



COMUNE DI VALENZA

*Provincia di Alessandria*

Regione Piemonte

# PIANO PARTICOLAREGGIATO D2

## zona artigianale orafa

## variante di completamento

## NORME DI ATTUAZIONE

Novembre 2024

### ***Tecnico esterno di supporto per trascrizione documenti di Variante al PP***

Logica:architettura

via Legnone, 4 – 20158 Milano

studio@logica-architettura.it

Responsabile: arch. Riccardo Salvi

con la supervisione di:

arch. Greta Bosio – *III Settore – Ufficio Urbanistica*

### ***Tecnico esterno incaricato per la VAS***

Logica:architettura

via Legnone, 4 – 202158 Milano

studio@logica-architettura.it

Responsabile: arch. Riccardo Salvi

con la collaborazione specialistica di:

dott. Riccardo Vezzani (consulente ambientale)

Pavia (PV)

*Il Sindaco*

Maurizio Oddone

*Il Dirigente del Settore Urbanistica*

Arch. Paola Tardito

*Approvato dalla Giunta Comunale con atto n. .... del .....*

INDICE:

|        |    |      |    |
|--------|----|------|----|
| - art. | 1  | pag. | 3  |
| - art. | 2  | pag. | 3  |
| - art. | 3  | pag. | 4  |
| - art. | 4  | pag. | 4  |
| - art. | 5  | pag. | 5  |
| - art. | 6  | pag. | 8  |
| - art. | 7  | pag. | 8  |
| - art. | 8  | pag. | 9  |
| - art. | 9  | pag. | 9  |
| - art. | 10 | pag. | 10 |
| - art. | 11 | pag. | 10 |
| - art. | 12 | pag. | 10 |
| - art. | 13 | pag. | 11 |
| - tab. | 1  | pag. | 14 |
| - tab. | 2  | pag. | 15 |

## **ART. 1**

L'ambito individuato nella cartografia allegata (Comparto D2) è assoggettato al "Piano Particolareggiato" formato ai sensi dell'art. 38 e segg. della L.R. 56/77 e s.m.i.

Ogni intervento in tale ambito dovrà rispettare le prescrizioni del Piano Particolareggiato contenute:

- nelle presenti Norme di Attuazione;
- nelle planimetrie di progetto;

dovrà inoltre rispettare le norme del R.E. e quelle del P.R.G. vigente.

## **ART. 2**

Nell'ambito del P.P., il Comune può procedere all'acquisizione di tutte le aree necessarie alla completa attuazione del piano stesso con le procedure statuite dalla vigente normativa e provvederà alla loro urbanizzazione.

Le aree di proprietà comunale destinate a costituire i lotti edificabili vengono cedute in proprietà prioritariamente alle aziende orafe assegnatarie, oppure a loro consorzi o società, anche cooperative.

I prezzi di cessione, con le relative modalità di pagamento, sono stabiliti sulla base dei costi di acquisizione e di urbanizzazione sopportati o da sopportare dal Comune, ed in relazione alla destinazione d'uso ed alla potenzialità edificatoria dei lotti.

La cessione dei singoli lotti e il rilascio del permesso di costruire sono assoggettate ad apposita convenzione che disciplina tra il resto:

- a) le modalità ed i tempi di attuazione degli interventi coordinandoli con i tempi ed i modi di realizzazione dei servizi e delle infrastrutture, o subordinandoli a questi;
- b) l'entità del contributo di onerosità del permesso ad edificare, gli eventuali scomputi del contributo stesso per la realizzazione diretta di singole opere urbanizzative, i tempi, le modalità e le garanzie dei pagamenti;
- c) le prescrizioni e le limitazioni inerenti la cessione in proprietà degli immobili o la cessione degli stessi in locazione o in uso ad altri soggetti, ferme restando le destinazioni d'uso consentite; i limiti massimi consentiti nella determinazione dei relativi prezzi e canoni; le sanzioni per le eventuali inadempienze.

La convenzione avrà durata non inferiore ai 15 anni decorrenti dalla data di agibilità dell'edificio.

Il Comune può sempre procedere all'esproprio, con le procedure di legge, delle aree soggette a convenzioni decadute per inadempienza.

### **ART. 3**

Gli insediamenti previsti nei lotti edificabili destinati alla produzione sono esclusivamente riservati alle attività produttive orafa, argentiera ed affini, con i relativi uffici.

Non sono ammesse destinazioni abitative, né di commercio generico; sono unicamente ammesse le attività di commercializzazione all'ingrosso ed al dettaglio della produzione effettuata nell'area, nonché di prodotti, servizi e tecnologie funzionali alla produzione orafa ed argentiera.

La superficie lorda di pavimento delle attività commerciali consentite non potrà mai superare, per ogni lotto, il 50% della superficie edificata, con l'ulteriore limite del 25% riferito alle attività commerciali al dettaglio.

Sono escluse, in particolare, le attività e le lavorazioni moleste o nocive, la cui natura risulti incompatibile con le attività da insediare, a causa della produzione di fumi, scarichi o rumori.

### **ART. 4**

La tavola n. 6 indica l'articolazione degli interventi in lotti edificabili.

Eventuali frazionamenti dei lotti 6A, 12A, 3G, potranno essere ammessi soltanto nel quadro di convenzioni che prevedano, in particolare, la realizzazione a carico degli assegnatari delle infrastrutture interne comuni.

È possibile l'accorpamento di lotti contigui; in tal caso i parametri quantitativi relativi alla sup. edificabile, al verde privato ed al parcheggio privato saranno dati dalla somma delle potenzialità di ogni singolo lotto; sarà possibile, solo relativamente ai lotti contigui, traslare, da un lotto all'altro e per una sola volta, la sup. edificabile di ogni singolo lotto, sempre nel rispetto dei parametri quantitativi generali quali numero dei piani, verde e parcheggio privato, distanze da confini e da altri lotti e non alterando la destinazione d'uso dei lotti stessi.

Sarà possibile pertanto anche accorpare lotti produttivi con lotti contigui a destinazione mista, purché la traslazione della superficie edificabile a destinazione produttiva confluisca nel lotto con destinazione mista, accrescendo la porzione produttiva dello stesso; non potrà avvenire la traslazione contraria.

La traslazione della superficie edificabile potrà avvenire a condizione che:

- vengano rispettati i dati quantitativi complessivi dei lotti a destinazione produttiva e dei lotti a destinazione mista;
- la richiesta venga effettuata contestualmente dall'avente titolo del lotto "cedente la superficie" e del lotto "acquirente la superficie".
- venga inserito in convenzione il vincolo di asservimento di cessione della superficie edificabile;

## ART. 5

Nell'ambito di ciascun lotto, così come negli ambiti derivanti dalla aggregazione o disaggregazione di lotti operate secondo l'art. 4, l'area del lotto, la sup. lorda edificabile, la sup. a verde privato, la sup. a parcheggio privato, il volume edificato sono in ogni caso definiti dalle indicazioni planivolumetriche dettate dalle tavole di progetto e dalle prescrizioni della tabella 1 allegata.

L'articolazione planivolumetrica indicata nelle tavole 5 e 6 per i lotti 1A.1, 1A.2, 1A.3 e 1L, 2L, 3L, 4L, 5L è solo indicativa; il progetto potrà proporre soluzioni diverse, fermo restando il numero massimo di piani fuori terra indicato nella tav. 6.

Nel caso di totale sostituzione edilizia dei volumi esistenti sul lotto 3G, il nuovo fabbricato dovrà rispettare le distanze di 5 metri dai confini ed il numero massimo di piani fuori terra indicato nella tavola 6 per i lotti G.

La superficie a parcheggio privato sarà pari ad 1 mq. ogni 3,33 mq. di sup. lorda edificata, secondo quanto previsto dall'art. 2 della legge 122/89. Qualora si preveda l'utilizzo a laboratorio/uffici/attività con permanenza continuativa di persone dei locali assimilabili ai fuori terra, come sotto definiti, dovrà essere garantita all'interno del Lotto un'ulteriore superficie a parcheggio privato in proporzione all'incremento di sup. lorda edificata.

I parcheggi interni potranno essere parzialmente o totalmente interrati.

L'area a verde privato sarà pari al valore ottenuto calcolando, sull'area del lotto, la percentuale assegnata indicata nella tab. 1.

I dati della tab. 1 sono prescrittivi per quanto riguarda la sup. lorda edificabile, il valore percentuale dell'area a verde privato; sono indicativi, sempre nel rispetto dei commi precedenti, per quanto riguarda il valore assoluto del verde privato, del parcheggio privato e dell'area del lotto.

Per ogni lotto potrà essere previsto l'alloggio per il custode della superficie massima di 120 mq. lordi da comprendere nella capacità edificatoria del lotto.

Dove non indicato nella tav. n. 5 ciascun fabbricato dovrà distare dai confini con lotti attigui non meno di metri 5,00 e da altri fabbricati non meno di mt. 10,00; è possibile l'edificazione a confine di lotti attigui previo accordo preventivo fra i soggetti assegnatari; non è ammessa l'edificazione a confine verso gli spazi pubblici se non dove indicato in planimetria.

La distanza degli edifici dal fronte strada e dagli spazi pubblici è prescritta nella tav. n. 5, intendendosi per "fronte strada" la carreggiata e l'eventuale marciapiede che siano di proprietà pubblica, e per "spazi pubblici" le seguenti aree di proprietà pubblica: piazze, parchi e giardini, parcheggi.

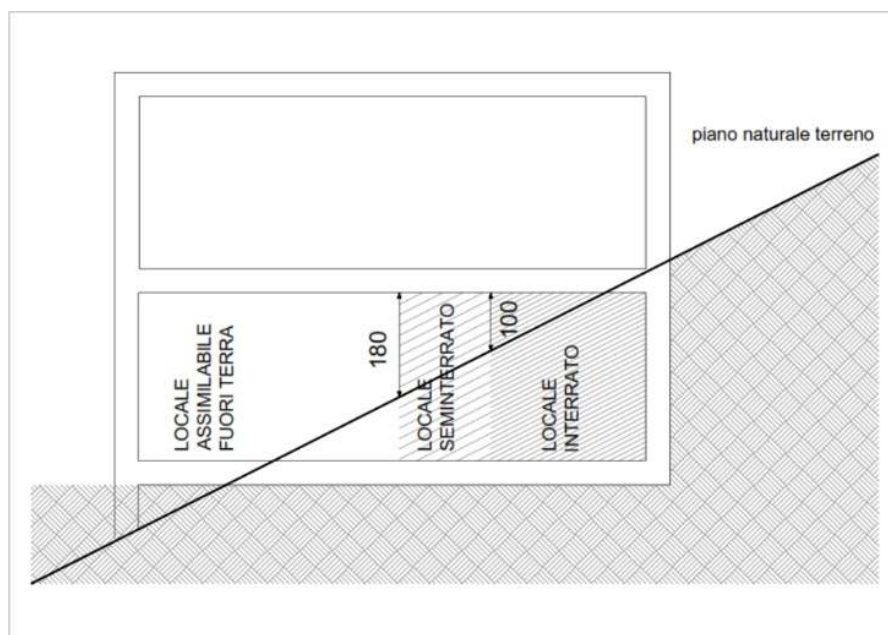
Ciascun fabbricato dovrà rispettare i perimetri di massima impronta indicati nella tav. n. 5; nel caso di edificazione a confine il perimetro di massima impronta sarà determinato dalla nuova sagoma ottenuta traslando il perimetro indicato nelle tavole di progetto verso il confine suddetto.

Non sono assoggettati all'inserimento nel perimetro di massimo ingombro ed alle disposizioni relative alla distanza dai confini i seguenti elementi architettonici: condotti tecnologici, scale e rampe di sicurezza, passerelle, pensiline ed altri elementi assimilabili.

L'altezza degli edifici dipende dal numero di piani completamente fuori terra previsto dal Progetto Planivolumetrico (vedi tav. n. 6). Fanno eccezione i volumi tecnici, come ciminiera, torrini di raffreddamento, scale di accesso alle coperture, antenne, impianti di ventilazione o condizionamento, e in generale quei manufatti produttivi o infrastrutturali la cui altezza maggiore è strettamente necessaria per motivi tecnici.

Considerata la naturale conformazione del terreno, caratterizzata da un elevato dislivello tra la Circonvallazione Ovest e la viabilità interna all'area produttiva, in particolare per la porzione sud-est della zona D2, presi come riferimento il piano naturale del terreno circostante gli edifici (piano di campagna per la situazione dei fabbricati in zona pianeggiante; piani naturali del terreno per fabbricati in zona non pianeggiante) ed il piano orizzontale contenente la faccia inferiore del solaio di copertura del locale in esame, si definisce (come meglio illustrato nell'immagine seguente):

- locale interrato quello ove la differenza (H) fra il piano orizzontale contenente la faccia interna del solaio di copertura e il/i piano/i naturale/i del terreno è inferiore a m. 1,00;
- locale seminterrato quello ove la differenza (H) è compresa fra m. 1,01 e m. 1,80;
- locale assimilabile ai fuori terra, quel locale ove, per almeno tre lati, la differenza (H) è maggiore di m. 1,80.



Eventuali piani seminterrati, come sopra definiti, per quanto parzialmente o totalmente emergenti dai piani stradali stabiliti dal progetto, non potranno essere in alcun modo destinati a laboratorio, né ad uffici, ma soltanto ad ingressi, magazzini, depositi e ad attività complementari alla produzione, quali locali per la depurazione, lavorazioni automatiche, spogliatoi, servizi igienici, in ogni caso tali da non richiedere la presenza continua di addetti, oppure al parcheggio autovetture; tali superfici non rientrano nella sup. lorda edificabile di cui alla tab. n. 1.

L'utilizzo di locali assimilabili ai fuori terra è ammissibile ad uso laboratorio/uffici/attività con permanenza continuativa di persone, purché gli stessi siano sempre sottoposti a preventiva verifica di idoneità da parte dei competenti uffici A.S.L.;

Ai fini di una corretta e adeguata progettazione dovranno essere considerate, per le nuove costruzioni e, dove possibile, per l'uso di locali già esistenti, le seguenti indicazioni:

- pavimento separato dal suolo mediante un vespaio ventilato;
- muri perimetrali addossati al terreno protetti con intercapedine vuota ventilata, di opportuna larghezza e profondità;
- adeguato isolamento termico in modo che la temperatura di superficie delle pareti e del pavimento risulti omogenea e tale da non pregiudicare il benessere termico degli occupanti;
- scarico regolamentare delle acque mediante valvole anti rigurgito, pompe di sollevamento o mezzi analoghi;
- idonee canne di ventilazione sfocianti oltre il tetto;
- rispetto delle vigenti disposizioni di legge in materia di inquinamento acustico sia dal punto di vista ambientale che da quello dell'utilizzo di macchinari certificati ed adeguati;

L'utilizzo dei locali assimilabili a fuori terra ad uso laboratorio/uffici/attività con permanenza continuativa di persone, è consentito soltanto per gli edifici già esistenti o di nuovo impianto che siano collocati in zona non pianeggiante, nei quali il dislivello comporti locali contro terra da un lato ma aperti da tre lati; nel caso in cui in edifici di nuovo impianto in ambito pianeggiante, si intendano realizzare locali assimilabili ai fuori terra, aperti da tutti e quattro i lati, adibiti a laboratorio/uffici/attività con permanenza continuativa di persone, gli stessi costituiranno un piano da conteggiarsi nel numero massimo di piani ammesso dal Planivolumetrico (tav.n.6).

Gli edifici dovranno rispettare il perimetro di massima impronta di cui alla tav. n. 5 per la parte fuori terra. Nel caso di realizzazione di piani seminterrati, questi possono raggiungere la dimensione lorda massima pari al 75% dell'area del lotto con le seguenti prescrizioni:

- restano inalterate le prescrizioni generali relative alla destinazione d'uso;
- la superficie dei piani seminterrati eccedenti il perimetro di massima impronta deve essere posizionata in modo regolare sulla porzione di lotto dove risulta maggiormente interrata;
- per le sole superfici totalmente interrate l'edificazione potrà essere realizzata a confine;
- la copertura, per la parte eccedente il perimetro di massima impronta, potrà essere realizzata in modo da ottenere una superficie a verde privato che sarà conteggiata nelle prescrizioni di cui alla tab. 1;
- i parametri quantitativi del lotto indicati nella tab. 1 resteranno invariati.

I piani totalmente fuori terra e i piani assimilabili ai fuori terra, come sopra definiti, sono i soli destinati all'attività prevalente; la superficie lorda edificabile di cui alla tabella n. 1 allegata deve essere conteggiata esclusivamente nei suddetti piani e per l'intera superficie del piano.

Qualora negli edifici già realizzati si configuri l'esistenza di locali assimilati ai fuori terra, l'utilizzo degli stessi a laboratorio/uffici/attività con permanenza continuativa di persone comporterà il pagamento degli oneri concessori, per la superficie lorda edificabile in incremento.

Nella sup. lorda edificabile non sono da conteggiare: logge, balconi, passerelle di collegamento sia coperte che scoperte, pensiline ed altri elementi architettonici assimilabili.

## **ART. 6**

Le strade, i parcheggi e tutte le opere di urbanizzazione primaria avranno la posizione, la sezione e le quote indicate in cartografia. Le modifiche apportate a tali opere, ai piani e alle quote altimetriche di sistemazione dell'area, introdotte in fase esecutiva per comprovate esigenze tecniche, economiche, funzionali o gestionali, dovranno evitare di determinare significative alterazioni dello schema generale del Piano e della suddivisione dei lotti.

Gli accessi veicolari ai lotti saranno ricavati di norma come indicato nella tav. n. 6; le proposte di accessi diversi dalle indicazioni di Piano saranno valutate in relazione alla compatibilità con la viabilità esistente o di progetto.

I percorsi pedonali indicati nel Piano dovranno essere lastricati e convenientemente illuminati; tali percorsi sono assoggettati a pubblico transito anche quando insistono su lotti privati.

## **ART. 7**

Le aree destinate a verde pubblico indicate nel Piano saranno alberate in ragione di almeno un albero di alto fusto ogni 100 mq.; il progetto esecutivo definirà i criteri per la composizione delle masse arboree individuando le essenze da mettere a dimora (scelte tra le specie indicate nella tab. 2 allegata alle presenti Norme di Attuazione con prevalenza di specie a foglia caduca) e specificando gli arredi e le opere necessarie alla fruizione delle aree stesse, destinate allo svago, al riposo ed ai giochi all'aperto.

Le aree destinate a verde potranno ospitare attrezzature ed impianti tecnologici di pubblico interesse, purché di modesto ingombro (quali cabine di trasformazione ENEL, centraline telefoniche, ecc.) di norma mascherate da masse arboree.

Le aree a parco, oltre alle attrezzature per lo sport potranno ospitare eventuali impianti di depurazione degli scarichi liquidi, opportunamente mascherati da masse arboree consistenti.

La strada ed i parcheggi pubblici saranno alberati, come indicato dal Piano, con alberi d'alto fusto a foglia caduca e con siepi a verde persistente reperendo le specie da impiantare tra quelle indicate nell'allegata tab. 2.

Le aree a verde privato di ogni lotto saranno alberate con essenze arbustive o con alberi ad alto fusto secondo gli stessi criteri delle aree a verde pubblico e dovranno essere eseguite e completate contestualmente agli edifici.

Non è consentito l'uso di tali aree per coltivazioni agricole.

## **ART. 8**

Le attività collaterali, di supporto ed i servizi necessari alle attività produttive insediate dovranno essere concentrate nell'area mista direzionale, commerciale, produttiva individuata nei lotti 1A.1, 1A.2, 1A.3, 1L, 2L, 3L, 4L, 5L - 1H - 2A che potranno contenere:

- attività produttiva orafa o comunque legata al settore orafo ed argentiero;
- servizi di ricezione operatori italiani ed esteri, di interpretariato e di import-export;
- sportelli bancari;
- uffici di rappresentanza e locali di contrattazione/riunione;
- bar, ristorante;
- sedi di associazioni,
- servizi vari, per le aziende orafe (progettazione, attrezzature);
- attività di commercializzazione della produzione effettuata nell'area;
- esercizi commerciali di prodotti e tecnologie funzionali alla produzione orafa ed argentiera;
- attività per il tempo libero (palestra);

Eventuali richieste di destinazioni ad attrezzature e servizi non contemplate nel presente elenco, ma compatibili con la funzione prevista per l'area, potranno essere ammesse previo parere favorevole dell'organo deliberante.

## **ART. 9**

Ciascun lotto deve essere allacciato alla rete degli impianti tecnologici indicati nelle planimetrie del Piano, alle condizioni che i vigenti regolamenti Comunali impongono per ogni singolo impianto.

Le opere per gli allacciamenti alle reti di acquedotto, fognatura, metanodotto, elettrica e telefonica a partire dai collettori principali indicati in planimetria, a servizio dei singoli lotti, sono a carico di ciascun insediamento.

Ogni laboratorio, o gruppi di laboratori consorziati, sarà dotato di impianti di recupero dei metalli preziosi; ogni fabbricato dovrà essere dotato di impianti di aspirazione e depurazione dei fumi e delle esalazioni. Le caratteristiche e le soglie ammissibili per le emissioni di tali impianti, così come quelle degli scarichi liquidi civili e/o produttivi, saranno quelle previste dalle specifiche disposizioni normative per il tipo di attività svolta.

Le opere e gli oneri per gli allacciamenti alla rete di distribuzione dell'energia elettrica sono, come detto ai commi precedenti, a carico dei singoli utenti; qualora l'utenza comporti l'installazione di cabine di trasformazione non previste dal Piano, esse dovranno essere poste a disposizione dagli stessi utenti.

## **ART. 10**

Tutte le recinzioni dell'area e dei lotti edificabili avranno altezza massima pari a mt. 2.20, potranno essere realizzate esclusivamente sui confini dei lotti edificabili indicati nel Piano, eccetto che nel caso di frazionamenti operati secondo l'art. 4.

Le recinzioni dei comparti produttivi "A" - "D" - "E" - "G" - "H" e "L" dovranno avere carattere unitario.

Le recinzioni dei comparti produttivi "6A" - "12A" - "15B" dovranno avere carattere unitario.

## **ART. 11**

Arredi urbani e segnaletica dovranno presentarsi con caratteri unitari.

Le targhe e le insegne saranno scelte secondo criteri unitari ed omogenei e dovranno armonizzarsi con l'edificio; non potranno inoltre essere a bandiera o poste sui tetti degli edifici, ma esclusivamente sulle parti piene delle facciate.

Per i fabbricati già esistenti, l'installazione di insegne è subordinata, oltre a quanto sopra, al rispetto delle seguenti norme:

- sulle pareti cieche di testata dei fabbricati e sulle pareti a sud possono essere installate insegne anche di diversa forma purché omogenee quanto a tecnologia almeno per ogni fabbricato;
- sulle pareti a nord le insegne possono essere installate esclusivamente nelle fasce piene poste in alto e in basso alla parete stessa ed alle condizioni di cui al punto precedente.

Potranno essere personalizzate le parti anteriori destinate alla ricezione con soluzioni architettoniche diversificate purché in armonia con la restante parte dell'edificio.

I singoli lotti dovranno essere costruiti con la superficie massima prevista dal Piano nell'ambito dei tempi previsti dalle convenzioni.

## **ART. 12**

Il lato occidentale del piano Particolareggiato D2 è interessato dal tracciato del rio Fogliabella, inserito come "*zona fluviale interna*" dal Piano Paesaggistico Regionale (PPR) con conseguente prescrizione di attivazione delle procedure autorizzative in materia di vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del Codice del paesaggio e dei beni culturali.

Tutti gli interventi edificatori ed insediativi ricadenti all'interno della fascia di ml. 150 dalla sponda del rio Fogliabella, saranno assoggettate ad autorizzazione paesaggistica secondo i disposti di legge.

## ART. 13

Il Piano Particolareggiato prevede l'attuazione di interventi di mitigazione ambientale tramite misure specifiche finalizzate alla riduzione degli impatti negativi sulle varie componenti ambientali.

Al fine di migliorare le caratteristiche ambientali (componenti aria e rumore) si prescrive la realizzazione di una fascia cuscinetto verde interna ai lotti 1A.1, 1A.2 e 1A.3 per la realizzazione di una zona filtro rispetto alla viabilità stradale con la confinante Circonvallazione ovest della città.

Negli insediamenti di nuova edificazione si prescrive di prevedere la raccolta delle acque meteoriche di copertura degli edifici in vasche interrato per renderne possibile il recupero e il riutilizzo per l'irrigazione delle aree verdi e per riserve a fini antincendio.

Nei casi di nuovo insediamento e/o di ristrutturazione e revisione degli spazi privati esterni dei lotti già edificati si prescrive la minimizzazione delle superfici impermeabili attraverso la realizzazione di pavimentazioni drenanti per le aree destinate a parcheggio, ciò anche al fine di ridurre gli effetti di *"isola di calore"*.

Per migliorare la percezione visiva dell'area, nei lotti di completamento dovranno essere realizzate aree verdi interne al PP, fasce alberate sul perimetro e lungo le viabilità principali e saranno utilizzati dei cromatismi in armonia con le tinte del paesaggio circostante. Le essenze arboree e/o arbustive dovranno essere scelte tra quelle indicate nell'all. 2 alle presenti Norme di Attuazione. La piantumazione delle essenze arboree e arbustive dovrà privilegiare quelle autoctone e rustiche in modo da prevedere nel tempo un mantenimento ed uno sviluppo delle stesse.

Al fine di meglio salvaguardare la componente faunistica si invita all'utilizzo di trame di finitura superficiale delle facciate che evitino materiali specchianti e/o riflettenti.

L'area del Piano Particolareggiato D2 sarà assoggettata alle previsioni programmatiche degli enti preposti in materia di raccolta, gestione, trattamento e smaltimento dei rifiuti, andando nella direzione di una sempre maggior differenziazione delle componenti merceologiche della raccolta. Le modalità di conferimento e raccolta saranno oggetto delle specifiche indicazioni prescrittive previste dal sistema di raccolta e gestione del r.s.u. organizzato su base consortile. Si ritiene opportuna l'individuazione di ambiti interni ai lotti dedicati allo stoccaggio dei rifiuti ove sia possibile effettuare la separazione merceologica del rifiuto prima della raccolta da parte del gestore del servizio pubblico.

Le emissioni sonore e vibrazionali dovranno essere oggetto di specifiche attenzioni durante il periodo di cantierizzazione degli interventi, avendo cura di non incrementare, introducendo fattori di mitigazione mirati, il livello di esposizione acustica dell'area, oggetto di individuazione specifica da parte del Piano di zonizzazione acustica vigente.

Si ritiene opportuno che sia valutata anche la dotazione con reti di fibra ottica per le comunicazioni ad alta velocità, al fine di favorire la digitalizzazione dell'area.

Analogamente, nell'ambito delle realizzazioni di nuovi spazi adibiti a parcheggio, oltre che per ambiti già ora utilizzati a questo scopo, si favorisce e incentiva l'installazione di colonnine di ricarica per auto elettriche, come peraltro già indicato dalle normative nazionali e regionali di settore, favorendo così la mobilità sostenibile.

Gli edifici posti all'interno del Piano Particolareggiato dovranno e potranno essere oggetto di realizzazione di impianti tecnologici finalizzati all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, con l'intento di ridurre sempre più le emissioni in atmosfera di CO<sub>2</sub>. L'Amministrazione comunale supporterà tali iniziative di miglioramento della sostenibilità ambientale e di efficientamento energetico dell'area facilitando le modalità realizzative anche tramite l'applicazione di procedure amministrative semplificate (PAS).

Per le aree di nuova realizzazione e eventuali interventi di ristrutturazione edilizia si suggerisce il riferimento alle buone pratiche per la progettazione edilizia contenute negli *"Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti"* approvati con D.G.R. n. 30-13616 del 22 marzo 2010.

TABELLA 1 – Dati quantitativi

| LOTTE - SUP. EDIFICABILE – STANDARD PRIVATI - IN MQ |                                              |            |                              |                                    |                   |             |    |              |
|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------|------------|------------------------------|------------------------------------|-------------------|-------------|----|--------------|
| destinazione d'uso                                  | lotto                                        | area lotto | sup. edificabile (Var. 2020) | Sup. assimilabile a fuori terra*** | TOTALE Sup. Edif. | verde priv. |    | parch. priv. |
|                                                     |                                              |            |                              |                                    |                   | mq.         | %  |              |
|                                                     |                                              |            |                              |                                    |                   |             |    |              |
|                                                     | REALIZZATO 1^ FASE                           |            |                              |                                    |                   |             |    |              |
| Direz.- Comm.- Serv.                                | 2A                                           | 2.961      | 3.000                        |                                    |                   |             |    |              |
| Produttivo                                          | 3A                                           | 1.815      | 1.408                        |                                    |                   |             |    |              |
| Produttivo                                          | 4A                                           | 2.670      | 1.631                        |                                    |                   |             |    |              |
| Produttivo                                          | 13A                                          | 4.309      | 2.816                        |                                    |                   |             |    |              |
| Produttivo                                          | 14B                                          | 6.350      | 5.736                        |                                    |                   |             |    |              |
| Tot. Produttivo realizzato                          |                                              | 15.144     | 11.591                       |                                    |                   |             |    |              |
| Tot. Direzionale realizzato                         |                                              | 2.961      | 3.000                        |                                    |                   |             |    |              |
| Totale realizzato 1° fase                           |                                              | 18.105     | 14.591                       |                                    |                   |             |    |              |
|                                                     |                                              |            |                              |                                    |                   |             |    |              |
|                                                     | REALIZZATO/IN CORSO DI REALIZZAZIONE 2^ FASE |            |                              |                                    |                   |             |    |              |
| Produttivo                                          | 15B                                          | 2.232      | 1.902                        | 519                                | 2.421             | 446         | 20 | 727          |
| Produttivo                                          | 1D                                           | 700        | 700                          | 95                                 | 795               | 210         | 30 | 239          |
| Produttivo                                          | 2D                                           | 720        | 700                          | 136                                | 836               | 216         | 30 | 251          |
| Produttivo                                          | 3D                                           | 700        | 700                          | 95                                 | 795               | 210         | 30 | 239          |
| Produttivo                                          | 4D                                           | 638        | 700                          | 0                                  | 700               | 191         | 30 | 210          |
| Produttivo                                          | 5D                                           | 638        | 700                          | 176                                | 876               | 191         | 30 | 263          |
| Produttivo                                          | 6D                                           | 638        | 700                          | 312                                | 1.012             | 191         | 30 | 304          |
| Produttivo                                          | 7D                                           | 638        | 700                          | 100                                | 800               | 191         | 30 | 240          |
| Produttivo                                          | 8D                                           | 638        | 700                          | 100                                | 800               | 191         | 30 | 240          |
| Produttivo                                          | 9D                                           | 638        | 700                          | 100                                | 800               | 191         | 30 | 240          |
| Produttivo                                          | 1F                                           | 2.587      | 3.200                        | 221                                | 3.421             | 0           | -  | 1.027        |
| Produttivo                                          | 2F                                           | 2.398      | 3.600                        | 713                                | 4.313             | 0           | -  | 1.295        |
| Produttivo                                          | 1G                                           | 2.192      | 3.000                        | 52                                 | 3.052             | 329         | 15 | 917          |
| Produttivo                                          | 2G                                           | 2.136      | 3.000                        | 0                                  | 3.000             | 320         | 15 | 901          |
| Tot. Produttivo realizzato 2° fase                  |                                              | 17.493     | 21.002                       | 2.619                              | 23.621            | 2.880       |    | 6.864        |
|                                                     |                                              |            |                              |                                    |                   |             |    |              |
|                                                     | DA REALIZZARE                                |            |                              |                                    |                   |             |    |              |
| Produttivo                                          | 6A                                           | 1.948      | 1.624                        | 541                                | 2.165             | 390         | 20 | 650          |
| Produttivo                                          | 12A                                          | 2.211      | 1.902                        | 525                                | 2.427             | 436         | 20 | 729          |
| Produttivo                                          | 1E                                           | 702        | 1.326                        | 166                                | 1.492             | 126         | 18 | 448          |
| Produttivo                                          | 2E                                           | 702        | 1.326                        | 166                                | 1.492             | 126         | 18 | 448          |
| Produttivo                                          | 3E                                           | 702        | 1.326                        | 166                                | 1.492             | 126         | 18 | 448          |
| Produttivo                                          | 4E                                           | 702        | 1.326                        | 166                                | 1.492             | 126         | 18 | 448          |
| Produttivo                                          | 3F*                                          | 2.791      | 2.500                        | 556                                | 3.056             | -           | -  | 918          |

|                                                                                                                                                                                |             |               |               |              |               |              |          |              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|---------------|---------------|--------------|---------------|--------------|----------|--------------|
| Produttivo                                                                                                                                                                     | <b>3G**</b> | 2.681         | 3.000         | -            | 3.000         | 402          | 15       | 901          |
| <b>Totale Produttivo da realizzare</b>                                                                                                                                         |             | <b>12.595</b> | <b>14.330</b> | <b>2.285</b> | <b>16.615</b> | <b>1.771</b> |          | <b>4.989</b> |
| <b>VARIANTE DI COMPLETAMENTO P.P. D2 2020</b>                                                                                                                                  |             |               |               |              |               |              |          |              |
| Mista (Dir.-Comm.-Prod.)                                                                                                                                                       | <b>1A.1</b> | 4080          | 4000          | 889          | 4.889         | 326          | 8        | 1.468        |
| Mista (Dir.-Comm.-Prod.)                                                                                                                                                       | <b>1A.2</b> | 3541          | 3400          | 756          | 4.156         | 425          | 12       | 1.248        |
| Mista (Dir.-Comm.-Prod.)                                                                                                                                                       | <b>1A.3</b> | 4375          | 3400          | 756          | 4.156         | 525          | 12       | 1.248        |
| Mista (Dir.-Comm.-Prod.)                                                                                                                                                       | <b>1H</b>   | 5245          | 2400          | 800          | 3.200         | 525          | 10       | 961          |
| Mista (Dir.-Comm.-Prod.)                                                                                                                                                       | <b>1L</b>   | 1130          | 1200          | -            | 1.200         | 170          | 15       | 360          |
| Mista (Dir.-Comm.-Prod.)                                                                                                                                                       | <b>2L</b>   | 1180          | 1200          | -            | 1.200         | 177          | 15       | 360          |
| Mista (Dir.-Comm.-Prod.)                                                                                                                                                       | <b>3L</b>   | 1300          | 1200          | -            | 1.200         | 195          | 15       | 360          |
| Mista (Dir.-Comm.-Prod.)                                                                                                                                                       | <b>4L</b>   | 1936          | 2000          | -            | 2.000         | -            | -        | 601          |
| Mista (Dir.-Comm.-Prod.)                                                                                                                                                       | <b>5L</b>   | 2025          | 2000          | -            | 2.000         | -            | -        | 601          |
| <b>Totale</b>                                                                                                                                                                  |             | <b>24.812</b> | <b>20.800</b> | <b>3.200</b> | <b>24.000</b> | <b>2.342</b> | <b>-</b> | <b>7.207</b> |
| * lotto assegnato in fase 2; lavori avviati, cantiere inattivo da anni.                                                                                                        |             |               |               |              |               |              |          |              |
| **la superficie edificabile indicata è quella massima realizzabile in un intervento di sostituzione edilizia totale dei volumi esistenti                                       |             |               |               |              |               |              |          |              |
| *** le superfici assimilabili a fuori terra sono state desunte a seguito di sopralluogo e sulla base delle pratiche edilizie presenti presso l'archivio del Comune di Valenza. |             |               |               |              |               |              |          |              |

| RIEPILOGO                               |  |               |               |  |  |              |  |               |
|-----------------------------------------|--|---------------|---------------|--|--|--------------|--|---------------|
| TOT. Produttivo da realizzare           |  | 12.439        | 16.615        |  |  | 1.739        |  | 4.989         |
| TOT. Direzionale/Misto da realizzare    |  | 24.812        | 24.000        |  |  | 2.342        |  | 7.207         |
| <b>TOTALE DA REALIZZARE</b>             |  | <b>37.251</b> | <b>40.615</b> |  |  | <b>4.082</b> |  | <b>12.197</b> |
|                                         |  |               |               |  |  |              |  |               |
| Tot. Produttivo realizzato              |  | 32.637        | 35.212        |  |  | 2.880        |  | 6.864         |
| Tot. Direzionale/Misto realizzato       |  | 2.961         | 3.000         |  |  |              |  |               |
| <b>TOTALE REALIZZATO</b>                |  | <b>35.598</b> | <b>38.212</b> |  |  | <b>2.880</b> |  | <b>6.864</b>  |
|                                         |  |               |               |  |  |              |  |               |
| <b>TOT. COMPLESS. Direzionale/Misto</b> |  | <b>27.773</b> | <b>27.000</b> |  |  |              |  |               |
| <b>TOT. COMPLESS. Produttivo</b>        |  | <b>45.076</b> | <b>51.827</b> |  |  |              |  |               |
| <b>TOTALE COMPLESS. Attività</b>        |  | <b>72.849</b> | <b>78.827</b> |  |  |              |  |               |

TABELLA 2 – Essenze arboree e arbustive

| ESSENZE ARBOREE |                                          |                   |               |         |
|-----------------|------------------------------------------|-------------------|---------------|---------|
| 1 - GRANDEZZA   |                                          |                   |               |         |
| Sigla           | Nome scientifico                         | Nome comune       | Comportamento | H       |
| <b>Fr.e.</b>    | <i>Fraxinus excelsior</i>                | Frassino maggiore | Caducifoglie  | 30/40 m |
| <b>Ju.r.</b>    | <i>Juglans regia</i>                     | Noce bianco       | Caducifoglie  | 25/30 m |
| <b>Po.a.</b>    | <i>Populus alba</i>                      | Pioppo bianco     | caducifoglie  | 20/25 m |
| <b>Po.n.</b>    | <i>Populus nigra</i>                     | Pioppo nero       | Caducifoglie  | 25/30 m |
| <b>Qu.c.</b>    | <i>Quercus cerris</i>                    | Cerro             | Caducifoglie  | 30/35 m |
| <b>Qu.p.</b>    | <i>Quercus petrae</i>                    | Rovere            | Caducifoglie  | 30/40 m |
| <b>Qu.r.</b>    | <i>Quercus robur</i>                     | Farnia            | Caducifoglie  | 30/40 m |
| <b>Sa.a.</b>    | <i>Salix alba</i>                        | Salice bianco     | Caducifoglie  | 20/25 m |
| <b>Ul.m.</b>    | <i>Ulmus minor</i>                       | Olmo campestre    | Caducifoglie  | 20/25 m |
| II - GRANDEZZA  |                                          |                   |               |         |
| Sigla           | Nome scientifico                         | Nome comune       | Comportamento | H       |
| <b>Ac.r.</b>    | <i>Acer rubrum</i>                       | Acero rosso       | Caducifoglie  | 10/15 m |
| <b>Ac.n.</b>    | <i>Acer negundo</i>                      | Acero americano   | Caducifoglie  | 10/15 m |
| <b>Al.g.</b>    | <i>Alnus glutinosa</i>                   | Ontano nero       | Caducifoglie  | 10/15 m |
| <b>Be.a.</b>    | <i>Betula alba</i>                       | Betulla bianca    | Caducifoglie  | 15/20 m |
| <b>Co.a.</b>    | <i>Corylus avellana</i>                  | Nocciolo          | Caducifoglie  | 5/7 m   |
| <b>Fr.o.</b>    | <i>Fraxinus ornus</i>                    | Orniello          | Caducifoglie  | 5/8 m   |
| <b>Ma.f.</b>    | <i>Malus floribunda</i>                  | Melo da fiore     | Caducifoglie  | 5/10 m  |
| <b>Mo.a.</b>    | <i>Morus alba</i>                        | Gelso bianco      | Caducifoglie  | 10/15 m |
| <b>Py.c.</b>    | <i>Pyrus calleryana</i><br>"Chanticleer" | Pero da fiore     | Caducifoglie  | 8/10 m  |

|                          |                                          |                          |                      |          |
|--------------------------|------------------------------------------|--------------------------|----------------------|----------|
| <b>Pr.c.</b>             | <i>Prunus cerasifera</i><br>"pissardii"  | Amolo                    | Caducifogli          | 6/8 m    |
| <b>Sa.b.</b>             | <i>Salix babylonica</i>                  | Salice<br>piangente      | Caducifoglie         | 10/15 m  |
|                          |                                          |                          |                      |          |
| <b>ESSENZE ARBUSTIVE</b> |                                          |                          |                      |          |
|                          |                                          |                          |                      |          |
| <b>Sigla</b>             | <b>Nome scientifico</b>                  | <b>Nome comune</b>       | <b>Comportamento</b> | <b>H</b> |
| <b>Bu.d.</b>             | <i>Buddleja davidii</i>                  | Buddleia                 | Caducifoglie         | 2/4 m    |
| <b>Cy.s.</b>             | <i>Cytisus scoparius</i>                 | Ginestra dei<br>carbonai | Sempreverde          | 2 m      |
| <b>Co.m.</b>             | <i>Cornus mas</i>                        | Corniolo                 | Caducifoglie         | 3/5 m    |
| <b>Co.s.</b>             | <i>Cornus sanguinea</i>                  | Sanguinello              | Caducifoglie         | 3/4 m    |
| <b>Cr.m.</b>             | <i>Crataegus monogyna</i>                | Biancospino              | Caducifoglie         | 5 m      |
| <b>Eu.e.</b>             | <i>Euonymus europaeus</i>                | Fusaggine                | Caducifoglie         | 2-3 m    |
| <b>Fo.i.</b>             | <i>Forsitia x intermedia</i>             | Forsizia                 | Caducifoglie         | 2/3 m    |
| <b>Hy.m.</b>             | <i>Hydrangea</i><br><i>Macrophylla</i>   | Ortensia                 | Caducifoglie         | 2 m      |
| <b>Ju.h.</b>             | <i>Juniperus horizontalis</i>            | Ginepro<br>strisciante   | Sempreverde          | 0,5 m    |
| <b>Li.v.</b>             | <i>Ligustrum vulgare</i>                 | Ligustro                 | Caducifoglie         | 3 m      |
| <b>Ph.c.</b>             | <i>Philadelphus</i><br><i>coronarius</i> | Fior d'Angelo            | Caducifoglie         | 2/3 m    |
| <b>Py.c.</b>             | <i>Pyracantha coccinea</i>               | Agazzino                 | Sempreverde          | 3/4 m    |
| <b>Po.f.</b>             | <i>Potentilla fruticosa</i>              | Potentilla               | Caducifoglie         | 1 m      |
| <b>Ro.c.</b>             | <i>Rosa canina</i>                       | Rosa canina              | Caducifoglie         | 1-2 m    |
| <b>Vi.t.</b>             | <i>Viburnum tinus</i>                    | Lentaggine               | Sempreverde          | 3 m      |
| <b>Vi.o.</b>             | <i>Viburnum opulus</i>                   | Pollon di<br>maggio      | Caducifoglie         | 3 m      |