

Comune di VALENZA

Provincia di ALESSANDRIA

P.E.A.G.

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI EDILIZIA ARTIGIANALE  
GENERICA (ZONA D/3 AD EST DELLA FERROVIA)

ADOTTATO DAL CONSIGLIO COMUNALE  
CON DELIBERAZIONE N.97 IN DATA  
24-11-1978

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Dott. Ing. ROSSO SERGIO  
Via Tortona 38 - Tel. 53405  
15100 ALESSANDRIA

Per copia conforme all'originale, per uso amministrativo  
Valenza, li 12 MAR. 1979

IL SEGRETARIO GENERALE

Visto: IL SINDACO



## TITOLO I) NORME TECNICHE GENERALI DI ATTUAZIONE

### Art.1) CONTENUTO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO PER EDILIZIA ARTIGIANALE GENERICA P.E.A.G. (D3)

Il piano delle aree e degli immobili da destinarsi ad Edilizia Artigianale Generica è formato ai sensi delle Leggi Nazionali 6/8/1967 N° 765; 22 Ottobre 1971 N°865; 28 Gennaio 1977 N°10 e della Legge Regionale 5 Dicembre 1977 N°56.

Le aree e gli immobili compresi nel piano sono delimitati nell'ambito della zona che la Variante Generale del P.R.G. di Valenza Po, adottato con Deliberazione Consigliare del

N°                      e approvato con D.P.R. N°6096 del 14/10/77, definisce come D3 destinata ad attività artigianali generiche.

Le aree comprese nel Piano, soggette all'acquisizione o all'esproprio, sono corrispondenti ad una quota sufficiente per soddisfare il fabbisogno immediato per insediamenti artigianali.

Il Piano contempla la destinazione di una quota di tali aree per urbanizzazione secondaria e primaria, comprese le attrezzature sociali ai sensi dell'art.5 del D.I. 2 Aprile 1968 N°1444 nonchè delle norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale di P.R.G.

Il Piano si realizza mediante un unico comparto di edificazione compreso nel I Programma Pluriennale di Attuazione.

Art.2) ELABORATO DEL PIANO

- I) Relazione Illustrativa
- 2) Elaborati grafici con elenco catastale delle proprietà
- 3) Relazione Finanziaria
- 4) Norme tecniche di attuazione
- 5) Schema di convenzione ex Art.27 Legge N°865

Art.3) REGIME DI UTILIZZAZIONE DELLE AREE

E' previsto un solo regime di utilizzazione delle aree e degli immobili compresi nel Piano ed espropriati dal Comune mediante concessione del diritto di superficie.

Il tutto secondo quanto previsto ai sensi dell'art.27 della Legge 22/10/1971 N° 865.

Art.4) DURATA DELLA CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

La concessione del diritto di superficie ad Enti Pubblici per la realizzazione di impianti e servizi pubblici è a tempo indeterminato; in tutti gli altri casi ha una durata non inferiore a 60 anni e non superiore a 99 anni.

La concessione può essere rinnovata per una sola volta e con durata non superiore a quella prevista nell'atto originario.

Art.5) MODALITA' DI CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

L'istanza per ottenere la concessione del diritto di superficie è diretta al Sindaco.

Tra più istanze concorrenti è data la preferenza a quelle presentate da enti pubblici.

La concessione del diritto di superficie è deliberata dal Consiglio Comunale; con la stessa delibera è determinato il

contenuto della convenzione da stipularsi, per atto pubblico, da trascriversi presso il competente ufficio dei registri immobiliari; tra l'ente concedente ed il richiedente.

Art.6) CONTENUTO DELLA CONVENZIONE

Contestualmente all'atto di concessione del diritto di superficie tra il Comune da una parte ed il concessionario dall'altra, è stipulata con la convenzione di cui al precedente articolo 5, con la quale sono disciplinate le modalità di realizzazione degli interventi, gli oneri posti a carico del Concessionario e le sanzioni per la loro inosservanza.

La convenzione deve prevedere:

- a) la corresponsione, in proporzione al volume edificabile del lotto dato in concessione, delle spese di esproprio dell'intera area del comparto edilizio, gravate dall'interesse di Legge e dall'indice dell'aumento del costo della vita calcolato dall'ISTAT, nonché del costo, nella proporzione di cui sopra, delle relative onere di urbanizzazione eventualmente già realizzate;
- b) la corresponsione, nella proporzione di cui sopra, delle spese necessarie per tutte le opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi, intendendo per tali:
  - le strade ed i percorsi pedonali, il verde stradale alberato o di rispetto;
  - spazi di sosta e di parcheggio;
  - verde attrezzato;
  - fognatura ed eventuali impianti di depurazione;

- rete idrica;
  - rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
  - rete pubblica illuminazione;
  - altri eventuali impianti, anche centralizzati o di allacciamento;
- c) la corresponsione, nella proporzione di cui sopra, delle spese necessarie per una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria, intendendo per tali le aree verdi di quartiere.
- d) Le garanzie finanziarie, gli elementi progettuali delle opere da eseguire e le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonchè i criteri e le modalità per il trasferimento al Comune delle opere di cui ai precedenti punti b), c), qualora questi siano eseguite a cura e spese del Concessionario, sempre nella proporzione di cui sopra.
- e) Le indicazioni delle sistemazioni generali del comparto edilizio, le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare; le norme specifiche per la regolamentazione delle aree e degli spazi di uso pubblico.
- f) I termini di inizio e di ultimazione delle sistemazioni generali del comparto, degli edifici e delle opere di urbanizzazione
- g) I criteri per la determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione, nonchè per la determinazione del prezzo di cessione degli immobili, ove questa sia consentita.
- h) Le sanzioni a carico del Concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione e i casi di maggiore

gravità in cui tale inosservanza comporti la decadenza del diritto di superficie. L'inosservanza di quanto disposto al precedente punto comporta automaticamente la decadenza del diritto di superficie.

i) I criteri per la determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della concessione del diritto di superficie, la cui durata non può essere superiore a quella prevista nello atto originario.

I criteri di cui ai precedenti punti g), i) e alle sanzioni di cui al precedente punto h), sono preventivamente deliberati dal Consiglio Comunale e sono gli stessi per tutte le convenzioni.

Gli atti compiuti in violazione delle disposizioni contenute nel presente articolo sono nulli; detta nullità può essere fatta valere, dal Comune o da chiunque altro vi abbia interesse e può essere rilevata d'ufficio dal Giudice.

**Art.7) MODALITA' DI UTILIZZO DEGLI IMMOBILI REALIZZATI SU AREE CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE**

Gli immobili realizzati su aree concesse in diritto di superficie possono essere locati o ceduti in vendita solo a richiedenti con i requisiti prescritti dalla presente normativa.

Il Comune nella convenzione di cui agli articoli precedenti stabilisce anche la quota parte e la localizzazione degli immobili da dare eventualmente in locazione.

Definisce inoltre, per questi ultimi ove ne sia prevista la

possibilità, il termine entro cui deve essere richiesto il rinnovo della concessione del diritto di superficie e le modalità della richiesta.

Art.8) OBBLIGHI INERENTI ALLA LOCAZIONE DI IMMOBILI REALIZZATI SU AREE CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE

Nel caso che il Concessionario intenda locare il tutto o parte dell'immobile, questo deve avvenire con un subappaltante che abbia i requisiti del Concessionario ed il prezzo di locazione viene fissato dal Comune, che si riserva anche la possibilità di concedere o meno tale possibilità.

Alla scadenza della concessione del diritto di superficie, ove l'immobile non sia più utilizzato per i fini per cui è stato costruito, l'ultimo locatario acquisisce la priorità nell'assegnazione di un nuovo immobile di edilizia produttiva.

Art.9) OBBLIGHI INERENTI ALLA PROPRIETA' DI IMMOBILI REALIZZATI SU AREE CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE

Sono quelli riportati nello schema di convenzione allegata.

Art.10) CONCESSIONE PER LA COSTRUZIONE

Per la edificazione degli edifici previsti dal Piano è necessaria la concessione per la costruzione.

La concessione per la costruzione non può essere concessa prima che abbia avuto luogo la stipulazione delle convenzioni di cui agli art.4 e 5 delle presenti norme.

Ogni concessione deve riguardare l'intero lotto.

Valgono per il resto le disposizioni del Regolamento Edilizio.

Art.11) COMPARTI DI EDIFICAZIONE

Il P.E.A.G. è costituito da un unico comparto di edificazione. Il PEAG in accordo con la variante generale del P.R.G. definisce i rapporti dimensionali relativi alle possibilità edificatorie e agli spazi pubblici che saranno ceduti al Comune.

E' assegnato un indice massimo di edificazione territoriale, che definisce il rapporto di edificazione attribuito al comparto nel suo complesso; il PEAG individua l'area sulle quali è effettivamente consentita l'edificazione, ovvero dovrà essere concentrata l'intera volumetria assegnata al comparto dall'indice di edificazione fondaria.

Ai fini dell'applicazione degli indici faranno fede, oltre che il PEAG con le sue indicazioni e precisazioni generali, i dati desumibili dal Catasto e da misurazioni dirette.

IL PEAG si realizza mediante progetti relativi ad ogni singolo edificio artigianale.

Art.12) AZZONAMENTO DEL COMPARTO DI EDIFICAZIONE

In virtù di quanto disposto dall'art.1) delle presenti norme e ai fini operativi, le zone comprese nel Piano si articolano nelle seguenti categorie:

a) Zone artigianali;

b) Spazi per urbanizzazione primaria

Canalizzazioni e reti di distribuzione

Viabilità

Parcheeggi

Verde attrezzato di vicinato (lungo le strade e scarpate della ferrovia)

c) Spazi per urbanizzazione secondaria

Interesse comune

Verde di comparto

Per le zone artigianali si intendono le aree destinate alla costruzione di edifici produttivi, al netto di tutte le voci b, c,, come di seguito definite.

Al loro interno tali zone comprendono i "parcheeggi privati" ed i "giardini privati".

Per spazi per l'urbanizzazione primaria si intendono le aree destinate alla realizzazione delle strutture e dei servizi come definiti dall'art. 6 b, delle presenti norme e all'art. 4 della legge 29 settembre 1964, N. 847.

Per spazi per urbanizzazione secondaria si intendono le aree destinate alla realizzazione delle attrezzature e dei servizi come definiti all'art. 6 e delle presenti norme e all'art. 4 della legge 29 settembre 1964, N. 847, nonché delle altre attività compatibili con la definizione di "spazi pubblici destinati alle attività collettive al verde pubblico" che discende dall'art. 3 del D.I. 2 Aprile 1968 N. 1444.

L'esatta delimitazione delle aree di pertinenza appare nelle tavole di progetto.

Art?13) CARATTERISTICHE E DESTINAZIONE D'USO DELLA ZONA DESTINATA ALL'INSEDIAMENTO IN PROGETTO

La zona destinata all'insediamento prevede costruzioni con

le seguenti caratteristiche:

- a) Capannoni a tetto piano costruiti con una maglia reticolare ricorrente di ml. 12x20 (eccezionalmente come indicato in progetto è ammessa la mezza maglia di 6x20)  
Altezza interna utile di ml. 4,50.
- b) La destinazione d'uso dei singoli capannoni e le attività ammesse sono quelle dell'artigianato misto con esclusione di attività nel campo dell'artigianato orafa ed argentieri.

Sono ammessi uffici amministrativi al servizio delle singole aziende ottenuti nei volumi indicati in progetto, con una superficie non superiore ad 1/3 della superficie utile.

Le attività diverse da quelle strettamente inerenti l'artigianato misto sono ammesse a discrezione dell'Amministrazione Comunale, purchè non alterino le caratteristiche artigianali della zona e previa richiesta di modificazione d'uso dell'immobile in cui avranno luogo.

L'inosservanza di quanto disposto al precedente comma comporta automaticamente la decadenza del diritto di superficie e la risoluzione dell'atto di cessione.

Art. 14) CARATTERISTICHE TECNICHE GENERALI DELLA EDIFICABILITA' DELLE ZONE ARTIGIANALI

La zona artigianale è divisa in lotti edificabili come indicato in progetto.

Le singole concessioni di costruzione devono interessare almeno un lotto.

Per ciascun lotto di edificazione valgono le seguenti norme generali, fatte salve le determinazioni specifiche di cui agli articoli seguenti delle presenti norme:

- a) massima superficie edificabile quella indicata nelle tavole di progetto, inferiore al 60% della superficie del lotto;
- b) giardini privati alberati - almeno 10% della superficie del lotto. Tali aree sono private e non vanno conteggiate nel verde attrezzato di urbanizzazione primaria;
- c) spazi minimi di parcheggio mq. 5/100 mc.
- d) distanza minima dai confini - metà dell'altezza ma non meno di m.5,00 nel caso di edifici isolati.  
In aderenza ove sia previsto dal piano del comparto di edificazione;
- d) distanza minima tra le pareti finestrate - media delle altezzz ma non meno di ml.10,00;
- e) distanza minima dal ciglio stradale: secondo le norme specifiche del piano, fatta salva la osservanza del D.M. 1° Aprile 1968 N°1404;
- g) altezza massima: ml. 5,00

Art.15) CARATTERISTICHE DEGLI SPAZI DESTINATI ALLE ATTIVITA' COLLETTIVE AL VERDE PUBBLICO, AI PARCHEGGI ED ALLA VIABILITA'

Le aree di cui al presente articolo si distinguono secondo le seguenti categorie funzionali:

a) attrezzature di interesse comune, comprendono quelle: politiche-sindacali, per pubblici servizi e sono accentrate in un unico edificio ubicato al centro dell'insediamento previsto.

Le destinazioni specifiche della superficie edificabile da fissarsi è a discrezione dell'Amministrazione Comunale, con facoltà di sostituzione e scambio tra le funzioni previste.

- b) Spazi pubblici attrezzati a verde, prevedono distinte attrezzature per il passaggio e la sosta;
- c) aree destinate a parcheggi, si intendono quelle strettamente destinate a parcheggi di superficie;
- d) aree di sedi viarie e fasce verdi alberate, non sono edificabili, non sono ammessi distributori di benzina, nè altri chioschi di vendita.

Le gerarchie stradali, così come disegnate (per automobili, per ciclisti); dovranno essere tassativamente osservate, come dovranno essere osservate le dimensioni in lunghezza e trasversali.

#### Art.16) TEMPI, CONDIZIONI E MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO

Il piano ha efficacia per quindici anni dalla data del decreto di approvazione e rientra nei programmi pluriennali adottati con delibera del Consiglio Comunale.

I programmi di attuazione devono indicare:

- l'estensione delle aree di cui si prevede l'utilizzazione;
- la individuazione delle aree che sono da cedere in diritto di superficie ex art.35 Legge 22 Ottobre 1971 N° 865;

- la spesa prevista per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, per l'acquisizione delle aree e la costruzione degli immobili, nonché per le sistemazioni generali dei lotti di edificazione;
- i mezzi finanziari con cui si intende far fronte alla spesa di cui al precedente capoverso.

I capitoli di spesa indicati nei programmi pluriennali di attuazione sono iscritti d'ufficio a bilancio per il periodo considerato.

La realizzazione del piano avviene per un unico comparto di edificazione.

Contestualmente alla realizzazione degli edifici previsti deve avvenire la sistemazione generale del comparto e la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria.

Le opere di urbanizzazione primaria devono venire realizzate prima della costruzione degli edifici, almeno per la quota parte di spettanza di ogni lotto.

Le norme e gli elaborati grafici relativi al comparto di edificazione indicano le priorità da rispettare nell'edificazione tali indicazioni devono essere osservate tassativamente.

## TITOLO II)

### NORME TECNICHE SPECIFICHE DI ATTUAZIONE RELATIVE AL PIANO

#### PARTICOLAREGGIATO PER EDILIZIA ARTIGIANALE GENERICA

#### Art. 17) CARATTERISTICHE QUANTITATIVE DEL PIANO D/3 ARTIGIANATO MISTO

Le caratteristiche quantitative generali del comparto sono quelle del seguente prospetto in cui sono riportati i dati

della variante di P.R.G. e quelli del P.E.A.G.

| Variante Generale        | P.R.G.     | P.E.A.G.    |
|--------------------------|------------|-------------|
| Superficie totale        | mq. 23400  | mq. 23400   |
| Superficie edificabile   | " 45000    | " 43761     |
| Sup.per urbaniz.primaria | " 48400    | " 42632     |
| It                       | 1,5 mc/mq. | 1,36 mc/mq. |
| If                       | 3 mc/mq.   | 2,65 mc/mq. |
| Volume edificabile       | mc. 135000 | mc. 115800  |

Art.18) VIABILITA'

La viabilità autoveicolare all'interno del comparto, è assoggettata a servitù di libero passaggio.

La larghezza del nastro stradale non potrà essere inferiore a metri sei.

I percorsi pedonali e ciclabili all'interno del comparto sono assoggettati a servitù di libero passaggio.

La dimensione minima non potrà essere inferiore a ml.2,00.

I raccordi tra eventuali dislivelli dovranno avvenire mediante rampa.

L'organizzazione ed il tracciato della rete dei percorsi pedonali e ciclabili potrà subire variazioni in sede di progettazione esecutiva, purché non se ne sia modificato il carattere di continuità.

La viabilità, sia autoveicolare, sia pedonale, dovrà essere munita di sufficiente impianto di illuminazione, le cui caratteristiche saranno definite in sede di progettazione esecutiva.

Art.19) PARCHEGGI

Oltre ai parcheggi pubblici indicati nelle planimetrie allegate e destinati al servizio di interesse pubblico, devono essere previste aree di parcheggio privato sufficienti al rispetto di uno standard minimo di 1 mq. di parcheggio ogni 20 mc. di costruzione.

I posti macchina potranno essere realizzati nelle aree all'uopo destinate nelle planimetrie di progetto.

La manutenzione dei parcheggi pubblici è affidata alla Pubblica Amministrazione.

Non è consentita nessuna attrezzatura di sosta lungo le strade di scorrimento.

Art.20) VERDE ATTREZZATO

L'area a verde attrezzato o di urbanizzazione secondarie così come indicata nelle planimetrie allegate, sarà ceduta alla pubblica Amministrazione.

Sono emmesse attrezzature sportive e ricreative esclusivamente a cielo libero.

Sono escluse utilizzazioni difformi come, per esempio, orti, allevamenti di animali, ecc.

E' fatto obbligo alla piantumazione, mentre la sistemazione dell'intera area (attrezzature, piantumazioni, accessibilità, ecc.) dovrà essere definita e approvata in sede di progettazione esecutiva.

Gli oneri relativi a tale sistemazione sono a carico degli assegnatari dei lotti.

L'area dovrà essere consegnata all'Amministrazione Comunale su semplice richiesta della stessa.

Un utilizzo difforme da quello previsto dalle presenti norme comporta automaticamente la revoca delle concessioni.

Art.21) AREE DESTINATE AD ATTREZZATURE E SERVIZI DI INTERESSE COMUNE

Le aree di cui al presente articolo rappresentano una quota parte di quelle previste per l'urbanizzazione secondaria e destinate alle attrezzature e servizi di interesse comune a servizio dell'intero comparto.

Le aree in oggetto sono state destinate in particolare:

Area a verde - E' prevista la realizzazione di una area a verde sistemata tra i lotti edificabili e la Via S. Salvatore destinata a verde pubblico per complessivi mq. 5800 circa. La piantumazione dovrà essere costituita da almeno una pianta ad alto fusto, di adatta essenza, ogni 100 mq. di area.

In sede di progettazione esecutiva dovranno inoltre essere previste attrezzature di sosta (panchine o altro).

Art.22) SUDDIVISIONE DELLE AREE PER OGNI LOTTO

Le parti perimetrate e indicate con diversa grafia all'interno di ogni lotto, come indicato nella tavola N°6 del progetto, rappresentano le aree del lotto edificabile destinate alla realizzazione di:

- a) verde " a giardino privato";
- b) edificazione degli edifici ad uso artigianale secondo il modulo fissato;
- c) sosta e parcheggio per i servizi dell'edificio.

Le caratteristiche e le norme di tali aree indicate nella legenda annessa alla tavola stessa, sono le seguenti:

- a) verde a giardino privato. Le aree sono di pertinenza dell'edificio cui si riferiscono;

Sono escluse da tali aree destinazioni che comprendono coltivazioni in orto o in serra e allevamento di animali.

- b) Edificazione degli edifici ad uso artigianale.

Sono destinate specificamente alla realizzazione degli edifici ad uso artigianale secondo le norme e le tipologie edilizie specificate nelle presenti norme ai successivi articoli 3 e 4 negli elaborati grafici.

- c) Aree di sosta e parcheggio nelle proporzioni di Legge

come specificato nella tabella della tavola N°5 di progetto

#### Art.23) VIABILITA' INTERNA AL PIANO

Una quota parte dell'area della parte a monte del Piano è destinata alla realizzazione della viabilità interna al Piano. La larghezza del nastro stradale non potrà essere inferiore a metri 6.

L'onere per la realizzazione di tale strada spetta agli assegnatari dei lotti in parte proporzionale alla cubatura edificabile, mentre la sua utilizzazione è vincolata ad uso pubblico.

Art.24) CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DELLA PARTE MODULARE

Le parti modulari all'interno dei lotti sono individuate dimensionalmente secondo una maglia modulare di ml.20x12, e solo in alcuni casi (vedi progetto) è ammessa la costruzione di una mezza maglia di ml. 20x6.

Art.25) CARATTERISTICHE DEGLI EDIFICI

L'altezza massima degli edifici è fissata in metri 5,00; l'altezza netta minima utile dei vani abitabili è fissata in metri 4,50.

La quota media del piano di calpestio del piano terreno, rispetto al piano medio di campagna, non potrà essere inferiore a metri 0,10.

E' consentita la costruzione di un piano interrato la cui altezza non potrà essere inferiore a m.2,70 ne superiore a m.4,00 da pavimento a soffitto, convenientemente areato con bocche di lupo. Essi potranno servire solo da servizi deposito o magazzino, ma non per laboratorio in nessun modo. I locali destinati a servizi igienici potranno essere ventilati meccanicamente nel rispetto di uno standard minimo di ricambio pari a 20 volumi/ora, e potranno trovare ubicazione anche nel piano interrato.

Le coperture degli edifici saranno realizzate a tetto piano. Dovrà essere mantenuta costante la quota di calpestio fissata nel progetto per il piano terreno, così come dovranno essere mantenute costanti le quote delle eventuali fasce

marcapiano, degli sporti e aggetti, del filo di gronda secondo le indicazioni di progetto.

Dovrà essere mantenuto costante e omogeneo il filo di fabbrica degli edifici, sempre secondo le indicazioni di progetto.

Le soluzioni architettoniche dei singoli edifici dovranno tendere ad una immagine del complesso quanto più unitaria possibile.