



COMUNE DI VALENZA

(Provincia di Alessandria)

Ufficio Pianificazione – Edilizia Pubblica - Espropri

P.I.P.

VARIANTE

ZONA D4 - REGIONE GROPELLA

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Adozione con Delib. G.C. n. ... del 2026

Approvazione con Delib. G.C. n. ... del 2026

Tecnico esterno di supporto:

LOG | ingegneria
ICA

Logica Ingegneria S.r.l.

28021 Borgomanero (NO)
Via Eugenio Montale 26
Tel. +39 0322 844153

20135 Milano
Via Serviliano Lattuada 20
Tel. +39 370 3681498

www.logica-ingegneria.com

con la supervisione di:

Ing. Marco Cavallera – *Dirigente del III Settore – Urbanistica*

Tecnico esterno incaricato per la VAS:

LOG | ingegneria
ICA

Il Sindaco: Luca Ballerini

Il Dirigente: Ing. Marco Cavallera

1 QUANTITA' DI FABBRICAZIONE – INDICI

- 1.1 L'edificazione nell'ambito del P.I.P. non è regolata dall'applicazione di indici volumetrici; per ogni lotto è fissata, nelle tavole di progetto ed in appendice alle Norme:
 - la superficie di pertinenza (SUPERFICIE FONDIARIA);
 - la massima superficie edificabile (o COPERTA);
 - il perimetro entro cui dovranno iscriversi gli edifici;
 - i distacchi dei fabbricati dai confini di proprietà, dalle strade e tra i fabbricati;
 - le minime aree da destinare a parcheggi e verde privato;
 - le altezze massime e i piani degli edifici.
- 1.2 Salvo diversa esplicita indicazione degli elaborati di progetto i distacchi dai confini di lotto dovranno essere di almeno 5,00 mt e 10,00 mt tra edifici; dalle strade, in mancanza di specifica indicazione di P.I.P. dovranno essere rispettati i seguenti distacchi:
 - 5,00 mt da strade con sezione fino a 7,00 mt;
 - 7,50 mt da strade con sezione tra 7,00 mt e 15,00 mt;
 - 10,00 mt da strade con sezione superiore a 15,00 mt.
- 1.3 E' consentita l'altezza massima di 10,50 mt al coronamento dei fabbricati; sono esclusi dal conteggio i sovracorni tecnici, quali camini, cabine macchine ascensori, torri evaporative e simili, contenuti nella più stretta determinazione funzionale e comunque mai eccedenti 13,50 mt dal suolo.
- 1.4 In deroga alle indicazioni del P.I.P. è ammessa l'edificazione sui confini di proprietà quando questa interessi lotti contigui, fino ad un massimo di tre, e nell'ambito di progetti architettonici unitari; restano invariati i vincoli restanti (distacchi da altri lotti e strade, aree edificate massime, verde e parcheggi minimi).
- 1.5 L'edificabilità dei lotti, oltre al massimo ammesso, inferiore o uguale ad $\frac{1}{2}$ dell'area di pertinenza dovrà essere sottoposta alla limitazione sulla superficie utile edificata, tale che la sommatoria delle superfici utili dei singoli piani di calpestio non ecceda il 70% dell'area fondiaria di pertinenza.
- 1.6 Le porzioni di edificio destinate ad abitazione del custode non potranno superare mai i 130 mq di area utile di edificio, anche se disposte su più piani; tale superficie non viene computata ai fini dei rapporti di cui al punto 1.5.
- 1.7 Gli edifici non potranno avere più di due piani f.t., oltre ad un piano interrato purchè non emergente più di un metro sul piano del terreno sistemato e destinato a servizi (centrale termica, autoclavi, centrali elettriche, ecc.) o magazzino merci; in tali casi non verrà conteggiato ai fini del rapporto di copertura (punto 1.5).
- 1.8 Nell'ambito di ogni lotto dovrà essere destinata a verde un'area non inferiore a quanto indicato nel P.I.P. ("NORME – tabella pg.9") e comunque non inferiore ad un

metro quadro per ogni 10,00 mq di superficie utile edificata ad uso produttivo e 2,00 mq per ogni 10,00 mq di uffici o abitazione del custode.

Le aree di profondità inferiore a 1,50 mt non potranno essere computate a verde.

Nelle aree verdi dovrà essere messo a dimora un albero di alto fusto (h maggiore di 3,00 mt) per ogni 30,00 mq previsti; tali alberi andranno scelti per i due terzi tra le specie botaniche più avanti indicate come qualificanti l'ambiente urbano.

- 1.8 Per ogni lotto dovrà essere garantita un'area a parcheggio privato eccedente il minimo indicato nell'allegata tabella e comunque pari ad almeno il 30% della superficie utile edificata comunque destinata; in tale superficie potranno essere inclusi spazi di manovra purchè di larghezza superiore a 3,00 mt ed eventuali autorimesse comprese negli edifici.

1.10 – Oltre alle attività produttive sono consentite anche le seguenti destinazioni:

- commercio all'ingrosso;
- commercio specializzato al dettaglio con l'esclusione dei generi alimentari;
- attività sportive o comunque legate al tempo libero da svolgersi in strutture chiuse, con l'esclusione di piscine e locali da ballo;
- stoccaggio e magazzinaggio di merci e/o attrezzature.

Le destinazioni non produttive sono consentite fino al raggiungimento del limite massimo del 45% della superficie dei lotti dell'intera area.

Negli interventi di carattere commerciale sportivo o per il tempo libero, dovranno essere assicurate le aree per servizi indicate all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i..

2 TIPOLOGIE EDILIZIE

- 2.1 Il P.I.P. dispone l'edificazione isolata a blocchi; i fabbricati non possono formare cortili chiusi su più di tre lati, **fatta eccezione per gli interventi attuati mediante progetti unitari estesi a più lotti, per i quali l'ammissibilità dei cortili è subordinata a specifica valutazione delle relative geometrie, così come definite dal progetto**; l'unione di fabbricati diversi dovrà rispondere ai requisiti di cui ai punti 1.4 e 2.2.
- 2.2 I fabbricati per l'abitazione del custode, ammessi dalle presenti norme e dal P.R.G.C. dovranno essere costituiti da fabbricati isolati in cui non sarà ammessa altra parziale destinazione, oltre l'abitazione; il collegamento con i restanti fabbricati è ammesso esclusivamente se realizzato mediante terrazzi e portici aperti, di larghezza mai inferiore a 3,00 mt e purché in presenza di soluzioni architettoniche unitarie.
- 2.3 I fabbricati dovranno essere staccati tra loro di almeno 10,00 mt, anche per edifici ricadenti sul medesimo lotto o per ali di un medesimo fabbricato che si fronteggino per più di 2,50 mt.
- 2.4 Tutti i corpi di fabbrica destinati ad uffici od abitazione potranno avere copertura piana o a falde con pendenza mai superiore a 27°, con manto in tegole curve (corpi o embrici portoghesi o toscani) di colore rosso naturale; le facciate potranno essere realizzate in mattoni lavorati a paramano, in pietra naturale, in intonaco civile a tinta unita nelle gamme del giallo e ocre; tutti gli zoccoli saranno in lastre di pietra naturale, analogamente i davanzali e architravi per i quali è ammessa l'adozione di elementi prefabbricati.
- 2.5 I fabbricati industriali potranno essere formati con elementi prefabbricati, purché di decoroso aspetto e con prospetti getto di cemento adeguatamente rifinito o rivestito in colori della gamma dei bianchi, grigi, gialli e rossi mattone.
- 2.6 L'edificazione nei singoli lotti dovrà rispettare i fili di allineamento posti verso via (limite di fabbricazione sul lotto) almeno su due lati contigui e, nel caso di lotti con un solo lato su via, allinearsi su almeno uno dei lati perpendicolari ad essa.
- 2.7 L'accesso ai lotti dovrà aver luogo dalle zone di accesso individuate dalle tavole grafiche allegate.
- 2.8 E' fatto divieto di realizzare mansarde e sottotetti abitabili se non conteggiati nelle superfici utili ammesse dalle presenti norme.

- 2.9 Aggetti ed avancorpi abitabili dovranno comunque essere conteggiati e rientrare nei limiti fissati dai rapporti di copertura del lotto.

Le pensiline, i porticati aperti, le tettoie e altre strutture legate alla logistica , utilizzate per il ricovero temporaneo dalle intemperie di materiali e/o attrezzature che non trovino utile collocazione all'interno dell'edificio, anche se dotate di protezioni laterali rimovibili quali teli plastici, ecc non costituiranno superficie coperta; in ogni caso dovranno essere rispettate le superfici minime a verde e a parcheggio stabilita per ogni lotto. Tali manufatti non potranno avere caratteristiche di agibilità, non potrà essere prevista al loro interno la presenza continuativa di personale, né potranno essere utilizzati per effettuare lavorazioni. In particolare le pensiline, gli sporti, i porticati aperti, le tettoie e altre strutture legate alla logistica non potranno aggettare dai fili di costruzione più di 2,00 mt sulle fasce inedificabili verso via e verso i confini di proprietà.

3 PROVVIDENZE IGIENICO-SANITARIE E PER IMPIANTI TECNOLOGICI

- 3.1 Ogni intervento dovrà attenersi e rispettare integralmente le prescrizioni igienico-sanitarie proprie della disciplina di settore per l'attività prevista, nonché quelle generali contenute nei regolamenti comunali e nelle N.T.A. del P.R.G.C.
- 3.2 Per ogni complesso produttivo insediato dovrà comunque essere predisposto un locale infermeria, di almeno 12,00 mq, attrezzato per il primo intervento medico assistenziale.
- 3.3 Tutte le aree edificate dovranno essere protette con adeguata rete di idranti ai fini della prevenzione incendi, da concordarsi con il competente Comando dei Vigili del Fuoco.
- 3.4 Si richiamano integralmente tutte le disposizioni vigenti e le leggi in merito a provvedimenti antinquinamento sia da fumi che da residui solidi, liquidi o gassosi, nonché le norme per il risparmio energetico.

In particolare l'Amministrazione comunale si riserva di richiedere alle singole ditte l'installazione di specifici depuratori delle acque di scarico industriali prima della loro immissione nella pubblica fognatura e ciò quando non sia possibile garantire la depurazione degli scarichi nel normale ciclo generale previsto per il depuratore comunale o quando la natura degli scarichi possa alterare tale ciclo di depurazione.

Analoghe prevenzioni potranno di volta in volta essere imposte in merito alla prevenzione di inquinamenti da calore, da rumore, da odori e da fumi o dispersioni gassose.

In caso di non soddisfazione di tali richieste e prescrizioni, potrà essere revocata la concessione e la disponibilità dell'area, fatta salva ogni altra responsabilità legale a carico del contravventore.

Gli edifici in progetto dovranno rispondere a quanto previsto dalle vigenti normative in merito al rendimento energetico in edilizia in riferimento alla prestazione energetica degli edifici e degli impianti termici. Si dovrà ricorrere al fotovoltaico sui tetti e sulle pensiline dei parcheggi, all'utilizzo di sistemi per ridurre il consumo di acqua potabile nei servizi igienici e alla realizzazione di sistemi di accumulo delle acque meteoriche.

Tutti gli impianti di illuminazione esterna siano eseguiti a norma antinquinamento luminoso e a ridotto consumo energetico e in particolare dotati di sistemi non disperdenti luce verso l'alto.

4 ARREDO URBANO

- 4.1 Vengono richiamati e resi vincolanti i particolari di sistemazioni di finizioni stradali, marciapiedi, disposizione e qualità del verde ed ogni altra indicazione risultante dalle tavole allegate. L'Amministrazione Comunale si riserva di disporre i dettagli tecnici in sede di approvazione dei progetti esecutivi sia per le parti di esecuzione privata che pubblica.
- 4.2 Fatti salvi i rilevati artificiali indicati nel progetto e posti a protezione e definizione paesaggistica dell'asse stradale principale e nelle aree a verde pubblico, è vietata la formazione di rialzi artificiali e rilievi e simili riporti che alterino l'andamento naturale del terreno per più di un metro sul piano di campagna e sulla quota di marciapiede.

- 4.3 ~~Le specie arboree da mettersi a dimora nella zona dovranno essere per almeno i 7/10 scelte fra le seguenti:~~

- ~~-tillia platyphyllos (Tiglio);~~
- ~~-ulmus umilia (Olmo olandese);~~
- ~~-aesculus hippocastanum (Ippocastano);~~
- ~~-populus nigra pyramidalis (Pioppo piramidale italico);~~
- ~~-ginkgo biloba (individui maschili e femminili);~~
- ~~-ailanthus altissima (individui maschili);~~
- ~~-pinus silvestris.~~

Le aree destinate a verde dovrebbero essere allestite con specie arbustive e arboree autoctone in modo da favorire l'inserimento paesaggistico delle opere. Le specie autoctone potenzialmente idonee sono: farnia (Quercus robur), roverella (Quercus pubescens), cerro (Quercus cerris), carpino bianco (Carpinus betulus), acero campestre (Acer campestre), pioppo nero (Populus nigra), prugnolo (Prunus spinosa), pado (Prunus padus), sanguinello (Cornus sanguinea), ligustro (Ligustrum vulgare), nocciolo (Corylus avellana), biancospino (Crataegus monogyna), frangola (Frangula alnus), berretta da prete (Euonymus europaeus), ciavardello (Sorbus torminalis), rosa selvatica (Rosa canina). Possono, inoltre, essere ritenute idonee alcune essenze domestiche (anche nelle loro forme selvatiche) che possono costituire una sorgente di disponibilità alimentare per la fauna selvatica quali ad es. il ciliegio selvatico (Prunus avium), il gelso (Morus alba, Morus nigra), il noce (Juglans regia).

- 4.4 ~~Tutte le aree per il parcheggio e la manovra, anche private, dovranno essere idoneamente pavimentate in macadam bituminoso o, in alternativa, con lastre cementizie autobloccanti, porfido o simili, e dovranno essere anche adeguatamente demarcate e segnalate.~~

Le aree destinate al parcheggio degli autoveicoli dovranno essere realizzate sistemi di pavimentazioni semipermeabili inverditi (es. autobloccanti forati) e prevedere la messa a dimora di essenze arboree di alto fusto e di pronto utilizzo (Acer campestre, Celtis australis, Carpinus betulus, Populus alba) tra i vari stalli in modo da garantire l'ombreggiamento delle vetture in sosta e migliorare l'inserimento paesaggistico.

- 4.5 Tutte le aree impermeabili dovranno essere adeguatamente drenate e tombinate e le acque relative immesse in fogna. Esse avranno cordonatura perimetrale come previsto nel progetto per le analoghe aree pubbliche.
- 4.6 Tutte le recinzioni verso via o spazi pubblici dovranno essere in ferro, a giorno, di altezza costante pari a 2,00 mt di cui 40 cm costituiti da muretto di fondazione in cemento a vista; la sovrastante cancellata sarà tinteggiata in colore verde-nero. Le recinzioni interne ai lotti avranno la stessa altezza ma potranno essere in muratura o prefabbricati in cemento. **Le recinzioni dei lotti produttivi "42" - "43" - "44" - "45" dovranno avere carattere unitario.**
- 4.7 E' fatto divieto all'installazione di baracche provvisorie o strutture simili aventi caratteristiche precarie; più in generale sono vietate tutte le strutture non armonicamente inserite nel contesto architettonico o formanti comunque aggiunta non congrua, nell'ambito dell'edificazione del lotto assegnato.
- 4.8 Tutte le aree private saranno convenientemente illuminate.

Luci ed insegne pubblicitarie e di richiamo dovranno essere oggetto di specifica autorizzazione comunale e comunque essere conformi all'architettura dei fabbricati e con essi armonizzati, non dovranno debordare dai confini di proprietà e dall'altezza massima consentita nella zona.

- 4.9 ~~Prima dell'inoltro della richiesta del permesso di agibilità andrà certificata la rispondenza degli impianti tecnici alle norme e Leggi vigenti, con le modalità di cui alla Legge 46/1990 e relativi regolamenti di attuazione. Si richiamano i disposti di legge vigenti in merito al contenimento dei consumi energetici.~~

La SCIA per l'agibilità dovrà essere corredata della dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle

condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente.

- 4.10 Tutti gli edifici e le aree di accesso dovranno rispondere alle prescrizioni per l'abbattimento delle barriere architettoniche, dovendo risultare "visitabili" ai sensi della Legge n. 13/1989; in particolare almeno un posto auto per edificio e non meno del 5% del totale previsto dovrà essere rispondente alla Normativa di cui alla Legge suddetta e relativi Regolamenti e dovrà essere adeguatamente contrassegnato.
- 4.11 Per tutti i lotti edificabili sono dati in tabella allegata le superfici di pertinenza, le superfici edificabili, le minime aree a verde e parcheggio; tali indici sono limiti inderogabili. Qualora la superficie utile edificata nel lotto ecceda, secondo le limitazioni di cui al punto 1.5, la superficie coperta (edifici pluripiano), i limiti predetti saranno adeguati alle norme di cui ai punti 1.8 e 1.9 rapportate alla superficie utile in progetto.
- 4.12 Marginali variazioni della superficie catastale rispetto alle indicazioni di tabella, che risultassero dai frazionamenti, non potranno dare adito a variazione della edificabilità indicata convenzionalmente dal P.I.P. in tabella; ciò varrà anche per lievi carenze di area.
- 4.13 Le fasce di rispetto a verde che il P.I.P. prevede possano essere accorpate ai lotti, potranno essere computate nel quantitativo di verde privato da realizzare nel lotto stesso.

5 GESTIONE DELLE ACQUE METEORICHE

- 5.1 Le acque meteoriche afferenti al comparto di ampliamento dell'area P.I.P. (lotti 42-43-44-45) dovranno essere recapitare nella rete fognaria esistente lungo Strada per Solero, costituita da sistema a rete mista, mediante la nuova dorsale fognaria di progetto. Il punto di recapito è individuato nel pozzetto di confluenza 23' (Piano particolareggiato della zona "D4" - Progetto esecutivo – Rete di fognatura mista – Variante al PIP "C" – Tav.176C/084), ubicato lungo la suddetta viabilità.**
- 5.2 Ai fini dell'attuazione del piano si rende necessario il rinforzo dell'asta fognaria esistente tra il citato pozzetto di confluenza 23' e il pozzetto 22 secondo le modalità tecniche e dimensionali descritte nella specifica scheda di intervento e che verranno approfondite e dettagliate nel progetto esecutivo delle opere stesse.**
- 5.3 Il dimensionamento delle opere di gestione delle acque meteoriche dovrà essere effettuato in sede di progettazione esecutiva della presente variante secondo i seguenti criteri:**
- applicazione del principio di invarianza idraulica ove prescritto dalla Normative vigenti;
 - utilizzo del metodo delle sole piogge per l'eventuale calcolo dei volumi di laminazione;
 - adozione di un tempo di ritorno pari a 50 anni per il dimensionamento degli organi idraulici e 100 anni per le verifiche di tracimazione;
 - dimostrazione del rispetto del limite di portata eventualmente assegnato mediante specifico studio idraulico.
- 5.4 Al fine di ridurre i volumi di laminazione eventualmente necessari nei singoli lotti potranno essere adottate soluzioni tecniche atte a favorire:**
- l'infiltrazione nel suolo delle acque meteoriche compatibilmente con le caratteristiche geologiche e idrogeologiche del sito;
 - la riduzione delle superfici impermeabili;
 - l'impiego di sistemi di drenaggio urbano sostenibile (SUDS) e misure di ritenzione naturale delle acque.
- 5.5 Resta in ogni caso esclusa la possibilità di convogliare nel sistema fognario portate eccedenti i limiti eventualmente assegnati al presente piano dall'Ente gestore, salvo diversa autorizzazione dello stesso.**

Data, luglio 2026

FIRMA

