



CITTA' DI SANTHIA'

PROVINCIA DI VERCELLI

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

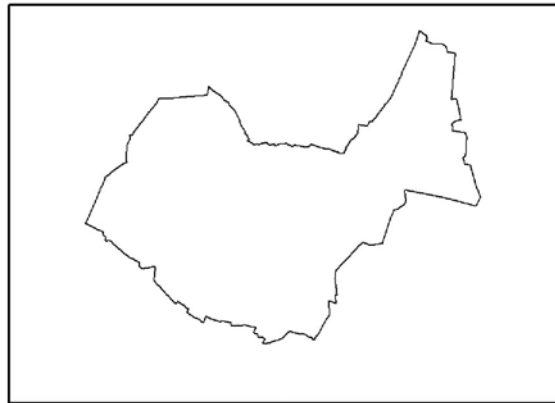
VARIANTE PARZIALE 1

al PRGC vigente approvato con D.C.C. n. 2 del 26/03/2018

PROGETTO DEFINITIVO

Adozione Progetto Preliminare: DCC n. 6 del 15/03/2019

Approvazione Progetto Definitivo: DCC n. ___ del ___ / ___ / ___



Progetto:

STUDIO MELLANO ASSOCIATI

ARCHITETTURA URBANISTICA

Corso Moncalieri, 56 TORINO

Il Sindaco

A. Cappuccio

L'Assessore all'Urbanistica

A. Ariotti

Il Segretario Generale

A. Conato

Il Responsabile del Procedimento

A. Corradino

Data:

TITOLO ELABORATO	NUMERO ELABORATO
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (stralcio)	P3.1



Indice

TITOLO I	1
NORME GENERALI	1
Art. 1 Obiettivi e criteri informativi del Piano	1
Art. 2 Utilizzazione e valore delle norme	2
Art. 3 Elaborati del Piano Regolatore Generale Comunale	3
Art. 4 Riferimenti al Regolamento Edilizio comunale e definizioni funzionali all'applicazione del P.R.G.C.	5
Art. 5 Parametri quantitativi di trasformazione, dotazione minima di parcheggi privati	10
Art. 6 Attuazione del Piano Regolatore Generale e Struttura distributiva del commercio al dettaglio – Adeguamento alla L.R. 28/99 e s.m.i.	10
TITOLO II	16
CLASSIFICAZIONE DELLE ATTIVITÀ E DEGLI USI DEL SUOLO	16
Art. 7 Destinazioni d'uso e loro mutamenti	16
Art. 8 Destinazione residenziale (r)	17
Art. 9 Destinazione produttiva (p)	17
Art. 10 Destinazione commerciale (c)	18
Art. 11 Destinazioni direzionali (d) e turistico-ricettive e di servizio (tr)	19
Art. 12 Destinazioni agricole (a)	20
TITOLO III	21
CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO	21
Art. 13 Riferimenti legislativi	21
Art. 14 Manutenzione ordinaria (MO)	22
Art. 15 Manutenzione straordinaria (MS)	22
Art. 16 Restauro e risanamento conservativo (RT, RC RS)	23
Art. 17 Ristrutturazione edilizia (RE)	25
Art. 18 Nuova costruzione	26
Art. 18bis Nuova Costruzione per Ampliamento edilizio (AE)	27
Art. 18ter Nuova Costruzione per Sostituzione edilizia (SE) – Demolizione (DE)	27
Art. 19 Nuova Costruzione per Completamento (CO)	28
Art. 20 Nuova Costruzione per Nuovo impianto (NI)	29
Art. 21 Ristrutturazione urbanistica (RU)	29

Art. 22	Conservazione (CC).....	29
TITOLO IV		30
SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE E AREE URBANISTICHE - PRESCRIZIONI		30
Art. 23	Suddivisione in zone e in aree urbanistiche.....	30
Art. 24	Classificazione delle zone urbanistiche.....	30
Art. 25	Classificazione delle aree urbanistiche e verifica della sussistenza di limitazioni alle possibilità di intervento	31
Art. 26	Prescrizioni per gli insediamenti urbani aventi carattere ambientale (Antico nucleo centrale, Vettignè) - IUA.....	32
Art. 27	Prescrizioni per la zona consolidata residenziale con capacità edificatoria esaurita - BR.I.....	41
Art. 28	Prescrizioni per la zona consolidata prevalentemente residenziale di impianto unitario - BR.II e sottozona BR.II/p	43
Art. 29	Prescrizioni per la zona residenziale parzialmente consolidata - BR.III e sottozona BR.III/e	45
Art. 30	Prescrizioni per la zona consolidata residenziale di impianto rurale - BR.IV.....	48
Art. 31	Prescrizioni per la zona destinata a verde privato - VP	51
Art. 32	Prescrizioni per la zona residenziale di completamento edilizio - CR.I.....	52
Art. 33	Prescrizioni per la zona residenziale di completamento urbanistico - CR.II.....	54
Art. 34	Prescrizioni per la zona residenziale di nuovo impianto. - CR.III.....	55
Art. 35	Prescrizioni per la zona di trasformazione a prevalente destinazione residenziale - TR	58
Art. 36	Prescrizioni per la zona destinata ad attività produttive esistenti – BI.....	61
Art. 37	Prescrizioni per la zona destinata ad attività produttive di completamento della Cascina Sant’Alessandro – BI/a	63
Art. 38	Prescrizioni per la zona destinata ad attività economiche – BC.....	65
Art. 39	Prescrizioni per la zona destinata ad attività miste, artigianali e commerciali esistenti - BM 66	
Art. 40	Prescrizioni per la zona di trasformazione a prevalente destinazione terziario-commerciale - TT	69
Art. 41	Prescrizioni per la zona destinata ad attività produttive di nuovo impianto da sottoporre a PIP- DI/pip.....	71
Art. 42	Prescrizioni per la zona destinata ad attività terziarie di nuovo impianto - DC	73
Art. 43	Prescrizioni per la zona destinata ad attività estrattive - US	75
Art. 44	Prescrizioni per la zona destinata alla distribuzione di carburanti - IC.....	76
Art. 45	Prescrizioni per la zona destinata ad attività private di interesse collettivo – TP	78
Art. 46	Prescrizioni per la zona agricola - EE, e relative sottozone EE/b, EE/sa, EE/u, EE/ri, EE/le, EE/e, EE/p, EE/i, EE/t.....	80

Art. 47	Prescrizioni per la zona destinata a servizi sociali ed attrezzature a livello comunale (art. 21 L.R. 56/77) – S (SE, SP e relative sottozone)	90
Art. 48	Prescrizioni per la zona destinata a servizi sociali ed attrezzature di interesse generale (art. 22 L.R. 56/77) –F (FE, FP e relative sottozone)	94
TITOLO V		97
NORME PER LA DISCIPLINA DEI CARATTERI MORFOLOGICI E TIPOLOGICI DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI APERTI		97
Art. 49	Prescrizioni per la costruzione di autorimesse private, edifici e/o locali accessori, tettoie e dehors	97
Art. 50	Prescrizioni per l'edificazione (sottotetti, piani pilotis, verande, soppalchi, spazi interrati, muri di sostegno e recinzioni) ed insediamenti APEA	99
TITOLO VI		101
RICONOSCIMENTO E SALVAGUARDIA GENERALE DEI BENI CULTURALI E AMBIENTALI		101
Art. 51	Individuazione, classificazione e tutela	101
Art. 51bis	Coerenza del PRGC con il PPR	101
Art. 52	Singoli edifici aventi valore storico/artistico o ambientale/documentario	102
Art. 53	Aree di interesse paesaggistico-ambientale	103
Art. 54	Beni culturali di interesse archeologico e documentari: la viabilità storico-franchigena, il sistema dei canali irrigui, le cascine, le zone archeologiche accertate.	105
TITOLO VII		108
VINCOLI RELATIVI AI TRACCIATI E FASCE DI RISPETTO STRADALI ED IMPIANTI TECNOLOGICI, AREE PER LA PROTEZIONE CIVILE E CONSEGUENTI AL RISCHIO GEOLOGICO		108
Art. 55	La viabilità ed i tracciati ferroviari	108
Art. 56	Fasce di rispetto stradali, ferroviarie, cimiteriali, delle infrastrutture tecnologiche, per la coltivazione del riso, aree sottoposte a onere reale, elettrodotti, gasdotti e aziende soggette a RIR	110
Art. 57	Distanze fra i fabbricati e dei medesimi dai confini di proprietà che non coincidono con i cigli stradali	114
Art. 58	Utilizzazione e sistemazione delle fasce di rispetto stradali e ferroviarie. Distributori di carburante.	114
Art. 59	Fasce di rispetto di torrenti e canali e loro utilizzazione e sistemazione.....	115
Art. 60	Idoneità all'utilizzazione urbanistica sotto l'aspetto geologico.	117
Art. 60 bis	Attività industriali a rischio di incidente rilevante.....	119
TITOLO VIII		125
NORME TRANSITORIE E FINALI		125

Art. 61	Piani esecutivi in vigore e adottati, permessi di costruire, autorizzazioni e D.I.A. rilasciate, attuazione transitoria del P.R.G.C.	125
Art. 62	Condizioni di intervento disposte dal Rapporto Ambientale (D.Lgs 152/06 e smi). La zonizzazione acustica ai sensi dell'art. 5 comma 3 della L.R. 52/2000. Corrispondenza tra Classi di destinazione d'uso.	129
Art. 63	Opere di Urbanizzazione primaria – Attuazione delle previsioni di PRGC	138
Art. 64	Deroghe.....	139
ALLEGATO A: PLANIMETRIA ESPLICATIVA DELLE PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE TR 3266 E BM 2621		140
ALLEGATO B: NOTIFICA DEL DECRETO DI TUTELA 682 EMANATO DALLA DIREZIONE REGIONALE DATATO 26/10/2012		141

Prescrizioni particolari	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Modalità di intervento.</i> Per gli interventi di RE.III ed AE è fatto obbligo di convenzionamento rispettivamente: qualora il fabbricato sia plurifamiliare; qualora l'intervento di ampliamento richieda, in applicazione della normativa di PRGC, il reperimento in loco di aree a servizi. - <i>Sistemazione delle superfici fondiari.</i> Si privilegiano interventi atti a migliorare la permeabilità dei lotti
---------------------------------	---

Art. 29 Prescrizioni per la zona residenziale parzialmente consolidata - BR.III e sottozona BR.III/e

Le aree comprese nella zona urbanistica BR.III riguardano parti del territorio edificato a destinazione prevalentemente residenziale, caratterizzate da tipologie edilizie isolate prevalentemente mono o bifamiliari consolidate nel tempo in assenza di un disegno d'impianto unitario.

Le destinazioni d'uso sono riferite a quelle in atto e precisate nella Tabella Normativa come: la residenza, le attività commerciali al minuto, uffici, attività di artigianato di servizio, ecc..

I tipi di interventi edilizio ammessi nella zona BR.III e nella zona BR.III/e e le relative modalità sono indicati nella Tabella Normativa. Sugli edifici esistenti, o nelle aree ad essi pertinenti (o asservite), sono quindi ammessi interventi volti alla loro riqualificazione e riuso funzionale per le destinazioni d'uso ammesse secondo le seguenti prescrizioni:

- a) è riconosciuto l'indice fondiario esistente alla data di adozione del Progetto Preliminare.
- b) per tutti gli interventi di AE si richiede il mantenimento dei caratteri dell'impianto edilizio preesistente salvaguardando i segni formali propri della zona o dell'area urbanistica di appartenenza;
- c) Il cambio di destinazioni d'uso di edifici o parti di edifici aventi precedente destinazione produttiva/artigianale verso la residenza e/o attività terziario- commerciale e direzionale è sempre subordinato al reperimento degli standard art. 21 della L.R.56/77 e s.m.i. sulla base delle prescrizioni della Tabella normativa;
- d) Limitatamente agli edifici a destinazione prevalentemente residenziale è sempre ammesso il recupero del sottotetto in applicazione della L.R. 21/98. Qualora il sottotetto non disponga delle condizioni geometriche per l'applicazione della L.R. citata legge regionale, si ammette l'elevazione delle falde del tetto per il raggiungimento delle dimensioni minime interne (2,70 m) necessarie a consentirne l'uso abitativo, entro i limiti disposti all'art. 4, p.t.8 delle NTA; in questo caso i nuovi vani reperiti nel sottotetto dovranno risultare ampliamento delle U.I. sottostanti.;
- e) Edifici accessori/pertinenziali:
 - e.1 è ammessa la trasformazione in edifici principali di edifici pertinenziali realizzati anteriormente alla data di adozione del Nuovo P.R.G.C. purché questi non risultino destinati ad autorimessa di pertinenza di edifici residenziali. Non è ammessa la trasformazione in edifici principali di manufatti accessori/pertinenziali realizzati successivamente all'adozione del Nuovo P.R.G.C. o realizzati in applicazione dell'art. 49 delle presenti norme;
 - e.2 è sempre ammessa la realizzazione di autorimesse private anche in quantità eccedenti al rapporto di 1 mq. per ogni 10 mc. di volume costruito (così come indicato dalla legge 122/1989), purché esse vengano realizzate secondo le prescrizioni specifiche di cui all'Art. 49 delle N.T.A. In presenza di interventi di ristrutturazione edilizia di interi edifici o di sostituzione edilizia è prescritta la realizzazione di parcheggi nelle quantità ed ai sensi della L. 122/89;


e.3 la realizzazione di altri manufatti edilizi accessori è demandata all'applicazione delle specifiche prescrizioni contenute all'art. 49 delle NTA.

Le aree comprese entro la sottozona BR.III/e riguardano parti di territorio edificato secondo le caratteristiche della zona BR.III ma collocate in contesto extraurbano e quindi poste fuori dal perimetro del centro abitato.

Per la zona BR.III/e vale la seguente prescrizione: gli interventi ammessi sono rivolti alla conferma delle attività d'uso residenziali in atto e all'adeguamento delle infrastrutture al servizio delle residenze esistenti mediante il contributo di interventi privati e pubblici.

Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 60 delle NTA, corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

Nella Tabella normativa di seguito riportata sono indicate ulteriori precisazioni relative alle destinazioni d'uso ammesse, alle modalità di intervento, ai parametri edilizi ed urbanistici nonché alle prescrizioni particolari.

Zona urbanistica	BR.III - Zona residenziale parzialmente consolidata	
Destinazioni d'uso	Principali: r	
	Compatibili: p5, c2, d2, tr2	
Tipi di intervento	MO, MS, RS, RE.I, RE.II, AE, CO	
Modalità di attuazione	Intervento diretto: MO, MS, RS, RE.I, RE.II, AE Permesso convenzionato: AE, CO S.U.E. (PdR): RE.III, AE, SE, DE, CO, RU	
Indici urbanistici ed edilizi	If: esistente (*); 0,7 mq/mq in caso di PdR Rc: esistente (*) salvo incrementi dovuti ai locali accessori; 50% mq/mq in caso di PdR H: 10,5 m o esistente se maggiore Ip: 40%	
Prescrizioni particolari	– (*) Al fine di agevolare il miglioramento delle condizioni complessive dell'edificato è tuttavia consentito, per ogni unità immobiliare, un ampliamento "una tantum" del 20% della SUL esistente alla data di adozione del Progetto Preliminare. Tale incremento "una tantum" deve in ogni caso essere formalmente integrato all'unità immobiliare preesistente. Qualora l'ampliamento generasse una densità fondiaria (calcolata rispetto all'area di pertinenza dell'edificio) superiore a 0,7 mq/mq, esso deve essere ridotto nel rispetto del predetto indice; in ogni caso è sempre consentito un ampliamento minimo di 25 mq di Superficie utile lorda.	

Prescrizioni particolari	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Destinazioni d'uso.</i> La previsione di insediamento di destinazioni differenti dalla residenza deve risultare compatibile con quest'ultima in relazione ai criteri di classificazione acustica ed altre normative specifiche di settore. Per le attività c2: strutture di vicinato sempre ammesse, per le compatibilità in generale si veda l'art. 6, comma 2 - <i>Reperimento degli standard.</i> In riferimento all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. e nel rispetto di quanto richiesto all'art. 6 punto 1, le dotazioni richieste dalle attività compatibili sono calcolate autonomamente. In caso di interventi di AE gli standard sono calcolati sulla quantità in ampliamento. - <i>Area BR.III n. 2094.</i> Con riferimento alla sentenza n.400/2013 emessa dal Tribunale Amministrativo Regionale per il Piemonte sul ricorso r.g. n. 37/2013 – Valburga Ferraris c/ Comune di Santhià, sull'area afferente il NCT foglio 36 mappale 208 compresa in quest'area urbanistica valgono le seguenti prescrizioni: <ul style="list-style-type: none"> - <u>Destinazioni d'uso:</u> proprie: le attività commerciali, gli esercizi pubblici, i ristoranti, le attività artigianali di servizio che comportano la prestazione di servizi diretti all'utenza e che si possono svolgere senza difficoltà in ambienti di piccole dimensioni (parrucchieri, estetiste, sarti, calzolai, corniciai, ecc.); sedi per il credito, le assicurazioni, le imprese finanziarie, gli uffici amministrativi e tecnici e gli studi professionali, le attività associative e ricreative, le attività turistiche e ricettive; gli impianti per l'erogazione del carburante e per il servizio dei mezzi di trasporto; ammesse: le residenze esistenti. - <u>tipi di intervento ammessi:</u> MO, MS, RC, RE.I, RE.II, DE, AE, NC - <u>parametri:</u> IF = 0,5 mq/mq; RC = 50%; H = 10,5 m - Per gli edifici esistenti è consentito comunque un incremento della superficie lorda del 20% una sola volta anche in deroga all'indice di densità fondiaria sopra riportato. - <u>Ulteriori prescrizioni:</u> gli allacci al sistema fognario dovranno tenere l'autorizzazione dei soggetti competenti verificata che la presente area si pone all'interno della fascia di rispetto dei pozzi al servizio dell'acquedotto cittadino
---------------------------------	--

Zona urbanistica	BR.III/e – Insediamenti in ambito extraurbano	
Destinazioni d'uso	Principali: r Compatibili: p5, c2, d2, tr2	
Tipi di intervento	MO, MS, RS, RE.I, RE.II, RE.III, AE	
Modalità di attuazione	Intervento diretto: MO, MS, RS, RE.I, RE.II Permesso convenzionato: RE.III, AE	
Indici urbanistici ed edilizi	If: esistente (*) Rc: esistente (*) salvo incrementi dovuti ai locali accessori	

	H: 7,5 m o esistente se maggiore Ip: 50%
Prescrizioni particolari	<ul style="list-style-type: none"> – (*) Al fine di agevolare il miglioramento delle condizioni complessive dell'edificato è tuttavia consentito, per ogni unità immobiliare, un ampliamento "una tantum" del 20% della SUL esistente alla data di adozione del Progetto Preliminare. Tale incremento "una tantum" deve in ogni caso essere formalmente integrato all'unità immobiliare preesistente. Qualora l'ampliamento generasse una densità fondiaria (calcolata rispetto all'area di pertinenza dell'edificio) superiore a 0,7 mq/mq, esso deve essere ridotto nel rispetto del predetto indice; in ogni caso è sempre consentito un ampliamento minimo di 25 mq di Superficie utile lorda. – <i>Destinazioni d'uso.</i> Le destinazioni d'uso compatibili sono ammesse solo se il lotto è servito da sottoservizio per lo smaltimento delle acque reflue e una viabilità pubblica di almeno m. 3 di sezione stradale. E' ammesso il mantenimento delle attività agricole eventualmente esistenti e l'insediamento di attività agrituristiche e/o ad esse assimilabili e per il tempo libero, nel rispetto delle leggi regionali del settore; – <i>Tipi di intervento:</i> I progetti sui fabbricati esistenti che interessino gli aspetti esteriori dello stesso dovranno essere integrati con idonee elaborazioni tecniche di fotoinserimento nell'ambiente circostante, al fine di verificare gli esiti del suo inserimento. – <i>Modalità intervento.</i> Gli interventi di RE.III di AE richiedono la stipula di una convenzione ai sensi dell'art. 49, comma 4 L.R. 56/77 finalizzata al miglioramento delle opere infrastrutturali esistenti o alla loro realizzazione laddove inesistenti. – <i>Edifici accessori:</i> la realizzazione di edifici accessori è subordinata alla disponibilità di congrui accessi veicolari ed al parere favorevole dell'Ufficio competente, o in alternativa alla sistemazione della viabilità a seguito di intervento convenzionato. – <i>Reperimento degli standard.</i> Nel rispetto di quanto richiesto all'art. 6 punto 1, le dotazioni richieste dalle attività compatibili sono calcolate autonomamente. In caso di interventi di AE gli standard sono calcolati sulla quantità in ampliamento.

Art. 30 Prescrizioni per la zona consolidata residenziale di impianto rurale - BR.IV

Le aree comprese nella zona urbanistica BR.IV sono caratterizzate dalla presenza di edifici di impianto e/o di tipologia insediativa rurale tradizionale, site in contesto urbano o nelle immediate vicinanze, il cui utilizzo non è più strettamente ed unicamente per agricoltura.

Le destinazioni d'uso ammesse, precisate nella Tabella normativa, consolidano lo stato di fatto, comprendendo residenza, terziario, attività artigianali di servizio, attività agricole, attività di agriturismo.

Prescrizioni particolari	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Destinazioni d'uso.</i> L'eventuale previsione di insediamento di destinazioni residenziali deve risultare compatibile con le destinazioni prevalenti, in relazione ai criteri di classificazione acustica ed altre normative specifiche di settore. In presenza di attività c2 si rimanda al precedente art. 6, lettera B. - <i>Parcheggi privati.</i> Viene richiesto il soddisfacimento della L.122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato (1mq/10mc)
---------------------------------	---

Art. 41 Prescrizioni per la zona destinata ad attività produttive di nuovo impianto da sottoporre a PIP- DI/pip

La DI/pip costituisce una parte del territorio comunale caratterizzata da aree libere o parzialmente occupate per le quali è prevista la formazione del Piano per Insediamenti Produttivi (PIP) di cui all'art. 42 della LR 56/1977 e sm.i.. Tali aree urbanistiche, contraddistinte dai n° 2540, 2551, 2553, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560 coincidono con il perimetro del "Nuovo Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.)" adottato con DCC n. 52 del 9/9/1992 variata con DCC n. 15 del 2/3/2004, e variato con Variante 1 al PIP approvata con DCC n. 42 del 27/9/2006 e Variante art. 34 L.865/71 approvata con DCC n. 34 del 16/11/2009.

Sono confermate le prescrizioni del PRGC vigente affinché permanga la necessaria continuità programmatoria. In particolare:

Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

- destinazioni proprie: impianti per attività produttive, industriali o artigianali, non nocive né moleste (ovvero non comportanti emissioni di polveri, esalazioni inquinanti, rumori eccessivi, vibrazioni, pericoli di scoppio, scarichi inquinanti): uffici collegati alle attività, attrezzature e servizi sociali per gli addetti alla produzione, tettoie; p1
- destinazioni ammesse: impianti per attività non produttive che richiedono edifici assimilabili, per tipologia edilizia, alle attività produttive: quali commercio, magazzini di deposito, depositi di autotrasportatori; residenza per titolari o custodi (o chi, per ragioni di lavoro, deve obbligatoriamente risiedervi) nelle dimensioni più avanti specificate; p2
- destinazioni in contrasto: le attività produttive escluse dalle destinazioni proprie; per le attività esistenti, riscontrate nocive e moleste su relazione dell'Unità Sanitaria Locale, si richiederà, tramite apposita ordinanza del Sindaco ed entro limiti di tempo congrui, la predisposizione di ogni strumento atto ad eliminare le cause di nocività e molestia; scaduto il periodo di tempo prefissato ed ove le predisposizioni non siano state effettuate o effettuate in misura inadeguata, l'impianto viene classificato quale impianto in sede impropria ai sensi e con gli effetti dell'art. 26, comma 1°, sub. e) della L.R. 56/77;
- cambiamenti di destinazione in attività commerciali all'ingrosso e/o al dettaglio sono ammessi a condizione che siano soddisfatti i relativi standards come definiti dall'art. 21 L.R. 56/77; c1 e c2

A specificazione di quanto sopra si precisa che sono ammessi gli edifici direttamente attinenti al processo produttivo, comprese le attività direzionali, depositi e magazzini per lo stoccaggio e lo smaltimento dei materiali destinati o provenienti dalle lavorazioni oppure per merci varie destinate al rifornimento del sistema di distribuzione della zona gravitante sull'area oppure inerenti le attività di costruzione (per questi casi in misura non superiore al 15% della superficie globale dei lotti); sono inoltre considerate destinazioni proprie le attività commerciali e per il tempo libero e attrezzature ricettive, limitatamente alle porzioni di P.I.P. a ciò specificatamente destinate in misura non superiore al 40% della superficie globale dei lotti; sono ammesse le residenze del titolare (o chi per esso) o del

custode o di addetti strettamente necessari ai servizi di sorveglianza o di manutenzione continua degli impianti; la realizzazione delle unità residenziali è ammessa solo in presenza di unità locali di superficie lorda pari ad almeno 400mq; la superficie delle residenze deve essere contenuta entro i valori fissati per l'edilizia residenziale pubblica, aumentati del 10%.

Gli insediamenti che, sulla base della specifica legislazione, vengono definiti "nocivi", potranno insediarsi solo previo giudizio insindacabile del Consiglio Comunale su conforme parere dell'ASL da procurarsi in base all'esame del progetto edilizio di dettaglio e di una relazione in cui risultino specificate tutte le provvidenze previste per rendere innocui i residui nocivi comunque configurabili in relazione alle norme sul trattamento degli agenti inquinanti.

Tipi di intervento ammessi:

- demolizioni (D) per eventuali preesistenze incompatibili;
- nuova costruzione (NC);
- gli edifici, una volta costruiti, potranno essere oggetto di interventi di MO, MS, RC, RE.I, RE.II, RE.III, D, AE, SE
- gli edifici esistenti utilizzati potranno essere assoggettati a: MO, MS, RE.I, RE.II, AE e SE

Modalità di intervento:

- Piano per gli Insediamenti Produttivi (PIP art. 27 Legge 865/71- art. 41 L.R. 56/77).

Parametri:

Q: rapporto di copertura massimo = 50% della superficie fondiaria dei lotti;

H: altezza massima = 12,00ml salvo altezze maggiori per volumi tecnici e parti tecnologicamente indispensabili;

dc: distanza minima dai confini = 6,00 ml oppure nulla per costruzioni a confine; nel caso di presenza di fosso irriguo a confine la distanza dc da esso viene determinata in 1,50ml.;


df: visuale libera minima = 12,00ml; nel caso della presenza di fosso irriguo la distanza df è pari al doppio della dc sopra stabilita.

Standards urbanistici = art. 21 della L.R. 56/77:

- 20% della St per i nuovi insediamenti produttivi, 10 % della Sf per gli insediamenti esistenti;
- per gli insediamenti commerciali e direzionali dovrà essere prevista una superficie per servizi pubblici all'interno dei lotti pari al 100% della superficie lorda di pavimento per i nuovi impianti e pari all'80% per gli interventi di cui alle lettere e) e f) all'art.13 della L.R. 56/77, nonché il numero di parcheggi richiesto dai criteri commerciali vigenti (art. 6, p.to 2 delle NTA).
- per le residenze ammesse, ferme restando le prescrizioni riportate alle "Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto" del presente articolo, potranno esser realizzate solo nel caso di unità locali insediate la cui superficie lorda utile destinata alla produzione non sia inferiore a 400 mq; la SUL residenziale non può superare il 20% di quella complessivamente prevista; mq. 150 di SUL sono comunque consentiti; è ammessa la ristrutturazione edilizia di abitazioni esistenti, anche se con valori superiori a quelli riportati. In caso di redazione di un nuovo PIP, fermo restando quanto sopra prescritto, per ogni azienda produttiva, sarà ammessa la realizzazione di residenza con un limite massimo di 200 mq per azienda.

Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 60 NTA, corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

Nella Tabella seguente normativa sono indicate ulteriori precisazioni relative alle destinazioni d'uso ammesse, alle modalità di intervento, ai parametri edilizi ed urbanistici nonché alle prescrizioni particolari.

Zona urbanistica	DI/pip – zona ad attività produttive con PIP in attuazione	
Destinazioni d'uso	Principali: p2, p3, p4, c2, c3 limitatamente alle aree poste lungo la viabilità provinciale e lungo via Olivetti, limitatamente alle aree poste ad una distanza pari a 150 m dalla rotatoria di incrocio con la viabilità provinciale	
	Compatibili: c1, d2, tr2, tr3	
Tipi di intervento	MO, MS, RS, RE.I, RE.II, RE.III, AE, SE, CO, NI	
Modalità di attuazione	Intervento diretto: MO, MS, RS, RE.I, RE.II, RE.III, S.U.E.: Piano per gli Insediamenti Produttivi (PIP art. 27 Legge 865/71- art. 41 L.R. 56/77).	
Indici urbanistici ed edilizi	Ut: vedi PIP approvato Rc: vedi PIP approvato H: vedi PIP approvato Ip: vedi PIP approvato	
Prescrizioni particolari	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Altezze.</i> Gli impianti tecnologici derogano all'altezza massima fatto salvo il parere del Comune valutate le motivazioni della richiesta la documentata necessità, l'assenza di alternative e l'incidenza sul paesaggio. - <i>Reperimento standard.</i> vedi PIP approvato - <i>Tipologia edilizia.</i> vedi PIP approvato 	

Art. 42 Prescrizioni per la zona destinata ad attività terziarie di nuovo impianto - DC

Le aree comprese nella zona urbanistica DC riguardano parti del territorio non ancora impegnate da processi urbanizzativi, nelle quali il P.R.G.C. intende favorire interventi di nuovo impianto per attività terziarie o commerciali mediante la formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi.

In merito all'area 2539. Si prende atto di un PEC di iniziativa privata presentato ma non concluso su quest'area (si rimanda all'articolo 61 per i riferimenti di approvazione). Il Nuovo P.R.G.C. in considerazione del fatto che la convenzione del suddetto PEC è scaduta, trasforma la previsione in un area di nuovo impianto a destinazione terziaria.

L'attuazione delle previsioni di Piano è subordinata alla formazione strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata (PEC), di cui agli artt. 43 e 44 della L.R. 56/77 e s.m.i , ognuno esteso all'intera area urbanistica. Qualora ciò non risulti possibile il primo SUE dovrà rispettare le seguenti condizioni:

- il PEC dovrà risultare esteso a non meno dei 3/5 dell'intera superficie dell'area urbanistica e le sue soluzioni progettuali dovranno essere compatibili con la realizzazione successiva delle restanti parti;
- gli elaborati progettuali dovranno contenere le necessarie verifiche grafiche atte a garantire la realizzazione delle capacità edificatorie delle restanti parti acquisendo, per queste ultime, il contenuto ed il valore di "Progetto di Coordinamento Urbanistico degli Interventi".

- .. RC = 28,06% di SF;
- .. H = 14,8 m salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili.

Il presente paragrafo recepisce i termini di Variante allo strumento urbanistico come definiti dall'autorizzazione rilasciata con Determinazione Dirigenziale n. 35 del 18/01/2016 della Provincia di Vercelli.

Poiché l'autorizzazione risulta "temporanea", per un periodo di 10 anni (rinnovabili), è previsto l'obbligo che allo scadere dell'autorizzazione stessa e a seguito delle opere di ripristino dell'area, definite dalla succitata autorizzazione, la destinazione d'uso urbanistica dell'area ritorni nuovamente quella agricola.

Area urbanistica n.3456 e 3457: "Aree centrale Idroelettrica sul T.Elvo in località Vettignè"

Per effetto dell'Autorizzazione provinciale rilasciata ai sensi del D.Lgs. 387/2003 con Determina Dirigenziale n. 1990 del 20/08/2015 e n. 2591 del 29/10/2015 l'area sita in località Vettignè lungo il T.Elvo assume la destinazione urbanistica "nuova centrale idroelettrica con derivazione ad acqua fluente dal T.Elvo in località Vettignè".

A decadenza dell'Autorizzazione provinciale sopra citata l'area rientrerà nella zona urbanistica EE/ri.

Area urbanistica n.3551: "Impianto di conglomerati bituminosi subordinato all'intervento di ammodernamento dell'autostrada A4 To – Mi."

Per quest'area il P.R.G.C. auspica interventi di recupero all'agricoltura o ad attività connesse strettamente correlate. Qualora si recuperi l'area alle attività funzionali all'agricola dovrà essere prevista l'eventuale bonifica e ripristino ambientale delle aree e lo smantellamento di tutte le strutture ed edifici esistenti non riutilizzabili per scopi agricoli, inoltre si dovrà tenere conto delle disposizioni normative di cui all'art. 12 delle NTA del PTCP.

A decadenza dell'Autorizzazione Unica Ambientale n.2024 del 25/08/2015 (che ha validità pari a 15 anni) vigente l'area rientrerà nella zona urbanistica EE/ri.



Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 60 NTA, corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

Art. 47 Prescrizioni per la zona destinata a servizi sociali ed attrezzature a livello comunale (art. 21 L.R. 56/77) – S (SE, SP e relative sottozone)

Le aree comprese nella zona urbanistica S riguardano le parti di territorio che il P.R.G.C. destina a servizi pubblici ai sensi dell'Art. 21, L.R. 56/77 e s.m.i..

Tali aree sono individuate nelle tavole di progetto P2 con apposita simbologia grafica e con sigle che rimandano alla seguente classificazione di legge (Art. 21, L.R. 56/77 e s.m.i., comma 1, punti 1) 2) 3)):

- S(E-P)/a: aree per l'istruzione;
- S(E-P)/b: aree per attrezzature di interesse comune;
- S(E-P)/c: aree per spazi pubblici, a parco, per l'arredo urbano, per il gioco e lo sport;
- S(E-P)/d: aree per parcheggi pubblici;
- S(E-P)/e: aree per servizi produttivi.

Zona urbanistica	Simbologia
SE – Aree per servizi di livello comunale esistenti	
SP – Aree per servizi di livello comunale in progetto	

Il P.R.G.C. assicura globalmente la dotazione di standard richiesta dalla legge applicando le differenti quantità previste dalla L.R. 56/77 e s.m.i:

- 25 mq ogni abitante;
- 100% della SUL in progetto per gli interventi terziari e commerciali di nuovo impianto e 80% per quelli di ristrutturazione urbanistica o in ambiti di completamento;
- 20% della ST per gli interventi produttivi ed artigianali di nuovo impianto e 10% della SF per quelli di completamento e di riordino/recupero.

Ai fini del rispetto delle quantità previste dall'art. 21 della L.R. 56/77 e dal P.R.G.C., le aree di cui sopra devono intendersi come "aree di superficie", all'infuori di quelle per parcheggi pubblici che possono essere reperite in apposite attrezzature multipiano anche nel sottosuolo. Analogamente, per il rispetto delle quantità di cui sopra, sono computabili, oltre alle superfici per le quali è prevista l'acquisizione da parte della pubblica Amministrazione, anche quelle private per le quali è previsto l'assoggettamento ad uso pubblico ai sensi e per le quantità previste dall'art. 21 L.R. 56/77. La quota di aree da assoggettare ad uso pubblico è regolata dalle norme di zona e relativi elaborati integrativi.

Il reperimento delle aree a servizi in progetto è demandato, in via prioritaria, all'attuazione dei S.U.E. individuati dal P.R.G.C. e, dove previsto, dei permessi convenzionati ai sensi dell'art. 49, 4° comma della L.R. 56/77 e s.m.i.; di conseguenza si rimanda a quanto puntualmente indicato nelle norme di zona e nelle Schede d'Area nonché al precedente art. 6 per le quantità e modalità di reperimento.

Gli interventi edilizi e di trasformazione del suolo nelle aree di tipo S sono riservati in via principale alla pubblica Amministrazione ed agli enti istituzionalmente competenti previa acquisizione delle medesime. E' tuttavia ammesso l'intervento diretto da parte degli operatori e dei proprietari privati di dette aree per la realizzazione delle opere che il P.R.G.C. prevede sulle stesse: in questo caso l'intervento è subordinato alla stipula di una convenzione che regoli il regime giuridico del suolo, nonché le modalità e le forme di utilizzazione delle opere realizzate ai sensi delle vigenti leggi in materia.

Gli edifici esistenti su tali aree alla data di adozione del progetto preliminare, se in contrasto con le destinazioni d'uso ammesse dal P.R.G.C., sono soggetti a soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo purché non comportanti cambiamenti di destinazione d'uso.

All'interno delle aree urbanistiche del tipo S sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- a) per le aree S(E-P)/a: attrezzature per l'istruzione, culturali e assistenziali, ivi comprese le attrezzature e gli spazi compatibili con tali attività (attrezzature sportive, aree verdi, parcheggi, edifici per la custodia e per la ristorazione direttamente connessa agli impianti);
- b) per le aree S(E-P)/b: attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie di base, amministrative, per mercati su aree pubbliche e centri commerciali pubblici.
- c) per le aree S(E-P)/c: aree a parco, attrezzature sportive al coperto e allo scoperto, per lo spettacolo, per la ricreazione e lo svago in genere, per il piccolo commercio, la ristorazione e la ricreazione pertinenti alle attività precedenti.

- d) per le aree S(E-P)/d: autorimesse e parcheggi pubblici e privati di interesse pubblico;
- e) per le aree S(E-P)/e: servizi ed attrezzature pubbliche o private di interesse pubblico o collettivo al servizio delle zone produttive e commerciali individuate dal PRGC.

I cambi di destinazione d'uso fra quelle classificate ai precedenti punti a), b), c), d) sono possibili e non costituiscono variante al P.R.G.C.; essi devono però risultare definiti da apposita deliberazione di Consiglio Comunale, nella quale occorrerà puntualmente motivare le ragioni delle nuove scelte che non dovranno comunque incidere sull'assetto distributivo-funzionale complessivo delle opere infrastrutturali previste a soddisfacimento degli standard. In caso contrario si richiamano i contenuti dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i.; parimenti il P.R.G.C. non prescrive le quantità parziali dei punti a) b) c) d) indicate all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i..

Le quantità edificabili consentite nelle aree SP individuate sull'intero territorio comunale per la realizzazione di attività proprie sono determinate sulla base dei progetti edilizi e disciplinate dalle relative leggi di settore, nel caso di interventi pubblici, e dalle relative convenzioni nel caso di interventi privati.

La realizzazione delle attrezzature di servizio, qualora non costruite e/o gestite direttamente dal Comune, deve essere disciplinata da specifico convenzionamento tra l'Amministrazione Comunale, gli operatori, le aziende e gli utenti di tali servizi. Gli interventi di cui al precedente p.to d) sono realizzabili sotto sedimi pubblici (vie, piazze, giardini, etc.) anche da parte di privati con le modalità previste dall'art. 9 della legge 122/1989.

E' sempre consentito dalle aree a servizio pubblico, qualora non siano individuabili soluzioni alternative, l'accesso, nei limiti minimi utili, ai lotti di proprietà privata, garantendo comunque la funzionalità delle aree a servizio stesse.

Ai fini della cessione gratuita o della monetizzazione delle aree per usi pubblici, valgono le previsioni indicate all'interno della relativa zona urbanistica, Scheda d'Area e delle convenzioni che disciplinano gli interventi all'interno degli S.U.E. o delle permessi di costruire ex Art. 49 L.R. 56/77.


In mancanza di tali previsioni specifiche valgono invece le seguenti regole generali:

- a) le aree urbanistiche SP indicate in cartografia con apposita simbologia, relativo numero d'area e specifico dimensionamento nei Quadri sinottici (ovvero poste esternamente alla perimetrazione dei SUE) non sono monetizzabili;
- b) per le aree a servizi poste internamente ai SUE, l'assoggettamento ad uso pubblico è possibile nella misura prevista dall'Art. 21 della L.R. 56/77, calcolata sulla quantità "servizi per fabbisogno interno", sempre che ciò non risulti in contrasto con la normativa di zona e con l'eventuale Scheda d'Area;
- c) le aree per servizi pubblici non riportate in cartografia, ma da dismettere in attuazione di S.U.E. già appositamente perimetrati sulle tavole di P.R.G.C., sono dimensionate nei Quadri sinottici con le specificazioni indicate in premessa degli stessi. Esse sono in generale monetizzabili, sempre che ciò non risulti in contrasto con la normativa di zona e con l'eventuale Scheda d'Area;
- d) le aree per servizi pubblici da dismettere in attuazione di S.U.E. non perimetrati nelle tavole di P.R.G.C. ma richiesti dalle Tabelle normative per particolari interventi, sono in generale monetizzabili, sempre che ciò non risulti in contrasto con la normativa di zona e con l'eventuale Scheda d'Area.

Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 60 NTA,

corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

Nella seguente Tabella normativa sono indicate ulteriori precisazioni relative alle destinazioni d'uso ammesse, alle modalità di intervento, ai parametri edilizi ed urbanistici nonché alle prescrizioni particolari.

Zona urbanistica	S: (SE, SP), sottozone: a, b, c, d, e	
Destinazioni d'uso	Principali: standard art. 21, L.R. 56/77 e s.m.i	
	Compatibili: r, c2, tr2; tr3, tr4, tr5, tr6, tr7, tr8, c3 limitatamente alle aree S(E-P)/e, cc	
Tipi di intervento	MO, MS, RS, RE.I, RE.II, RE.III, AE, SE, CO, NI	
Modalità di attuazione	Intervento diretto: MO, MS, RS, RE.I, RE.II, RE.III, AE, SE, CO, NI Permesso convenzionato o S.U.E.:-- (*)	
Indici urbanistici ed edilizi	<p>It: 0,05 mq/mq; (**) If: (***) Rc: 50% per i lotti liberi(***) H: (***)</p> <p>(*) I proprietari delle aree a servizi a cui risulta applicabile l'It, sulla base del criterio stabilito al successivo p.to (**), sono titolati a proporre alla P.A. SUE per l'attuazione delle aree CR.III dove le specifiche Schede d'area ammettono il trasferimento di SUL derivante dalla cessione di aree perequate.</p> <p>(**) L'indice di densità edilizia territoriale (perequativo) è applicabile unicamente alle aree a servizi in progetto di proprietà privata alla data di adozione del progetto preliminare qualora interessati dai processi perequativi; la cessione gratuita contestualmente alla formazione di S.U.E. sulle aree CR.III consente di trasferire negli stessi (nei limiti consentiti dal rispetto del "parametro di densità massimo di intervento" indicato per ogni area urbanistica). Le capacità edificatorie riconosciute saranno così destinate: 60% edilizia privata, 40% edilizia residenziale sociale.</p> <p>(***) Gli interventi edilizi propri delle aree "S" sono soggetti al solo rispetto delle disposizioni previste dagli artt. 56 e 57 (fasce di rispetto e distanze) ed al parametro RC per il primo impianto.</p>	
Prescrizioni particolari	<p>- Gli edifici esistenti su tali aree alla data di adozione del Progetto Preliminare, se in contrasto con le destinazioni d'uso ammesse dal P.R.G.C., sono soggetti a soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, purché non comportanti cambiamenti di destinazione d'uso.</p> <p>- La progettazione e l'uso dalle aree S dovrà in ogni caso confrontarsi</p>	

	con le disposizioni operative assunte dal Piano di Protezione civile e risultare con esse pienamente compatibili.
Prescrizioni particolari	<ul style="list-style-type: none"> - Nelle aree di nuovo impianto almeno il 60% della dotazione di standard a parcheggio pubblico dovrà essere trattato a prato armato o mediante impiego di elementi prefabbricati forati se non realizzate su soletta di copertura di autorimesse interrata. - Trattandosi di area a servizi il rapporto tra destinazioni d'uso principali e compatibili sarà valutato su ogni singola area urbanistica. - <i>Area SP/e 2561.</i> In quest'area è prevista la possibilità di realizzare un'area verde attrezzata multifunzionale con camper service. - <i>Nelle aree a destinazione servizi poste all'interno all'I.U.A. del Centro Storico</i> i materiali utilizzati devono essere ricondotti a quelli tipici del luogo ed essere compatibili con i caratteri tipici del Centro Storico. - <i>Area SP/a n. 2548.</i> Area destinata a funzioni accessorie a quelle scolastiche, sulla quale non è possibile realizzare fabbricati e non utilizzabile con continuità da persone e comunità. - <i>Area SP/c n. 3567.</i> La SLP presente sull'area (destinazione d'uso propria alla attività commerciale c2 e artigianale p5) pari a 766 mq potrà essere trasferita fino ad esaurimento su aree urbanistiche inserite nel centro abitato a destinazione BC o BM sulle quali alla data di adozione della Variante Parziale 1 sia insediata una struttura commerciale attiva e sulla quale si sia operata la verifica del rispetto dei criteri commerciali vigenti con particolare attenzione a quanto stabilito dalla DCR 191 – 43016 del 2012 in merito alla dotazione di parcheggi, la verifica di impatto sulla viabilità e sugli aspetti di coerenza con il PTCP e con gli strumenti sovraordinati. Dovrà essere accertata la presenza di amianto prima delle opere di demolizione del fabbricato che, nel caso affermativo, dovranno essere effettuate secondo le specifiche normative sanitarie e ambientali vigenti. Inoltre, preliminarmente alla trasformazione dell'area si dovrà accertare la presenza di fonti di contaminazione (come ad esempio cisterne interrate, serbatoi, ecc) e, nel caso di una loro presenza, procedere alla bonifica dell'area secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia di siti contaminati.



Art. 48 Prescrizioni per la zona destinata a servizi sociali ed attrezzature di interesse generale (art. 22 L.R. 56/77) –F (FE, FP e relative sottozone)

Le aree comprese nella zona urbanistica "F" riguardano le parti di territorio che il P.R.G.C. classifica come attrezzature di uso pubblico ai sensi dell'Art. 22 e dell'Art. 51, punto 3, della L.R. 56/77 e s.m.i. in quanto non risultano di esclusivo livello comunale.

Tali aree sono individuate nelle tavole di progetto P2 con apposita simbologia grafica e con sigle che rimandano alla seguente classificazione di legge:

- 1) F(E-P)/a: istruzione superiore;

- 2) F(E-P)/b: attrezzature sociali, sanitarie ed ospedaliere;
- 3) F(E-P)/c: parchi pubblici urbani e comprensoriali;

Zona urbanistica	Simbologia
FE – Aree per servizi di livello generale esistenti	
FP – Aree per servizi di livello generale in progetto	



Per quanto attiene alle possibilità di intervento pubblico-privato, tipi di intervento, modalità di intervento, capacità edificatoria, nonché a tutto quanto non espressamente indicato nel presente articolo si rimanda integralmente a quanto disposto per la zona S nell’art. 47 delle NTA.

I cambi di destinazione d'uso fra quelle classificate ai precedenti punti 1) e 2) e quelli previsti dall'Art. 22, 1° comma L.R. 56/77 e s.m.i., sono possibili e non costituiscono variante al P.R.G.C.; essi devono però risultare definiti da apposita deliberazione di Consiglio Comunale, nella quale occorrerà puntualmente motivare le ragioni delle nuove scelte.

Il P.R.G.C. non prevede la verifica del dimensionamento dei servizi di cui al presente articolo in quanto il Comune di Santhià non ne ha l'obbligo ai sensi dell'Art. 22, 1° comma L.R. 56/77 e s.m.i..

Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 60 NTA, corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

Nella seguente Tabella normativa sono indicate ulteriori precisazioni relative alle destinazioni d’uso ammesse, alle modalità di intervento, ai parametri edilizi ed urbanistici nonché alle prescrizioni particolari.

Zona urbanistica	F: (FE, FP), sottozone: a, b, c	 
Destinazioni d’uso	Principali: standard art. 22, L.R. 56/77 e s.m.i Compatibili: attività ad esse connesse o funzionali e comunque inequivocabilmente riferite all’art. 22 della L.U.R.	
Tipi di intervento	MO, MS, RS, RE.I, RE.II, RE.III, AE, SE, CO, NI	
Modalità di attuazione	Intervento diretto: MO, MS, RS, RE.I, RE.II, RE.III, AE, SE, CO, NI Permesso convenzionato o S.U.E.:-- (*)	
Indici urbanistici ed edilizi	It: 0,05 mq/mq; (**) If: (***)	

	<p>Rc: 50% per i lotti liberi(***) H: (***)</p> <p>(*) I proprietari delle aree a servizi a cui risulta applicabile l'It, sulla base del criterio stabilito al successivo p.to (**), sono titolati a proporre alla P.A. SUE per l'attuazione delle aree CR.III dove le specifiche Schede d'area ammettono il trasferimento di SUL derivante dalla cessione di aree perequate.</p> <p>(**) L'indice di densità edilizia territoriale (perequativo) è applicabile unicamente alle aree a servizi in progetto di proprietà privata alla data di adozione del progetto preliminare qualora interessati dai processi perequativi; la cessione gratuita contestualmente alla formazione di S.U.E. sulle aree CR.III consente di trasferire negli stessi (nei limiti consentiti dal rispetto del "parametro di densità massimo di intervento" indicato per ogni area urbanistica). Le capacità edificatorie riconosciute saranno così destinate: 60% edilizia privata, 40% edilizia residenziale sociale.</p> <p>(***) Gli interventi edilizi propri delle aree "F" sono soggetti al solo rispetto delle disposizioni previste dagli artt. 56 e 57 (fasce di rispetto e distanze) ed al parametro RC per il primo impianto.</p>
<p>Prescrizioni particolari</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Gli edifici esistenti su tali aree alla data di adozione del Progetto Preliminare, se in contrasto con le destinazioni d'uso ammesse dal P.R.G.C., sono soggetti a soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, purché non comportanti cambiamenti di destinazione d'uso. - La progettazione e l'uso dalle aree F dovrà in ogni caso confrontarsi con le disposizioni operative assunte dal Piano di Protezione civile e risultare con esse pienamente compatibili. - Con analoghe finalità già attribuite alle aree S anche le aree di tipo F possono essere preordinate all'accoglimento di strutture per parcheggi pubblici e/o privati di interesse pubblico, in applicazione di quanto previsto dall'art.9 della L.122/89. - Trattandosi di area a servizi il rapporto tra destinazioni d'uso principali e compatibili sarà valutato su ogni singola area urbanistica. - <i>Area FE/b n. 2491.</i> Ai sensi dell'art. 29 comma 1bis della Legge n. 326/2003 di conversione del D.L. n. 269/2003 e alla luce di quanto sancito dal verbale di "Intesa Stato-Regione", sull'immobile esistente sono emmesse le destinazioni d1 e d2..