



COMUNE DI VALENZA

(Provincia di Alessandria)
Settore VII - Urbanistica

P.R.G.

VARIANTE PARZIALE AL P.R.G.

ai sensi dell'art. 17 comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i.

- VARIANTE N. 45 -

Norme Tecniche di Attuazione

STRALCIO

☐ PROGETTO PRELIMINARE: Delib. C.C. n. 74 del 20/12/2018

☐ PROGETTO DEFINITIVO: Delib. C.C. n. del

Il Dirigente
Arch. Massimo Temporin



INDICE

TITOLO I - NORME E PRESCRIZIONI URBANISTICHE GENERALI

ART.		Pag.
1	- Finalità ed obiettivi	1
2	- Estensioni, efficacia e campo di applicazione	1
3	- Elaborati costituenti il P.R.G.C.	2
4	- Attuazione del P.R.G.C.	2
5	- Programma Pluriennale di Attuazione	3
6	- Atto di assenso	3
6.1	- Interventi soggetti ad atto di assenso espresso	3
6.2	- Interventi non soggetti ad atto di assenso espresso - dichiarazione di inizio attività	4
6.3	- Caratteristiche delle richieste di atto di assenso espresso	4
7	- Strumenti Urbanistici Esecutivi (S.U.E.)	4
8	- Classificazione dei tipi di intervento	5
8.1	- Manutenzione ordinaria	5
8.2	- Manutenzione straordinaria	6
8.3	- Risanamento e restauro conservativo	7
8.3.1	- Risanamento conservativo	8
8.3.2	- Restauro conservativo	9
8.4	- Ristrutturazione edilizia	10
8.5	- Nuova costruzione	11
8.6	- Demolizione	12
8.7	- Ristrutturazione urbanistica	12
8.8	- Mutamento di destinazione d'uso	12
9	- Condizioni per il rilascio degli atti di assenso espresso Urbanizzazioni	13
10	- Definizioni e criteri	13
10.1	- Parametri urbanistici	14
10.2	- Parametri edilizi	14
10.3	- Definizioni edilizie	16
10.4	- Attività produttive: criteri di compatibilità generale e con il contesto residenziale esistente	18
10.5	- Criteri per la tutela sanitaria dell'ambiente	19

TITOLO II - PRESCRIZIONI URBANISTICHE PARTICOLARI

11	- Aree di P.R.G.C.	20
12	- Aree per destinazioni d'uso pubblico	20
13	- Aree per destinazioni d'uso privato	20
13.1	- Aree a destinazione residenziale	20
13.1.1	- Centro e Nuclei Storici: A1-A2-A3 -A4	21
13.1.2	- Area a destinazione specifica all'interno del centro storico	21
13.1.3	- Aree di recupero urbanistico: B19	21
13.1.4	- Aree di trasformazione: B14 S.U.E.	22
13.1.5	- Aree sature: B4, B1e B13	22
13.1.6	- Aree parzialmente sature: B2, B2 PEC, B2 CC, B3,B5,B6,B7,B8,B9,B10, B11,B12,B15,B16,B17,B18, B22 CC	23
13.1.6.A	- Area residenziale di completamento: B21S.U.E.	24

13.1.6.B	- Area residenziale di completamento B10 S.U.E.	25
13.1.7	- Aree residenziali libere di completamento con atto di assenso singolo: C2, C4, C6, C7, C9, C10, C11, C13, C19, C21, C22, C24	25
13.1.8	- Aree residenziali di nuovo impianto a S.U.E.: C1,C4,C5,C7,C8, C10,C12,C13, C14 PEC, C15, C16PEC, C17PEC, C18PEC, C20, C25	27
13.1.9	- Aree residenziali di nuovo impianto a P.E.E.P.: C3	29
13.1.10	- Aree a verde privato vincolato: V.P.	29
13.1.11	- Verde privato o consortile.	29
13.1.12	- Area per comunità terapeutica: VPA CASSATO	30
13.1.13	- Bassi fabbricati	30
13.2	- Aree a destinazione produttiva	30
13.2.1	- Aree per insediamenti produttivi esistenti: D	30
13.2.2	- Aree produttive di nuovo impianto: D1A, D1B, D4, D6	31
13.2.3	- Aree per insediamenti produttivi (P.I.P.- P.P.) approvati e vigenti: D2-D3-D4	32
13.2.4	- Aree di trasformazione a seguito di rilocalizzazione di attività produttive incompatibili: X2, X3, X4, X5	32
13.2.5	- Aree per depositi materiali: D1C	32
13.3	- Aree a destinazione agricola: E	32
13.4	- Aree per attività direzionali, alberghiere e para-alberghiere: D5	35
13.5	- Aree destinate a cave e a depositi temporanei di materiali estrattivi: CV	36
13.6.1	- Area turistico ricettiva e ricreativa-sportiva esistente: T1	36
13.6.2	- Aree per attrezzature sportive private: T2 – T10 – T11	37
13.7	- Disposizioni particolari per l'area T6 CASSATO	37
13.8	- Area dell'Oratorio di viale Vicenza: T4	38
13.9	- Area terziaria "Il Gioiello": T7	38
13.10	- Area volo: T3	38
13.11	- Aree per attività ricreative-sportive, servizi vari: T5 CASSATO	38
13.12	- Aree per attività non residenziali: T8	38
13.13	- Area per attività commerciali : T9	39
13.14	- Area per attività espositive e produttive orafe: T12	39
14	- Interventi in aree a vincolo o in zone di rispetto	40
14.1	- Fasce di rispetto stradale	40
14.1 bis	- Impianti di distribuzione carburanti	42
14.2	- Aree destinate a rispetto cimiteriale	42
14.3	- Fasce di rispetto dei corsi d'acqua	42
14.4	- Aree di salvaguardia idrogeologica	42
14.5	- Fascia di rispetto del depuratore	43
14.6	- Fascia di rispetto delle linee elettriche	43
14.7	- Fascia di rispetto dell'acquedotto	43
14.8	- Fascia di rispetto dei gasdotti	43
14.9	- Fascia di rispetto della ferrovia	43
14.10	- Aree del parco fluviale del Po	44
15	- Aree per servizi pubblici - standards urbanistici	44
15.1	- Servizi ed attrezzature sociali a livello comunale	44
15.2	- Impianti per l'erogazione di pubblici servizi	45
15.3	- Aree per impianti tecnologici isolati	45
16	- Servizi ed attrezzature sociali a livello sovracomunale: Aree F	45
17	- Beni culturali - Immobili, manufatti ed ambiti di valore storico, architettonico ed ambientale	45

17.1	- Disciplina delle aree "A", destinazioni d'uso e modalità di intervento	46
17.2	- Disciplina dei beni culturali e ambientali isolati, aree di pertinenza: Aree S1	50
17.3	- Disciplina delle aree di rilevante interesse culturale, paesistico, naturalistico ed ambientale	52

TITOLO III - NORME TRANSITORIE E FINALI

18	- Regolamento edilizio ed altre norme urbanistiche o edilizie	54
19	- Riferimenti legislativi	54
20	- Tabelle CASSATO	54
21	- Decadenza dei vincoli	54
22	- Adeguamento della disciplina urbanistico-edilizia	54
23	- Deroghe	54
24	- Costruzioni e depositi temporanei	55
25	- Commissione edilizia	55
26	- Incentivi per la promozione della bioedilizia. Indirizzi	55

TITOLO IV - TABELLE DI ZONA 56

N.B. Nella presente stesura il testo delle parti sostituite e/o modificate è stato evidenziato con campitura grigia e carattere in grassetto mentre la soppressione delle parti di testo è evidenziata con il carattere barrato.

..... omissis

ART. 13.14 - AREA PER ATTIVITA' FIERISTICO— ESPOSITIVE E PRODUTTIVE ORAFE: T12 P.I.P.

- 1) L'area T12 P.I.P. è, destinata **originariamente** ad ospitare strutture espositive specializzate e servizi connessi, **nonché** ~~In particolare, ospiterà la mostra della produzione orafa valenzana, senza che ciò escluda la possibilità di ospitare altre attività e funzioni collegate e/o collegabili al centro espositivo (attività espositive diverse da quella orafa, attività convegnistica, eventi culturali, spazi attrezzati per la ricerca applicata, eventi sportivi, ecc.),~~ **si è sviluppata secondo le prescrizioni degli strumenti attuativi - P.I.P. e P.E.C. - che ne hanno disciplinato l'attuazione.**
- 2) La superficie territoriale risulta di 139.231 mq. ed è disposta a cavallo della strada provinciale n. 78, ai confini orientali del territorio comunale, articolandosi in tre porzioni distinte:
 - T12a : destinata ad ospitare ~~le principali~~ strutture espositive **e produttive**
 - T12b : destinata alle strutture di supporto e produttive
 - T12c : spazi destinati alla viabilità, all'accessibilità, alla sosta ed al verde integrato
- 3) L'edificazione ~~dovrà essere realizzata~~ **è prevista** esclusivamente sulle aree T12a e T12b, applicando all'intero comparto l'indice territoriale di ~~0,28~~ **0,18** mq./mq. L'insediamento ~~sa-~~ **rà è stato** realizzato secondo le prescrizioni del previsto piano per gli insediamenti produttivi (P.I.P., ai sensi dell'art. 27 della L. n. 865/71) nelle aree T12a e T12c ed attraverso P.E.C. (ai sensi dell'art. 43 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.) nell'area T12b **e potrà essere completato - attraverso P.E.C. o Permesso di Costruire convenzionato di cui all'art. 49 comma 4 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.,** ~~strumenti che dovranno disciplinare e regolare la progettazione dell'area secondo i seguenti criteri:~~
 - la SLP derivante dall'applicazione dell'indice territoriale suddetto dovrà essere concentrata per ~~27.000~~ **13.000** mq. ~~nella struttura espositiva prevista in~~ **nell'area** T12a e per la rimanente parte ~~dovrà essere realizzata in~~ **nell'area** T12b;
 - **nell'area T12a** il rapporto di copertura **non dovrà superare il limite del 30% e l'altezza massima non potrà superare quella delle strutture esistenti;** ~~l'articolazione volumetrica e le altezze max nell'area T12a saranno definite dal P.I.P. stesso;~~
 - il rapporto di copertura max nell'area T12b non dovrà superare il limite del 20% e l'altezza massima degli edifici i metri 7.50; nel caso di mantenimento delle preesistenze, l'altezza massima dei nuovi edifici potrà essere pari a quella degli edifici conservati. Il P.E.C., previa accurata indagine delle preesistenze e delle criticità messe in rilievo dalla relazione di compatibilità ambientale, dovrà valutarne la consistenza, la significatività, la presenza nel paesaggio del versante collinare e le caratteristiche delle pertinenze, con il fine di individuare la più efficace articolazione di interventi e di modalità esecutive di uso del verde per integrare il progetto nelle previsioni complessive riguardanti l'area, senza peraltro alterarne gravemente le relazioni con il contesto collinare; ciò vale anche per la progettazione delle aree T12a e T12c;
 - il P.E.C. dovrà inoltre precisare l'articolazione, l'organizzazione ed il dimensionamento delle destinazioni d'uso da prevedere nell'area T12b, destinazioni da individuare nel settore terziario di rappresentanza, ricettivo, produttivo, escludendo la residenza se non per esigenze di guardiania;
 - **è consentita l'attività commerciale, purché non prevalente rispetto a quella produttiva, di articoli e prodotti sia delle aziende insediate che di altre aziende facenti parte del medesimo gruppo;**

- l'area T12c ricomprende tutte le strutture di accesso e di servizio destinate a soddisfare in buona parte i fabbisogni espressi dall'area T12a in termini di verde e parcheggi. Il P.I.P. dovrà precisare – previ accordi con le strutture tecniche della Provincia – le caratteristiche tecniche e dimensionali della viabilità principale e le modalità di accesso veicolare all'area, nonché le caratteristiche dell'asta di collegamento con la zona sportiva prevista a nord della strada provinciale; dovrà inoltre definire le connessioni pedonali e ciclabili funzionalmente necessarie a collegare le varie parti dell'intero insediamento e di questo con la zona sportiva e con la città, individuandone tipologie, sezioni e organizzazione integrata con il verde ed i parcheggi; a questi aspetti progettuali è in particolare affidata l'immagine del complesso ed il suo insediamento nel contesto agricolo circostante;
- tutto il fabbisogno espresso da T12a in termini di verde e parcheggio deve essere soddisfatto dalle dotazioni fornite da T12c e da quelle realizzabili sulle aree libere della stessa T12a anche ricorrendo, per i parcheggi, a strutture interrato;
- allo stesso modo, tutto il fabbisogno espresso da T12b deve trovare risposta all'interno dell'area stessa;
- tutte le superfici libere dovranno essere realizzate riducendo al minimo le superfici impermeabili: il P.I.P. ed il P.E.C. dovranno individuarne le caratteristiche tecniche e dovranno inoltre definire criteri eco-compatibili per lo smaltimento delle acque meteoriche provenienti dalle stesse superfici impermeabili e dalle coperture, tramite un progetto idraulico riguardante tutta l'area. Allo stesso modo dovranno essere definiti i criteri da adottare per lo smaltimento delle acque nere.

..... omissis

TITOLO IV
TABELLE DI ZONA

CITTA' DI VALENZA - PIANO REGOLATORE GENERALE - Tabella riassuntiva delle prescrizioni delle singole aree - TERZIARIE TURISTICO SPORTIVE														
AREA	NOME	St	Sf	Modalita' d'intervento	Superficie minima di intervento	Nuovi volumi edificabili	Rapporto di copertura	H max		Distanze			Area libera	
								mt	pft	confini	strade	pareti finestr.	Parch. Privati	Verde privato
T1	TERME MONTE VALENZA	187.739	-	C.S.		50% esistente edificio principale	30% sup. pertinenza	7,00	2	5	10	10	10%	50%
	T2 a GOLF	217.837	-	C.S.		50% esistente nelle immediate adiacenze		7,00	2	5	10	10	10%	50%
	T2 b MANEGGIO	106.741	-	C.S.		50% esistente nelle immediate adiacenze		7,00	2	5	10	10	10%	50%
	T2 c US FULVIUS	15.880	-	C.S.			2,5%	4,00	1	5	10	10	10%	50%
T2	T2 d TENNIS	6.796	-	C.S.			5%	7,00	2	5	10	10	10%	50%
	T2 e C. SPORT. PARROCCHIA	-	-	-			-	-	-	-	-	-	-	-
	T2 f C. SPORTIVO	32.500	-	C.S.			2%	4,00	1	5	10	10	10%	50%
	T2 g	83.723	-	C.S.			2%	4,00	1	5	10	10	10%	
	T2 h SPORT. MONTE	8.232	-	C.S.			5%	4,00	1	5	10	10	10%	
	VOLO - SPORTIVO RICREATIVE	171.728	-	C.C.			2%	7,00	2	5	10	10	10%	10% parcheggi pubblici
T4	ORATORIO	5.035	-	C.S.		25% esistente	-	6,00	2	5	10	10	10%	50%
T5 PPE														
T5 CC														
T6														
T7	ASSOCIAZIONE ORAFA	4.226	-	C.S.		esistente oltre seminterrati	esistente	esistente	-	-	-	10	L. 122/89	50%
T8	FAITERIA	1.400	-	C.S.		i.f. 2,5 mc/mq	50%	10,00	3	5	-	10	L.122/89 art.21.2 L.R. 56/77	
T9	AREA CAPPUCCINI	23.039	-		SUE	i.t.1,7 mc/mq	50%	10,00	-	10	ved. Art. 14.1	10	vedere SUE	
T10	BRAGLIA centro sportivo parrocchiale	5.028	-	C.S.			5%	4,00	1	5	10	10	10%	50%
T11	Oratorio Madonna	13.906	-	C.S.			5%	4,00	1	5	10	10	10%	50%
T12	AREA ESPOSITIVA E PRODUTTIVA ORAFA	142.465		P.E.C.	T12a - T12b	i.t. 0,18 mq./mq.	vedere art. 13.14.3							