradali e di marciapiedi, devono osservare i disposti della Legge del 9/01/1971 n. 13, del D.M. 14/06/1989 n. 236, della Legge 30/03/1971 n. 118 e del D.P.R. 27/04/1978 n. 384, D.M. 236/1989 ed ogni altra disposizione in materia di barriere architettoniche.

Sulle aree corrispondenti alle “ strade in progetto, non è ammessa la realizzazione di manufatti edilizi e di recinzioni di alcun tipo. E' data facoltà di realizzare recinzioni a confine del tracciato

in progetto previa autorizzazione degli uffici comunali competenti ed alla stipula di un atto di impegno da parte del richiedente allo smantellamento gratuito e a propria cura e spese al momento della realizzazione stradale delle parti di recinzione che eventualmente risultassero interferire con il cantiere stradale.

Per le viabilità private esistenti o di nuova costruzione da parte dei privati, si fa riferimento all' art. 57 del R.E. comunale.

Il rilascio del titolo abilitativo per interventi edilizi finalizzati a nuove aperture, ampliamenti e trasferimenti di attività commerciali, di pubblici esercizi, di circoli privati e di spacci di attività produttive, fatta eccezione per le parti ricomprese nell' addensamento A1, sarà subordinato alla verifica della compatibilità dell' accessibilità veicolare alla struttura e alle aree per parcheggio eventualmente necessarie, e al parere positivo dell' Ente competente sull' asse viario, in merito alla opportunità tecnica delle soluzioni progettuali proposte al fine di salvaguardare la sicurezza della circolazione.

~~A protezione dei nastri e degli incroci stradali, attrezzati e non, all'esterno dei centri edificati, deve essere osservata una adeguata fascia di rispetto che garantisca la visibilità, gli ampliamenti delle corsie e l'inserimento di ulteriori eventuali allacciamenti, non inferiore ai valori definiti all'art. 27, 1°, 2°, 3° comma della L.R. 56/77, nel D.M. 1444/68 e dal D.P.R. n. 147 del 26 aprile 1993. Tutte le fasce di rispetto sono indicate e segnalate graficamente nelle tavole di Piano P2.a/b, P3.~~

## **A.2) FASCE DI RISPETTO STRADALI**

Ai fini della determinazione della dimensione delle fasce di rispetto della viabilità pubblica esistente o in progetto, il PRGC ha adottato la classificazione delle strade prevista dall' Art. 2 del Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della strada approvato con Decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992, n. 495 come modificato dal D.P.R. del 26 aprile 1993, n° 147.

Nel territorio del Comune di Fontanetto sono così state individuate sulla cartografia di progetto (P2.a/b e P3) con apposita sigla:

- strade extraurbane secondarie, tipo C;
- strade locali, urbane o extraurbane, comunali, tipo F.

Nel centro abitato, all' interno delle zone RCS e RCU l' edificazione dovrà rispettare l' allineamento esistente lungo il fronte stradale con le eventuali specificazioni riportate nelle tavole P4.a e P4.b di progetto. Nella restante parte del centro abitato la nuova edificazione, le ricostruzioni conseguenti a interventi di sostituzione edilizia e gli ampliamenti fronteggianti le strade (indipendentemente dalla zona urbanistica di appartenenza) in assenza di specifica indicazione grafica riportata sulle Tavole di Piano, dovranno rispettare una distanza minima dal ciglio stradale esistente o in progetto di 5 metri.

**Fuori dai centri abitati, nel rispetto dei disposti dell' Art. 1 del D.P.R. del 26 aprile 1993, n° 147, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a interventi di sostituzione edilizia o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non potranno essere inferiori a:**

- 30 m per le strade di tipo C;
- 20 m per le strade di tipo F;
- 10 m per le strade di tipo F vicinali.

**Fuori dai centri abitati ma all' interno delle aree urbanistiche attuabili mediante intervento diretto (permesso di costruire o permesso di costruire convenzionato), e nel caso degli strumenti urbanistici esecutivi SUE già approvati e vigenti, le distanze dal confine stradale, da rispettare negli interventi di cui al comma precedente non possono essere inferiori a 10 m per le strade di tipo C (art. 2 bis del D.P.R. n. 26/04/1993, n. 147) e 5 per tutte le strade di tipo F.**

**Recinzioni:** fuori dai centri abitati le distanze da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a m 3 al ciglio stradale esistente o in progetto per le strade sia di tipo C, sia di tipo F (con esclusione di quelle vicinali), mentre all'interno dei centri abitati è ammessa la costruzione in corrispondenza del ciglio stradale esistente o in progetto. E' sempre facoltà del Comune o dell' ente competente la viabilità richiedere arretramenti rispetto al ciglio stradale o in progetto al fine di allineare la nuova recinzione con quelle preesistenti.

**La tabella qui riportata schematizza l' applicazione delle disposizioni in merito al rispetto delle distanze di fabbricati e recinzioni dai cigli stradali per l' intero territorio comunale:**

<b>(DPR n° 425 del 16/12/92 e s.m.i.)</b>								
TIPO DI STRADA	Distanza dei nuovi edifici dai cigli stradali				Distanza dei muri di cinta dai cigli stradali			
	FUORI DAI CENTRI ABITATI	FUORI DAI CENTRI ABITATI nel caso di cui alla prec. lettera A.2), 4° comma	DENTRO I CENTRI ABITATI MA ESCLUSO GLI I.U.A.	ALL'INTERNO DEGLI I.U.A.	FUORI DAI CENTRI ABITATI	FUORI DAI CENTRI ABITATI nel caso di cui alla prec. lettera A), 6° comma	DENTRO I CENTRI ABITATI MA ESCLUSO GLI I.U.A.	ALL'INTERNO DEGLI I.U.A.
TIPO C	mt. 30	mt. 10	=	=	③	③	⑤	⑤
TIPO F	mt. 20	mt. 5	①	②	③	④	⑤	⑤
TIPO F vicinali	mt. 10	mt. 5	①	②	④	④	⑤	⑤

- ① In assenza di specifiche indicazioni grafiche sulle tavole di progetto (TAVV. P2.a/b, P3, P4.a/b) la nuova edificazione, le ricostruzioni conseguenti la demolizione integrale e gli ampliamenti fronteggianti le strade devono rispettare l'allineamento esistente dei fabbricati adiacenti oppure una distanza minima dal ciglio stradale di 5 metri.
- ② In assenza di specifiche indicazioni grafiche sulle tavole di progetto (TAVV. P2.3/1-4, P2.4/1-4) gli interventi sugli edifici e le nuove costruzioni devono rispettare l'allineamento esistente sul fronte stradale.
- ③ Mt. 3;
- ④ Mt. 1.5;
- ⑤ In corrispondenza del ciglio stradale esistente o in progetto. E' sempre facoltà del Comune o dell'ente competente la viabilità richiedere arretramenti rispetto al ciglio stradale o in progetto al fine di allineare la nuova recinzione con quella preesistente.

### **A.3) USO DELLE FASCE DI RISPETTO STRADALI**

Le fasce di rispetto della viabilità urbana ed extraurbana possono essere utilizzate per le destinazioni di cui al 3° ed al 13° comma dell'art. 27 della L.R. 56/77 e s.m.i.

In dette fasce sono altresì consentiti gli interventi previsti al 12° comma e sono applicabili le norme di cui al 10° comma dello stesso articolo fatte salve le specifiche disposizioni previste per gli impianti di distribuzione carburanti.

Sugli edifici esistenti, compresi nelle fasce di rispetto, sono ammessi i seguenti interventi:

- ampliamenti di Sul per sistemazioni igieniche e tecniche non superiori a quelli ammessi dal comma 12 del' art. 27 della LR 56/77, detti ampliamenti devono essere effettuati sul lato opposto a quello della strada e devono essere ammissibili in base alle norme che definiscono i caratteri della zona urbanistica considerata, per quanto attiene le destinazioni d'uso proprie ed ammesse, le densità e tutte le altre prescrizioni e vincoli delle presenti norme;
- in tutti gli altri casi possono essere attuati esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia di tipo A (RE, Tipo A).

### **C) FASCE DI RISPETTO FERROVIARIE**

Si richiamano i disposti del D.P.R. 11/07/1980 n. 753 in merito alle opere ammesse lungo i tracciati delle linee ferroviarie esistenti ed in progetto ed alla utilizzazione delle fasce di rispetto ed in particolare, agli artt. 49 e 50 (opere edilizie ammesse), l'art. 52 (recinzioni e simili), l'art. 53 (canali e fossi), l'art. 54 (fornaci, fucine e fonderie), l'art. 55 (boschi), gli artt. 56 e 57 (depositi), l'art. 58

(infrastrutture), l'art. 59 (scavi), le riduzioni delle distanze prescritte a norma dell'art. 60 del predetto D.P.R. e con le procedure ivi definite, sono ammissibili solo in quanto eccedenti le fasce di rispetto individuate dal P.R.G.

Le fasce di rispetto delle aree ferroviarie sono comunque di mt. 30 dal binario e individuate sulla cartografia del P.R.G.

## **Art. 12**

### ***AREE DI RISPETTO AGLI IMPIANTI TECNOLOGICI***

Il P.R.G. individua le aree di rispetto del cimitero, delle opere di presa degli acquedotti e degli elettrodotti, degli impianti di depurazione, delle pubbliche discariche.

A) Nella aree di rispetto cimiteriale, come cartograficamente definita, è vietata l'edificazione se non per ampliamento del cimitero.

Il P.R.G. conferma la riduzione parziale dell'area di rispetto, così come già approvata con il P.R.G. del 1994.

E' ammesso un utilizzo delle aree di rispetto diverso da quello agricolo in atto solo in attuazione delle previsioni di viabilità e parcheggi e per la formazione di parchi pubblici attrezzati e verde per il gioco e lo sport.

Sugli edifici, impianti o attrezzature ricadenti nella suddetta area, sono consentiti interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione, fatta salva l'applicazione delle leggi sanitarie vigenti in materia, *comunque nel rispetto delle direttive dell'art. 27, punto 5, della L.R. 56/77 e s.m.i.*

B) Nelle aree di rispetto dei pozzi di captazione dell'acquedotto (mt. 200) si applicano le limitazioni contenute negli artt. 5 e 6 del D.P.R. n. 236 del 24 maggio 1988, le quali sono comunque prevalenti sui contenuti del presente articolo.

C) E' prevista, per gli impianti tecnologici isolati ed in specifico per i depuratori e discariche, un'area di rispetto individuata cartograficamente dal P.R.G. ~~e per eventuali nuovi impianti oggi non prevedibili~~ stabilita nelle seguenti minime distanze dal limite esterno dell'impianto:

a - dagli impianti di depurazione: mt. 150;

b - dalle pubbliche discariche: mt. 300.

Nelle aree di rispetto dagli impianti di depurazione e dalle pubbliche discariche, vanno posti a dimora alberi ad alto fusto, ammettendosi anche la coltivazione per l'industria del legno.

D) Nei confronti di elettrodotti si applicano le norme di legge e dei regolamenti vigenti.

**In particolare il D.P.C.M. del 23/04/1992 che stabilisce le seguenti fasce di rispetto minime dalla proiezione della linea del suolo:**

**mt. 10 per tensioni fino a 132 Kv**

**mt. 18 per tensioni fino a 220 Kv**

**mt. 28 per tensioni fino a 380 Kv**

**Tali distanze potranno essere modificate in seguito all' entrata in vigore della nuova normativa in materia.**

Le aree ricadenti nelle fasce di rispetto dagli elettrodotti rientrano nel computo della potenzialità edificatoria, ma le costruzioni debbono essere arretrate sino al limite di rispetto.

~~Sono stabilite le seguenti fasce di rispetto minime dalla proiezione della linea del suolo:~~

~~—— mt. 6 per parte per tensioni fino a 30 Kv;~~

~~—— mt. 12 per parte per tensioni da 30 a 70 Kv;~~

~~—— mt. 15 per parte per tensioni da 70 a 150 Kv;~~

~~—— mt. 20 per parte per tensioni da 150 a 220 Kv;~~

~~—— mt. 30/40 per parte per tensioni oltre 220 Kv, secondo le disposizioni specifiche dell'azienda erogatrice.~~

~~—— In esse non sono consentiti interventi di nuova edificazione se non in relazione all'azionamento delle linee.~~

Compete, in ogni caso, a chi intende edificare su fondi attraversati da elettrodotti l'accertamento presso i competenti uffici ENEL della tensione di linea e, conseguentemente, la richiesta al predetto Ente delle prescrizioni a cui attenersi ai sensi del presente articolo.

Art. 13

*FASCE FLUVIALI E SPONDE DELLE ROGGE E DEI CANALI*

La parte sud del territorio comunale attraversata dal fiume Po è sottoposta alle norme del Piano Stralcio delle Fasce Fluviali approvato con D.P.C.M. del 24/07/1998 e da quello per l' Assetto Idrogeologico (P.A.I.) L. n. 183 del 18/05/1989 adottato con DCI n. 18 del 26/04/2001. Il P.R.G. recepisce l'individuazione delle fasce fluviali stabilite dai piani stralcio citati e le norme di attuazione ad esso collegate.

Fuori da centro abitato, il P.R.G. individua nelle tavole in scala 1:2000 e 1:10.000, i principali canali artificiali ai sensi dell' art. 29 della L.R. 56/77, rispetto ai quali si applica su entrambi i lati una fascia di rispetto di mt. 25,00 misurati a partire dal limite della sponda.

I canali sono:

- la Roggia Stura
- la Roggia FONNA
- la Roggia Camera;
- la Roggia Chiusa.

Non sono ammesse recinzioni nelle fasce di rispetto poste in zona agricola. Per le aree classificate con zona urbanistica differente da quella agricola, le recinzioni, da realizzare limitatamente con le tipologie di cui all' art. 52, comma 3, p.ti c), d), e) del Regolamento Edilizio, sono ammesse fino a 5 metri dalla sponda, acquisita l' autorizzazione dell' ente competente.

All' interno del Centro Abitato, in conformità alle indicazioni della Circolare del P.G.R. 8/10/1998 n° 14/LAP/PET, ai corsi d' acqua esistenti, di proprietà demaniale (compresi quelli di proprietà comunale come classificati dalla D.C.C. n. 27 del 04/12/2002), ancorché non riconoscibili quali acque pubbliche ai sensi dell' art. 1 del R.D. 1175/33, si applica una fascia di rispetto di 10 m (indicata cartograficamente sulle tavole di progetto) nella quale vigono i limiti previsti dall' art. 96 lett. f), del R.D. N. 523/1904.

All' interno del centro abitato, il reticolato idrografico minore, comprende inoltre il fosso Surone ed altri fossi colatori di trascurabile portata idraulica. In considerazione della riconosciuta esigua portata idraulica di questi, il Piano attribuisce loro una fascia di 5 m entro la quale è vietata ogni nuova edificazione che pregiudichi l' accesso all' argine e l' esecuzione di opere di manutenzione alla roggia.

Le nuove recinzioni sono ammesse limitatamente alle tipologie di cui all' art. 52, comma 3, punti c), d), e) del Regolamento Edilizio, a distanza non inferiore a m. 5 dalla sponda. A distanza inferiore possono sempre essere realizzate recinzioni riconducibili alla tipologia prevista dal p.to c) e d) dell' art. 52, comma 3 del R.E., convenzionando con il comune i criteri e modalità di manutenzione del tratto recintato.

~~Le fasce A e B e C individuate e recepite dal P.R.G. sono sottoposte a vincolo speciale di tutela idrogeologica.~~

~~Dalle norme del Piano Stralcio sono specificatamente richiamati gli articoli 5,6,7,9,13 commi 1 e 2, 14 commi 1 e 2, 15 commi 1 e 3, 16,17.~~

~~All'interno del centro abitato il Piano individua i tratti di argine della Roggia Chiusa rispetto ai quali deve essere osservata una fascia di rispetto di mt. 5,00 entro la quale è vietata ogni nuova edificazione che pregiudichi l'accesso all'argine e l'esecuzione di opere di manutenzione alla roggia.~~

## **Art. 13 bis**

### **IDONEITA' ALL'UTILIZZO URBANISTICO SOTTO L'ASPETTO GEOLOGICO E VINCOLO IDROGEOLOGICO**

Sul territorio comunale sono stati evidenziati ulteriori vincoli e limitazioni e subordinazioni che condizionano gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia di parti di esso per necessità di tutela, per la protezione di infrastrutture, nonché per particolari competenze legislative e controlli sulla modificazione dell' uso del suolo, in funzione dell' interesse pubblico e/o della tutela della pubblica incolumità.

La presenza o l' assenza di vincoli su porzioni del territorio non dispensa i soggetti attuatori di interventi ad adeguare opportunamente le condizioni del suolo, a tutelare e salvaguardare ambiti e/o edifici di interesse storico-ambientale, anche attraverso provvedimenti non prescritti e normati, svolgendo così opera di prevenzione, di tutela e salvaguardia del territorio.

Per gli azzonamenti esistenti all'interno del territorio ascritto a 'fascia di rispetto' non sono ammessi interventi che comportino aumento del rischio, ancorché a seguito di interventi di riassetto, ma unicamente interventi che riducano sensibilmente i valori esposti al rischio (sia numero di persone/periodo di esposizione, che beni materiali esposti). Sono consentiti pertanto solo interventi fino alla ristrutturazione edilizia di tipo A così come definita dalla Circolare regionale 5/SG/URB del 27.4.1984. In deroga alla norma generale possono essere ammessi interventi che abbiano le caratteristiche di spostamento dei volumi da zone più esposte a zone meno esposte, ovvero con diminuzione di rischio; nonché interventi aventi la finalità di creare spazi per il miglioramento delle condizioni di deflusso idraulico.

Per il Fiume PO le fasce di rispetto sono regolate dalle fasce fluviali del P.A.I. (Piano per L' Assetto Idrogeologico – legge 183/89 art. 17 comma 6 ter – approvato con D.P.C.M. in data 24/05/2001, pubblicato sulla G. U. n. 166 del 19.7.2001) che disciplinano le attività consentite o vietate nelle aree incluse nelle fasce A, B, C:

#### **1) fascia A, sono vietate:**

- a) le attività di trasformazione dello stato dei luoghi che modifichino l' assetto morfologico, idraulico, infrastrutturale, edilizio, fatte salve le prescrizioni dei successivi punti;
- b) l' installazione di impianti di smaltimento dei rifiuti ivi incluse le discariche di qualsiasi tipo sia pubbliche che private, il deposito a cielo aperto, ancorché provvisorio, di materiali o di rifiuti di qualsiasi genere;
- c) le coltivazioni erbacee non permanenti e arboree per una ampiezza di 10 m dal ciglio della sponda, al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino di una fascia continua di vegetazione spontanea lungo le sponde dell' alveo inciso, avente funzione di stabilizzazione delle sponde e riduzione della velocità della corrente.

2) fascia B, sono vietati:

- a) gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di invaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento delle capacità di invaso in area idraulicamente equivalente;
- b) l'installazione di impianti di smaltimento dei rifiuti ivi incluse le discariche di qualsiasi tipo sia pubbliche che private, il deposito a cielo aperto, ancorché provvisorio, di materiali o di rifiuti di qualsiasi genere;
- c) in presenza di argini, interventi e strutture che tendano a orientare la corrente verso il rilevato e scavi o abbassamenti del piano di campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell' argine.

3) fascia C; è soggetta alle seguenti prescrizioni:

- deve essere esclusa la previsione di depositi di materiali nocivi, pericolosi, insalubri;
- è fatto divieto di realizzare piani interrati;
- il primo piano utile degli edifici dovrà essere posto ad una quota non inferiore a quella del piano della strada di riferimento ovvero quota della SP 31 bis per interventi ricadenti nella porzione di territorio classificata II 7 LAP ;
- gli impianti dovranno essere collocati ad una quota non inferiore a quella del piano della strada di riferimento (statale per la parte Sud).
- ~~negli ambiti territoriali in fascia C situati a tergo del limite B di progetto è prescritta l'applicazione delle norme P.A.I. relative alla fascia B sino alla realizzazione delle opere, ovvero sino al successivo adeguamento dello Strumento Urbanistico (cfr. art. 11 della Delibera di adozione del P.A.I.).~~

Sono fatte salve le prescrizioni del Titolo II del P.A.I. se più restrittive. ~~Si intende inoltre richiamato quanto dettato dal 7° comma dell' art. 18 delle N.d.A. del P.A.I.~~

Considerazioni di carattere geologico conseguenti ad indagini specifiche di settore, hanno portato alla formulazione di una zonizzazione del territorio comunale conformemente alle prescrizioni della "Circolare del Presidente della Giunta regionale n. 7/LAP approvata in data 6 maggio 1996 - L.R. 5/12/77 e s.m.i.. Specifiche tecniche per l'elaborazione degli studi geologici a supporto degli strumenti urbanistici", suddividendo il territorio per aree omogenee dal punto di vista della pericolosità geologica intrinseca e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica.

Dette aree, individuate nell' Allegato tecnico ATG2 – Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell' idoneità all' utilizzazione urbanistica, sono definite come segue in relazione ai criteri di classificazione contenuti nella medesima:

### ~~Classe I:~~

~~Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche. Ogni nuova opera da realizzare sarà soggetta alle prescrizioni contenute nel D.M. 11.03.1988 ' 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' , finalizzate a definire le caratteristiche geotecniche dei terreni.~~

~~Le nuove edificazioni nei territori inclusi in questa classe sono comunque da ritenersi soggette a eventuali vincoli presenti, quali ad esempio quello relativo alla salvaguardia dei pozzi idropotabili.~~

### Classe II:

Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l' adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell' ambito del singolo lotto edificatorio o dell' intorno significativo circostante.

Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all' edificabilità. La costruzione di parti interrato negli edifici non è ammessa e, il primo piano utile degli edifici dovrà essere realizzato ad una quota superiore di almeno 0,50 m rispetto alla quota del piano campagna naturale e comunque non inferiore alla quota del piano della Strada Provinciale 31 bis.

In questa zona dovranno essere eseguite indagini geognostiche puntuali con lo scopo di definire la caratterizzazione geotecnica dei terreni e indagini idrogeologiche per la puntuale verifica della soggiacenza della falda; inoltre dovranno essere evitate le immissioni di acque nere nel sottosuolo e dovrà essere evitata la realizzazione di locali interrati, a meno di realizzare opere di impermeabilizzazione degli stessi. Non sarà possibile l'insediamento di discariche e/o di impianti di smaltimento di qualsiasi tipo.

In caso di nuova edificazione si ricorda che è comunque necessario attenersi a quanto prescritto nel D.M. 11.03.88.

### ~~Classe III:~~

~~Porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio, derivanti questi ultimi anche dalla urbanizzazione dell' area, sono tali da impedire l' utilizzo qualora inedificato, richiedendo, viceversa, la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente~~

### **Classe IIIa:**

Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti. Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto indicato all' art. 31 della LR 56/77. Rientrano in questa classe in particolare, le aree di esondazione del Fiume Po sino ai limiti della fascia B.

Rientrano altresì in questa classe, le fasce di rispetto dei corsi d' acqua minori, se indicate graficamente nelle tavole di progetto del P.R.G.C., nelle quali è inibita la realizzazione di nuove edificazioni e, in generale, ogni intervento edificatorio che vada ad aumentare il carico antropico esistente e/o possa modificare in qualsiasi modo l' andamento attuale del corso d' acqua stesso.

### **Classe IIIb/ca (~~non individuata cartograficamente~~):**

Porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio derivanti, questi ultimi anche dalla urbanizzazione dell'area, sono tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate, richiedendo, viceversa, la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente.

**Per le aree comprese nelle fasce di rispetto dei corsi d' acqua minori nell' ambito del Centro abitato si ritiene di attribuire una classificazione che consenta modificazioni di destinazione d' uso del patrimonio edificato esistente, a condizione che l' eventuale aumento del carico antropico di tipo residenziale venga distribuito nei piani superiori al piano terreno. Per modificazioni della destinazione d' uso diverse dalla precedente, è ammessa il riuso in coerenza alle disposizioni urbanistiche.**

Sulla base delle prescrizioni della Circolare 7/Lap e delle disposizioni vigenti, devono essere considerati parte integrante delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore i seguenti vincoli:

- a) per qualsiasi intervento sul territorio devono essere rispettate, ove previste, le norme del D.M. 11.03.88 " 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 e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione" ;
- b) è fatto divieto di effettuare coperture di corsi d' acqua di qualsiasi tipo e portata anche con tubi o scatolari di ampia sezione: le opere di attraversamento di strade principali, minori o vicinali dovranno essere realizzate per mezzo di ponti, previa verifica della sezione minima di deflusso attraverso adeguato studio geoidrologico e comunque evitando qualsiasi restrizione dell' alveo naturale;
- c) è fatto divieto di eseguire opere lungo i corsi d' acqua che possano comportare occlusioni d' alveo, anche parziali, incluse le zone di testata;

- d) tutte le opere di regimazione idraulica (rilevati spondali, etc.), dovranno essere progettati considerando un franco non inferiore a 50 cm rispetto al livello di massima altezza dell' acqua in condizioni di massima energia della piena di riferimento con  $Tr = 200$  anni;
- e) deve essere garantita la piena percorribilità, possibilmente veicolare, delle sponde di corsi d' acqua interessati da opere idrauliche di protezione, ai fini ispettivi e di manutenzione;
- f) recinzioni e muri di contenimento longitudinali a corsi d' acqua devono essere realizzati in modo da non provocare restringimenti della sezione di deflusso e da consentire l' accesso per le operazioni di manutenzione, controllo e pulizia;
- g) deve essere garantita la costante sorveglianza e manutenzione delle opere di difesa e di riassetto idraulico esistenti, o di nuova realizzazione, e la pulizia sistematica dai detriti e dalla vegetazione infestante dell' alveo dei corsi d' acqua che interessano aree antropiche: inoltre, quando necessario, deve essere effettuato il disalveo dei tronchi al fine di garantire la conservazione di un corretto profilo di equilibrio ed evitare pericolose divagazioni per sovralluvionamento; in particolare le opportune verifiche sullo stato di manutenzione delle opere dovranno essere eseguite a seguito di eventi meteorici particolarmente intensi e/o prolungati;
- h) è fatto divieto assoluto di intubamento dei corsi d' acqua, demaniali e non, secondo quanto disposto dall' Art. 41 del D.Lgs 152/1999;
- i) per le captazioni idropotabili, ~~in conformità con quanto disposto da~~ ~~ci atterrà ai disposti~~ del D.Lgs. 152/99, dalla L.R. 22/96 e dal ~~D. P. G. R. n°15/R del 06/12/2004~~ ~~D.P.G.R. n.15/R del 11/12/2006~~ ~~ei si atterrà a quanto di seguito indicato:~~

#### Zona di tutela assoluta

La zona di tutela assoluta e' la porzione di territorio più interna, immediatamente circostante l' opera di captazione, ed è adibita esclusivamente all' opera stessa ed alle collegate infrastrutture di servizio.

La zona di tutela assoluta è adeguatamente protetta da possibili infiltrazioni d' acqua dalla superficie e, salvo motivata deroga, recintata al fine di garantire l' integrità e l' efficienza delle relative opere.

L' accesso alla zona di tutela assoluta è consentito unicamente al personale autorizzato dal gestore ed alle autorità di controllo.

#### Zona di rispetto

La zona di rispetto e' costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta ed è, di norma, distinta in zona di rispetto ristretta e zona di rispetto allargata.

Il dimensionamento e l' articolazione della zona di rispetto dipendono dalla tipologia dell' opera di captazione e dalla situazione di vulnerabilità intrinseca della risorsa captata e sono effettuati sulla base degli studi e dei criteri di cui all' Allegato A.

Per i prelievi di acque sotterranee da acquiferi protetti, come definiti al punto 2.6 dell' Allegato A, che presentano adeguate garanzie di sicurezza per la risorsa idrica in captazione, la zona di rispetto ristretta può essere definita in coincidenza con la zona di tutela assoluta, mentre la zona di rispetto allargata è dimensionata con l' isocrona 180 giorni.

Nella zona di rispetto sono vietati l' insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- a) dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
- b) l' accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o prodotti fitosanitari;
- c) lo spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o prodotti fitosanitari, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni contenute nei piani di utilizzazione dei fertilizzanti e dei fitosanitari di cui all' Allegato B;
- d) l' impiego per scopi non agricoli di mezzi di tipo chimico finalizzati al contenimento della vegetazione
- e) gli scarichi di acque reflue anche se depurati, nonché la dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- f) le aree cimiteriali;
- g) l' apertura di cave;
- h) l' apertura di pozzi o la realizzazione di altre perforazioni del suolo, ad eccezione di quelli finalizzati all' estrazione delle acque di cui all' art. 1, comma 1, di quelli finalizzati alla variazione di tale estrazione, nonché di piezometri ovvero di pozzi o altri strumenti di monitoraggio necessari per il controllo e la tutela delle risorse idriche;
- i) la gestione di rifiuti;
- j) lo stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- k) i centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- l) i pozzi perdenti e le fosse Imhoff o equivalenti sistemi di trattamento di acque reflue;
- m) il pascolo e la stabulazione di bestiame che ecceda i centosettanta chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite;
- n) l' insediamento di attività industriali ed artigianali;
- o) il cambiamento di destinazione d' uso degli insediamenti di cui al punto n) esistenti, salvo che il medesimo sia volto alla riduzione del livello di rischio.

## CAPO II - SALVAGUARDIA DEI BENICULTURALI E AMBIENTALI

### Art. 14

#### EDIFICI ED AREE DI VALORE STORICO- ARTISTICO E DOCUMENTARIO E-CULTURALE

Gli interventi necessari alla migliore utilizzazione funzionale e sociale ed alla tutela dei valori ambientali e del patrimonio edilizio esistente, sono disciplinati dalle presenti Norme nel rispetto dei principi ~~di cui alle lettere a), b), c) del quarto comma~~ dell'art. 24 della L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.

**Il Piano individua i beni culturali ed ambientali da salvaguardare distinguendo tra:**

~~a) gli edifici di interesse storico-artistico di cui all'art. 24 comma 4a della L.R. 56/77 e s.m.i. e per i quali si applica il disposto dell'ultimo comma dell'art. 49 della L.R. 56/77 e gli edifici con vincolo L. 29/06/1939 n. 1497~~

a) nuclei minori, monumenti isolati e i singoli edifici civili e rurali, manufatti e le relative pertinenze di interesse storico-artistico e/o ambientale o documentario e le aree di interesse paesistico ambientale di cui all'art. 24 comma 1 della L.R. 56/77 e s.m.i.. In particolare, sono stati segnalati come edifici di interesse storico-artistico ed evidenziati con apposita simbologia nelle tavole di Piano tutti gli edifici di culto di uso pubblico presenti nel territorio comunale. Sono stati inoltre indicati come edifici di valore documentario lo stabile del Municipio, la Riseria San Giovanni ora Ecomuseo ed alcune cascine rappresentative del sistema agricolo tradizionale della cultura del riso;

b) gli insediamenti urbani aventi carattere storico-artistico e/o ambientale e le aree sterne di interesse storico e paesaggistico ad essi pertinenti in applicazione dell' art. 24 comma 1 della L.R. 56/77. Il Piano riconosce come insediamento urbano di particolare interesse ambientale la porzione di tessuto consolidato definita Nucleo di antica formazione e rappresentato nelle Tavole di progetto P4.a/b.

Negli ambiti individuati ai precedenti punti a) e b) è fatto divieto di modificare, di norma, i caratteri ambientali della trama viaria ed edilizia ed i manufatti, anche isolati, che costituiscono testimonianza storica culturale e tradizionale;

c) gli edifici e sistemi ambientali compresi negli elenchi di cui agli artt. 10 e 11 e quelli rientranti nelle categorie di cui agli artt. 128 e 157 del D.L. 42/04 del D.Lgs. n. 42 del 2004 " Codice dei beni culturali e del paesaggio" .

Per gli ambiti segnalati ai sensi dell' art. 24 LR 56/77 di interesse storico-artistico e per quelli di cui al p.to c), sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e

di restauro e risanamento conservativo. Le destinazioni d'uso devono essere quelle consentite nelle aree o nelle zone urbanistiche di appartenenza e devono comunque essere coerenti con l'impianto tipologico dell'edificio.

Per gli insediamenti urbani, edifici civili e rurali, monumenti e pertinenze segnalati, ai sensi dell' art. 24 LR 56/77, di valore documentario, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo secondo le definizioni di cui all' art. 10 punto A) delle presenti NTA. Sono inoltre ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, limitatamente ai tipi RE-A e RE-B, dell'art. 10 delle presenti NTA, con l'obbligo di conservare in ogni caso i principali caratteri compositivi delle facciate interne ed esterne, delle coperture, scale, androni, e elementi caratterizzanti il bene; qualora porzioni dei suddetti elementi presentino alterazioni contrastanti con le caratteristiche dell'edificio, si deve provvedere, contestualmente all'intervento, all'eliminazione dei fattori non coerenti.

All' intero dei Nuclei di antica formazione, sono evidenziati con apposito simbolo grafico, i fronti da sottoporre a tutela che è indipendentemente dal tipo di intervento previsto sull' edificio, per il loro valore storico-artistico o documentario, o perché caratterizzanti il tessuto urbano tradizionale, devono comunque essere conservati e recuperati. Per questi elementi il recupero si attua esclusivamente mediante interventi di Restauro e Risanamento conservativo (R.C.) e ristrutturazione edilizia di tipo A (R.E.-A).

Nei casi e nei limiti previsti dal piano è ammessa, all'interno della volumetria esistente, la realizzazione di ampliamenti costituenti nuove superfici lorde di solaio.

Ogni intervento edilizio riguardante gli edifici segnalati dal presente articolo dovrà essere effettuato utilizzando materiali e tecniche edilizie caratteristiche e/o riconducibili all' edificazione tradizionale dell' immobile oggetto di intervento.

I SUE che comprendono gli immobili individuati e classificati ai sensi dei p.ti a) ,b) e c) del secondo comma del presente articolo, seguono le procedure di cui all'8° comma dell'Art. 40 e dell'Art. 91/bis della L.R. 56/77 e s.m.i..

**Inoltre** il parere della Commissione di cui all'art. 91 bis della L.R. 56/77 e s.m.i. può essere richiesto, sentita la C.I.E., su ogni intervento concernente immobili di particolare pregio ricadenti nel territorio comunale la cui esistenza sia documentata nei catasti storici antecedenti al 1850; la richiesta di parere interrompe i termini stabiliti dalle leggi e dai regolamenti vigenti per il rilascio delle prescritte concessioni o autorizzazioni.

In tal caso all'istanza di concessione o di autorizzazione dovranno essere allegate, oltre al prospetto di intervento ed al normale corredo documentario:

- la scheda di censimento, debitamente compilata, il cui modello è fornito dal Comune;
- documentazione fotografica della situazione esistente, con vedute generali nel numero necessario alla comprensione del complesso e delle sue pertinenze, vedute frontali di ogni lato del complesso e documentazione dei particolari costruttivi nella quantità necessaria;

- mappa quotata di insieme del complesso in scala 1:200, riportante l'indicazione della prevalente destinazione dei corpi di fabbrica e dell'epoca della costruzione;
- rilievo analitico descrittivo dello stato di fatto in scala almeno 1:50 con precisa indicazione delle destinazioni d'uso in atto, delle destinazioni d'uso proprie, della consistenza delle strutture e dei materiali di rivestimento nonché rilievo, alle scale opportune, di manufatti e particolari pregevoli;
- relazione storica sul complesso immobiliare che, sulla base di elementi induttivi o documentari, illustri lo svolgersi nel tempo del processo costruttivo.

Le schede, la documentazione fotografica, il rilievo e la relazione storica formano l'archivio documentario del Comune.

**La presente Variante, visti i contenuti del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Vercelli, segnala, quali edifici rurali di valore documentario ai sensi del 1° comma dell' art. 24 L.R. 56/77, le seguenti cascine: C.na Scavarda, C.na Favorita, C.na Devesio, C.na Musella, C.na Motta.**

**Sui fabbricati esistenti, che compongono il sistema edilizio unitario a corte, gli interventi ammessi sono quelli stabiliti dal precedente 4° comma.**

## **Art. 15**

### VINCOLI E AREE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE

**Il Piano individua le seguenti aree di interesse paesaggistico-ambientale da salvaguardare con particolare riferimento a:**

**a) ~~In particolare il Piano individua la zona di salvaguardia facente parte del~~ “ Il Sistema delle aree protette della fascia fluviale del Po “ istituito con L.R. 28/90. In tale zona si applicano le norme della predetta legge regionale n. 28/90 ed in specifico gli art. 12 e 15 **e quanto disposto dal Piano d' Area approvato con D.C.R. 8 marzo 1995, n. 982-4328. Nelle aree ricomprese tra il limite definito dalla L.R. 28/90 e quello ampliato con L.R. n. 65/95 si applicano le prescrizioni di quest' ultimo provvedimento regionale.****

**b) Le aree agricole di salvaguardia ambientale**

**AS** Alla parte classificata come agricola speciale (AS) si applicano i disposti dell'art. 20 C delle presenti Norme di Attuazione. All'interno di tale zona è compreso l'ambito del Biotopo Palude di San Genuario e le aree che costituiscono la rete ecologica individuata dal Piano di Coordinamento della Provincia di Vercelli.

**AST** **Il PRG ha inteso classificare in tal modo le aree agricole inedificate che, per la loro collocazione in rapporto ad alcune componenti del tessuto urbano oppure in rapporto ad elementi naturali di notevole valore paesaggistico, richiedono specifiche forme di tutela. Gli interventi possibili su tali porzioni di territorio sono regolate dal successivo art. 20 Scheda normativa D.**

c) Il Parco Fluviale del Po (tratto vercellese/alessandrino) e dell'Orba, istituito con legge regionale nel 1990

Riguardo le aree che appartengono al Parco, si rimanda alle prescrizioni del Piano d' Area Sistema delle aree protette della fascia fluviale del Po.

c.1) All' interno dei confini del parco Fluviale del Po, è stata individuata un' area classificata: Area attrezzata del parco allo scopo di localizzarvi strutture a supporto dei visitatori del sistema ambientale dell' Ecomuseo delle Terre d' Acqua. Gli interventi prevedono la ristrutturazione del Porto Natante di Fontanetto Po, antico sito portuale danneggiato nell' alluvione del 2000 ed il suo riutilizzo per l' attracco di imbarcazioni per tour escursionistici.

d) Il Biotopo " Palude di San Genuario" IT1120007

Zona umida di primario interesse naturalistico classificato quale sito di importanza comunitaria (S.I.C.). Il Presente Piano inserisce l' intera porzione di biotopo, compreso all' interno dei confini comunali, nella zona agricola speciale AS, per le quali si rimanda alle prescrizioni di cui all' art. 20 C.

## Art. 16

### *DECORO DELL'AMBIENTE E TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE*

Gli edifici e le relative aree di pertinenza in progetto vanno inseriti nel contesto ambientale circostante e se esistenti mantenuti nelle migliori condizioni di decoro come specificatamente indicato agli articoli 32 e 33 del RE.

~~Gli edifici esistenti e le relative aree di pertinenza vanno mantenuti nelle condizioni di decoro richiesto dall'ambiente a cura e spese della proprietà. Il Sindaco ha la facoltà di imporre, con propria ordinanza, alle proprietà interessate l'esecuzione di opere (rifacimento di intonaci, di rivestimenti, di coperture, di canali di gronda e pluviali, di aggetti di porticati, di infissi, di recinzioni, di pavimentazioni, di giardini ed aree verdi ecc.) necessarie al mantenimento del decoro dell'ambiente.~~

~~In particolare, nelle aree individuate ai sensi dell'articolo precedente, il Sindaco, con propria ordinanza, può disporre l'esecuzione delle opere necessarie per il rispetto dei valori ambientali compromessi da trascuratezza o da incauti interventi anche per quanto concerne l'illuminazione pubblica e privata in aree pubbliche o di uso pubblico.~~

In particolare, in tutto il territorio comunale è vietato realizzare campi di stoccaggio ovvero depositi all'aperto di manufatti di qualsiasi natura, carcasse, rottami ecc., salvo che si tratti di prodotti di attività produttive funzionanti e depositate su aree di pertinenza.

**Negli insediamenti, in particolare delle aree residenziali e produttive, deve essere salvaguardato e curato in modo speciale il verde, la cui formazione e cura dovrà conformarsi alle disposizioni di cui all' art. 30 del RE.**

~~In tutti i progetti per Concessione gli alberi e gli arbusti esistenti dovranno rigorosamente essere rilevati e indicati su apposita planimetria.~~

~~L'abbattimento di piante d'alto fusto può essere consentito eccezionalmente alla condizione della sostituzione con altre in numero variabile da una a tre secondo le specie poste a dimora su area prossima all'interno del lotto.~~

~~Ogni abbattimento abusivo comporta la difformità della Concessione, della quale la sistemazione del verde costituisce parte integrante.~~

~~In tutti i progetti per Concessione sarà infatti incluso il progetto dettagliato della sistemazione esterna di tutta l'area, con l'indicazione delle zone alberate, di quelle a prato, a giardino o a coltivo e di tutte le opere di sistemazione (pavimentazioni, recinzioni, arredi fissi ecc.).~~

La progettazione dei SUE deve orientarsi a scelte progettuali adeguate a quanto indicato al cap. 7.7 dell'elaborato "PR – Relazione Illustrativa" per quanto attiene nelle possibilità espresse da ogni progetto di incrementare la presenza di alberi ad alto fusto in genere e lungo la viabilità, riutilizzare le acque meteoriche, limitare l'impermeabilizzazione dei suoli. Nell'ambito degli interventi pubblici sarà cura qualificare e valorizzare i viali esistenti lungo le viabilità pubbliche estendendone il percorso per quanto possibile, creare aree piantumate all'interno delle aree a servizi dove tale scelta non comporti limitazione alle funzioni pubbliche previste o in atto.

## TITOLO III

### PRESCRIZIONI OPERATIVE PER LE AREE SUSCETTIBILI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

#### CAPO I - USI DEL TERRITORIO

##### Art. 17

##### USI PUBBLICI

#### A) Servizi sociali ed attrezzature a livello comunale - SC

Le aree sono suddivise in:

- a) aree per l'istruzione
- b) aree per attrezzature di interesse comune
- c) aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport
- d) aree per parcheggi pubblici.

In queste aree il P.R.G. si attua per intervento diretto nel rispetto delle seguenti indicazioni:

1) aree per l'istruzione:

sono destinate ad asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuola media dell'obbligo.

Le modalità di intervento per gli edifici di nuova costruzione sono regolate dalle norme tecniche sull'edilizia scolastica contenute nel D.M. 18/12/1975;

2) aree ed edifici per attrezzature di interesse comune:

sono destinate alle attrezzature amministrative, culturali, sociali, sanitarie, assistenziali, per mercati e centri commerciali pubblici.

La realizzazione di tali servizi spetta unicamente alla Pubblica Amministrazione, ad esclusione delle attrezzature ricreative, bar e chioschi. Per queste ultime è ammessa la concessione temporanea del diritto di superficie e della gestione del servizio a cooperative, enti o privati.

**E' riconosciuta all' area 149, la funzione di sito per l' installazione di apparecchi di trasmissione in radiofrequenza da parte di enti pubblici e di società erogatrici di pubblici servizi.**

Per quanto non precisato nel presente articolo valgono le norme dell'art. 21 della L.R. 56/77;

3) aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport:

sono destinati a parchi naturali ed aree attrezzate per il gioco e lo svago, per impianti sportivi coperti o scoperti;

4) aree per spazi di sosta e parcheggio:

sono aree destinate ad assolvere ai fabbisogni di sosta e parcheggio delle aree residenziali ed extra residenziali.

I parcheggi potranno essere realizzati con tipologia a multipiano.

I parcheggi ad uso pubblico, da computarsi ai fini degli standard di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i., possono essere reperiti nelle piazze, in appositi spazi al di fuori delle aree di circolazione, lungo le strade o in edifici.

Nel caso di interventi all'interno del centro storico o di ristrutturazione urbanistica, la superficie da destinare a parcheggio ad uso pubblico potrà essere reperita anche nel sottosuolo.

**Ai fini degli standard, di cui al citato art. 21, sono computabili, oltre alle aree delle quali è prevista l'acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione, anche quelle private per le quali è previsto l'assoggettamento o la cessione gratuita ad uso pubblico, nelle proporzioni che verranno definite per ogni intervento nei S.U.E.**

**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 precedente art. 5, sono computabili, oltre alle aree cedute alla Pubblica Amministrazione, anche quelle private per le quali è previsto l' assoggettamento ad uso pubblico disciplinato da convenzione nelle proporzioni indicate al medesimo articolo.**

Nella formazione degli strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.) deve essere osservata una dotazione minima di aree per attrezzature e servizi sociali pari a mq. 25 per abitante per le destinazioni residenziali nel rispetto delle dotazioni previste al punto 1-1) dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i., e nel rispetto delle dotazioni previste ai punti 1-2) e 1-3) dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. per quanto riguarda gli insediamenti produttivi, direzionali e commerciali. **Il Piano, nel rispetto delle prescrizioni minime di legge (18 mq/ab) ammette sempre la monetizzazione dell' eccedenza di standard richiesta pari a 8 mq/abitante. In ogni caso è facoltà dell' Amministrazione valutare la possibilità di monetizzare una quota ulteriore di standard fermo restando l' obbligo da parte del SUE di reperire un minimo di 7.50 mq/abitante localizzato necessariamente nell' ambito dell' area di intervento.**

~~L'Amministrazione Comunale può concedere, in sede di approvazione del S.U.E. e della relativa convenzione, che la dotazione minima delle aree per attrezzature e servizi sociali per le destinazioni residenziali sia ridotta da 25 mq/abitante a 7,50 mq/abitante, con l'impegno dei soggetti privati proponenti il S.U.E. al versamento dell'equivalente monetario del valore delle aree costituenti la riduzione sopra indicata.~~

In tutte le aree di cui al primo comma, ovunque siano ubicate sul territorio comunale, non è prevista l'osservanza di specifici indici urbanistici o edilizi così come indicati al articoli 3 e 5 delle presenti Norme di Attuazione, e gli interventi potranno essere realizzati nel rispetto delle norme del Codice Civile.

**B) Infrastrutture ed impianti di interesse generale non rientranti nello standard ai sensi dell' art. 21 L.R. 56/77 - IG**

Nelle planimetrie sono individuate le aree per gli impianti e i servizi comprendenti:

1) Cimitero

Sono aree destinate alle attrezzature cimiteriali. Di esse non fanno parte le relative zone di rispetto, che sono indicate nelle tavole di Piano, per l'applicazione dei prescritti vincoli di inedificabilità.

## 2) Gli impianti tecnologici

Riguardano le attrezzature tecniche principali di Enti eroganti servizi pubblici quali ENEL, TELECOM, acquedotto comunale, depuratore ecc., compresi eventuali uffici o strutture di vario genere (magazzini, capannoni ... )

Dette aree comprendono essenzialmente strutture esistenti.

Sono ammessi gli interventi di manutenzione e di ampliamento.

## 3) Stazione ferroviaria e relativa area di servizio

In tale area è consentita l'installazione di impianti di trasformazione dell'energia elettrica, il deposito di materiali connessi all'esercizio della linea ferroviaria ed alla sua manutenzione, la realizzazione di manufatti ed attrezzature necessari al servizio passeggeri e merci della ferrovia.

Le attrezzature puntuali a servizio della popolazione quali cabine telefoniche, pensiline per l'attesa dei mezzi pubblici ecc., possono essere collocate in spazi pubblici idonei previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale e verifica di compatibilità ambientale e funzionale con gli spazi limitrofi da parte della commissione igienico-edilizia e di eventuale commissione per l'arredo urbano.

## C) Aree per la viabilità

### 1) Aree per la viabilità

Sono destinate allo svolgimento del traffico pedonale ed automobilistico.

In queste zone il P.R.G. si attua per intervento diretto o mediante piani tecnici esecutivi.

L'indicazione grafica contenuta nelle tavole di Piano delle strade e delle relative fasce di rispetto ha valore di massima fino alla redazione del progetto esecutivo delle opere e la progettazione esecutiva potrà apportare modifiche di limitata entità al tracciato stesso senza che ciò comporti variante al P.R.G., purché contenute nelle relative fasce di rispetto.

~~Nelle aree per la viabilità e nelle relative fasce di rispetto, oltre alle opere stradali per i mezzi meccanici ed i pedonali e relativi servizi funzionali quali illuminazione, semafori ecc., potranno realizzarsi impianti di arredo stradale, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche (acquedotti, fognature, elettrodotti, gasdotto ecc.), aree di parcheggio.~~

Le aree per la viabilità non utilizzate dal progetto esecutivo, sia per le sedi stradali che per le altre destinazioni sopra elencate, non saranno necessariamente acquisite e potranno assumere la destinazione d'uso delle contigue aree del P.R.G.

~~Le strade presenti sul territorio interessato dal Piano, in base al criterio di gerarchia funzionale ed alle tipologie previste dal D.L. 30/04/1992 n. 285 sono classificate in:~~

~~— strade di tipo C~~

~~— strade extraurbane secondarie: strade provinciali ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine;~~

~~— strade di tipo E~~

~~— strade urbane di quartiere: strade ad unica carreggiata con almeno due corsie, banchine e marciapiedi;~~

~~— strade di tipo F~~

~~— strade locali urbane ed extraurbane comprese le strade vicinali.~~

~~Nelle strade di tipo "C", le immissioni sono possibili solo attraverso i nodi attrezzati.~~

~~L'adeguamento dei nodi esistenti non corrispondenti alle condizioni di sicurezza per la circolazione, sarà curato, insieme alla riduzione degli accessi, con la realizzazione progressiva di soluzioni alternative attraverso la disciplina comunale del traffico.~~

~~Le strade di tipo "E" ed "F" con funzione capillare nel tessuto urbano ed extraurbano, sono accessibili attraverso normali immissioni. La nuova viabilità di distribuzione dovrà curare particolarmente la fluidità del traffico meccanico, agevolare lo stazionamento, disimpegnare il movimento pedonale da quello meccanico.~~

~~La realizzazione dei percorsi pedonali abbinati e non alle strade veicolari, così come il ripristino di sedimi stradali e di marciapiedi, devono osservare i disposti della Legge del 9/01/1971 n. 13, del D.M. 14/06/1989 n. 236, della Legge 30/03/1971 n. 118 e del D.P.R. 27/04/1978 n. 384, ed ogni altra disposizione in materia di barriere architettoniche.~~

~~Le strade di nuova creazione situate in aree la cui trasformazione urbanistica è subordinata a S.U.E., ove definite altrimenti dal P.R.G., dovranno di norma avere larghezza della sede veicolare non inferiore a mt. 7,00 se al servizio di insediamenti residenziali, e di mt. 9,00 se al servizio di insediamenti produttivi, escluse le banchine.~~

~~In sede di S.U.E. tali indicazioni potranno essere ulteriormente articolate ed eventuali motivati seostamenti non costituiscono variante al P.R.G.~~

Nella realizzazione degli interventi previsti dal P.R.G. i manufatti viari dovranno essere completamente eseguiti ivi comprese banchine, percorsi pedonali, aree di arredo ed alberate ove previste.

E' fatta salva in ogni caso la possibilità del Sindaco di imporre, per esigenze di decoro pubblico o per ragioni di sicurezza del traffico, la rettifica di allineamenti stradali.

Le strade locali esistenti al momento dell'adozione del P.R.G., siano pubbliche, di uso pubblico o private, non possono essere destinate ad uso diverso da quello in atto né modificate nel loro tracciato, se non nei seguenti casi:

- per le strade pubbliche, le modifiche di tracciato potranno avvenire solo in sede di intervento sottoposto a S.U.E. e, ove specificate, secondo le indicazioni delle relative tavole del P.R.G.;
- per le strade private con servitù di uso pubblico, oltre ai disposti del comma precedente, nella convenzione relativa al S.U.E. il Comune dovrà inoltre rappresentare le esigenze della servitù ad uso pubblico.

## **2) Aree ferroviarie**

~~Si richiamano i disposti del D.P.R. 11/07/1980 n. 753 in merito alle opere ammesse lungo i tracciati delle linee ferroviarie esistenti ed in progetto ed alla utilizzazione delle fasce di rispetto ed in particolare, agli artt. 49 e 50 (opere edilizie ammesse), l'art. 52 (recinzioni e simili), l'art. 53 (canali e fossi), l'art. 54 (fornaci, fucine e fonderie), l'art. 55 (boschi), gli artt. 56 e 57 (depositi), l'art. 58 (infrastrutture), l'art. 59 (seavi), le riduzioni delle distanze prescritte a norma dell'art. 60 del predetto D.P.R. e con le procedure ivi definite, sono ammissibili solo in quanto eccedenti le fasce di rispetto individuate dal P.R.G.~~

~~Le fasce di rispetto delle aree ferroviarie sono comunque di mt. 30 dal binario e individuate sulla cartografia del P.R.G.~~

ART.	SIGLA AREA	DENOMINAZIONE AREA	TAVOLA	SIMBOLGIA
17	A	Usi pubblici: Servizi sociali ed attrezzature a livello comunale	P3, P4.a	

<b>CARATTERISTICHE DELL'AREA E OBIETTIVI DI PIANO</b>	<p>L'area costituisce il complesso edilizio e le aree di pertinenza dell'ex Teatro-Cinema" di Corso Montano, ricompresa tra quelle conteggiate per il soddisfacimento delle dotazioni di aree per servizi sociali ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77 e classificata come: attrezzature di interesse comune.</p> <p>Assicurare la fattibilità del progetto di recupero degli edifici formanti il complesso edilizio ivi ubicato del "Teatro-Cinema", al fine di realizzare una struttura polifunzionale per attività culturali e di spettacolo (Teatro Viotti), operazione finanziata nell'ambito del Piano degli Interventi del Vercellese (L. 166/2002, art. 21, Programma regionale delle infrastrutture turistiche e sportive - Piemonte 2006).</p>
<b>DESTINAZIONI D'USO</b>	Quelli previsti dall'art. 17 p.to A per le "attrezzature di interesse comune".
<b>TIPI DI INTERVENTO</b>	Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi riportati per ciascun edificio alla Tavola P4.b; è altresì consentito anche l'intervento A.S. (ampliamento e sopraelevazione) qualora quest'ultimo intervento risulti necessario al recupero funzionale e di adeguamento alle normative di settore: esercizio e vigilanza per i locali di pubblico spettacolo, norme di sicurezza, ecc..
<b>INDICI URBANISTICI ED EDILIZI</b>	Non è prevista l'osservanza di specifici indici urbanistici o edilizi così come indicati agli artt. 3 e 5 delle presenti Norme di Attuazione, fatto salvo quanto disposto alle successive "prescrizioni particolari".
<b>MODALITA' DI ATTUAZIONE</b>	- intervento diretto.
<b>PRESCRIZIONI PARTICIOLARI</b>	<p>In presenza di intervento edilizio A.S., la sopraelevazione massima non dovrà superare i 3 metri.</p> <p>Gli ampliamenti planimetrici sono sempre ammessi purché strettamente funzionali alle attività culturali e di spettacolo previste o ad esse connesse.</p> <p>Ogni intervento dovrà comunque avvenire nel rispetto del Codice Civile.</p> <p>Particolare attenzione dovrà essere rivolta all'inserimento del fabbricato nel contesto edificato costituente il Centro Storico.</p> <p>In fase di progettazione esecutiva dovranno essere adottati i necessari accorgimenti tecnici necessari al rispetto delle prescrizioni comunali in riferimento alle normative acustiche L.R. 52/2000).</p>

## **Art. 18**

### *USI RESIDENZIALI*

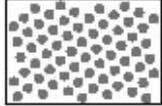
Le destinazioni d'uso, i tipi di intervento, gli indici urbanistici ed edilizi, le modalità di attuazione e le prescrizioni particolari di intervento sono disciplinate, per ciascuna delle aree normative, con le successive schede contenute nel presente articolo.

Tali aree sono individuate topograficamente sulle tavole di Piano indicate nelle schede e contrassegnate dalla simbologia ivi riportata.

Costituiscono uso residenziale (R) le abitazioni, le funzioni accessorie e complementari alla residenza, le autorimesse, gli uffici e gli studi professionali con superficie utile non superiore a mq. 250.

**Le attività artigianali di servizio ed artistico comprese nelle destinazioni (T), qualora previste tra quelle d' uso principali e secondarie, sono ammesse se non inquinanti né moleste nel rispetto delle vigenti leggi di settore.**

**Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 13 bis delle NTA, corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.**

ART.	SIGLA AREA	DENOMINAZIONE AREA	TAVOLA	SIMBOLOGIA
18 - A	RCS	Area di antica formazione a prevalente destinazione residenziale	P4a P4b	

<b>CARATTERISTICHE DELL' AREA E OBIETTIVI DI PIANO</b>	del territorio comunale individuate ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 che, per la presenza di agglomerati, nuclei o complessi aventi carattere storico-artistico e/o ambientale, sono soggette a salvaguardia fisico-morfologica, funzionale e sociale.		
<b>DESTINAZIONI D'USO</b>	Principali	R, T(1)	
	Secondarie		
<b>TIPI DI INTERVENTO</b>	M.O.; M.S.; R.C.; R.E.-A e R.E.-B; D.; R.U.		
<b>INDICI URBANISTICI ED EDILIZI</b>	<p>∅f lf = esistente (2), con R.U. incremento una tantum del 20%</p> <p>Rc = esistente con incremento una tantum del 10% <b>in caso di RU o per la realizzazione di edifici ai sensi dell' art. 22 bis, " Autorimesse private" , p.to b) delle presenti Norme</b></p> <p>H = esistente, con R.U. massima mt. 10,50</p>		
<b>MODALITA' DI ATTUAZIONE</b>	<p>- D.I.A.</p> <p>- <b>Permesso di Costruire</b> <del>intervento diretto</del></p> <p>- S.U.E.</p>		
<b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b>	<p>Le prescrizioni particolari per ogni singolo edificio sono indicate negli elaborati P4a, P4b. Gli interventi di qualsiasi tipo devono assumere le seguenti prescrizioni di salvaguardia ambientale da osservare nella progettazione ed esecuzione degli interventi edilizi:</p> <p>a) materiali di copertura:  obbligo al mantenimento delle coperture in coppi di cotto o in tegole similari. le strutture portanti delle coperture devono essere mantenute con le pendenze e con i materiali originari, le eventuali sporgenze di gronda devono essere conformi alle tecnologie tipiche della zona;</p> <p>b) materiali di rivestimento esterno:  obbligo di mantenimento delle facciate in intonaco o mattone a vista per quelle con caratteristiche di omogeneità e con buono stato di conservazione e comunque per quelle che possono evidenziare il processo tecnologico costruttivo. I materiali di rivestimento esterno devono essere di tipo liscio o rasato. Per i cascinali riadattati a residenza e per edifici con caratteristiche rurali sono consentiti trattamenti a cemento naturale tirato cazzuola o spruzzato.</p>		

Le tinteggiature devono essere autorizzate sulla base di campioni depositati presso l'Ufficio Tecnico Comunale come pure il tipo di materiale di rivestimento.

Obbligo alla conservazione e restauro di tutti gli elementi decorativi degli edifici soggetti a restauro o ristrutturazione. Il vincolo di facciata determina la salvaguardia degli elementi compositivi e decorativi esterni ed un rigoroso uso dei materiali originali.

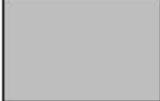
c) caratteri tipologici ed aree libere:

obbligo al mantenimento dei caratteri tipologici soprattutto per quanto riguarda i rapporti tra spazi privati e spazi collettivi e comuni (ballatoi, passaggi collettivi, percorsi verticali, porticati e tecnologici agli standard attuali).

Non sono consentite recinzioni o muretti che alterino l'assetto degli spazi collettivi (comprese le corti) e ne modifichino l'uso; possono essere autorizzati interventi di consolidamento e sostituzione di recinzioni esistenti quando il manufatto concorre a caratterizzare morfologicamente il contesto storico ambientale (esempio: cortile, viottoli, antichi percorsi ecc.) utilizzando materiali coerenti ed altezza non superiore a 2m.

**(1) In merito all' insediamento delle attività commerciali, si rimanda alle prescrizioni contenute al precedente art. 5, per la determinazione delle compatibilità tipologico-funzionali e per il calcolo del fabbisogno di aree a parcheggio.**

**(2) In caso di Ristrutturazione Edilizia di tipo " B" sono ammessi incrementi volumetrici, da concedere una-tantum, fino ad un massimo del 20% del volume esistente; 25 mq di Sul per ogni unità immobiliare sono comunque consentiti. Gli aumenti di volume ammessi dalla presente norma devono essere prioritariamente realizzati occupando i volumi agricoli dimessi eventualmente compresi negli edifici principali.**

ART.	SIGLA AREA	DENOMINAZIONE AREA	TAVOLA	SIMBOLGIA
18 - B	RCU	Area del vecchio centro urbano a prevalente destinazione residenziale	P3	

<b>CARATTERISTICHE DELL' AREA E OBIETTIVI DI PIANO</b>	Sono le aree con edificazione consolidata del vecchio centro che costituiscono corona al nucleo di antica formazione e sono completamente dotate di opere di urbanizzazione.		
<b>DESTINAZIONI D'USO</b>	Principali	R	
	Secondarie	T(1) - P(2)	
<b>TIPI DI INTERVENTO</b>	M.O.; M.S.; R.C.; <del>R.E.</del> R.E.-A e R.E.-B; D; A.S., N.C.		
<b>INDICI URBANISTICI ED EDILIZI</b>	<del>Il</del> <b>If</b> = incremento del 20% <b>del volume esistente</b> fino ad un <b>If</b> massimo <b>pari a</b> 1,00 mc/mq <b>(3)</b> Rc = 50% della Sf H = massima mt. 10,50		
<b>MODALITA' DI ATTUAZIONE</b>	- D.I.A. - <b>Permesso di Costruire</b> <del>intervento diretto</del>		
<b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b>	<p>Gli interventi edilizi non potranno determinare una variazione degli allineamenti esistenti degli edifici lungo le vie, le piazze e gli spazi pubblici per una quota che non potrà essere inferiore ai quattro quinti dei fronti dei relativi edifici. L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di prescrivere negli interventi di nuova costruzione o ampliamento allineamenti fissi lungo vie, piazze o spazi pubblici. In questa area si applicano le prescrizioni particolari di cui ai punti a) e b) dell'art. 18 - A AREA RCS</p> <p><b>(1) In merito all' insediamento delle attività commerciali, si rimanda alle prescrizioni contenute al precedente art. 5, per la determinazione delle compatibilità tipologico-funzionali e per il calcolo del fabbisogno di aree a parcheggio. Il commercio è ammesso per una S.U. non superiore ai mq. 400.</b></p> <p>(2) E' esclusivamente ammesso l'artigianato di produzione per una Sul. non superiore a mq. 150, sono sempre escluse le lavorazioni nocive, inquinanti o comunque incompatibili con la residenza.</p> <p><b>(3) 25 mq di Sul, da concedere una-tantum, per ogni unità immobiliare sono comunque consentite.</b></p>		

ART.	SIGLA AREA	DENOMINAZIONE AREA	TAVOLA	SIMBOLGIA
18 - C	RCE	Area residenziale con edificaz. recente di tipo isolato prevalentemente uni - bifamiliari	P3	

<b>CARATTERISTICHE DELL' AREA E OBIETTIVI DI PIANO</b>	Sono aree con edificazione consolidata recente, ad uso prevalentemente residenziale, di tipo isolato a carattere generalmente uni-bifamiliare: costituiscono la tipologia più diffusa realizzata per iniziativa privata dopo gli anni '50. Obiettivo del P.R.G.C. è il contenimento del grado di compromissione urbanistica, favorendo nel contempo il miglioramento degli standard edilizi ed abitativi.		
<b>DESTINAZIONI D'USO</b>	Principali	R	
	Secondarie	T(1)	
<b>TIPI DI INTERVENTO</b>	M.O.; M.S.; <del>R.E.</del> R.E.-A; R.E.-B; R.E.-C; D; A.S.; N.C.		
<b>INDICI URBANISTICI ED EDILIZI</b>	$\Delta f \text{ If} = 0,80 \text{ mc/mq (2)}$ Rc = 40% della Sf. H = mt. 8,00		
<b>MODALITA' DI ATTUAZIONE</b>	- D.I.A. - <b>Permesso di Costruire</b> <del>intervento diretto</del> - <b>Permesso di Costruire Convenzionato</b> - S.U.E.		
<b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b>	<p>(1) Le attività terziarie ammesse sono esclusivamente:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>gli uffici e gli studi professionali</li> <li>l'artigianato di servizio</li> <li><b>gli esercizi commerciali di vicinato, in conformità alle prescrizioni di cui al precedente art. 5</b></li> </ol> <p>(2) Per gli edifici unifamiliari e bifamiliari è <del>comunque</del> <b>consentito un incremento della superficie utile pari al 20% di quella esistente, con un minimo di 25 mq sempre ammesso</b> anche in deroga all'indice di densità fondiaria <b>e al rapporto di copertura. Tale incremento è da computare una-tantum e limitatamente ad ogni singola unità immobiliare.</b></p> <p><del>L'incremento del 20% ammesso non è sommabile a quello ammesso all'ultimo comma della definizione di Ristrutturazione di tipo "REB" di cui all'art. 10 delle presenti norme.</del></p>		

In particolare per l' area urbanistica contrassegnata dal numero 63, di trasformazione dall' uso produttivo a quello residenziale si prevede quanto segue:

- a) fino al termine dell' attività produttiva esistente si applicano le disposizioni previste all' art. 19 delle presenti NTA;
- b) il cambio di destinazione d' uso verso la residenza è subordinato alla stipula di una convenzione (ai sensi del 5° comma, Art. 49, L.R. 56/77) al fine di reperire una quota di parcheggi pubblici lungo la Via Montano, da stabilirsi in sede di definizione della convenzione e determinerà i tempi per la demolizione del fabbricato produttivo esistente e la realizzazione dei nuovi, fermo restando che le demolizioni dovranno essere completate al fine del rilascio dell' agibilità delle nuove costruzioni. L' intervento di trasformazione previsto dal Piano si attua nel rispetto rigoroso dell' indice fondiario di zona; previa demolizione dell' edificio produttivo esistente, al fine di accessibile per le manutenzioni la sponda della Roggia Fonna.

Per quanto riguarda l'area urbanistica contrassegnata dal n.158, l'ampliamento o la N.C. di volumi aggiuntivi rispetto agli esistenti è regolato dalle seguenti prescrizioni:

- stipula di convenzione (ai sensi del 5° comma, art.49 L.R.56/77) al fine di reperire aree necessarie alla realizzazione del collegamento viario previsto sulla Tav P3 tra Vicolo Cambi e la viabilità in progetto del SUE 2 (parte dei mappali nn.135 e 136);
- attuazione degli interventi di N.C. ed ampliamento nel rispetto dell'indice fondiario della zona, tenuto conto dei volumi esistenti e mantenuti

ART.	SIGLA AREA	DENOMINAZIONE AREA	TAVOLA	SIMBOLGIA
18 - D	RCP	Area residenziale con edificazione recente di tipo multipiano a carattere condominiale	P3	

<b>CARATTERISTICHE DELL' AREA E OBIETTIVI DI PIANO</b>	Sono aree con edificazione consolidata recente, ad uso prevalentemente residenziale, di tipo a più piani, con alloggi aggregati a carattere plurifamiliare. Obiettivo del P.R.G.C. è il contenimento del grado di compromissione urbanistica, consentendo gli interventi necessari per evitare l'obsolescenza fisica, tecnologica e funzionale degli edifici esistenti.		
<b>DESTINAZIONI D'USO</b>	Principali	R	
	Secondarie	T(1)	
<b>TIPI DI INTERVENTO</b>	M.O.; M.S.; <del>R.E.</del> R.E.-A; R.E.-B; RE-C		
<b>INDICI URBANISTICI ED EDILIZI</b>	<del>Df</del> If = esistente Rc = 50% della Sf H = esistente		
<b>MODALITA' DI ATTUAZIONE</b>	- D.I.A. - <b>Permesso di Costruire</b> <del>intervento diretto</del>		
<b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b>	(1) Le attività terziarie con superficie lorda di solaio superiore a mq. 250 sono ammesse subordinatamente all'osservanza degli standard urbanistici nella misura minima di cui all'art. 21 della L.R. PIE 56/77 e successive modificazioni. <b>In particolare, l' insediamento delle attività commerciali, è limitato agli esercizi di vicinato in conformità alle prescrizioni del precedente art. 5.</b>		

ART.	SIGLA AREA	DENOMINAZIONE AREA	TAVOLA	SIMBOLGIA
18 – E	RC/SUE	Aree residenziali con edificazione recente realizzata in seguito all' attuazione di SUE	P3	

CARATTERISTICHE DELL' AREA E OBIETTIVI DI PIANO	Le aree comprese nella zona urbanistica RC/SUE riguardano parti del territorio residenziale edificate e di recente formazione, realizzate attraverso piani urbanistici esecutivi già approvati. Esse sono costituite prevalentemente da edilizia isolata o a schiera, mono o plurifamiliare e determinano un impianto urbanistico consolidato.		
DESTINAZIONI D'USO	Principali	R	
	Secondarie	T(1)	
TIPI DI INTERVENTO	M.O.; M.S.; R.E.-A, R.E.-B; N.C.(2)		
INDICI URBANISTICI ED EDILIZI	If = esistente ovvero quello prescritto dal SUE originario Rc = esistente ovvero quello prescritto dal SUE originario, salvo quanto previsto all' articolo 22 bis H = esistente ovvero quello prescritto dal SUE originario		
MODALITA' DI ATTUAZIONE	- D.I.A. - Permesso di Costruire		
PRESCRIZIONI PARTICOLARI	(1) L'attività terziaria è ammessa limitatamente agli uffici, alle associazioni culturali, politiche e religiose e ai pubblici esercizi (bar, ristoranti) con SUL destinata al pubblico non superiore a mq. 200, all' artigianato di servizio purchè non inquinante ne molesto.  (2) Intervento ammesso per l' attuazione dei SUE vigenti		

ART.	SIGLA AREA	DENOMINAZIONE AREA	TAVOLA	SIMBOLGIA
18 - F	RC	Area residenziale di completamento in lotti liberi urbanizzati	P3	

<b>CARATTERISTICHE DELL' AREA E OBIETTIVI DI PIANO</b>	Sono aree libere di modeste dimensioni in tessuto prevalentemente edificato ed urbanizzato a carattere residenziale. Obiettivo del P.R.G. è consentire il completamento degli isolati favorendo la ricucitura del tessuto urbanistico nel rispetto delle caratteristiche ambientali prevalenti.		
<b>DESTINAZIONI D'USO</b>	Principali	R - A	
	Secondarie	T(1)	
<b>TIPI DI INTERVENTO</b>	N.C.; C.		
<b>INDICI URBANISTICI ED EDILIZI</b>	$\text{Df If} = 0,7 \text{ mc/mq}$ $\text{Rc} = 40\% \text{ della Sf.}$ $\text{H} = \text{mt. } 10,50$		
<b>MODALITA' DI ATTUAZIONE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- D.I.A.</li> <li>- <b>Permesso di Costruire</b> <del>intervento diretto</del></li> <li>- <b>Permesso di Costruire Convenzionato (2)</b></li> </ul>		
<b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b>	<p>(1) L'attività terziaria è ammessa limitatamente agli uffici, alle associazioni culturali, politiche e religiose ed all'artigianato di servizio, <b>ai pubblici esercizi e agli esercizi commerciali di vicinato come disciplinati al precedente art. 5.</b></p> <p>(2) l'utilizzo della capacità edificatoria generata dall'indice di zona è subordinato alla stipula di una convenzione o di un impegno unilaterale (ai sensi del 5° comma, Art. 49, L.R. 56/77) per la realizzazione di opere infrastrutturali eccedenti il semplice allacciamento ai pubblici servizi. L'oggetto della convenzione riguarderà, oltre alle necessarie opere infrastrutturali e di allacciamento ai pubblici servizi, l'assoggettamento ad uso pubblico delle aree individuate in cartografia di progetto e la realizzazione della nuova viabilità o degli spazi a parcheggio ivi previsti. In sede di esame delle richieste dei permessi è facoltà del Comune disporre eventuali modifiche alla posizione delle aree a parcheggio indicate graficamente dal PRGC o ampliamenti di viabilità esistenti sulla base degli approfondimenti effettuati in loco.</p> <p>(3) per le aree urbanistiche n° 88, 151 e 154 il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla presentazione di idonea documentazione atta a dimostrare la disponibilità di un congruo accesso veicolare e dell'impegno unilaterale a</p>		

	<p>urbanizzare ed allacciare ai pubblici servizi i nuovi interventi.</p>
--	--

(4) Le porzioni di territorio delle aree urbanistiche nn. 31 e 37 poste a meno di 20 metri dalla roggia Fonna sono da intendersi in classe IIIA.

ART.	SIGLA AREA	DENOMINAZIONE AREA	TAVOLA	SIMBOLGIA
18 - G	RE	Area di espansione residenziale	P3	

<b>CARATTERISTICHE DELL' AREA E OBIETTIVI DI PIANO</b>	Sono aree non ancora urbanizzate di rilevante dimensione. Obiettivo del P.R.G. è consentire la trasformazione urbanistica in maniera integrata e coordinata in una successione attuativa coerente con la corretta programmazione degli interventi infrastrutturali tecnologici e dei servizi. Tali aree sono destinate ad assorbire le quote più rilevanti degli incrementi insediativi ed a contribuire a soddisfare i fabbisogni pregressi di aree per servizi pubblici.		
<b>DESTINAZIONI D'USO</b>	Principali	R	
	Secondarie	T(1)	
<b>TIPI DI INTERVENTO</b>	N.I.		
<b>INDICI URBANISTICI ED EDILIZI</b>	$\text{Df It} = 0,6 \text{ mc/mq}$ $\text{Rc} = 35\% \text{ della St}$ $\text{H} = \text{mt. } 10,50$		
<b>MODALITA' DI ATTUAZIONE</b>	- S.U.E.		
<b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b>	<p>(1) Le attività terziarie sono limitate a:</p> <p>a) gli uffici e gli studi professionali</p> <p>b) le associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose.</p> <p>c) i pubblici esercizi (bar e ristoranti) con S.U. destinata al pubblico non superiore a mq. 200</p> <p><b>d) gli esercizi commerciali di vicinato, in conformità alle prescrizioni di cui al precedete art. 5.</b></p> <p>e) l'artigianato di servizio <b>purchè non inquinante ne nocivo</b></p>		

## **Art. 19**

### *USI PRODUTTIVI E TERZIARI*

Le destinazioni d'uso, i tipi di intervento, gli indici urbanistici ed edilizi, le modalità di attuazione e le prescrizioni particolari di intervento sono disciplinate, per ciascuna delle aree normative, con le successive schede contenute nel presente articolo.

Tali aree sono individuate topograficamente sulle tavole di Piano indicate nelle schede e contrassegnate dalla simbologia ivi riportata.

Costituiscono uso produttivo (P) le attività industriali ed artigianali manifatturiere in genere, di trasformazione, chimiche, meccaniche, tessili, le funzioni connesse con l'attività riguardanti la direzionalità, i servizi di impresa, la ricerca tecnologica, il trattamento e lo stoccaggio di merci prodotte, le attività di deposito e trattamento dei rottami. **Fermo restando il rispetto dei parametri edilizi previsti per ogni singola zona urbanistica, l'altezza massima per gli impianti tecnologici di rilevanti dimensioni (tipo silos ed affini) al servizio delle attività produttive per il deposito e lo stoccaggio non dovrà superare l' altezza massima di 12 m.**

Costituiscono uso terziario (T) le attività commerciali, al dettaglio ed all'ingrosso, i pubblici esercizi, gli studi professionali, gli uffici, le agenzie assicurative, gli istituti di credito, i distributori di carburante, le attività espositive, le attività ricettive di tipo alberghiero ed extralberghiero, l'organizzazione del tempo libero e le attività culturali, l'artigianato di servizio.

Nei casi individuati dal PRGC le "Aree filtro" sono da realizzare mediante piantumazione di alberature ed arbusti sulla base di specifiche indicazioni progettuali da definire in sede di SUE e/o di permesso di costruire.

**Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 13 bis delle NTA, corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.**

ART.	SIGLA AREA	DENOMINAZIONE AREA	TAVOLA	SIMBOLGIA
19 – A	IAC	Area con impianti produttivi esistenti che si confermano nella loro ubicazione	P3	

<b>CARATTERISTICHE DELL' AREA E OBIETTIVI DI PIANO</b>	Sono le aree con edificazione consolidata impianti industriali o artigianali, ubicate in tutto il territorio comunale. Obiettivo del P.R.G. è il mantenimento in sito delle attività produttive, consentendo gli interventi necessari ad evitare l'obsolescenza fisica, tecnologica e funzionale degli edifici e degli impianti esistenti.		
<b>DESTINAZIONI D'USO</b>	Principali	P	
	Secondarie	R(1) T(3)	
<b>TIPI DI INTERVENTO</b>	M.O.; M.S.; <del>R.E.</del> R.E.-A; R.E.-B; R.E.-C; D.; A.S., N.C.		
<b>INDICI URBANISTICI ED EDILIZI</b>	<del>Df</del> <b>Uf</b> = esistente (2) Rc = 50% della Sf H = esistente		
<b>MODALITA' DI ATTUAZIONE</b>	- D.I.A. - <b>Permesso di Costruire</b> <del>intervento diretto</del>		
<b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b>	Il rilascio della concessione ad eseguire le opere è subordinato alla stipula di atto d'obbligo riguardante le opere di urbanizzazione primaria quando queste sono carenti.  (1) residenza e relative pertinenze, con la limitazione di una sola abitazione avente S.U. massima di mq. 150 per ogni azienda  (2) Per interventi di R.E. - e A.S. è ammesso un incremento una tantum del 10%.  (3) <b>In particolare, l' insediamento delle attività commerciali, è limitato agli esercizi di vicinato ai sensi del precedente art. 5.</b>		

ART.	SIGLA AREA	DENOMINAZIONE AREA	TAVOLA	SIMBOLGIA
19 - B	IAN	Area produttiva di nuovo impianto	P3	

<b>CARATTERISTICHE DELL' AREA E OBIETTIVI DI PIANO</b>	<p>Le aree di nuovo impianto destinate ad insediamenti artigianali ed industriali sono ubicate ed organizzate al fine di garantire:</p> <p>a) la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di eventuali impianti tecnici di uso comune finalizzati al conseguimento di idonee condizioni di lavoro, all'efficienza dei processi produttivi, alla salvaguardia ambientale ed alle misure antinquinamento;</p> <p>b) idonei collegamenti e trasporti ed adeguata disponibilità idrica e di energia elettrica.</p>		
<b>DESTINAZIONI D'USO</b>	Principali	P	
	Secondarie	R(1), T(2)	
<b>TIPI DI INTERVENTO</b>	N.I.		
<b>INDICI URBANISTICI ED EDILIZI</b>	<p>Ut = 0,40 mq/mq  Rc = 50% della St  H = 8 mt. <del>Per le aree urbanistiche n. 134, 136, 137; 15 mt per l' area n. 147;</del></p>		
<b>MODALITA' DI ATTUAZIONE</b>	- S.U.E.		
<b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b>	<p>(1) residenza e relative pertinenze, con la limitazione di una sola abitazione avente S.U. massima di mq. 150 per ogni azienda;</p> <p><b>(2) la destinazione è attribuita esclusivamente ai SUE 6-7-8</b></p> <p>(3) La realizzazione delle "Aree filtro" è subordinata alle indicazioni grafiche delle tavole di progetto. La progettazione dei SUE e degli atti abilitativi in genere deve orientarsi a scelte progettuali adeguate a quanto espresso al cap. 7.7. dell'elaborato "PR - relazione illustrativa" valutandone, caso per caso, opportunità e applicabilità.</p> <p>(4) Nei SUE 6-7-8 le attività consentite non dovranno essere nocive e moleste e dovranno puntare a determinare una classificazione acustica compatibile con la zonizzazione delle aree residenziali limitrofe.</p>		

ART.	SIGLA AREA	DENOMINAZIONE AREA	TAVOLA	SIMBOLGIA
19 - C	AMP	Area per realizzazione di opere di mitigazione pertinenti ad attività produttive	P3	

<b>CARATTERISTICHE DELL' AREA E OBIETTIVI DI PIANO</b>	Le aree individuate sono destinate alla realizzazione delle opere di mitigazione e OO.UU. pertinenti alla centrale elettrica a ciclo combinato in progetto nell'area posta nel territorio di Livorno Ferraris in conformità al Decreto MAP del 11 maggio 2004 n.55/07/2004 e al Decreto MAP del 27 maggio 2004 n.55/03/2004 RT e s.m.i.		
<b>DESTINAZIONI D'USO</b>	Principali	1)	
	Secondarie	1)	
<b>TIPI DI INTERVENTO</b>	1)		
<b>INDICI URBANISTICI ED EDILIZI</b>	1)		
<b>MODALITA' DI ATTUAZIONE</b>	1)		
<b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b>	1) nell'area sono ammesse tutte le opere necessarie al raggiungimento delle finalità di mitigazione richiesta nella competente sede per la realizzazione della centrale elettrica di cui al Decreto MAP del 11 maggio 2004 n.55/07/2004 e al Decreto MAP del 27 maggio 2004 n.55/03/2004 e s.m.i.		

ART.	SIGLA AREA	DENOMINAZIONE AREA	TAVOLA	SIMBOLGIA
19 - D	TC	Area ed edifici da destinare alle attività commerciali e terziarie	P3	

<b>CARATTERISTICHE DELL' AREA E OBIETTIVI DI PIANO</b>	Sono le aree libere sia in tessuto urbanizzato che non urbanizzato e gli edifici esistenti che, al momento dell'adozione del P.R.G., sono destinati in prevalenza ad attività commerciali e terziarie.		
<b>DESTINAZIONI D'USO</b>	Principali	T	
	Secondarie	R(1) P(2)	
<b>TIPI DI INTERVENTO</b>	M.O.; M.S.; R.E.; D.; A.S.; N.C.; N.I.		
<b>INDICI URBANISTICI ED EDILIZI</b>	Ut = 0,30 mq/mq per le aree sottoposte a S.U.E. Uf = 0,50 mq/mq per le aree ad intervento diretto Rc = 40% della Sf H = 10,50 mt.		
<b>MODALITA' DI ATTUAZIONE</b>	- D.I.A. - <b>Permesso di Costruire</b> <del>intervento diretto</del> - S.U.E.		
<b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b>	<p><del>Per quanto riguarda i distributori di carburante di nuova realizzazione, essi potranno essere localizzati anche nelle fasce di rispetto della strada statale 31 bis. L'intervento di nuova realizzazione potrà contenere servizi igienici, uffici, magazzino, impianto di lavaggio autovetture e piccola officina, per una Superficie utile massima complessiva di mq. 250.</del></p> <p><b>Le attività del commercio al dettaglio in sede fissa possono essere insediate nelle quantità e nei modi previsti dall' art.5 delle presenti NTA.</b></p> <p>(1) residenza e relative pertinenze, con la limitazione di una sola abitazione avente S.U. massima di mq. 150 per ogni azienda</p> <p>(2) artigianato di produzione esclusivamente nelle aree sottoposte a S.U.E. e con la limitazione ad una S.U. massima di mq. 300.</p> <p>(3) Le aree sono sottoposte a SUE quando gli interventi sugli edifici esistenti richiedono il reperimento degli standard nelle quantità previste dal precedente art. 5 o si intervenga con interventi di tipo N.I e di tipo N.C. se le demolizioni dei fabbricati preesistenti configurano attività assimilabili alla ristrutturazione urbanistica R.U.</p> <p>(4) Nell'area denominata "TC 73" la destinazione d'uso commercio al dettaglio dovrà essere limitata agli esercizi di vicinato.</p>		

ART.	SIGLA AREA	DENOMINAZIONE AREA	TAVOLA	SIMBOLGIA
19 - E	SPR	Attività private di interesse collettivo a supporto della fruizione del Parco fluviale del Po	P3	

<b>CARATTERISTICHE DELL' AREA E OBIETTIVI DI PIANO</b>	E' l' ambito interessato dall' edificio della ex Risaia San Giovanni, in cui è programmata la realizzazione della sede espositiva dell' Ecomuseo delle Terre d' Acqua. L' area è destinata ad ospitare attività culturali e didattiche connesse con la fruizione del Parco del Po e del sistema territoriale dell' Ecomuseo delle Terre d' Acqua. A tal fine nelle strutture esistenti potranno essere insediate attività integrative a quelle predette quali: ristorazione e ospitalità per i visitatori.		
<b>DESTINAZIONI D'USO</b>	Principali	T; A	
	Secondarie	R (1)	
<b>TIPI DI INTERVENTO</b>	M.O.; M.S.; R.E.-A, R.E.-B, A.S.		
<b>INDICI URBANISTICI ED EDILIZI</b>	If = esistente, con incremento una tantum del 10% per eventuali adeguamenti funzionali alle norme di settore sugli edifici di uso pubblico Rc = esistente con incremento una tantum del 10% H = esistente		
<b>MODALITA' DI ATTUAZIONE</b>	- D.I.A. - Permesso di Costruire		
<b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b>	Ogni intervento sugli edifici esistenti e di nuova costruzione dovrà rispettare le disposizioni di cui ai punti a), b), c) della precedente scheda 18-A  (1) residenza e relative pertinenze, con la limitazione di una sola abitazione al servizio dell' attività principale.		

ART.	SIGLA AREA	DENOMINAZIONE AREA	TAVOLA	SIMBOLGIA
19 - F	IDC	Aree per impianti di distribuzione carburanti	P3	

<b>CARATTERISTICHE DELL' AREA E OBIETTIVI DI PIANO</b>	Le aree comprese nella zona urbanistica IC riguardano parti del territorio dove sono attualmente insediati impianti per la distribuzione del carburante e che il PRGC, anche in applicazione delle leggi di settore vigenti, intende confermare. Le aree sono individuate in conformità con le disposizioni legislative di settore ed in particolare alle “ Disposizioni attuative dell’ art. 2 della L.R. 14/2004” , Allegati A, B pubblicati sul BUR n° 1 del 05/01/2005 a cui si rimanda per la progettazione degli interventi di ampliamenti o potenziamenti.		
<b>DESTINAZIONI D'USO</b>	Principali	T	
	Secondarie		
<b>TIPI DI INTERVENTO</b>	M.O.; M.S.; R.E.-A, R.E.-B, R.E.-C; A.S; N.C..		
<b>INDICI URBANISTICI ED EDILIZI</b>	<p>Uf = 0,12 mq/mq</p> <p>Rc = 10% esclusa l’ area occupata delle pensiline. In ogni caso va rispettato un rapporto di copertura non superiore al 50%, comprensivo delle tettoie o pensiline con profondità maggiore di 1.50 mt.</p> <p>H = massimo 1 piano fuori terra (mt. 4,50) per i volumi emergenti; 6,5 mt. di altezza per le pensiline a copertura degli impianti di erogazione. (1)</p>		
<b>MODALITA' DI ATTUAZIONE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- D.I.A.</li> <li>- Permesso di Costruire</li> </ul>		
<b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b>	Oltre alle attività strettamente connesse alla distribuzione del carburante sono ammesse, a corollario delle stesse, attività di servizio all’ auto e all’ automobilista accessorie riconducibili alle seguenti: lavaggio autoveicoli, assistenza tecnica agli stessi, commercio al dettaglio di prodotti di immediata utilizzazione, distribuzione di giornali e tabacchi e generi di primo conforto (bar, snake, tavola calda, etc.) e quant’ altro indicato dalle leggi di settore. Per quanto concerne l’ attività di vendita al dettaglio in sede fissa, essa è limitata agli esercizi di vicinato nei limiti di cui al precedente art. 5.		

	<p>(1) La superficie utile lorda complessiva delle costruzioni, ad eccezione delle tettoie e pensiline, non può superare i 250 mq. E' possibile realizzare le superfici destinate alle attività di utilizzo pubblico su due livelli fino ad un massimo di 2 piani f.t. (mt. 7,50) limitatamente al 50% delle Slp a tale fine destinate.</p>
--	---

## **Art. 20**

### *USI AGRICOLI*

Le destinazioni d'uso, i tipi di intervento, gli indici urbanistici ed edilizi, le modalità di attuazione e le prescrizioni particolari di intervento sono disciplinate, per ciascuna delle aree normative, con le successive schede contenute nel presente articolo.

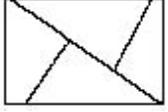
Tali aree sono individuate topograficamente sulle tavole di Piano indicate nelle schede e contrassegnate dalla simbologia ivi riportata.

Costituiscono uso agricolo le attrezzature ed infrastrutture necessarie alla conduzione dei fondi (silos, serre, magazzini), allevamenti di tipo aziendale, locali per la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli ed in genere tutti gli edifici di servizio aziendale o interaziendale, abitazioni per gli attivi in agricoltura, tutte le aree coltivate del territorio comunale, le attività estrattive consentite dalla legislazione vigente in materia.

**Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 13 bis delle NTA, corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.**

ART.	SIGLA AREA	DENOMINAZIONE AREA	TAVOLA	SIMBOLGIA
20 - A	ANR	Area relativa ad aziende agricole in tessuto urbano	P3	

<b>CARATTERISTICHE DELL' AREA E OBIETTIVI DI PIANO</b>	<p>Sono le aree e gli edifici che, per caratterizzazione storica, presentano un sistema insediativo costituito da impianti tipologici propri dei centri rurali, nei quali l'azienda agricola è inserita nel centro urbano.</p> <p>Obiettivo del P.R.G. è favorire il recupero degli immobili e delle strutture agricole migliorando la qualità ambientale ed il livello manutentivo dei corpi edilizi.</p>		
<b>DESTINAZIONI D'USO</b>	Principali	A - R	
	Secondarie	T(1)	
<b>TIPI DI INTERVENTO</b>	M.O.; M.S.; R.C.; <del>R.E.</del> <b>R.E.-A, R.E.-B, R.E.-C</b> ; D.; A.S.; N.C.		
<b>INDICI URBANISTICI ED EDILIZI</b>	<p><math>\Delta f</math> <math>lf</math> = esistente con incremento una tantum del 10% (2)</p> <p>Rc = 50% della Sf</p> <p>H = esistente</p>		
<b>MODALITA' DI ATTUAZIONE</b>	<p>- <b>D.I.A.</b></p> <p>- <b>Permesso di Costruire</b> <del>-intervento diretto</del></p>		
<b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b>	<p>(1) limitatamente all'artigianato di servizio <del>al commercio al dettaglio</del> per una S.U.L. non superiore a mq. 200, <b>alle l' attività di vendita al dettaglio in sede fissa non oltre le dimensioni degli esercizi di vicinato di cui al precedente art. 5</b> ed ai pubblici esercizi.</p> <p>(2) sono esclusi dal calcolo della volumetria esistente i capannoni agricoli prefabbricati e gli specifici contenitori di impianti aziendali agricoli: silos, essicatoi ecc.</p>		

ART.	SIGLA AREA	DENOMINAZIONE AREA	TAVOLA	SIMBOLGIA
20 - B	AN	Area agricola normale	P2.a /b P3	

<b>CARATTERISTICHE DELL' AREA E OBIETTIVI DI PIANO</b>	<p>Sono le aree situate in tutto il territorio comunale, soprattutto al di fuori della circonvallazione, utilizzate per colture agricole senza particolari limitazioni.</p> <p>Obiettivo del P.R.G. è la migliore utilizzazione agricola dei suoli, la salvaguardia delle caratteristiche ambientali e delle risorse naturali ed il recupero del patrimonio edilizio agricolo esistente.</p>		
<b>DESTINAZIONI D'USO</b>	Principali	A (1)	
	Secondarie	R (2)	
<b>TIPI DI INTERVENTO</b>	M.O.; M.S.; R.C.; <del>R.E.</del> <b>R.E.-A, R.E.-B, R.E.-C</b> ; D.; A.S.; N.C.		
<b>INDICI URBANISTICI ED EDILIZI</b>	La <del>Df</del> <b>lf.</b> per le abitazioni rurali è stabilita dal comma 12 dell'art. 25 della L.R. N. 56/77 e s.m.i.		
<b>MODALITA' DI ATTUAZIONE</b>	<p>- <b>D.I.A.</b></p> <p>- <b>Permesso di Costruire</b> <del>intervento diretto</del></p>		
<b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b>	<p>Il Piano individua le aree sulle quali insistono le aziende agricole. Su tali aree devono prioritariamente essere realizzati gli interventi di ampliamento e di nuova costruzione fino al raggiungimento di un rapporto di copertura (Rc) di 1/3. Vanno comunque salvaguardate le caratteristiche morfologiche ed architettoniche degli insediamenti storici per i quali devono essere privilegiati gli interventi di restauro conservativo. Entro una fascia di 200 mt. dai fabbricati storici, ogni intervento di trasformazione edilizia, anche se riferito esclusivamente a volumi tecnici relativi alla conduzione dei fondi, dovrà essere verificato in relazione al rispetto dei caratteri ambientali determinati dalle preesistenze in oggetto; la commissione edilizia è tenuta ad esprimersi specificatamente in merito all'ammissibilità del progetto in relazione ai suddetti requisiti. Per gli immobili in oggetto è consentita esclusivamente una destinazione congruente al carattere agricolo del contesto.</p> <p><b>In particolare sulle cascine, individuate in cartografia con apposito simbolo " edifici ed are di carattere documentario" e altresì riportate in elenco al precedente art. 14, gli interventi edilizi sono limitati alla ristrutturazione edilizia di tipo " B" . Qualora cessata l' attività agricola, il Piano promuove il riuso dei fabbricati esistenti verso destinazioni residenziali, culturali e per l' ospitalità e la ristorazione.</b></p>		

Per le aziende che insistono su terreni di Comuni limitrofi è ammesso, nell'ambito di aree a destinazione agricola, l'accorpamento dei volumi sull'area di un solo Comune, a condizione che l'edificio per residenza rurale non superi i 1000 mc. Gli indici di densità fondiaria si intendono riferiti alle colture in atto o in progetto. Gli eventuali cambiamenti di classe e l'applicazione della relativa densità fondiaria sono verificati dal Comune in sede di rilascio di Concessione, senza che costituiscano variante al P.R.G. E' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche se non contigui, entro la distanza dal centro aziendale di km. 10. Il trasferimento della cubatura edilizia a fini edificatori, ai sensi dei commi precedenti, deve risultare da apposito atto di vincolo trascritto nei registri della proprietà immobiliare. Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata ai fini edificatori sono destinate a "non edificandi" e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione. Le attività zootecniche esistenti e di nuovo impianto sono sottoposte a parere preventivo ed a periodici controlli da parte dell'Autorità sanitaria finalizzati, in particolare, all'accertamento del grado di funzionamento degli impianti di depurazione e smaltimento, con speciale attenzione alle porcilaie. Le fasce di rispetto attorno alle porcilaie esistenti sono determinate in mt. 150. All'interno di queste fasce deve essere realizzata una piantumazione fitta e di alto fusto con una larghezza non inferiore a mt. 35 e mt. 60 per le parti sottovento, con qualità dell'essenza concordata con l'Amministrazione Comunale. La realizzazione della fascia piantumata attorno alle porcilaie è condizione per il rilascio della concessione anche per interventi edilizi di altro tipo (restauri, ristrutturazioni, ampliamenti ...). Nelle aree comprese nella fasce di rispetto delle porcilaie non è consentita alcuna realizzazione di edifici residenziali anche di tipo rurale, salvo quello del conduttore. L'impianto di nuove porcilaie, che comunque presuppone attività di carattere non industriale, potrà essere localizzato esclusivamente nell'ambito delle fasce di rispetto di quelle preesistenti adeguandone l'estensione, ed alle seguenti condizioni:

- a) che non esistano residenze rurali, ad eccezione di quelle del conduttore, per un raggio di mt. 150;
- b) che distino non meno di mt. 250 dal limite delle aree urbane, e cioè delle aree assoggettate alla trasformazione urbanistica ed edilizia del presente P.R.G. a destinazione residenziale, produttiva, commerciale. Dette limitazioni e vincoli vengono attuati e richiesti per aziende zootecniche che superino i 25 suini. Vengono stabilite fasce di rispetto di mt. 100 anche per aziende zootecniche con allevamenti superiori alle seguenti dimensioni: - allevamenti di bovini sanati all'ingrosso con oltre 50 capi - allevamenti di vacche da latte con oltre 25 capi - allevamenti di ovini con oltre 500 capi

Per aziende zootecniche con allevamenti di altro tipo, il Sindaco ha la facoltà di richiedere fasce di rispetto o altre prescrizioni in relazione alla natura e dimensione dell'allevamento stesso.

**Si sottolinea, inoltre, l'obbligo del rispetto alle norme specifiche vigenti in materia di coltivazione del riso.**

(1) E' ammessa anche l'attività agrituristica nei limiti e nelle caratteristiche previsti dagli art. 2, 3, 4, 5 della L.R. N. 50 del 17/08/1989.

(2)

a) la residenza per i diretti coltivatori **e gli imprenditori agricoli** delle terre se inserite all'interno di una azienda agricola;

b )la residenza, esclusivamente riferita agli immobili esistenti con tale specifica destinazione, nel caso in cui venga a cessare o sia cessata l'attività agricola. In tale caso è ammesso il tipo di intervento R.E. e A.S. con un aumento della S.U.L. una tantum pari al 20% di quella esistente. ~~L'intervento del 20% ammesso non è sommabile a quello ammesso all'ultimo comma della definizione di Ristrutturazione di tipo "RE - B" di cui all'art. 10 delle presenti norme~~

ART.	SIGLA AREA	DENOMINAZIONE AREA	TAVOLA	SIMBOLGIA
20 - C	AS	Area agricola speciale	P2.b	

<b>CARATTERISTICHE DELL' AREA E OBIETTIVI DI PIANO</b>	L'area fa parte della rete ecologica del territorio vercellese, si caratterizza come biotopo, in passato una parte di essa e' stata utilizzata per attività ittica. Obiettivo del Piano e' il mantenimento del livello di naturalita' esistente, integrato in un progetto turistico legato all'escursionismo ed agli itinerari natura-cultura-gastronomica.		
<b>DESTINAZIONI D'USO</b>	Principali	A	
	Secondarie	R (1) T (2)	
<b>TIPI DI INTERVENTO</b>	M.O.; M.S.; R.C.; <del>R.E.</del> <b>R.E.-A, R.E.-B</b> ; D.		
<b>INDICI URBANISTICI ED EDILIZI</b>	- esistenti		
<b>MODALITA' DI ATTUAZIONE</b>	<b>- D.I.A.</b> <b>- Permesso di Costruire</b> <del>-intervento diretto</del> <b>- S.U.E.</b>		
<b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b>	<p>L'area non potrà subire trasformazioni che comportino la rimozione o il danneggiamento delle alberature e l'interramento delle teste di fontanile.</p> <p>Nell'area della rete ecologica sono vietate le seguenti opere:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>discariche e impianti di smaltimento rifiuti</li> <li>impianti di depurazione, trattamento e smaltimento delle acque di scarico ad eccezione degli impianti di depurazione naturale (fitodepurazione e lagunaggio)</li> <li>campi da golf</li> <li>attività estrattive, di lavorazione e frantumazione di materiali anche se svolte al di fuori delle cave</li> <li>depositi di materiale a cielo aperto</li> </ol> <p>Nella zona non si potrà danneggiare la vegetazione naturale. In tale zona potranno essere ristrutturare le infrastrutture al suolo e gli edifici adibiti all'allevamento ittico e potranno essere realizzati interventi di ampliamento e sopraelevazione (A.S.) e di costruzione (N.C.) con un incremento volumetrico fino al 50% del volume esistente purchè l'intervento rientri in una iniziativa di interesse pubblico promossa da un Ente Pubblico anche se non in forma esclusiva. Potranno essere realizzate interventi di manutenzione straordinaria dei percorsi nell'ambito di un progetto di riqualificazione ambientale dell'area.</p> <p>(1), (2) Le destinazioni secondarie residenziali e terziarie sono ammesse a supporto di un progetto culturale-turistico-naturalistico solo nel caso costituiscano supporto logistico alla gestione dell'area</p>		

ART.	SIGLA AREA	DENOMINAZIONE AREA	TAVOLA	SIMBOLGIA
20 - D	AST	Area agricola sottoposta a tutela	P2.a /b; P3	<p>scala 1:2000</p>  <p>scala 1:5000</p> 

CARATTERISTICHE DELL' AREA E OBIETTIVI DI PIANO	<p>All'interno della zona agricola normale sono individuate le aree AST (area agricola sottoposta a tutela), che riguardano parti del territorio non edificate ed attualmente utilizzate per attività agricole.</p> <p>Per la presenza di colture speciali e di pregio, ed anche in rapporto ad elementi naturali di particolare valore paesaggistico, si richiedono particolari forme di tutela anche in rapporto alla stessa attività agricola, che il PRGC in ogni caso conferma.</p>	
DESTINAZIONI D'USO	Principali	A
	Secondarie	
TIPI DI INTERVENTO	M.O.; M.S.; R.C.; R.E.-A. N.C. <sup>(1)</sup> <sup>(2)</sup>	
INDICI URBANISTICI ED EDILIZI	<p>If = (1)</p> <p>Rc = esistente</p> <p>H = esistente</p>	
MODALITA' DI ATTUAZIONE	<p>- D.I.A.</p> <p>- Permesso di Costruire</p>	

<p><b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b></p>	<p>Nelle aree AST è fatto divieto di:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) modificare la viabilità originale ed il sistema di irrigazione dovranno essere oggetto di interventi atti a mantenerli in efficienza, vietando ogni intervento sul territorio che possa, anche indirettamente, creare compromissioni a tale sistema;</li><li>b) modificare la destinazione d'uso dei fabbricati preesistenti verso destinazioni diverse da quella agricola.</li></ul> <p>(1) sono riconosciuti gli stessi diritti edificatori previsti per le zone AN per l'edificazione delle residenze rurali, però essi devono essere trasferiti in altre aree diverse da quelle AST</p> <p>(2) Limitatamente alle aree AST poste a nord della SP 31bis e in continuità dell'abitato è fatto divieto di realizzare sia le residenze rurali che i fabbricati accessori, ancorché al servizio dell'attività agricola (capannoni, stalle, ecc.). Sono consentite solo opere che si rendano necessarie ai fini di intervenire sulla sicurezza dei manufatti esistenti o per la realizzazione di opere pubbliche di interesse pubblico avuto il parere favorevole dell'Amministrazione comunale;</p>
--	---

**CAPO II - SCHEDE DI PRESCRIZIONE NORMATIVA SPECIFICA DELLE  
AREE SOGGETTE ALLO STRUMENTO URBANISTICO  
ESECUTIVO (S.U.E.)**

**Art. 21**

*SCHEDE NORMATIVE DI S.U.E.*

Alle presenti norme sono allegate e ne costituiscono parte integrante le schede contenenti le prescrizioni normative specifiche delle aree soggette allo Strumento urbanistico Esecutivo (S.U.E.).

La normativa specifica prescritta prevale su tutte le altre norme contenute nel presente testo.

**COMUNE DI FONTANETTO PO - PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE -  
NORME DI ATTUAZIONE - art. 21**

**SCHEDA DI PRESCRIZIONE NORMATIVA SPECIFICA DELL'AREA  
SOGGETTA ALLO STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO**

SIGLA AREA	DENOMINAZIONE AREA	INDIVIDUAZIONE
RE	<b>N. 67</b> - Area di espansione residenziale	<b>S.U.E. 1</b>

<b>OBIETTIVI URBANISTICI</b>	Coordinare l'intervento di espansione residenziale con la viabilità comunale
<b>TIPI DI INTERVENTO</b>	N.C., N.I..
<b>VALORI DIMENSIONALI DELL'USO DEL TERRITORIO</b>	Superficie territoriale: mq. <del>8.428</del> <b>8.431</b> Volumetria massima: mc. <del>5.056</del> <b>5.058</b> Altezza massima: mt. 10,50 Superficie copribile massima: mq. <del>2.950</del> <b>2.950</b> Standard di cui all'art. 21 punto 1-1) della L.R. 56/77 e s.m.i.: mq. <del>378</del> <b>756</b> minimi
<b>MODALITA' DI INTERVENTO</b>	P.E.C.
<b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b>	<del> Dovrà essere ceduto il sedime stradale previsto dalle tavole di Piano</del>

**COMUNE DI FONTANETTO PO - PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE -  
NORME DI ATTUAZIONE - art. 21**

**SCHEDA DI PRESCRIZIONE NORMATIVA SPECIFICA DELL'AREA  
SOGGETTA ALLO STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO**

SIGLA AREA	DENOMINAZIONE AREA	INDIVIDUAZIONE
RE	N. 89 - Area di espansione residenziale	S.U.E. 2

OBIETTIVI URBANISTICI	Coordinare l'intervento di espansione residenziale con la viabilità comunale
TIPI DI INTERVENTO	N.C., N.I..
VALORI DIMENSIONALI DELL'USO DEL TERRITORIO	Superficie territoriale: mq. <del>15.700</del> <b>9029,91</b> Volumetria massima: mc. <del>9.420</del> <b>5418</b> Altezza massima mt. 10,50 Superficie copribile massima: mq. <del>5.495</del> <b>3168</b> Standard di cui all'art. 21 punto 1-1) della L.R. 56/77 e s.m.i.: mq. <del>700</del> <b>810</b> minimi
MODALITA' DI INTERVENTO	P.E.C.
PRESCRIZIONI PARTICOLARI	Dovrà essere ceduto il sedime stradale previsto dalle tavole di Piano

**COMUNE DI FONTANETTO PO - PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE -  
NORME DI ATTUAZIONE - art. 21**

**SCHEDA DI PRESCRIZIONE NORMATIVA SPECIFICA DELL'AREA  
SOGGETTA ALLO STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO**

SIGLA AREA	DENOMINAZIONE AREA	INDIVIDUAZIONE
RE	<b>N. 68</b> - Area di espansione residenziale	<b>S.U.E. 4</b>

<b>OBIETTIVI URBANISTICI</b>	Coordinare l'intervento di espansione residenziale con la viabilità comunale
<b>TIPI DI INTERVENTO</b>	N.C., N.I..
<b>VALORI DIMENSIONALI DELL'USO DEL TERRITORIO</b>	Superficie territoriale: mq. <del>13.990</del> <b>14.148</b> Volumetria massima: mc. <del>8.394</del> <b>8.488</b> Altezza massima: mt. 10,50 Superficie copribile massima: mq. <del>4.896</del> <b>4.951</b> Standard di cui all'art. 21 punto 1-1) della L.R. 56/77 e s.m.i.: mq. <del>630</del> <b>1.206</b> minimi
<b>MODALITA' DI INTERVENTO</b>	P.E.C.
<b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b>	Dovrà essere ceduto il sedime stradale previsto dalle tavole di Piano

**COMUNE DI FONTANETTO PO - PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE -  
NORME DI ATTUAZIONE - art. 21**

**SCHEDA DI PRESCRIZIONE NORMATIVA SPECIFICA DELL'AREA  
SOGGETTA ALLO STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO**

SIGLA AREA	DENOMINAZIONE AREA	INDIVIDUAZIONE
IAN	N. 134 - Area produttiva di nuovo impianto	<b>S.U.E. 6</b>

OBIETTIVI URBANISTICI	Coordinare lo sviluppo degli insediamenti industriali ed artigianali.
TIPI DI INTERVENTO	N.C., N.I..
VALORI DIMENSIONALI DELL'USO DEL TERRITORIO	Superficie territoriale: mq. <b>7.540</b> Superficie utile massima: mq. <del>3.016</del> <b>2.262</b> Altezza massima: mt. <b>8</b> Superficie copribile massima: mq. <b>2.901</b> Standard di cui all'art. 21 punto 1-2) della L.R. 56/77 e s.m.i: mq. <del>1.508</del> <b>1810</b> minimi
MODALITA' DI INTERVENTO	P.E.C.
PRESCRIZIONI PARTICOLARI	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Il P.E.C. dovrà essere accompagnato da un'analisi geologico-tecnica dell'area oggetto di piano al fine di consentire la valutazione dell'idoneità del sito agli interventi previsti.</li> <li>2) L'accesso viario alla presente area urbanistica verrà concordato tra il Comune e l'Ente gestore della strada, solo in fase di attuazione dei PEC, al</li> </ol>

	fine di garantire le migliori condizioni di accessibilità e di sicurezza.
--	---

**COMUNE DI FONTANETTO PO - PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE -  
NORME DI ATTUAZIONE - art. 21**

**SCHEDA DI PRESCRIZIONE NORMATIVA SPECIFICA DELL'AREA  
SOGGETTA ALLO STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO**

SIGLA AREA	DENOMINAZIONE AREA	INDIVIDUAZIONE
IAN	N. 136 - Area produttiva di nuovo impianto	S.U.E. 7

OBIETTIVI URBANISTICI	Coordinare lo sviluppo degli insediamenti industriali ed artigianali.
TIPI DI INTERVENTO	N.C., N.I..
VALORI DIMENSIONALI DELL'USO DEL TERRITORIO	Superficie territoriale: mq. <b>11.015</b> Superficie utile massima: mq. <del>4.406</del> 3.305 Altezza massima: mt. <b>8</b> Superficie copribile massima: mq. <b>3.833</b> Standard di cui all'art. 21 punto 1-2) della L.R. 56/77 e s.m.i: mq. <del>2.203</del> 2.644 minimi
MODALITA' DI INTERVENTO	P.E.C.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI	<p>1) Il P.E.C. dovrà essere accompagnato da un'analisi geologico-tecnica dell'area oggetto di piano al fine di consentire la valutazione dell'idoneità del sito agli interventi previsti.</p> <p>2) <b>L'accesso viario alla presente area urbanistica verrà concordato tra il Comune e l'Ente gestore della strada, solo in fase di attuazione dei PEC, al fine di garantire le migliori condizioni di accessibilità e di sicurezza.</b></p>
--------------------------	--

*COMUNE DI FONTANETTO PO - PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE -  
NORME DI ATTUAZIONE - art. 21*

**SCHEDA DI PRESCRIZIONE NORMATIVA SPECIFICA DELL'AREA  
SOGGETTA ALLO STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO**

SIGLA AREA	DENOMINAZIONE AREA	INDIVIDUAZIONE
IAN	N. 137 - Area produttiva di nuovo impianto	<b>S.U.E. 8</b>

OBIETTIVI URBANISTICI	Coordinare lo sviluppo degli insediamenti industriali ed artigianali.
TIPI DI INTERVENTO	N.C., N.I..
VALORI DIMENSIONALI DELL'USO DEL TERRITORIO	<p>Superficie territoriale: mq. <b>16.052</b></p> <p>Superficie utile massima: mq. <del>6.421</del> 4.816</p> <p>Altezza massima: mt. <b>8</b></p> <p>Superficie copribile massima: mq. <b>5.629</b></p> <p>Standard di cui all'art. 21 punto 1-2) della L.R. 56/77 e s.m.i: mq. <del>3.240</del> 3.853 minimi</p>
MODALITA' DI INTERVENTO	P.E.C.

PRESCRIZIONI  
PARTICOLARI

- 1) Il P.E.C. dovrà essere accompagnato da un'analisi geologico-tecnica dell'area oggetto di piano al fine di consentire la valutazione dell'idoneità del sito agli interventi previsti.
- 2) **La fascia di 15 m. individuata in cartografia di progetto lungo l'area n° 140 costituisce arretramento ai fili di fabbrica e lo spazio dovrà essere opportunamente piantato con alberi di seconda grandezza**
- 3) **L'accesso viario alla presente area urbanistica verrà concordato tra il Comune e l'Ente gestore della strada, solo in fase di attuazione dei PEC, al fine di garantire le migliori condizioni di accessibilità e di sicurezza.**

## TITOLO IV

### NORME PARTICOLARI E NORME TRANSITORIE

#### CAPO I – NORME PARTICOLARI

##### Art. 22

##### AREE A PARCHEGGIO

L'esecuzione di interventi edilizi nelle aree a destinazione d'uso residenziale è subordinata alla disponibilità delle seguenti quantità di superfici destinate a parcheggi:

parcheggi privati

- per uso residenziale per abitante insediato
- interventi di restauro, di ristrutturazione, di risanamento mq. 2,00
- nuove costruzioni e completamenti mq. 5,00

parcheggi di uso pubblico

per attività commerciali e terziarie:

- attrezzature per il tempo libero, lo sport e lo spettacolo mq.1,00 x mq. 1,00  
di area asservita  
mq.0,5 x mq. di SUL
- attrezzature ricettive mq.0,5 x mq. di SUL
- uffici mq.0,3 x mq. di SUL

**Qualora l' intervento preveda l' insediamento di attività commerciali riconducibili al D.Lgs**

**114/98, della L.R. 28/99 e s.m.i., le aree per parcheggi pubblici dovranno comunque rispettare le condizioni minime disposte dall' art. 25 del D.C.R. 563-13414/99 così come modificata ed integrata dalla D.C.R. 347-42514/03 e s.m.i., nonché di quanto stabilito all' art 5, punto C) delle presenti norme.**

~~– commercio per metro quadrato di superficie di vendita:~~

- ~~– 1. superficie di vendita superiore a mq. 400 ————— mq. 1,0 x mq. di Sup. di vendita~~
- ~~– 2. superfici di vendita comprese tra 200 e 400 mq. — mq. 0,5 mq. di Sup. di vendita~~
- ~~– 3. superfici di vendita inferiori a 200 mq. ————— mq. 0,3 di Sup. di vendita~~
- ~~– 4. per attività artigianali o di deposito ————— mq. 0,2 x mq. di SUL~~

~~Le superfici di cui al precedente comma devono essere reperite e rese disponibili all'interno delle costruzioni o in aree in fregio alla viabilità e all'esterno delle recinzioni.~~

~~Per i parcheggi di uso pubblico per attività commerciali e terziarie potranno essere usate anche le aree destinate a parcheggio del P.R.G.~~

Per interventi ricadenti nei nuclei di antica formazione, ove l'avente titolo agli interventi non disponga delle aree con i requisiti anzidetti per la costruzione di parcheggi, le predette quantità, quali urbanizzazioni primarie, possono essere monetizzate, secondo modalità definite con deliberazione consiliare.

## **Art. 22 bis**

### **PRESCRIZIONI PER LA COSTRUZIONE DI AUTORIMESSE PRIVATE, EDIFICI E/O LOCALI ACCESSORI**

#### **Autorimesse private**

All'interno delle aree RCS e RCU la realizzazione di parcheggi pertinenziali privati, per la quota prevista dalla L. 122/89, qualora assenti o presenti in misura inferiore a quanto stabilito da detta legge è sempre ammessa nel rispetto delle indicazioni di cui ai successivi punti.

Gli spazi a parcheggio, devono essere ricavati in alternativa:

- a) ai piani terreni dei fabbricati principali. In questo caso il reperimento ammesso delle quantità minime di legge non dovrà pregiudicare le leggi compositive o il decoro della facciata e non dovrà comportare l'alterazione di spazi interni aventi pregio architettonico. A tal fine l'accesso veicolare alle strade pubbliche dovrà essere unico, rivolgendo l'ingresso dei box sulla facciata opposta a quella della via pubblica;
- b) negli edifici accessori esistenti all'interno dell'ambito di pertinenza degli edifici o realizzati in nuovi manufatti con l'impiego dei materiali indicati nelle prescrizioni particolari della scheda A del precedente articolo 18. In ogni caso, anche se sia già stato raggiunto il limite di cui alla L. 122/89, potranno essere realizzate autorimesse nel limite inderogabile di 15 mq di sul per ogni unità abitativa. Tali edifici dovranno essere realizzati con tipologia a tetto piano con altezza non superiore a metri 2,80 misurati all'estradosso della soletta di copertura o a falda semplice o doppia con altezza non superiore a metri 2,50 misurati all'estradosso esterno del perimetro della muratura o struttura portante e altezza massima all'estradosso del colmo di m. 3,50 misurati dal piano di spiccato.

Sulla parte restante del territorio comunale le autorimesse di uso privato possono essere realizzate:

- **caso A:** nel sopra e sottosuolo di aree di proprietà privata;
- **caso B:** nel sottosuolo di aree di proprietà pubblica.

Per gli edifici o parti di edifici destinati alla residenza, indipendentemente dalla destinazione d'uso prevista dal P.R.G. si ammette:

## Caso A

Le autorimesse possono essere realizzate:

- a1 nei locali del piano terreno degli edifici e, ove non in contrasto con le prescrizioni geologiche, in interrato o seminterrato;
- a2 per gli edifici individuati ai sensi dell'art. 24 della L.R. n. 56/77 del D.L. 42/04 è ammessa (qualora consentite dai competenti organi di tutela) la realizzazione di parcheggi privati:
  - ai piani terreni degli edifici, qualora l'intervento non pregiudichi le leggi compositive o il decoro della facciata e non comporti alterazioni di spazi interni aventi pregio architettonico.
  - ove non in contrasto con le prescrizioni geologiche, nell'interrato o seminterrato dei fabbricati e nel sottosuolo delle aree libere di pertinenza (le costruzioni dovranno risultare completamente interrate);
- a4 in soprassuolo nelle aree libere di pertinenza degli edifici.

La realizzazione dei parcheggi privati e/o pertinenziali di cui al presente articolo, affinché possa essere esclusa dal computo della Sul, deve rispettare le seguenti condizioni sulla base della loro ubicazione nel lotto fondiario:

- 1) al piano terreno degli edifici: per gli edifici esistenti sottoposti ad interventi fino alla Ristrutturazione Edilizia (RE) o ampliamenti “ una tantum” , la superficie a parcheggio non può superare il rapporto di 1 mq/10 mc di volume costruito (rapportato alla SUL concessionata) e l' altezza utile degli spazi a parcheggio non può superare i m. 2.40, calcolata dalla quota del pavimento finito all' intradosso della soletta di calcestruzzo o di altra struttura portante. In ogni caso l' accesso carraio dovrà essere unico.
- 2) in superficie, all' interno del lotto fondiario:
  - nelle quantità minime previste dalla L. 122/89 qualora reperiti all' interno di bassi fabbricati realizzati con tipologia a tetto piano con altezza non superiore a metri 2,80 misurati all' estradosso della soletta di copertura o con copertura a falda semplice o doppia di altezza non superiore a metri 2,50 misurati all' estradosso esterno del perimetro della muratura o struttura portante e altezza massima all' estradosso del colmo di m. 3,50 misurati dal piano di spiccato. La loro realizzazione è comunque subordinata al rispetto dei limiti delle superfici coperte previste per ogni singola zona urbanistica.
  - I bassi fabbricati così realizzati dovranno rispettare le distanze minima di 5 m. dai confini, salvo la possibilità di edificare a confine, come previsto dalle prescrizioni del Codice Civile.

- I bassi fabbricati se costruiti in aderenza agli edifici principali posti a loro pertinenza dovranno uniformarsi ai materiali e tipologie utilizzati dall' edificio principale al fine di unirsi in modo organico ed armonico. Qualora si intendano realizzare separati dall' edificio principale questi dovranno collocarsi ad una distanza non inferiore a 3 m. da edifici principali della medesima proprietà qualora si fronteggino per una lunghezza maggiore di 3 m. e 5 m. da edifici di proprietà di terzi.
  - Qualora alla data di adozione del nuovo PRGC sia già raggiunto il limite di cui alla L. 122/89 sarà ammesso un ulteriore ampliamento dei bassi fabbricati a box auto nella misura massima di 15 mq da realizzarsi " una tantum" in deroga ai limiti delle superfici coperte previste per ogni singola zona urbanistica.
- 3) in interrato, ove non in contrasto con le prescrizioni geologiche: in questo caso la superficie a parcheggio può eccedere quella minima indicata dalla L. 122/89 nel limite di utilizzo del 50% della superficie fondiaria costituente pertinenza urbanistica dell' edificio;
  - 4) al piano seminterrato degli edifici principali ove non in contrasto con le prescrizioni geologiche: nelle nuove costruzioni, in quelle soggette a sostituzione edilizia la superficie a parcheggio non può superare il rapporto di 1 mq/10 mc di volume costruito (rapportato alla Sul concessionata). Affinché il piano sia considerato seminterrato l' intradosso del solaio di copertura non potrà superare la quota di 1,20 mt dal piano di spiccato;
  - 5) anche in eccedenza delle quantità minime indicate dalla L. 122/89 quando risultino privi di qualsiasi struttura in elevazione a chiusura e/o copertura degli stessi;

### Caso B

Le autorimesse sono realizzate ai sensi e secondo le procedure fissate dall' Art. 9 della L. 122/89. Nella convenzione che disciplinerà tali interventi saranno stabiliti dall' Amministrazione Comunale le caratteristiche planoaltimetriche, dimensionali e tecniche.

#### Costruzioni di locali accessori:

La realizzazione di altre strutture accessorie quali tettoie aperte e chiuse, ricovero per attrezzi da giardino, locali di sgombero, deposito, magazzino, lavanderie e cantine e ad esso assimilabili, all' interno e all' esterno degli edifici principali, ecc., ancorché posti in interrato o seminterrato sono equiparati - per parametri dimensionali e tipologie costruttive - alla autorimesse private di cui al precedenti commi e la loro realizzazione contribuisce al calcolo dei limiti dimensionali ammessi per le autorimesse di cui ai detti commi.

#### Prescrizioni generali:

I fabbricati di cui al presente articolo possono essere realizzati nel periodo di validità del PRGC. I fabbricati di cui al presente articolo non costituiscono Sul imponendo per questi il mantenimento della destinazione accessoria.

Per gli edifici, o parti di edifici, destinati ad usi diversi dalla residenza, le autorimesse, deposito cicli, centrali termiche e di condizionamento sono ammesse sino ad un massimo complessivo pari all' 10% della Superficie utile lorda.

### **Art. 22 ter**

PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER L'EDIFICAZIONE DI: SOTTOTETTI, PIANI PILOTIS, PORTICATI, LOGGE BALCONIVERANDE, SOPPALCHI, SPAZI INTERRATI, RECINZIONI, PENSILINE

#### **A) Sottotetti**

E' possibile l'utilizzazione a fini residenziali del sottotetto in applicazione della L.R. 21/98.

In presenza di sottotetti abitabili e/o agibili è ammessa la realizzazione di abbaini purchè questi risultino armonizzati nel progetto dell' edificio e che la loro dimensione non ecceda il rapporto aeroilluminato di 1/8. Nel caso di sottotetto non abitabile e/o agibile non è ammessa la realizzazione di abbaini e la realizzazione di aperture (velux), passi d' uomo, ecc. è limitata ad 1/20 della superficie del sottotetto e l' altezza interna media non potrà eccedere i ml 1,70.

#### **B) Piani pilotis, porticati, logge, balconi**

porticati pilotis di uso pubblico o di uso condominiale, porticati di uso privato, le travate, le logge coperte ed i balconi fino ad un massimo di mq. 2 ogni 5 mq. di Sul non contribuiscono al computo della Sul complessiva.

#### **C) Verande**

E consentita, nelle sole zone residenziali: RCU, RCE, RCP e RCE/SUE la chiusura di logge e balconi con strutture smontabili in vetro per un massimo di 8 mq. di superficie, a condizione che l'intervento non sia in fregio ad aree o spazi pubblici e che non pregiudichi le condizioni di igienicità, di aerazione e di illuminazione dei locali con aperture dirette su di esse. Qualora la richiesta riguardi un fabbricato costituito da una pluralità di unità immobiliari, il rilascio del permesso sarà condizionato alla redazione di un progetto unitario a cui e eventuali e successive realizzazioni di verande dovranno uniformarsi. Non è ammesso l' utilizzo di serramenti con finitura in alluminio naturale o " bronzo" ; ogni altra finitura dovrà essere autorizzata dall' uffici comunali. Non è ammessa l' installazione do corpi radianti di qualsiasi tipo e apparecchi igienico-sanitari, impianti di cucina o altre apparecchiature ed arredi tali da mutare le caratteristiche di volume tecnico – accessorio a servizio dell' unità immobiliare interessata.

#### D) Soppalchi

I soppalchi così come definiti dall' art. 55 del Regolamento Edilizio di Fontanetto sono sempre ammessi e rientrano nel computo della Sul se hanno i requisiti dettati dal medesimo articolo del Regolamento Edilizio. Qualora i soppalchi non rispettino dette prescrizioni non sono computabili come Sul e non potranno ottenere l' abitabilità e l' agibilità.

#### E) Spazi interrati

Ove non in contrasto con le prescrizioni geologiche, all' interno delle aree fondiarie è sempre ammessa la realizzazione di autorimesse e locali accessori completamente interrati purchè questi rispettino le seguenti condizioni:

- non occupino più del 50% della superficie fondiaria del lotto edificato o edificabile;
- il solaio di copertura dovrà essere completamente ricoperto di terreno vegetale come indicato al precedente art. 4, p.to. 9 per le parti non superiormente edificate ovvero destinate a marciapiedi o percorsi pedonali e carrabili;  
la quota del terreno di copertura dovrà rispettare quanto prescritto dall' art. 32, comma 2 del R.E.;

Gli spazi completamente interrati di cui al presente comma non sono soggetti al rispetto delle distanze dai confini previste per la zona urbanistica.

#### F) Recinzioni e cancelli

Ove non diversamente indicato dalle normative specifiche relative alle singole zone urbanistiche ed al presente articolo è sempre ammesso, nel rispetto delle regole dettate dal Codice Civile, realizzare recinzioni e muri controterra secondo le seguenti prescrizioni:

- a) muri di sostegno: La loro realizzazione è subordinata al rispetto delle disposizioni contenute nell' art. 43 del R.E. vigente.
- b) recinzioni e cancelli: La loro realizzazione è subordinata al rispetto delle disposizioni contenute nell' art. 52 del R.E. vigente.

#### G) Pensiline a sbalzo

Per tutti gli edifici destinati ad usi diversi dalla residenza le pensiline a sbalzo sono ammesse fino ad un massimo pari al 15% della Superficie utile lorda totale. Oltre tale limite sarà equiparata a fabbricato chiuso e quindi a SUL.

## Art. 22 quater

### DISTANZE FRA I FABBRICATI E DEI MEDESIMI DAI CONFINI DI PROPRIETÀ CHE NON COINCIDONO CON I CIGLI STRADALI

Ove non diversamente indicato dalle prescrizioni per la zona urbanistica di appartenenza le distanze minime da prevedersi fra i fabbricati ed i confini di proprietà, che non coincidono con i cigli stradali, sono le seguenti:

#### a) Distanze tra fabbricati

- 1) Ai sensi del D.M. 1444/68, tra fabbricati devono essere osservate le seguenti indicazioni:
  - nelle aree di completamento e nuovo impianto è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
  - nelle aree di nuovo impianto è prescritta tra pareti finestrate e le pareti di edifici antistanti, una distanza minima pari all' altezza del fabbricato più alto se superiore a 10 mt.;
- 2) Le distanze tra fabbricati e bassi fabbricati sono regolate dal precedente art. 22 bis;

#### b) Distanze dai confini di proprietà che non coincidono con i cigli stradali. Si assumono le seguenti prescrizioni:

- 1) è sempre prescritta tra i muri di fabbrica ed il confine di proprietà, la distanza minima pari alla metà dell'altezza in fronte dei fabbricati fermo restando la distanza minima di m. 5,00;
- 2) la distanza del fabbricato dal confine di proprietà dovrà essere tale da garantire le distanze previste tra i fabbricati di cui al precedente punto a) quando sull'area confinante sia già presente un fabbricato con parete finestrata a distanza inferiore a m. 5,00;
- 3) sono ammesse, per il solo ampliamento di edifici esistenti, con il consenso scritto della proprietà confinante mediante atto pubblico registrato e trascritto, distanze dal confine di proprietà inferiori a m. 5,00 ma tali da rispettare le norme concernenti le distanze tra pareti finestrate;
- 4) nel caso in cui la proprietà dell'area contermina abbia già costruito a confine, potrà essere concessa l'autorizzazione a costruire in aderenza, in corrispondenza della sagoma della manica esistente; spessori di manica maggiori potranno essere ammessi soltanto con il consenso scritto della proprietà confinante; in presenza di accordo scritto, fabbricati interessanti diverse proprietà contigue possono essere costruiti contestualmente in aderenza sui confini dando luogo ad un unico fabbricato.  
In caso di lotti di diversa proprietà i bassi fabbricati di cui all' articolo 22 bis, di altezza massima pari a 2.50 m, possono realizzarsi senza l' assenso del vicino purchè siano realizzati in corrispondenza del confine di proprietà.

## **Art. 23**

### *COLTIVAZIONE DI CAVE*

L'apertura di cave, l'eventuale riattivazione di quelle inattive, la coltivazione di quelle già attive, è consentita nel rispetto delle leggi statali e regionali che regolano il settore.

Il Comune può richiedere che a determinate scadenze i concessionari presentino progetto di coltivazione con esatto rilievo topografico in scala 1/200 delle escavazioni operate nonchè delle modifiche planimetriche ed altimetriche apportate allo stato iniziale dei luoghi, imponendo le sistemazioni del suolo funzionali ad interessi pubblici o a necessità di decoro dell'ambiente.

## CAPO II – NORME TRANSITORIE E FINALI

### Art. 24

*NORME TRANSITORIE:* Piani esecutivi in vigore e adottati, concessioni, permessi di costruire, autorizzazioni e D.I.A., rilasciate, attuazione transitoria del PRG

Le trasformazioni fisiche ammissibili e le utilizzazioni compatibili degli immobili inclusi in ambiti di progettazione unitaria disciplinati da SUE approvati sono disciplinati dai Piani sotto elencati fino al termine di validità previsto dai rispettivi atti convenzionali:

- **RC/SUE n. 71, PEC approvato con DCC n. 15 del 29.04.98.**

Il SUE così individuato può essere variato, in conformità alle vigenti disposizioni legislative, senza che tali modifiche comportino variante al presente strumento di pianificazione, purchè esse non comportino aumento delle quantità edificabili, misurate secondo i parametri presenti o richiamati negli stessi piani attuativi, né diminuzione delle aree per servizi pubblici e/o ad uso pubblico.

Rimangono valide le concessioni, i permessi di costruire, le autorizzazioni e le D.I.A. rilasciate in data antecedente all'adozione del Progetto Preliminare della presente Revisione del PRGC, fino alle scadenze per loro previste dalla legislazione urbanistica; tali concessioni, permessi, autorizzazioni e D.I.A., rimangono valide anche se oggetto di "varianti non essenziali" richieste successivamente all'adozione del già citato Progetto Preliminare.

Ai sensi e per gli effetti del penultimo comma dell'Art. 85 L.R. 56/77 con le specificazioni dell'Art. 91 quinquies, si rimanda **alle classificazioni del Titolo 3, Capo I- Usi del Territorio delle presenti NTA.**

~~Gli Strumenti Urbanistici Esecutivi in vigore alla data di adozione delle presenti Norme mantengono la loro piena efficacia per tutto il periodo di validità, fatta eccezione per le destinazioni d'uso del territorio in contrasto con quelle del Piano e non ancora attuate.~~

~~Per tali aree lo Strumento Urbanistico Esecutivo dovrà essere comunque adeguato alla nuova normativa.~~

~~In caso di variante o di decadenza prima del completamento degli interventi previsti, lo Strumento Urbanistico Esecutivo sarà adeguato a tutti gli effetti alle presenti norme.~~

~~Sono fatte salve le concessioni ed autorizzazioni edilizie già rilasciate prima della data di adozione del progetto preliminare di P.R.G. ed i cui lavori sono stati iniziati.~~

## **Art. 25**

### **REGOLAMENTO EDILIZIO E SUA APPLICAZIONE**

In attuazione della L.R. 8/7/1999 n.19 il Comune si è dotato con DCC n° 25 del 24/09/2004 di un Regolamento Edilizio Comunale redatto sulla base del Regolamento Edilizio Tipo approvato dalla Regione Piemonte con D.C.R. 29/7/1999, n.548-9691.

Le norme del presente PRGC risultano coordinate con esso e, quando ritenuto necessario, contengono i riferimenti diretti agli articoli del R.E..

Per quanto non espressamente contenuto nelle presenti norme si fa riferimento al Regolamento Edilizio approvato dal Comune di Fontanetto.

## **Art. 26**

### **LA ZONIZZAZIONE ACUSTICA AI SENSI DELL' ART. 5 COMMA 3 DELLA L.R. 52/2000**

Il Comune di Fontanetto è dotato di Piano di Zonizzazione acustica (P.C.A.) redatta sulla base del PRGC vigente, approvato con DCC n° 17 del 25/06/2004, ed a cui si rimanda per le specifiche disposizioni di settore.

Ai sensi di legge stata predisposta una Relazione Tecnica di verifica di congruità dei contenuti della presente Variante Strutturale 1 rispetto il P.C.A. approvato. In ogni caso, da tale verifica, non sono emersi eventuali accostamenti critici attribuibili alle modifiche introdotte con la nuova variante e neppure incompatibilità tra la classificazione acustica, redatta ai sensi della L.R. 52/2000 e destinazioni d' uso del territorio confermando quindi la congruità dei contenuti di variante con il P.C.A.

Si ravvisa che in seguito all' approvazione definitiva della Variante Strutturale 1, l' Amministrazione è tenuta all' adeguamento della vigente Piano di Zonizzazione Acustica alla nuova classificazione redatta in seguito della verifica di congruità di cui al presente articolo.

## **Art. 27**

### ***OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA – ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DI PRGC***

Qualora sussistano condizioni di pubblica utilità è sempre facoltà dell' Amministrazione comunale attivare le procedure di legge per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria prevista dal

PRGC, ed inserite all'interno di aree subordinate alla redazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa privata.

In tal caso la realizzazione delle opere di urbanizzazione si configura come attuazione parziale ed anticipata del SUE di iniziativa privata.

I SUE redatti in tempi successivi alla realizzazione delle opere pubbliche di cui sopra dovranno tener conto di quelle già realizzate e/o dei progetti di dettaglio già approvati.

## **Art. 28**

### **DEROGHE**

Gli edifici per impianti tecnologici di modesta entità, con il limite compreso di 20 mq o 60 mc, quali le centrali tecnologiche, le cabine di trasformazione dell'energia elettrica e quelli connessi alle reti di distribuzione dei servizi tecnologici, di carattere pubblico o di pubblico interesse, realizzati dagli enti istituzionalmente competenti, possono essere realizzati con permesso di costruire, anche in deroga alle prescrizioni di cui alle presenti norme ed agli altri elaborati del piano, per ciò che riguarda capacità edificabile, rapporto di copertura e distanza dai confini, fatti salvi i diritti dei terzi, in tutte le parti del territorio ed altresì nel rispetto **dei vincoli territoriali sovraordinati**

**(geologici, di tutela della salute e della sicurezza pubblica, etc.)** e delle leggi di settore vigenti. La presenza di vincoli di tutela ambientale e paesaggistica costituisce fattore discriminante per l'individuazione di soluzioni alternative alla loro localizzazione.

**Nelle more dell' applicazione** della presente Variante, la realizzazione di tralicci, supporti ed ogni altra struttura funzionale all'installazione di impianti d'antenna per la trasmissione di emissioni elettromagnetiche, seppur concedibili mediante permesso di costruire, non potrà essere ammessa in prossimità di aree densamente abitate e di edifici pubblici o privati in cui si svolgano servizi alle persone (scuole, sedi comunali, ASL, ecc.), inoltre dovrà ottemperare a tutte le normative vigenti riguardo la sicurezza da emissioni di radiazioni. In particolare la nuova installazione di antenne o ripetitori per impianti rice-trasmittenti di qualunque tipo è soggetta alle specifiche disposizioni delle vigenti leggi di settore, in particolare si richiama la nuova Legge Regionale del 3 agosto 2004, n. 19 "Nuova disciplina regionale sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici", sulla base del Disegno di Legge n. 256 del 02/02/2001. In attesa che il Comune adotti il Piano comunale ai sensi della suddetta legge regionale ci si atterrà ai disposti della legge nazionale n. 36/2001. **Dall' approvazione della presente variante gli impianti d' antenna per le trasmissioni di emissioni radioelettromagnetiche saranno ammessi esclusivamente sull' area urbanistica n. 149.**

Nelle aree destinate ad uso pubblico, gli edifici realizzati dagli Enti istituzionalmente competenti possono essere realizzati in deroga alle prescrizioni di cui alle presenti Norme ed agli altri elaborati di Piano; tale possibilità è consentita esclusivamente all'interno delle procedure previste dall'Art. 16 della L. 765/67 e previa verifica di compatibilità con le esigenze di tutela e salvaguardia ambientale ed idrogeologica ed eventuale conseguente formazione di strumento urbanistico esecutivo (articolo 32 L.R. 56/77) per l'organica utilizzazione delle aree interessate e delle aree circostanti che ad esse debbano essere collegate per ragioni funzionali, ambientali o di semplice regolarità planimetria, fatto salvo sempre il diritto del Comune di dettare ulteriori prescrizioni ai sensi dell'art. 22 della L. 1150/42 e dell'articolo 8 della L. 765/67.

## **ALLEGATO 1**



REGIONE  
PIEMONTE  
Direzione Programmazione Strategica,  
Politiche Territoriali ed Edilizia  
direzione108@regione.piemonte.it

Data Torino, 1 4 APR 2008

Protocollo

Allegato "A" alla D.G.R. n° 17-8828 in data 26 MAG 2008 relativa all'approvazione della Variante Strutturale I al P.R.G.I. del Comune di FONTANETTO PO di cui alle DD.CC. n. 10 del 11.04.2006, n. 33 del 29.08.2006 e n. 21 del 28.09.2007.

Elenco modificazioni introdotte "ex officio" ai sensi dell'11° comma dell'art. 15 della L.R. 5.12.1977 n° 56 e s.m.i.

#### Azzonamento

Tavola PZ.1 in scala 1:5.000 (D.C.C. n. 21 del 28.09.2008)

Inserire in legenda:

"Ancorché diversamente rappresentata l'area compresa tra il limite della fascia B di progetto (ora ricondotto a fascia B naturale in conseguenza della avvenuta realizzazione delle opere), il confine comunale, la strada comunale perpendicolare al nuovo argine con direzione N-S e la S.S. del Monferrato, è da intendersi assoggettata alla classe IIIA."

Tavola P3 in scala 1:2000 (D.C.C. n. 21 del 28.09.2008)

- stralciare l'area residenziale di completamento (RC), individuata con il n. 47 e destinarla ad area agricola normale;
- stralciare l'area produttiva di nuovo impianto individuata con il n. 147 - S.U.E. 5 - riportandola alla destinazione agricola;
- inserire in legenda:

- "I settori ricompresi all'interno del perimetro del centro abitato (delimitazione del centro abitato D.lgs n. 285 del 30.04.93 e D.P.R. n. 495 del 16.12.92 e s.m.i.) posti lungo la rete idrografica minore perimetrati con la retinatura della classe IIIA, diversamente da quanto indicato, sono da intendersi in classe IIIb/ca ed assoggettati alla normativa di questa classe, sono fatte salve le maggiori indicazioni di dettaglio relative alle aree residenziali di completamento (RC) indicate con i numeri 31 e 37, così come indicati nella tavola di che trattasi.

retroscritte:

Ciro Bolzano, 44  
10121 Torino  
Tel. 011.4321428  
Fax 011.4324604



Detta classe IIIb/ca è da intendersi altresì riportata sulla tav. ATG-02, in scala 1:10.000 (D.C.C. n. 21 del 28.09.2008).

- *Ancorché diversamente rappresentato l'area compresa tra il limite della fascia B di progetto (ora ricondotto a fascia B naturale in conseguenza della avvenuta realizzazione delle opere), il confine comunale, la strada comunale perpendicolare al nuovo argine con direzione N-S e la S.S. del Monferrato, è da intendersi assoggettata alla classe IIIA.*

#### **Elaborati geologici**

Elaborato ATG-01 (D.C.C. n. 21 del 28.09.2008)

Punto 12

- Stralciare dal testo la Classe III, che recita: "Classe III ...omissis...patrimonio esistente".
- Alla dizione "Classe IIIb/Centro Abitato" stralciare le seguenti parole: "(non individuate cartograficamente)" ed inserire, quale primo comma la seguente dizione: "Porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio, derivanti questi ultimi anche dalla urbanizzazione dell'area, sono tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate, richiedendo, viceversa, la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente."

Tavola ATG-02 in scala 1:10.000 (D.C.C. n. 21 del 28.09.2008)

Inserire in legenda:

- dopo la definizione della classe IIIa:  
"- Classe IIIb/ca - porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici e di rischio, derivanti questi ultimi dalla urbanizzazione, sono tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate, richiedendo, viceversa, la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente."
- "Ancorché diversamente rappresentato l'area compresa tra il limite della fascia B di progetto (ora ricondotto a fascia B naturale in conseguenza della avvenuta realizzazione delle opere), il confine comunale, la strada comunale perpendicolare al nuovo argine con direzione N-S e la S.S. del Monferrato, è da intendersi assoggettata alla classe IIIA."

Tavola ATG-04, in scala 1:10.000 (DD.CC. n.10 dell'11.04.2006 e n. 33 del 29.08.2006)

Inserire in legenda:

- "Ancorché diversamente indicato si intendono rappresentate le classi IIIA e IIIB del reticolo idrografico minore e ad esse è attribuita la pericolosità di tipo Ee."



**Norme Tecniche di Attuazione**

Elaborato FN (D.C.C. n. 21 del 28.09.2008)

ART. 5, punto B (Compatibilità tipologico-funzionale dello sviluppo)

Al secondo capoverso dopo le parole: "La tabella delle compatibilità" devono essere sostituite le parole: "che segue" dalla seguente precisazione: *"ricompresa nella D.C.C. n. 36 del 30.09.2006 di approvazione criteri di cui all'art. 8 del D.Lgs. 114/98"*.

La "TABELLA DELLA COMPATIBILITA' TIPOLOGICO - FUNZIONALE DA APPLICARE NEL COMUNE DI FONTANETTO, (COMUNE MINORE)," deve essere stralciata.

Art. 13 bis

Stralciare, dal testo dell'articolo, la Classe III, che recita: "Classe III ...omissis...patrimonio esistente".

Alla dizione "Classe IIIb/ca" stralciare le seguenti parole: "(non individuate cartograficamente)" ed inserire, quale primo comma la seguente dizione: *"Porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio, derivanti questi ultimi anche dalla urbanizzazione dell'area, sono tali da impedire l'utilizzo qualora inedificate, richiedendo, viceversa, la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente."*

Art. 18, art. 18-F, prescrizioni particolari

Inserire in calce:

*"(4) Le porzioni di territorio delle aree urbanistiche nn. 31 e 37 poste a meno di 20 metri dalla roggia Fanna sono da intendersi in classe IIIA."*

Art. 19, art 19-B

Indici urbanistici ed edilizi

Si intende stralciata la seguente dizione: "15 mt per l'area n. 147;"

Prescrizioni particolari

Inserire in calce: *"(4) Nei SUE 6-7-8 le attività consentite non dovranno essere nocive e moleste e dovranno puntare a determinare una classificazione acustica compatibile con la zonizzazione delle aree residenziali limitrofe."*



Art.19, Art 19-D, prescrizioni particolari  
Inserire in calce: "(4) nell'area denominata "TC 73" la destinazione d'uso commercio al dettaglio dovrà essere limitata agli esercizi di vicinato".

Art. 21  
Si intende stralciata la SCHEDA DI PRESCRIZIONE NORMATIVA SPECIFICA DELL'AREA SOGGETTA ALLO STRUMENTO URBANISTICO ESÉCUTIVO IAN n. 147 - Area produttiva di nuovo impianto -S.U.E. 5".

Il Responsabile del Settore  
Arch.  FASSONE

Il Referente d'Area  
Arch.  BIANCO