



COMUNE DI VALENZA

(Provincia di Alessandria)

Ufficio Tecnico - Assessorato Urbanistica

P.R.G.

VARIANTE NON STRUTTURALE

ai sensi dell'art. 17 comma 5 della L.R. 56/77 come modificata dalla L.R. 3/2013 e s.m.i.

- VARIANTE N. 44 -

Norme Tecniche di Attuazione

- PROGETTO PRELIMINARE: Del. C.C. n. 41 del 27/05/2013
- PROGETTO DEFINITIVO: Del. C.C. n. 87 del 13/11/2013

Il Dirigente del Servizio Urbanistica
Arch. Massimo Temporin



INDICE

TITOLO I - NORME E PRESCRIZIONI URBANISTICHE GENERALI

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

TITOLO II - PRESCRIZIONI URBANISTICHE PARTICOLARI

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

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

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

TITOLO III - NORME TRANSITORIE E FINALI

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

TITOLO IV - TABELLE DI ZONA 56

..... omissis

ART. 13.14 - AREA PER ATTIVITA' FIERISTICO – ESPOSITIVE : T12 P.I.P.

- 1) L'area T12 P.I.P. è destinata ad ospitare strutture espositive specializzate e servizi connessi. In particolare, ospiterà la mostra della produzione orafa valenzana, senza che ciò escluda la possibilità di ospitare altre attività e funzioni collegate e/o collegabili al centro espositivo (attività espositive diverse da quella orafa, attività convegnistica, eventi culturali, spazi attrezzati per la ricerca applicata, eventi sportivi, ecc.).
- 2) La superficie territoriale risulta di 139.231 mq. ed è disposta a cavallo della strada provinciale n. 78, ai confini orientali del territorio comunale, articolandosi in tre porzioni distinte:
 - T12a : destinata ad ospitare le principali strutture espositive
 - T12b : destinata alle strutture di supporto e produttive
 - T12c : spazi destinati alla viabilità, all'accessibilità, alla sosta ed al verde integrato
- 3) L'edificazione dovrà essere realizzata esclusivamente sulle aree T12a e T12b, applicando all'intero comparto l'indice territoriale di 0,28 mq./mq. L'insediamento sarà 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, strumenti che dovranno disciplinare e regolare la progettazione dell'area secondo i seguenti criteri:
 - la SLP derivante dall'applicazione dell'indice territoriale suddetto dovrà essere concentrata per 27.000 mq. nella struttura espositiva prevista in T12a e per la rimanente parte dovrà essere realizzata in T12b;
 - il rapporto di copertura, l'articolazione volumetrica e le altezze max nell'area T12a saranno definite dal P.I.P. stesso;
 - il rapporto di copertura max nell'area T12b non dovrà superare il limite del 20% e l'altezza massima degli edifici i metri 7,50; nel caso di mantenimento delle preesistenze, l'altezza massima dei nuovi edifici potrà essere pari a quella degli edifici conservati. Il P.E.C., previa accurata indagine delle preesistenze e delle criticità messe in rilievo dalla relazione di compatibilità ambientale, dovrà valutarne la consistenza, la significatività, la presenza nel paesaggio del versante collinare e le caratteristiche delle pertinenze, con il fine di individuare la più efficace articolazione di interventi e di modalità esecutive di uso del verde per integrare il progetto nelle previsioni complessive riguardanti l'area, senza peraltro alterarne gravemente le relazioni con il contesto collinare; ciò vale anche per la progettazione delle aree T12a e T12c;
 - il P.E.C. dovrà inoltre precisare l'articolazione, l'organizzazione ed il dimensionamento delle destinazioni d'uso da prevedere nell'area T12b, destinazioni da individuare nel settore terziario di rappresentanza, ricettivo, produttivo, escludendo la residenza se non per esigenze di guardiania.
 - l'area T12c ricomprende tutte le strutture di accesso e di servizio destinate a soddisfare in buona parte i fabbisogni espressi dall'area T12a in termini di verde e parcheggi. Il P.I.P. dovrà precisare – previ accordi con le strutture tecniche della Provincia – le caratteristiche tecniche e dimensionali della viabilità principale e le modalità di accesso veicolare all'area, nonché le caratteristiche dell'asta di collegamento con la zona sportiva prevista a nord della strada provinciale; dovrà inoltre definire le connessioni pedonali e ciclabili funzionalmente necessarie a collegare le varie parti dell'intero insediamento e di questo con la zona sportiva e con la città, individuandone tipologie, sezioni e organizzazione integrata con il verde ed i parcheggi; a questi aspetti progettuali è in particolare affidata l'immagine del complesso ed il suo insediamento nel contesto agricolo circostante;

- tutto il fabbisogno espresso da T12a in termini di verde e parcheggio deve essere soddisfatto dalle dotazioni fornite da T12c e da quelle realizzabili sulle aree libere della stessa T12a anche ricorrendo, per i parcheggi, a strutture interrato;
- allo stesso modo, tutto il fabbisogno espresso da T12b deve trovare risposta all'interno dell'area stessa;
- tutte le superfici libere dovranno essere realizzate riducendo al minimo le superfici impermeabili: il P.I.P. ed il P.E.C. dovranno individuarne le caratteristiche tecniche e dovranno inoltre definire criteri eco-compatibili per lo smaltimento delle acque meteoriche provenienti dalle stesse superfici impermeabili e dalle coperture, tramite un progetto idraulico riguardante tutta l'area. Allo stesso modo dovranno essere definiti i criteri da adottare per lo smaltimento delle acque nere.

..... omissis

**TITOLO IV
TABELLE DI ZONA**

CITTA' DI VALENZA - PIANO REGOLATORE GENERALE - Tabella riassuntiva delle prescrizioni delle singole aree - TERZIARIE TURISTICO SPORTIVE															
AREA	NOME	St	Sf	Modalita' d'intervento	Superficie minima di intervento	Nuovi volumi edificabili	Rapporto di copertura		H max			Distanze		Area libera	
							30% sup. pertinenza	50% sup. pertinenza	mt	pft	confini	strade	pareti finestre	Parch. Privati	Verde privato
T1	TERME MONTE VALENZA	187.739	-	C.S.		50% esistente edificio principale	30% sup. pertinenza	7,00	2	5	10	10	10	10%	50%
	T2 a GOLF	217.837	-	C.S.		50% esistente nelle immediate adiacenze	50% sup. pertinenza	7,00	2	5	10	10	10	10%	50%
	T2 b MANEGGIO	106.741	-	C.S.		50% esistente nelle immediate adiacenze	50% sup. pertinenza	7,00	2	5	10	10	10	10%	50%
	T2 c US FULVIUS	15.880	-	C.S.			2,5%	4,00	1	5	10	10	10	10%	50%
	T2 d TENNIS	6.796	-	C.S.			5%	7,00	2	5	10	10	10	10%	50%
T2	T2 e C. SPORT. PARROCCHIA	-	-	-			-	-	-	-	-	-	-	-	-
	T2 f C. SPORTIVO	32.500	-	C.S.			2%	4,00	1	5	10	10	10	10%	50%
	T2 g	83.723	-	C.S.			2%	4,00	1	5	10	10	10	10%	
	T2 h SPORT. MONTE	8.232	-	C.S.			5%	4,00	1	5	10	10	10	10%	
T3	VOLO - SPORTIVO RICREATIVE	171.728	-	C.C.			2%	7,00	2	5	10	10	10	10%	10% parcheggi pubblici
T4	ORATORIO	5.035	-	C.S.		25% esistente	-	6,00	2	5	10	10	10	10%	50%
T5 PPE															
T5 CC															
T6															
T7	ASSOCIAZIONE ORAFA	4.226	-	C.S.		esistente oltre seminterrati	esistente	esistente	-	-	-	10	L. 122/89	50%	
T8	FAITERIA	1.400	-	C.S.		i.f. 2,5 mc/mq	50%	10,00	3	5	-	10	L.122/89 art.21.2 L.R.56/77		
T9	AREA CAPPUCCINI	23.039	-	SUE	tutta l'area	i.t.1,7 mc/mq	50%	10,00	-	10	ved. Art. 14.1	10		vedere SUE	
T10	BRAGLIA centro sportivo parrocchiale	5.028	-	C.S.			5%	4,00	1	5	10	10	10%	50%	
T11	Oratorio Madonna	13.906	-	C.S.			5%	4,00	1	5	10	10	10%	50%	

TITOLO IV
TABELLE DI ZONA

T12	AREA FIERISTICO ESPOSITIVA	142.465	P.I.P.		tutta l'area (a + b + c)	i.t. 0,28 mq./mq.	vedere art. 13.14.3	vedere P.I.P.
------------	-------------------------------	---------	--------	--	-----------------------------	-------------------	------------------------	---------------