



## COMUNE DI VALENZA

(Provincia di Alessandria)  
Settore III – Urbanistica

# PRG

## VARIANTE PARZIALE AL PRG

ai sensi dell'art. 17 comma 5 della LR 56/77 es.m.i.

VARIANTE n. 52

## Norme Tecniche di Attuazione

### - VARIANTE PARZIALE n. 52

Adozione con D.C.C. n. ..... del .....  
Approvazione con D.C.C. n. ..... del .....

## INDICE

### TITOLO I - NORME E PRESCRIZIONI URBANISTICHE GENERALI

ART.		Pag.
1	- Finalità ed obbiettivi	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 satute: B4, B1e B13	22
13.1.6	- Aree parzialmente satute: 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, <b>C8 CC</b> , 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, <b>C12</b> ,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 <b>CASSATO</b>	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, <b>D7</b>	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
13.2.6	- Aree per nuovi impianti di produzione di energia FER: D1B	32
13.3	- Aree a destinazione agricola: E	33
13.4	- Aree per attività direzionali, alberghiere e para-alberghiere: D5	36
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	37
13.6.2	- Aree per attrezzature sportive private: T2 – T10 – T11	37
13.7	- Disposizioni particolari per l'area T6 <b>CASSATO</b>	38
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 <b>CASSATO</b>	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
13.14.1	- Area ampliamento attività espositive e produttive orafe: T12b-V INTERCOMUNALE	40
14	- Interventi in aree a vincolo o in zone di rispetto	43
14.1	- Fasce di rispetto stradale	43
14.1 bis	- Impianti di distribuzione carburanti	45
14.2	- Aree destinate a rispetto cimiteriale	45
14.3	- Fasce di rispetto dei corsi d'acqua	45
14.4	- Aree di salvaguardia idrogeologica	46
14.5	- Fascia di rispetto del depuratore	46
14.6	- Fascia di rispetto delle linee elettriche	46
14.7	- Fascia di rispetto dell'acquedotto	47
14.8	- Fascia di rispetto dei gasdotti	47
14.9	- Fascia di rispetto della ferrovia	47
14.10	- Aree del parco fluviale del Po	47
15	- Aree per servizi pubblici - standards urbanistici	47
15.1	- Servizi ed attrezzature sociali a livello comunale	48
15.2	- Impianti per l'erogazione di pubblici servizi	48
15.3	- Aree per impianti tecnologici isolati	48

16	- Servizi ed attrezzature sociali a livello sovracomunale: Aree F	49
17	- Beni culturali - Immobili, manufatti ed ambiti di valore storico, architettonico ed ambientale	49
17.1	- Disciplina delle aree "A", destinazioni d'uso e modalità di intervento	49
17.2	- Disciplina dei beni culturali e ambientali isolati, aree di pertinenza: Aree S1	54
17.3	- Disciplina delle aree di rilevante interesse culturale, paesistico, naturalistico ed ambientale	55

### TITOLO III - NORME TRANSITORIE E FINALI

18	- Regolamento edilizio ed altre norme urbanistiche o edilizie	57
19	- Riferimenti legislativi	57
20	- Tabelle <b>CASSATO</b>	57
21	- Decadenza dei vincoli	57
22	- Adeguamento della disciplina urbanistico-edilizia	57
23	- Deroghe	57
24	- Costruzioni e depositi temporanei	58
25	- Commissione edilizia	58
26	- Incentivi per la promozione della bioedilizia. Indirizzi	58

### TITOLO IV - TABELLE DI ZONA

59

**TITOLO I**  
**- NORME E PRESCRIZIONI URBANISTICHE GENERALI -**

**ART. 1 - FINALITÀ E OBIETTIVI.**

- 1) La finalità e gli obiettivi del Piano Regolatore Generale Comunale di VALENZA sono esposti, illustrati e specificati nel fascicolo "Relazione Illustrativa" che fa parte degli elaborati del Piano medesimo.

**ART. 2 - ESTENSIONE, EFFICACIA E CAMPO DI APPLICAZIONE.**

- 1) Le previsioni e le prescrizioni del Piano Regolatore Generale Comunale di Valenza si estendono all'intero territorio comunale disciplinandone l'uso, la tutela e la gestione attraverso il combinato disposto delle presenti norme, delle tabelle di zona e delle prescrizioni topografiche contenute nelle tavole del Piano.
- 2) I rapporti tra la Pubblica Amministrazione e gli operatori Pubblici e Privati nell'attuazione degli interventi sul territorio saranno altresì disciplinati, oltre che dalle norme di livello sovracomunale, dagli Strumenti Urbanistici Esecutivi e dal Regolamento Edilizio.

**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.

### **ART. 3 - ELABORATI COSTITUENTI IL P.R.G.C.**

**1) Il Piano Regolatore Generale si compone dei seguenti documenti:**

- 1) Deliberazione Programmatica
- 2) Allegati tecnici:

- Elaborati dello stato di fatto:

1	Uso del suolo ai fini agricoli, forestali, estrattivi	Tav. sc. 1: 5.000
2	Destinazione d'uso degli edifici	Tav. sc. 1: 2.000
3	Condizioni dei fabbricati	Tav. sc. 1: 5.000
4	Vincoli sul territorio	Tav. sc. 1: 10.000
5	Beni culturali e ambientali	Tav. sc. 1: 2.000
6	Dotazione servizi pubblici	Tav. sc. 1: 5.000
7	Relazione illustrativa dello stato di fatto	
8	Destinazione d'uso degli edifici esterni al centro urbano	Tav. sc. 1: 5.000
9	Indagine idrogeologica	

- Elaborati di progetto:

10	Inquadramento territoriale	Tav. sc. 1: 25.000
11	Piano Regolatore Generale Comunale: Previsioni di uso del suolo	Tav. sc. 1: 5.000
12	Previsioni di uso del suolo: Sviluppo centri abitati	Tav. sc. 1: 2.000
13	Sviluppo Centri Storici: Tipi di intervento	Tav. sc. 1: 1.000
14	Norme Tecniche di Attuazione	
15	Relazione illustrativa di progetto	
16	Scheda quantitativa dei dati urbani	

**2) In caso di controversa interpretazione fra tavole a scala diversa fa testo la tavola a scala minore.**

Gli elaborati dello STATO DI FATTO non costituiscono riferimento per l'applicazione della normativa di Piano; qualora gli stessi elaborati contengano indicazioni non corrispondenti alla realtà, ciò non costituisce titolo ad alcuna modifica o a diverse interpretazioni delle previsioni del PIANO REGOLATORE.

**3) Le porzioni del territorio del Comune di Valenza analizzate nell'intorno delle singole aree oggetto di variante, sono state suddivise nelle classi di pericolosità geomorfologica, redatte secondo quanto prescritto dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 7/LAP del 08/05/1996 e presentano pertanto una numerazione invertita rispetto alle precedenti tavole del P.R.G.C. Le prescrizioni di carattere geologico-tecnico relative a ciascuna nuova area, redatte sotto forma di scheda monografica e con esplicito riferimento al D.M. LL.PP. 11/3/88, sono da considerarsi quale norma tecnica di attuazione, così come indicato al punto 5 della predetta Circolare P.G.R. del 08/05/1996.**

### **ART. 4 - ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.**

**1) Il Piano Regolatore Generale Comunale viene attuato:**

- a) con interventi diretti attraverso il rilascio, da parte dell'Amministrazione, di atto di assenso espresso a termini di legge in relazione alla natura dell'intervento richiesto ovvero comunicati con Denuncia di Inizio Attività ai sensi delle leggi vigenti;
- b) con strumenti urbanistici esecutivi, la cui approvazione costituisce presupposto per il rilascio successivo dei singoli atti di assenso.

**2)** Le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi sono individuate dal P.R.G. che le delimita; allo stesso modo sono delimitate le aree soggette ad atto di assenso singolo convenzionato.

Con specifiche deliberazioni consiliari, possono peraltro essere assoggettate a Strumento Urbanistico Esecutivo ulteriori parti del territorio, o possono esserne modificate le delimitazioni senza che ciò costituisca variante al P.R.G.

Nelle aree residenziali libere di completamento di cui al successivo art. 13.1.7, l'intervento su lotti unitari liberi attuato attraverso il frazionamento dei lotti è soggetto alla preventiva formazione di Strumento Urbanistico Esecutivo.

**3)** In sede di attuazione del Piano Regolatore e dei relativi strumenti urbanistici esecutivi, il Comune può procedere con deliberazione consiliare alla delimitazione di compatti costituenti unità di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, comprendenti immobili da trasformare ed eventuali aree libere da utilizzare secondo le prescrizioni dei piani vigenti e anche al fine di un equo riparto di oneri e benefici tra i proprietari interessati; la procedura di formazione di tali compatti è definita dalla Legge Regionale.

## **ART. 5 - PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE.**

**1)** Il Consiglio Comunale può adottare il Programma Pluriennale di Attuazione con le procedure di cui all'art. 37 e gli elaborati di cui all'art. 35 della Legge Regionale 56/77 e successive modifiche e con i contenuti di cui all'art. 34.

## **ART. 6 – ATTO DI ASSENSO.**

**1)** Gli interventi di trasformazione edilizia o urbanistica di aree ed edifici sono soggetti ad atto di assenso rilasciato dal Comune.

**2)** Chiunque intenda eseguire attività di trasformazione urbanistica ed edilizia, mutamenti di destinazione d'uso degli immobili assoggettati ad assenso dalle vigenti leggi eccezion fatta per l'utilizzazione di risorse naturali, le modificazioni delle colture agricole in atto, la manutenzione di immobili e comunque gli interventi di cui al successivo articolo 6.2- deve munirsi di atto di assenso che deve essere richiesto ed è rilasciato al proprietario dell'immobile, al suo possessore, nonché a chi sia titolare di un diritto reale od obbligatorio riguardante l'immobile oggetto della trasformazione, che legittimi la realizzazione della stessa.

### **ART. 6.1 - INTERVENTI SOGGETTI AD ATTO DI ASSENSO ESPRESSO.**

**1) Sono soggetti ad atto di assenso gli interventi di:**

- a) Nuova costruzione, ampliamento e sopraelevazione di edifici;
- b) Ristrutturazione di edifici;
- c) Mutamento totale o parziale di destinazione d'uso degli immobili, salvo le esclusioni di legge;
- d) Costruzione, modifica, collocamento e rimozione di fontane, monumenti, tombe, chioschi, edicole, stazioni di servizio ed altri manufatti qualora non costituenti opere pertinenziali ai sensi Art. n. 56, 1° Comma lettera g), L.R. n. 56/77 e s.m.i.;
- e) Sistemazione di aree per impianti sportivi qualora comportino la realizzazione di volumetria;
- f) Costruzione di strade e manufatti stradali, ponti ed esecuzione di opere di urbanizzazione in genere sia di sopra che di sottosuolo, sia di punto che di rete;
- g) Costruzione di vani nel sottosuolo;
- h) Realizzazione di costruzioni prefabbricate;
- i) Realizzazione di campeggi;
- l) Ogni altro intervento di trasformazione edilizia o urbanistica non richiamato nei precedenti commi.

## **ART. 6.2 - INTERVENTI NON SOGGETTI AD ATTO DI ASSENSO ESPRESSO – DICHIARAZIONE DI INIZIO ATTIVITÀ’.**

- 1) Non sono soggetti ad atto di assenso , ma tenuti alla Denuncia di Inizio Attività, tutti gli interventi non contenuti nel precedente articolo 6.1, né quelli contenuti nel comma 2 seguente.
- 2) Non sono soggetti ad atto di assenso, nè tenuti alla Denuncia di Inizio Attività i seguenti interventi:
  - a) Le opere - non a carattere edificatorio - necessarie per la conduzione dei fondi agricoli;
  - b) La manutenzione ordinaria degli edifici;
  - c) Le opere di assoluta urgenza o di necessità immediata ordinate dal Sindaco, fatto salvo ogni successivo adempimento necessario;
  - d) La costruzione di baracche nelle aree di cantiere nel corso della costruzione degli edifici.

## **ART. 6.3 - CARATTERISTICHE DELLE RICHIESTE DI ATTO DI ASSENSO ESPRESSO.**

- 1) Le caratteristiche dei progetti finalizzati ad ottenere Atto di Assenso sono dettate dall'art. 7) del Regolamento edilizio Comunale.
- 2) In particolare per gli edifici classificati beni culturali e ambientali, nonché per tutti gli edifici delle aree A1, A2, A3, costituenti il tessuto storico urbanizzato, il rilievo dovrà essere analiticamente e geometricamente restituito alla stessa scala di progetto; la rappresentazione dovrà contenere le analisi critiche e filologiche necessarie per la valutazione dell'intervento, nonché gli elementi necessari per l'identificazione delle relazioni con gli edifici o con gli spazi contigui.
- 3) In tutti i casi dovranno essere prodotti elaborati grafici di progetto delle aree esterne di pertinenza dell'edificio con indicazione dei materiali impiegati e delle caratteristiche di eventuali aree verdi.
- 4) L'autorità comunale potrà richiedere, ove occorra, ulteriori specifici documenti, e - sentita la C.I.E. - suggerire le modifiche delle caratteristiche costruttive e dei materiali più opportune al fine di ottenere la massima congruenza con il contesto ambientale nonché il coordinamento degli interventi.
- 5) Per le dichiarazioni di inizio attività relative ad interventi di restauro, risanamento e/o ristrutturazione edilizia dei fabbricati di cui al comma 2) precedente, il termine di venti giorni per la presentazione della denuncia stessa decorre dal rilascio del relativo atto di approvazione preventiva emesso dalla competente autorità. I progetti per il conseguimento di tale atto di approvazione preventiva devono avere le caratteristiche di cui ai precedenti commi 1) e 2).

## **ART. 7 - STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI (S.U.E.).**

- 1) Tutti gli Strumenti Urbanistici Esecutivi devono essere redatti secondo le indicazioni dettate dall'art. 38 e seguenti della L.R. n. 56/77 e s.m.i. e devono assicurare, attraverso la cessione diretta o la monetizzazione, la dotazione di tutte le aree per servizi stabilite dall'art. 21 della L.R. 56/77.
- 2) Gli Strumenti Urbanistici Esecutivi destinati ad attività produttive e commerciali, devono assicurare all'interno del proprio ambito l'intera dotazione di cui al comma precedente. Per le attività commerciali dovranno essere assicurate anche le dotazioni prescritte dalla L.R. n. 28/99 , qualora con superficie di vendita superiore a 400 mq.
- 3) Gli Strumenti Urbanistici Esecutivi destinati a residenza dovranno assicurare, all'interno del proprio ambito, gli standards di cui ai punti c) e d), comma1, punto1), del predetto art. 21, salvo diverse dotazioni indicate in cartografia. Gli altri standards (o le rimanenti quote di essi), dovranno essere assicurati tramite monetizzazione, essendo essi ricompresi e soddisfatti dall'assetto generale delle aree per servizi del P.R.G.C.
- 4) Qualora le aree a standard di cui ai predetti punti c) e d) dell'art. 21 non siano individuate cartograficamente dal P.R.G. all'interno dell'ambito di competenza dello SUE, o lo siano soltanto in parte, lo SUE stesso dovrà prevedere l'individuazione dell'intera dotazione e la cessione organizzandole liberamente secondo i criteri di cui al comma 7) successivo. Fanno eccezione le zone C4F SUE e C5B2 SUE, per le quali non si prevede alcuna cessione ma la totale monetizzazione delle aree a standards.

**5) Qualora le stesse aree a standard siano individuate dal PRG in eccedenza rispetto a quanto stabilito dall'art. 21 L.R. 56/77 esse dovranno essere comunque assicurate e cedute nelle quantità stabilite cartograficamente al P.R.G.**

**5 bis) Qualora le aree di cessione di cui alla lett. c) dell'art. 21 comma 1 punto 1 della L.R. 56/77 non abbiano, anche se cartograficamente individuate, caratteristiche di necessità urbanistica in funzione del contesto o non posseggano requisiti di funzionalità e solo nel caso in cui non siano indispensabili al soddisfacimento della dotazione minima di cui allo stesso art. 21 per l'intero territorio comunale, è facoltà dell'Amministrazione Comunale consentire o prescrivere la loro monetizzazione parziale o totale.**

**6) Nei PDR, qualora non fosse possibile garantire la dotazione minima di alcuni standards è ammessa la possibilità di monetizzazione integrale degli stessi.**

**7) In sede di redazione di tutti gli Strumenti Urbanistici Esecutivi, è ammessa la modifica della rete stradale interna e dell'assetto dei servizi come indicati dal P.R.G.C., facendo però salve le connessioni con la viabilità urbana esterna, la continuità interna dei percorsi individuata cartograficamente attraverso le fasce Vi (verde integrato) e le connessioni interne di cui al successivo comma 8, nonché le quantità di aree per servizi previste, sempre con documentate motivazioni e senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C.**

**8) Al fine di garantire la rete di connessione ciclo-pedonale fra gli ambiti, il P.R.G. individua le aree per connessioni interne destinate a contenere detti percorsi nel verde. Tali aree non rientrano nel conteggio degli standards e pertanto non sono gravate da vincolo espropriativo; il loro eventuale uso pubblico, la cui necessità dovrà essere valutata prima dell'approvazione dello S.U.E., sarà disciplinato da convenzione che ne stabilirà i tempi ed i modi di fruizione.**

**9) Gli SUE, qualora di libera iniziativa, dovranno essere disciplinati dalla convenzione di cui all'art. 45, L.R. 56/77.**

**10) In sede di redazione di tutti gli S.U.E., sono da adottare i seguenti criteri progettuali di coerenza nei confronti del contesto:**

- compatibilmente con le prescrizioni normative di piano regolatore, tale coerenza può riguardare il sistema degli accessi e l'organizzazione della viabilità, l'uso e le caratteristiche del verde, gli arredi urbani;
- la coerenza nell'organizzazione planovolumetrica dell'edificato;
- la coerenza tipologica dei fabbricati anche con riguardo all'uso dei materiali.

## **ART. 8 - CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO.**

**1) Il Piano Regolatore Generale Comunale classifica e definisce i tipi di intervento ammessi all'interno delle aree in cui è suddiviso il territorio comunale.**

Le categorie di intervento si riferiscono all'edificio nel suo complesso o alle parti planivolumetriche indicate in cartografia.

Fatte salve le disposizioni e le competenze previste dalla legge 1/06/1939 n. 1089 e successive modificazioni ed integrazioni per i fabbricati aventi carattere di valore storico-artistico o ambientale, per il recupero del patrimonio edilizio esistente a qualsiasi uso destinato, ovvero per il suo completamento e per l'edificazione di nuovo impianto, i diversi tipi di intervento sono i seguenti:

### **ART. 8.1 - MANUTENZIONE ORDINARIA.**

**1) Consiste nelle opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture o all'organismo edilizio.**

#### **2) OPERE AMMESSE**

##### **A. FINITURE ESTERNE:**

intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura.

Riparazione, rinnovamento e sostituzione parziale delle finiture degli edifici purché ne siano conservati i caratteri originari, tra queste: pulitura delle facciate; riparazione e sostituzione parziale di infissi e ringhiere; ripristino della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti; riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli, riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura.

#### B. ELEMENTI STRUTTURALI:

fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto.

Limitati interventi di riparazione sulle parti strutturali;

riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari.

#### C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI:

Riparazioni.

#### D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE:

Riparazioni e limitati rifacimenti.

#### E. FINITURE INTERNE:

tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi.

Riparazione e sostituzione delle finiture. Nelle parti comuni a più unità immobiliari (scale, androni, portici, logge, ecc.) dovranno essere mantenuti i caratteri originari.

#### F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI:

Riparazione, sostituzione e parziale adeguamento di impianti ed apparecchi igienico-sanitari.

#### G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI:

impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi.

Riparazione, sostituzione e parziale adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici e televisivi, purché tali interventi non comportino alterazioni dei locali, aperture nelle facciate, modificazioni o realizzazione di volumi tecnici. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale, sono ammesse la riparazione e la sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonché la realizzazione delle necessarie opere edilizie, sempre che non comportino modifiche dei locali, né aumento delle superfici utili.

### ART. 8.2 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA.

**1)** Consiste nelle opere e nelle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare e integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

La manutenzione straordinaria è volta a mantenere in efficienza gli edifici, realizzando interventi che non comportino modificazioni della tipologia dei caratteri costruttivi e dell'assetto distributivo originali del fabbricato e delle unità immobiliari, né mutamento delle destinazioni d'uso.

**2)** Sono ammessi interventi sistematici relativi alle finiture esterne, con possibilità di sostituzione delle stesse con elementi congruenti con i caratteri originari.

Sono altresì ammessi rinnovi e sostituzioni di parti limitate delle strutture, anche portanti, e l'installazione ed integrazione degli impianti igienico-sanitari e tecnici, senza alterazione di volumi e superfici.

**3)** Per la realizzazione dei servizi igienico-sanitari e dei relativi disimpegni, sono consentite limitate modificazioni distributive, purché strettamente connesse all'installazione dei servizi, qualora mancanti o insufficienti.

**4)** Inoltre, sono comprese nella manutenzione straordinaria le opere che comportano modeste modificazioni interne alla singola unità immobiliare, quali la realizzazione e l'eliminazione di aperture e di parti limitate delle tramezzature, purché non ne venga modificato l'assetto distributivo, né che essa sia frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari.

**5) OPERE AMMESSE:**

**A. FINITURE ESTERNE:**

intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto copertura.

Rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti; tinteggiatura; sostituzione di infissi e ringhiere; coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura.

**B. ELEMENTI STRUTTURALI:**

fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto.

Consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati.

E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento ed i caratteri originari.

**C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI:**

Rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione o la realizzazione di aperture.

**D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE:**

Realizzazione o eliminazione di aperture interne o di parti limitate della tramezzatura, purché non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare, né venga frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale e agricola) e commerciale sono ammesse le modificazioni distributive conseguenti all'installazione degli impianti di cui al punto G.

**E. FINITURE INTERNE:**

tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi.

Riparazione e sostituzione delle finiture delle parti comuni.

**F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI:**

Installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

**G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI:**

Impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi.

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. Gli eventuali volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva industriale, artigianale, agricola e commerciale, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, né mutamento delle destinazioni di uso. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configuri incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

**ART. 8.3 - RISANAMENTO E RESTAURO CONSERVATIVO.**

**1)** Riguarda gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi

dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono volti principalmente alla conservazione e alla valorizzazione degli elementi tipologici, architettonici ed artistici, ovvero all'adeguamento funzionale, compatibile con i caratteri degli organismi edilizi.

Questi interventi riguardano tutti gli edifici per i quali si intendono prevedere possibilità di modificazioni dell'organismo edilizio o delle destinazioni d'uso, nel rispetto dei caratteri tipologici, formali e strutturali.

**2) Si distinguono due tipi di intervento:**

a) – il risanamento conservativo, finalizzato principalmente al recupero igienico e funzionale di edifici per i quali si rendono necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali e la modificaione dell'assetto planimetrico, con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con i caratteri degli edifici. Questo tipo di intervento può essere previsto anche per edifici o parti di edifici di interesse storico-artistico, individuati dagli strumenti urbanistici ai sensi dell'art. 24 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., qualora il loro stato di conservazione, i caratteri tipologici ovvero l'esigenza d'uso rendano necessarie modificazioni e integrazioni dell'organismo edilizio;

b) – il restauro conservativo, finalizzato principalmente alla conservazione, al recupero e alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico-artistico, architettonico o ambientale.

Il restauro conservativo è rivolto essenzialmente alla conservazione dei caratteri tipologici, strutturali, formali e ornamentali dell'opera e all'eliminazione delle aggiunte e superfetazioni che ne snaturano il significato artistico e di testimonianza storica. Tali interventi devono essere eseguiti con l'impiego di materiali originari e di tecniche specifiche di conservazione e di ricostruzione, secondo i principi della scienza e dell'arte del restauro. Sono in particolare assoggettati ad interventi di restauro e risanamento conservativo i manufatti individuati dal P.R.G. come beni culturali e ambientali da tutelare con "salvaguardia di tipo A" per il loro valore storico-artistico, ambientale o documentario (vedi art. 1 e art. 2). In questi casi l'intervento è finalizzato al recupero dei caratteri tipologici, architettonici e ornamentali dei manufatti, mediante il ripristino e la sostituzione delle finiture e di parti degli elementi strutturali, con l'impiego di tecniche e materiali originari.

**ART. 8.3.1 RISANAMENTO CONSERVATIVO.**

**1) OPERE AMMESSE:**

**A. FINITURE ESTERNE:**

intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazione, manto di copertura.

Ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

**B. ELEMENTI STRUTTURALI:**

fondazioni, strutture portanti, verticali ed orizzontali, scale e rampe, tetto.

Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate o crollate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate i muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento originale. Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazioni della tipologia. Per documentare necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse integrazioni degli elementi strutturali, purché siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio. E' esclusa, comunque, la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma, ad eccezione di quelle relative

all'installazione degli impianti tecnologici di cui al punto G., né alterazioni delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

**C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI:**

Ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento.

**D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE:**

Ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti e pavimenti, affreschi. Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico e del numero delle unità immobiliari, purché gli interventi non alterino l'impianto distributivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni.

**E. FINITURE INTERNE:**

tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi.

Ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, è ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

**F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI:**

Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti B e D.

**G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI:**

impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi. Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola e commerciale, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio, purché non configurino un incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

**ART. 8.3.2. - RESTAURO CONSERVATIVO.**

**1) OPERE AMMESSE:**

**A. FINITURE ESTERNE:**

intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura.

Restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rifacimento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche originarie, volti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

**B. ELEMENTI STRUTTURALI:**

fondazioni, strutture portanti verticali ed orizzontali, scale e rampe, tetto.

Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, è ammessa la sostituzione degli stessi limitatamente alle parti degradate, con l'impiego di tecniche e materiali originari. E' ammesso il rifacimento di parti di

muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.

Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma e dei prospetti, né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture. Ricostruzione di parti di elementi strutturali crollate, in osservanza dei suddetti criteri.

Ripristino e valorizzazione dei collegamenti originari verticali e orizzontali e di parti comuni dell'edificio scale, androni, logge, portici, ecc.)

#### C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI:

Restauro, ripristino e valorizzazione degli elementi originari. E' ammesso il rifacimento di parti di tamponamenti esterni qualora siano degradate o crollate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti; tuttavia è consentito il ripristino di aperture originarie o l'eliminazione di aperture aggiunte.

#### D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE:

Restauro e ripristino degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali, volte, soffitti, pavimenti, affreschi. Tuttavia, per mutate esigenze funzionali e d'uso, sono ammesse la realizzazione e la demolizione di tramezzi, nonché l'apertura e la chiusura di porte nei muri portanti, nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio, né modificare l'impianto distributivo dell'unità immobiliare e dell'edificio.

#### E. FINITURE INTERNE:

tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi.

Restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile sono ammessi il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di tecniche e materiali originari (o ad esse affini), tendenti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque consentito l'impoverimento dell'apparato decorativo.

#### F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI:

Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti B. e D.

#### G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI:

impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento; allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi.

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi e architettonici degli edifici. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati all'interno dell'edificio, nel rispetto delle prescrizioni suddette e con particolare riguardo per i percorsi orizzontali e verticali e per le parti comuni.

### ART. 8.4 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.

**1)** Consiste negli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

**2)** Gli interventi di ristrutturazione comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli di demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi, area di sedime e caratteristiche dei materiali, aquello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

**3)** La ristrutturazione è volta al riutilizzo di edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia e d'uso. La ristrutturazione è quindi il tipo di intervento che permette le maggiori e più sistematiche trasformazioni dei fabbricati, mantenendone tuttavia le dimensioni e salvaguardandone caratteri, tipologie ed elementi di pregio.

**4)** Con la ristrutturazione edilizia è ammessa anche la variazione della superficie utile e il recupero di volumi da utilizzare ai fini abitativi e non, che attualmente risultano diversamente utilizzati (stalle, fienili, portici, magazzini, ecc.). Con le specifiche ed alle condizioni di cui agli artt. 17.1 e 19.2, la ristrutturazione edilizia riguarda in particolare gli edifici che il P.R.G. tutela con "salvaguardia di tipo B", quali beni di interesse ambientale e documentario.

**5) OPERE AMMESSE:**

**A. FINITURE ESTERNE:**

intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura.

Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

**B. ELEMENTI STRUTTURALI:**

fondazioni, strutture portanti verticali ed orizzontali, scale e rampe, tetto.

Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti dei muri perimetrali portanti purché ne sia mantenuto il posizionamento. Sono pure ammesse, salvo diverse specifiche prescrizioni, modificazioni delle quote, delle scale e degli orizzontamenti, anche al fine di conseguire l'altezza interna di mt. 2,70 e purché tale aumento non cau si una sopraelevazione complessiva superiore a mt. 1,00 dell'altezza originaria del fabbricato, misurata all'intradosso dell'ultimo solaio. E' consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti, anche qualora ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili, se ammesse. Per mutate esigenze distributive o d'uso, o al fine di conservare l'impianto strutturale originario, è consentita la realizzazione di collegamenti verticali (scale, rampe) preferibilmente all'interno di volumi rustici e quando ciò non sia possibile, all'esterno dei fabbricati.

**C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI:**

Valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti. E' consentita la realizzazione di aperture, nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni.

**D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE:**

Sono ammesse, per mutate esigenze distributive o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari.

**E. FINITURE INTERNE:**

tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi.

Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio.

**F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI:**

Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

**G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI** impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento; reti ed impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi.

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici possono essere realizzati, se necessario, anche all'esterno degli edifici, purché non configuri un incremento della superficie utile di calpestio e non costituiscano elementi di contrasto con l'ambiente.

**ART. 8.5 - NUOVA COSTRUZIONE.**

**1)** Sono gli interventi rivolti alla trasformazione edilizia e urbanistica del territorio; sono considerati tali:

- a. La costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera f;

- b. Gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- c. La realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- d. L'installazioni di torri e tralicci per impianti radio – ricetrasmettenti e di ripetitori per servizi di telecomunicazione;
- e. L'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzate come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- f. Gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici , in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- g. La realizzazione di depositi di merci o di materiali , la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

#### **ART. 8.6 - DEMOLIZIONE.**

**1)** E' l'intervento rivolto al riordino del tessuto urbano attraverso la liberazione di superficie fondata occupata, per determinare migliori condizioni di igienicità e salubrità ambientale e garantire un più corretto ed organico uso dello spazio urbano.

#### **ART. 8.7 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA.**

**1)** Riguarda quegli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbano con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modifica del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono ammessi soltanto previa formazione di S.U.E.

**2)** Tali interventi sono comunque finalizzati alla valorizzazione ambientale, al miglioramento funzionale dei tessuti urbani ed alla integrazione degli interventi con le caratteristiche del tessuto preesistente. A tal fine, in particolare per i centri storici, è ammessa la demolizione totale dei fabbricati privi di interesse storico, artistico e ambientale, che per pari volumetria - o per parte di essa - possono essere ricostruiti anche in altra posizione, purché all'interno delle aree oggetto dello Strumento Urbanistico Esecutivo.

#### **ART. 8.8 - MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO.**

**1)** Si definisce mutamento di destinazione d'uso l'intervento che ha come scopo l'utilizzo di un immobile, di un'area, o di una porzione di essi, in modo diverso da quello suo originario.

Non sono consentite nuove destinazioni che siano in contrasto con quelle stabilite dal presente P.R.G.C. e non ammissibili dalla legislazione vigente.

**2)** Nel caso in cui la modifica d'uso si attui con l'esclusione di opere edilizie e conformemente con le destinazioni ed entro i limiti consentiti nelle singole aree di P.R.G.C., questa è ammissibile senza alcun atto di assenso fino al limite di 700 mc. previa comunicazione all'Amministrazione Comunale.

**3)** Qualora invece il mutamento di destinazione d'uso si attui con l'esecuzione di opere edilizie, la richiesta per il mutamento di destinazione d'uso deve essere presentata congiuntamente alla domanda relativa al tipo di intervento edilizio da attuare.

**4)** Nel caso in cui il cambio di destinazione d'uso interessi una volumetria superiore ai 700 mc., sopra citati, e non siano previste opere edilizie da eseguirsi per consentire la nuova destinazione, questa dovrà essere comunque assentita con atto espresso.

**5)** Il cambio di destinazione d'uso per realizzare attività diverse dalla residenza e dai suoi accessori, qualora ammesse dal P.R.G., in particolare quelle di cui al comma 1 punto 3 dell'Art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i. , è ammesso in funzione della possibilità di reperire, all'interno delle aree di pertinenza, adeguati spazi di servizio da asservire alla nuova destinazione al di fuori delle aree di proprietà pubblica nellamisura indicata dallo stesso Articolo.

Qualora ciò non sia possibile, è ammessa la monetizzazione delle aree a parcheggio pubblico solo ed esclusivamente all'interno delle aree di tipo "A" e "B" del P.R.G.C.

## **ART. 9 - CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEGLI ATTI DI ASSENSO ESPRESSO - URBANIZZAZIONI**

**1)** Fatti salvi i casi di gratuità previsti dall'art.9 della Legge n.10/77 l'atto di assenso è subordinato alla corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza indotta delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché al costo di costruzione. L'entità dei contributi di cui al precedente comma e le modalità della loro applicazione sono stabiliti con deliberazione del Consiglio Comunale a norma di atti amministrativi del Consiglio Regionale assunti in attuazione ai disposti degli artt. 5, 6,10 della L. 28.1.1977 n. 10.

**2)** In ogni caso, il contributo da versare per gli interventi nelle zone di completamento e di espansione, in corrispettivo monetario per le opere di urbanizzazione primaria, non può essere inferiore al costo reale delle opere necessarie per allacciare il nuovo intervento ai pubblici servizi o per la realizzazione delle opere di cui all'art. 10 della Legge 28.1.1977 n. 10, e può essere ridotto in proporzione alle opere che il concessionario si impegna ad eseguire direttamente, secondo le modalità fissate dal Comune.

**3)** Le opere di urbanizzazione eseguite dai concessionari sono gratuitamente cedute al Comune a semplice richiesta e non danno titolo ad indennizzo, riconoscimento e prelazione di alcun tipo: gli oneri per la loro esecuzione sono conteggiati a norma del precedente 2° comma, ai fini della riduzione del solo corrispettivo dell'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria. La corresponsione del contributo di cui al 1° comma non costituisce titolo sostitutivo dell'esistenza delle urbanizzazioni.

**4)** Ai fini dell'applicazione del precedente comma, si definiscono aree urbanizzate quelle dotate almeno delle seguenti opere:

- a) sistema viario pedonale e/o veicolare, per il collegamento e l'accesso agli edifici; spazi di sosta e di parcheggio;
- b) impianto municipale di distribuzione idrica;
- c) impianto di fognatura con caratteristiche idonee a smaltire i carichi indotti dall'insediamento;
- d) impianto di illuminazione per il sistema viario.

**5)** Nelle aree urbanizzate o di cui ne è prevista l'urbanizzazione, gli immobili oggetto di atto di assenso per nuovo impianto, dovranno avere in ogni caso accesso diretto al sistema viario, disporre di spazi di sosta e parcheggio nella misura stabilita, essere allacciabili agli impianti di cui alle lettere b) e c) esistenti o in progetto.

**6)** Il P.R.G. individua cartograficamente aree che richiedono opere infrastrutturali e di urbanizzazione da realizzare in modo coordinato fra operatore pubblico e privato. Per tali aree l'atto di assenso è subordinato alla stipula di una convenzione o di atto di impegno unilaterale da parte del richiedente così come previsto dall'art. 49, comma 5, L.R. 56/77.

## **ART. 10 - DEFINIZIONI E CRITERI.**

**1)** Il P.R.G., ai fini di disciplinare gli usi del suolo e le attività edilizie per mezzo delle presenti norme, fa riferimento a parametri, definizioni e criteri validi su tutto il territorio comunale che individua e precisa agli articoli seguenti.

## **ART. 10.1 - PARAMETRI URBANISTICI.**

1) I parametri urbanistici attraverso ai quali opera la disciplina degli interventi nelle varie aree di P.R.G.C. sono i seguenti:

### **1- Superficie Territoriale (S.T.)**

E' l'area risultante dalla somma della superficie fondiaria e delle superfici destinate dal P.R.G.C. alla viabilità veicolare e pedonale, ai servizi ed impianti pubblici di interesse comunale e sovracomunale e delle aree di rispetto o di vincolo particolare.

### **2- Superficie Fondiaria (S.F.)**

E' la superficie di pertinenza della costruzione, per la quale viene richiesta la concessione o l'autorizzazione, al netto delle aree asservite ad uso pubblico dal P.R.G.C. Le strade private esistenti alla data di adozione della presente variante e di uso pubblico, non costituiscono superficie fondiaria ai fini del calcolo delle volumetrie realizzabili ancorché non soggette a vincolo espropriativo.

### **3- Densità edilizia**

E' il volume espresso in mc. di cui è ammessa la realizzazione su ogni mq. di area edificabile: La densità edilizia territoriale (I.T.), o indice di edificabilità territoriale, è il rapporto espresso in mc/mq tra il volume edilizio ammesso e la superficie territoriale.

La densità edilizia fondiaria (I.F.), o indice di edificabilità fondiaria, è il rapporto espresso in mc/mq tra il volume edilizio ammesso e la superficie fondiaria ad esso pertinente.

### **4- Standard o dotazione urbanistica.**

E' il rapporto tra le attrezzature puntuali di interesse pubblico e sociale e l'insediamento residenziale, produttivo o terziario. L'entità dello standard è espresso in mq/ab e le dotazioni minime sono quelle delle vigenti disposizioni di legge. Negli ambiti a S.U.E. il P.R.G. individua, fra le aree a standard di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i., oltre a quelle singolarmente descritte dallo stesso articolo, anche le aree a "Verde Integrato", individuate con la sigla Vi. Tali aree sono destinate a soddisfare parte del fabbisogno complessivo di verde e di parcheggio, in un rapporto reciproco anche diverso da quello prescritto dallo stesso art. 21 e potranno ricoprendere anche la viabilità veicolare interna per la ricerca del posto macchina, nonché quella ciclo-pedonale di connessione fra gli ambiti.

### **5- Rapporto di copertura (R.C.).**

E' il rapporto che esiste tra la superficie coperta dell'edificio e l'area fondiaria ad esso asservita.

## **ART 10.2 - PARAMETRI EDILIZI.**

I parametri edilizi, che disciplinano gli interventi edilizi nelle aree di P.R.G.C., sono:

### **a) Superficie coperta (S.C.)**

E' la misura dell'area della proiezione sul piano del terreno del massimo perimetro esterno delle costruzioni fuori terra. Dal computo sono escluse le parti aggettanti aperte non superiori a mt. 1,50 (es.: cornicioni, terrazzi, balconi, pensiline, logge aperte ed altre assimilabili).

### **b) Superficie linda di pavimento (S.L.P.).**

E' la somma di tutte le superfici di pavimento dei singoli piani della unità immobiliare entro il profilo esterno delle pareti, nonché delle superfici di soppalchi, di eventuali piani interrati e sottotetti, qualora si verifichino le circostanze precise di seguito:

- sono da conteggiare nella S.L.P., gli interrati ed i seminterrati, qualora dotati delle caratteristiche di abitabilità;
- sono altresì da conteggiare i sottotetti quando siano collegati con unità abitative sottostanti tramite scala interna ovvero quando abbiano un'altezza media, riferita all'intera superficie utilizzata prescindendo da eventuali tramezzature interne, superiore a mt. 1,80, ancorché privi delle caratteristiche di abitabilità e anche se non collegati con le unità abitative sottostanti;
- sono escluse dal computo della S.L.P. le superfici interrate adibite al ricovero delle autovetture con i relativi spazi di manovra e di accesso.

- Non sono inoltre da computare nella SLP gli aggetti aperti, le terrazze, i balconi, le logge, i portici ed i volumi tecnici di cui all'art. 10.3 punto h.

**c) Superficie utile (S.U.).**

E' la somma di tutte le superfici di pavimento dei singoli piani della unità immobiliare esclusi i muri, i balconi, le logge, i porticati, le tettoie, le pensiline e le strutture aperte per impianti tecnici.

**d) Altezza del fabbricato (H).**

E' la misura massima fra quelle delle varie fronti del fabbricato dal piano di utilizzo alla linea esterna di gronda più alta.

Il profilo del tetto, o degli eventuali timpani, deve essere sempre interamente compreso al di sotto delle linee ideali inclinate di 30° sull'orizzontale e spiccate dalle quote di gronda a mt. 1,50 dai fili di fabbricazione delle fronti principali.

Eventuali abbaini possono fuoriuscire dall'inclinata soltanto qualora abbiano larghezza inferiore a mt. 1,70: abbaini di maggiori dimensioni costituiscono linea di gronda agli effetti della misurazione dell'altezza del fabbricato.

Non è consentita la realizzazione di abbaini per sottotetti che non siano direttamente collegati con le unità sottostanti tramite scala interna o scala condominiale.

Sono consentiti sovraccorpi per l'illuminazione e la ventilazione diretta dei vani scala senza che ciò costituisca linea di gronda ai fini della misurazione dell'altezza del fabbricato; la loro maggiore altezza dovrà comunque essere proporzionata alle dimensioni del tetto in cui si inseriscono.

Si intende come piano di utilizzo:

- 1) in presenza di marciapiede (esistente o di progetto): la quota del marciapiede;
- 2) in assenza di marciapiede: la quota del piano dell'andamento naturale del terreno prima della eventuale sistemazione al piede delle varie fronti;
- 3) nel caso in cui l'edificio sia costruito ad una distanza dal marciapiede uguale o superiore a 10 mt., si considera come piano di utilizzo l'andamento naturale del terreno come al precedente punto 2).

**e) Piani fuori terra (P.F.T.).**

Sono i piani dell'edificio che emergono totalmente dal terreno sistemato nella fronte del fabbricato che ha maggiore sviluppo in altezza, ai sensi della precedente lettera d).

**f) Volume di un edificio (V).**

E' la somma del prodotto della superficie linda di pavimento per l'altezza linda di ogni singolo piano (con l'esclusione dello spessore della soletta dell'ultimo piano o, nel caso di sottotetto conteggiato nella SLP., della soletta di copertura) e del volume di ogni singolo seminterrato per la parte emergente.

Nel caso di locali con soffitti inclinati, l'altezza da assumere per il computo del volume è l'altezza media.

Nel caso di edifici autonomi aventi destinazione esclusivamente commerciale, ai fini del calcolo (se necessario) del volume si assume un'altezza virtuale stabilita in metri 3,50.

**g) Distanza tra i fabbricati.**

E' la distanza minima intercorrente fra il massimo sporto delle pareti esterne di fabbricati diversi fronteggiantesi anche solo in parte, misurata lungo una linea perpendicolare al filo di fabbricazione di uno dei due fabbricati che si prolunga fino ad incontrare un qualsiasi punto del filo di fabbricazione dell'altra costruzione. Non costituiscono sporto le parti aperte aggettanti in misura inferiore a mt. 1,50. La distanza minima tra fabbricati è stabilita in mt. 10,00; nel caso di preesistenza di fabbricati a confine, i nuovi interventi dovranno avvenire in aderenza. Le distanze tra i fabbricati sono computate senza tener conto della preesistenza di bassi fabbricati così come definiti al seguente 13.1.13

**h) Distanza dal confine di proprietà.**

E' la distanza minima intercorrente fra il massimo sporto esterno dei fabbricati ed il confine della proprietà misurata lungo una linea perpendicolare al confine stesso che si prolunga fino ad

incontrare un qualsiasi punto del filo di fabbricazione dell'edificio. Non costituiscono sporto le parti aperte aggettanti in misura inferiore a mt. 1,50.

**i) Distanza dai cigli stradali.**

E' la distanza intercorrente tra il ciglio stradale e il manufatto da edificare, secondo le indicazioni di cui al precedente p.to h).

**ART. 10.3 - DEFINIZIONI EDILIZIE.**

**a - Edificio residenziale o di civile abitazione.**

E' il fabbricato esistente o previsto per il quale la destinazione d'uso in atto o prevista è quella di abitazione. Si intende tale anche l'edificio che, in parte, sia destinato ad un uso compatibile con l'abitazione, quale il commercio al minuto, l'attività professionale, l'attività artigianale di servizio non nociva né molesta.

**b - Superficie linda di pavimento.**

La superficie linda di pavimento concorre al pagamento del contributo di onerosità della concessione di cui all'art. 3 della legge 28.1.1977 n. 10 e successive modifiche ed integrazioni e di cui agli eventuali successivi provvedimenti regionali.

**c - Vano utile e vano accessorio.**

Per vano o stanza utile si intende lo spazio coperto, compreso e delimitato da ogni lato da pareti, di qualsiasi materiale, che riceve aria e luce dall'esterno e presenta le dimensioni stabilite dal D.M. 5.7.1975 e precisamente:

- altezza minima utile interna:	mt. 2,70
- superficie utile abitabile:	
per ciascuno dei primi 4 abitanti	mq. 14,00
per ciascuno dei successivi	mq. 14,00
- vano/stanza soggiorno: (superf. minima)	mq. 14,00
- vano/stanza da letto: (se per due persone)	mq. 14,00
(se per una persona)	mq. 9,00

Il vano/stanza deve essere provvisto di finestra apribile proporzionata in misura minima pari a 1/8 della superficie del pavimento.

Per vano accessorio si intende quello che, pur non essendo funzionalmente destinato ad abitazione (cantina, soffitta, ripostiglio, disimpegno, bagno, ecc.), fa parte integrante dell'unità abitativa residenziale.

Tali vani possono godere, in alternativa all'aerazione diretta, di ventilazione o aerazione indiretta o forzata, e la loro altezza utile non potrà essere inferiore a mt. 2,40.

**d - Superficie da destinare a parcheggio dei veicoli.**

E' lo spazio riservato alla sosta temporanea e saltuaria dei veicoli.

Tale area può essere di tipo pubblico, e quindi individuata, nelle tavole allegate del P.R.G.C., oppure di tipo privato, a norma delle vigenti disposizioni.

**e - Superficie da destinare ad autorimessa dei veicoli.**

E' lo spazio destinato ad accogliere veicoli per un tempo prolungato.

E' di competenza esclusivamente privata o dell'edificio al quale è strettamente collegato o ad esso asservito. Può essere di due tipi:

- a cielo libero
- interrato, nei piani terreni o in edificio a se stante.

E' obbligatorio per le nuove edificazioni residenziali, commerciali, direzionali e per le ristrutturazioni che coinvolgano l'intero edificio (fatti salvi i casi di reale impossibilità), nella misura fissata dalle norme di Legge.

**f - Edificio ad uso industriale e/o artigianale.**

E' un fabbricato esistente o previsto per il quale la destinazione d'uso in atto o prevista è costituita da attività classificabili come produttive secondarie; esso è comprensivo delle porzioni da destinare ad uffici, silos, magazzini e depositi, locali di esposizione e rappresentanza.

**g - Edificio ad uso agricolo.**

E' un fabbricato esistente o previsto per il quale la destinazione d'uso in atto o prevista è quella propria delle attività agricole in genere; esso è comprensivo delle porzioni da destinare all'allevamento del bestiame, a fienile, tettoia, magazzino, alla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli purché facenti parte del medesimo complesso agricolo, al deposito delle attrezzature e dei macchinari necessari al normale svolgimento dell'attività agricola.

Complesso agricolo è l'insieme dei fabbricati che formano l'azienda agricola; esso comprende la residenza del conduttore dell'attività agricola e della sua famiglia.

**h - Volume tecnico.**

E' la parte o porzione di fabbricato non destinata alla funzione specifica di esso o agli usi ad esso collegabili, e preordinata invece ad accogliere impianti tecnologici, o loro parti, o parti strutturali dell'edificio, il cui uso è parte funzionalmente integrativa e/o migliorativa degli impianti o strutture già esistenti o previste nel fabbricato stesso (es. ascensore, montacarichi, canne di ventilazione, ecc.).

**i - Pertinenze.**

Le aree individuate dal P.R.G.C. come superficie edificabile costituiscono le aree di pertinenza territoriale e fondiaria degli edifici realizzati.

Un'area di pertinenza si definisce satura quando gli edifici costruiti hanno utilizzato il massimo del volume edificabile consentito dai singoli indici.

Ai fini dei calcoli degli indici prescritti dal P.R.G.C. deve considerarsi come area di pertinenza di un edificio già esistente l'area di proprietà alla data di adozione del progetto preliminare del presente P.R.G.C.

Ai fini dell'applicazione dell'art. 8 della legge 29.3.1982, n° 94, ed ai fini del regolare sviluppo urbano del Comune, si definiscono edifici pertinenziali - nell'applicazione del presente P.R.G. - i manufatti che, conformemente alle norme urbanistiche stabilite per ciascuna area (superficie coperta, volumetria, altezza, distanze e confrontanze) con riferimento all'unità immobiliare principale, costituiscono elemento di completamento della funzione primaria dell'edificio.

**I - Abitabilità e agibilità.**

Tutti gli edifici residenziali e tutti gli edifici o parti di essi destinati ad attività che comportino la permanenza continuativa di persone, devono avere le caratteristiche di abitabilità stabilite dal D.M. 5.7.1975 (G.U. n. 190 del 18/7/1975).

I vani accessori alle attività principali ed in genere i vani che non comportino la permanenza continuativa di persone, sono soggetti al rilascio dell'agibilità.

**m - Barriere architettoniche.**

I progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici ovvero alla ristrutturazione di interi edifici esistenti, devono essere redatti in osservanza alle disposizioni delle leggi vigenti in materia.

In caso contrario, non saranno rilasciate concessioni o autorizzazioni edilizie nonché certificazioni di abitabilità o agibilità.

**n - Artigianato di servizio.**

Sono principalmente quelle svolte da imprese artigiane, così come definite dalla vigente normativa di settore (L. 08/08/1985 n. 443 e s.m.i.); il requisito di impresa artigiana va documentato mediante presentazione di un certificato di iscrizione alla Camera di Commercio.

Si distinguono in attività di servizio alla persona, quali le attività di ottico, odontotecnico, servizi in ambito medicale, parrucchiere, estetista, barbiere, pedicure, centri abbronzatura, toelettatura animali, sarti e altre assimilabili e attività di servizio alla residenza, ovvero le attività di riparazione autovetture, elettrodomestici, impiantistica elettrica, termoidraulica, restauro e riparazioni mobili, falegnamerie, lavanderie, lavasecco, tintorie, laboratori alimentari (rosticcerie, gastronomie, pasta fresca, pizza al taglio, ecc.), panifici, forni e altre a queste tipologicamente riconducibili.

L'esercizio delle attività come sopra indicate è di norma compatibile con le zone residenziali, nei limiti successivamente indicati per le singole aree di Piano e sempre che siano verificati tutti i criteri di compatibilità di cui al successivo Art. 10.4.

Non possono rientrare in ogni caso quelle attività che, pur essendo riconducibili ad imprese artigiane, possono costituire molestia o pregiudizio per la salute pubblica, determinando possibile inquinamento acustico o atmosferico, quali ad esempio carpenterie, carrozzerie, tipografie con rotative, ecc.

Le attività artigianali di servizio alla persona e, tra quelle di servizio alla residenza, le attività di lavanderia, lavasecco, tintoria, laboratori alimentari, panifici ed altre assimilabili, rientrano nella destinazione terziaria – commerciale e la dotazione di parcheggi richiesta corrisponde a quella delle destinazioni commerciali come definito dalla D.C.R. 29.10.99 n. 563-13414 e s.m.i.

#### **ART. 10.4 - ATTIVITÀ PRODUTTIVE: CRITERI DI COMPATIBILITÀ GENERALE E CON IL CONTESTO RESIDENZIALE ESISTENTE.**

**1) La permanenza di attività produttive nelle zone residenziali, nonché l'insediamento di attività nuove, è ammessa - nei limiti successivamente indicati per le singole aree di Piano - sempre che siano verificati tutti i seguenti criteri di compatibilità:**

**- a) SALVAGUARDIA DELLE CONDIZIONI IGIENICO-AMBIENTALI.**

A tal fine, oltre a rispettare le norme vigenti in ordine alla tossicità ed alla aggressività chimica, le emissioni liquide e aeriformi dovranno essere assolutamente prive di odori sgradevoli. Sempre per evitare la formazione di odori sgradevoli, eventuali rifiuti solidi di lavorazione dovranno essere raccolti in appositi locali ed allontanati sollecitamente. Allo stesso modo i rifiuti solidi e liquidi destinati al recupero di metalli preziosi dovranno essere conservati in appositi locali, adeguatamente ventilati ed adibiti esclusivamente a questo uso.

Dovranno essere inoltre evitate lavorazioni e produzioni atte a produrre rumori o vibrazioni molesti;

**- b) SALVAGUARDIA DELLE CONDIZIONI IGIENICHE DELL'AMBIENTE DI LAVORO.**

Nei locali di lavoro destinati alla permanenza continua degli addetti, la ventilazione dovrà essere naturale e garantita da finestre per una superficie netta complessiva non inferiore ad 1/8 della superficie di pavimento, e comunque nel rispetto della legislazione vigente; soltanto per compensare la mancanza di adeguati riscontri d'aria, e non per integrare carenze di superficie di ventilazione, sono ammessi impianti di ventilazione meccanica. Tali impianti potranno peraltro essere adottati in tutti i locali in cui non è prevista la permanenza continua di persone (es.: magazzini, servizi, locali per fusioni ed altri locali a questi assimilabili).

L'illuminazione degli ambienti destinati alla produzione, dovrà essere naturale e garantire sufficienti livelli di illuminamento dei posti di lavoro. La definizione di tali livelli, come pure di altre soglie di ammissibilità, nonché la verifica delle condizioni sub a) e b) sono di competenza degli uffici della Azienda Sanitaria Locale.

In particolare, per le attività orafe, nei locali destinati alla permanenza continua degli addetti, dovranno essere sempre garantiti mq. 4,00 di superficie di pavimento per ogni addetto alle lavorazioni.

**- c) RISPETTO E SALVAGUARDIA DELLA FRUIBILITÀ DEGLI SPAZI COMUNI.**

Tutto ove possibile dovranno essere adottati ingressi pedonali alle attività produttive indipendenti dagli accessi alle residenze e aperti direttamente sulle pubbliche vie. Gli accessi veicolari dovranno avvenire esclusivamente dagli androni carri esistenti. Non potranno essere utilizzati a parcheggio gli spazi dei cortili a tal fine destinati, se non per un posto macchina per ogni azienda, né tanto meno potranno essere utilizzate altre aree cortilive, essendo tali spazi al servizio dei residenti.

Non potranno essere suddivisi gli spazi comuni da cancelli, cancellate ed altri ostacoli alla libera fruibilità.

Le bombole dei gas dovranno essere custodite in spazi il più possibile fuori vista ed in condizioni di sicurezza e, oltre a rispettare le norme vigenti a tal fine, dovranno essere protette da schermature compatibili con tali norme ed eseguite con criteri coerenti con le caratteristiche ambientali e funzionali delle aree;

**- d) RISPETTO E SALVAGUARDIA DELLE CARATTERISTICHE AMBIENTALI DEGLI SPAZI**

Parziali rifacimenti e sistemazioni degli edifici destinati ad ospitare attività produttive non devono costituire deturpazione delle facciate né degli spazi interni ed esterni. In particolare a questo criterio dovrà adeguarsi l'apertura di nuove finestre, nonché l'apposizione di targhe ed insegne. Per ragioni di decoro urbano, il Sindaco potrà intervenire per ordinare i più opportuni provvedimenti da prendere per conseguire il rispetto di questo criterio.

**- e) RISPETTO E SALVAGUARDIA DELLE CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE E STRUTTURALI DEGLI EDIFICI.**

Sono in particolare escluse le demolizioni totali di muri portanti finalizzate alla realizzazione di maggiori superfici utili.

E' altresì vietata l'apertura di grandi finestre, finalizzata alla realizzazione delle condizioni di illuminamento, quando tale apertura va in contrasto con le qualità architettoniche e tipologiche del fabbricato.

**- f) LIMITI DI INSEDIAMENTO E DI PERMANENZA NEL CONTESTO RESIDENZIALE.**

Gli spazi di superficie utile riferiti al singolo immobile e destinabili alla permanenza e/o all'insediamento di attività produttive nonché, gli interventi ammissibili, sono indicati dalle presenti Norme per singole aree di Piano Regolatore.

Gli insediamenti produttivi già esistenti o concessi alla data di adozione del Progetto Preliminare di P.R.G., ivi comprese le attività artigianali di servizio alla residenza, sono ammessi anche oltre i limiti indicati per le singole aree di piano purché rispettino tutti i criteri di compatibilità del presente articolo. Ciò vale anche per i locali inutilizzati, purché ne sia comprovato, mediante atti catastali o altra idonea documentazione, il loro ultimo utilizzo con destinazione produttiva.

Nel caso in cui vengano riutilizzati locali ubicati al primo piano (o piani superiori), le nuove attività produttive orafe sono consentite solo se non a ciclo completo.

E' consentito, per il miglioramento delle condizioni igienico sanitarie degli ambienti di lavoro, lo spostamento di insediamenti produttivi in altra parte del piano terreno dello stesso immobile, anche se questa non ha destinazione produttiva, per una superficie equivalente a quella che viene dismessa; tale intervento è consentito anche oltre i limiti indicati per le singole aree di piano purché rispetti tutti i criteri di compatibilità del presente articolo e previo ottenimento dell'eventuale atto di assenso edilizio necessario in relazione al tipo di intervento.

Il Comune, anche attraverso convenzionamento, può consentire inoltre la rilocalizzazione in immobili che presentino la disponibilità di spazi per la specifica destinazione d'uso o ne promuove la rilocalizzazione nelle aree a carattere produttivo.

**- g) RISPETTO E SALVAGUARDIA DELLE CONDIZIONI DI SICUREZZA.**

Le attività insediate o insediande non possono creare situazioni di rischio per la sicurezza degli stabili residenziali e per l'incolumità degli abitanti. Tutte le attrezzature tecniche e le dotazioni necessarie dovranno perciò non soltanto garantire il rispetto rigoroso delle leggi in materia, ma dovranno anche essere attuate con la necessaria attenzione ad eventuali disposizioni e prescrizioni dettate dagli organi competenti per ogni specifica situazione; ciò vale in particolare per le bombole del gas e per i depositi di materiali infiammabili.

**2) I criteri di compatibilità sub a) e b) valgono, in generale, anche nelle aree a destinazione specifica. La verifica ed il controllo delle condizioni sub c), d), e) ed f) sono di competenza degli Uffici Tecnici Comunali. La verifica ed il controllo delle condizioni sub g) sono di competenza del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.4**

**ART. 10.5 - CRITERI PER LA TUTELA SANITARIA DELL'AMBIENTE.**

Tutti gli interventi edilizi relativi alle aree di tipo "A", "B", "C", "D" ed "E", dovranno attenersi ai disposti di cui al D.P.R. 1.3.1991 in ordine ai limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno e ad altre specifiche delibere di Consiglio Comunale per quanto attiene ai previsti Piani di risanamento.

In attesa di tali Piani, si applicano per le sorgenti sonore fisse, i limiti di accettabilità di cui all'Art. 6 del succitato D.P.R.

Altre disposizioni in merito alla protezione dei lavoratori ai rischi da esposizione ad agenti chimici, fisici e biologici, saranno oggetto di specifiche delibere di Consiglio Comunale, sentita la competente Autorità Sanitaria.

**TITOLO II**  
**PRESCRIZIONI URBANISTICHE PARTICOLARI**

**ART. 11 - AREE DI P.R.G.C.**

1) Le aree in cui il P.R.G. articola il territorio comunale sono le seguenti:

- 1) Aree le cui destinazioni d'uso, presenti e previste dal P.R.G.C., sono pubbliche, destinate a servizi sociali e ad attrezzature di interesse locale o di interesse generale;
- 2) Aree nelle quali il Piano conferma e/o prevede insediamenti a carattere prevalentemente residenziale;
- 3) Aree in cui conferma e/o prevede insediamenti a carattere commerciale, terziario, artigianale e produttivo in genere;
- 4) Aree agricole;
- 5) Aree destinate a cave e depositi;
- 6) Aree turistico-ricettive e turistico sportive esistenti e previste;
- 7) Aree che, in osservanza di disposizioni di legge vigenti, risultano sottoposte a regime di inedificabilità ovvero a particolari vincoli.

**ART. 12 - AREE PER DESTINAZIONI D'USO PUBBLICO.**

1) Sono le aree vincolate, ai sensi della legislazione vigente (art. 41 quinques L. 1150/42 - art. 17 L. 765/67 - D.M. 2/4/68 n. 1464 - artt. 21 e 22 L.R. n. 56/77 e s.m.i.), a destinazioni d'uso preordinate ad assicurare la dotazione di servizi sociali, e di attrezzature pubbliche e di uso pubblico richieste dalle vigenti norme e dalle esigenze del Comune di Valenza.

Le destinazioni individuate sono:

- aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria di cui al p.to 1 art. 51 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.;
- aree destinate alle opere di urbanizzazione secondaria a carattere locale e generale di cui al p.to 2 art. 51 della L.R. n° 56/77 e s.m.i.;
- aree destinate alle opere di urbanizzazione indotta di cui al p.to 3 art. 51 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.

**ART. 13 - AREE PER DESTINAZIONI D'USO PRIVATO.**

1) Tutte le rimanenti aree sono destinate ad usi privati, disciplinati per ciascun tipo di area agli articoli seguenti, unitamente alle modalità per la loro attuazione.

**ART. 13.1 - AREE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE.**

1) Sono le parti di territorio individuate cartograficamente nel P.R.G., nelle quali è confermata o prevista la destinazione prevalente alla residenza.

La compatibilità delle altre destinazioni d'uso è comunque disciplinata dalle norme specificamente dettate per ogni zona e, per le attività produttive, dall'Art. 10.4 delle presenti N.T.A.

2) Sono in ogni caso escluse dalle aree residenziali le attività nocive, rumorose, fastidiose o comunque ritenute incompatibili con la residenza, sentita la C.I.E. e, per gli aspetti igienico-sanitari, l'A.S.L. competente.

In particolare, nelle aree a destinazione residenziale, sono escluse nuove attività volte al recupero di metalli preziosi. La permanenza di quelle esistenti è vincolata al rispetto dalle norme di compatibilità stabilite dal Piano e comunque deve essere valutata dalla competente A.S.L.

3) Le dotazioni di servizi di cui all'art. 21 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., si intendono soddisfatte dalle aree esistenti ed in progetto, tranne che per gli interventi di nuovo insediamento o di ampliamento di attività commerciali, ovvero per gli interventi realizzati mediante Strumento

Urbanistico Esecutivo, nel qual caso dovranno essere reperiti gli spazi di cui al suddetto art. 21 così come modificato dall'art. 7 della L.R. n. 28/99 e s.m.i. e dall'art. 25 della D.C.R. 563-13414 e s.m.i., con le precisazioni contenute nel piano di adeguamento ai disposti della L.R. 28/99 "Disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte", approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 90 del 20.12.2007.

4) I nuovi insediamenti e gli ampliamenti di attività commerciali dovranno essere forniti di parcheggi privati in congrua misura come definito dalla D.C.R. 29.10.99 n. 563-13414 e s.m.i.

5) La disciplina delle aree a destinazione residenziale, è definita dagli articoli seguenti e dalle tabelle di cui al Titolo IV delle presenti N.T.A.

#### **ART. 13.1.1 - CENTRO E NUCLEI STORICI: A1 - A2 - A3 - A4.**

1) Il P.R.G.C. individua le zone A1, A2, A3 e A4 come insediamenti urbani di interesse storico artistico e/o ambientale ai sensi dell'Art. 24 L.R. n. 56/77 e s.m.i.

Per tali aree la disciplina delle destinazioni d'uso è definita dal successivo art. 17.1 con riferimento alle TAVV. 12/1, 12/2, 12/7 - "USO DEL SUOLO", in scala 1:2.000; lo stesso articolo disciplina le modalità di intervento e le procedure per l'attuazione, con riferimento alle TAVV. 13/1 e 13/2 - "SVILUPPO DEI CENTRI STORICI" in scala 1:1.000.

2) Ai fini dell'applicazione di tali discipline, le aree A1, A2, A3 e A4, sono individuate dal P.R.G.C. come "AREE DI RECUPERO" ai sensi dell'Art. 12 L.R. n. 56/77 e s.m.i. e dell'Art. 27 della L. n. 457/78.

#### **ART. 13.1.2 - AREE A DESTINAZIONE SPECIFICA ALL'INTERNO DEL CENTRO STORICO.**

1) All'interno dell'area "A4", il P.R.G.C. enuclea l'area "T4" a destinazione specifica.

Per tale area valgono le prescrizioni, in ordine alle modalità di intervento e destinazioni d'uso, stabilite dal successivo Art. 13.8.

#### **ART. 13.1.3 - AREE DI RECUPERO URBANISTICO: B19.**

1) L'area B19 - area occupata dal Consorzio Agrario e dal calzaturificio attiguo - prospiciente via Dante e viale del Santuario, necessita di interventi di riqualificazione in quanto le preesistenze, costituite da impianti di tipo produttivo, risultano in distonia con il contesto ambientale esistente e quello futuro previsto dal Piano e non si collocano quindi in coerenza con gli obiettivi del Piano stesso.

2) Ai sensi dell'Art. 53 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. e soprattutto al fine di accelerare ed incentivare il processo di riqualificazione mediante l'abbandono di questa area da parte degli impianti esistenti, il Piano consente interventi a destinazione residenziale nel rispetto dei parametri di cui alle tabelle, con concessione subordinata alla stipula di convenzione come previsto al 5° Comma dell'Art. 49 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.

3) Sono ammesse nel limite massimo del 30% della superficie londa complessiva, le seguenti destinazioni d'uso: attività di commercio al minuto con esclusione di quella orafa ed affine, artigianato di servizio alla persona così come definite all'art. 10.3 lettera n delle presenti norme, uffici, sedi di associazioni, ristoranti ed esercizi pubblici, attività ricreative e culturali, nel rispetto dei parametri riportati nelle allegate tabelle e degli allineamenti stradali esistenti.

4) Sono specificatamente escluse le attività industriali.

5) I parcheggi ad uso privato saranno dimensionati a norma della Legge 24.3.1989, n. 122; i parcheggi pubblici saranno allineati su fronte strada e saranno dimensionati e realizzati con modalità da precisarsi in sede di convenzione.

#### **ART. 13.1.4 - AREA DI TRASFORMAZIONE: B14 S.U.E.**

- 1) Sono le aree, individuate dal Piano, che necessitano di interventi di riqualificazione in quanto le preesistenze, costituite da impianti di tipo produttivo, risultano contrastanti con il contesto ambientale esistente e prive di coerenza con gli obiettivi del Piano stesso.
- 2) Il Piano consente interventi di nuova edificazione per gli usi di cui al comma seguente previa demolizione ed in sostituzione dell'esistente, nel rispetto delle tabelle indicate alle presenti Norme, a distanze dai cigli stradali mai inferiori ai mt. 5,00 dalle strade secondarie e a mt. 10,00 dalle strade principali.
- 3) La destinazione d'uso propria è quella residenziale. Sono ammesse inoltre, nel limite massimo del 60% della superficie linda complessiva, attività di carattere commerciale, direzionale, ricettivo e terziario, che dovranno rispettare i seguenti limiti massimi:
  - attività commerciale mq. 5.000
  - attività terziaria
  - attività direzionale
  - attività ricettiva

} mq. 13.000
- 4) Le attività commerciali saranno consentite nel rispetto dei criteri e della tabella della compatibilità territoriale dello sviluppo contenuta nel piano di adeguamento ai disposti della L.R. 28/99 "Disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte", approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 90 del 20.12.2007.
- 5) Sono specificatamente escluse le attività industriali.
- 6) La dotazione degli standards urbanistici da assicurare, è individuata nella cartografia di Piano; oltre alle aree già individuate cartograficamente, dovranno essere cedute, in misura proporzionale alle destinazioni non residenziale, quelle di cui all'art. 21.3 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.. Nel caso in cui il volume residenziale in progetto superi i 60.000 mc., dovranno essere assicurati, per la capacità insediativa teorica eccedente il suddetto limite, gli standards urbanistici di cui all'art. 21.1 della L.R. n. 56/77 e s.m.i..
- 7) Dovrà essere salvaguardata la possibilità di collegamento viario e pedonale con l'adiacente area B13 P.E.E.P..
- 8) In assenza di S.U.E. sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui ai punti 8.1, 8.2, 8.3 dell'art.8 delle presenti Norme.

#### **ART. 13.1.5 - AREE SATURE: B4, B1 e B13.**

- 1) Sono le parti di territorio già edificato ed urbanizzato nelle quali la destinazione propria è quella residenziale.  
E' consentito in particolare il recupero alla residenza, e alle destinazioni con essa compatibili dei volumi attualmente non residenziali di pertinenza al fabbricato principale secondo quanto specificato per ogni singola area.
- 2) **AREA DI RECUPERO B4:**  
Gli interventi ammessi hanno lo scopo di preservare gli edifici esistenti mantenendoli alla loro funzione in buono stato di conservazione.  
I tipi di interventi ammessi sono:  
la manutenzione ordinaria (Art.8.1), la manutenzione straordinaria (Art.8.2), il restauro e risanamento conservativo (Art.8.3), la ristrutturazione edilizia (Art.8.4), la nuova costruzione (Art. 8.5), la demolizione (Art. 8.6) ed il mutamento di destinazione d'uso (Art. 8.8).
- 3) Gli interventi ammessi, di cui al comma 2), sono assoggettati al limite di 3,50 mc./mq. (if).
- 4) Sono ammesse fino ad un massimo complessivo del 60% della Superficie linda dell'intero immobile in cui si inserisce l'intervento, le seguenti diverse destinazioni:
  - attrezzature commerciali orafe ed affini, che potranno occupare solo il 50% della superficie dei piani terreni dei singoli edifici;
  - attrezzature commerciali nel rispetto dei criteri e della tabella della compatibilità territoriale dello sviluppo contenuta nel piano di adeguamento ai disposti della L.R. 28/99 "Disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte", approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 90 del 20.12.2007 ed attrezzature artigianali di servizio alla residenza purché

- non nocive o moleste così come definite all'art. 10.3 lettera n delle presenti norme, che potranno occupare i piani terreni ed eventuali seminterrati a norma;
- attrezzature per artigianato di servizio alla persona così come definite all'art. 10.3 lettera n delle presenti norme, uffici, credito e assicurazioni, sedi di associazioni, ristoranti e bar, che potranno occupare anche i piani superiori;
  - altri esercizi pubblici limitatamente ai piani terreni;
  - attrezzature per attività culturali e ricreative, attrezzature alberghiere e para-alberghiere.
- 5) Non sono ammessi nuovi insediamenti o ampliamenti di attività produttive; per gli insediamenti esistenti, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di risanamento conservativo .
- 6) Previa predisposizione di P.d.R. esteso a tutto l'isolato, ai fini di una più equilibrata distribuzione delle volumetrie esistenti, è ammesso il recupero della volumetria totale esistente, nel qualcaso è consentito il mantenimento delle destinazioni d'uso preesistenti. Le aree per servizi pubblici prescritte dall'Art. 21 L.R. n. 56/77 e s.m.i., potranno essere monetizzate.
- 7) **AREE B1 e B13 (P.E.E.P.):**  
I tipi di intervento e le destinazioni d'uso ammesse sono determinate dalla normativa dei singoli S.U.E. , recepiti in toto dal presente P.R.G.C.

**ART. 13.1.6 - AREE PARZIALMENTE SATURE: B2 - B2 P.E.C. - B2 CC - B3 - B5 - B6 - B7 - B8 - B9 - B10 - B11 - B11CC - B12 - B15 - B16 - B17 - B18 - B22CC.**

- 1) Sono le parti di territorio quasi totalmente edificato e dotate delle opere di urbanizzazione, che - per il grado di compromissione esistente - permettono unicamente, con l'edificazione di alcuni lotti liberi, la definizione ed il completamento della zona residenziale; fa eccezione l'area B15 che risulta interamente compresa all'interno di area di salvaguardia idrogeologica di tipo 1a, di cui all'Art. 14.4, per la quale sono ammessi unicamente gli interventi sull'esistente, con l'esclusione di ogni nuova edificazione.
- 2) I tipi di intervento ammessi sono:  
la manutenzione ordinaria (Art.8.1), la manutenzione straordinaria (Art. 8.2), il restauro ed il risanamento conservativo (Art.8.3), la ristrutturazione edilizia (Art.8.4), la nuova costruzione (Art.8.5), nella misura massima determinata dall'applicazione dell'indice di fabbricazione previsto per l'area di appartenenza, la demolizione (Art.8.6) e il mutamento di destinazione d'uso (Art.8.8).
- 3) Gli interventi edificatori di cui al comma precedente sono soggetti ad atto di assenso singolo (ad eccezione di quelli relativi all'area B2 PEC) con i parametri riportati, per ogni area, nelle relative tabelle indicate alle presenti norme.

- 4) **CASSATO**
- 5) E' consentito l'ampliamento "una tantum", in misura non superiore al 20% della superficie linda esistente alla data di adozione del Progetto Preliminare di P.R.G.C. con un minimo sempre garantito di 35 mq., ai fini di risanamento igienico e di riordino funzionale, anche quando tale superficie ecceda le limitazioni di copertura e di volumetria previste, ed esclusivamente per gli edifici uni e bifamiliari.
- 6) Le aree a verde, dimensionate in conformità alle tabelle indicate, sono destinate a giardino e sono da intendersi nette dalle superfici di manovra, dalle rampe, dai cortili, e dalle altre analoghe strutture.
- 7) La destinazione propria è residenziale. Non sono ammessi nuovi insediamenti o ampliamenti di attività produttive fatto salvo quanto precisato ai commi 9, 9bise 14; per quelli esistenti, così come definiti all'art. 10.4 - 1° comma - lett. f, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di risanamento conservativo.
- 8) Sono inoltre ammesse, nel limite massimo del 30% della superficie linda complessiva dell'immobile (50% per le zone "B6" e "B7"), attività terziarie e attività varie quali:

- uffici pubblici;
- uffici privati per l'espletamento di arti e professioni;
- banche e istituti di credito, attività finanziarie e di assicurazione;
- esercizi alberghieri e para-alberghieri, esercizi pubblici, locali per associazioni, spettacoli e telecomunicazioni; di commercio al minuto nel rispetto dei criteri e della tabella della compatibilità territoriale dello sviluppo contenuta nel piano di adeguamento ai disposti della

L.R. 28/99 “Disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte”, approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 90 del 20.12.2007, artigianato di servizio alla persona e alla residenza così come definite all’art. 10.3 lettera n delle presenti norme purché non nocive o moleste, e comunque che non rechino intralcio alla normale organizzazione delle funzioni residenziali dell’area, limitatamente ai piani terreni ed eventuali seminterrati a norma per le attività di servizio alla residenza, anche ai piani superiori per attività di servizio alla persona;

- servizi ed attrezzature di interesse generale.

**9)** Nei fabbricati esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare aventi caratteristiche uni-bifamiliari, sono ammesse, anche se non esistenti, limitate attività orafe. Dette attività dovranno svolgersi ai piani terreni, con un limite massimo di superficie utile, esclusi i servizi, non superiore a 60 mq., sempre che siano verificati tutti i criteri di compatibilità di cui all’art. 10.4.

**9bis)** Nelle aree di cui al presente articolo, ad esclusione delle aree B2, B3, B15 e delle aree frazionali B16, B17 e B18, nei fabbricati indipendenti esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare di P.R.G. interamente costituiti, alla data di adozione della variante parziale n. 38, da unità immobiliari con destinazione diversa da quella abitativa, legittimamente assentita e comprovata da idonea documentazione, è consentito il riutilizzo con destinazioni produttive anche limitatamente a singole unità immobiliari, verificati i criteri di cui all’art. 10.4 lett. a) – b) – c) – d) – e) – g), valutata la compatibilità della destinazione proposta con quelle esistenti e con quella residenziale dell’area come definita dall’art. 13.1.

**10) CASSATO**

**11)** Nell’area B8 sono incluse le attrezzature religiose facenti parte della Parrocchia “Sacro Cuore di Gesù” ed indicate come IC. 13. In tale area parrocchiale è compreso un edificio attuale sede dell’Istituto Decentratato per la Formazione Professionale della Regione Piemonte, di cui è previsto il prossimo trasferimento. A trasferimento avvenuto il fabbricato in questione potrà essere utilizzato, oltre che per le attività connesse al culto, anche per le destinazioni di tipo sociale, terziario, direzionale e, limitatamente al piano terreno, anche di tipo commerciale.

**12)** Nelle aree di cui al presente articolo il P.R.G. può individuare lotti edificabili soggetti ad atto di assenso singolo convenzionato di cui all’art. 49 L.R. n.56/77. Per tali lotti l’edificabilità è condizionata alla cessione delle aree per servizi indicate dal P.R.G. ovvero alla realizzazione delle opere di urbanizzazione o infrastrutturali eventualmente necessarie.

Nel caso di aree per servizi di ridotta dimensione, non strategiche ai fini del mantenimento del corretto equilibrio tra previsioni di sviluppo e quantità di servizi perseguito dal P.R.G. nelle diverse zone, l’Amministrazione Comunale potrà consentire, in alternativa alla cessione delle aree previste, la loro monetizzazione.

**12 bis)** Per l’area B11CC, la necessità della convenzione di cui all’art. 49 comma 5 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. - e della conseguente cessione gratuita dei sedimi necessari per la realizzazione/integrazione di opere di urbanizzazione - sarà valutata al momento della presentazione del progetto di sistemazione complessiva dell’area stessa.

**13)** L’attuazione delle previsioni di piano all’interno dell’area B2 P.E.C., è subordinata alla formazione di S.U.E., nel rispetto dei parametri e delle destinazioni indicate nel presente articolo e nelle tabelle allegate alle presenti norme.

**14)** Per l’area B22 CC, dovrà essere proposta una progettazione unitaria con soluzioni tipologiche ed allineamenti rispettosi delle preesistenze sui lati nord e sud; l’eventuale suddivisione dell’area in lotti, potrà essere attuata solo con frazionamenti in senso trasversale.

Nei fabbricati aventi caratteristiche uni-bifamiliari, sono ammesse limitate attività artigianali orafe. Dette attività dovranno essere svolte esclusivamente ai piani terreni e con un limite di 60 mq. di superficie utile, esclusi i servizi, sempre nel rispetto di quanto prescritto all’Art. 10.4.

#### **ART. 13.1.6.A. - AREA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO B21 S.U.E.**

**1)** E’ un’area di territorio comunale non ancora edificata, interclusa in una più vasta area quasi totalmente edificata e dotata delle opere di urbanizzazione.

**2)** L’attuazione delle previsioni di Piano, nel rispetto delle tabelle indicate alle presenti Norme, è subordinata alla formazione di S.U.E. estesi alle parti minime “A” e “B” cartograficamente individuate.

**3) La destinazione d'uso propria dell'area è quella residenziale. Sono ammesse inoltre, nel limite massimo del 30% della superficie londa complessiva dell'immobile, attività commerciali, attività terziarie ed attività varie quali:**

- uffici pubblici;
- uffici privati per l'espletamento di arti e professioni;
- banche e istituti di credito, attività finanziarie e di assicurazione;
- esercizi alberghieri e para-alberghieri, esercizi pubblici, locali per associazioni, spettacoli e telecomunicazioni;
- di commercio al minuto nel rispetto dei criteri e della tabella della compatibilità territoriale dello sviluppo contenuta nel piano di adeguamento ai disposti della L.R. 28/99 "Disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte", approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 90 del 20.12.2007, artigianato di servizio alla persona ed alla residenza così come definite all'art. 10.3 lettera n delle presenti norme purché non nocive o moleste e comunque che non rechino intralcio alla normale organizzazione delle funzioni residenziali dell'area, limitatamente ai piani terreni ed eventuali seminterrati a norma per le attività di servizio alla residenza, anche ai piani superiori per attività di servizio alla persona;
- servizi ed attrezzature di interesse generale.

**4) L'insediamento di tali attività, diverse dalla residenza, potrà avvenire soltanto alla condizione che sia garantita la realizzazione delle specifiche aree per servizi ai sensi dell'art. 21 della L.R. N. 56/77 e s.m.i. e potrà avvenire tramite la realizzazione di un unico fabbricato anche separato dall'edificazione residenziale ma realizzato contestualmente ad essa .**

**5) Gli interventi dovranno rispettare i parametri edificatori di cui alle tabelle allegate, ad una distanza dai cigli stradali non inferiore a mt. 5,00 per le strade secondarie ed a mt. 10,00 per le strade principali.**

**6) CASSATO**

**7) I parcheggi ad uso privato saranno dimensionati a norma della legge 24.03.1989, n. 122.**

**ART. 13.1.6.B. - AREA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO B10 S.U.E.**

**1) Nell'area B10 S.U.E. , attualmente occupata dal campo sportivo comunale ed altre attrezzature sportive, è prevista l'edificazione di un nuovo insediamento residenziale.**

**2) L'attuazione delle previsioni di Piano, nel rispetto delle tabelle indicate alle presenti Norme, è subordinata alla formazione di S.U.E..**

**3) La destinazione d'uso propria dell'area è quella residenziale. Sono ammesse inoltre, nel limite massimo del 30% della superficie londa complessiva dell'immobile, attività commerciali, attività terziarie ed attività varie quali:**

- uffici pubblici;
- uffici privati per l'espletamento di arti e professioni;
- banche e istituti di credito, attività finanziarie e di assicurazione;
- esercizi alberghieri e para-alberghieri, esercizi pubblici, locali per associazioni, spettacoli e telecomunicazioni;
- di commercio al minuto, artigianato di servizio alla persona ed alla residenza così come definite all'art. 10.3 lettera n delle presenti norme purché non nocive o moleste e comunque che non rechino intralcio alla normale organizzazione delle funzioni residenziali dell'area, limitatamente ai piani terreni ed eventuali seminterrati a norma per le attività di servizio alla residenza, anche ai piani superiori per attività di servizio alla persona;
- servizi ed attrezzature di interesse generale.

**4) L'insediamento di tali attività, diverse dalla residenza, potrà avvenire soltanto alla condizione che sia garantita la realizzazione delle specifiche aree per servizi ai sensi dell'art. 21 della L.R. N. 56/77 e s.m.i. e potrà avvenire tramite la realizzazione di edifici autonomi anche separati dall'edificazione residenziale ma realizzati contestualmente ad essa .**

**5) I parcheggi ad uso privato saranno dimensionati a norma della legge 24.03.1989, n. 122.**

**ART. 13.1.7. - AREE RESIDENZIALI LIBERE DI COMPLETAMENTO CON ATTO DI ASSENSO SINGOLO : C2-C4-C6-C7-C8 CC - C9-C10-C11-C13-C19-C21-C22-C24.**

**1) Sono costituite dai lotti di terreno interstiziali posti in aree urbanizzate, che concorrono a definire e saturare l'edificazione dell'ambito urbano. L'intervento su lotti unitari liberi attuato**

attraverso il frazionamento dei lotti è soggetto alla preventiva formazione di Strumento Urbanistico Esecutivo, ad eccezione dei casi di:

- frazionamento in due sole parti di singolo lotto edificabile non derivante da frazionamento successivo alla data del 16.09.2004;
- frazionamento di uno o più lotti relativamente alla sola cessione di aree destinate a opere di urbanizzazione previste;
- frazionamento di uno o più lotti edificabili per il loro riconfinamento.

**2)** Vi sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 8 delle presenti norme, nel rispetto dei parametri riportati nelle allegate tabelle, a distanza dai cigli stradali mai inferiore a mt. 5,00 per le strade secondarie e fino a mt. 20,00 per le vie principali e fatte salve le diverse prescrizioni graficamente espresse dal P.R.G.C.

**3)** La destinazione a residenza è propria delle aree "C". Altre destinazioni ammesse, nel limite massimo del 20% della superficie londa complessiva dell'immobile, sono:

- artigianato di servizio alla persona così come definite all'art. 10.3 lettera n delle presenti norme: nelle zone C4, C7, C10, C11, limitatamente ai piani terreni e comunque non in edifici autonomi;
- attività commerciali al minuto ed affini: nella zona C4, con le limitazioni di cui sopra e nel rispetto dei criteri e della tabella della compatibilità territoriale dello sviluppo contenuta nel piano di adeguamento ai disposti della L.R. 28/99 "Disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte", approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 90 del 20.12.2007;
- uffici privati per arti e professioni, per attività finanziarie e di assicurazione, nonché attività del tempo libero ed attività associative;
- ai piani terreni ed ai primi piani (questi ultimi solo se collegati funzionalmente con i terreni), ristoranti ed altri esercizi pubblici.

**4)** Per tutte le altre attività, in contrasto con la destinazione d'uso di zona, sono unicamente ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e risanamento conservativo; è consentito l'intervento di ristrutturazione edilizia - purché attuato senza totale demolizione - nel caso di interi fabbricati aventi, alla data di adozione della variante parziale n. 41, destinazione diversa da quella abitativa, legittimamente assentita e comprovata da idonea documentazione, fermo restando il rispetto dei criteri di cui all'art. 10.4 lett. a) - b) - c) - d) - e) - g).

**5)** La dotazione di parcheggi privati dovrà rispettare i disposti della Legge 24.03.89, n° 122.

**6)** Per gli edifici uni e bifamiliari esistenti alla data di adozione del progetto preliminare di P.R.G., è consentito l'ampliamento - una tantum - del 20% della superficie londa totale anche in deroga ai limiti volumetrici e di copertura riportati nelle allegate tabelle.

Per tali edifici è comunque sempre consentita la possibilità edificatoria di 35 mq. di superficie utile - una tantum - in caso di risanamento igienico anche se tali superfici eccedono le prescrizioni di copertura e di volumetria previste.

**7) Norme particolari per l'area C19:**

Gli interventi di completamento di edifici residenziali esistenti, nonché quelli di nuova edificazione sui lotti liberi, dovranno avvenire nel rispetto degli indici parametrici individuati dalle tabelle allegate.

E' consentita inoltre la demolizione e la ricostruzione delle volumetrie esistenti.

Tutti gli interventi sono attuati con atto di assenso singolo dovranno rispettare le distanze dai confini e gli arretramenti stradali previsti.

Per gli edifici non residenziali, si individuano le seguenti possibilità di intervento:

**1)** Edifici non in contrasto con la destinazione residenziale dell'area, secondo i criteri di compatibilità di cui all'Art. 10.4: sono previsti gli stessi interventi consentiti per le previsioni di tipo residenziale, con la specificazione che l'intervento di completamento non potrà complessivamente superare il rapporto di 1/2 della superficie fondiaria asservita all'edificio medesimo previa verifica delle superfici da destinare a parcheggio che non potranno essere inferiori ai disposti di cui all'art. 2 della legge 24.3.1989, n. 122.

E' comunque consentita la possibilità edificatoria di mq. 60 di superficie utile -una tantum- nel caso di miglioramento tecnologico e/o produttivo anche se tali superfici eccedono le prescrizioni di copertura previste.

2) Edifici in contrasto con la destinazione dell'area oppure in contrasto di destinazione d'uso, secondo i criteri di cui all'Art. 10.4:  
sono previsti solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinariae di risanamento conservativo.

8) Per tutte le aree di cui al presente articolo, nei fabbricati esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare aventi caratteristiche uni-bifamiliari, sono ammesse, anche se non esistenti, limitate attività orafe. Dette attività dovranno svolgersi ai piani terreni, con un limite massimo di superficie utile, esclusi i servizi, non superiore a 60 mq., sempre che siano verificati tutti i criteri di compatibilità di cui all'art. 10.4.

9) Nelle aree di cui al presente articolo il P.R.G. può individuare lotti edificabili soggetti a atto di assenso singolo convenzionato di cui all'art. 49 L.R. n.56/77. Per tali lotti l'edificabilità è condizionata alla cessione delle aree per servizi indicate dal P.R.G. ovvero alla realizzazione delle opere di urbanizzazione o infrastrutturali eventualmente necessarie.

Nel caso di aree per servizi di ridotta dimensione, non strategiche ai fini del mantenimento del corretto equilibrio tra previsioni di sviluppo e quantità di servizi perseguito dal P.R.G. nelle diverse zone, l'Amministrazione Comunale potrà consentire, in alternativa alla cessione delle aree previste, la loro monetizzazione.

**10) Norme particolari per l'area C4:**

per le zone C4 individuate dalla Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, nella II Classe di rischio, dovranno essere osservate puntualmente le disposizioni di cui al D.M. 11/3/1988 n. 47 con prospezioni penetrometriche puntuale al fine di determinare i parametri necessari per il dimensionamento delle fondazioni degli edifici nonché delle eventuali opere di sostegno.

**11) Norme particolari per le aree C8A CC:** La convenzione dovrà prevedere la realizzazione delle opere di urbanizzazione a carico dei proponenti sulle aree già cedute, di proprietà comunale.

**ART. 13.1.8 - AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO A S.U.E.: C1-C4-C5-C7-C8-C10-C12-C13-C14PEC-C15-C16PEC-C17PEC-C18PEC-C20-C25**

1) Sono le parti di territorio scarsamente edificate, già parzialmente urbanizzate o di facile urbanizzazione, nelle quali è prevista una nuova insediabilità residenziale, sia per lo sviluppo socio-economico del Comune e per la crescita naturale di nuovi residenti, sia per la soddisfazione di fabbisogni insediativi pregressi della popolazione già residente.

La destinazione propria di queste aree è quella residenziale.

2) Altre destinazioni ammesse, nel limite massimo del 30% della superficie linda complessiva dell'immobile, sono:

- artigianato di servizio alla persona così come definite all'art. 10.3 lettera n delle presenti norme; nelle zone C8, C10, C15 e C25: **attività direzionali**, commerciali al minuto e **amministrative** nel rispetto dei criteri e della tabella della compatibilità territoriale dello sviluppo contenuta nel piano di adeguamento ai disposti della L.R. 28/99 "Disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte", approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 90 del 20.12.2007, **con l'esclusione di quelle orafe ed affini**. Tali attività potranno essere insediate in edifici autonomi, a condizione che la progettazione e la realizzazione delle superfici commerciali sia contestuale alla progettazione e realizzazione degli interventi abitativi, secondo uno studio approfondito che dovrà essere contenuto nel progetto di S.U.E.;

- uffici privati per arti e professioni, per attività finanziarie e di assicurazione, nonché ristoranti, altri esercizi pubblici (ai piani terreni ed ai primi piani qualora funzionalmente collegati), attività per il tempo libero e attività associative;

- in particolare, nelle zone C8A, C8B e C8C, sono anche ammesse attività alberghiere e para-alberghiere. Tali attività potranno essere insediate in edifici autonomi, a condizione che la progettazione e la realizzazione delle superfici alberghiere e para-alberghiere sia contestuale alla progettazione e realizzazione degli interventi abitativi, secondo uno studio approfondito che dovrà essere contenuto nel progetto di S.U.E. **o concessione convenzionata (CC)**;

3) L'insediamento di tali attività, diverse dalla residenza, potrà avvenire soltanto alla condizione che sia garantita la realizzazione delle specifiche aree per servizi ai sensi dell'Art. 21 della L.U.R. n. 56/77 e s.m.i.

**4)** L'attuazione di tutte le aree di nuovo impianto è subordinata alla formazione di S.U.E. estesi a ciascuna delle singole aree cartograficamente individuate.

**5)** I Piani Esecutivi predetti potranno essere attuati anche per parti, purché queste, opportunamente correlate fra di loro, siano estese alla superficie minima indicata dalle allegate tabelle e/o, se indicato in cartografia, secondo le indicazioni di Piano.

All'interno di ciascuno S.U.E., l'Amministrazione Comunale può richiedere l'individuazione di aree da destinare a Edilizia Pubblica e/o Convenzionata nella misura del 25% della superficie territoriale dell'area complessiva di cui fanno parte. Sono escluse da questa forma di attuazione le aree C12 e C13, localizzate nei nuclei frazionali.

**5 bis)** Al momento della formazione dello strumento urbanistico esecutivo, i proponenti dovranno informare per iscritto il Comune, che valuterà l'esigenza di individuare le aree di cui al comma precedente.

La cessione delle aree così individuate avverrà a titolo oneroso e sarà disciplinata da apposita convenzione che, con riferimento al valore di esproprio, stabilirà il prezzo di acquisizione tenendo conto delle facilitazioni procedurali e della riduzione del possibile contenzioso. In ogni caso il valore di acquisizione non potrà superare il limite del 60% del valore di mercato stabilito dall'Agenzia del Territorio.

La convenzione disciplinerà altresì i meccanismi di adeguamento del prezzo di cessione come sopra stabilito, le modalità per il suo pagamento, i modi e gli oneri della partecipazione dei soggetti ai quali saranno assegnate le aree suddette alla realizzazione delle opere di urbanizzazione dello S.U.E., le modalità di gestione del contenzioso. L'esigenza di individuare, all'interno dei S.U.E., aree da destinare ad Edilizia Residenziale Pubblica e/o Convenzionata nonché il relativo schema di convezione saranno oggetto di deliberazione della Giunta Comunale, da assumersi entro 45 giorni decorrenti dalla data della comunicazione dei proponenti.

**6)** Gli interventi in tali aree dovranno rispettare i parametri edificatori di cui alle tabelle allegate, ad una distanza dai cigli stradali non inferiore a mt. 5,00 per le strade secondarie e a mt. 10,00 per le vie principali; sono fatte salve le diverse prescrizioni graficamente espresse dal P.R.G.

**7)** Si intendono qui richiamate, ai fini della disciplina per la realizzazione delle aree per servizi ex art. 21 L.R. 56/77, le disposizioni di cui ai commi n. 1° - 3° - 4° - 5° - 7° - 8° dell'art. 7 delle presenti norme.

**8)** All'interno degli S.U.E. dovranno essere individuate e reperite aree a parcheggio pubblico nella misura minima di 3,5 mq./ab.

**9) CASSATO**

**10)** I parcheggi ad uso privato saranno dimensionati a norma della Legge 24.03.89, n° 122.

**11)** Le eventuali aree già edificate potranno, in sede di formazione di S.U.E., essere "stralciate" ed esonerate dalla formazione dello stesso. In tal caso, ovvero in mancanza della formazione dello stesso, sono ammessi ampliamenti della superficie linda residenziale non superiori al 20 % dell'esistente.

Non è comunque preclusa la partecipazione di tali aree alla realizzazione del S.U.E.

**12) P.E.C. vigenti già convenzionati : C14, C16, C17, C18.**

In queste aree, già assoggettate dal precedente P.R.G.C. a P.E.C. obbligatorio e già convenzionate, si applicano le disposizioni delle rispettive convenzioni, fatte proprie dal P.R.G.C. e riportate nelle tabelle di zona allegate. Nel caso in cui, allo scadere della convenzione, l'attuazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo non fosse ancora esaurita, eventuali completamenti edificatori potranno essere concessi in conformità al P.R.G.C. e con tutte le destinazioni d'uso ammesse per le aree "C" libere di completamento (Art.13.2.1.7) nel limite massimo del 30% della S.L. complessiva dell'immobile.

**13) Norme particolari per l'area C20 e per le aree C frazionali (C12, C13):**

Oltre alla residenza, sono ammesse limitate attività artigianali orafe. Dette attività dovranno essere svolte esclusivamente ai piani terreni e con un limite di 60 mq. di superficie utile, esclusi i servizi, sempre nel rispetto di quanto prescritto all'Art. 10.4.

**13 bis) Norme particolari per l'area C4:**

per le zone C4 individuate dalla Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, nella II Classe di rischio, dovranno essere osservate puntualmente le disposizioni di cui al D.M. 11/3/1988 n. 47 con prospezioni penetrometriche puntuali al fine di determinare i parametri necessari per il dimensionamento delle fondazioni degli edifici nonché delle eventuali opere di sostegno.

**14) Confini dei S.U.E.:**

Poiché il P.R.G.C. è stato realizzato sulla base di un rilevamento aerofotogrammetrico, che in alcuni casi non è esattamente sovrapponibile con la base catastale, i proprietari delle aree comprese nei S.U.E. possono richiedere, in occasione della presentazione di tali Strumenti Esecutivi, di ricondurre i confini degli stessi e delle relative superfici minime di intervento ai confini catastali. Le modifiche richieste, quando non vadano ad incidere sull'assetto dei S.U.E. e sugli standards di Piano, non costituiscono variante allo Strumento Urbanistico Generale, così come previsto al comma 8, lettera C) dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i.

**ART. 13.1.9 - AREA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO A P.E.E.P.: C3.**

- 1) L'area di nuovo impianto, soggetta a Piano per l'Edilizia Economica e Popolare ai sensi della legge 167/62 e successive modificazioni, verrà edificata con i parametri urbanistici ed edilizi riportati nelle Tabelle di zona indicate e contenuti nello Strumento Esecutivo (P.E.E.P.) già adottato. Sono ammesse le destinazioni previste dal P.E.E.P. adottato, fatte proprie del P.R.G.C.
- 2) Ai sensi della Legge n. 167/62, modificata dalle Leggi nn. 865/71 e 457/78, è ammesso l'intervento da parte degli operatori privati, previo convenzionamento con la Civica Amministrazione, purché vengano rispettate le condizioni poste dalla suddetta Legge n. 457/78 e tutte le previsioni del P.E.E.P. vigente.

**ART .13.1.10 - AREE A VERDE PRIVATO VINCOLATO : V.P.**

1) Il P.R.G. individua le aree V.P. nel contesto extraurbano con finalità di salvaguardia ambientale. Pertanto, ai fini dell'applicazione del 3° comma dell'art. 6.3 delle presenti norme, si precisa che per "area di pertinenza" si deve intendere l'intera area VP. In tali aree è fatto divieto di apportare modifiche allo stato della flora e di massima all'uso del suolo in atto, salvo per le destinazioni di cui al comma seguente.

Sono consentiti interventi volti alla manutenzione, alla conservazione ed al potenziamento delle essenze arboree esistenti. E' fatto divieto di abbattere alberi con essenza pregiata, se non con l'assenso dei competenti uffici.

2) La destinazione prevalente di tali aree è quella di parco privato. Tali aree sono pertanto inedificabili qualora inedificate e dovranno in ogni caso conservare gli impianti a giardino esistenti o, in mancanza, realizzarli ex novo.

3) Sui fabbricati esistenti sono ammessi gli interventi di cui ai punti 8.1 – 8.2 – 8.3 – 8.4. dell'art. 8; è ammessa, una tantum, l'edificazione in ampliamento fino al 20% della volumetria residenziale esistente da realizzare tramite ristrutturazione di volumi rustici eventualmente esistenti, o, in mancanza, tramite nuova costruzione (art. 8.5) in aderenza. Qualora l'area in proprietà destinata a parco superi i mq. 35.000 tale ampliamento potrà essere realizzato in edificio autonomo con funzioni pertinenziali di servizio, non frazionabile dalla proprietà complessiva. L'intervento di nuova costruzione è altresì ammesso in caso di demolizione dell'esistente finalizzata all'edificazione di pari volumetria.

4) E' ammessa la realizzazione di impianti sportivi, purché realizzati nel rispetto della situazione esistente, avendo particolare cura di introdurre minime modificazioni morfologiche e di evitare l'edificazione di muri di sostegno e di edifici di servizio, nonché di ridurre e mitigare l'impatto visivo di reti, di recinzioni e di sistemi di illuminazione. E' del tutto esclusa la possibilità di copertura degli impianti anche se precaria ed a rimozione stagionale.

5) Oltre alla residenza, sono ammesse le destinazioni d'uso indicate al comma 8) dell'art. 17.2 "Disciplina dei beni culturali, ambientali e relative aree di pertinenza (aree S1)", con l'esclusione delle seguenti destinazioni: produttive agricole, attività terziarie, direzionali, sedi di rappresentanza, mostre e rassegne temporanee.

La modifica della destinazione d'uso potrà essere solo parziale e non potrà escludere totalmente la destinazione residenziale in atto.

**ART 13.1.11 - VERDE PRIVATO O CONSORZIALE.**

**1)** Gli spazi liberiderivanti dall'attuazione del P.R.G.C. sui singoli lotti, sono da destinarsi ad orto ed a giardino e devono restare liberi da qualsiasi costruzione o manufatto.

Ogni nuovo fabbricato residenziale o complesso di fabbricati deve disporre di aree destinate a verde privato o consortile in misura non inferiore a quanto indicato nelle tabelle allegate alle presenti N.T.A. con l'obbligo di porre a dimora almeno 1 albero ogni 100 mq.

**2)** Le aree a verde potranno essere tanto su terrapieno quanto su solaio, purché - in questo caso - lo spessore del terreno coltivo non sia inferiore a cm. 60.

Nel caso di complessi edilizi, è consentito il raggruppamento delle aree a verde privato relative a più fabbricati, purché l'organizzazione e la localizzazione delle stesse venga definita mediante apposito progetto.

#### **ART. 13.1.12 – AREA PER COMUNITA' TERAPEUTICA : VPA CASSATO**

#### **ART. 13.1.13 - BASSI FABBRICATI.**

**1)** Nelle aree di cui agli articoli precedenti non è ammessa la costruzione di nuovi bassi fabbricati. Sono considerati bassi fabbricati le costruzioni aperte o chiuse, che si elevano per un'altezza non superiore a mt. 2,40, misurata dal piano di campagna sistemato alla linea superiore di gronda.

**2)** I bassi fabbricati esistenti sono computati nella superficie coperta ma non nel volume emergente, qualora costituiscano pertinenze delle abitazioni.

**3)** Costruzioni di altezze superiori a mt. 2,40, saranno considerate a tutti gli effetti, volumi edilizi soggetti alla specifica disciplina delle singole zone di P.R.G.C. e potranno essere realizzati soltanto se funzionalmente e volumetricamente integrati con il fabbricato principale.

#### **ART. 13.2 - AREE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA.**

**1)** Sono le parti del territorio destinate ad accogliere le attività produttive ed i relativi servizi.

Per ogni tipo di aree produttive omogenee o, se del caso, per ogni singola area, il P.R.G.C. individua le specifiche destinazioni d'uso ammesse.

**2)** Nelle aree a destinazione produttiva sono in ogni caso consentite le attrezzature destinate alle attività di servizio per la gestione aziendale ed i servizi sociali per i dipendenti, le attrezzature pubbliche o di pubblico interesse per attività collettive.

**3)** Sono comunque confermate le situazioni di fatto esistenti.

#### **ART. 13.2.1 - AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ESISTENTI: D.**

**1)** Nelle aree di cui al presente articolo, sono ammessi gli interventi volti al mantenimento, al potenziamento ed al riordino delle attività produttive esistenti.

**2)** A tal fine, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria (art. 8.1), manutenzione straordinaria (art. 8.2), restauro e risanamento conservativo (art. 8.3), ristrutturazione edilizia (art. 8.4) nonché quelli di completamento (art. 8.8) fino a raggiungere il 50% della superficie fondiaria al netto delle superfici da destinare a servizi.

E' comunque sempre consentita la realizzazione - una tantum - di mq.100 di superficie utile per miglioramenti tecnologici e produttivi, anche in eccedenza al rapporto di copertura previsto, qualora - alla data di adozione del Progetto Preliminare di P.R.G.C. - risultino già utilizzate le possibilità di completamento stabilite dalle presenti norme.

**3)** L'intervento di completamento è soggetto a concessione singola, nel rispetto dei seguenti parametri:

- Altezza massima: pari al fabbricato esistente;
- Distanze dai confini: mt. 5,00

Nel computo della superficie coperta saranno compresi i bassi fabbricati e le tettoie aperte, mentre non saranno computate le pensiline a sbalzo e le strutture per impianti tecnologici.

**4)** Quando venga a cessare l'attività produttiva in queste aree, il P.R.G.C. consente - ai sensi dell'art. 53 della L.U.R. n. 56/77 e s.m.i.- il riuso ai fini residenziali con i parametri urbanistici ed edilizi di cui alle allegate tabelle e relativi alle zone in cui esse sono comprese.

**5)** Lo smaltimento dei rifiuti solidi, delle acque di risulta delle lavorazioni e delle emissioni nell'atmosfera dovrà essere conforme alle disposizioni di Legge vigenti.

#### **ART. 13.2.2 - AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO: D1A-D1B-D4-D6-D7**

**1)** Sono le aree destinate ai nuovi insediamenti produttivi e, per l'area D1A, ad accogliere gli impianti da rilocalizzare e di provenienza dall'area B14; il rilascio delle concessioni è subordinato alla formazione di S.U.E., estesi alle superfici minime d'intervento indicate nelle allegate tabelle di zona.

Con apposita convenzione dovrà essere prevista, a carico dei lottizzanti, anche la realizzazione delle opere stradali per il collegamento alla rete stradale urbana.

**2)** I parametri edilizi ed urbanistici da utilizzare sono i seguenti:

- rapporto di copertura: 50% della superficie fondiaria del lotto edificabile;
- distanza dai confini: mt. 10,00;
- distanza dai fabbricati: mt. 10,00; tale distanza vale anche nei confronti degli edifici siti su aree esterne al comprensorio dello S.U.E.;
- distanza dalle strade: quanto indicato nel D.M. 1.1.1968 n° 1404; mt. 5,00 dalle strade di servizio;
- superfici destinate a soddisfare gli standards urbanistici: 20% della superficie territoriale;
- parcheggi privati interni al lotto: 20% della superficie del lotto e comunque nel rispetto della Legge n. 122/1989;
- area a verde privato: 10% della superficie del lotto;
- gli S.U.E. attuativi dell'area D1B, estesi a superfici minime d'intervento di mq. 20.000 frazionabili in non più di quattro lotti, dovranno evidenziare le possibili soluzioni e connessioni con il resto dell'area.

**3) Area per insediamenti produttivi orafi: D6.**

In tale ambito, cartograficamente individuato nelle planimetrie di P.R.G.C., (TAV. 11 e 12) il rilascio delle concessioni è subordinato alla formazione di uno Strumento Urbanistico Esecutivo, che dovrà essere esteso ad una superficie minima d'intervento di mq. 10.000, frazionabili in non più di tre lotti ed evidenziare le possibili soluzioni e connessioni con il resto dell'area.

**3.1)** Nell'ambito di tale Piano Esecutivo, dovranno essere previsti gli spazi pubblici in conformità alle indicazioni cartografiche contenute negli elaborati planimetrici del P.R.G., con la prescrizione che l'80% di queste aree dovrà essere destinata a parcheggi pubblici, e comunque in misura conforme a quanto previsto dall'art. 21 - p.to 2) della L.R. 56/77 e s.m.i.

Le destinazioni proprie dell'area sono quelle produttive e commerciali orafe, comprendendo in queste anche attività commerciali di supporto alle attività orafe stesse.

**3.2)** L'attuazione dell'area avverrà con edifici singoli costituenti organismi edilizi unici, nel rispetto dei seguenti parametri:

- Rapporto di copertura: 40% superficie fondiaria del lotto
- Altezza massima: mt. 7,50 / mt. 10,50 ( 2/3 piani f. t. )
- Distanza dai confini: mt. 5,00
- Superficie Lorda di Pavimento (SLP) massima: 40% superficie fondiaria del lotto
- Parcheggi privati e aree a verde: saranno definiti in sede di convenzionamento dello S.U.E. in relazione al tipo di attività effettivamente da insediare sui lotti.

All'interno del progetto di Piano Esecutivo, dovrà essere prevista un'articolazione volumetrica che, utilizzando entrambe le alternative di altezza massima e gli altri indici edificatori di cui sopra, proponga un'organizzazione dell'area mirata all'inserimento del costruendo complesso nel contesto ambientale. Tale organizzazione dovrà essere sufficientemente documentata anche attraverso elaborati specifici.

In fregio alle strade pedonali e veicolari interne, il S.U.E. dovrà prevedere la piantumazione di alberi d'alto fusto: tale alberatura, con interasse massimo di mt. 8,00, potrà essere sia interna che esterna alla recinzione che delimita l'area di pertinenza dell'insediamento.

**4) Area per insediamenti produttivi D4 :**

Gli interventi di nuova edificazione avverranno nel rispetto dei parametri edificatori riportati nelle allegate tabelle, con la prescrizione che il S.U.E. dovrà rispettare la localizzazione delle aree a servizi individuate dal P.R.G.C.

**5) Area per insediamenti produttivi D7 SUE:** In tale ambito, cartograficamente individuato nelle planimetrie di P.R.G.C., il rilascio delle concessioni è subordinato alla formazione di uno Strumento Urbanistico Esecutivo.

Nell'ambito di tale Piano Esecutivo, dovranno essere previsti gli spazi pubblici in conformità alle indicazioni cartografiche contenute negli elaborati planimetrici del P.R.G., con la prescrizione che l'80% di queste aree dovrà essere destinata a parcheggi pubblici, e comunque in misura conforme a quanto previsto dall'art. 21 - p.to 2) della L.R. 56/77 e s.m.i. La destinazione propria dell'area è quella produttiva generica, comprendendo in queste anche attività commerciali di supporto alle attività stesse.

3.2) L'attuazione dell'area avverrà con edifici singoli costituenti organismi edilizi unici, nel rispetto dei seguenti parametri:

- Rapporto di copertura: 40% superficie fondiaria del lotto
- Altezza massima: mt. 7,50 / mt. 10,50 ( 2/3 piani f. t. )
- Distanza dai confini: mt. 5,00
- Superficie Lorda di Pavimento (SLP) massima: 40% superficie fondiaria del lotto
- Parcheggi privati e aree a verde: saranno definiti in sede di convenzionamento dello S.U.E. in relazione al tipo di attività effettivamente da insediare sui lotti.

All'interno del progetto di Piano Esecutivo, dovrà essere prevista un'articolazione volumetrica che proponga un'organizzazione dell'area mirata all'inserimento del costruendo complesso nel contesto ambientale. Tale organizzazione dovrà essere sufficientemente documentata anche attraverso elaborati specifici.

Si specifica che il Comune di Valenza, già proprietario delle aree a standard ricadenti nella zona D7, non parteciperà alla presentazione del PEC e che le opere di urbanizzazione verranno realizzate solamente dai soggetti privati proprietari delle restanti aree del SUE. Il Comune non concorre inoltre a determinare i 2/3 della proprietà in quanto le aree a standard, cedute nell'ambito della presentazione di PEC precedenti mai realizzati, sono all'interno del perimetro con il solo scopo di farle realizzare dai privati.

Le aree già cedute al Comune al fine della realizzazione della rotatoria viabile dovranno essere disciplinate in modo da garantire la possibilità di eseguirla in futuro, in funzione del completamento di altri lotti adiacenti e le opere correlate alla sua realizzazione dovranno essere a carico dei proponenti.

#### **ART. 13.2.3 - AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P. – P.P.) APPROVATI E VIGENTI: D2 - D3 - D4.**

1) I tipi di intervento e le destinazioni d'uso ammesse, sono determinati dalla normativa dei singoli S.U.E. vigenti, recepiti in toto dal presente P.R.G.C. ; all'art. 13 lettera b, primo paragrafo delle NTA del predetto D3 P.P. sono stralciate le parole: "con esclusione di attività nel campo dell'artigianato orafo ed argentieri ".

2) Gli interventi ammessi con concessione singola negli edifici esistenti, sono:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- gli ampliamenti ed i completamenti fino al raggiungimento della capacità insediativa prevista dallo S.U.E.;

- demolizione e ricostruzione, fino al raggiungimento della capacità insediativa prevista dallo S.U.E.

#### **ART. 13.2.4 - AREE DI TRASFORMAZIONE A SEGUITO DI RILOCALIZZAZIONE DI ATTIVITÀ PRODUTTIVE INCOMPATIBILI: X2 - X3 - X4 - X5**

**1)** Il Piano individua le attività produttive insediate in aree improvvise e da rilocare perché incompatibili.

Il Comune e gli interessati, tramite convenzione, fissano i termini e le modalità con cui tali insediamenti possono essere rilocati, secondo i disposti dell'art. 53 della L.R. n.56/77 e s.m.i.

**2)** In attesa del trasferimento, sugli immobili relativi agli insediamenti di cui al presente articolo saranno consentiti solo gli interventi di manutenzione ordinaria (art. 8.1), manutenzione straordinaria (art. 8.2) ed adeguamento alle norme per la sicurezza sul lavoro e per l'eliminazione degli inquinamenti.

**3)** Il processo rilocativo avverrà con il trasferimento delle attività presenti nelle aree industriali di nuovo impianto.

**4)** Le aree non più occupate dalle attività così rilocate verranno riutilizzate secondo le destinazioni d'uso ed indicazioni cartografiche previste dal Piano.

**5)** Altre attività che comportino uso improprio dei suoli, anche se sprovviste di consistenza edilizia (autodemolizioni, depositi di materiali vari ed altre assimilabili), dovranno essere rilocate nell'area "D1C" del P.R.G.C., e le aree liberate assumeranno la disciplina della zona di appartenenza.

#### **ART. 13.2.5 - AREE PER DEPOSITI MATERIALI: D1C.**

**1)** Sono aree espressamente individuate cartograficamente dal P.R.G.C. atte ad accogliere il deposito e stoccaggio di materiali ed attrezzature per l'edilizia, l'ammasso e il trattamento di carcasse di autoveicoli o altri materiali ferrosi, depositi di contenitori per gas ed altri combustibili.

**2)** L'attuazione di queste aree avverrà mediante la formazione di Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E.) nella cui convenzione gli operatori dovranno fornire i requisiti propri dell'impresa, la metodologia dell'impianto di deposito e di assegnazione dei lotti, l'impegno alla realizzazione-gestione delle opere di urbanizzazione primaria, l'impegno alla realizzazione di idonee barriere verdi ed in ultimo, l'impegno al rispetto dei disposti di cui alla Legge 10.5.1976, n. 319 "Norme per la tutela delle acque dall'inquinamento", nonché di tutte le altre norme di sicurezza vigenti.

**3)** Gli interventi saranno assoggettati esclusivamente agli oneri di urbanizzazione indotta poiché le attività che si insedieranno non creeranno nuovi carichi urbanistici.

**4)** Altri parametri edilizi ed urbanistici, sono demandati alle allegate tabelle.

#### **ART. 13.2.6 - AREE PER NUOVI IMPIANTI DI PRODUZIONE DI ENERGIA FER (FONTI DI ENERGIA RINNOVABILE): D1B - FONTI RINNOVABILI**

Sono le aree destinate ai nuovi impianti di produzione di energia FER (Fonti di Energia Rinnovabile), la cui realizzazione e il cui esercizio sono subordinati al Procedimento Unico ai sensi dell'Art.12 del D.Lgs. 387 del 2003 oppure alla Procedura Abilitativa Semplificata ai sensi dell'Art.6 del D.Lgs. 28 del 2011 e s.m.i. Risultano compatibili con tale tipologia di impianti le aree produttive di nuovo impianto D1B, le aree per depositi materiali D1C e le aree a destinazione agricola E, escluse aree agricole periurbane E1, e le aree in salvaguardia paesaggistico-ambientale S, S1, S2 nelle forme e nei limiti stabiliti dal D.Lgs. 387 del 2003e dall'Art.6 del D.Lgs. 28 del 2011 e s.m.i.

#### **ART. 13.3 - AREE A DESTINAZIONE AGRICOLA: E.**

**1)** In queste parti di territorio, destinate all'esercizio dell'attività agricola e di trasformazione dei prodotti agricoli, sono ammesse:

- Attrezzature connesse con l'esercizio dell'attività agricola (silos, serre, stalle, scuderie e simili, magazzini, locali per la conservazione dei prodotti agricoli, tettoie, bassi fabbricati ecc.);

- Impianti di dimensioni correlati all'entità della produzione dell'azienda agricola, atti a permettere la conservazione, la lavorazione, la trasformazione e la commercializzazione del prodotto sempre che gli stessi non risultino molesti e siano ubicati nell'ambito dei centri aziendali esistenti o di nuova formazione;
- La residenza rurale: l'abitazione dell'imprenditore agricolo, del coltivatore diretto, del dirigente, degli addetti, del custode a seconda del tipo di conduzione praticata nell'azienda agricola;
- Tutte le attività che non contrastano con gli interessi dell'agricoltura, quali le coltivazioni intensive di essenze legnose da destinare all'industria, i vivai di fiori e di essenze ornamentali e simili ecc.;
- Recinzioni, relativamente alle aree di stretta pertinenza dei fabbricati agricoli, eseguite con modalità e materiali tradizionali esclusivamente per le parti sui fronti strada, con reti metalliche eventualmente corredate di siepi per le rimanenti parti della pertinenza;
- Casotti per il ricovero attrezzi, ammessi solo esclusivamente su fondi coltivati e di superficie non inferiore a 3.000 mq. e comunque non derivanti da lottizzazione o da frazionamenti successivi alla data di adozione del Progetto Preliminare di P.R.G.C.; questi manufatti dovranno avere superficie londa massima di mq. 20,00 ed attenersi allo schema progettuale fornito dall'Amministrazione Comunale;
- Modeste attrezzature sportive ad esclusivo uso privato, nelle aree di stretta pertinenza degli edifici residenziali, purché con questi interventi non vengano danneggiati i giardini e le alberature esistenti e non comportino murature di contenimento superiori a mt. 1,00.

**2)** Nelle aree destinate ad uso agricolo non sono ammesse, se non negli ambiti espressamente previsti cartograficamente, attività estrattive di cava e trasformazioni incompatibili con la destinazione agricola.

**3)** Nell'area produttiva agricola sono inoltre ammessi i seguenti interventi:

A) Nelle costruzioni esistenti già destinate alla residenza agricola sono ammesse la manutenzione ordinaria (art. 8.1), la manutenzione straordinaria (art. 8.2), il risanamento ed il restauro conservativo (art. 8.3), la ristrutturazione edilizia (art. 8.4) anche in ampliamento attraverso l'uso dei corpi di fabbrica esistenti, nonché la nuova costruzione (art. 8.5) realizzando volumetrie aggiunte al di fuori della sagoma esistente; è ammessa altresì la demolizione con ricostruzione dei volumi esistenti (art. 8.6), anche accorpando le cubature di più edifici demoliti, originariamente costituenti un complesso unitario.

Il volume complessivo destinato alla residenza agricola non potrà tuttavia superare il limite di 1500 mc. per azienda.

Inoltre, negli edifici esistenti destinati alle funzioni agricole, quali stalle, magazzini, tettoie, silos e similari vengono ammessi interventi di manutenzione ordinaria (art. 8.1), manutenzione straordinaria (art. 8.2), risanamento e restauro conservativo (art. 8.3), ristrutturazione edilizia (art. 8.4), nuova costruzione (art. 8.5) in ampliamento con possibilità di raggiungere complessivamente nell'area di intervento la superficie massima di copertura di 1/3 della superficie fondiaria direttamente asservita, ed inoltre demolizione (art. 8.7) e demolizione con ricostruzione (art. 8.6) in misura pari a quella esistente con possibilità di accorpamento e di traslazione delle nuove costruzioni nel rispetto delle distanze dai confini e dagli altri fabbricati.

B) Per l'impianto di nuove aziende agricole è ammessa l'esecuzione di interventi di nuova costruzione (art. 8.5) in conformità alle destinazioni d'uso di zona nel rispetto delle norme che seguono.

**4)** L'atto di assenso per l'edificazione di nuove costruzioni destinate ad abitazioni o ad attrezzature agricole può essere ottenuta dai seguenti soggetti, singoli od associati:

a) imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 9 maggio 1975, n. 153 e 10 maggio 1976, n. 352 e delle leggi regionali 12 maggio 1975, n. 27 e 23 agosto 1982, n. 18, anche quali soci di cooperative;

b) proprietari dei fondi ed altri aventi titolo, per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;

c) imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'articolo 2 della L.R. 12 ottobre 1978, n. 63 e successive modificazioni e integrazioni.

Il rilascio della concessione è comunque subordinato al rispetto delle disposizioni contenute nell'art. 25 della L.R. 5/12/1977 n. 56 e s.m.i., comma 7° e seguenti ed inoltre alla dimostrazione, con apposita relazione sullo stato di fatto e sui programmi di sviluppo, della

consistenza dei fondi dell'azienda agricola, della reale necessità di nuove costruzioni in funzione della conduzione dei fondi e delle esigenze abitative del nucleo familiare conduttore.

**5)** Gli indici di edificabilità fondiaria per le abitazioni rurali non possono superare i seguenti limiti:

- a) terreni a colture protette in serre fisse: mc. 0,06/mq.;
- b) terreni a colture orticole o floricolle specializzate: mc. 0,05/mq.;
- c) terreni a colture legnose specializzate: mc. 0,03/mq.;
- d) terreni a seminativo ed a prato: mc. 0,02/mq.;
- e) terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole: mc. 0,01/mq. in misura non superiore a 5 ettari per azienda;
- f) terreni a pascolo e prato-pascolo di aziende silvo-pastorali: mc. 0,001/mq. per abitazioni non superiori a 500 mc. per ogni azienda.

In ogni caso, la residenza al servizio dell'azienda non deve nel complesso superare il volume di 1.500 mc.

**6)** La costruzione dei nuovi edifici diversi dalla residenza e necessari al regolare svolgimento dell'attività agricola quali stalle, magazzini, silos, depositi, impianti, ecc., è subordinata al rispetto del rapporto massimo di copertura della superficie direttamente asservita all'intervento pari a 1/3.

**7)** Il volume edificabile per le abitazioni rurali di cui al comma precedente è computato, per ogni azienda agricola, al netto dei terreni incolti ed abbandonati ed al lordo degli edifici esistenti. L'attestazione comprovante il tipo di coltura in atto, dovrà essere fornita dal proprietario o dal richiedente avente titolo.

**8)** E' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti che compongono l'azienda, anche non contigui.

**9)** Nelle aziende che insistono su terreni di Comuni limitrofi è ammesso, nell'ambito di aree a destinazione agricola, l'accorpamento dei volumi su area ricadente nel territorio comunale. La possibilità di usufruire a fini edificatori anche degli appezzamenti agricoli non contigui è subordinata alla predisposizione dell'atto di vincolo di tali aree all'edificazione in questione, atto da registrare e trascrivere nei registri immobiliari.

Tutte le aree, la cui capacità edificatoria è stata utilizzata, sono individuate su apposite mappe catastali tenute in pubblica visione dal Comune.

**10)** Il Sindaco in sede di rilascio della concessione edilizia verifica gli indici di edificabilità relativi ai vari appezzamenti asserviti che concorrono alla formazione della volumetria, riferiti alle colture in atto.

Nelle strutture non residenziali esistenti alla data di adozione del presente P.R.G. è comunque ammesso -"una tantum"- un incremento della superficie coperta pari al 20% dell'esistente nel rispetto degli altri parametri dell'area agricola e del Codice Civile per quanto attiene alle distanze. Sui fondi agricoli di almeno 10.000 mq., formati da una o più particelle catastali contermini e non derivanti da frazionamento successivo alla data di adozione del Progetto Preliminare di P.R.G.C., qualora la proprietà non eserciti l'attività agricola a titolo principale, è ammessa la possibilità di costruire - una tantum - attrezzature connesse con l'attività agricola non superiori a 100 mq. di S.I.p. (comprese eventuali superfici interrate). L'atto di assenso comporta il vincolo "non aedificandi" sull'intero fondo.

E' consentita la realizzazione delle stalle di tipo non industriale alle seguenti distanze:

- dal confine dell'area agricola rispetto alle aree residenziali: 400 mt.;
- dalle case sparse di abitazione e dagli edifici aventi destinazione d'uso impropria rispetto a quella agricola: mt. 100;
- dalla residenza del proprietario o del conduttore: mt. 20,00.

Si intende stalla non industriale quella che non supera i 100 capi bovini, 50 capi suini e 2.000 capi avicunicoli. In ogni caso, può essere richiesta dal Sindaco in fase di rilascio della concessione edilizia, la creazione di cortine verdi composte da alberi di medio e alto fusto, tra le aree residenziali e le stalle di nuovo impianto.

**11)** In tutti gli edifici esistenti non destinati all'agricoltura né alla residenza rurale alla data di approvazione del P.R.G. sono ammessi gli interventi di cui all'art. 8.1, 8.2, 8.3, 8.4 senza ampliamenti di sorta, nonché il cambiamento di destinazione d'uso in residenziale (art. 8.8).

**12)** Negli edifici di cui al comma precedente, ma già destinati alla residenza alla stessa data, e privi di rustici, oltre ai tipi di intervento di cui all'art. 8.1, 8.2, 8.3, 8.4, anche l'ampliamento una

tantum pari al 20% della superficie residenziale londa esistente, con un minimo sempre garantito di 35 mq., purché eseguiti in adiacenza e con le caratteristiche tipologiche ed architettoniche delle volumetrie esistenti e purché non aumentino le unità immobiliari esistenti ne' determinino le condizioni per il potenziale insediamento di nuove unità.

**12.1)** Negli edifici rurali abbandonati o non più in uso all'agricoltura alla data di approvazione del P.R.G. è ammesso il cambiamento di destinazione d'uso in residenziale o ricettivo. Sono in tal caso ammessi ampliamenti nei rustici anche oltre i limiti di cui al comma precedente, al fine di assicurare l'organico recupero del rustico, nel rispetto delle sue caratteristiche tipologiche ed architettoniche. In tali casi l'ampliamento può determinare la formazione di una nuova unità immobiliare qualora la trasformazione sia finalizzata alla residenza. Nei rustici esistenti dovranno essere inoltre ricavati i locali per ricovero autoveicoli di cui alla L. n. 122/89. Soltanto in carenza o assenza delle superfici a rustico a ciò necessarie e' ammessa la realizzazione di autorimesse interrate.

**13)** Le prescrizioni di cui ai commi precedenti non si applicano a quei manufatti esistenti non destinati all'agricoltura ne' alla residenza rurale aventi caratteristiche tipologiche non definite ed incerte, caratteristiche edilizie ed abitative precarie ed incomplete, ai ruderi, a tettoie e depositi vari, ancorché censiti a catasto e/o condonati.

Per tali manufatti, qualora in uso, sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria (Artt. 8.1 e 8.2), risanamento conservativo (art. 8.3), ristrutturazione edilizia (Art. 8.4) senza ampliamento, che dovranno migliorarne le qualità funzionali e di corretto e decoroso inserimento nel contesto paesaggistico circostante. A tal fine, qualora gli interventi di ristrutturazione comportino la demolizione ed il rifacimento dell'edificio ai sensi del primo comma dell'Art. 8.4, l'Amministrazione Comunale può imporre lo spostamento del fabbricato in situ più idoneo all'interno del lotto in proprietà.

**14)** Negli edifici destinati alla residenza rurale, è consentito il mutamento della destinazione da agricola a residenziale, ad attività per il tempo libero e attività turistico- ricettive, previa domanda e con il pagamento degli oneri relativi, nei casi di morte, di invalidità e di cessazione dell'attività agricola per cause di forza maggiore a norma del 10° comma dell'art. 25 della L.R. 5/12/1977 n° 56 e s.m.i.

**15)** Nelle aree E1, aree agricole periurbane, le destinazioni d'uso ammesse sono quelle generalmente stabilite per le zone "E" con le eccezioni che seguono. In tali aree sono escluse le nuove costruzioni, se non per l'ampliamento delle costruzioni esistenti nella misura (20%) e nei termini definiti ai commi precedenti, nonché modesti impianti sportivi scoperti sempre nel rispetto delle prescrizioni dettate dai commi precedenti.

In particolare, nell'area "E1A", sono esclusi gli allevamenti di bestiame a carattere industriale ed in particolar modo l'allevamento dei suini. In tale area, il parcheggio pubblico previsto dal P.R.G. in adiacenza alla zona B12, potrà essere realizzato -tramite convenzionamento- da soggetti privati, che potranno realizzare le superfici sottostanti ad autorimesse private al servizio degli insediamenti residenziali. La convenzione disciplinerà le modalità e le condizioni per la dismissione e la realizzazione del parcheggio pubblico a cielo aperto.

**16)** I rustici realizzati anteriormente al 1° settembre 1967 ed utilizzati a servizio delle attività agricole o per funzioni accessorie della residenza o di altre attività economiche considerate compatibili con la destinazione residenziale, possono essere recuperati a scopo residenziale qualora in possesso dei requisiti previsti dalle norme per il recupero funzionale dei rustici di cui alla L.R. 29 aprile 2003 n. 9, con l'esclusione dei capannoni agricoli realizzati con strutture prefabbricate o in cemento armato.

#### **ART. 13.4 - AREE PER ATTIVITÀ DIREZIONALI, ALBERGHIERE E PARA-ALBERGHIERE: D5.**

**1)** Sono aree destinate all'insediamento di nuove attività direzionali, alberghiere e para-alberghiere, nonché commerciali nel rispetto dei criteri e della tabella della compatibilità territoriale dello sviluppo contenuta nel piano di adeguamento ai disposti della L.R. 28/99 "Disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte", approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 90 del 20.12.2007.

Il rilascio delle concessioni è subordinato alla formazione di uno Strumento Urbanistico Esecutivo, nel rispetto dei parametri definiti dalle allegate tabelle di zona e dei seguenti:

- Volumetria massima edificabile: mc. 63.000;
- Rapporto di copertura: 30% della S.T.;
- Altezze:

**2) Edifici destinati ad attività ricettiva e terziaria:**

non potranno superare l'altezza dimt. 28,00 qualora siano ubicati in una fascia dimt. 240 lungo il confine meridionale dell'area.

Gli edifici dovranno essere ubicati prevalentemente a ridosso e/o sul crinale della collina, con l'asse principale del complesso orientato, seppure non esclusivamente, secondo Nord/Sud. Lungo tale asse, le fronti degli edifici emergenti ( $H = \text{mt. 28}$ ) non potranno superare la lunghezza di mt. 55,00;

**3) Edifici destinati ad attività commerciali, ricettive, sussidiarie e di connettivo fra le emergenze di cui sopra ed oltre la prevista fascia di mt. 240:**

avranno altezza massima di mt. 16,00 e potranno costituire connessione e corpo unico con le emergenze, in quanto ininfluenti, per la misura massima di lunghezza di mt. 55,00 dei suddetti corpi emergenti.

**4) I parcheggi e gli spazi di manovra dovranno essere previsti in misura conforme a quanto stabilito dall'art. 21 n° 3 della L.U.R. n. 56/77 e s.m.i. e dalla Legge 24.3.89, n.122.**

**5) In assenza dello S.U.E., negli edifici esistenti, sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.**

**ART. 13.5 - AREE DESTINATE A CAVE E A DEPOSITI TEMPORANEI DI MATERIALI ESTRATTIVI: CV.**

**1) L'apertura di nuove cave e la riattivazione di quelle abbandonate sono disciplinate dai disposti della L.R. 22/11/1978 n. 69 e successive modifiche ed integrazioni nelle aree cartograficamente individuate dal Piano con tale destinazione d'uso.**

**1 bis) Le competenze autorizzative in materia sono quelle stabilite dal D.L. 18 agosto 2000 n. 267" Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali.**

**2) Per le attività in atto alla data di adozione del presente P.R.G.C. è consentito il loro mantenimento sino al permanere delle condizioni previste dalle leggi vigenti in materia.**

**3) All'interno di tali aree è consentito il deposito a cielo aperto di materiali inerti; il deposito avverrà previa stipula di apposita convenzione che dovrà contenere, oltre agli elementi di cui all'art. 7.3 delle presenti Norme:**

- a) l'indicazione dei materiali in deposito;
- b) la specifica delle destinazioni d'uso;
- c) la specifica delle caratteristiche tipologiche e strutturali dell'impianto di deposito;
- d) i termini temporali di inizio e ultimazione dell'impianto di deposito;
- e) l'impegno alla realizzazione di idonee barriere verdi e, se derivanti dal tipo di impianto, eventuali barriere antirumore;
- f) l'assoggettamento ai disposti di cui all'art. 55 della L.U.R. n. 56/77 e s.m.i.

**4) Nelle aree non individuate cartograficamente e poste al di fuori della perimetrazione del centro abitato, possono essere autorizzati nuovi interventi di cava, con l'esclusione delle aree V.P. – S – S1 – S2 e delle aree interessate da vincoli di salvaguardia idrogeologica, di natura paesaggistica – ambientale e più in generale da ogni vincolo indicato nelle tavole facenti parte del P.R.G.C.**

Prima della domanda di autorizzazione per la coltivazione di cava ai sensi della L.R. n. 69/78 e s.m.i., dovrà essere richiesto ai competenti organi comunali parere preliminare circa l'impatto che l'intervento potrà comportare sull'ambiente circostante, con particolare riferimento agli aspetti idrogeologici, di tutela paesaggistica ed ambientale, di salvaguardia degli insediamenti e delle opere infrastrutturali esistenti.

**ART. 13.6.1 - AREATURISTICO-RICETTIVA E RICREATIVO-SPORTIVA ESISTENTE: T1**

**1) E' l'area, cartograficamente individuata, destinata ad attività di ristoro, a turismo ricettivo, ad attività sportive.**

In tale area sono confermati gli insediamenti in atto per :

- l'attività di ristorazione;
- la residenza del titolare;

- gli impianti e le attrezzature connesse alle attività sportive e all'attività ricettiva di ristorazione (quali sale all'aperto, tettoie e pergolati, chioschi, ecc.);
- gli impianti ricettivi e per cure termali.

**2)** Nelle costruzioni esistenti nelle aree di cui al presente articolo sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria (art. 8.1), di manutenzione straordinaria (art. 8.2), e di risanamento conservativo (art. 8.3).

Sono altresì consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ampliamento nella misura massima del 50% - una tantum - della volumetria esistente alla data di adozione del presente P.R.G.C. e riferito esclusivamente agli edifici principali destinati ad albergo, bar, ristorante. Con tali interventi dovrà essere garantita una adeguata superficie da destinare al servizio di tali insediamenti ai sensi del punto 3) dell'art. 21 della L.R. 5/12/1977 n° 56 e successive modifiche ed integrazioni.

**3)** I parametri edilizi fissati per tali aree sono i seguenti:

- Volumetria minima destinata all'attività ricettiva: 50% del totale;
- Altezza massima degli interventi di completamento: non superiore a quella degli edifici esistenti;
- Rapporto di copertura: 30% della superficie di pertinenza individuata nella cartografia di P.R.G.;
- parcheggi pubblici nella misura del 100% della Superficie linda di calpestio;
- ulteriori parametri sono specificatamente fissati dalle tabelle allegate alle presenti Norme.

Le tettoie, le sale all'aperto, i pergolati e i chioschi concorrono al computo della superficie coperta e non a quello della volumetria.

#### **ART. 13.6.2 - AREE PER ATTREZZATURE SPORTIVE PRIVATE: T2 - T10 - T11.**

**1)** Sono aree, cartograficamente individuate dal P.R.G.C., destinate ad ospitare una o più attività sportive gestite da singoli o da associazioni.

In tali aree sono confermati gli insediamenti in atto.

**2)** Nelle costruzioni esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria (art. 8.1), di manutenzione straordinaria (art. 8.2), di risanamento e restauro conservativo (art. 8.3) e di ristrutturazione edilizia (art. 8.4).

Gli interventi di nuovo impianto o di ampliamento dell'esistente sono ammessi secondo quanto stabilito nelle allegate tabelle; sono in aggiunta assentibili le strutture di tipo leggero e removibile, assimilabili alle strutture temporanee e/o stagionali, per la copertura delle sole aree da gioco sportivo, per un periodo non superiore a centottanta giorni comprensivo dei tempi di allestimento e smontaggio del manufatto.

**3)** Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle inerenti la specifica attività sportiva insediata, quali: uffici, spogliatoi, bar, ristorazione, depositi di attrezzature ed altre a queste assimilabili.

**4)** Contestualmente alla realizzazione degli interventi, dovrà essere realizzata una superficie adeguata da destinare totalmente a parcheggio pubblico (o di uso pubblico) dimensionata in relazione alla specifica attività sportiva esercitata e comunque non inferiore al doppio della superficie linda dell'edificato.

**5) Prescrizioni particolari per l'area T2b:**

Oltre alle destinazioni d'uso generalmente ammesse per le aree "T2", per tale area sono in particolare ammesse destinazioni di centro ricreativo e per il tempo libero con attrezzature di ristorante e piscina scoperta.

Tali attrezzature dovranno essere realizzate esclusivamente nelle immediate pertinenze del fabbricato esistente a condizione che non comportino sensibili movimentazioni di terreno né muri di sostegno superiori ad 1,00 mt. di altezza e comunque nel pieno rispetto di quanto stabilito per le aree "S2" dell'Art. 17.3 delle presenti N.T.A.

**6) Prescrizioni particolari per l'area T11:**

In tale area non potranno essere realizzate costruzioni di nessun tipo in quanto ricadente in una zona ad alto rischio idrogeologico, classe III a.

**7) Le attività di somministrazione dovranno rispettare gli indirizzi e criteri regionali di cui alla D.G.R. 8 febbraio 2010, n. 85-13268 e s.m.i.**

### **ART. 13.7 – DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER L'AREA T6. CASSATO**

#### **ART. 13.8 - AREA DELL'ORATORIO DI VIALE VICENZA: T4.**

1) L'area facente parte del margine EST del Centro Storico, è destinata all'Oratorio maschile, all'Oratorio femminile ed altre Opere socio-assistenziali della Parrocchia del Duomo.

Nel confermare la destinazione d'uso in atto, il P.R.G.C. ammette ampliamenti nelle costruzioni fino ad un massimo del 25% del volume esistente; eventuali sopraelevazioni, fino ad un massimo di due piani fuori terra, non dovranno comunque interessare le cortine su viale Vicenza.

#### **ART. 13.9 - AREA TERZIARIA "IL GIOIELLO": T7.**

1) L'area è destinata a uffici e a sede di associazioni.

L'edificio esistente dovrà essere conservato nella sua integrità architettonica e nelle sue connessioni con il contesto urbano circostante.

2) Ampliamenti sono consentiti per locali di riunione connessi con le attività di rappresentanza al di sotto della piazzetta su via Mazzini. L'intervento sarà attuato con concessione singola e dovrà garantire una superficie a parcheggio ad uso privato pari all'80% dell'area di nuovo intervento, da localizzare nella piazzetta. I parcheggi pubblici di cui all'art. 21 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., saranno interamente monetizzati.

#### **ART. 13.10 - AREA VOLOE PER ATTIVITA' SPORTIVO-RICREATIVE: T3.**

1) L'area è destinata ad ospitare l'attività di volo per deltaplani a motore e attività di carattere sportivo-ricreativo compatibili con le previsioni e le disposizioni del P.T.O. del Po.

2) Le attrezzature connesse alle suddette attività, da edificarsi con i parametri elencati nelle allegate tavole e nel rispetto delle prescrizioni del P.T.O. del Po, potranno essere destinate a uffici, spogliatoi, bar, ristorazione, depositi di attrezzature ed altre a queste assimilabili.

Gli eventuali vincoli aeronautici relativi all'attività di volo saranno stabiliti con i competenti Ministeri.

3) Contestualmente alla realizzazione degli interventi, dovrà essere realizzata una superficie adeguata da destinare totalmente a parcheggio pubblico (o di uso pubblico) dimensionata in relazione alla specifica attività esercitata e comunque non inferiore al doppio della superficie lorda dell'edificato.

4) Le attività di somministrazione dovranno rispettare gli indirizzi e criteri regionali di cui alla D.G.R. 8 febbraio 2010, n. 85-13268 e s.m.i.

#### **ART. 13.11 - AREA PER ATTIVITÀ RICREATIVE-SPORTIVE, SERVIZI VARI: T5. CASSATO**

#### **ART. 13.12 - AREA PER ATTIVITÀ NON RESIDENZIALI: T8**

1) E' l'area di Faiateria destinata ad attività di carattere commerciale nel rispetto dei criteri e della tabella della compatibilità territoriale dello sviluppo contenuta nel piano di adeguamento ai disposti della L.R. 28/99 "Disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte", approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 90 del 20.12.2007, e di carattere terziario.

2) Sono espressamente escluse le attività di tipo residenziale, produttivo, ricettivo.

3) L'edificazione a atto di assenso singolo, sarà attuata nel rispetto degli indici e dei parametri contenuti nella tabella allegata alle presenti Norme.

4) Dovranno essere ricavate, all'interno del lotto, le aree per servizi di cui all'art. 21 comma 1, n. 3 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.

#### **ART. 13.13 - AREA PER ATTIVITA' COMMERCIALI : T9**

- 1) E' l'area di Regione Cappuccini destinata ad attività di carattere commerciale, nel rispetto dei criteri e della tabella della compatibilità territoriale dello sviluppo contenuta nel piano di adeguamento ai disposti della L.R. 28/99 "Disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte", approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 90 del 20.12.2007, ed attività ricreative connesse.
- 2) Sono espressamente escluse la residenza, le attività produttive, ricettive.
- 3) L'edificazione dovrà essere attuata tramite S.U.E. con i parametri contenuti nella tabella allegata alle presenti norme.
- 4) Dovranno essere ricavate, all'interno del lotto, le aree per servizi di cui all'art. 21, comma 1, n° 3 della L.R. n. 56/77 e s.m.i..
- 5) Le aree occupate dall'edificio e quelle di cui al comma precedente dovranno rispettare in linea di massima i criteri di organizzazione ipotizzati sulla cartografia di piano.

#### **ART. 13.14 - AREA PER ATTIVITA' ESPOSITIVE E PRODUTTIVE ORAFA: T12**

- 1) L'area T12, destinata originariamente ad ospitare strutture espositive specializzate e servizi connessi, nonché 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 **152.021 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 strutture espositive e produttive
  - T12b-(V) INTERCOMUNALE : destinata alle strutture produttive e di supporto
  - T12c : spazi destinati alla viabilità, all'accessibilità, alla sosta ed al verde integrato
- 3) L'edificazione è prevista esclusivamente sulle aree T12a e T12b-(V) INTERCOMUNALE. L'insediamento 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 la cui attuazione è conclusa. Potrà essere completato - attraverso Permesso di Costruire convenzionato di cui all'art. 49 comma 4 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., secondo i seguenti criteri:
  - Nell'area T12a la SLP massima dovrà essere di 13.000 mq.; il rapporto di copertura non dovrà superare il limite del 30% e l'altezza massima non potrà superare quella delle strutture esistenti;
  - L'area T12b, sulla quale è stata realizzata la manifattura esistente tramite il suddetto P.E.C., a seguito della necessità di incremento dell'attività, viene compresa in un progetto unico di ampliamento che interessa anche parte del territorio del Comune di Pecetto di Valenza posto a confine: la nuova area comprensiva dell'ampliamento viene denominata T12b-(V) INTERCOMUNALE. L'attuazione avviene ai sensi dell'art. 17bis comma 4 della L.R. 56/77 che comporta Variante Semplificata al P.R.G.C. e normata esclusivamente dal successivo art. 13.14.1;
  - 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 ricopre tutte le strutture di accesso e di servizio destinate a soddisfare in buona parte i fabbisogni espressi dall'area T12a e tutti i fabbisogni espressi dal primo intervento realizzato con il P.E.C. T12b in termini di verde e parcheggi.

#### **ART. 13.14.1 - AREA PER AMPLIAMENTO ATTIVITA' ESPOSITIVE E PRODUTTIVE ORAFA: T12b-V INTERCOMUNALE**

- 1) L'area destinata all'ampliamento e complessiva riorganizzazione dell'insediamento produttivo orafo esistente ricade parte in territorio del Comune di Valenza e parte in territorio del Comune di Pecetto di Valenza come da delimitazione riportata in cartografia. Il presente articolo

normativo ha contenuto identico nelle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Valenza e in quello del Comune di Pecetto di Valenza.

La verifica del rispetto dei parametri edilizi urbanistici, di cui nel seguito, deve essere riferita all'area intercomunale come delimitata dal perimetro riportato nella tavola di PRG (PERIMETRO AREA INDUSTRIALE INTERCOMUNALE ART. 13.14.1).

Ciascun Comune rilascerà distinti permessi di costruire relativi alle parti dell'intervento ricadenti all'interno del proprio territorio.

Le modalità di gestione dell'intervento nel suo complesso e gli obblighi del soggetto attuatore sono regolate da un'unica Convenzione.

2) L'area ha destinazione produttiva, dove con ciò si intende una parte del territorio destinata ad accogliere le attività produttive ed i relativi servizi. Sono consentite le attività di servizio per la gestione aziendale ed i servizi sociali per i dipendenti, quali tra gli altri ristorante aziendale e palestra per i dipendenti. È consentita l'attività commerciale, purché non prevalente rispetto a quella produttiva, di articoli e prodotti sia dell'azienda insediata che di altre aziende facenti parte del medesimo gruppo. È consentita inoltre l'attività di formazione professionale orafa, aperta anche a soggetti esterni alla società, anche ai sensi dell'allegato A, art. 3, della delibera della Giunta Regionale n. 19-6768/2018.

3) L'attuazione avviene nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi, che dovranno essere riferiti all'intera area intercomunale:

– **Superficie Fondiaria (SF): mq 80.880**

di cui indicativamente 47.490 mq in Valenza e 33.390 mq in Pecetto di Valenza.

La SF è la superficie di pertinenza della costruzione complessiva dell'intervento al netto delle aree asservite ad uso pubblico dal P.R.G.C.

– **Superficie londa di pavimento (SLP): mq 30.268**

di cui indicativamente 18.528 in Valenza e 11.740 in Pecetto di Valenza.

In coerenza con le disposizioni normative sulla base delle quali è stata realizzata la manifattura esistente, la SLP è la somma di tutte le superfici di pavimento dei singoli piani entro il profilo esterno delle pareti. Sono da escludersi le superfici riferite a:

- locali seminterrati e/o interrati che non hanno caratteristiche di abitabilità
- tutti i locali tecnici interrati o seminterrati
- locali destinati al ricovero di mezzi di trasporto se posti all'interrato
- cavedi impiantistici, chiostrine e corti interne
- vani ascensori e montacarichi
- portici, terrazze
- Locali tecnici in copertura

Per locali seminterrati e/o interrati si intendono tutti i locali che non si trovano nei piani fuori terra ove per piani fuori terra P.F.T. si intendono i piani dell'edificio che emergono totalmente dal terreno sistemato nella fronte del fabbricato che ha maggiore sviluppo in altezza.

– **Superficie Coperta (SC): mq 14.449**

di cui indicativamente 9.102 mq in Valenza e 5347 mq in Pecetto di Valenza.

La SC è la misura dell'area della proiezione sul piano del terreno del massimo perimetro esterno delle costruzioni fuori terra. Dal computo sono escluse le parti aggettanti aperte non superiori a mt. 1,50 (es.: cornicioni, terrazzi, balconi, pensiline, logge aperte ed altre assimilabili).

– **Rapporto di copertura (RC) massimo: 18% della superficie fondiaria**

pari indicativamente al 19% in Valenza e al 16% in Pecetto di Valenza.

L'RC è il rapporto che esiste tra la superficie coperta dell'edificio e l'area fondiaria ad esso asservita.

– **Altezza massima dei fabbricati: mt 10,90**

L'Altezza massima è la misura massima fra quelle delle varie fronti del fabbricato dal piano di utilizzo alla linea esterna di gronda più alta. Nello specifico si considera come piano di utilizzo dell'intero complesso il livello zero della Cascina Orefice, ovvero lo stesso utilizzato per la determinazione dell'altezza della Manifattura esistente. L'altezza della Manifattura Esistente non subirà alcuna modifica rispetto allo stato attuale e la Nuova Manifattura avrà pari altezza.

Non concorrono alla determinazione dell'altezza massima:

- Eventuali locali tecnici posti all'estradosso del piano di copertura
- Tratti di strutture tecnologiche particolari esclusivamente connesse con il tipo di attività
- Parapetti e linee vita
- Schermature e frangisole posti in aderenza all'edificio o distaccati da esso

– **Distanza minima dal confine di proprietà: mt 5,00**

La Distanza minima dal confine di proprietà è la distanza intercorrente fra il massimo sporto esterno dei fabbricati ed il confine della proprietà misurata lungo una linea perpendicolare al confine stesso che si prolunga fino ad incontrare un qualsiasi punto del filo di fabbricazione dell'edificio. Non costituiscono sporto le parti aperte aggettanti in misura inferiore a mt. 1,50.

– **Altri parametri edilizi/urbanistici**

Per la definizione di eventuali altri parametri edilizi/urbanistici qui non espressamente richiamati si fa riferimento alle definizioni contenute nelle NTA del PRG attualmente vigente ovvero PRG variante 45 del 2019, fatte salve le modifiche normative di livello sovraordinato nel frattempo intervenute

– **Parcheggi aziendali**

I parcheggi aziendali sono quantificati in relazione al numero addetti/utenti, compresi quelli relativi ai servizi, nel rispetto della L.122/90 e tenendo conto delle misure per l'incentivazione della mobilità sostenibile.

– **Standard o dotazione urbanistica: mq 8.088**

corrispondenti al 10% della SF in ampliamento ai sensi della LR 56/77 art.21, comma 1, punto 2. In luogo della cessione delle aree è prevista la monetizzazione per le seguenti motivazioni:

- il progetto prevede nelle aree pertinenziali dello stabilimento ampie zone destinate a verde ed a parcheggio privato che soddisfano le esigenze dell'azienda
- sono presenti in zona parcheggi pubblici e aree verdi già realizzati quali standard del primo insediamento e a servizio dell'ex struttura fieristica, peraltro sottoutilizzati
- la difficoltà oggettiva di reperire in zona ulteriori spazi per parcheggi pubblici
- l'importanza e l'entità delle opere di mitigazione e compensazione ambientale inserite in progetto e nella bozza di convenzione che minimizzano la sottrazione di utilità e di fruizione dell'area in questione

– **Misure mitigative**

Contestualmente alla realizzazione dell'ampliamento saranno attuate tutte le misure di carattere mitigativo atte a contenere le emissioni atmosferiche e acustiche, le ricadute sul contesto paesaggistico, i consumi idrici ed energetici, nonché a mantenere e potenziare le aree verdi e semipermeabili. In particolare, in relazione alle opere a verde si prevedono le seguenti opere:

- Soluzioni per le connessioni perimetrali costituite da fasce arboreo arbustive a profondità variabile
- Interventi di inserimento paesaggistico dei parcheggi
- Interventi con prevalente funzione estetica
- Creazione di tessera boscata in corrispondenza del nucleo di vegetazione attualmente presente all'interno della proprietà con la quale si andrà a consolidare e ricucire un sistema boscato, oggi assente, salvaguardano le piante a maggiore valore estetico e naturalistico ed in buono stato vegetativo
- Soluzioni per area allagabile
- Soluzioni per le terre armate

– **Opere di compensazione**

Le misure di compensazione ecologica, ambientale e paesaggistica a carico del Proponente, previste in attuazione dell'art. 31 delle NDA del PTR vigente, connesso al nuovo insediamento produttivo, non altrimenti localizzabile trattandosi di ampliamento di opificio esistente e da attuarsi contestualmente alla realizzazione dell'ampliamento, come

disciplinate e dettagliatamente descritte nella Convenzione urbanistica-edilizia e negli Allegati 1 e 2 alla stessa e secondo i termini e le modalità ivi stabilite, consistono in:

- realizzazione in un'area nella disponibilità del proponente, posta in Pecetto di Valenza, esterna al perimetro di intervento e quindi non oggetto della presente variante, di un bosco di tipo naturalistico di oltre 8000 mq come potenziale elemento della rete ecologica (“stepping zone”);
- partecipazione dell'azienda Bulgari, con concorso finanziario, all'iniziativa del Comune di Pecetto di Valenza di valorizzazione paesaggistica ed ambientale della collina Pecettese.
- partecipazione dell'azienda Bulgari, con concorso finanziario, all'iniziativa del Comune di Valenza di rigenerazione del parco urbano “Don Minzoni”;

Tutte le misure correttive sopra descritte dovranno essere realizzate contestualmente alla realizzazione dell'intervento oggetto della Variante.

Per tutte le piantumazioni deve essere previsto il ricorso esclusivo a specie autoctone di provenienza locale o già presenti all'interno della proprietà e con dimensione della chioma e struttura dell'apparato radicale adeguate al contesto in cui saranno inserite. È vietato l'utilizzo delle specie vegetali alloctone invasive inserite nell'aggiornamento della Black-List approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. 24-9076 del 27/05/2019.

#### 4) Prescrizioni geologico tecniche:

– Uso Attuale del Suolo

I terreni attualmente sono a destinazione agricola.

– Morfologia:

L'area si presenta da subpianeggiante a moderatamente acclive senza condizioni morfologiche di particolare rilevanza.

– Geologia

L'area in esame ricade nella formazione geologica “testimoni del più alto e antico terrazzo, a sabbie e limi argillosi con alternanze ghiaiose profondamente inciso per metri e più in argille rosso-bruno con ossidi di manganese (tipico ferretto)”.

– Idrogeologia

L'area è interessata dalla formazione di locali falde sospese che in concomitanza di eccezionali eventi meteorici possono portare a ristagni locali al contatto tra la copertura superficiale e il sottostante orizzonte argillo-limoso. Le acque di precipitazione, infiltrandosi nella coltre limosa superficiale trovano la superficie praticamente impermeabile delle argille sottostanti, creando ristagni superficiali, che potranno essere agevolmente drenati tramite trincee drenanti perimetrali.

Tali misure saranno da adottarsi sia nella fase costruttiva sia a regime, a lungo termine.

– Caratteristiche litotecniche

Con riferimento alle indagini geognostiche già eseguite nell'area oggetto di ampliamento si può ricostruire una stratigrafia geotecnica locale media costituita da orizzonti a limi argillosi e argille limose.

Si tratta di terreni dotati in generale di discrete caratteristiche geotecniche che si prestano al ricorso ad opere fondazionali di tipo diretto.

– Stabilità / Classe di Pericolosità Geomorfologica

L'area oggetto di Variante è stata classificata in “Classe IIa” nella “Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e della idoneità all'utilizzazione urbanistica”. L'area, esterna a perimetrazione di dissesto idrogeologico è definita come “area con condizioni di moderata pericolosità idrogeologica”. Trattasi di un'area dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono moderate e comunque possono essere superate attraverso l'adozione ed il rispetto di accorgimenti tecnici esplicitati ai sensi del D.M. 17/01/2018 e realizzabili a livello di progetto esecutivo nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante.

– Prescrizioni generali

Per le porzioni di territorio sopra individuate, in relazione al contesto geologico-geomorfologico-geolitologico sopradescritto, si prescrive quanto segue.

- Gli interventi ammessi sono subordinati all'esecuzione di opportuna indagine geognostica, supportata da indagini in situ e/o laboratorio che permettano di definire le caratteristiche geotecniche e sismiche dei terreni indagati.
- Le scelte progettuali inerenti le nuove strutture con relative opere di fondazione dovranno essere compatibili e conformi a quanto disposto dal D.M. 17/01/2018 "Aggiornamento delle Norme Tecniche per le costruzioni" e alla Circolare del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti 21.01.2019, n. 7 del Consiglio superiore dei Lavori Pubblici, previa stesura di relazione geologica e geotecnica e quindi il progetto definitivo - esecutivo dovrà essere redatto sulla base delle risultanze di tali elaborati; la relazione geologica e quella geotecnica potranno eventualmente essere raggruppate in unico fascicolo.
- In generale dovranno essere suggeriti gli eventuali interventi sulle acque superficiali e di infiltrazione al fine di evitare ristagni in corrispondenza dei fabbricati ed in modo particolare delle opere di fondazione.
- Dovranno essere approfonditi gli aspetti idrologici e per quanto riguarda lo smaltimento delle acque bianche dovrà essere verificato il coefficiente udometrico dell'area ante e post operam al fine di garantire l'invarianza idraulica.
- È ammessa la realizzazione di eventuali piani interrati e/o seminterrati previa verifica della quota di minima soggiacenza di eventuali falde locali sospese e della valutazione delle possibili interferenze tra i volumi delle strutture in progetto e del corpo freatico.
- Deve essere eseguita un'analisi delle condizioni di stabilità, in condizioni ante e post operam, dei fronti di scavo, di eventuali accumuli di terreno da posizionarsi in loco (provenienti da scavi e sbancamenti), dei settori soggetti alle modificazioni del suolo in genere e del pendio interessato dall'intervento nel suo complesso. Andranno inoltre definite anche le modalità di raccolta e di smaltimento delle acque di deflusso superficiale, di scarico, di precipitazione meteorica (con particolare riferimento a quelle convogliate da tratti stradali) e di infiltrazione indicando, per queste ultime, le opere di drenaggio necessarie, escludendo in modo tassativo la dispersione non controllata.

Si rimanda in merito agli aspetti geologici alla relazione "Relazione Geologica – Definizioni della classe di pericolosità idrogeologica e della idoneità alla utilizzazione urbanistica del sito" allegata alla Variante Urbanistica.

## **ART. 14 - INTERVENTI IN AREE A VINCOLO O IN ZONE DI RISPETTO.**

Oltre alle aree destinate a soddisfare gli standards di cui agli artt. 21 e 51 della legge Regionale 5/12/1977 n° 56 e successive modifiche ed integrazioni, sono individuati dal presente P.R.G.C. i seguenti ulteriori vincoli, con prescrizioni per ognuno di essi riportate ai successivi articoli.

### **ART. 14.1 - FASCE DI RISPETTO STRADALE.**

**1)** A protezione della viabilità esistente e prevista e degli incroci stradali, al di fuori dei centri e dei nuclei abitati, è stabilita una fascia di arretramento, l'ampiezza della quale risulta direttamente correlata alla sezione stradale corrispondente ed è determinata dalle cartografie di Piano, eccezione fatta per le strade di interesse paesistico e ambientale di cui all'Art. 17.3 delle presenti Norme.

**2)** In mancanza di specifica indicazione cartografica del P.R.G.C., le fasce di rispetto non potranno avere ampiezza inferiore a quanto disposto dal Nuovo Codice della Strada e dal suo Regolamento di Attuazione. In tali aree è fatto divieto di procedere a nuova edificazione, sia essa di tipo residenziale che produttivo, industriale, commerciale o agricolo.

**2.1)** Nei centri e nei nuclei abitati, come pure nelle aree di completamento e di espansione, assoggettate ad atto di assenso espresso, singolo o convenzionato, la distanza dalle strade è disciplinata dalle Tabelle di Zona di cui al Tit. IV delle presenti norme.

**2.2)** Nelle aree di espansione assoggettate a Strumento Urbanistico Esecutivo, le distanze delle nuove costruzioni dalle strade, ove non indicate cartograficamente, verranno definite in sede di

proposta di Piano Esecutivo, in funzione delle caratteristiche, dell'organizzazione, delle destinazioni previste e delle relazioni con il contesto territoriale in cui il Piano stesso si inserisce, nel rispetto comunque di quanto previsto dal Codice Della Strada e relativo Regolamento di Attuazione.

**3)** Nelle aree di P.R.G. non agricole, fatto salvo quanto prescritto dal Piano per ogni singola area, le distanze minime tra i fabbricati - tra i quali siano interposte strade destinate al traffico di veicoli, con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o di insediamenti - devono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

mt. 5 per lato per strade di larghezza inferiore a mt. 7;

mt. 7,5 per lato per strade di larghezza compresa tra mt. 7 e mt. 15;

mt. 10 per lato per strade di larghezza superiore a mt. 15.

**4)** Sono ammessi, all'interno delle fasce di rispetto stradale, impianti per la distribuzione del carburante, così come previsto dal vigente "Piano degli impianti distribuzione carburanti", compresi gli eventuali locali per l'assistenza meccanica, il commercio specifico e di ristoro per gli utenti della strada, a condizione che non comportino intralcio alla circolazione e che distino mt. 100 da ogni tipo di incrocio o immissione veicolare, nel rispetto delle norme del vigente codice stradale e con le modalità insediative di cui al successivo art. 14.1.bis.

**5)** Nel caso in cui la fascia di rispetto sia già interessata da edifici esistenti, nel confermare la loro destinazione d'uso il P.R.G.C. consente i seguenti interventi:

a) Negli edifici residenziali non in contrasto con la destinazione di zona: la manutenzione ordinaria (art. 8.1), la manutenzione straordinaria (art. 8.2), il restauro ed il risanamento conservativo (art. 8.3), la ristrutturazione edilizia (art. 8.4) nonché l'ampliamento nella misura massima del 20% della volumetria esistente con un massimo di 90 mc., sul lato opposto a quello prospettante il nastro stradale.

Negli edifici residenziali in zona agricola destinati a residenza non rurale sono ammessi gli interventi di cui ai punti 8.1, 8.2, 8.3, 8.4, 8.6, 8.7 dell'Art. 8 delle presenti Norme nel rispetto, in caso di sopraelevazione od ampliamento, delle prescrizioni sopra enunciate.

b) Negli edifici o complessi agricoli non più funzionanti e/o abbandonati è ammesso il recupero a residenza della parte già residenziale agricola nonché dei corpi di fabbrica ad essa collegati funzionalmente attraverso interventi di manutenzione ordinaria (art. 8.1), manutenzione straordinaria (art. 8.2), restauro e risanamento conservativo (art. 8.3), e ristrutturazione edilizia (art. 8.4).

Nelle operazioni di ristrutturazione dovranno essere eliminate le tettoie e le parti di superfetazione che prospettano verso il nastro stradale.

c) Negli edifici o complessi agricoli funzionanti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria (art. 8.1), manutenzione straordinaria (art. 8.2), restauro e risanamento conservativo (art. 8.3), ristrutturazione (art. 8.4) ed ampliamento della residenza in relazione alle esigenze di funzionalità igienica e di affollamento; tale ampliamento dovrà essere attuato con le modalità e i limiti di cui al punto a) del presente articolo. Non è consentito l'ampliamento di strutture ed attrezzature destinate all'attività agricola.

d) Negli edifici commerciali, artigianali ed industriali esistenti, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria (art. 8.1), manutenzione straordinaria (art. 8.2), il restauro e risanamento conservativo (art. 8.3), la ristrutturazione edilizia (art. 8.4) con possibilità di mutamento delle destinazioni d'uso nel rispetto degli standards previsti dall'art. 21 punti 2) e 3) della L.R. 56/1977 e successive modificazioni. Non sono ammessi ampliamenti. In ottemperanza ai disposti di cui all'art. 15 della D.C.R. n. 563-13414 e s.m.i., per le sole attività commerciali le variazioni della superficie di vendita inferiori a mq. 250 e, comunque, non superiori al 20% della superficie di vendita originaria autorizzata, sono consentite purché all'interno di volumi esistenti.

**5 bis)** Qualora gli interventi di cui ai commi precedenti si configurino come interventi di ristrutturazione edilizia tramite demolizione e ricostruzione di cui all'art. 8.4 comma 2, la prevista riedificazione dovrà essere realizzata al di fuori della fascia di rispetto stradale.

**6)** E' inoltre possibile, nelle fasce di rispetto stradale, costruire nuove recinzioni a giorno, ad una distanza non inferiore a mt. 3,00 dal ciglio stradale qualora non sia già stato preconstituito un allineamento sul fronte strada; in tale caso, è ammesso raccordare tale allineamento anche a distanza inferiore.

**7)** Qualora debbano prevedersi accessi carrai, l'apertura di questi dovrà essere arretrata ad almeno mt. 5,00 dal ciglio stradale e l'accesso dovrà essere opportunamente raccordato.

La fascia di terreno compresa tra il ciglio stradale e la recinzione dovrà essere mantenuta in buon ordine e facilmente accessibile; risulta in ogni caso vietato piantumare con alberi ad alto e medio fusto ad una distanza inferiore a mt. 6,00 dal ciglio stradale ed a mt. 1,00, con siepi e cespugli. In prossimità di incroci, il Comune ha facoltà di richiedere uno smusso o un arrotondamento in misura adeguata dei due lati formanti l'angolo.

**8)** Le recinzioni dovranno avere una base di contenimento di altezza non superiore a mt 0,90 e la parte aperta sovrastante non dovrà essere superiore a mt. 1,60.

**9)** Le recinzioni permanenti e già esistenti, alla data di adozione del presente P.R.G.C., poste a distanza inferiore a mt 3,00 dal ciglio stradale e non costituenti allineamento, possono essere oggetto del solo intervento di manutenzione ordinaria.

Le recinzioni a carattere non permanente devono essere arretrate a mt. 3,00 dal ciglio stradale.

**10)** Nelle fasce di rispetto stradale è consentito ricavare aree da destinare a parcheggio e sosta degli autoveicoli purché queste siano raccordate in modo organico e sicuro alla viabilità su cui gravitano secondo le prescrizioni dettate dal Comune.

#### **ART. 14.1 bis – IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTE**

- 1)** Gli impianti e le aree destinate ad accoglierli dovranno presentare i seguenti requisiti:
  - a) Le aree potranno estendersi per una profondità di m. 50 dal ciglio stradale, per una lunghezza di m. 150 lungo il ciglio stesso;
  - b) Tutti i manufatti dovranno essere ubicati secondo allineamenti paralleli od ortogonali alla strada.
  - c) I fabbricati non potranno superare l'altezza fuori terra di m. 5; oltre tale altezza potranno spingersi soltanto le attrezzature tecniche.
- 2)** A tali requisiti dovranno attenersi anche gli impianti esistenti in caso di ampliamento o trasformazione delle attrezzature.

#### **ART. 14.2 - AREE DESTINATE A RISPETTO CIMITERIALE.**

**1)** Nelle aree di rispetto cimiteriale è fatto divieto di procedere a nuova edificazione di qualsiasi tipo; sono consentiti gli interventi necessari alla realizzazione parcheggi, aree di sosta, aree a verde pubblico attrezzato, ed aree a parco nonché la conduzione delle colture dei fondi agricoli.

**2)** Per gli edifici esistenti, sono consentiti gli interventi di cui all'Art. 27 -5° comma- della L.R. n. 56/77 e s.m.i.

#### **ART. 14.3 - FASCE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA.**

**1)** I fiumi, i torrenti e i corsi d'acqua di cui alla lettera c) all'art. 146, comma 1, lettera C, del D.L. 29.10.1999 n° 490 e le relative sponde, per una fascia di profondità di 150 metri ciascuna, sono sottoposti a vincolo paesaggistico ed alle disposizioni contenute al titolo II , capo II dello stesso Decreto.

**2)** Nelle fasce di rispetto così come definite all'art. 29 L.R. 56/77 sono unicamente ammesse, ai sensi della predetta legge regionale, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole e, ove occorra, parcheggi pubblici nonché attrezzature sportive, fatte salve, per quanto riguarda le sponde del Po, ulteriori precisazioni e prescrizioni del piano d'Area del "Sistema di aree protette della fascia fluviale del Po" istituito con L.R. 17/4/1990, n.28 e 13/04/1995, n. 65.

**3)** Negli edifici esistenti, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria (art.8.1) e straordinaria (art.8.2) sono pure ammessi interventi di risanamento e restauro conservativo (art.8.3) e di ristrutturazione edilizia (art.8.4); nonché, negli edifici residenziali, eccezion fatta per le baracche fluviali, interventi di completamento del volume esistente nella misura massima del 20% - e in ogni caso di 35 mq. di superficie utile - una tantum, per sistemazioni igieniche e funzionali di edifici uni e bifamiliari, anche al di fuori della sagoma originaria se localizzati sul lato opposto a quello fronteggiante il corso d'acqua.

#### **ART. 14.4 - AREE DI SALVAGUARDIA IDROGEOLOGICA.**

**1)** In tali parti del territorio, secondo le prescrizioni dello specifico allegato di P.R.G.C., gli interventi edificatori sono ammessi con limitazioni di cui ai commi che seguono:

**2)** Nelle aree incluse nella classe 1° a), in frana o esondabili, è fatto divieto assoluto di ogni nuova costruzione, fatta eccezione per le opere di difesa o di sistemazione idrogeologica. Sono consentite le normali operazioni agricole nonché la trasformazione degli inculti in boschi nelle zone collinari.

**3)** Nelle zone incluse nella classe 1° b), esondabili con tempo di ritorno elevato, sono da escludersi nuovi insediamenti produttivi ed abitativi se non ampliamenti, non superiori al 20% della superficie esistente con un massimo di 100 mq. per le attività produttive agricole, legati alle attività attualmente in atto; per questi ultimi insediamenti permessi, dovrà comunque essere tenuta presente la possibilità di fenomeni di esondazione, per cui dovrà essere prodotta una relazione geologico-tecnica ai sensi del citato D.M. 11/3/88, la quale dovrà prevedere già in sede progettuale, le difese più opportune da tale evento.

Sono naturalmente permesse le opere di difesa e di sistemazione idrogeologica.

**4)** Nelle aree incluse nella 2° classe tutti i progetti per i nuovi insediamenti, per gli ampliamenti ed in generale tutte le opere soggette a Concessione Edilizia, anche per le costruzioni al servizio dell'agricoltura, debbono essere corredati dalla prescritta relazione geologico-tecnica, predisposta da Tecnico Autorizzato, con i risultati delle prospezioni geognostiche dirette dalle quali risulti il parere favorevole alla esecuzione delle opere progettate, nonché le prescrizioni tecnico operative per le fondazioni, i muri di sostegno e gli sbancamenti, in ossequio al D.M. 11/3/88.

Sono escluse in ogni caso le semplificazioni previste per le modeste costruzioni, che presuppongano un basso grado di interazione tra opera e terreno, a causa del rischio idrogeologico medio-alto relativo alle aree incluse in questa seconda classe.

**5)** Nelle aree incluse nella 3° e 4° classe tutti i progetti soggetti all'atto di assenso dovranno essere corredati dalla relazione geologico-tecnica, in ossequio al D.M. 11/3/88, ma essendo le condizioni di stabilità del terreno più favorevoli, per le costruzioni di modesto rilievo in rapporto alla stabilità globale dell'insieme opera-terreno, la caratterizzazione geotecnica del sottosuolo potrà essere ottenuta per mezzo della raccolta delle notizie e dei dati che si riferiscono a zone già note, così come espressamente previsto dal punto A/2 del Decreto succitato.

**6)** Il progetto di massima dei P.E.C. e di ogni altro Piano Esecutivo industriale, artigianale o di recupero, dovrà essere corredata in ogni caso della relazione geologico-tecnica di cui al punto B del D.M. 11/3/88.

#### **ART. 14.5 - FASCIA DI RISPETTO DEL DEPURATORE.**

**1)** In tale area cartograficamente individuata del Piano è fatto divieto di realizzare nuove costruzioni al di fuori di quelle destinate all'impianto medesimo.

A protezione di tali opere è fissata la fascia di rispetto di mt. 150, salvo diverse indicazioni cartografiche, nel rispetto comunque di quanto previsto dalla L. 319/76 e dalla Delibera Comitato Interministeriale 4 febbraio 1977.

#### **ART. 14.6 - FASCE DI RISPETTO DELLE LINEE ELETTRICHE.**

**1)** A protezione degli esistenti elettrodotti sono state cartograficamente individuate fasce di rispetto proporzionate alla portata degli stessi.

In tali ambiti ed in quelli determinati da linee minori non cartograficamente individuati, devono essere rispettate le norme di settore vigenti.

#### **ART. 14.7 - FASCIA DI RISPETTO DELL'ACQUEDOTTO.**

**1)** A protezione delle opere di presa dell'acquedotto, è prevista una fascia di rispetto, della profondità di mt. 250 nella quale trovano applicazione le norme di settore vigenti.

Negli edifici esistenti in tale ambito sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria (art. 8.1), di manutenzione straordinaria (art. 8.2), di restauro e di risanamento conservativo (art. 8.3) e di ristrutturazione edilizia (art. 8.4).

Nella fascia di rispetto dell'acquedotto non sono ammessi ampliamenti degli edifici esistenti se non del rispetto e secondo i criteri di cui al D.P.R. 24.05.1988, n. 236.

#### **ART. 14.8 - FASCIA DI RISPETTO DEI GASDOTTI.**

1) Le costruzioni di qualsiasi tipo, prossime alle tubazioni principali dei gasdotti, dovranno rispettare le distanze prescritte dall'Ente gestore della rete nel nulla-osta che l'interessato dovrà richiedere e trasmettere al Comune prima del rilascio della concessione.

#### **ART. 14.9 - FASCIA DI RISPETTO DELLA FERROVIA.**

1) E' fissata la fascia di rispetto di mt 30,00 per lato dal binario più esterno della rete delle Ferrovie, con esclusione delle parti delle costruzioni interrate e coperte. Gli edifici ivi ricadenti potranno essere soggetti ad interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, nei limiti e con le modalità fissate dalle norme di settore.

#### **ART. 14.10 - AREE DEL PARCO FLUVIALE DEL PO.**

1) Il P.R.G.C. individua le aree definite dalla L.R. n. 28 del 17.04.1990 e 13.04.1995 n. 65 istitutiva del "Sistema di aree protette della fascia fluviale del Po". Nelle aree di "riserva naturale speciale del Boscone" facenti parte del territorio comunale di Valenza e nelle aree di "riserva naturale integrale" e di "riserva naturale orientata" della Garzaia di Valenza, individuate dal presente P.R.G.C. come aree "S", si applicano le disposizioni di cui all'art. 10 della Legge Regionale n. 28 del 17.04.1990, nonché dell'Art. 17.3 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

#### **ART. 15 - AREE PER SERVIZI PUBBLICI - STANDARDS URBANISTICI.**

1) Il Piano Regolatore Generale Comunale definisce la quantità delle aree destinate ai pubblici servizi di interesse locale secondo i disposti dell'art. 21 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.

Le dotazioni di aree a standard verranno ulteriormente verificate in sede di formazione degli Strumenti Urbanistici Esecutivi.

2) Il Comune può, nelle aree assoggettate a S.U.E. e con le limitazioni di cui al precedente Art.7, concedere la monetizzazione di quote di aree per servizi quando la loro dismissione non risulti funzionale alle effettive necessità o alla organica distribuzione delle attrezzature sul territorio comunale.

3) Nelle aree destinate ai servizi di cui agli artt. 21 e 22 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. individuate dal P.R.G. nel contesto extraurbano, eventuali edifici ricadenti in aree soggette ad esproprio, in alternativa all'acquisizione e previa richiesta da parte della proprietà, potranno essere riedificati, quale misura sostitutiva del previsto indennizzo, esclusivamente su aree agricole "E" appartenenti allo stesso contesto, anche se non confinanti, purché tali aree non siano sottoposte ad alcun vincolo.

In tal caso l'edificio dovrà essere demolito a cura e spese della proprietà al fine di consegnare all'Amministrazione Comunale l'area interessata libera da edificazioni (anche nel sottosuolo) e macerie.

Prima del rilascio del permesso di costruire dovranno essere formalizzati gli impegni alla demolizione, alla rimozione delle macerie ed alla cessione dell'area.

Le modalità ammesse per la riedificazione devono garantire la fedele ricostruzione del fabbricato, ai sensi del comma 2) art. 8.4 (ristrutturazione edilizia) delle presenti norme, salvo diversa valutazione da parte dell'Amministrazione Comunale, sulla base di valutazioni di carattere paesistico - ambientale; sono esclusi da tale possibilità i fabbricati o loro porzioni che si configurino come ruderì.

Le destinazioni ammesse sono quelle stabilite dall'art. 13.3, ai commi 11), 12), 12.1) a seconda delle condizioni d'uso e delle destinazioni dell'edificio da demolire, con le limitazioni di cui al comma 13).

4) Nelle aree destinate ai servizi di carattere sportivo di cui agli artt. 21 e 22 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., sono consentite destinazioni diverse da quelle proprie dello specifico servizio pubblico

malegati funzionalmente al servizio stesso, quali le attività di ristoro e di carattere commerciale; le attività di carattere commerciale sono consentite nel rispetto dei criteri e della tabella della compatibilità territoriale dello sviluppo contenuta nel piano di adeguamento ai disposti della L.R. 28/99 “Disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte”, approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 90 del 20.12.2007.

#### **ART. 15.1 - SERVIZI E ATTREZZATURE SOCIALI A LIVELLO COMUNALE.**

**1)** Le aree che con il presente Piano vengono destinate o confermate a servizi sociali e ad attrezzature a livello comunale vengono adibite agli usi atti a garantire il pieno soddisfacimento dei fabbisogni della popolazione relativamente alle necessità della vita nella collettività.

**2)** Il Piano Regolatore Generale Comunale nel richiamare a questi fini i disposti dell'art. 21 della L.R. 5/12/1977 n. 56 e successive modifiche ed integrazioni dimensiona progettualmente le aree a tale scopo destinate distinguendole in:

- aree espressamente vincolate e puntualmente localizzate;
- aree non espressamente vincolate né puntualmente localizzate dal P.R.G.C., da dismettere in occasione dell'attuazione degli S.U.E. aventi la destinazione d'uso e la dimensione indicata dalle presenti norme; la loro la delimitazione planimetrica ed il loro definitivo assetto sono definiti dallo S.U.E stesso.

**3)** L'edificazione nelle aree per servizi ed attrezzature sociali è soggetta al rispetto delle disposizioni di settore proprie di ogni tipo di attrezzatura, nel rispetto comunque degli arretramenti e degli allineamenti stabiliti dal Piano.

#### **ART. 15.2 - IMPIANTI PER L'EROGAZIONE DI PUBBLICI SERVIZI.**

**1)** Nell'ambito del territorio comunale è sempre ammessa l'edificazione di cabine e manufatti ad esse assimilabili, per l'erogazione di pubblici servizi (SIP, ENEL, ACQUEDOTTO, GAS, ecc.), fatti salvi i vincoli di inedificabilità assoluta dichiarati dal P.R.G. ai sensi dell'art. 13 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.

**2)** Nelle altre aree soggette a vincoli di tutela individuate dal P.R.G.: aree S e S2 , aree di tipo A, aree VP, la realizzazione di tali manufatti è autorizzabile nel rispetto della disciplina di tutela delle singole aree. A tal fine e con i predetti criteri l'Amministrazione valuterà il corretto inserimento anche sotto il profilo delle localizzazioni più opportune.

**3)** La realizzazione degli impianti per l'erogazione di pubblici servizi è soggetta al rispetto delle disposizioni di settore proprie di ogni tipo di attrezzatura; in particolare, la realizzazione di centri di raccolta dei rifiuti urbani dovrà rispettare i disposti della L.R. n. 42/2002 e del D.M. Ambiente 8 aprile 2008 e loro successive modificazioni.

#### **ART. 15.3 - AREE PER IMPIANTI TECNOLOGICI ISOLATI.**

**1)** Sono le aree destinate ad impianti tecnologici con particolari esigenze funzionali, operanti nel settore dei servizi di urbanizzazione primaria e agli stessi assimilabili.

**2)** Sugli edifici esistenti gli interventi ammessi, sono volti al mantenimento e conservazione del patrimonio edilizio in atto, attraverso agli interventi di cui ai punti 8.1, 8.2, 8.3, 8.4, 8.6, dell'art. 8 delle presenti Norme.

**3)** Nelle aree A1, A2 e A3, qualsiasi intervento dovrà essere realizzato secondo quanto prescritto al comma 2 del precedente art. 15.2.

#### **ART. 16 - SERVIZI ED ATTREZZATURE SOCIALI A LIVELLO SOVRACOMUNALE. AREE "F".**

**1)** La dotazione di aree destinate alle attrezzature pubbliche di interesse generale, identificabili sia con quelle previste dall'art. 4 (p.to 5-Zone F) del D.M. 2.4.1968 n°1444 e dell'art.22 della L.R. 56/77 sia con impianti pubblici o di uso pubblico quali le scuole secondarie superiori, gli impianti per la pratica e lo spettacolo sportivo, gli impianti per la protezione civile, i parchi pubblici, è dimensionata in ragione di mq. 17,50 per abitante; tali aree sono espressamente individuate nelle tavole cartografiche del Piano.

**2)** Gli interventi nelle aree "F" per la realizzazione dei servizi sopra elencati o altri ad essi assimilabili (anche con l'eventuale modifica da parte del Consiglio Comunale delle specifiche

destinazioni indicate dal P.R.G.C.) sono realizzati esclusivamente dalla Pubblica Amministrazione, anche in regime di concessione a privati, con le norme di cui all'ultimo comma Art. 15.1 delle presenti N.T.A..

## **ART. 17 - BENI CULTURALI - IMMOBILI, MANUFATTI ED AMBITI DI VALORE STORICO, ARCHITETTONICO E AMBIENTALE.**

- 1) Il Piano Regolatore Generale attribuisce rilevante interesse, al fine della tutela, valorizzazione e recupero del patrimonio insediativo ed ambientale:
  - 1) Agli insediamenti urbani con carattere storico o artistico ed alle aree ad essi pertinenziali:
    - Il Centro Storico (A1) e l'adiacente area pertinenziale del Castello (A4);
    - I Nuclei Storici di Monte Valenza e di Villabella (A2-A3);
  - 2) Ai nuclei insediativi minori, ai singoli edifici, o loro parti, dotati di interesse storico artistico o ambientale ed alle aree di pertinenza degli stessi.  
Tali beni sono individuati su tutto il territorio comunale.
  - 3) Alle aree di interesse culturale, paesistico, naturalistico o ambientale del sistema collinare e del sistema fluviale:
    - aree da salvaguardare per il rilevante interesse naturalistico e paesistico, ivi comprese le aree di tutela delle strade panoramiche;
    - aree di interesse paesistico da valorizzare e disciplinare.
  - 4) Alle aree di interesse archeologico.

### **ART. 17.1 - DISCIPLINA DELLE AREE "A", DESTINAZIONI D'USO E MODALITÀ DI INTERVENTO.**

- 1) Le Destinazioni d'uso ammesse nelle aree di tipo "A", sono disciplinate dai commi seguenti:
  - 2) Nelle aree A1, A2, A3 e A4, e cioè nel Centro Storico di Valenza, nei centri minori di Monte Valenza e di Villabella, è destinazione d'uso propria la destinazione residenziale.
  - 3) Sono ammesse fino ad un massimo complessivo del 50% della Superficie Lorda dell'intero immobile in cui si inserisce anche parzialmente l'intervento, le seguenti diverse destinazioni:
    - a) insediamenti a destinazione commerciale orafa ed affini, che potranno occupare soltanto i piani terreni nei limiti del 50% della superficie linda degli stessi;
    - b) insediamenti a destinazione commerciale in genere, nel rispetto dei criteri e della tabella della compatibilità territoriale dello sviluppo contenuta nel piano di adeguamento ai disposti della L.R. 28/99 "Disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte", approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 90 del 20.12.2007, che potranno occupare anche i primi piani a condizione di essere direttamente collegati almeno ad un locale al piano terreno adibito a vendita.
    - c) attrezzature per artigianato di servizio alla persona così come definite all'art. 10.3 lettera n delle presenti norme, uffici, sedi di associazioni, credito e assicurazioni, ristoranti, che potranno occupare anche i piani superiori; esercizi pubblici, limitatamente ai piani terreni;
    - d) modeste attrezzature per artigianato di servizio alla residenza così come definite all'art. 10.3 lettera n delle presenti norme, limitatamente ai piani terreni e con esclusione di tutte le attività comunque incompatibili ai sensi del precedente Art. 10.4 e comunque di superficie congrua al tipo di attività ed alla zona;
    - e) laboratori orafi ed affini, che potranno occupare solo i piani terreni, rispettando i criteri di cui all'art. 10.4 delle presenti N.T.A., anche oltre il limite del 50% della superficie linda dell'intero immobile;
    - f) attrezzature per attività culturali e ricreative, attrezzature alberghiere e para-alberghiere, anch'esse sempre ammesse anche oltre il limite predetto.
  - 4) Le attività produttive e artigianali di servizio alla residenza non sono ammesse negli edifici interamente soggetti a restauro e risanamento conservativo; quelle commerciali e di servizio alla persona sono invece ammesse qualora coerenti con l'impianto storico e la dignità dell'edificio nonché con i criteri del restauro conservativo.
  - 5) Le destinazioni d'uso di cui ai precedenti commi sono ammesse, se già esistenti, anche in spazi e rapporti diversi da quelli ivi indicati, con le prescrizioni del p.to f)-art.10.4. Sono altresì ammesse, se già esistenti, altre destinazioni d'uso purché compatibili con la residenza: sono in

particolare ammesse, se esistenti, nelle aree A2, A3, le attività agricole, con esclusione degli allevamenti.

**6)** La cartografia di P.R.G.C. – in scala 1:2.000 – individua le aree e gli edifici aventi destinazione pubblica, nonché quelli interamente destinati ad usi terziari, di cui è ammessa la conservazione o la trasformazione.

Sono specificatamente escluse tutte le altre attività industriali.

Negli interrati dei fabbricati esistenti od oggetto di ristrutturazione e nel sottosuolo delle aree libere e non sottoposte a restauro, sono ammesse utilizzazioni complementari alle destinazioni previste nei piani fuori terra, come cantine, depositi e autorimesse.

**7)** Le modalità, le procedure e i tipi di intervento sono disciplinati dai commi seguenti, con riferimento alle apposite tavole di piano in scala 1:1000 per le aree A1, A2, A3 e A4.

**8)** Il P.R.G.C. specifica con apposita simbologia le aree, gli edifici o le parti di edifici qualificati dal P.R.G.C. quali beni culturali-ambientali di valore storico-artistico; individua altresì le entità vincolate ai sensi della Legge 29/6/1939 n° 1089. Tali immobili, sono indicati in "salvaguardia di tipo A", e possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro conservativo i cui progetti dovranno essere sottoposti al preventivo parere vincolante della Sezione Provinciale della Commissione Regionale di cui all'Art. 91 bis L.R. n. 56/77 e s.m.i.; per gli edifici vincolati ai sensi della L. n. 1089/39, il parere di cui sopra dovrà essere rilasciato dalla competente Soprintendenza.

**9)** Le tavole di cui al precedente comma 7 individuano altresì:

- a) gli edifici, o loro parti, di recente edificazione;
- b) gli edifici, o loro parti, privi di specifico valore storico-artistico, ma di valore ambientale e documentario, che contribuiscono a formare il tessuto storico della Città;
- c) parti di tessuto urbano da recuperare attraverso interventi disciplinati da strumenti urbanistici esecutivi.

**10)** Sugli immobili di cui alla lettera a) del precedente comma possono essere effettuati, con atto di assenso singolo, i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia preordinata anche all'eliminazione degli elementi deturpanti, con esclusione di qualunque ampliamento o sopraelevazione;
- demolizione e ricostruzione, mirante a sostituire manufatti in contrasto con il valore ambientale del Centro Storico e con l'esclusione di qualunque ampliamento o sopraelevazione.

**11)** Sugli immobili di cui alla lettera b) precedente, indicati in "salvaguardia di tipo B", possono essere effettuati, con atto di assenso singolo, i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia senza alterazione dell'impronta e della altezza dei fabbricati salvo modesti innalzamenti della linea di gronda, contenuti comunque in un massimo di cm. 30 e soltanto per comprovate necessità di adeguamento delle altezze minime dei locali.

**12)** Qualora su tali immobili siano indicati singoli manufatti da restaurare, quali fronti strada e verso cortile, portici, androni e scale, gli interventi di restauro dovranno tendere alla eliminazione di tutte le caratteristiche edilizie in contrasto con il contesto (cornicioni, finestre ed infissi anomali, materiali, rivestimenti e intonaci, ecc.), alla loro sostituzione con elementi realizzati secondo i criteri e le modalità delle successive particolari prescrizioni per gli interventi nelle aree "A" di cui al comma 21, nonché alla conservazione, valorizzazione e restauro degli elementi ancora originali o comunque di pregio ancorché non cartograficamente individuati. Ciò vale anche per le aree a cortile individuate cartograficamente come elementi da restaurare. In tali aree è possibile realizzare modeste attrezzature sportive ad esclusivo uso privato, purché con questi interventi non vengano danneggiati i giardini e le alberature già esistenti, non comportino lo stravolgimento o l'eliminazione degli elementi caratterizzanti l'area cortiliva e non vengano realizzate superfici coperte, volumi, impianti tecnologici e volumi tecnici fuori terra o recinzioni al servizio di tali attrezzature sportive. La ristrutturazione edilizia delle altre parti dell'immobile, dovrà essere realizzata con criteri di compatibilità nei confronti dei suddetti interventi: in

particolare non dovrà compromettere la conservazione e la valorizzazione degli elementi di pregio segnalati o comunque presenti.

**13)** Sugli immobili di cui alle precedenti lettere a) e b), sono inoltre consentiti gli interventi volti al recupero ai fini residenziali di volumi e superfici coperte facenti parte del tessuto originario e attualmente non adibite a residenza (es.: logge, porticati rustici e fienili ).

**14)** Negli ambiti di cui alla lettera c), disciplinati da Strumenti Urbanistici Esecutivi, i tipi e le modalità di intervento saranno definiti dagli S.U.E. stessi, nel rispetto comunque delle indicazioni di P.R.G.C. e di quelle sovracomunali riguardanti gli edifici, o parti di edifici, di valore storico artistico.

**15)** In presenza di piani di recupero di iniziativa pubblica o privata, estesi ad una o più cellule edilizie, sono consentiti gli interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;

- restauro e risanamento conservativo;

- ristrutturazione edilizia e demolizione con ricostruzione di edifici o parti di edifici degradati o funzionalmente inutilizzabili anche quando tale tipo di intervento comporti una diversa impronta dei fabbricati, a condizione che siano rispettati gli allineamenti stradali esistenti o indicati e la volumetria originaria; le altezze consentite in tal caso sono quelle degli edifici preesistenti, con modeste modificazioni ove necessario per l'adeguamento alle altezze minime regolamentari dei vani; non è consentita la demolizione degli edifici o parti di edifici classificati di valore storico-artistico, i quali sono comunque soggetti solo a manutenzione ordinaria e straordinaria e a restauro conservativo.

**16)** L'attuazione degli interventi all'interno degli ambiti assoggettati a Strumento Urbanistico Esecutivo, è subordinata alla formazione degli Strumenti prescritti. In tali ambiti saranno possibili, prima della formazione di tali strumenti, unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, e comunque secondo i disposti dell'Art. 14 delle Legge 179/92.

I piani esecutivi, così come individuati e delimitati nella cartografia di P.R.G.C. – tav. 13/1 Sviluppo Centri Storici, potranno essere attuati anche per singole parti omogenee, intendendosi per parte omogenea un insieme di edifici che funzionalmente, strutturalmente e visivamente costituiscono un'aggregazione coerente.

La delimitazione degli ambiti assoggettati a Strumento Urbanistico Esecutivo è definita prescrittivamente dalla cartografia di P.R.G.C. in scala 1:1.000.

**17)** E' sempre ammessa la formazione di P.di.R. anche al di fuori degli ambiti indicati dal P.R.G.C., purché riferiti ad ambiti significativi del tessuto urbano; nel qual caso, per ragioni di decoro urbano, il Sindaco può stabilire che gli interventi richiesti siano estesi alle parti visivamente, strutturalmente e funzionalmente legate all'intervento stesso (aree libere, cortili, androni, scale, continuità delle fronti, organismi distributivi unitari).

**18)** Gli Strumenti Urbanistici Esecutivi previsti e quelli proposti, dovranno essere sottoposti al preventivo parere vincolante della Commissione Regionale di cui all'Art. 91 bis della L.R. n. 56/77 e s.m.i.

**19)** Per gli interventi di restauro conservativo e di ristrutturazione edilizia, le disposizioni in materia igienico sanitaria riguardanti l'altezza minima e la superficie di ventilazione dei locali abitabili, potranno essere derogate a giudizio dei competenti uffici dell'A.S.L.

**20)** Tutti gli interventi realizzabili ai sensi del presente articolo debbono essere attuati nel rispetto delle condizioni e della qualità ambientale proprie degli spazi pubblici e pertinenziali, nonché delle partiture architettoniche delle cortine e dei volumi esistenti, evitando impatti visivi arbitrari o contrastanti con le connotazioni storicamente consolidate del tessuto urbano; tali criteri debbono essere osservati anche nel dettaglio per quanto riguarda i materiali di copertura, di facciata e di finitura, i coronamenti, le zoccolature, le aperture, specialmente quelle dei negozi e delle vetrine, le pavimentazioni degli androni e dei cortili.

**21)** In particolare, tutti gli interventi che comportino il rinnovo degli elementi di finitura, dovranno attenersi ai seguenti criteri:

a) finiture delle facciate: intonaco per esterni civile a grana fine colorato in colori tradizionalmente in uso, con zoccolatura limitata al piano terreno degli edifici per l'altezza massima di mt. 0,80 in intonaco civile o in lastre di pietra naturale a spacco o bocciardata, a lastre regolari con dimensioni lineari non inferiori a mt. 0,40; soglie e davanzali di pietra naturale come allo zoccolo, con esclusione di marmi lucidati, oppure in cotto naturale o in muratura intonacata;

b) cornicioni, ove aggettanti, con passafuori in legno a vista, eventuale tavolato sottotegole in legno a vista; sono inoltre consentiti cornicioni in muratura sagomata in pietra artificiale o intonacati, secondo i profili tradizionali;

c) balconi: orizzontamenti in pietra naturale o artificiale con eventuali modiglioni di sostegno in analogo materiale; ringhiere a giorno in profilati di ferro con ripresa dei motivi decorativi originari, ove ricostruibili o preesistenti, oppure a disegno semplice a bacchette verticali; sono esclusi gli interventi di copertura dei balconi;

d) coperture: manto di copertura in coppi (sono consentiti sistemi di sostegno del manto di tipo ondulato a lastre a condizione che non siano visibili dall'esterno) con pendenza preesistente o comunque congruente con il tipo di tegola prescritto. E' ammessa la realizzazione di abbaini di tipo tradizionale con larghezza massima di mt. 1,70 nonché lucernari a raso rispetto alla falda del tetto e non superiori ad 1,00 mq. di superficie. E' vietata l'installazione di antenne paraboliche; è prescritto l'uso di idonei paraneve;

e) serramenti esterni: per i locali di abitazione in legno biaccato; per i locali commerciali al piano terreno sono consentiti serramenti in acciaio o alluminio colorato con esclusione delle superfici metallizzate; persiane in legno biaccato, ove preesistenti, o comunque in generale negli edifici in cui le persiane fanno parte dei caratteri originari. Sono ammesse le avvolgibili soltanto sugli edifici esistenti di recente edificazione;

f) gronda e pluviali: in rame naturale (con esclusione di rame-verniciato con vernici conservanti trasparenti) o in lamiera zincata colorata.

Sono consentiti i gambaletti in ghisa colorata nel tratto finale dei pluviali. Sono esclusi i canali di gronda ricavati nel cornicione;

g) camini, teste di camino: è prevista la conservazione delle tipologie originarie e l'eventuale ripristino di elementi anomali; nel caso di nuova costruzione o di sostituzione di elementi non originari sono prescritte canne in muratura a vista con mattoni pieni comuni o intonacate, coperture in cotto o lastre di pietra naturale. Sono invece esclusi i prefabbricati in cemento;

h) gli accessi carrai e gli ingressi pedonali, preferibilmente risolti ad arco, potranno essere chiusi con cancelli di ferro a disegno tradizionale o da portoncini in legno biaccato o in legno naturale eseguiti a specchiatura secondo i modelli tradizionalmente presenti;

i) eventuali recinzioni: dovranno essere del tipo a giorno in profilati di ferro a disegno semplice su zoccolo in muratura intonacata o rivestita in pietra naturale a taglio regolare, copertina superiore in analogo materiale, zoccolo altezza massima cm. 80, altezza totale mt. 2,20; potranno essere del tipo a muro pieno solo nel caso di preesistenza, nel qual caso saranno eseguite in muro intonacato con copertina in pietra naturale o in coppo con altezza massima di mt. 2,20. Eventuali altezze massime diverse da quelle prescritte saranno ammesse in ragione di necessità di allineamenti a elementi contigui;

l) pavimentazione di aree esterne private: potranno essere a ciottoli, in pietra naturale a lastre regolari (con esclusione dell'"opus incertum"), in blocchetti di porfido, quadroni di cemento con finitura superficiale di ghiaietto lavato, blocchetti autobloccanti tipo porfido;

m) tetti piani: consentiti unicamente se preesistenti nei bassi fabbricati interni dei quali non si preveda la demolizione; dovranno essere trattati con manti impermeabilizzanti e con finitura pavimentata con lastroni di cemento granigliato, o ricoperti da manto vegetale. L'utilizzo di materiali o elementi diversi rispetto a quelli sopraindicati alle lettere d) ed e), potrà essere assentito valutando sia le caratteristiche dell'edificio oggetto d'intervento che quelle del contesto nel quale l'edificio stesso è inserito; dovranno comunque essere utilizzati elementi con caratteristiche formali coerenti a quelle storicamente consolidate della zona .

**22)** Tutti i materiali dovranno essere specificati nei disegni di progetto, corredati da relazione descrittiva e giustificativa delle scelte effettuate; la loro scelta è comunque sottoposta al parere della Commissione Edilizia che potrà richiedere la campionatura ed eventuali modifiche motivate a meglio orientare gli interventi rivolti al recupero ambientale.

**23)** L'attuazione degli interventi è altresì subordinata al rispetto delle seguenti ulteriori norme:

1) la valutazione di abitabilità di eventuali sottotetti sarà verificata caso per caso dal Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, in sede di esame del progetto edilizio, in relazione alla altezza media (non inferiore a 2,70 mt.) e alla superficie finestrata (non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento), ed alla specifica conformazione dei locali; nel caso di non idoneità all'uso abitativo, potranno essere assentite esclusivamente destinazioni accessorie da indicarsi in modo specifico negli atti amministrativi;

2) i sottotetti non abitabili di nuova edificazione non potranno avere altezza media superiore a mt. 1,80;

3) è vietata la realizzazione di bassi fabbricati all'interno dei cortili.

**24)** I commi che seguono dettano particolari prescrizioni per la formazione degli Strumenti Urbanistici Esecutivi individuati nelle aree del Centro Storico, di cui al comma 14 e seguenti del presente articolo.

**25)** Piani di Recupero.

L'obiettivo del P.R.G. all'interno degli ambiti individuati è quello del restauro urbanistico per ricomporre situazioni di degrado edilizio e di compromissione della struttura originale dei tessuti presenti. A tal fine la progettazione urbanistica dovrà salvaguardare il più possibile l'organizzazione dell'ambito, in particolare conservando o ricostituendo eventuali vicoli, passaggi pedonali preesistenti, sistemi di accessi e organizzazione degli spazi, giardini interni, tipologie edilizie ed articolazione dei volumi, oltre ad ogni altro elemento significativo per la caratterizzazione dell'ambito.

In particolare, a tale scopo, devono essere orientati gli interventi di demolizione e ricostruzione, che non potranno comunque mai investire edifici o porzioni di edifici o manufatti indicati come elementi di interesse storico artistico che, per contro, dovranno essere restaurati e conservati.

**26)** Area di ristrutturazione urbanistica: A4.

E' la porzione di territorio interessata da un tessuto urbano e marginale degradato che richiede interventi radicali di ristrutturazione urbanistica, finalizzati alla ricostruzione dell'immagine del margine fortificato Nord-Est del Centro Storico.

In essa è ammesso intervenire solo mediante Strumenti Urbanistici Esecutivi, secondo l'articolazione delle indicazioni cartografiche e nel rispetto dei parametri riportati nelle tabelle allegate alle presenti norme, ad eccezione del rapporto di copertura nonché della distanza dai confini e dalle strade che saranno invece stabilite per ogni comparto di intervento dal rispettivo Strumento Urbanistico Esecutivo. Per ogni singola proprietà la volumetria massima realizzabile sarà definita dalla più vantaggiosa tra quelle derivanti dalle indicazioni riportate nelle allegate tabelle.

**27)** Il previsto Piano Particolareggiato sulla porzione Nord dell'area "A4", definirà destinazioni specifiche e modalità di attuazione dell'area per servizi prevista dal presente P.R.G.C., nel sito dell'ex Macello Pubblico.

La destinazione d'uso della rimanente parte edificabile dell'area è quella residenziale, e potrà essere definita più precisamente dal Piano particolareggiato stesso. Le pendici dell'affaccio sulle aree circostanti, sono destinate a verde attrezzato.

**28)** Nella porzione meridionale dell'area "A4", oltre alla zona "T4" di cui all'Art. 13.8, è prevista la sistemazione tramite S.U.E. di tutta la cortina fronteggiante viale Vicenza, da conservare e restaurare, e dell'affaccio ad Est, dove è prevista la sistemazione del verde attrezzato che dovrà garantire il collegamento pedonale tra il parcheggio di via Banda Lenti, il Centro Storico e la porzione settentrionale dell'area A4 stessa, secondo i percorsi indicati in cartografia.

La destinazione d'uso propria dell' area è quella residenziale; vi sono pure ammesse, tutte le destinazioni di cui al comma 3) del presente articolo, nelle quantità dallo stesso indicate. Le attività produttive orafe potranno essere collocate anche in locali interrati o semi-interrati, purché all'interno di edifici di nuova costruzione dotati di tutte le caratteristiche di abitabilità e di sicurezza, previste per legge relativamente alle attività produttive; in tal caso detti locali rientrano nel calcolo della volumetria consentita per l'area considerata.

Su tale area l'indicazione di S.U.E. non comporta necessariamente la formazione di un unico strumento: è ammessa la formazione di più S.U.E. a condizione che i relativi ambiti ricoprendano porzioni morfologicamente significative del tessuto edilizio.

**29)** Negli interventi di ristrutturazione e di nuova costruzione dovranno essere reperiti e individuati spazi per parcheggio ad uso privato nella misura minima di cui alla Legge 24.03.1989, n° 122.

**30)** All'interno dello S.U.E., negli interventi che comportino nuove attività residenziali, terziarie, commerciali, artigianali di servizio alla persona così come definite all'art. 10.3 lettera n delle presenti norme mediante ristrutturazione dei volumi rustici esistenti, nonché negli interventi di ristrutturazione edilizia o urbanistica, di demolizione e costruzione di nuovi volumi, può essere richiesto, da parte del Comune, il reperimento di aree da destinare a parcheggi pubblici e di uso

pubblico ai sensi dell'art. 21 della L.R. n. 56/77e s.m.i. in aggiunta alle aree già individuate dal P.R.G.C.

## **ART. 17.2 - DISCIPLINA DEI BENI CULTURALI AMBIENTALI E RELATIVE AREE DI PERTINENZA (AREE S1).**

**1)** Il P.R.G.C. individua i beni isolati di carattere storico-artistico nonché quelli vincolati ai sensi L. 1/6/39 n. 1089 e le relative aree di pertinenza come aree di "salvaguardia ambientale" (aree S1); fra tali aree individua altresì quelle vincolate ai sensi L. 1497/1938.

**2)** Tali edifici, o loro parti individuati tramite apposita simbologia possono essere oggetto esclusivamente di interventi di "salvaguardia di tipo A", autorizzabili mediante atto di assenso singolo, e cioè:

- di manutenzione ordinaria e straordinaria, qualora finalizzata alla realizzazione o alla integrazione dei servizi igienici e sanitari ed al mantenimento delle condizioni di usabilità;
- di restauro conservativo.

**3)** All'interno delle aree S1 il P.R.G. può individuare inoltre edifici da sottoporre a "salvaguardia di tipo B" nei quali sono ammessi i seguenti interventi, autorizzabili con atto di assenso singolo:

- di manutenzione ordinaria e straordinaria, qualora finalizzata alla realizzazione o alla integrazione dei servizi igienici e sanitari ed al mantenimento delle condizioni di usabilità;
- di restauro nonché di risanamento conservativo;
- di ristrutturazione edilizia senza alterazione dell'impronta e dell'altezza dei fabbricati.

**4)** All'interno delle aree S1 il P.R.G. può individuare altresì edifici non soggetti a salvaguardia specifica nei quali sono ammessi i seguenti interventi, autorizzabili con atto di assenso singolo:

- di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- di restauro e risanamento conservativo;
- di ristrutturazione edilizia anche tramite modifiche dell'impronta e dell'altezza del fabbricato, purché ciò avvenga nel rispetto dell'impianto originario o storicamente consolidato dall'intero complesso e senza aumento della volumetria esistente;
- di demolizione e di demolizione con ricostruzione, anche in diversa ubicazione all'interno dell'area, alle stesse condizioni poste per la ristrutturazione edilizia.

**5)** Qualsiasi intervento dovrà in ogni caso essere realizzato secondo i criteri dettati dai commi 20 e 21 dell'art. 17.1 delle presenti norme; dovrà essere inoltre orientato al restauro dell'immagine del complesso ed al reinserimento del bene stesso nel proprio contesto, in particolare con l'eliminazione delle superfetazioni che ne compromettono la leggibilità.

**6)** A tal fine, qualsiasi intervento, con l'eccezione della manutenzione ordinaria e straordinaria dovrà estendere la sua efficacia sull'intera area S1, in particolare con il rispetto delle seguenti prescrizioni:

- dovrà essere effettuato il restauro delle masse arboree eventualmente esistenti con il consolidamento e la manutenzione delle essenze. E' fatto divieto di abbattere alberi se non per conseguire gli obiettivi di cui sopra e con l'autorizzazione comunque dei competenti uffici;
- le pavimentazioni, i sentieri e le attrezzature eventualmente esistenti sulle aree esterne di pregio architettonico dovranno essere recuperate e rifatte (qualora alterate o irrecuperabili) con criteri di organicità e congruenza nei confronti delle preesistenze. Sulle rimanenti aree libere, prive di sistemazioni esterne di pregio architettonico è consentito inserire piccole attrezzature sportive e di svago, nel rispetto comunque di quanto sopra prescritto ed alle condizioni e modalità stabilite dal 4° comma, art. 13.1.10 per le aree VP.

**7)** Le destinazioni d'uso ammesse nelle aree S1 sono quelle indicate dalla disciplina della zona in cui sono inserite, sempre che siano compatibili con l'impianto distributivo, con l'assetto strutturale e con le caratteristiche tipologiche del bene; destinazione diverse sono pure ammesse, sempre alle stesse condizioni di compatibilità, purché già in atto.

**8)** Nelle aree S1 dei "complessi unitari di grande impianto" e delle "ville con parco" inserite nelle zone agricole nonché nei "complessi unitari", oltre alle destinazioni produttive agricole (con l'esclusione degli allevamenti a carattere industriale e comunque dell'allevamento dei suini) e/o residenziali dell'impianto originale e a quelle in atto, sono altresì ammesse, alle condizioni poste dal comma precedente:

- attività ricettive, alberghiere o para-alberghiere, residenze comunitarie, ristoranti, residences nel rispetto della normativa di settore;
- attività terziarie, direzionali, sedi di rappresentanza, mostre e rassegne temporanee, con l'esclusione di attività commerciali di vendita;
- attività per il tempo libero, associazioni, clubs.

**9)** Qualsiasi intervento edilizio volto all'inserimento di una o più attività fra quelle elencate al comma precedente dovrà essere proposto nel contesto di un piano di recupero che garantisca e dimostri la congruità e la compatibilità del progetto di trasformazione dell'attività, esteso a tutta l'area S1; a tal fine le aree S1 stesse sono dichiarate "aree di recupero".

**10)** Qualsiasi intervento, eccedente la manutenzione ordinaria e straordinaria, su immobili soggetti a vincolo ai sensi della legge 1089/39 dovrà essere preventivamente autorizzato dalla competente Soprintendenza; allo stesso modo qualsiasi intervento su aree e su immobili soggetti a vincolo ai sensi della legge 1497/39 dovrà essere preventivamente autorizzato dalla Commissione Regionale di cui all'art. 91/bis L.R. 56/77; dalla stessa Commissione dovranno essere autorizzati piani di recupero di cui al comma che precede.

**11)** Tutti gli altri interventi eccedenti la manutenzione ordinaria e straordinaria oggetto di atto di assenso singolo sono soggetti alla preventiva autorizzazione rilasciata dalla Sezione Provinciale della Commissione Regionale di cui al comma precedente.

### **ART. 17.3 - DISCIPLINA DELLE AREE DI RILEVANTE INTERESSE CULTURALE, PAESISTICO, NATURALISTICO E AMBIENTALE (AREE S, AREE S2).**

**1)** Le aree "S" di interesse naturalistico, paesistico o ambientale facenti parte del sistema collinare e del sistema fluviale, sono inedificabili ai sensi Art. 13 - 7° Comma della L.R. n. 56/77 e s.m.i.

**2)** Gli edifici eventualmente esistenti delle aree "S" sono soggetti a interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione edilizia senza comunque possibilità di aumento delle superfici utili se non nei volumi esistenti.

**3)** In tali aree sono vietate le opere tendenti ad alterare lo stato dei luoghi, quali muri di sostegno, movimenti di terra, intubamento di rii, modificazione alla rete stradale, apposizione di cartelli pubblicitari, di antenne televisive di altezza superiore a mt. 5,00 o di ripetitori televisivi ad uso privato, e, più in generale, ogni tipo di modifica non direttamente connessa con l'attività agricola.

**4)** Le aree di pertinenza dei beni culturali-ambientali eventualmente comprese all'interno delle aree "S", sono disciplinate secondo quanto stabilito all'articolo precedente (aree S1).

Per le aree "S" facenti parte del "Sistema di aree protette della fascia fluviale del Po" quali "aree a riserva naturale" di cui alla Legge Regionale n. 28 del 13.4.1990, il P.R.G.C. è integrato dalle prescrizioni del Piano di Area.

**5)** Le aree comprese nelle fasce di rispetto delle strade panoramiche individuate nella cartografia del Piano, sono inedificabili per una profondità di mt. 50 verso valle se trattasi di strade di cornice, di mt. 50 da entrambi i lati se trattasi di strade di valle o di cresta. A valle delle strade di cornice o di cresta, le eventuali costruzioni ammesse al di fuori della fascia inedificabile, non dovranno superare in alcun punto della loro sagoma la corrispondente quota del ciglio stradale esistente. Ogni intervento riguardante le strade panoramiche dovrà tendere a salvaguardarne il ruolo di luoghi di fruizione del paesaggio, tutelandone in particolare modo le visuali assiali e laterali, evitando di alterarne la struttura e le caratteristiche. E' vietato apporre cartelli pubblicitari nella fascia di protezione, abbattere filari di alberature esistenti, eliminare o intubare i fossi ed i rii, alterare le livellette e rettificare i tracciati.

**6)** Nelle aree "S2", ambiti di salvaguardia facenti parte delle aree agricole "E", sono vietate le opere tendenti ad alterare lo stato dei luoghi, quali rilevanti movimenti di terra, muri di sostegno, intubamento di rii, sensibili modificazioni alla rete stradale e, più in generale, ogni tipo di opera non direttamente connesso con l'attività agricola.

**7)** Ogni intervento edilizio ammesso (Art. 13.3), dovrà essere realizzato nel rispetto delle qualità ambientali degli spazi e delle preesistenze architettoniche ed edilizie, evitando impatti visivi arbitrari o contrastanti con le connotazioni storicamente consolidate del paesaggio.

**8)** Nelle aree agricole "S2" facenti parte del sistema collinare è altresì ammessa la costruzione di casotti per il ricovero attrezzi previsti e descritti nell'Art.13.3, sempre nel rispetto di quanto sopra prescritto e dei criteri esposti al comma precedente.

**9)** Detti criteri riguardano anche i materiali da impiegare, le coperture, i coronamenti, le superfici lastricate o a giardini, secondo i commi 20 e 21 all'Art. 17.1 delle presenti Norme, per quanto estensibili alle situazioni ed agli oggetti del paesaggio agrario.

**10)** Nelle aree agricole "S2" facenti parte del "Sistema delle aree protette della fascia fluviale del Po" quali "aree di salvaguardia" valgono le norme dettate dalla Legge Regionale 13.4.1990, n. 28 e successive modificazioni e le ulteriori specificazioni introdotte dal Piano di Area.

**11)** Su tali aree è ammessa altresì la costruzione di capanni o "baracche fluviali" per il tempo libero nel rispetto delle prescrizioni del P.S.F.F. . Tali manufatti dovranno essere di carattere precarioe dovranno essere realizzati in modo coerente alle caratteristiche di compatibilità ambientale stabilite dal citato "PIANO D'AREA" al comma 2 dell'art. 3.11 per gli insediamenti esistenti.

**12)** Delle baracche esistenti, isolate o riunite in agglomerati, è preclusa qualsiasi trasformazione se non espressamente indirizzata ad attuare le prescrizioni di cui al precedente comma. I criteri di compatibilizzazione degli insediamenti esistenti saranno dettati dal "progetto puntuale" promosso dal Comune e dall'Ente Parco ai sensi dello stesso comma 2, art. 3.11 del piano d'area.

**13)** Nelle aree di interesse archeologico individuate dal P.R.G.C., qualsiasi intervento che comporti manomissione o trasformazione del sottosuolo non cantinato, dovrà essere preventivamente segnalato alla competente Soprintendenza Archeologica.

**TITOLO III**  
**NORME TRANSITORIE E FINALI**

**ART. 18 - REGOLAMENTO EDILIZIO**

- 1) Oltre alle disposizioni delle presenti norme ogni attività edilizia deve ottemperare alle disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale approvato con deliberazione del C.C. n. 28 del 29.02.2000 e pubblicato sul B.U.R.in data 19.07.2000.
- 2) In caso di controversia o di dubbia interpretazione tra le disposizioni di tale regolamento e le presenti norme, fanno testo queste ultime.
- 3) Ciò vale in particolare – ed in via transitoria – per i parametri edilizi definiti all'art. 10.1 delle presenti norme, che rimangono in vigore invece di quelli definiti dal Regolamento Edilizio stesso al titolo III, fino a quando il P.R.G. non adeguerà gli indici di zona ai nuovi criteri con una apposita variante.

**ART. 19 - RIFERIMENTI LEGISLATIVI.**

- 1) Per quanto non previsto dalle presenti norme, si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni della legge Urbanistica Nazionale di cui alla Legge 17/8/1942 n.1150 e successive modifiche ed integrazioni nonché le disposizioni di cui alla Legge Regionale 5/12/1977 n. 56 e successive modifiche ed integrazioni.

**ART. 20 - TABELLE****CASSATO**

**ART. 21 - DECADENZA DEI VINCOLI.**

- 1) I vincoli derivanti da elettrodotti, acquedotti ed altri impianti per la somministrazione di servizi, ancorché non risultanti dalle tavole di P.R.G.C., decadono con la rimozione delle cause che avevano determinato i vincoli stessi.

**ART 22 - ADEGUAMENTO DELLA DISCIPLINA URBANISTICO - EDILIZIA.**

- 1) Nel periodo di salvaguardia ai sensi dell'Art. 58 della L.R. 5/12/1977 n. 56 e successive modifiche ed integrazioni, disposizioni e norme in contrasto con il presente P.R.G.C. adottato sono sospese salvo quanto previsto dal 5 comma dell'Art. 85 della L.U.R.

**ART. 23 - DEROGHE.**

- 1) Sono ammesse deroghe alle prescrizioni delle presenti norme unicamente per impianti pubblici, di uso pubblico o di rilevante interesse pubblico.
- 2) Nelle aree agricole è ammessa deroga alla destinazione d'uso unicamente per impianti pubblici.
- 3) I poteri di deroga di cui ai precedenti commi sono esercitati con le procedure stabilite dalle vigenti leggi.

#### **ART. 24 - COSTRUZIONI E DEPOSITI TEMPORANEI.**

- 1) Non è ammessa la realizzazione di costruzioni temporanee o precarie ad uso abitazione.
- 2) Non è consentito l'uso di aree come deposito a cielo aperto di mezzi di qualsiasi genere fuori dalle zone espressamente individuate, fatta eccezione per depositi connessi all'attività agricola, se non espressamente e temporaneamente autorizzati ai sensi della L.R. 56/77 e s.m.i.

#### **ART. 25 - COMMISSIONE EDILIZIA**

L'Amministrazione Comunale ha facoltà di richiedere pareri non vincolanti alla Commissione Edilizia.

La formazione, le attribuzioni ed il funzionamento della Commissione Edilizia sono stabilite dagli art. 2 – 3 – 4 del regolamento Edilizio Comunale.

#### **ART. 26 - INCENTIVI PER LA PROMOZIONE DELLA BIOEDILIZIA. INDIRIZZI.**

L'Amministrazione Comunale intende promuovere ed incentivare la progettazione edilizia ed urbanistica che tenga conto dei criteri della bioedilizia.

L'incentivazione verrà attuata attraverso scomputi volumetrici e/o riduzione del contributo di concessione secondo modalità che verranno successivamente definite con apposito regolamento.

**TITOLO IV**  
**TABELLE DI ZONA**

