

COMUNE DI



FONTANETTO PO

PROVINCIA DI VERCELLI

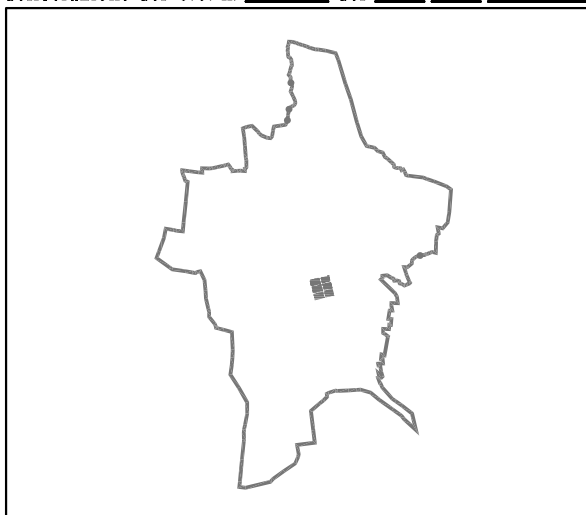
Legge Regione Piemonte del 5/12/1977 n. 56, art. 17 comma 4

**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:

**Relazione di Controdeduzione alle
Osservazioni della Regione Piemonte
(prot. n.19788 del 18 giugno 2007)**

INDICE

1	Premesse.....	1
2.	Determinazioni dell'Amministrazione Comunale in merito alle proposte di modifica contenute nella Relazione prot. n. 19788 del 18/06/2007	2
2.1	Adeguamento PAI	2
2.2	Residenza.....	4
2.3	Produttivo	5
2.4	Aree Commerciali.....	8
2.5	Vincoli	11
3.	Elaborati modificati a seguito della Fase Controdeduttiva alla “Relazione d’Esame” della Regione Piemonte.....	13
Allegato 1	Stralcio tavola p3, territori urbanizzati e urbanizzanti, usi e vincoli (scala 1:2.000)	14
Allegato 2	Stralcio relazione illustrativa: capitolo 5, paragrafo 5.2.....	15
Allegato 3	Stralcio QS (per usi del territorio): area TC	16
Allegato 4	Tabella normativa 18-F	
	Tabella normativa 19-B.....	
	Tabella normativa 19-D.....	17

1. PREMESSE

L'Amministrazione Comunale di Fontanetto Po ha adottato con Delibera Consiliare n.10 del 11/04/2006 integrata con la Deliberazione Consiliare n.33 del 29/08/2006 la Variante al P.R.G.I., successivamente trasmessa alla Direzione Regionale Pianificazione e Gestione Urbanistica della Regione Piemonte con nota n.2537 del 23/05/2006.

Il presente documento, predisposto a seguito dell'istruttoria effettuata, costituisce la risposta agli approfondimenti e/o perfezionamenti richiesti dalla "Relazione d'esame" alla Variante Strutturale di cui sopra, in coerenza alle conclusioni che la Regione Piemonte ha predisposto tramite il Settore Urbanistico Territoriale-Area Provincia di Vercelli (prot. n. 19788 del 18/06/2007), in considerazione anche dei pareri richiesti alle seguenti Direzioni e Settori interpellati:

- Settore Programmazione e Interventi dei Settori Commerciali (prot. n.12302/17.1 del 22/11/2006);
- Settore Decentrato OO.PP. di Vercelli (prot. n.1541/25.08 del 05/01/2007);
- Direzione Difesa del Suolo (prot. n.536/23.2 del 25/01/2007).
- ARPA Piemonte (prot. n.31159/SC14 del 02/03/2007);

I contenuti della "Relazione d'esame" interessano aspetti di tipo urbanistico, geologico ed ambientale.

Le osservazioni di tipo urbanistico, limitatamente alle modifiche residenziali, riguardanti aree prossime al tessuto edificato, non si evincono particolari problematiche se non in casi circoscritti ed in particolar modo per la nuova area IAN per la quale viene contestata l'idoneità del sito ad ospitare attività produttive in una zona in cui esistono già insediamenti residenziali consolidati.

Per quanto riguarda le problematiche di natura geologico-ambientale si deve fare riferimento ad un aggiornamento dei vincoli sul territorio, specificatamente richiamati dal Piano d'Area del Sistema delle Aree protette della Fascia Fluviale del Po (PdA, PTO e PAI).

2. DETERMINAZIONI DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE IN MERITO ALLE PROPOSTE DI MODIFICA CONTENUTE NELLA RELAZIONE PROT. N. 19788 DEL 18/06/2007

In risposta alla "Relazione d'esame" predisposta dalla Regione Piemonte con prot. n.19788 del 18/06/2007, l'Amministrazione dichiara di voler accogliere e rispondere positivamente alle osservazioni pervenute predisponendo in merito le seguenti puntuali determinazioni.

La "Relazione d'esame" regionale al punto 3 prende in esame le seguenti tematiche relative a:

- Adeguatezza PAI: rivedere gli elaborati della Variante secondo le indicazioni pervenute in merito a problematiche geologiche ed idrauliche del territorio comunale;
- Residenze: procedere con l'approfondimento delle indagini sulle aree residenziali di nuovo impianto in relazione alla presenza della falda superficiale ed all'idonea accessibilità pubblica;
- Produttivo: meglio precisare le soluzioni progettuali che possono configurarsi come misure di mitigazione ambientale e cortine schermanti tra le attività produttive e la restante parte del territorio in relazione alla rilocalizzazione dell'area produttiva IAN nel nuovo comparto a sud tra la SR 31bis e la ferrovia;
- Aree Commerciali: rivedere la classificazione delle attività commerciali attualmente in svolgimento e il tipo di intervento previsto (diretto o SUE), acquisendo l'eventuale parere del "Settore Programmazione e Interventi dei Settori Commerciali";
- Vincoli e NTA: integrare e precisare gli articoli normativi secondo quanto osservato nei singoli aspetti specifici, in particolar modo dalla determina n.124 del 18/04/2006 dell'Ente Parco Fluviale del Po e dell'Orba viste le tematiche di decoro, tutela e sviluppo del verde e dell'ambiente.

Ai punti successivi si procedere pertanto alle considerazioni comunali sugli approfondimenti richiesti evidenziando, ove ne sia ritenuta la necessità, le modifiche e/o le integrazioni apportate al PRGC.

2.1 ADEGUAMENTO PAI

Per quanto attiene le tematiche inerenti l'idrogeologia il Comune di Fontanetto Po si è avvalso della consulenza del Dott. Geologo Gaetano ROMANO. Presa visione delle osservazioni:

- della Direzione Opere Pubbliche e Difesa assetto idrogeologico di Vercelli (prot. n° 1541 del 05/01/2007);
- della Direzione Difesa del Suolo (prot. n° 536 del 25/01/2007);
- dell'ARPA (prot. 31159 del 02/03/2007);

il professionista incaricato ha provveduto ad esprimere le valutazioni in merito, inserite nella “Premessa” della Relazione Geologico – Tecnica (elab. ATG-01) a cui si rimanda integralmente per le argomentazioni di dettaglio.

Nell’ambito delle azioni di coordinamento conseguenti alle valutazioni del geologo si specificano le seguenti azioni di modifica ed integrazione degli elaborati urbanistici del PRGC:

- Direzione Opere Pubbliche: nessuna modifica da effettuare;
- Direzione Difesa del Suolo: in relazione alle osservazioni evidenziate si precisa che nella seduta dal 19/07/2007 il Comitato Istituzionale dell’Autorità di Bacino del fiume Po ha formalizzato il passaggio dalla B di progetto alla B definitiva considerando collaudati gli “*argini in sponda sinistra del Po a difesa di Trino vercellese: limiti di progetto tra la Fascia B e la Fascia C definiti nel PAI in sponda sinistra, nel tratto di fiume Po compreso tra le sezioni PAI n. 198 e n. 184*” e quindi anche il tratto in territorio di Fontanetto Po.

In conseguenza di tale presa d’atto e di concerto con le indicazioni del Geologo Incaricato, verificata la corrispondenza degli argini realizzati con il tratto della B di progetto, si è provveduto a sostituire tale limite con quello della B definitiva.

Le tavole di progetto riportano così in legenda ed in cartografia un apposito simbolo grafico corrispondente alla dizione “**Fascia di esondazione “Fascia B” – a seguito della Deliberazione del Comitato Istituzionale del 19/7/2007**”.

L’Art. 13 bis delle NTA viene adeguato di conseguenza, modificando il p.to 3) Fascia C da cui si staccano le frasi “*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.)*” e “*Si intende inoltre richiamato quanto dettato dal 7° comma dell’art. 18 delle N.d.A. del P.A.F*”; quindi stralciando ancora le frasi: “*Classe I, Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologia sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche. Ogni nuova opera da realizzare sarà soggetta alle prescrizioni contenute nel D.M. 11.03.1998 ‘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 terreni inclusi in questa classe sono comunque da ritenersi soggette ad eventuali vincoli presenti, quali ad esempio quello relativo alla salvaguardia dei pozzi idropotabili*” (si veda l’elaborato PN – Norme Tecniche di Attuazione).

Per quanto attiene alle tre cascate richiamate definite dal PAI come “Immobili esposti a condizioni di pericolosità idraulica” si precisa che sono di fatto ruderi in ambito del Parco del PO e costituiscono a tutti gli effetti solo più dei toponimi.

- ARPA: in relazione alle osservazioni evidenziate, di concerto con le indicazioni del Geologo incaricato si è provveduto ad applicare, anche ai settori nord del territorio la

classe II eliminando completamente la classe I. Tale scelta viene effettuata verificando che le conseguenze pratiche per il territorio sono minime e comunque non influiscono sulla fruizione delle scelte urbanistiche effettuate dalla Variante 1 del PRGC di Fontanetto Po.

In conseguenza di tale scelta, si è provveduto alla modifica delle tavole di progetto e dell'art. 13 bis delle NTA, eliminando i riferimenti alla Classe I. (si veda l'elaborato PN – Norme Tecniche di Attuazione”).

Per una lettura puntuale delle nuove valutazioni e delle conseguenti prescrizioni, si rimanda agli elaborati geologici allegati ed in particolare a:

ATG-01) Relazione geologica-tecnica;

ATG-02) Carta di Sintesi.

2.2 Residenza

Con puntuale riferimento alle segnalazioni si evidenzia quanto segue:

1. Le indagini geologiche hanno tenuto conto degli aspetti di rischio conseguenti alla presenza di falde superficiali. Infatti in conseguenza della documentazione geologica allegata al PRGC l'art. 13 bis delle NTA dispone: *“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 di campagna naturale e comunque non inferiore alla quota del piano della Strada Provinciale 31 bis”*. Con l'accoglimento delle richieste ARPA la cautela è stata estesa anche a quelle parti di territorio originariamente classificate in Classe I.; è inoltre da sottolineare come l'accoglimento dell'osservazione dell'ARPA non alteri le limitate potenzialità edificatorie previste dal PRGC sul territorio comunale interessato dalla variazione di classe geologica.
2. Le aree urbanistiche n° 31, 37 e 47, collocate nel centro abitato, sono poste ai margini di corsi d'acqua superficiali. Le analisi geologico idrauliche allegato al PRGC sono state valutate positivamente nei pareri espressi dall'ARPA, e dalla Regione Difesa del Suolo e Direzione Opere Pubbliche, in grado quindi di costituire adeguamento dello strumento urbanistico al Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI).
Su tali premesse si ritiene che l'interpretazione del rischio attribuita dal Geologo incaricato ai corsi d'acqua posti in prossimità delle aree urbanistiche segnalate risulti corretta. Nello specifico le tavole di progetto “P3” del PRGC individuano graficamente una fascia di rispetto di 10 mt per i canali demaniali e comunali, quindi di larghezza doppia a quella prevista nel PRGC vigente (si veda art. 13 delle NTA del PRGC vigente); per i presupposti di cui sopra detta scelta appare cautelativa e conforme all'applicazione dell'art. 29 della L.R. 56/77 e s.m.i..
3. Sulle aree nn. 88, 151 e 154 si prospetta l'ipotesi dell'assenza di una idonea accessibilità pubblica. In sede di redazione della suddetta Variante al PRG tutte le

aree consolidate sono state oggetto di attenta valutazione e, se si esclude l'area RC n° 88 inserita per risolvere un aspetto di necessità conosciuto, le altre aree rappresentano lotti liberi da edificazione (e già con il PRG vigente edificabili) che per le scelte di chiarezza e trasparenza volute seguire nella variante sono state classificate per quello che realmente costituiscono: aree di completamento.

Per quanto attiene la segnalazione effettuata dalla Regione, circa la presunta assenza di accesso veicolare pubblico, si segnala che in tutti i casi evidenziati non risulta precluso l'accesso veicolare, sia per la presenza di accessi veicolari privati, sia per la distribuzione della proprietà o per la presenza di diritti reali di passaggio a favore dei lotti summenzionati.

Fermo restando quanto sopra esposto, si ritiene condivisibile assicurare che la trasformazione urbanistica delle aree possa avvenire nella certezza della piena infrastrutturazione delle aree di completamento; di conseguenza si propone di subordinare il rilascio del permesso di costruire all'avvenuta esibizione di atti pubblici e/o scritture pubbliche o private (debitamente registrate e trascritte) che dimostrino l'accessibilità veicolare e pedonale delle aree in oggetto, nonché l'impegno unilaterale dei proponenti gli interventi a collegare funzionalmente i loro lotti a tutte le opere di urbanizzazione esistenti (viabilità, sottoservizi, illuminazione se necessario).

A tale riguardo si propone la seguente integrazione normativa sulla Scheda normativa di riferimento:

Scheda 18 - F

alla sezione "Prescrizioni Particolari" si aggiunge il p.to (3) (si veda Allegato 4):

“(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 urbanizzare ed allacciare ai pubblici servizi i nuovi interventi.”

2.3 Produttivo

Le valutazioni espresse dalla relazione d'esame della Regione riguardano essenzialmente la proposta rilocalizzazione dell'area produttiva oggi individuata dal PRGC sulla strada per Livorno Ferraris. L'Amministrazione pur riconoscendo che la scelta venne voluta dal Comune e oggetto di specifica variante, ha maturato il convincimento di dover rivedere tale impianto in quanto ad oggi la mancata attuazione costituisce la conferma che i presupposti su cui venne ipotizzato tale insediamento non è più attuale. In particolare si intendono evidenziare le seguenti considerazioni:

1. l'area produttiva IAN – SUE 5 (rif. PRGC vigente) venne introdotta con specifica variante in relazione dell'imminente costruzione della nuova centrale termoelettrica "Galileo Ferraris" prevista dall'ENEL sul sito originariamente denominato "Trino 2". Sulla base di questa nuova centrale venne previsto un rafforzamento delle attività

- locali al servizio dell'ENEL, previsioni poi disattese: le attività artigianali si sono ridotte invece di espandersi anche con la presenza della nuova centrale;
2. venuta meno la localizzazione di attività artigianali nella direzione della Centrale, l'area posta su una viabilità con scarso traffico, difficile da raggiungere dalla S.P. 31 bis, ha perso di interesse e, in tanti anni, non è mai stata oggetto di proposte intervento. Si aggiunga inoltre la scarsa urbanizzazione della stessa ma, in particolar modo la scarsa accessibilità veicolare;
 3. per quanto espresso al precedente punto 2, con la variante al PRGC l'Amministrazione comunale ha inteso rivedere le proprie previsioni urbanistiche di carattere produttivo. La rilocalizzazione sulla S.P. 31 bis appariva la soluzione più corretta: mancando le motivazioni che avevano supportato l'originaria scelta urbanistica, è stata individuata un'area in grado di accomunare elementi qualificanti come:
 - un'ottima accessibilità veicolare assicurata dalla razionalizzazione dell'innesto viario già presente sulla 31 bis;
 - un minore costo di infrastrutturazione per la vicinanza con i sottoservizi esistenti e con le limitate opere stradali da realizzare;
 - una buona posizione di prossimità all'abitato, senza per questo coinvolgere lo stesso dal traffico pesante originato dall'area artigianale.Le condizioni ottimali possedute dalla nuova localizzazione rappresentano il valore aggiunto che il Comune di Fontanetto Po può mettere a disposizione del proprio residuale sistema artigianale produttivo, affinché questo possa razionalizzare le strutture e consolidarsi nel quadro evolutivo delle normative di settore e del mercato.
 4. L'Amministrazione ha altresì ritenuto di mantenere ancora una parte residuale della precedente area produttiva sulla strada per Livorno Ferraris per l'eventuale collocazione di piccole attività che non richiedano una stretta connessione con la viabilità principale. Le valutazioni espresse dalla Regione possono risultare in linea di principio condivisibili, ma ulteriori considerazioni hanno fatto ritenere possibile seguire questa strada. In particolare:
 - un'area di limitate dimensioni non comporta flussi di traffico tali da richiedere costosi potenziamenti alla viabilità esistente, né incidere così negativamente con l'abitato interessato dal percorso per accedervi;
 - la limitata estensione consente di limitare anche i costi delle infrastrutture necessarie allo smaltimento delle acque meteoriche, e con questo contenere i costi di infrastrutturazione complessivi dell'area, definendo un valore complessivo unitario non così differente da quello necessario ad infrastrutturare l'area di 48.000 mq prevista dal PRGC vigente.
 5. Per quanto attiene l'incongruenza acustica sollevata nella relazione d'esame a salvaguardia delle preesistenze urbanizzate si ritiene opportuno evidenziare le seguenti considerazioni:
 - a. in merito alle scelte di zonizzazione acustica e dell'inopportunità di classificare l'area da classe 3 a classe 4: si rimanda alle motivazioni del tecnico incaricato, contenute nel documento di compatibilità acustica "Relazione Tecnica";
 - b. in merito alle scelte di opportunità urbanistica:

- l'area individuata per la collocazione della nuova zona artigianale (suddivisa funzionalmente in tre SUE) è un'area libera delimitata a nord e a sud rispettivamente da una linea ferroviaria a raso e dal tracciato della strada provinciale n° 31 bis. I fattori di disturbo creati da queste due infrastrutture, sull'area originariamente classificata in "classe 3" (in quanto "agricola") sono ben superiori a qualsiasi disturbo che potrebbe risultare percepibile dai possibili recettori per l'insediamento di piccole attività artigianali svolte al chiuso nei locali produttivi;
- le preesistenze, ovvero i possibili recettori, risultano costituite da tre aree urbanistiche di tipo "RCE" già presenti nel PRGC vigente e così caratterizzate:
 1. l'area 135 comprende un unico edificio posto a circa 10 metri dai binari ferroviari. E' un fabbricato costruito in deroga alle norme sull'arretramento ferroviario e su quest'area urbanistica la variante si è limitata a riconoscere le effettive pertinenze funzionali;
 2. l'area 138 comprende una casa cantoniera dell'ANAS inutilizzata, posta a circa cinque metri dalla sezione stradale della 31 bis; in questo caso la variante non ha proceduto a riclassificazioni urbanistiche in quanto non risultava e non risulta ad oggi necessario intervenire su questa proprietà pubblica. In ogni caso, vista l'ubicazione del fabbricato, si propende per un suo riutilizzo non residenziale ma dedicato a servizi, commercio o terziario, tutte destinazioni d'uso pienamente compatibili con la "classe 4" prevista dalla relazione di compatibilità acustica;
 3. l'area "RCE" n° 140 comprende una pluralità di edifici residenziali e costituisce l'unica vera preesistenza residenziale rilevata in sede di redazione della Variante urbanistica. In questo caso la variante aveva già provveduto a disporre l'obbligo di un arretramento di 15 mt dal confine dell'area da destinare a fascia filtro. Tale fascia di salvaguardia, condivisa dalla relazione regionale appare sufficiente a proteggere gli edifici residenziali atteso il basso livello di rumore associabile alle attività artigianali ipotizzate nella nuova area IAN ed all'alto disturbo già arrecato dal traffico sulla SP 31 bis e dai treni che percorrono la ferrovia per Casale.

Per tutto quanto sopra espresso si ritiene legittima e urbanisticamente giustificata la scelta comunale formulata per la collocazione delle nuove aree "IAN" e pertanto la si riconferma, sia nel mantenimento dell'area "IAN" lungo la strada per Livorno Ferrars, sia per quelle previste lungo la strada 31 bis. Ciò non di meno si ritengono accoglibili alcuni suggerimenti conseguenti alla relazione d'esame che formalmente migliorino il confronto tra aree urbanistiche differenti. In particolare si propone quindi l'inserimento di nuove "aree filtro" dalla larghezza variabile attorno alle aree 135 e 138 modificando la tavola di progetto "P3" e la rispettiva legenda (si veda l'Allegato 1), definendone la loro funzione all'interno delle prescrizioni normative (si veda l'elaborato PN – Norme Tecniche di Attuazione):

Art. 16,

si aggiunge il seguente ultimo comma (si veda l'elaborato PN – Norme Tecniche di Attuazione):

“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.”

Art. 19,

si aggiunge il seguente penultimo comma (si veda l'elaborato PN – Norme Tecniche di Attuazione):

“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.”

Scheda normativa 19-B,

alla sezione “Prescrizioni Particolari” si aggiunge il seguente p.to 3 (si veda Allegato 5):

“(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.

2.4 Aree Commerciali

Come evidenziato nella relazione d’esame regionale il Comune si è adeguato ai criteri regionali sul commercio, ricevendone un parere positivo da parte del Settore Regionale competente (vedi parere Settore Programmazione e Interventi dei Settori Commerciali prot. n. 12302/17.1 del 22.11.2006).

La Relazione d’esame si sofferma sull’area urbanistica “TC” n° 73 per la quale ipotizza una riclassificazione in zona IAC e/o ANR in quanto l’area non può ospitare un’attività compatibile con le sue caratteristiche dimensionali. Ora se tale valutazione viene espressa in quanto l’area n° 73 è di 13.977 mq (sempre che la superficie indicata dal PRGC sia confermata da un rilievo strumentale), ovvero superiore ai 10.000 mq massimi previsti dalle tabelle di compatibilità regionali, vuol dire che non potrà essere riconosciuta o autoriconosciuta come L1. Ciò non di meno urbanisticamente è possibile prevedere (ed in questo caso mantenere) un’area urbanistica “terziario-commerciale” anche se non riconoscibile come localizzazione; vorrà dire che per quanto concerne la realizzazione di attività commerciali previste dal D.Lgs 114/98 varranno le limitazioni

contenute nelle norme vigenti (Criteri Comunali e art. 5 delle NTA che le richiama) per quanto attiene la dimensione massima delle superfici di vendita. Per tali motivi si mantiene la previsione TC dell'area 73 già contenuta nel PRGC vigente e per quanto sopra esposto non si ritiene di procedere alla richiesta di ulteriori pareri del Settore Commerciale della Regione Piemonte.

Per quanto concerne le eventuali discrepanze tra norme e quadri sinottici si precisa quanto segue:

- l'elaborato "PR/01 - Quadri Sinottici" ha l'esclusiva funzione di elencare le possibilità di intervento ammesse dal PRGC affinché sulla base delle ipotesi di simulazione elencate, sia possibile valutare la rispondenza del PRGC alle disposizioni dell'art. 21 della L.R. 56/77. La funzione di non cogenza dei quadri sinottici è ulteriormente avvalorata in quanto costituiscono un allegato della relazione illustrativa (non vincolante) e dall'art. 2, terzultima frase, delle NTA in cui si indica il valore dei Quadri Sinottici in quanto contenenti "...ipotesi di simulazione di una delle possibili trasformazioni ammesse".

Fatta questa premessa la scelta di evidenziare per le due aree "TC" le potenzialità edificatorie scaturenti da un intervento diretto (permesso di costruire) hanno avuto il solo scopo di valutare le potenzialità massime edificatorie ammesse teoricamente dal PRGC utilizzando il parametro massimo contenuto nella scheda 19-D delle NTA vigenti; i Quadri sinottici ricordano comunemente nell'ultima colonna "Note" che in caso di SUE è necessario applicare l'indice di $UT = 0,3 \text{ mq/mq}$.

In ogni caso, anche se i quadri sinottici riprendono le indicazioni normative preesistenti, si concorda con la relazione d'esame nella necessità di chiarire meglio gli aspetti operativi delle due aree TC. Di conseguenza, visto che le aree sono state oggetto della variante in quanto interessate dall'adeguamento ai criteri commerciali, si propongo le seguenti modifiche a chiarimento degli elaborati di PRGC:

1. Quadri sinottici:

si propone di evidenziare nei quadri sinottici l'ipotesi di trasformazione urbanistica mediante SUE applicando quindi l'indice di $U.T = 0,3 \text{ mq/mq}$, tralasciando nei conteggi il parametro U.F. (si veda Allegato 3);

2. Relazione Illustrativa:

procedere alla correzione del Cap. 5 in rapporto alle modifiche conseguenti all'adeguamento dei Quadri Sinottici (si veda Allegato 2);

3. Scheda normativa 19 – D:

la scheda riporta la possibilità di intervento diretto e di SUE (e rispettivamente degli indici UF e UT) in quanto se sussistono quote significative di commercio è necessario il reperimento degli standard pubblici, così come previsto dall'art. 5 delle NTA. In quest'ultimo caso il PRGC intende attuare gli interventi e verificare il reperimento degli standard mediante la preventiva formazione di SUE; per meglio chiarire tale aspetto si propone l'aggiunta del seguente punto nella sezione delle "Prescrizioni Particolari" (si veda Allegato 6);

“(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 un intervento assimilabile alla ristrutturazione urbanistica R.U.”

In generale il parere favorevole del settore Commercio della Regione Piemonte sui Criteri Commerciali Comunali (approvato con DCC n.36 del 30.09.2006) richiede un allineamento esclusivamente formale del **Testo Normativo, Art. 5**, senza per altro modificare in alcun modo i contenuti prescrittivi. In particolare si introducono le seguenti correzioni:

1. **Comma Primo**, integrazione:
**“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 richiede quanto segue:”;**
2. **Comma Terzo**, stralcio ed integrazione:
~~del presente regolamento~~ **“dei Criteri e Regolamento Commerciali vigenti.”;**
3. **Comma Quarto**, sostituzione tabella:
 si sostituisce la tabella della Compatibilità tipologico-funzionale

TABELLA 6			
TIPO DI COMUNE: COMUNI MINORI			
TIPOLOGIA DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE DI VENDITA (mq)	ADDENSAMENTI	LOCALIZZAZIONI
		A.1.	L.1.
VICINATO	Fino a 150	SI	SI
M-SAM1	151-250	SI	SI
M-SAM2	251-900	SI	SI
M-SAM3	901-1500	NO	SI
M-SE1	151-400	SI	SI
M-SE2	401-900	SI	SI
M-SE3	901-1500	NO	SI
M-CC	151-1500	SI	SI
G-SM1	1501-4500	NO	NO
G-SM2	4501-7500	NO	NO
G-SM3	7501-12000	NO	NO
G-SM4	> 12000	NO	NO
G-SE1	1501-3500	NO	NO
G-SE2	3501-4500	NO	NO

G-SE3	4501-6000	NO	NO
G-SE4	> 6000	NO	NO
G-CC1	Fino a 6000	NO	NO
G-CC2	6001-12000	NO	NO
G-CC3	12001-18000	NO	NO
G-CC4	> 18000	NO	NO
A1 = Addensamenti storici rilevanti L1 = Localizzazioni commerciali urbane non addensate			

2.5 Vincoli

Si prende atto dell'osservazione del Parco Fluviale del Po e dell'Orba al Progetto preliminare della Variante strutturale n° 1 al PRGC di Fontanetto Po, sulla quale si formulano le seguenti considerazioni in relazione alle osservazioni ed alle richieste di integrazione normativa della soprarichiamata Variante 1.

1. recepimento del PdA e PTO-Po.

Come peraltro richiamato anche dall'osservazione del Parco, il PdA è strumento sovraordinato alla pianificazione locale e di conseguenza deve essere rispettato ed applicato indipendentemente dal recepimento formale degli strumenti urbanistici subordinati. Nel caso in oggetto il piano subordinato (la Variante 1 di Fontanetto Po) si è pienamente uniformato al PdA richiamandone il perimetro sulle tavole di progetto (in cui prevale il PdA rispetto al PRGC) e la normativa di riferimento nelle NTA.

L'osservazione suggerisce di integrare in modo esplicito le indicazioni e le norme del PdA nelle norme del PRGC, ma differentemente dal suggerimento, si ritiene più corretto un semplice richiamo imponendo ad un possibile operatore la lettura diretta del PdA in quanto:

- le disposizioni del PdA sono estremamente articolate e qualsiasi richiamo che non risulti la riproposizione integrale di tutta la documentazione normativa e cartografica prescrittiva del PdA tende a non raggiungere lo scopo richiesto dall'osservazione;
- riportare integralmente le disposizioni del PdA appare un'operazione di esclusivo appesantimento burocratico; perché allora non riportare integralmente la normativa del PAI, o ancora il D.lgs. 42/2004 nelle parti vincolati e vigenti indipendentemente dalle disposizioni del PRGC.

Per quanto sopra esposto si ritiene quindi di mantenere l'impostazione normativa scelta.

2. Integrazione dell'art. 16.

Le integrazioni effettuate in seguito all'accoglimento di un'osservazione espressa nella relazione istruttoria della Regione Piemonte possono considerarsi una prima

risposta alla richiesta di approfondimento espressa nell'osservazione del Parco. Si rimanda pertanto alle integrazioni normative dell'art. 16 definite al precedente punto "2.3 - Produttivo".

3. Integrazione dell'art. 13.

Il Comune condivide in linea di principio la richiesta di delimitare le rogge ed i canali con metodi naturalistici anche all'interno del Centro abitato. Si ricorda però che dall'approvazione del nuovo regolamento edilizio tutte le disposizioni inerenti le recinzioni sono contenute nel suddetto Regolamento.

Di conseguenza e per coerenza amministrativa il Comune, valutando positivamente l'osservazione, procederà ad un'integrazione del Regolamento Edilizio alla prima occasione disponibile.

3 ELABORATI MODIFICATI A SEGUITO DELLA “FASE CONTRODEDUTTIVA” ALLA RELAZIONE D’ESAME DELLA REGIONE PIEMONTE

Di seguito si elencano tutti gli elaborati della Variante 1 al PRGC vigente che sono stati oggetto di modifiche e/o integrazioni puntualmente descritte al precedente Cap. 2 a seguito della fase controdeduttiva alla relazione d’esame regionale.

Gli elaborati così variati risultano i seguenti:

Elaborati Urbanistici:

- **PR - Relazione Illustrativa;**
- **PR/1 –Quadri Sinottici;**
- **PN –Norme Tecniche di Attuazione (Prescrizioni Generali, Tabelle Normative e Schede d’area;**
- **Schede Quantitative dei Dati Urbani;**
- **P2.a/b - Territori extraurbani – Usi e Vincoli (scala 1:5.000);**
- **P3 - Territori Urbanizzati e Urbanizzandi – Usi e Vincoli (scala 1:2.000);**

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);**

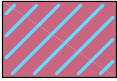
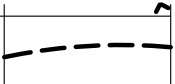

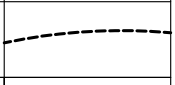
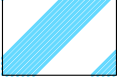
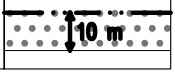






Elaborati di Compatibilità Acustica:

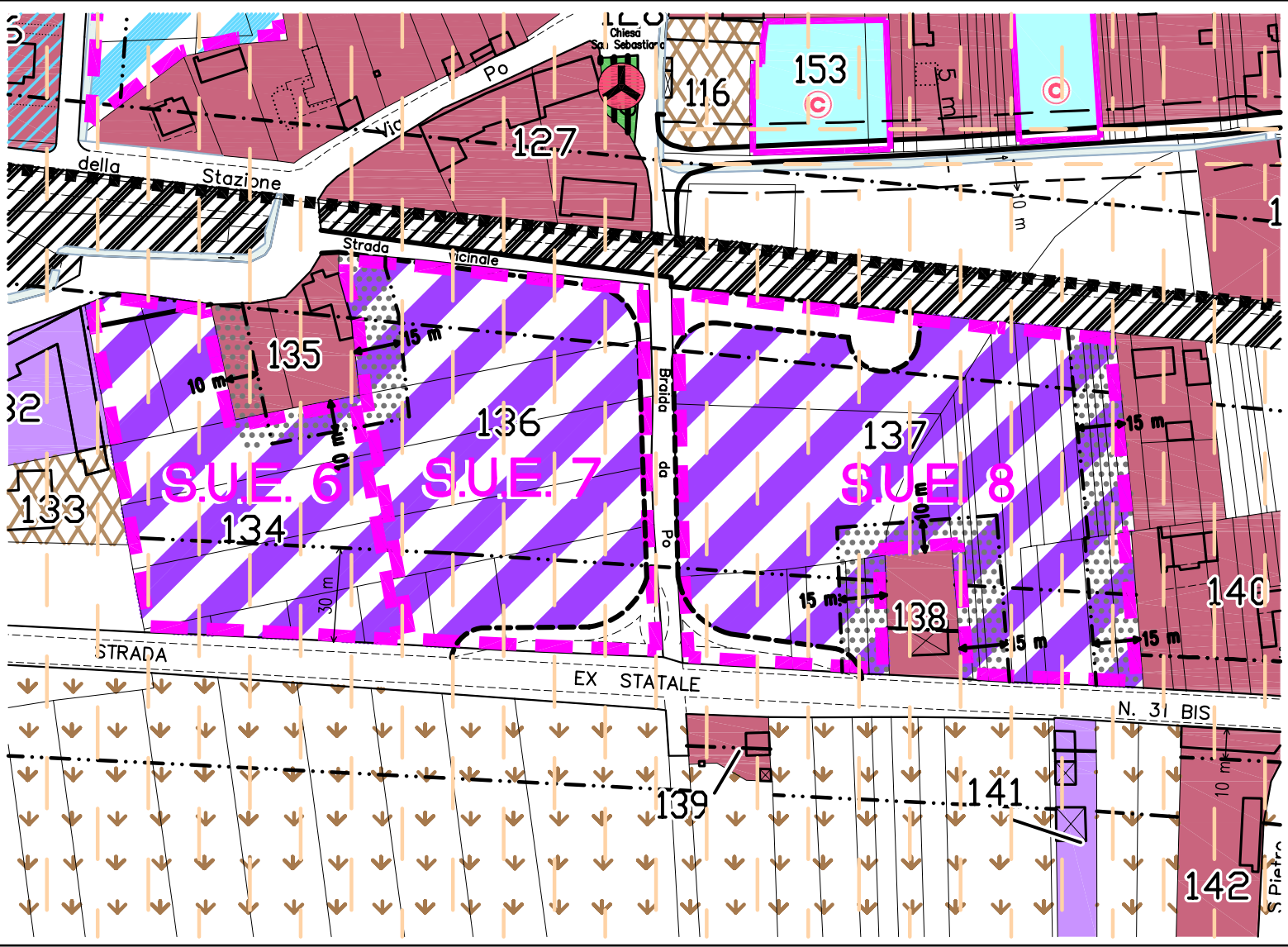
- **Relazione Tecnica;**

Si rimanda agli Allegati della Presente “Relazione di Controdeduzione” per visualizzazione dell’inserimento delle modifiche apportate agli elaborati modificati.

ALLEGATO 1

STRALCIO TAVOLA P3
TERRITORI URBANIZZATI E URBANIZZANTI, USI E VINCOLI (SCALA 1:2.000)

RC/SUE	AREA RESIDENZIALE CON EDIFICAZIONE RECENTE REALIZZATA IN SEGUITO ALL'ATTUAZIONE DI UN SUE		DEGLI IMPIANTI DI DEPURAZIONE	
RC	AREA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO IN LOTTI LIBERI URBANIZZATI		DELLE ACQUE AI SENSI DELL'ART. 29 LR 56/77	
RE	AREA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE		AREE FILTRO	
USI PRODUTTIVI E TERZIARI			PIANO STRALCIO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO (L. n. 183 del 18/05/89 e s.m.i.)	
IAC	AREA CON IMPIANTI PRODUTTIVI ESISTENTI CHE SI CONFERMANO NELLA LORO UBICAZIONE		FASCIA DI ESONDAZIONE "FASCIA B"	
IAN	AREA PRODUTTIVA DI NUOVO IMPIANTO		FASCIA DI ESONDAZIONE "FASCIA B"	
AMP	AREE PER REALIZZAZIONE DI OPERE DI MITIGAZIONE PERTINENTI AD ATTIVITA' PRODUTTIVE			
TC	AREA ED EDIFICIO DA DESTINARE ALLE			



ALLEGATO 2

STRALCIO RELAZIONE ILLUSTRATIVA: CAPITOLO 5, PARAGRAFO 5.2

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 e in “~~Times New Roman~~” corpo 12 e “**Arial Unicode MS**” corpo 11 il testo stralciato.

5.1 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 fondiari):

- 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 24,31~~ **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.

ALLEGATO 3

STRALCIO QS (PER USI DEL TERRITORIO): AREA TC

Si riporta la pagina dei Quadri Sinottici ordinati per “Usi del Territorio” con evidenziati i campi oggetto di modifiche a seguito delle Controdeduzioni alle Osservazioni della Regione Piemonte

USI	Num. area	Dens.terr. (mc/mq)	Dens.fond (mc/mq)	Util.terr. (mq/mq)	Util.fond. (mq/mq)	Rap.cop (mq)	Sup.area (mq)	Volume (mc)	Sup.utile (mq)	Sup. fondiaria (mq)	Mod. interv.	Viab. diseg. (mq)	Serv. art. 21 LR 56/77 dism. SUE (mq)	Serv. loc. no art. 21 LR 56/77 (mq)	Servizi da monetizzare (mq)	Abitanti insediab. (ab)	NOTE
	156	0	0	0	0	0	2103	0	0	0	-	0	0	0	0	0	
	157	0	0	0	0	0	946	0	0	0	-	0	0	0	0	0	
TOTALE SC						-	49.407,04	0,00	0	0,00		0	0	0		0	

SPR - attività di interesse collettivo - Ecomuseo

	144	0	0	0	0	0	4526,58	0	0	0	DIA-PdiC	0	0	0	0	0	
TOTALE SPR							4.526,58	0,00	0	0,00		0	0	0		0	

TC - aree ed edifici per attività commerciali e terziari

	012	0	0	0,3	0,5	0,4	2127,86	0	638,4	0	DIA-PdiC-SUE	0	511	0	0	0	SUE per int. art.5 NTA
	073	0	0	0,3	0,5	0,4	13396,1	0	4018,8	0	DIA-PdiC-SUE	0	3215	0	0	0	SUE per int. Art.5 NTA
TOTALE TC							15.523,96	0,00	4.657	0,00		0	3.726	0		0	
TOTALE							643.244,61	40.969,69	24.083	94.387		5.434	16.264	128	1.099	347	

ALLEGATO 4

TABELLA NORMATIVA 18-F

TABELLA NORMATIVA 19-B

TABELLA NORMATIVA 19-D


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 Relazione di Controdeduzione e in “~~Times New Roman~~” corpo 12 e “**Arial Unicode MS**” corpo 11 il testo stralciato.

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

CARATTERISTICHE DELL' AREA E OBIETTIVI DI PIANO	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.		
DESTINAZIONI D'USO	Principali	R - A	
	Secondarie	T(1)	
TIPI DI INTERVENTO	N.C.; C.		
INDICI URBANISTICI ED EDILIZI	$\text{Df lf} = 0,7 \text{ mc/mq}$ $\text{Rc} = 40\% \text{ della Sf.}$ $\text{H} = \text{mt. } 10,50$		
MODALITA' DI ATTUAZIONE	- D.I.A. - Permesso di Costruire intervento diretto - Permesso di Costruire Convenzionato (2)		
PRESCRIZIONI PARTICOLARI	<p>(1) L'attività terziaria è ammessa limitatamente agli uffici, alle associazioni culturali, politiche e religiose ed all'artigianato di servizio, ai pubblici esercizi e agli esercizi commerciali di vicinato come disciplinati al precedente art. 5.</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 urbanizzare ed allacciare ai pubblici servizi i nuovi interventi.</p>		

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

CARATTERISTICHE DELL' AREA E OBIETTIVI DI PIANO	<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>		
DESTINAZIONI D'USO	Principali	P	
	Secondarie	R(1), T(2)	
TIPI DI INTERVENTO	N.I.		
INDICI URBANISTICI ED EDILIZI	<p>Ut = 0,40 mq/mq Rc = 50% della St H = 8 mt. Per le aree urbanistiche n. 134, 136, 137; 15 mt per l'area n. 147;</p>		
MODALITA' DI ATTUAZIONE	- S.U.E.		
PRESCRIZIONI PARTICOLARI	<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) la destinazione è attribuita esclusivamente ai SUE 6-7-8</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>		

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

CARATTERISTICHE DELL' AREA E OBIETTIVI DI PIANO	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.		
DESTINAZIONI D'USO	Principali	T	
	Secondarie	R(1) P(2)	
TIPI DI INTERVENTO	M.O.; M.S.; R.E.; D.; A.S.; N.C.; N.I.		
INDICI URBANISTICI ED EDILIZI	<p>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.</p>		
MODALITA' DI ATTUAZIONE	<p>- D.I.A. - Permesso di Costruire intervento diretto - S.U.E.</p>		
PRESCRIZIONI PARTICOLARI	<p>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.</p> <p>Le attività del commercio al dettaglio in sede fissa possono essere insediate nelle quantità e nei modi previsti dall'art.5 delle presenti NTA.</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>		

