

**COMUNE DI**



**FONTANETTO PO**

**PROVINCIA DI VERCELLI**

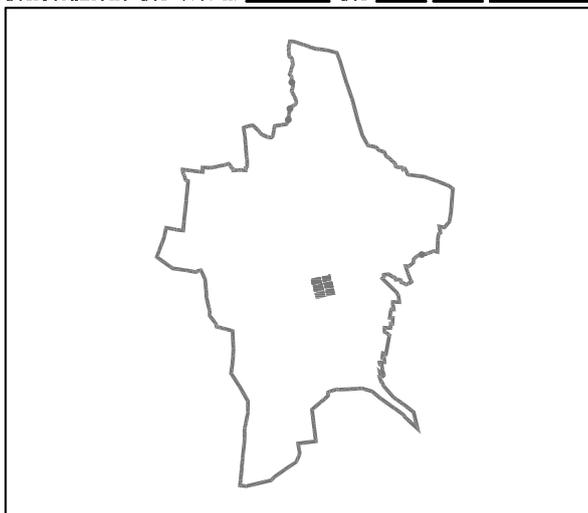
Legge Regione Piemonte del 5/12/1977 n. 56, art. 17 comma 4

**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. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_. \_\_\_\_\_. \_\_\_\_\_



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:

**PR**  
**Relazione Illustrativa**



## INDICE

<b>1. ASPETTI GENERALI</b> .....	<b>1</b>
1.1 Il quadro urbanistico locale .....	1
1.2 Le motivazioni della Variante .....	1
1.3 Riferimenti legislativi.....	2
<b>2. I RAPPORTI CON GLI STRUMENTI URBANISTICI D'AREA VASTA</b> .....	<b>3</b>
<b>3. AGGIORNAMENTO DELLE ANALISI DEL PRG</b> .....	<b>5</b>
3.1 Aggiornamento dei dati demografici.....	5
3.2 Aggiornamento dei dati relativi al patrimonio abitativo del centro storico .....	6
3.3 I vincoli sul territorio.....	9
<b>4. GLI OBIETTIVI E LE PREVISIONI DELLA VARIANTE</b> .....	<b>10</b>
<b>5 IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO</b> .....	<b>12</b>
5.1 Verifica della Capacità Insediativa Residenziale Teorica (C.I.R.T.).....	13
5.2 I servizi pubblici.....	13
<b>6 IL SISTEMA DEGLI INSEDIAMENTI</b> .....	<b>16</b>
6.1 Opzioni, Indirizzi e Scelte Progettuali per il Sistema degli insediamenti .....	16
<b>7. RELAZIONE DI COMPATIBILITA' AMBIENTALE</b> .....	<b>18</b>
(ai sensi dell'articolo 20 della LR 40/98 "Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione" e con riferimento alla Circolare del Presidente della giunta Regionale 13 Gennaio 2003, n.1/PET) ....	
7.1 I contenuti della Variante .....	18
7.2 Caratteristiche ambientali delle aree interessate.....	18
7.3 Problemi ambientali .....	19
7.4 Obiettivi di tutela.....	19
7.5 Impatti significativi e ricadute.....	19
7.6 Alternative considerate.....	20
7.7 Mitigazioni e compensazioni.....	20
7.8 Considerazioni conclusive.....	21

## ALLEGATI

**Allegato A:** Piano Territoriale regionale – Estratti cartografici

**Allegato B:** Evidenziazione degli edifici del Centro Storico di Fontanetto in cui la destinazione d'uso agricola risulta attualmente dimessa (elaborazione su estratto della Tavola di PRG Vigente)

**Allegato C:** Estratto della Tavola “Carta della capacità d'uso dei suoli e delle loro limitazioni”- Regione Piemonte (scala 1: 100.000)

**Allegato D:** Individuazione delle modifiche cartografiche oggetto della presente Variante indicate sulla tavola di progetto del PRGC vigente (Variante approvata con D.C.C. n.9, del 28/02/2000) coordinato ed integrato con le Varianti Parziali Successive (scala 1: 2.000)



## 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 presente Variante strutturale 1 e in “~~Times New Roman~~” corpo 12 e in “*Arial Unicode MS*” corpo 11 il testo stralciato con la Variante Strutturale n.1.

---

### **1. ASPETTI GENERALI**

La presente Variante del Piano Regolatore si configura come “Variante Strutturale” ai sensi dell’art.17 comma 4 L.R. 5 dicembre 1977, n.56, come modificato dalla L.R. 29 luglio 1997 n.41 e come dettagliato nella relativa nota esplicativa denominata Circolare del Presidente della Giunta Regionale 5 agosto 1998 n. 12/PET; in tal senso essa seguirà le procedure di cui all’art.15 della L.R.56/77.

#### **1.1 Il quadro urbanistico locale**

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Fontanetto Po è stato approvato con DGR n. 33/41626 del 12/12/1994, entrato in vigore in data 18/01/1995, ai sensi dell’art. 15 dalla L.R. n. 56/77 e sue s.m.i. ed è stato interessato da diversi provvedimenti di modifica, adeguamento e Variante:

- Deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 30 maggio 1997
- Deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 26 giugno 1998
- Deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 28 febbraio 2000
- Deliberazione del Consiglio Comunale n. 1 del 12 marzo 2001
- Deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 del 9 giugno 2004

Ultimamente il Comune si è adeguato :

- 1) alla L.R. 19/98 in quanto si è dotato del Regolamento Edilizio redatto e approvato dal Comune in conformità al regolamento edilizio tipo della Regione Piemonte;
- 2) alla L.R. 28/99 in quanto si è dotato dei Criteri Commerciali redatti ed approvati in conformità alle prescrizioni della DCR n. 347-42514/03 e s.m.i.
- 3) alla L.R. 52/2000 poiché ha adottato il Piano di Classificazione Acustica del territorio comunale

#### **1.2 Le motivazioni della Variante**

L’Amministrazione comunale di Fontanetto è venuta nella determinazione di procedere alla predisposizione di una Variante al Piano Regolatore Generale (P.R.G.) per tener conto delle attuali esigenze di trasformazione urbanistica del Comune e per risolvere le problematiche che nel tempo si sono evidenziate. La Variante in oggetto:

- si adegua alla strumentazione sovraordinata (Cfr. cap.2), connotandosi come Variante anche di tipo “Obbligatorio” oltrechè “Strutturale”. In particolare si è dotata di specifiche indagini geologiche in applicazione della Circolare Regionale 7/LAP, e si è coordinata con il Piano Stralcio per l’Assetto Idrogeologico (PAI);
- prende atto delle Varianti approvate dal Comune di cui al paragrafo 1.1 assumendo come base cartografica e normativa gli elaborati della Variante 1999 approvata con D.C.C. n. 9 del 28/02/2000, e propone documenti coordinati. Sulla base cartografica sono stati inoltre eseguiti aggiornamenti relativi alla toponomastica e ai principali titoli abilitativi edilizi rilasciati a partire dall’anno 2000;
- apporta, delle variazioni puntuali ai dati relativi alla destinazione in atto del patrimonio edilizio del centro storico (cfr. paragrafo 3.2), sulla base di analisi sintetiche del tessuto costruito come evidenziato all’Allegato B;
- adegua lo strumento urbanistico generale alle previsioni del Piano d’Area del Sistema delle Aree Protette della Fascia Fluviale del PO;
- coordina le NTA al regolamento Edilizio approvato dal Comune;
- coordina gli elaborati di progetto ai “Criteri Commerciali” di cui si è dotato il Comune;
- classifica la viabilità pubblica ai sensi del D.P.R. 495 del 1992 e D.P.R. n. 147 del 1993 e si coordina con l’individuazione del Centro Abitato approvato dal Comune ai sensi dei predetti decreti e del D.Lgs n. 285 del 1992.

Il Progetto di variante fa proprie, in quanto non modificate, tutte le indagini e le analisi di dettaglio prodotte a corredo del PRG vigente.

Gli obiettivi e le previsioni della presente Variante sono specificati al Cap. 4, a cui si rimanda.

### **1.3 Riferimenti legislativi**

La presente Variante al Piano Regolatore vigente si configura come “Variante Strutturale” ai sensi dell’art. 17 comma 4 della L.R. 5 dicembre 1977, n. 56, come modificato dalla L.R. 29 luglio 1997, n. 41; in tal senso essa seguirà le procedure di cui all’art. 15 della L.R. 56/77.

## 2. I RAPPORTI CON GLI STRUMENTI URBANISTICI D'AREA VASTA

Allo scopo di verificare la compatibilità dell'intervento proposto con la pianificazione esistente, è stata analizzata la situazione urbanistica degli Enti operanti sul territorio alla scala sovracomunale e quindi le disposizioni dei seguenti strumenti di pianificazione territoriale:

- Piano Territoriale Regionale, approvato con D.C.R. n. 388-9126 del 19/06/1997;
- Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Vercelli, adottato con D.C.P. n. 425 del 7/06/1999, con atto successivo (DCP n. 86 del 28/03/2000) la delibera di adozione è stata annullata. Attualmente è in atto la fase di revisione e nuova predisposizione ed il nuovo PTCP è stato approvato dalla Giunta Provinciale con DGP 5278 del 4/11/2004.
- Piano Stralcio per l'Assetto idrogeologico (P.A.I.) del bacino del fiume Po, adottato dal Comitato Istituzionale con Deliberazione n° 1/99 dell'11/05/1999 ed approvato con la deliberazione n.18/2001 del 26 aprile 2001 1999 dal Comitato Istituzionale dall'Autorità di Bacino del fiume Po e con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 24 maggio 2001.
- Progetto Territoriale Operativo del Po (P.T.O.) i cui termini di validità sono attualmente scaduti.

**Il Piano Territoriale Regionale (P.T.R.)** nasce per essere elemento di governo del territorio della Regione e per essere strumento di indirizzo per l'attività delle Province piemontesi quali nuovi soggetti competenti per la pianificazione territoriale a seguito dell'entrata in vigore della legge 142/90 sulla riforma delle autonomie locali.

In adeguamento alla legge 431/85 il P.T.R. si configura anche come piano urbanistico territoriale con specifica considerazione dei valori paesistici e ambientali. Per quanto riguarda infatti la tutela e la gestione del patrimonio storico-culturale il P.T.R. assume un nuovo atteggiamento nel rapporto storia/progetto, innovazione/conservazione per restituire importanza strategica ai valori dell'ambiente. Vengono così delineate inedite opportunità di incontro fra tutela e pianificazione includendo strettamente il principio di recupero della qualità con la messa in evidenza dei connotati specifici e dei caratteri tipizzanti storico-culturali, ambientali e paesaggistici, urbanistici ed architettonici presenti.

I beni ed i sistemi individuati vengono pertanto intesi dal P.T.R. non come vincoli ma come stimoli, come requisito essenziale e formativo di un disegno complessivo di trasformazione.

Secondo il P.T.R., il centro storico Comune di Fontanetto è di media rilevanza regionale ovvero *caratterizzato da una relativa centralità sul territorio, storica ed attuale, e presenta una specifica identità culturale, architettonica e urbanistica.*

**Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P)** della Provincia di Vercelli attualmente in fase di predisposizione. La Provincia ha adottato il Progetto Preliminare del PTCP ed approvato con DGP n. 5278 del 4/11/2004. La Variante di Piano ha recepito nei propri contenuti gli indirizzi e le direttive individuate dal PTCP adottato nel 2004, seppure non ancora vigente.

Il PTCP nasce, come già il PTR, in applicazione della L.R.45/94, introducendo a livello di programmazione e pianificazione del territorio il concetto di "sussidiarietà e cooperazione" previsti dalla stessa legge, legando tra loro "l'insieme dei livelli e delle aree di riferimento ed i relativi Enti competenti in un unitario e permanente processo pianificatorio". In questa concezione della pianificazione si inserisce quindi il nuovo tipo di rapporto che si instaurerà, tra il Comune di Fontanetto e gli altri organi operanti sul territorio alla luce delle diverse indicazioni date dagli strumenti di programmazione ad essi relativi, che hanno trovato recepimento e integrazione all'interno della revisione del PRGC. In tal senso il quadro provinciale si configura come livello di confronto privilegiato per definire le interrelazioni e le cooperazioni fondamentali ai fini della pianificazione comunale, in particolare per quanto riguarda i temi della tutela ambientale, delle

infrastrutture e dell'uso del territorio, permettendone comunque la salvaguardia delle identità e delle peculiarità locali.

**Il Piano stralcio per l'assetto idrogeologico - PAI -** è stato redatto ai sensi dell'art.17 della Legge 19 maggio 1989 n.183 ed approvato con la deliberazione n.18/2001 del 26 aprile 2001 1999 dal Comitato Istituzionale dall'Autorità di Bacino del fiume Po e con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 24 maggio 2001.

In particolare, in seguito a tale approvazione che ha sottoposto a salvaguardia alcuni dei temi affrontati in materia di fasce fluviali, i Comuni interessati dalla delimitazione delle aree in dissesto devono adottare "i provvedimenti di competenza atti ad assicurare la compatibilità degli strumenti urbanistici, con particolare riguardo alle aree di espansione, con le effettive condizioni di dissesto" facendo riferimento, oltre che ai contenuti del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico, "alle informazioni ed alle analisi di maggior dettaglio eventualmente contenute nella relazione geologica dello strumento urbanistico ed a quelle disponibili presso la Regione, la Provincia .....o in piani relativi alla materia già adottati o approvati". In ogni caso, dovrà essere garantita la sicurezza dei singoli interventi edilizi e infrastrutturali e dovrà essere evitato che gli stessi comportino un aggravio del dissesto idrogeologico attuale, tenuto anche conto, in sede di rilascio di concessioni, autorizzazioni e nullaosta relativi ad attività di trasformazione ed uso del territorio, delle risultanze della presa d'atto del PAI. Inoltre dovranno essere attuati tutti gli adempimenti previsti dalla legge 24 febbraio 1992, n. 225, sulla Protezione Civile ai fini della prevenzione e della gestione dell'emergenza per la tutela della pubblica incolumità.

La **Circolare P.G.R. 8 maggio 1996 n. 7/LAP e s.m.i.** e la relativa nota tecnica esplicativa (del dicembre 1999), rappresentano gli strumenti predisposti a livello regionale per affrontare le problematiche di gestione e pianificazione del territorio, in sintonia con le norme di ordine superiore emanate dall'Autorità di Bacino del fiume Po (cfr. PAI).

Tali strumenti perseguono la finalità, ormai indispensabile, di individuare in modo univoco ed aggiornato "le aree a rischio idrogeologico e le perimetrazioni delle aree da sottoporre a misure di salvaguardia, nonché le misure medesime". In accordo con ciò le Norme di Attuazione degli strumenti urbanistici contengono, in modo organico ed esplicito, le prescrizioni derivanti dalle analisi e dalla sintesi geologica, con diretto riferimento alla cartografia tematica allegata all'indagine geologico-tecnica, la quale è parte integrante degli allegati tecnici del PRG. In tal senso la lettura geologica del territorio si configura come un "tassello strategico posto a monte delle scelte urbanistiche" le quali con essa si sono attivamente confrontate in modo da evitare innanzi tutto l'urbanizzazione di aree non idonee, ma anche definire più in generale le forme di dissesto in atto sul territorio comunale ed i conseguenti livelli di pericolosità.

**Il Progetto Territoriale Operativo del Po** per la tutela e la valorizzazione delle risorse ambientali del Po piemontese è formato ai sensi della L.R. 56/1977 e succ. mod., coordinato col Piano d'area del sistema delle aree protette del Po, previsto dalla L.R. 28/1990.

Gli obiettivi del Progetto, e quindi il ruolo che esso svolge nel contesto della pianificazione e della gestione del territorio regionale, sono "la tutela e la valorizzazione ambientale, ecologica e paesaggistica; l'utilizzazione culturale, ricreativa e sportiva del fiume Po, delle sue sponde e dei territori limitrofi di particolare interesse a questi fini". Il Progetto tiene conto delle connessioni di tali obiettivi con l'attività agricola, anche in relazione alla sua valenza di tutela ambientale, nonché, per l'ambito di competenza, con lo sfruttamento economico delle risorse (cave, uso plurimo delle acque, navigabilità) e coi temi della sicurezza e della qualità della acque (inquinamento ed assetto "idrogeologico" idraulico e geomorfologico).

Dall'esame dei suddetti strumenti di pianificazione vigenti non emergono particolari difformità tra le previsioni a livello regionale e provinciale e quelle oggetto della presente Variante.

### 3. AGGIORNAMENTO DELLE ANALISI DEL PRG

#### 3.1 Aggiornamento dei dati demografici

La formazione della presente Variante ha richiesto un aggiornamento dell'indagine sugli sviluppi demografici del Comune confrontando i dati forniti dai Censimenti Nazionali della popolazione elaborati dall'ISTAT.

Si possono analizzare in dettaglio le caratteristiche della dinamica in relazione ai seguenti aspetti:

##### - *Popolazione residente*

L'analisi dei dati disponibili, desunti dai censimenti generali della popolazione sono riassumibili nella seguente tabella:

Tab. 1

Anno Censimento	1961	1971	Var. % 61-71	1981	Var. % 71-81	1991	Var. % 81-91.	2001	Var. % 91-01.
Totale popolazione residente (M + F)	1803	1493	-1,8%	1317	- 0,90%	1205	- 0,10%	1233	+0,97%

E' confermata una costante diminuzione di popolazione anche se con un leggero rallentamento del fenomeno nell'ultimo decennio. Il PRG vigente ipotizzava una inversione di tendenza prevedendo un minimo incremento di popolazione nell'arco del decennio successivo, confermata dai dati statistici.. La presente Variante strutturale ripropone pertanto il dimensionamento del PRG vigente (Cfr. cap. 5)

##### - *Popolazione per sesso e fasce di età*

Altre indicazioni interessanti provengono dai dati del 14° Censimento generale della popolazione ISTAT relativi al numero di abitanti residenti nel Comune suddivisi per sesso e per fasce di età così come riportati nelle Tabelle seguenti:

N. abitanti totali 2001	M	F
1233	587	646

La suddivisione della popolazione per sesso evidenzia una leggera preponderanza della popolazione femminile rispetto a quella maschile, mentre la suddivisione per fasce di età evidenzia i seguenti risultati:

##### Popolazione per fascia di età

Classi di età	Censimenti				
	1961	1971	1981	1991	2001
Da 0 a 14 anni	210	171	181	106	109
Da 15 a 24 anni	192	151	123	149	116
Da 25 a 64 anni	847	617	562	514	663
Oltre 64 anni	554	554	451	423	345

### - Dimensione delle famiglie

L'andamento della dimensione delle famiglie presenta un andamento che riflette del tutto la situazione economico-sociale che si è trasformata radicalmente negli anni. Secondo i dati ISTA 2001 le famiglie più numerose in Fontanetto sono quelle composte da due componenti, come riporta la seguente tabella:

Numero componenti	1	2	3	4	5	6 o più	Totale
Famiglie	157	185	117	64	10	5	538

Dall'analisi della seguente tabella emerge chiaramente come il numero di famiglie dal 1961 al 2001 registri un andamento negativo:

Censimenti	1961	1971	1981	1991	2001
Numero di famiglie	712	620	578	546	538

### 3.2 Aggiornamento dei dati relativi al patrimonio abitativo del centro storico

L'aggiornamento dei dati relativi al patrimonio abitativo del centro storico di Fontanetto si è reso necessario al fine di determinare un nuovo quadro di compatibilità tra stato di fatto (destinazioni d'uso degli edifici) ed il progetto di Piano. Tale operazione, che ha permesso di produrre un aggiornamento dei dati del PRG vigente così come riportato nell'Allegato B è stato condotta su due linee di valutazione parallele:

- a) la prima relativa alle valutazioni connesse ai dati storici desunti dai censimenti ISTAT (anche se il censimento 2001 purtroppo non dispone ancora dei dati definitivi per le abitazioni);
- b) la seconda relativa ai dati aggiornati alle destinazioni d'uso in atto degli edifici del Centro Storico.

a) Per quanto riguarda la lettura del dato storico si evincono alcuni aspetti sostanziali che permettono di connotare la struttura del sistema insediativo fontanettese caratterizzato in generale dalla bassa densità edilizia, con vaste porzioni a caratterizzazione rurale sia afferenti ad aree agricole attive sia ad aree residuali ad uso promiscuo (verde privato-verde agricolo), in presenza di un centro comunale di riferimento connesso al centro storico principale. Le espansioni più propriamente urbane si sono consolidate in contiguità al centro storico senza comunque raggiungere livelli di densità edilizia significativi (strutture edilizie che non superano i 2-3 piani) con vaste porzioni residuali a verde frammiste alla residenza connesse a porzioni rurali pertinenti di impianto storico. Il sistema non vede la presenza di un tessuto produttivo tipologicamente autonomo e mantiene un assetto del reticolo viario interno legato all'impianto storico.

Il sistema insediativo è dotato di buona accessibilità e funzionalmente collegato ai centri territoriali di livello superiore. La caratterizzazione tipologica riflette una composizione socio-economica specifica che accomuna la situazione fontanettese con altre aree della pianura vercellese (comuni di Crescentino, Palazzolo e Trino).

L'analisi della condizione abitativa è stata effettuata con l'obiettivo di valutare lo stato del patrimonio edilizio, rivederne la caratterizzazione nonché aggiornare lo stato degli usi.

La tendenza degli ultimi anni è stata quella di recuperare le abitazioni dismesse soprattutto nel centro storico riducendo così progressivamente il numero delle abitazioni non occupate.

Nel nucleo centrale (RCS) sono concentrati gli edifici residenziali di origine storica mentre gli interventi edificatori più recenti sono concentrati nell'area più periferica al centro storico (RCU).

Tali aree hanno una vocazione spiccatamente residenziale (che la Variante mantiene e privilegia) benchè con caratteristiche differenti: la zona centrale ha caratteristiche proprie, con un impianto edilizio molto fitto, mentre la zona più periferica ha un impianto molto rado, con numerosi vuoti alcuni dei quali riempiti in tempi recenti da costruzioni, ed anche l'edificazione di più vecchia data ha caratteristiche diverse e più modeste del centro storico vero e proprio.

Dall'esame dei dati (ISTA 2001 - provvisori) inerenti la consistenza del patrimonio edilizio esistente, emerge come il ventennio 1981-2001 abbia visto un incremento delle abitazioni occupate ed un decremento pari a circa il 35% per quelle non occupate. Il rapporto stanze/abitazioni risulta essere pari a 4,55 nel 2001 rispetto a 4,2 del 1981 (Fonte ISTAT 2001).

#### 1-Abitazioni occupate e non occupate

	1981	2001
Abitazioni occupate	539	570
Abitazioni non occupate	109	81
Totale abitazioni	648	651

#### 2- Abitazioni occupate da persone residenti per titolo di godimento (ISTAT 2001)

Proprietà	affitto	Altro titolo	totale
405	60	65	530

#### 3- Rapporto stanze/abitazioni

anno	Numero abitazioni	Stanze	Stanze/abitazione
Abitazioni occupate			
1981	539	2297	4,2
2001	570	2594	4,55
Abitazioni non occupate			
1981	109	452	4,2
2001	81	368	4,55

#### 4.- Superficie media delle abitazioni (mq) e numero di stanze (ISTAT 2001)

	Abitazioni non occupate da residenti	Abitazioni occupate da residenti	Totale abitazioni
Superficie media	90,96	109,64	106,07
n. stanze per abitazione	4,03	4,67	4,55

#### 5.- Stanze per tipo di occupazione e struttura dell'abitazione (ISTAT 2001)

In abitazioni occupate da persone		In abitazioni non occupate	
Totale	Di cui ad uso professionale	totale	Di cui in abitazioni occupate da non residenti
2476	16	488	180

#### 6- Abitazioni occupate da persone residenti per n. di stanze (ISTAT 2001)

abitazioni	Numero di stanze						totale
	1	2	3	4	5	6 o più	
	3	33	76	164	114	140	530

#### 7- Condizioni igieniche delle abitazioni occupate (ISTAT 1981 e 2001)

anno	Totale abitazioni	Prive di WC
1981	539	95
2001	570	43

## 8- Edifici ad uso abitativo per epoca di costruzione (ISTAT 2001)

	Epoca di costruzione							totale
	Ante 1919	1919-1945	1946-1961	1962-1971	1972-1981	1982-1991	Dopo 1991	
Numero edifici	378	93	14	13	15	6	12	531

## 9- Dati sul patrimonio edilizio (elaborazioni dati ISTAT)

	1961	1971	1981	1991	2001
Numero residenti	1803	1493	1317	1192	1233
Numero di abitazioni	-	-	648	-	651
Numero di abitazioni non occupate	-	-	109	-	81
Numero di abitazioni occupate	-	-	539	-	570
Numero di famiglie	712	620	578	546	538
Numero di stanze	-	-	2749	-	2962

La lettura delle dinamiche insediative vede emergere delle peculiarità specifiche:

- le tipologie abitative riscontrabili al 1981 (cfr. tab. 7) evidenziano un assetto complessivo con elevate presenze di abbandono, al 2001 in fase di marcato rientro e prevalenza di abitazioni occupate. Tale fattore dovuto, dagli anni 80 alla effettiva trasformazione del patrimonio edilizio rurale dismesso in direzione residenziale. Questa situazione accomuna un po' tutti i centri abitati del basso vercellese ove i valori del patrimonio edilizio rurale si sono già di molto ridotti. Ciò porta a considerare il processo trasformativo del Centro storico di Fontanetto ormai volto alla residenzialità in misura massiccia.
- nel ventennio 1981-2001 si registra un aumento delle abitazioni occupate a fronte, invece di un decremento delle abitazioni non occupate. Segno, questo che il recupero, attraverso interventi di ristrutturazione, ampliamento e sopraelevazione, dei fabbricati esistenti, ha determinato un miglioramento delle condizioni abitative (distribuzione funzionale, inserimento di servizi mancanti o insufficienti), mentre incide invece in modo più modesto sull'offerta di nuove abitazioni (in quanto il numero di abitazioni totale dal 1981 al 2001 praticamente non è variato);
- l'incremento dei vani e delle abitazioni occupate e il contestuale decremento di quelle non occupate, a fronte di una popolazione in minima crescita, evidenziano la tendenza sempre più forte al sottoutilizzo del patrimonio edilizio esistente che vede un costante aumento dei nuclei familiari con uno o due componenti in abitazioni di 4-5 vani;

**b)** Per quanto riguarda le aree di impianto storico (definite nelle norme di Piano come zone RSU e RCU) l'analisi ha identificato gli usi in atto che hanno permesso in seguito una definizione progettuale per tipologie diversificate.

Il nucleo storico principale è caratterizzato da funzioni miste, con quella agricola ancora presente seppure in stato di forte abbandono e sottoutilizzo ed in condizioni di incompatibilità sempre crescente. La stessa funzione residenziale lascia ancora aperte notevoli possibilità di recupero connesse ad estesi spazi destinati a funzioni accessorie o di matrice ex-rurale per quanto integrati nelle pertinenze residenziali. I processi trasformativi hanno teso ad un recupero volto alla "residenzializzazione" massiccia avvenuta nei decenni passati. Restano quindi porzioni

sottoutilizzate e da riqualificare, nonché estese possibilità trasformative orientate a confermare la funzione residenziale che il centro ha raggiunto negli anni passati e che erano attualmente frenate dalla normativa del PRG vigente (cfr. cap. 4).

Le dinamiche illustrate, rapportate a quanto previsto dal PRG vigente in termini di fabbisogno e dimensionamento, ne confermano in buona misura gli assunti; l'impostazione dell'attuale Variante ritiene però, dopo una attenta valutazione degli usi in atto degli edifici del centro storico, di dare ancora più impulso all'obiettivo di incentivare il recupero e l'adeguamento verso la residenza degli edifici in cui l'attività agricola è oramai definitivamente dismessa.

### **3.3 I vincoli sul territorio**

Il settore della salvaguardia ambientale è governato da molti provvedimenti legislativi; in particolare interessano ai nostri fini i seguenti:

- D.Lgs. 42/04 “Codice dei beni culturali e del paesaggio” Parte II “Beni culturali” già 1089/39
- D.Lgs. 42/04 “Codice dei beni culturali e del paesaggio” Parte III “Beni Paesaggistici” già 1497/39.
- L. 431/85 “ legge Galasso “, sulla salvaguardia delle sponde fluviali e delle aree umide;
- L.R. n° 56 del 5/12/1977, art. 27 ‘ Fasce e zone di rispetto ’
- L.R. n° 56 del 5/12/1977, art. 29 ‘ Sponde dei laghi, dei fiumi, dei torrenti e dei canali ’
- L.R. n° 56 del 5/12/1977, art. 24, il P.R.G. individua, sull'intero territorio comunale, i beni culturali ambientali da salvaguardare, anche se non individuati e vincolati in base alle leggi vigenti. Gli edifici segnalati ai sensi dell'art.24 sono frutto di un confronto tra le segnalazioni contenute nel piano vigente e gli indirizzi di pianificazione sovracomunale. Si tratta quindi di edifici di interesse storico-documentario.

Sul territorio del Comune di Fontanetto sono attualmente applicati i seguenti vincoli:

- attuazione dei disposti della ex L. 1089/39 tramite specifici decreti di vincolo, da parte della Soprintendenza ai Monumenti del Piemonte, sui seguenti beni architettonici:

#### **5 Campanile della Chiesa di San Martino**

- attuazione dei disposti dell'art. 24 della L.R. per l'individuazione di edifici di interesse storico-artistico e di interesse storico-documentario;
- attuazione dei disposti della L. 431/85 e dell'art. 29 della L.R. sulle fasce di rispetto dei canali e delle acque pubbliche in genere;
- attuazione dei disposti del D.P.R. n. 236 del 24.05.1988 e dell'art. 27 della l.u.r. 56/77 per le fasce di rispetto delle opere di presa degli acquedotti;
- attuazione dei disposti dell'art. 27 della L.R. 56/77 per le fasce di rispetto del depuratore e delle aree cimiteriali.

Da segnalare infine le aree della fascia fluviale del Po istituite a zona di salvaguardia con L.R. 17 aprile 1990 n. 28, normate dalla stessa legge regionale.

All'interno della zona agricola il P.R.G.C. individua le aree caratterizzate dalla localizzazione di Biotopi (L.R. 47/95) che riguardano ambiti di elevato valore naturalistico e paesistico .

Tra questi ambiti viene annoverato il seguente biotopo che interessa il territorio comunale di Fontanetto già segnalato dalla Regione Piemonte:

- Biotopo di interesse comunitario IT1120007 Palude di San Genuario

#### 4. GLI OBIETTIVI E LE PREVISIONI DELLA VARIANTE

Sulla base delle valutazioni sviluppate nei paragrafi precedenti la presente Variante si è posta come obiettivo prioritario quello di recepire le scelte di pianificazione territoriale operate dalla Regione Piemonte e dalla Provincia e quello di dare risposte attuali alle problematiche locali, emerse in questi anni.

La Variante Strutturale, confermando in buona misura gli assunti del PRG Vigente, ha come obiettivo prioritario una reimpostazione di alcune scelte di pianificazione comunale, finalizzata a rispondere alla necessità di individuare soluzioni progettuali appropriate a problematiche ed esigenze emerse nel corso degli anni sia nelle aree di nuovo impianto che in quelle consolidate.

La Variante al Piano Regolatore assolve pertanto a diversi compiti:

1. rivedere l'articolazione delle aree normative e aggiornare le relative previsioni d'espansione in rapporto alla tutela del territorio ed alle destinazioni d'uso in atto dell'edificato esistente; l'obiettivo tende a strutturare una serie di regole all'interno del PRG che non ne blocchino l'attuazione, in particolare nel recupero del patrimonio edilizio esistente nel centro storico. Per quanto riguarda la definizione di una normativa che consenta la più ampia flessibilità per l'attuazione degli interventi previsti, la Variante prevede una regolamentazione che, in modo concreto, offre la possibilità di agevolare gli interventi di recupero dell'edificato esistente (soprattutto nel Centro Storico), di completamento edilizio e urbanistico e di espansione.

Al fine di agevolare la riqualificazione edilizia del centro storico, la presente Variante propone una differenziazione normativa per quegli edifici la cui destinazione agricola (come risulta da indagini del PRG vigente) è stata pressochè abbandonata nel corso degli anni. Per tali edifici individuati con apposita simbologia nell'Allegato B alla presente Relazione, la Variante ammette il mantenimento dell'attività agricola qualora ancora in atto, ammettendo altresì interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B qualora tale attività risulti abbandonata.

La Variante di Piano, inoltre, propone un limitato incremento delle aree di completamento e la ridefinizione della viabilità interna di alcune aree di espansione residenziale, il trasferimento con modesto ampliamento di superficie di un'area produttiva - da nord a sud in fregio alla SP 31 bis - ovvero in un ambito funzionalmente più opportuno per il fattivo sviluppo delle attività economiche;

2. prevedere tutti quegli adeguamenti obbligatori alle disposizioni legislative in atto integrando al proprio interno le indicazioni derivanti dall'adeguamento alle indagini geologiche di cui alla Circolare PGR n.7/LAP/96 e succ. NTE/99 e al Piano di Assetto Idrogeologico (PAI -DPCM del 24/5/2001), le indicazioni derivanti da strumenti urbanistici di livello superiore (quali il Piano Territoriale Regionale - PTR, il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Vercelli - PTCP, il Piano d'Area delle Zone protette dalla Fascia Fluviale del Fiume Po), le disposizioni previste dall'art. 20 della L.R. 40 del 14/12/1998 e dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale - 13 gennaio 2003, n. 1/PET e le disposizioni della L.R. 52/2000, avendo espletato le verifiche di compatibilità alla Proposta di Zonizzazione Acustica già adottata dal Comune (D.C.C. n. 18 del 19 dicembre 2003);
3. aggiornare la cartografia di PRG con la nuova toponomastica e i principali nuovi interventi edificatori realizzati dal 2000 ad oggi, la localizzazione sulle Tavole di Piano della rotatoria all'ingresso del centro abitato sulla strada provinciale 31 bis e l'indicazione di un corridoio per il potenziamento del canale scolmatore della Roggia Stura, la classificazione della viabilità pubblica ai sensi del Nuovo Codice della Strada, l'inserimento delle fasce di

- rispetto di rogge e canali, la trasposizione dai documenti approvati dal Comune degli addensamenti e localizzazioni commerciali e del limite del centro abitato;
4. rilocalizzare l'area produttiva in una zona che si presenta "strategica" per la sua vicinanza alle principali infrastrutture viarie e ferroviarie;
  5. recepire le direttive regionali e provinciali riguardo la valorizzazione del Mulino di San Giovanni come "luogo" del "Piano Operativo 2004 dell'Ecomuseo delle Terre d'acqua". Tale struttura è stata individuata come emergenza architettonica da recuperare e riadattare in vista del suo utilizzo come polo espositivo dell'ecomuseo;
  6. recepire le direttive regionali e provinciali riguardo l'identificazione: del sistema della viabilità storica, del progetto di valorizzazione degli itinerari storico-paesistici del fiume Po e delle Piste ciclabili provinciali (riportati con apposita simbologia sulla tavola del PRG a scala 1:10.000);
  7. valorizzare le cascine nel contesto rurale di Fontanetto perseguendo i seguenti obiettivi:
    - recuperare un patrimonio edilizio da rendere efficiente ai fini residenziali ma anche per destinazioni affini e compatibili con la residenza, ovviamente non nocive per l'ambiente (piccole attività artigianali, possibilità di usi ricettivi legati alla tradizione enogastronomia-risicola del vercellese, attività socio-culturali, ecc...)
    - fornire un valore aggiunto al paesaggio rurale conseguente all'apprezzamento della qualità storica ed architettonica degli edifici rurali correttamente recuperati;Il PRG vuole porre particolare attenzione, agli edifici rurali quali le cascine che caratterizzano il territorio extraurbano in quanto rappresentano l'espressione visiva della cultura originaria. La trasformazione economica e lo sviluppo dell'agricoltura, unitamente ai problemi generali di cambiamento nella produzione, hanno portato ad un uso diverso del territorio che, ha prodotto squilibri e degrado fisico e funzionale nel sistema rurale storicamente consolidato. Solo in questi ultimi anni si è sentita la necessità di considerare queste preesistenze come elementi di notevole valore storico e ambientale e di proporre la salvaguardia.  
Nella volontà di esercitare un'azione di tutela attiva del proprio territorio, consapevole di dover gestire i processi di trasformazione dei suoli e del patrimonio edilizio locale nel rispetto di regole tipologiche caratteristiche e principi di sviluppo sostenibile, il PRG ha riconosciuto, in coerenza con le indicazioni di pianificazione provinciale, le seguenti cascine quali edifici della tradizione rurale di Fontanetto: Cascina Devese, Cascina Musella, C. Favorita, C. Scavarda, C. Motta e C. Grosso;
  8. adeguamento del progetto del Piano Regolatore Generale in conformità a quanto contenuto nel Decreto MAP n.55/07/2004 e s.m.i. che conferisce Autorizzazione Unica per la costruzione e l'esercizio della centrale elettrica E.ON Italia Produzione SpA di Livorno Ferraris (VC). Con la presente variante si prende atto in particolare dell'individuazione di aree per la realizzazione di opere di mitigazione pertinenti ad attività produttive.

Per una più agevole comprensione delle modifiche cartografiche apportate dalla Variante in oggetto, succintamente descritte ai punti precedenti, esse sono state puntualmente individuate ed evidenziate con apposita simbologia nell'Allegato D alla presente Relazione.

## 5 IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

Il Piano Vigente – adottato nel 1992 e approvato con D.G.R. n. 33-41626/95 ha stabilito la C.I.R.T. in 1898 abitanti, capacità insediativa confermata da tutte le successive varianti approvate dal Comune di Fontanetto Po. La presente Variante modifica limitatamente tale dimensionamento incrementando la previsione abitativa di soli 96 abitanti.

Sulla base dei dati della capacità insediativa riportati dalla Variante 1999, ultima variante approvata dal Comune con D.C.C. n. 9 del 28/02/2000, sulla quale siano state riportate le indicazioni sugli abitanti esistenti e insediabili, si è predisposta la tabella successiva che pone a confronto le suddette quantità con quelle conseguenti alle modifiche territoriali proposte con la presente Variante.

ZONA		C.I.R.T. prevista dal P.R.G.C. vigente e successive varianti	C.I.R.T. prevista dalla Variante Strutturale 1
Aree residenziali consolidate	RCS, RCU	382 ab.	382 ab.
	RCP	36 ab.	36 ab.
	RCE	1.105 ab.	<del>1.086<sup>(+)</sup> ab.</del> <b>1090<sup>(1)</sup> ab</b>
	RC/SUE*	-	52 <sup>(2)</sup> ab.
Aree residenziali di completamento	RC	71 ab.	190 <sup>(3)</sup> ab.
Aree residenziali di espansione	RE	214 ab.	<del>162<sup>(4)</sup> ab.</del> <b>157<sup>(4)</sup> ab</b>
Aree agricole e produttive Aree agricole e produttive	ANR	72 ab.	68 ab.
	AN, IAN, IAC	18 ab.	18 ab.
<b>TOTALE</b>		<b>1.898 ab</b>	<b>1.994</b> <b>1993</b>

\*) Zona introdotta dalla Variante Strutturale 1

(1) Il decremento della CIRT è conseguenza della somma algebrica di tre fattori:

- riduzione delle superfici fondiari RCE, in quanto in alcuni casi le aree sono state riclassificate come RC, ;
- incremento delle superfici fondiari dovute alla riclassificazione come RCE di alcuni lotti ANC;
- incremento di 16 abitanti dovuto alla trasformazione dell'area urbanistica RCE n. 63 prevista dalla presente variante.
- **incremento di 4 abitanti dovuto alla realizzazione di una nuova area urbanistica RCE n. 158 prevista dalla presente variante, dedotto il volume esistente di circa 2000 mc.**

(2) Capacità insediativa dei SUE ad oggi approvati e classificati dal PRG vigente come aree RE.

(3) Capacità insediativa delle aree RC applicando il consumo abitativo volumetrico ad abitante già previsto dal Piano vigente e pari a 120mc/ab. Le aree RC previste nel PRGC vigente e confermate dalla presente Variante, assommano a 65 abitanti.

(4) Il decremento della CIRT è dovuto all'attuazione di due SUE classificati RE e rinominati RC/SUE (~~214-52=162 abitanti~~) **e per la riduzione dell'estensione del SUE 2 -area 89- a favore dell'area urbanistica RCE n.158: (214-52-5=157 abitanti)**

### **5.1 Verifica della Capacità Insediativa Residenziale Teorica (C.I.R.T.)**

In generale si è confermata con la presente Variante strutturale la consolidata modalità insediativa del PRG vigente, pur definendone vincoli localizzativi e cercando di indirizzarne le tipologie (anche in relazione al regolamento edilizio vigente), motivo per cui lo standard utilizzato è stato pari a 120 mc/ab (parametro altresì utilizzato nel PRGC vigente approvato con DGR n. 33-41626/95), nelle aree di espansione e nei completamenti del tessuto edilizio esistente.

La bassa densità rappresenta una scelta di Piano volta a mantenere le struttura complessiva dell'insediamento esistente da cui sono quindi derivati gli indici fondiari pari o inferiori ovunque allo 0,7 mc/mq per le aree di nuovo impianto e pari al massimo ad 1 mc/mq per il tessuto edilizio consolidato.

#### **Nuove edificazioni**

La cubatura generata dalle nuove edificazioni afferisce alle aree di tipo RC, RE nelle quali si opera come segue:

- RC permesso di costruire singolo con indice fondiario 0,7 mc/mq da cui si genera la cubatura di 22.003 mc totali;
- RE ambiti soggetti a strumenti urbanistici esecutivi con cubatura complessiva predefinita ed indici territoriale pari a 0,6 mc/mq per una cubatura complessiva pari a 19.608 mc.

Il valore complessivo della cubatura di nuova realizzazione è quindi pari a 41.611. mc con una superficie fondiaria impegnata pari a 58.981 mq.

Gli abitanti insediabili sono quindi pari a 352, ovvero pari al 18% circa della CIRT calcolata per l'intero P.R.G.C. Va ricordato che una quota consistente dell'incremento attribuito alle aree di completamento e di espansione è imputabile – per la quantità di 227 abitanti – alle previsioni già approvate del Piano regolatore vigente e confermate dalla presente Variante.

#### **Recupero del patrimonio edilizio esistente**

All'interno di questa categoria della capacità insediativa ricadono sia le potenzialità espresse dal recupero delle volumetrie esistenti in abbandono o sottoutilizzo e dal riutilizzo delle volumetrie destinate ad altri usi (prevalentemente quelli accessori all'abitazione o ex-rurali), sia le aliquote corrispondenti alle potenzialità residue delle zone residenziali consolidate.

La presente Variante non essendo intervenuta sulla normativa del P.R.G.C. vigente se non per adeguamenti mantiene le quantità di intervento già previste e pertanto si rimanda a quanto indicato nel PRGC vigente.

### **5.2 I servizi pubblici**

Considerando la natura della presente Variante si sono verificati e confermati i contenuti delle varianti parziali precedentemente approvate dal Comune.

La Variante parziale approvata con DCC n. 9 il 28/02/2000, ha aumentato le aree a servizi di 558 mq e la variante parziale n. 11 del 9 giugno 2004 di 115 mq, per un totale di 41.575 mq.

La Variante strutturale 1, come riportato analiticamente nei Quadri Sinottici allegati alla presente Relazione, ha incrementato i servizi comunali a 49.407 mq di superficie. Tale valore, inoltre, va incrementato di ulteriori ~~12.646 mq~~ 16.263,7 mq reperiti in seguito all'attuazione delle aree RE di espansione residenziale, e IAN di nuovo impianto produttivo e TC edifici per attività commerciali e terziari attraverso i rispettivi SUE.

La verifica del soddisfacimento degli standard art. 21 viene espressa come segue:

- 1) **C.I.R.T. residenziale:**  
 - abitanti complessivi = ~~1.994~~ **1993**
- 2) **attività produttive e artigianali** (sup. territoriali e fondiarie):  
 - esistenti: (IAC) = 6.919 mq  
 - progetto (IAN) = 48.164 mq
- 3) **attività commerciali e terziarie** (mq di SUL):  
 - esistenti (TC) = 7.762 mq

Dalla sintesi delle capacità insediative previste dal P.R.G. consegue la valutazione dello standard minimo di legge calcolato come segue:

- 1) **residenza:**  
~~1994~~ **1993** ab x 18 mq/ab = ~~35.892~~ **35874** mq
- 2) **attività produttive:**  
 - esistenti: 6.919 x 0,1 = 619 mq  
 - progetto: 48.164 x 0,2 = 9.633 mq
- 3) **attività commerciali e terziarie:**  
 - esistenti: 7.762 x 0,8 = 3.725 mq  
 -----  
 - **Totale mq di standard min. (art. 21):** ~~49.941~~ **49851** mq

A fronte di questa richiesta minima di standard il Piano prevede la seguente quantità di aree a servizi puntualmente individuate (standard ex art. 21 punto 1) l.u.r., 56/77):

- a) aree per servizi pubblici individuati (SC): mq 49.407  
 b) aree per servizi pubblici (SC) da dismettere all'interno degli S.U.E.:
- CE **mq 2.934**
  - IAN **mq 9.712**
  - TC **mq 3.725,7**

**totale: mq ~~12.646~~ mq 16.263,7**

**Per un totale (a+b) di (~~49.941~~ **49851** + ~~12.646~~ 16.263,7) = mq ~~62.587~~ **62497** 66.114,7**

Nell'ipotesi della completa attuazione del Progetto di Piano lo standard urbanistico (art. 21 l.u.r. 56/77) riferito ai ~~1994~~ **1993** abitanti complessivamente insediabili sull'intero territorio comunale risulta quindi pari a:

- (~~62.587~~ **62.497** 66.114,7 mq – **14.049** mq (standard relativi alle altre attività)) / ~~1994~~ **1993** ab  
 = ~~24,34~~ **24,37** 26,12 mq/ab. di standard.

Si tratta di uno standard alquanto superiore al minimo richiesto per legge (18 mq/ab) che consente di dare effettiva operatività al meccanismo di monetizzazione degli standards prevista come scelta specifica di alcune zone urbanistiche.

In particolare vanno sottolineati due fattori, non trascurabili, che permettono di incrementare la dotazione reale di spazi per uso pubblico ed attrezzature al servizio della collettività (ancorché non conteggiate a standard art. 21 LUR 56/77), ricorrendo al minimo al regime di esproprio delle aree private:

1. l'individuazione da parte della presente variante di meccanismi attuativi: Piani esecutivi (SUE) o permessi convenzionati (PdiC/C) che prevedono il reperimento di aree da destinare a servizi, e prevedendo la realizzazione di nuove opere solo dove il territorio si andrà significativamente trasformando e ad incentivare la costruzione a carico dei privati o direttamente in conto degli oneri concessori. Ovviamente in alcune delle predette aree rimane a carico della Pubblica Amministrazione la costruzione delle attrezzature pubbliche sulle aree gratuitamente dimesse; a tale spesa il Comune farà fronte direttamente con gli oneri urbanizzativi, oppure potrà convenzionare la realizzazione e/o l'eventuale gestione con le singole proprietà.
2. l'area per attività di interesse collettivo individuata con la sigla SPR (mq 4596) che hanno di fatto funzione pubblica per il turismo culturale legato all'Ecomuseo delle Terre d'acqua, seppure il PRG non abbia ritenuto opportuno computarle nello standard per non sottoporle all'esproprio.

### 5.2.1 Reiterazione dei vincoli

In alcuni casi il progetto ha ritenuto necessario riproporre l'individuazione, in tutto o in parte, di aree a servizi già presenti nel P.R.G.C. vigente.

Consapevoli delle conseguenze relative al pronunciamento della Corte Costituzionale n. 179 del 20/05/99 in merito alla previsione e sulla gestione dei vincoli urbanistici, i casi di reiterazione sono stati limitati ai casi strettamente necessari al compimento delle previsioni del P.R.G.C. vigente, così come rettificata dalla presente Variante Strutturale.

Nella formazione della presente Variante, acquisiti gli approfondimenti di indagine e le verifiche effettuate in collaborazione con gli Uffici Comunali, si sono individuate le aree a servizi pubblici, esterne alle previsioni di trasformazione mediante S.U.E. già presenti nel P.R.G.C. vigente e descritte nella successiva Tabella.

Per le aree confermate nella loro destinazione e di cui si reitera il vincolo di esproprio, la tabella riepilogativa esprime le motivazioni che ne hanno giustificato tale decisione progettuale.

Aree a servizi, di proprietà privata, per le quali si conferma la classificazione.

Numero area	<b>Zona urbanistica</b>	Motivazioni della reiterazione della destinazione a servizi
99 parte	SC	La destinazione a servizi è riconfermata in relazione alla contiguità con il comprensorio sportivo-ricreativo situato in Via Montano. Si ritiene che tali aree rappresentano la porzione di sistemazioni di aree seminaturali o in abbandono a corollario dei servizi differenziati di cui una parte già esistenti (bocciofila,.....), la cui riqualificazione assume significato prevalentemente ambientale e di riflesso di utilità sociale a fini fruitivi.

## 6 IL SISTEMA DEGLI INSEDIAMENTI

Alla luce delle analisi effettuate, delle problematiche evidenziate e degli obiettivi enunciati al cap. 4 il la Variante strutturale al PRG Vigente di Fontanetto si è strutturata per rispondere con azioni il più possibile concrete di cui si fa seguire una analisi in dettaglio.

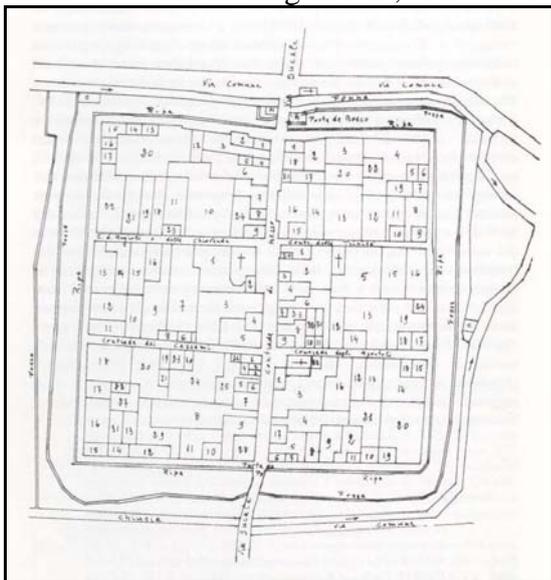
### 6.1 Opzioni, indirizzi e scelte progettuali per il sistema degli insediamenti

#### 6.1.1 Il Centro storico

Per la definizione dei meccanismi normativi e delle scelte metodologiche progettuali relative a questi insediamenti, volti alla salvaguardia dei luoghi di interesse storico-ambientale e alla loro corretta fruizione, si rimanda a quanto descritto nel precedente capitolo 4.

Le zone centrali dell' abitato di Fontanetto, corrispondente alla parte più antica dell'insediamento urbano vero e proprio, e corrispondente altresì alla zona che viene chiamata Centro storico, sono state suddivise, riprendendo quanto già operato dal PRG Intercomunale del 1984 in due aree concentriche: Centro storico propriamente detto e Vecchio Nucleo.

Il Centro storico (si veda figura sottostante) è la parte più antica della città, ha caratteristiche proprie, con un impianto edilizio fitto a tipologia ed altezze quasi uniformi, mentre la parte più periferica ha un impianto molto più rado, con vuoti alcuni dei quali riempiti in tempi recenti da costruzioni, ed anche l'edificato di più vecchia data ha caratteristiche diverse e più modeste dal Centro storico vero e proprio. Entrambe le parti di città hanno una vocazione spiccatamente residenziale (che la Variante mantiene e privilegia) con alcune presenze di attività commerciali di vicinato e terziarie in generale, oltre che le aree e gli edifici pubblici.



Piantina di Fontanetto, Catasto del 1699 – R. Busnengo: *Fontanetto Po nel tempo* (da: *Quaderni Verolenghesi* 5)

Nella parte più antica della città (RCS) il Piano consente tutti gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, ammettendo *una tantum* l'aumento del 20% della cubatura esistente in caso di ristrutturazione urbanistica.

Nella parte di territorio del Vecchio nucleo (RCU), di più recente edificazione, il Piano ha generalmente mantenuto le possibilità edificatorie esistenti, consentendo modesti incrementi dei manufatti edilizi esistenti, dell'ordine del 20% per venire incontro a piccoli miglioramenti fisiologici degli edifici, derivanti da semplici necessità di ampliamento e di razionalizzazione degli spazi abitativi, senza aumento di vera capacità insediativa.

Il recupero del patrimonio edilizio esistente è ammesso con le modalità specificate nelle Norme di attuazione e al fine di agevolare la riqualificazione edilizia si propone una differenziazione normativa per quegli edifici la cui destinazione agricola (come risulta da indagini del PRG

vigente) è stata pressochè abbandonata nel corso degli anni. Per tali edifici individuati con apposita simbologia nell'allegato B alla presente Relazione, la Variante ammette il mantenimento dell'attività agricola qualora ancora in atto, ammettendo altresì interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B qualora tale attività risulti abbandonata.

### **6.1.2 Le aree di completamento residenziale**

La crescita del tessuto urbano residenziale ha determinato condizioni di differente utilizzazione fondiaria dei suoli, evidenziando zone di debole urbanizzazione o addirittura di incompiutezza sotto il profilo edilizio ed urbanistico e sotto il profilo di un corretto rapporto fra spazi pubblici e privati. Tali zone sono state puntualmente individuate dal Piano Regolatore, proponendone la riorganizzazione soprattutto sotto il profilo ambientale, laddove per le modestissime proporzioni non sussistono più le condizioni per un uso del territorio diverso da quello urbano.

La scelta più corretta è sembrata quella del completamento e dell'integrazione di tali aree con il tessuto residenziale circostante attraverso interventi generalmente semplici (Concessione edilizia singola) ovvero attraverso un regime di convenzionamento fra la parte pubblica e quella privata, che permetta la realizzazione di semplici infrastrutture mancanti o di servizi pubblici di vicinato, capaci di diffondere benefici effetti su di un intorno urbano più vasto.

In queste zone il completamento deve quindi essere generalmente inteso di tipo edilizio, essendo quanto mai improbabili interventi complessi che modifichino sensibilmente il disegno urbano esistente.

Anche in questo caso, in presenza di nuova viabilità o in presenza di interventi di urbanizzazione più consistenti, si è provveduto a subordinare gli interventi edilizi a Concessione edilizia convenzionata.

### **6.1.3 Le aree residenziali di nuovo impianto**

Alle aree residenziali di nuovo impianto (zone RE) viene affidato un compito importante nella riqualificazione ambientale e funzionale delle aree marginali dell'edificato esistente.

La Variante al Piano, inoltre, propone un'innovazione normativa, che consente l'espansione edilizia in maniera assai più semplice e concreta. Per esempio, a differenza del PRGC vigente la Variante introduce, insieme ad una ridefinizione geometrica delle aree di espansione (peraltro a conferma di quelle già previste dal PRG Vigente) anche la possibilità di attuare gli Strumenti Urbanistici Esecutivi tramite la realizzazione Unità Minime di Intervento.

### **6.1.4 Le aree per attività produttive**

La politica localizzativa per le attività produttive seguita dal P.R.G. è quella del mantenimento e del consolidamento delle attività esistenti sul territorio comunale, qualora non si configurino contrasti con la destinazione residenziale.

In particolare è stata confermata, seppure in buona parte rilocalizzata, l'area destinata ad impianti industriali ed artigianali posta lungo la Strada per Livorno Ferraris.

La nuova localizzazione è giustificata dalla ottimale infrastrutturazione dei terreni e dalla vicinanza con il sistema della mobilità. In queste aree, la realizzazione di quanto previsto dal Piano, viene condotta tramite Strumento Urbanistico Esecutivo in modo da garantire e disciplinare la localizzazione delle aree a servizio delle imprese che andranno ad insediarsi e la dismissione delle aree per la realizzazione delle strade, così da ottenere una migliore organizzazione formale e funzionale di tali ambiti produttivi.

La Variante prescrive che in fase di predisposizione degli Strumenti Esecutivi siano previsti, verso le aree residenziali, ambiti di compensazione ambientale destinati a verde in grado mitigare gli impatti di tipo acustico, visivo e atmosferico.

## **7. RELAZIONE DI COMPATIBILITA' AMBIENTALE**

(ai sensi dell'articolo 20 della LR 40/98 "Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione" e con riferimento alla Circolare del Presidente della giunta Regionale 13 Gennaio 2003, n.1/PET)

Il presente capitolo della Relazione Illustrativa della Variante strutturale al PRG è redatto ai sensi dell'art. 20 della L.R. 40/98 "Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione" ed ai sensi della Circolare Regionale relativa alle "Linee guida per l'analisi di compatibilità ambientale applicata agli strumenti urbanistici comunali ai sensi dell'art. 20". Esso è articolato negli otto punti seguenti che riprendono i temi indicati nell'Allegato F della predetta Legge.

Secondo la suddetta Circolare le Varianti ai PRG ex art. 17 della LR 56/77 sono assoggettabili alla redazione dello studio di compatibilità ambientale anche se attengono, in massima parte, alla precisazione di alcuni aspetti o alla previsione di nuove espansioni di sviluppo limitato e comunque *in continuum* rispetto al contesto edificato.

L'Amministrazione Comunale ritiene che le proposte effettuate dalla presente Variante siano di significativo interesse per lo sviluppo futuro della città.

### **7.1 I contenuti della Variante**

I contenuti che si intendono trattare in questo capitolo riguardano le aree oggetto di Variante così come descritte al precedente capitolo 4, che prevedono, nel primo caso (punto 1) rivedere l'articolazione delle aree normative e attualizzare le relative previsioni d'espansione in rapporto alla tutela del territorio ed alle destinazioni d'uso in atto dell'edificato esistente nel centro storico, nel terzo caso (punto 3) aggiornare la cartografia di PRG con rotatoria all'ingresso del centro abitato sulla strada provinciale 31 bis e l'indicazione di un corridoio per il potenziamento del canale scolmatore della Roggia Stura, nel quarto caso (punto 4) la rilocalizzazione di un'area produttiva con previsione di un limitato incremento, nel quinto caso (punto 5) recepire le direttive regionali e provinciali riguardo l'indicazione del Mulino di San Giovanni come "luogo" del "Piano Operativo 2004 dell'Ecomuseo delle Terre d'acqua" e nel sesto caso valorizzare le cascine nel contesto rurale di Fontanetto.

### **7.2 Caratteristiche ambientali delle aree interessate**

Le aree interessate dalla presente Variante sono di fatto aree già urbanizzate e nel caso della rilocalizzazione dell'area produttiva si tratta di un'area libera tra la strada 31 bis e la ferrovia.

La soluzione proposta per la localizzazione degli insediamenti produttivi si presenta come ottimale non solo in un'ottica di razionalizzazione dell'accessibilità, ma anche di impedimento della dispersione insediativa e di possibilità di creare aree ecologicamente attrezzate, attraverso le quali poter attuare un maggior e unitario monitoraggio degli impatti ambientali. Inoltre a seconda del tipo di attività che si insedieranno, si dovranno predisporre studi di valutazione ambientale ex DGR 19/03/2002, n. 75-5611.

Le aree in oggetto sono normate da uno specifico articolo delle NTA che prevede un'elevata dotazione di verde e servizi, oltretutto di impianti arborei e arbustivi, tali da limitare l'impoverimento dal punto di vista ecologico e ambientale e garantire un migliore inserimento paesistico.

Infine ai margini delle aree in oggetto, il PRGC richiede di localizzare ambiti di compensazione ambientale destinati a verde e dunque in grado di impedire l'espansione e la dispersione insediativa, e mitigare gli impatti di tipo acustico, visivo e atmosferico.

Alle aree coinvolte non risultano assegnabili significative caratteristiche di valenze ambientali.

### 7.3 Problemi ambientali

Non si ritiene, visto la limitatezza degli interventi proposti, che si possano prefigurare problemi ambientali significativi.

### 7.4 Obiettivi di tutela

Tenuto conto delle limitate modificazioni introdotte dalla Variante si ritiene che i meccanismi normativi proposti possano contribuire a minimizzare gli effetti, comunque trascurabili, di tali interventi.

### 7.5 Impatti significativi e ricadute

L'individuazione degli impatti, relativa agli interventi previsti dal PRG, si propone di porre in evidenza le conseguenze circa l'attuazione delle previsioni mettendo in risalto gli aspetti positivi e gli impatti negativi, in relazione alle caratteristiche ambientali dei luoghi.

Gli interventi che prevedono la realizzazione dei nuovi insediamenti produttivi su un'area caratterizzata da un uso agricolo, generano come impatto negativo principale l'impermeabilizzazione del suolo e la possibile perdita della risorsa medesima. Ulteriori tipologie di impatto negativo, collegate a questo tipo di intervento, sono legate a:

- i consumi di energia conseguenti alla realizzazione delle nuove opere;
- la produzione di rifiuti;
- il traffico indotto;
- le emissioni in atmosfera sia acustiche che di gas e polveri derivanti dal traffico.

Gli Impatti potenziali attribuibili alle trasformazioni ipotizzate, sono identificabili come segue:

In fase di cantiere	In fase di esercizio
A carico della componente atmosfera: emissione di polveri e gas di combustione	A carico della componente atmosfera: inquinamento da mobilità indotta
A carico della componente rumore: emissioni acustiche dei mezzi d'opera	A carico della componente rumore: aumento del rumore di fondo
A carico della componente idrica: intorbimento acque superficiali	A carico della componente idrica: immissione di scarichi civili
A carico della componente paesaggio: -	A carico della componente paesaggio: -
A carico della componente suolo: modificazione del suolo	A carico della componente suolo: sottrazione di suolo fertile
A carico della componente biotica: -	A carico della componente biotica: -

L'entità degli impatti deve essere valutata in ragione della qualità ambientale in atto del sito e soprattutto in relazione al conflitto con gli obiettivi di sostenibilità ambientale posti alla base delle scelte urbanistiche comunali.

Nell'ambito degli interventi, oltre agli aspetti precedentemente individuati, legati alla realizzazione dei nuovi insediamenti, è possibile segnalare anche impatti positivi in quanto i nuovi insediamenti potranno dare un apporto significativo alla razionalizzazione urbanistica complessiva dell'abitato di Fontanetto.

Sinteticamente si può ricordare quanto caratterizza positivamente l'intervento:

- la prossimità di arterie di grande traffico garantirà la facilità di accesso e la mobilità generata dalla presenza di nuove funzioni insediate;

- la presenza di infrastrutturazione minimizza l'apporto negativo dei disturbi ed inquinamenti acustici ed atmosferici causati dagli interventi in progetto.
- l'opportunità di intervenire positivamente su un lembo di territorio ormai compromesso dal punto di vista insediativo e non naturale e periferico come invece era il sito previsto dal PRG vigente.

## **7.6 Alternative considerate**

Per quanto concerne le aree scelte per la ricollocazione dell'area produttiva non si può parlare di "alternative considerate" in quanto la scelta è stata determinata dalla peculiarità delle caratteristiche dei luoghi, dalla attuale compromissione ed infrastrutturazione dell'ambito circostante me degli obiettivi prefissati dalla Variante. Viene mantenuta nel sito originario una minima quota dell'insediamento produttivo per continuità delle scelte attivate con il PRG Vigente.

## **7.7 Mitigazioni e compensazioni**

Tenuto conto del limitato impatto rappresentato dagli interventi proposti, non sembra essere necessaria la prescrizione di attività di mitigazione e compensazione.

Per le nuove aree produttive, in fase di predisposizione degli Strumenti Esecutivi, verso le aree residenziali dovranno essere localizzati ambiti di compensazione ambientale destinati a verde in grado di impedire l'espansione e la dispersione insediativa, e mitigare gli impatti di tipo acustico, visivo e atmosferico.

In generale si può osservare che buona regola per l'attuazione degli interventi sarà la verifica e la predisposizione, in sede di progettazione esecutiva, di alcune soluzioni atte a minimizzare l'uso di risorse non rinnovabili, raggiungere un utilizzo energetico efficiente complessivo (anche con l'uso di energie rinnovabili), prestare attenzione agli effetti puntuali della gestione dei cantieri oltre che al grado di intrusione paesaggistica delle opere.

Il principale intervento strategico del Piano riguarda la rilocalizzazione della Zona IAN "Area produttiva di nuovo impianto" ed è pertanto qui che si registrano i principali impatti e si dovranno attuare i principali interventi di minimizzazione per contenerli.

Di seguito, tali interventi sono stati analizzati per ogni singola componente potenzialmente interessata:

Aria: il potenziale incremento di inquinanti prodotto dall'insediamento di attività produttive, potrà essere minimizzato attraverso il contenimento dei consumi energetici negli edifici ad uso produttivo (mediante l'adozione di tecnologie per l'utilizzo di energie alternative)

Come interventi di compensazione accanto a quelli già previsti dal Piano si sottolinea la necessità di:

- Incrementare la superficie con piante d'alto fusto;
- Realizzare fasce di protezione ambientale per le aree residenziali con vegetazione arborea ed arbustiva;
- Realizzare fasce di protezione ambientale lungo la viabilità principale;

Acque superficiali e sotterranee: per quanto concerne lo scolo delle acque superficiali il problema riguarda più in generale lo scolo delle acque derivanti dalle nuove strutture produttive. Nell'attuazione degli interventi dovranno essere predisposti tutti gli accorgimenti tecnologici per evitare inutili sprechi di acqua. In considerazione dell'ampiezza dell'area, sarà opportuno predisporre bacini artificiali per la raccolta delle acque piovane eventualmente utilizzabili per l'irrigazione delle aree verdi. Al fine di minimizzare i possibili impatti le acque derivanti da dilavamento dei piazzali dovranno essere raccolte mediante canaline e caditoie afferenti a vasche di raccolta dotate di sistemi di depurazione.

Si sollecita l'utilizzo di sistemi atti a limitare il consumo d'acqua.

Suolo: Nell'ottica di un contenimento efficace delle pressioni che saranno esercitate sulla componente suolo a seguito dell'intervento, sembra opportuno rispettare le seguenti indicazioni:

- evitare un'eccessiva impermeabilizzazione del territorio prevedendo superfici semipermeabili e bacini di raccolta delle acque, rispettando il coefficiente di impermeabilizzazione di cui alle prescrizioni geologiche;
- utilizzare in via prioritaria sistemi di pavimentazione semipermeabili per le aree destinate a parcheggi, salvo diverse disposizioni derivanti dal pericolo di dispersione di inquinanti..

Paesaggio: si ritiene necessario affrontare la questione della modificazione paesaggistica indotta dall'intervento in esame al fine di poter controllare il cambiamento dell'area in oggetto adiacente ad ambiti di particolare valenza ambientale (Sistema delle aree protette delle fasce fluviali del Po). L'aspetto fondamentale da analizzare risulta essere quello estetico – visuale, la cui componente primaria è la “percettibilità”. Per questo motivo, gli obiettivi di tutela sono essenzialmente orientati ad una salvaguardia del sistema paesaggistico di riferimento dal punto di vista degli impatti visuali che si verranno a creare in seguito alla realizzazione dell'intervento.

Ai punti precedenti sono stati indicati i principali interventi di minimizzazione degli impatti che dovranno essere ripresi ed approfonditi dagli Strumenti Urbanistici Esecutivi. Le integrazioni normative riguardanti mitigazioni e compensazioni richieste con il medesimo obiettivo sono invece state effettuate all'interno della Norme Tecniche di Attuazione per quanto riguarda la Zona IAN e riguardano:

- l'altezza massima dei fabbricati;
- il rapporto di copertura  
la limitazione dell'impermeabilizzazione del suolo;
- l'impiego di un sistema di raccolta delle acque meteoriche e dei volumi idrici provenienti dalle superfici impermeabili quali piazzali, aree di sosta, assi viari.

Precise e puntuali prescrizioni normative per la corretta attuazione degli interventi dal punto di vista ambientale saranno sviluppate a seguito dell'approfondimento progettuale costituito dallo Strumento Urbanistico Esecutivo e saranno in esso contenute.

## **7.8 Considerazioni conclusive**

Per quanto esaminato non risultano esservi condizioni ambientali tali da sconsigliare l'utilizzo proposto dalla presente Variante delle aree in questione. La rilocalizzazione dell'area produttiva non sembra destare problemi ambientali, mentre viene atteso un significativo miglioramento di alcuni aspetti necessari alla realizzazione ed alla conseguente fruizione delle aree come l'accessibilità.



**ALLEGATO A**  
Piano Territoriale Regionale - Estratti cartografici



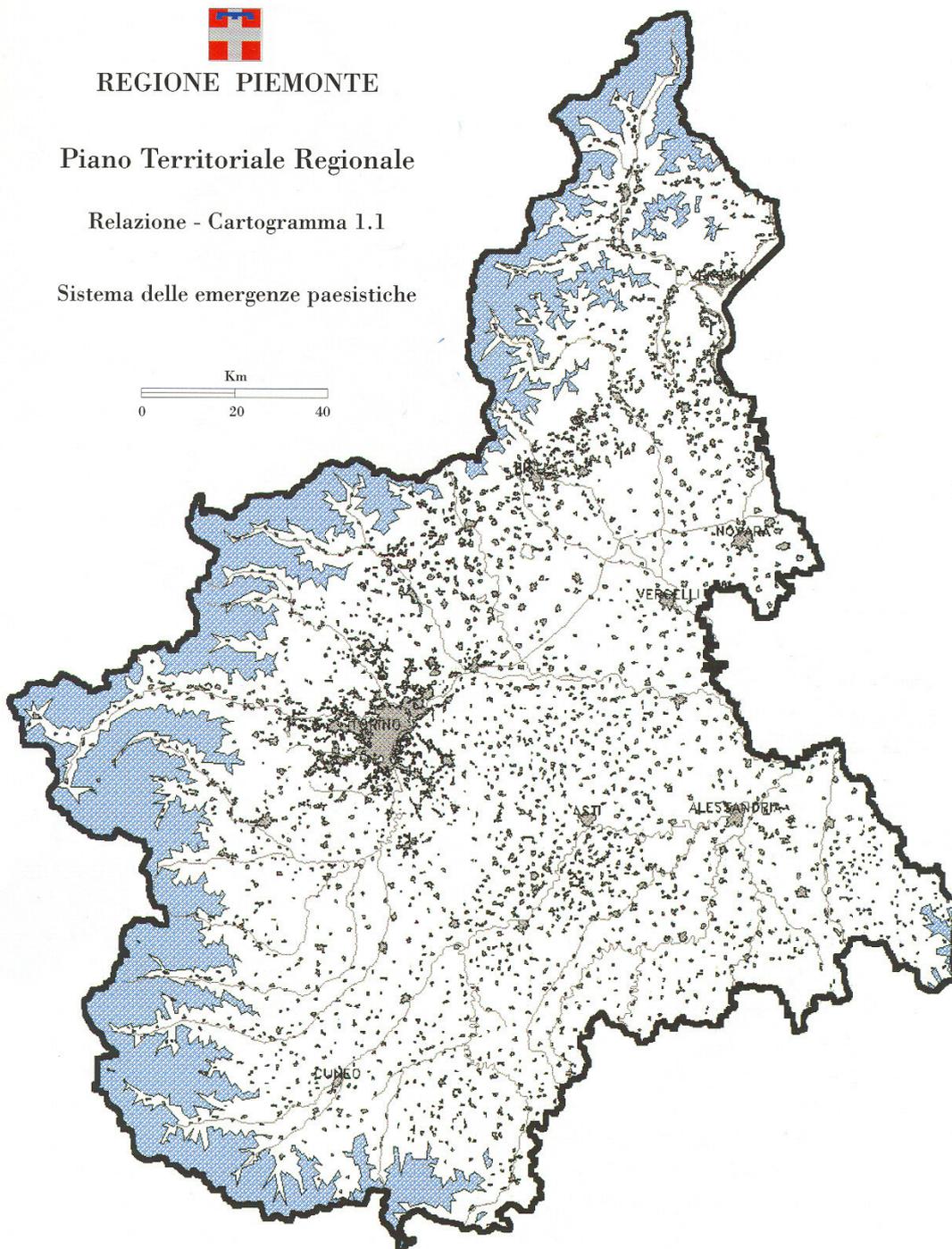
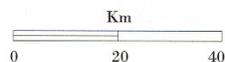


REGIONE PIEMONTE

Piano Territoriale Regionale

Relazione - Cartogramma 1.1

Sistema delle emergenze paesistiche



Gestione ed elaborazione dati allestimento cartografico



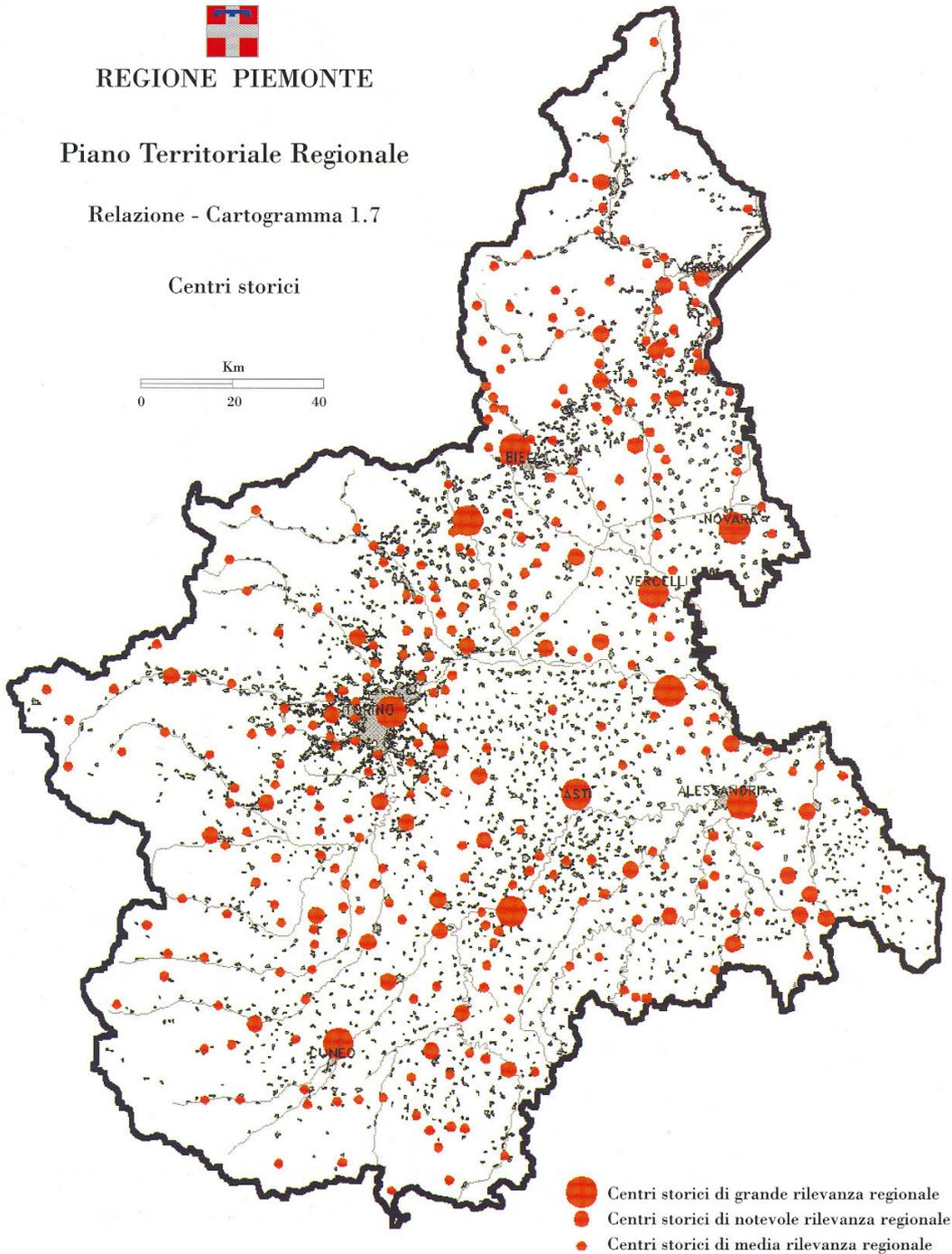
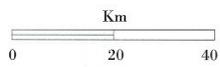


REGIONE PIEMONTE

Piano Territoriale Regionale

Relazione - Cartogramma 1.7

Centri storici



Gestione ed elaborazione dati allestimento cartografico



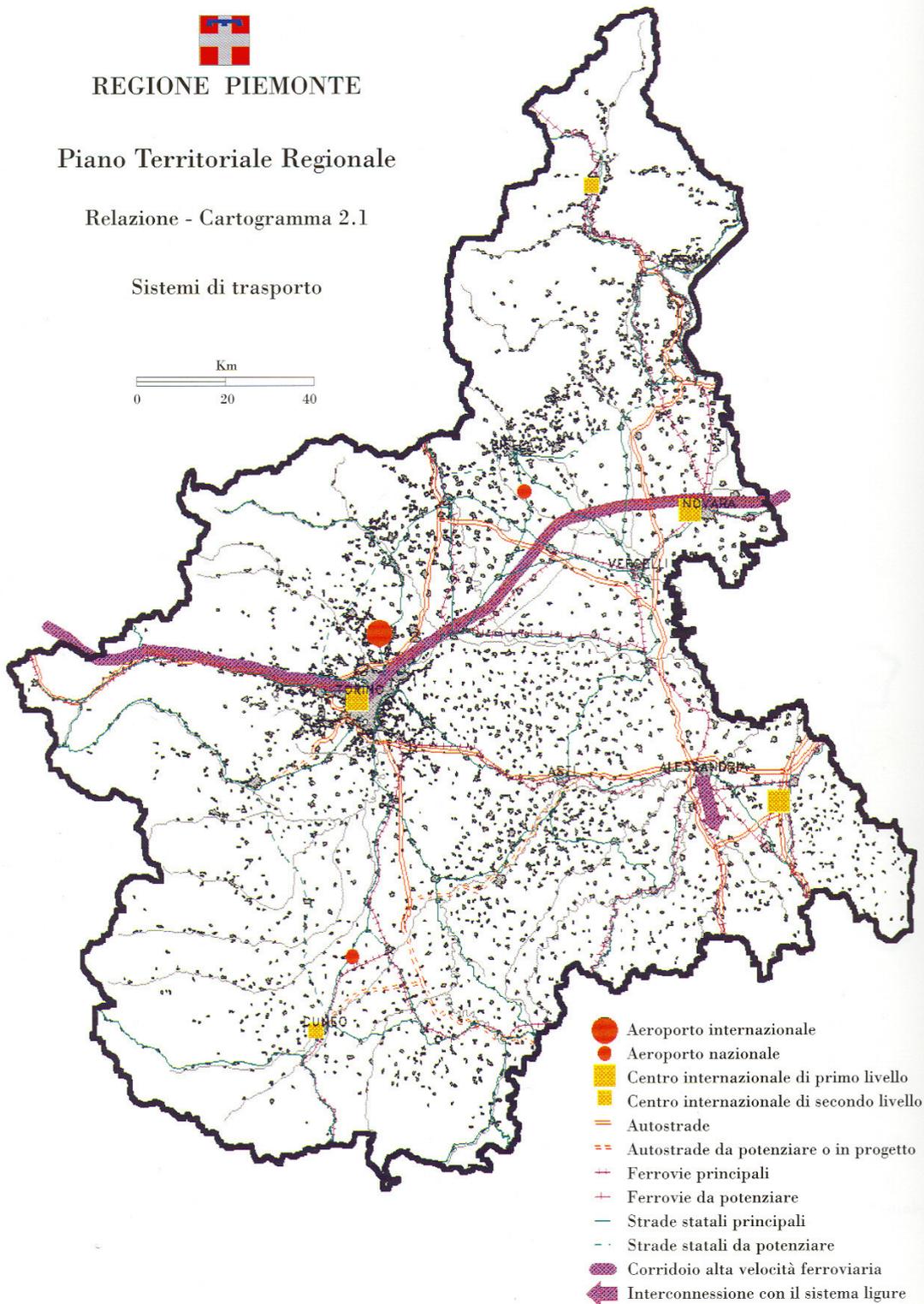
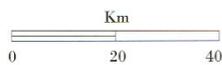


REGIONE PIEMONTE

Piano Territoriale Regionale

Relazione - Cartogramma 2.1

Sistemi di trasporto



- Aeroporto internazionale
- Aeroporto nazionale
- Centro internazionale di primo livello
- Centro internazionale di secondo livello
- Autostrade
- Autostrade da potenziare o in progetto
- Ferrovie principali
- Ferrovie da potenziare
- Strade statali principali
- Strade statali da potenziare
- Corridoio alta velocità ferroviaria
- Interconnessione con il sistema ligure

Gestione ed elaborazione dati allestimento cartografico



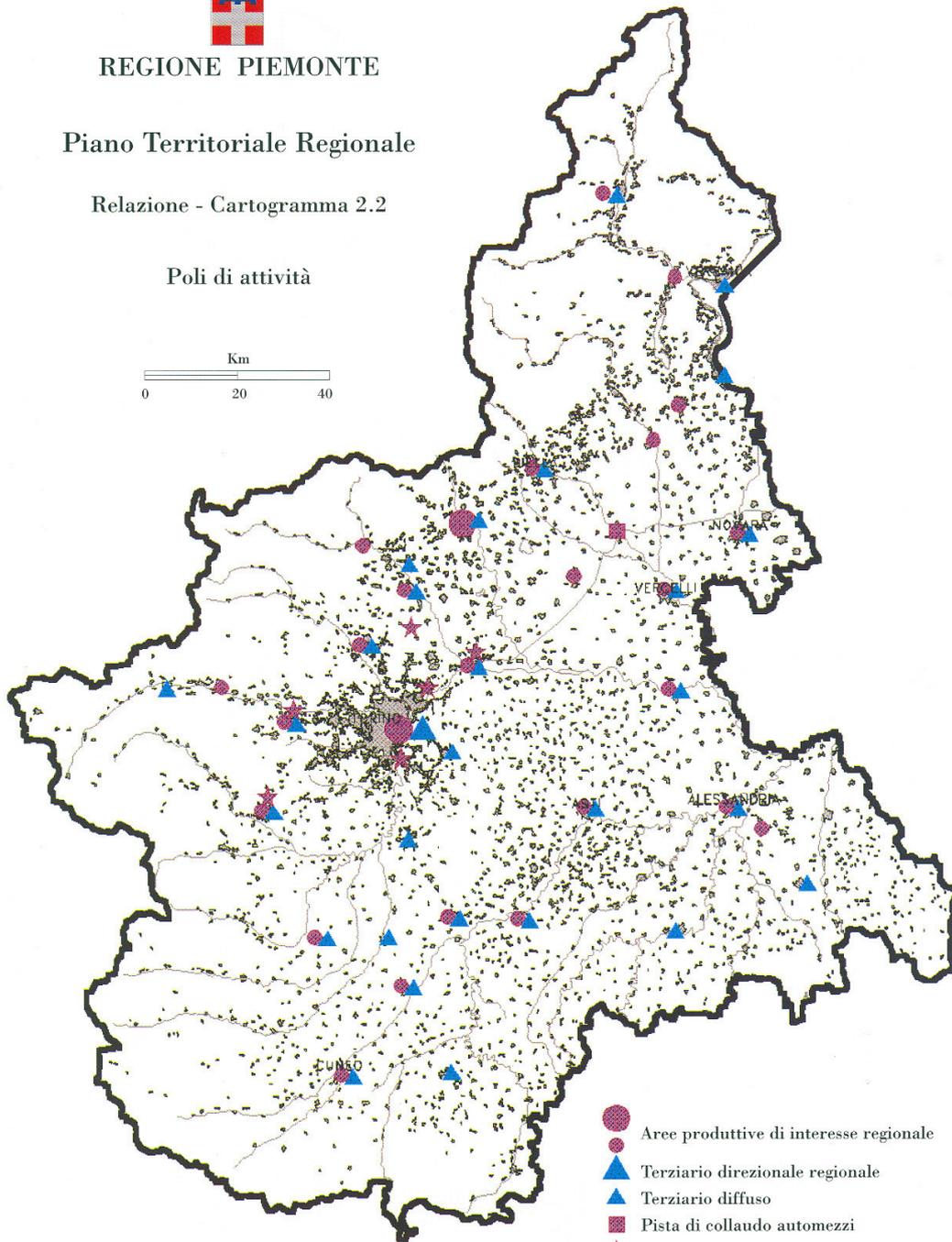
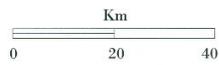


REGIONE PIEMONTE

Piano Territoriale Regionale

Relazione - Cartogramma 2.2

Poli di attività



-  Aree produttive di interesse regionale
-  Terziario direzionale regionale
-  Terziario diffuso
-  Pista di collaudo automezzi
-  Poli integrati di sviluppo

Gestione ed elaborazione dati allestimento cartografico



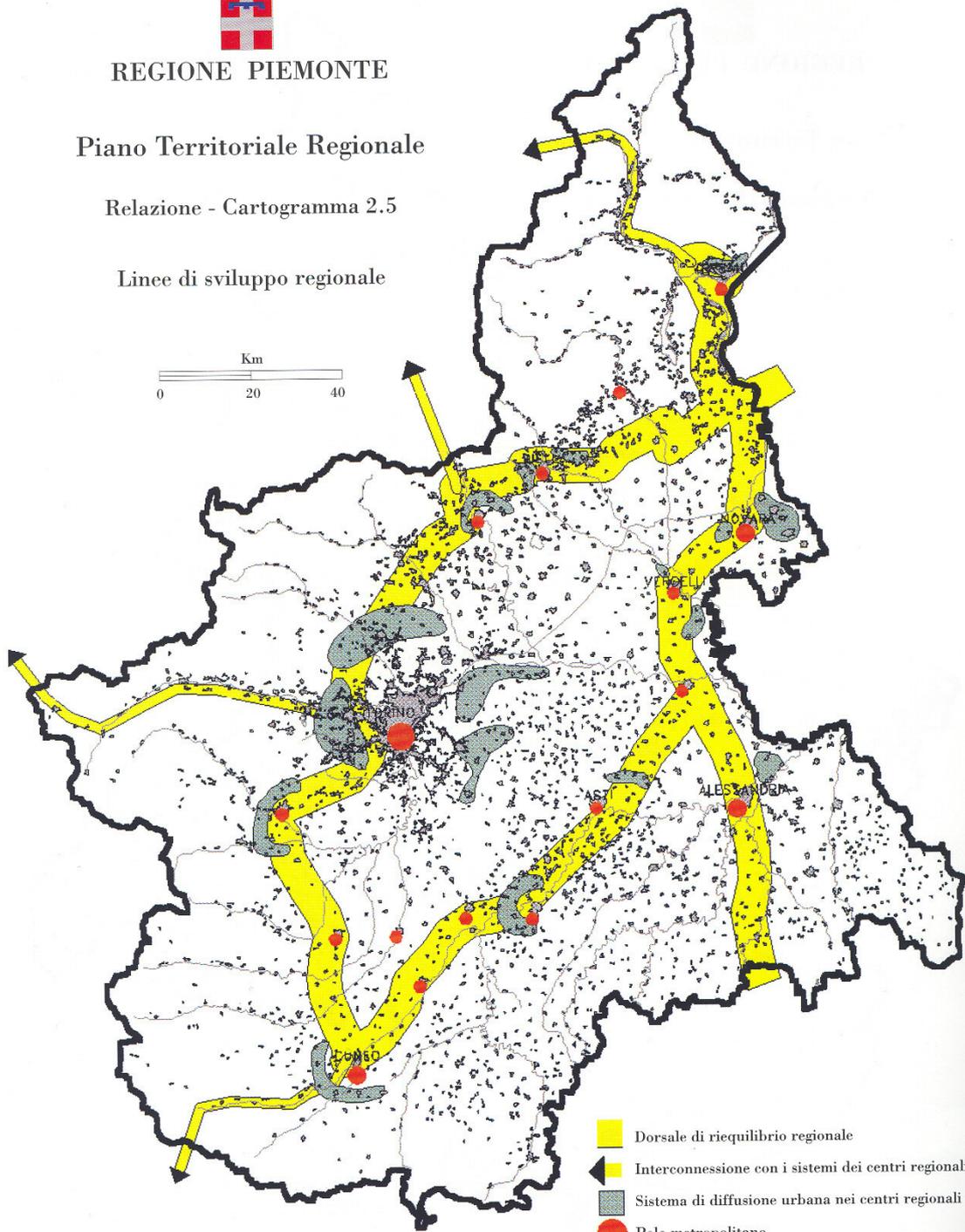
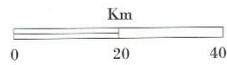


REGIONE PIEMONTE

Piano Territoriale Regionale

Relazione - Cartogramma 2.5

Linee di sviluppo regionale



- Dorsale di riequilibrio regionale
- Interconnessione con i sistemi dei centri regionali
- Sistema di diffusione urbana nei centri regionali
- Polo metropolitano
- Polo regionale
- Polo subregionale

Gestione ed elaborazione dati allestimento cartografico



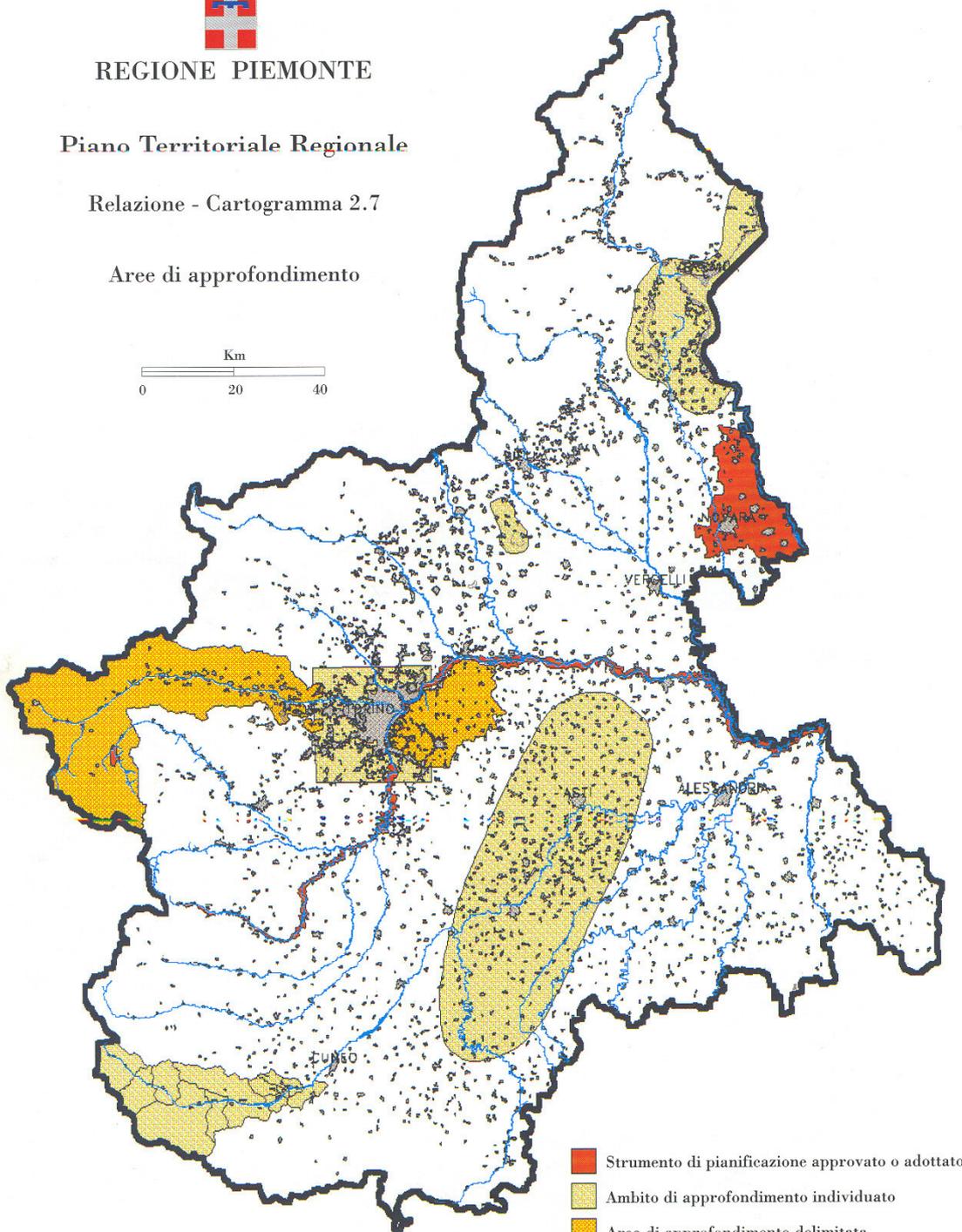
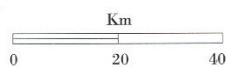


REGIONE PIEMONTE

Piano Territoriale Regionale

Relazione - Cartogramma 2.7

Aree di approfondimento



- Strumento di pianificazione approvato o adottato
- Ambito di approfondimento individuato
- Area di approfondimento delimitata
- Principali aste fluviali

Gestione ed elaborazione dati allestimento cartografico



## **ALLEGATO B**



Evidenziazione degli edifici del Centro Storico di Fontanetto in cui la destinazione d'uso agricola risulta attualmente cessata.

(Elaborazione su estratto della Tavola di PRG Vigente)







**ALLEGATO C**  
Estratto della Tavola “Carta della capacità d’uso dei suoli  
e delle loro limitazioni”- Regione Piemonte  
scala 1: 100000

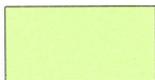


## ZONE AGRICOLE DI PREMINENTE INTERESSE PRODUTTIVO



### **Zone con suoli privi o quasi di limitazioni (I Classe di capacità d'uso)**

Sono le migliori zone agricole della regione, adatte ad un'ampia scelta di colture agrarie.



### **Zone con suoli interessati da alcune moderate limitazioni (II Classe di capacità d'uso)**

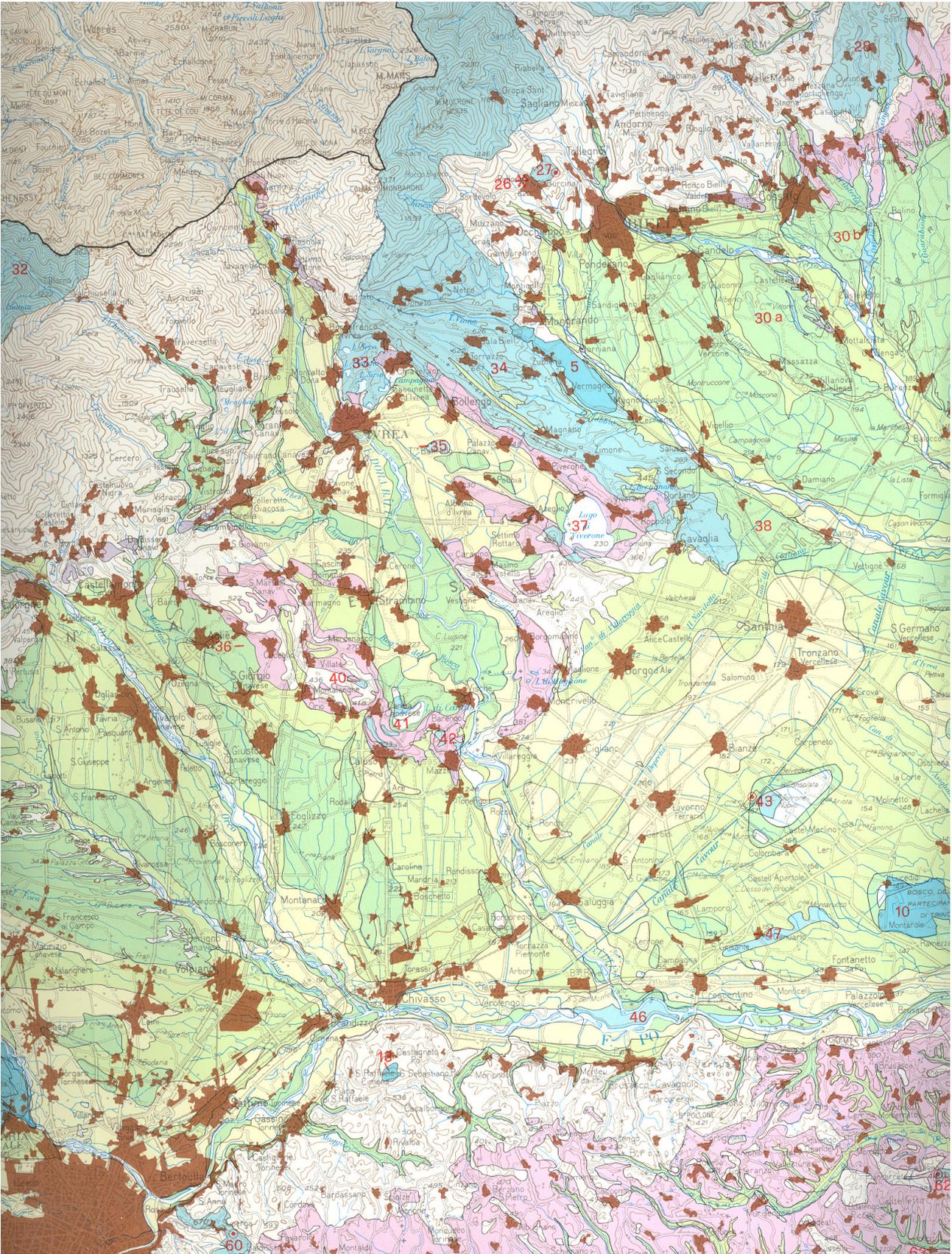
Le limitazioni riducono le produzioni delle colture o richiedono maggiori apporti energetici (fertilizzazioni ed irrigazioni), oltre a causare una maggiore usura dei mezzi meccanici, rispetto ai suoli della I Classe di capacità d'uso.



### **Zone interessate da alcune limitazioni (III Classe di capacità d'uso)**

Le limitazioni riducono la scelta e le produzioni delle colture. In queste zone esistono notevoli possibilità per le colture foraggere prative, fatti salvi i boschi esistenti per la conservazione della fertilità a lungo termine.



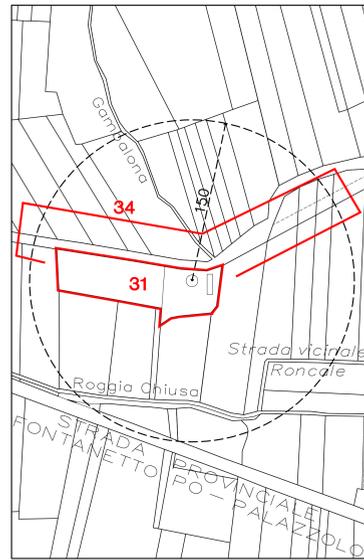




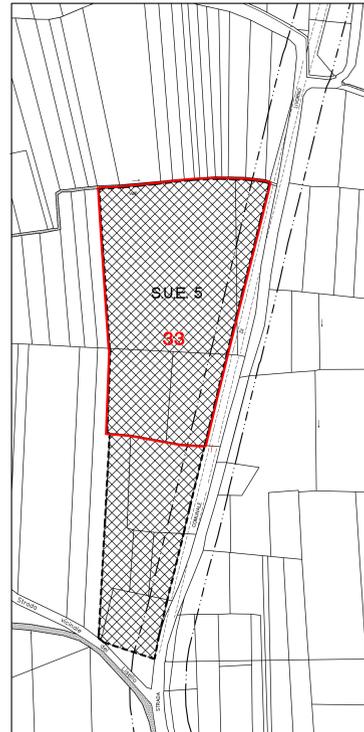
ALLEGATO D  
 Individuazione modifiche cartografiche oggetto della  
 presente Variante (approvata con D.C.C. n.9, del 28/02/2000)  
 sulla tavola di progetto del PRGC vigente  
 coordinato ed integrato con le Varianti Parziali Successive  
 scala 1:2000

USI DEL TERRITORIO		SPECIFICAZIONE RELATIVA AGLI USI PUBBLICI	
<b>USI PUBBLICI</b>		<b>TUTELA</b>	
A SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE A LIVELLO COMUNALE	ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNALE	AREA DI AREA FORMAZIONE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE	AREE CON SERBatoi ESISTENTI CHE SI CONSERVANO NELLA LORO URBANIZZAZIONE
B INFRASTRUTTURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE NON PERTINENTI NELLA STRADALE	PARCHI, GIOCHI, SPORT	AREA DEL VECCHIO CENTRO URBANO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE	AREE CON SERBatoi ESISTENTI CHE SI CONSERVANO NELLA LORO URBANIZZAZIONE
C AREE PER LA MOBILITA'	PARCHING	AREA RESIDENZIALE CON EDIFICAZIONE RECENTE DI TIPO DENSITA'	AREE CON SERBatoi ESISTENTI CHE SI CONSERVANO NELLA LORO URBANIZZAZIONE
1) area per la viabilita' esistente	IMPIANTO ACCOGLIUTO	AREA RESIDENZIALE CON EDIFICAZIONE PREVALENTEMENTE UNIFAMILIARE	AREE CON SERBatoi ESISTENTI CHE SI CONSERVANO NELLA LORO URBANIZZAZIONE
2) area ferroviaria	RESO PUBBLICO	AREA RESIDENZIALE CON EDIFICAZIONE RECENTE DI TIPO MEDIANO A CARATTERE CONDOMINIALE	AREE CON SERBatoi ESISTENTI CHE SI CONSERVANO NELLA LORO URBANIZZAZIONE
<b>USI RESIDENZIALI</b>		<b>RISPETTI</b>	
RCS AREA DI AREA FORMAZIONE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE	DELLA MOBILITA' STRADALE	USI PRODUTTIVI E TERZIARI	AREA SOSTITITA' ALLA FORMAZIONE DI STRUMENTI URBANISTICI ORDINATI
RCU AREA DEL VECCHIO CENTRO URBANO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE	DELLA FERROVIA	AIA CON SERBatoi ESISTENTI CHE SI CONSERVANO NELLA LORO URBANIZZAZIONE	AREA SOSTITITA' ALLA FORMAZIONE DI STRUMENTI URBANISTICI ORDINATI
RCE AREA RESIDENZIALE CON EDIFICAZIONE PREVALENTEMENTE UNIFAMILIARE	DELL'AREA CIMITERIALE	IAI AREA PRODUTTIVA DI NUOVO IMPIANTO	AREA SOSTITITA' ALLA FORMAZIONE DI STRUMENTI URBANISTICI ORDINATI
RCP AREA RESIDENZIALE CON EDIFICAZIONE RECENTE DI TIPO MEDIANO A CARATTERE CONDOMINIALE	DEI SERVIZI DI SEPARAZIONE	IAN AREA PRODUTTIVA DI NUOVO IMPIANTO	AREA SOSTITITA' ALLA FORMAZIONE DI STRUMENTI URBANISTICI ORDINATI
RC AREA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO IN LOTTI LIBERI URBANIZZATI	DEI SERVIZI ALIMENTARI ZOOTECNICI	ITC AREA EDIFICIO DA DESTINARE ALLE ATTIVITA' COMMERCIALI E TERZIARI	AREA SOSTITITA' ALLA FORMAZIONE DI STRUMENTI URBANISTICI ORDINATI
RE AREA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE	DEI SERVIZI ALIMENTARI ZOOTECNICI	USI AGRICOLI	AREA SOSTITITA' ALLA FORMAZIONE DI STRUMENTI URBANISTICI ORDINATI
<b>USI PRODUTTIVI E TERZIARI</b>		<b>MODALITA' DI INTERVENTO</b>	
IAC AREA CON SERBatoi ESISTENTI CHE SI CONSERVANO NELLA LORO URBANIZZAZIONE	DEI SERVIZI ALIMENTARI ZOOTECNICI	AST AREA AGRICOLA SOTTOPONUTA A TUTELA	SUE
IAN AREA PRODUTTIVA DI NUOVO IMPIANTO	DEI SERVIZI ALIMENTARI ZOOTECNICI	AN AREA AGRICOLA NORMALE	
ITC AREA EDIFICIO DA DESTINARE ALLE ATTIVITA' COMMERCIALI E TERZIARI	DEI SERVIZI ALIMENTARI ZOOTECNICI		
USI AGRICOLI	DEI SERVIZI ALIMENTARI ZOOTECNICI		
AREA SOSTITITA' AI NUOVI RURALI DI AD. AZIENDE AGRICOLE IN RISULTATO ORDINATO	DEI SERVIZI ALIMENTARI ZOOTECNICI		

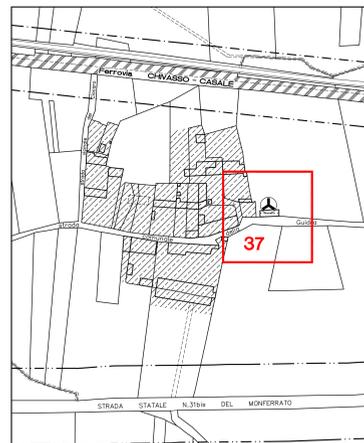
AREE OGGETTO DI MODIFICHE CARTOGRAFICHE IN VARIANTE	
Realizzazione area servizi sociali di quartiere pubblico	1
Realizzazione area servizi sociali di quartiere pubblico	2
Realizzazione area servizi sociali di quartiere pubblico	3
Realizzazione area servizi sociali di quartiere pubblico	4
Realizzazione area servizi sociali di quartiere pubblico	5
Realizzazione area servizi sociali di quartiere pubblico	6
Realizzazione area servizi sociali di quartiere pubblico	7
Realizzazione area servizi sociali di quartiere pubblico	8
Realizzazione area servizi sociali di quartiere pubblico	9
Realizzazione area servizi sociali di quartiere pubblico	10
Realizzazione area servizi sociali di quartiere pubblico	11
Realizzazione area servizi sociali di quartiere pubblico	12
Realizzazione area servizi sociali di quartiere pubblico	13
Realizzazione area servizi sociali di quartiere pubblico	14
Realizzazione area servizi sociali di quartiere pubblico	15
Realizzazione area servizi sociali di quartiere pubblico	16
Realizzazione area servizi sociali di quartiere pubblico	17
Realizzazione area servizi sociali di quartiere pubblico	18
Realizzazione area servizi sociali di quartiere pubblico	19
Realizzazione area servizi sociali di quartiere pubblico	20
Realizzazione area servizi sociali di quartiere pubblico	21
Realizzazione area servizi sociali di quartiere pubblico	22
Realizzazione area servizi sociali di quartiere pubblico	23
Realizzazione area servizi sociali di quartiere pubblico	24
Realizzazione area servizi sociali di quartiere pubblico	25
Realizzazione area servizi sociali di quartiere pubblico	26
Realizzazione area servizi sociali di quartiere pubblico	27
Realizzazione area servizi sociali di quartiere pubblico	28
Realizzazione area servizi sociali di quartiere pubblico	29
Realizzazione area servizi sociali di quartiere pubblico	30
Realizzazione area servizi sociali di quartiere pubblico	31
Realizzazione area servizi sociali di quartiere pubblico	32
Realizzazione area servizi sociali di quartiere pubblico	33
Realizzazione area servizi sociali di quartiere pubblico	34
Realizzazione area servizi sociali di quartiere pubblico	35
Realizzazione area servizi sociali di quartiere pubblico	36
Realizzazione area servizi sociali di quartiere pubblico	37
Realizzazione area servizi sociali di quartiere pubblico	38



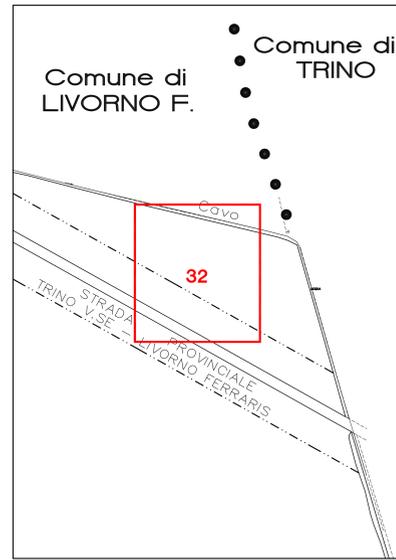
area depuratore



P.I.P. zona Nord



Frazione Guidra



area cabina elettrica

