

**COMUNE DI VALENZA**  
Provincia di Alessandria  
Ufficio Tecnico - Settore Urbanistica



**VARIANTE PIANO INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**

ART. 42 L.R. 56/77 come modificato da n.° 03/2013 e 17/2013

**T12 P.I.P.**

REALIZZAZIONE DI POLO ESPOSITIVO

PIP ORIGINARIO APPROVATO CON D.C.C. N.° 12 DEL 30.01.2006

DATA	marzo 2014
VAR. N.	45
DEL. C.C.	
ESEC.	
PUBBL.	

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
DEGLI INTERVENTI**

Il Dirigente del Settore Urbanistica  
**Arch. Massimo Temporin**

---

## **NORME SPECIFICHE DI ATTUAZIONE**

### **Art. 1 - L'area per attività fieristico-espositive T12.**

1. L'area individuata nella cartografia del vigente P.R.G. della città di Valenza con la sigla T12 è assoggettata al "piano della aree per insediamenti produttivi" (P.I.P.), formato ai sensi dell'art.27 L 865/71.

2. Ogni intervento in tale area dovrà rispettare le prescrizioni contenute nelle presenti "norme specifiche" e negli elaborati grafici (vedi elenco).

3. Dovrà inoltre rispettare le norme del vigente "Regolamento Edilizio" nonché le "Norme Tecniche d'Attuazione" del P.R.G. per quanto non in contrasto ovvero non espressamente specificato dalle presenti "Norme Specifiche".

### **Art. 2 - Destinazioni d'uso.**

1. Il P.R.G. suddivide l'area T12 in due ambiti individuati con le sigle T12a , T12c, stabilendo per ciascuno di essi diverse destinazioni d'uso coerenti con la destinazione generale.

2. Il P.I.P. precisa l'articolazione degli ambiti e ne specifica ulteriormente le destinazioni. Non saranno ammesse destinazioni diverse da quelle specificate o ad esse direttamente assimilabili.

3. L'ambito T12a ospita le principali strutture espositive ed i relativi annessi:

- spazi di accoglienza, di informazione e di comunicazione;
  - spazi di interpretariato, di contrattazione, di import-export, ecc.;
  - uffici per la gestione dell'area;
  - banche dati e centri di elaborazione;
  - servizi agli utenti: bar, ristorante, tabacchi, giornali, spazi terziari - commerciali e artigianali.
- La struttura consente diverse configurazioni di uso. Oltre a varie possibilità espositive consente altre manifestazioni, quali convegni, mostre, fiere, concerti, sfilate, ecc.

4. L'ambito T12c è destinato agli spazi della viabilità, di accesso, di parcheggio, del verde e consente la connessione veicolare e ciclopedonale con la vicina zona sportiva di futura realizzazione.

Il progetto organizza le diverse funzioni secondo le indicazioni degli elaborati grafici del P.I.P. con i criteri definiti dall'art 10.1 comma 4 delle norme d'attuazione del vigente P.R.G.(verde integrato).

Il fabbisogno di verde e di parcheggi è soddisfatto all'interno dell'ambito stesso T12a e T12c  
Tale fabbisogno dovrà essere complessivamente almeno pari alla s.l.p. dell'insediamento stesso.  
Non sono ammesse destinazioni abitative.

5. Allo stato attuale risultano realizzate le seguenti strutture:

Padiglione fieristico - espositivo - vedasi permesso di costruire n.° 25 del 21.03.2007, permesso di costruire in variante n.° 39 del 25.08.2008 e della DIA in variante finale in data 09.04.2009, Il manufatto è stato reso agibile con certificato in data 18.05.2012.

Opere di urbanizzazione - viabilità, parcheggi, verde integrato e opere a rete - vedasi permesso di costruire n.° 24 in data 21.03.2007 e permesso di costruire in variante n.° 10 del 10.03.2011. Le opere di urbanizzazione devono ancora essere completate in ottemperanza a quanto previsto nei progetti esecutivi summenzionati.

### **Art. 3 - Opere di urbanizzazione.**

1. Le strade, i parcheggi e tutte le opere di urbanizzazione primaria avranno la posizione, la sezione e le caratteristiche dimensionali indicate negli elaborati grafici che riprendono quanto già

autorizzato e realizzato con permesso di costruire n.° 24 in data 21.03.2007 e permesso di costruire in variante n.° 10 del 10.03.2011.

Modificazioni introdotte dal progetto in sede esecutiva dovranno essere tali da non comportare riduzione della dotazione complessiva di aree e spazi pubblici destinati a servizi, né profonde alterazioni nello schema generale del piano.

2. A queste condizioni potranno essere modificati dal progetto esecutivo anche i criteri e le caratteristiche tecniche degli innesti della viabilità interna su quella esistente.

3. Le aree destinate a verde pubblico saranno realizzate con superfici prative, filari di alberi d'alto fusto e masse arboree secondo i criteri di composizioni indicati dal piano. Il progetto esecutivo dovrà tenerne conto individuando le essenze da mettere a dimora specificando gli arredi e le opere necessarie alla conservazione delle aree stesse. Impianti tecnologici di pubblico interesse potranno essere insediati ricorrendo all'interramento parziale o totale ed alla mascheratura tramite consistenti masse arboree.

4. I progetti delle opere di urbanizzazione di ciascun ambito dovranno essere integrati e sviluppati contestualmente per l'intero ambito o negli ambiti in cui è prevista l'edificazione dovranno anche essere strettamente coordinati con la progettazione edilizia in un progetto unitario. Vedasi quanto già autorizzato e realizzato con permesso di costruire n.° 24 in data 21.03.2007 e permesso di costruire in variante n.° 10 del 10.03.2011.

#### **Art. 4 - Criteri generali di progettazione - fasi di attuazione**

1. Il progetto dei Comparti T12a e T12c dovrà individuare indirizzi e criteri atti a coordinarsi con le realizzazioni già avvenute.

2. I progetti dei singoli ambiti dovranno essere reciprocamente integrati in modo da garantire un armonico raccordo fra spazi edificati e spazi liberi, curando l'inserimento dell'insieme nel contesto paesaggistico - ambientale, nel rapporto tra piana agricola e versante collinare e tra impianto generale e preesistenze nel contesto.

3. L'attuazione prevista risulta:

Ultimazione e completamento della struttura espositiva e di attività di supporto nell'ambito T12a e delle aree per servizi ubicate nell'ambito T12c.

Questa fase potrà essere realizzata per lotti esecutivi successivi ma sempre avendo la cura di fornire per ogni lotto l'assoluta autonomia in termini di aree per servizio ed opere di urbanizzazione;

4. La realizzazione dell'insediamento avverrà nel rispetto dei parametri riportati nello schema seguente:

## DATI DI NUOVO PIP IN VARIANTE.

La variante prevede la riduzione della superficie territoriale afferente l'area per attività fieristico - espositive escludendo dalla medesima l'area T12b che verrà attuata successivamente attraverso Piano esecutivo convenzionato così come previsto dall'applicazione dell'art. 13.14. delle N.T.A. di cui alla variante n.° 44 al PRGC del comune di Valenza approvata con D.C.C. n.° 87 del 13.11.2013

### Superficie territoriale per comparti edificatori

	(rif. dati catastali proprietà)		
	T12a	mq.	60.210
	T12c	mq.	31.165
<b>SOMMANO sup. territoriale T12a+ T12c</b>		<b>mq.</b>	<b>91.375</b>
Area per viabilità esterna strada provinciale (compreso fossi).		mq.	3.684,4

### Area stralciata per attuazione con PEC

COMPARTO T12b			
Area stralciata dal PIP e da attuarsi con successivo PEC			
Area per strutture integrate e produttive		mq.	43615
Area per viabilità (di proprietà comune di Valenza)		mq.	2415
Sommano		mq.	46030

### CAPACITA' EDIFICATORIE DETERMINATA DAL PRGC

<b>Sup. Territoriale complessiva generale</b>		mq.	139.231
Indice territoriale		0,28 mq/mq.	
Capacità edificatoria complessiva			
{139.231*0,28}		mq.	38.985
Capacità massima afferente comparti T12a+T12b determinata dal PRGC			27.000
Capacità massima afferente il comparto T 12b (ESCLUSO DALLA VARIANTE DI PIP).			
<b>(38.985-27.000)</b>		<b>mq.</b>	<b>11.985</b>

### COMPARTO T12a

#### SUPERFICI UTILI LORDE PER FUNZIONI PREVISTE

T12a Struttura espositiva - Padiglione fieristico		mq.	10300
{struttura già realizzata con Permesso di costruire n.° 25/2007 , 39/2008 e D.I.A. in data 09.04.2009}			
T12a struttura commerciale e di servizio		mq.	5850
<b>SOMMANO</b>		<b>mq.</b>	<b>16150</b>

#### STANDARDS DA PREVEDERE DE MINIMIS

T12a struttura espositiva 100% della S.U.L.		mq.	10300
T12a struttura terziaria di servizio 100% della S.U.L.		mq.	5850
<b>SOMMANO</b>		<b>mq.</b>	<b>16150</b>

#### CALCOLO SUPERFICI PER STANDARDS - INTERVENTI GIA' ESEGUITI (RIF. PERMESSO DI COSTRUIRE N.° 24/2007 E 10/2011)

I CALCOLI ANALITICI DELLE SUPERFICI SONO RIPORTATI IN DETTAGLIO NELLA TAV.6

#### AREE A VERDE INTEGRATO

(Verde e parcheggi ex art. 10.14. N.T.A.)

LOTTO T12c		MQ.	12.692,75
LOTTO T12a		MQ.	29.265,07
<b>TOTALE AREE VERDE INTEGRATO</b>		<b>MQ.</b>	<b>41.957,82</b>
VERIFICA AREE STANDARDS (VERDE INTEGRATO COMPRESO PARCHEGGI) PREVISTE A PROGETTO > AREE STANDARDS RICHIESTE		MQ.	41.958 > 17.235

#### SUPERFICIE PER VIABILITA' IN PROGETTO

LOTTO T12c		MQ.	15.436,42
------------	--	-----	-----------

#### SUPERFICIE FONDIARIA IN PROGETTO

{91.375-41.957,82-15.436,42}		MQ.	33.981
------------------------------	--	-----	--------

#### VIABILITA' ESTERNA provinciale

		MQ.	3.684,40
--	--	-----	----------

#### SUPERFICIE COPERTA

RAPPORTO DI COPERTURA		MQ.	15.831,29
-----------------------	--	-----	-----------

{15.831,29/60.210}			26,3%
--------------------	--	--	-------

5. La cessione delle aree e le modalità esecutive necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, nonché le modalità di contribuzione agli oneri di urbanizzazione secondaria sono disciplinati da apposita "Convenzione Urbanistica" stipulata tra il Comune di Valenza e la Proprietà delle aree ricomprese nella zona T12a+t12c destinata all'attuazione del presente P.I.P. in variante.

#### **Art. 5 - Modalità e tipi di intervento.**

1. L'articolazione planivolumetrica del nuovo impianto espositivo previsto in T12a è dettata dalla tavola n° 05 e n.° 06 che ne stabilisce criteri e modalità di indirizzo, precisando l'ubicazione della struttura ed il perimetro di massima impronta entro cui dovrà essere contenuta.

Eventuali arretramenti o avanzamenti rispetto a tale perimetro dovranno mantenere i fronti paralleli ai lati del perimetro stesso, non produrre sostanziali modificazioni nello schema generale del piano, ed essere motivati da ragioni progettuali.

Tutti gli interventi che si realizzeranno all'interno del Comparto Variante P.I.P. sia per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sia per quanto riguarda l'impianto edilizio dovranno rispettare rigorosamente le disposizioni della L. 13/89 e successive modificazioni ed integrazioni.