



COMUNE DI VALENZA

(Provincia di Alessandria)

Ufficio Tecnico - Assessorato Urbanistica

P.I.P.

VARIANTE ORGANICA ZONA D4 - REGIONE GROPELLA

VARIANTE N. 34 - marzo '07

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

COMUNE DI VALENZA

Approvato dal Consiglio

Comunale con deliberazione

n. 7 del 07/03/2007

Del. C.C. n. ... del Il funzionario competente

Il Dirigente del Servizio Urbanistica
Arch. Massimo Temporin

Il Dirigente dell'Ufficio Tecnico
Ing. Roberto Melgara

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 sovracorpi 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.

1.9 – 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; 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 purchè 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 ocra; 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, purchè 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 fogna 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.

4 - ARREDI URBANI

- 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*.
- 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.
- 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.
- 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 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.
- 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 13/89; 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 limitazione 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.

**VARIANTE ORGANICA AL P.I.P. ZONA D4
- TABELLA DATI DI PIANO -**

Lotto	Sup. fondiaria	Sup. territoriale	Max sup. edificabile	Min. area a verde	Min. area a parcheggio	Aree uso pubblico
1	2.100	2.100	1.050	200	350	
2	2.100	2.100	1.050	200	350	
3	2.100	2.100	1.050	200	350	
4	2.300	2.300	1.150	250	400	
5	2.200	2.200	1.100	210	330	
6	2.140	2.140	1.070	210	320	
7	2.140	2.140	1.070	210	320	
8	2.470	2.470	1.230	225	370	
9	3.200	3.200	1.600	640	540	
10	2.720	2.720	1.360	545	455	
11	3.520	3.520	1.760	700	585	
12	2.400	2.400	1.200	480	400	
13	2.400	2.400	1.200	480	400	
14	2.400	2.400	1.200	480	400	
15	2.200	2.200	1.100	440	338	
16	3.300	3.300	1.600	640	540	
17	2.370	2.370	1.185	625	520	
18	3.190	3.190	1.560	450	500	
19	3.750	3.750	1.875	750	625	
20	6.000	6.000	3.000	1.200	1.000	
21	2.430	2.430	1.215	490	405	
22	1.629	2.000	600	400	200	371
23	1.680	2.000	680	400	200	320
24	1.500	2.000	700	400	240	500
25	2.000	2.000	1.000	400	340	80
26	4.900	5.790	2.450	980	815	
27	2.030	2.400	1.015	405	340	
28	---	---	---	---	---	
29	2.550	2.550	1.200	510	392	
30	3.940	3.940	1.975	790	660	
31	3.400	3.400	1.700	685	565	
32	6.100	6.100	3.050	1.225	1.025	
33	3.442	3.442	1.721	690	575	
34	2.014	2.350	1.007	400	340	
35	2.014	2.338	1.007	400	340	
36	2.200	2.200	1.100	440	365	
37	3.700	3.700	1.850	450	750	
38	2.151	2.151	1.050	260	425	
39	2.000	2.000	1.000	245	405	
40	3.000	3.000	1.500	600	500	
41	4.000	4.000	2.000	800	670	
42	3.000	3.000	1.500	600	500	
43	2.000	2.000	1.000	400	340	
44	2.000	2.000	1.000	400	340	
45	2.000	2.000	1.000	400	340	
Totali	120.680	123.791	59.730	21.905	20.165	1.271