



COMUNE DI VALENZA
(Provincia di Alessandria)
Settore III – Urbanistica

Ufficio Pianificazione – Edilizia Pubblica – Espropri

**VARIANTE PARZIALE N. 50 / 2023 AL P.R.G.C.
AI SENSI DELL'ART.17, C.5, DELLA 56/77 E S.M.I.**

Adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 11 del 29.03.2023

RELAZIONE ILLUSTRATIVA



COMUNE DI VALENZA
(Provincia di Alessandria)
Settore III – Urbanistica

Ufficio Pianificazione – Edilizia Pubblica – Espropri

INDICE

1. PREMESSA
2. NOTA PROGRAMMATICA INTRODUTTIVA
3. LA VERIFICA DEI REQUISITI PER LA VARIANTE PARZIALE
4. OBIETTIVI E CONTENUTI DELLA VARIANTE
 - PUNTO 1 - consentire l'attività orafa ed argenteria anche all'interno della zona artigianale D/3
 - PUNTO 2 - consentire la realizzazione di strutture di tipo leggero e removibile all'interno delle aree sportive private T2-T10-T11.
 - PUNTO 3 - escludere dal conteggio della SLP i volumi tecnici così come definiti dall'art. 10.3 lettera h).
5. LA VARIANTE
6. MODIFICHE ALLE N.T.A. DEL PRG VIGENTE
7. CONGRUITA' DELLA VARIANTE RISPETTO AL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA
8. LA COMPATIBILITA' CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATI



COMUNE DI VALENZA
(Provincia di Alessandria)

Settore III – Urbanistica

Ufficio Pianificazione – Edilizia Pubblica – Espropri

1. PREMESSA

Il Comune di Valenza è dotato di un Piano Regolatore Generale elaborato ai sensi del Titolo III della L.R. n. 56/77, approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 174/6280 del 19.02.1996 e pubblicato sul B.U.R. n. 13 del 27.03.1996.

Negli anni successivi all'approvazione, il Piano Regolatore è stato oggetto di diverse varianti, tutte di carattere non strutturale ad eccezione della variante strutturale per l'individuazione di una nuova struttura fieristico - espositiva approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 93 del 27 novembre 2003.

Il Comune di Valenza con questa proposta di variante si pone l'obiettivo di integrare ed aggiornare alcuni concetti normativi delle N.T.A. vigenti, ormai obsoleti, che ad oggi non tengono conto delle odierne esigenze della comunità.

La presente proposta di variante parziale normativa nasce dalle richieste degli operatori del settore, nonché dalle associazioni sportive, che hanno evidenziato l'esigenza di una maggior flessibilità delle normative locali attualmente vigenti che risultano obsolete in quanto basate su tipologie di attività di oltre trent'anni fa, che non tengono conto dell'evoluzione tecnologica e delle nuove esigenze degli operatori dei settori.

Lo scopo principale della variante in oggetto verte su tre modifiche normative:

- ampliare la tipologia delle attività produttive ad oggi consentite nell'area artigianale denominata D/3 consentendo all'interno della stessa lo svolgimento di attività orafe ed argentiere che ad oggi non sono consentite;
- introdurre la possibilità di realizzare strutture temporanee ed amovibili a copertura di aree sportive private presenti sul territorio valenzano;
- includere i cosiddetti "volumi tecnici" tra i locali da escludere per il calcolo della superficie lorda di pavimento di un immobile;

Il tutto meglio esplicitato di seguito e negli elaborati prodotti ai fini della verifica di assoggettabilità alla VAS, propedeutica all'adozione della variante stessa.

2. NOTA PROGRAMMATICA INTRODUTTIVA

La presente variante parziale, è stata predisposta attivando la procedura di cui all'articolo 17, comma 5 e seguenti, della L.R. 56/77 e s.m.i., come sostituito dalla L.R. 25 marzo 2013, n.3 e successivamente modificato dalla L.R. 12 agosto 2013, n.17 e dalla L.R. del 31 maggio 2022, n.7, che disciplina la procedura di formazione e approvazione della presente tipologia di variante al P.R.G.C.

Le modifiche relative alla disciplina delle varianti parziali introdotte a seguito della riforma della legislazione regionale sul governo del territorio, attuata con l'emanazione delle leggi regionali sopra citate, riguardano non tanto l'iter procedurale ma soprattutto l'introduzione di otto condizioni di classificazione da rispettare e documentare in delibera, l'obbligo di contiguità a



COMUNE DI VALENZA
(Provincia di Alessandria)

Settore III – Urbanistica

Ufficio Pianificazione – Edilizia Pubblica – Espropri

nuclei edificati, dotati di opere di urbanizzazione primaria, ed infine il carattere vincolante del parere espresso dalla Provincia.

3. LA VERIFICA DEI REQUISITI PER LA VARIANTE PARZIALE

Nello specifico, trattandosi di variante normativa, ai sensi dell'art. 17, commi 5-6-7, sono varianti parziali al PRG quelle che soddisfano tutte le seguenti condizioni inderogabili (c.d. *Condizioni di classificazione*), i cui limiti dimensionali si intendono riferiti all'intero arco di validità temporale del PRG:

- a) non modificano l'impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione;
- b) non modificano in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale;
- c) non riducono la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi di cui alla presente legge;
- d) non aumentano la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, oltre i valori minimi previsti dalla presente legge;
- e) non incrementano la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente nei comuni la cui popolazione residente supera i diecimila abitanti; non incrementano la predetta capacità insediativa residenziale in misura superiore al 4 per cento, nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, con un minimo di 500 metri quadrati di superficie utile lorda comunque ammessa; tali incrementi sono consentiti ad avvenuta attuazione di almeno il 70 per cento delle previsioni del PRG vigente relative ad aree di nuovo impianto e di completamento a destinazione residenziale; l'avvenuta attuazione è dimostrata conteggiando gli interventi realizzati e quelli già dotati di titolo abilitativo edilizio;
- f) non incrementano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, in misura superiore al 6 per cento nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, al 3 per cento nei comuni con popolazione residente compresa tra i diecimila e i ventimila abitanti, al 2 per cento nei comuni con popolazione residente superiore a ventimila abitanti;
- g) non incidono sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificano la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente;



COMUNE DI VALENZA
(Provincia di Alessandria)
Settore III – Urbanistica

Ufficio Pianificazione – Edilizia Pubblica – Espropri

h) non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.

A tal fine la deliberazione di adozione della variante parziale contiene la puntuale elencazione delle condizioni sopra elencate e un prospetto numerico dal quale emerge la capacità insediativa residenziale del PRG vigente, nonché il rispetto dei parametri di cui alle lettere c), d), e) e f), riferito al complesso delle varianti parziali precedentemente approvate e a eventuali aumenti di volumetrie o di superfici assentite in deroga.

L'iter procedurale stabilito dall'art. 17, comma 7, prevede le seguenti fasi:

- **La Variante è adottata con deliberazione del Consiglio Comunale (DCC1),** la quale deve contenere:
 - a) la puntuale elencazione delle condizioni di classificazione;
 - b) un prospetto riassuntivo della capacità insediativa disponibile nonché il rispetto dei parametri di cui alle lettere c), d), e) e f) del comma 5 dell'art.17;
- **Pubblicazione per 30 gg sul sito informatico del Comune, dal 15° al 30° giorno possibilità di presentare osservazioni;**
- **Invio alla Provincia della DCC1,** contestualmente all'avvio della pubblicazione,;
- **La Provincia, entro 30 gg dalla recezione, si pronuncia** in merito a:
 - c) le condizioni di classificazione come variante parziale;
 - d) rispetto dei parametri;
 - e) compatibilità con PTCP e con i progetti sovracomunali approvati;
 - f) fornisce il contributo in caso di eventuale attivazione del processo di VAS;
- **La Variante è approvata con deliberazione dal Consiglio Comunale (DCC2), entro 30 gg dalla conclusione della pubblicazione,** controdeducendo alle osservazioni; se la Provincia ha espresso parere di non compatibilità con il PTCP o i progetti sovracomunali approvati o ha espresso osservazioni in merito alla classificazione della variante o al rispetto dei parametri di cui al comma 6 dell'art.17 (= condizioni localizzative) la deliberazione di approvazione deve dare atto del recepimento delle indicazioni espresse dalla Provincia oppure essere corredata del definitivo parere favorevole della Provincia;
- **La Variante entra in vigore con la pubblicazione della DCC2 sul BUR;**
- **La deliberazione e gli elaborati di aggiornamento del PRG vengono trasmessi alla Regione e alla Provincia entro 10 gg dall'approvazione;**

Le modificazioni al PRG di cui alla presente variante ai sensi dell'art. 17, comma 5 della L.R. n.



COMUNE DI VALENZA
(Provincia di Alessandria)
Settore III – Urbanistica

Ufficio Pianificazione – Edilizia Pubblica – Espropri

56/1977, “sono sottoposte a verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS”, qualora non escluse ai sensi del comma 9 del medesimo art. 17.

Nel caso in cui il PRG oggetto di variante sia già stato sottoposto a VAS, la verifica di assoggettabilità e la eventuale VAS sono limitate agli aspetti che non sono stati oggetto di precedente valutazione.

Sono escluse dal processo di VAS, ai sensi del citato comma 9, le varianti parziali di cui all’art. 17, comma 5, “finalizzate all’esclusivo adeguamento della destinazione urbanistica dell’area di localizzazione di un intervento soggetto a VIA, funzionalmente e territorialmente limitate alla sua realizzazione o qualora costituiscano mero adeguamento al PAI o alla normativa in materia di industrie a rischio di incidente rilevante, a normative e disposizioni puntuali di altri piani settoriali o di piani sovraordinati già sottoposti a procedure di VAS”.

La VAS, ove prevista, “è svolta dal Comune o dall’ente competente alla gestione urbanistica, purché dotato della struttura (=Organo Tecnico) di cui all’articolo 3 bis, comma 7, della L.R. 56/77 e s.m.i., in modo integrato con la procedura di approvazione, secondo le specifiche disposizioni disciplinate con apposito provvedimento della Giunta regionale” (art. 17, comma 11).

Pertanto, ai sensi dell’art. 3 bis, comma 4 e seguenti, della L.R. 56/77 inserito dalla L.R. 25 marzo 2013, n.3 (legge regionale di riforma della legislazione regionale sul governo del territorio), successivamente modificato dalla L.R. 12 agosto 2013, n.17, per gli strumenti di pianificazione a livello comunale la VAS, se non espressamente esclusa, si articola nelle seguenti fasi:

- a) **redazione del documento preliminare;**
- b) **eventuale verifica di assoggettabilità;**
- c) **specificazione dei contenuti del rapporto ambientale;**
- d) **redazione del rapporto ambientale, del piano di monitoraggio e della sintesi non tecnica;**
- e) **espressione del parere motivato**, da rendere prima dell’approvazione dello strumento;
- f) **redazione della dichiarazione di sintesi**, che costituisce parte integrante della deliberazione conclusiva di approvazione;
- g) **monitoraggio** degli effetti ambientali conseguenti all’attuazione dello strumento.

Il soggetto proponente, nelle diverse fasi di formazione della presente variante, assicura, per via telematica, la consultazione dei soggetti competenti in materia ambientale e del pubblico, garantendo forme di partecipazione e di divulgazione dei risultati delle analisi ambientali effettuate e degli esiti della VAS.

Ai fini della trasparenza e della partecipazione al processo valutativo, il comma 10 dell’art.3 bis sopra citato prevede che “la documentazione inerente alla VAS è resa disponibile nel sito



COMUNE DI VALENZA
(Provincia di Alessandria)
Settore III – Urbanistica

Ufficio Pianificazione – Edilizia Pubblica – Espropri

informatico del soggetto proponente il piano; al termine del procedimento di VAS sono, altresì, pubblicati in tale sito:

- a) il parere motivato;
- b) la dichiarazione di sintesi;
- c) il piano di monitoraggio ambientale.

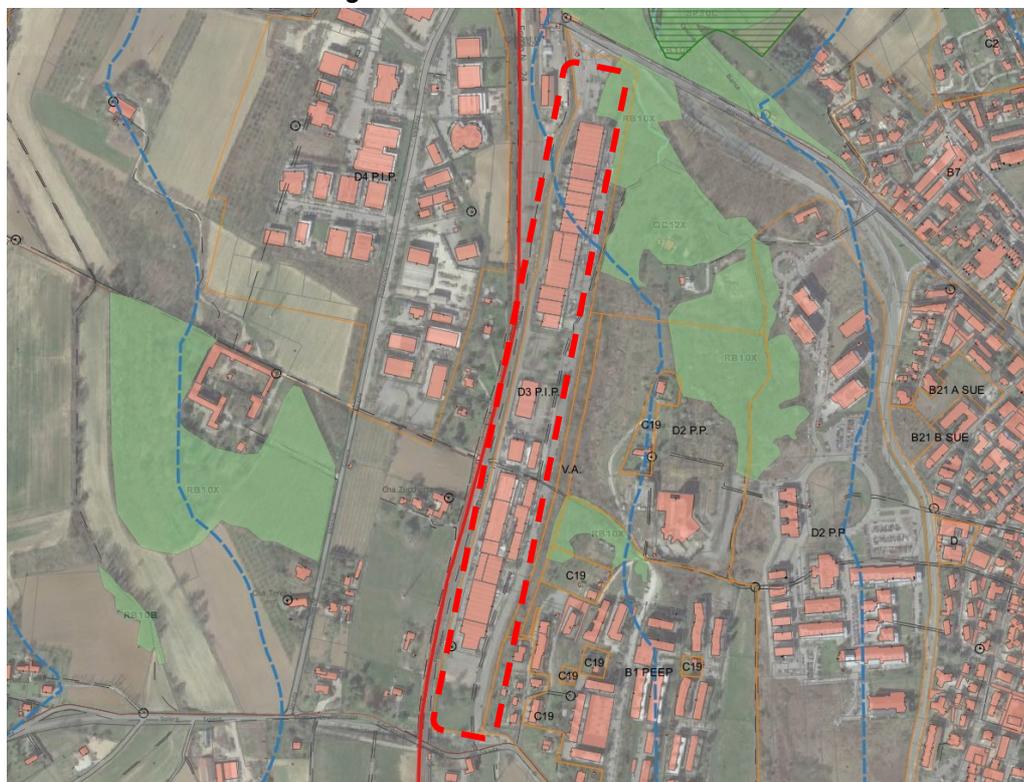
4. OBIETTIVI E CONTENUTI DELLA VARIANTE

La presente variante parziale nasce sia dalle richieste di operatori e utenti che dagli uffici tecnici comunali che, congiuntamente, hanno rilevato la necessità di aggiornare alcuni articoli delle N.T.A. vigenti che non trovano più riscontro alle odierne esigenze.

Nello specifico si vuole intervenire, unicamente a livello normativo, sui seguenti punti:

PUNTO 1 - consentire l'attività orafa ed argentiera anche all'interno della zona artigianale D/3

Inquadramento territoriale dell'area produttiva D3, dislocata a sud/ovest della città, delimitata dalla linea ferroviaria e Via dell'Artigianato.



Il Comune di Valenza è dotato di un P.I.P. relativo alla zona artigianale generica D/3, approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n.42-27418 del 27/02/1980, nel quale sono già stati



COMUNE DI VALENZA
(Provincia di Alessandria)
Settore III – Urbanistica

Ufficio Pianificazione – Edilizia Pubblica – Espropri

assegnati tutti i lotti produttivi disponibili, sono stati realizzati tutti gli immobili previsti e sono state completate tutte le opere di urbanizzazione.

Nel Piano Particolareggiato originario della zona produttiva D/3 le destinazioni d'uso consentite all'interno dei lotti erano quelle relative all'artigianato misto con esclusione di attività nel campo dell'artigianato orafa ed argentiera, come descritto nell'art. 13 lettera b NTA zona D3, nonché uffici amministrativi al servizio delle singole aziende (da ricavarsi all'interno della volumetria dell'immobile) con una superficie massima pari ad 1/3 della superficie utile.

Negli anni successivi è stato valutato di consentire e regolamentare ulteriori destinazioni d'uso: con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 16 del 12/03/1999 è stato infatti proposto di consentire le seguenti destinazioni d'uso:

- Attività artigianali generiche, con esclusione delle attività produttive orafe ed argentiere ed affini;
- Stoccaggio e magazzinaggio di merci e/o attrezzature;
- Commercio all'ingrosso;
- Commercio specializzato al dettaglio con l'esclusione dei generi alimentari;

Le destinazioni sopra citate possono essere tuttora consentite fino al raggiungimento del limite massimo del 45% della superficie dei lotti dell'intera area, previo cambio di destinazione d'uso del lotto e previa corresponsione della differenza tra gli oneri di urbanizzazione a suo tempo pagati e quelli previsti dalle tabelle parametriche in vigore per la nuova destinazione commerciale.

E' inoltre prevista la realizzazione delle necessarie aree a parcheggio di cui all'art. 21 della L.R. n. 56/1977 e s.m.i. o la monetizzazione delle stesse.

Attualmente, l'area oggetto della variante presenta alcuni lotti in cui l'attività artigianale che vi era precedentemente insediata è cessata da molto tempo, senza che altre attività artigianali abbiano sostituito la precedente, e che negli ultimi anni non hanno suscitato l'interesse di altre ditte artigianali.

Tali immobili hanno invece suscitato l'interesse di ditte medio - piccole operanti nel settore orafa che vorrebbero insediare la propria attività all'interno di questi capannoni in quanto risultano avere le dimensioni adeguate per l'insediamento di aziende di tale tipologia (per lo più a conduzione familiare).

Ad oggi le ditte orafe possono insediarsi nelle seguenti zone del territorio comunale:

- in alcune aree residenziali del centro urbanizzato in cui le N.T.A. vigenti consentono l'insediamento di attività produttive solo se già esistenti o concessi alla data di adozione del Progetto Preliminare di P.R.G., anche oltre i limiti indicati per le singole aree di piano, purché rispettino tutti i criteri di compatibilità dell'articolo 10.4 delle N.T.A.. Questa condizione di insediamento vale anche per i locali che risultano inutilizzati, purché ne sia comprovato, mediante atti catastali o altra idonea documentazione, che il loro ultimo utilizzo era a destinazione produttiva nel settore artigianale orafa. Inoltre, nel caso in cui vengano riutilizzati locali ubicati al primo piano (o piani superiori), le nuove attività produttive orafe sono consentite solo se non a ciclo completo.



COMUNE DI VALENZA
(Provincia di Alessandria)
Settore III – Urbanistica

Ufficio Pianificazione – Edilizia Pubblica – Espropri

- nelle aree per insediamenti produttivi esistenti (D/2 P.I.P. e D/4 P.P.), in cui i capannoni già realizzati sono tutti occupati ed i lotti ancora liberi presentano dimensioni importanti;
- nell'area produttiva di nuovo impianto D/6 in cui il rilascio delle concessioni è subordinato alla formazione di uno Strumento Urbanistico Esecutivo con superficie minima d'intervento di mq. 10.000, pertanto di difficile realizzazione da parte di una singola azienda medio-piccola.

La presente proposta di variante mira a promuovere l'utilizzo di edifici esistenti, al fine di dare una collocazione alle crescenti richieste di insediamento del settore orafa ed argentiero, che ad oggi non sono compatibili con le attività insediabili previste nel PIP D3.

Di fondamentale importanza, si vuole perseguire la politica di riduzione ulteriore del consumo del suolo, evitando di andare a realizzare nuovi insediamenti lasciando vuoti quelli esistenti ed inutilizzati, al fine di favorire la rigenerazione delle aree già urbanizzate, come richiamata da tutti gli strumenti di pianificazione territoriale PTR e dalla L.R. n.7/2022 art. 35, con la finalità di perseguire l'obiettivo del bilancio del consumo di suolo pari a zero per il 2050.

Si è pertanto valutata l'opportunità di apportare al piano vigente le modifiche di carattere normativo necessarie ad introdurre la destinazione d'uso orafa ed argentiera anche all'interno della zona artigianale D/3, in modo tale da agevolare le piccole-medie aziende che operano nel settore e consentire il riutilizzo degli immobili esistenti ed inutilizzati da tempo al fine di evitarne l'inevitabile degrado, che avrebbe conseguenze negative sull'intera area.

Tale modifica rappresenta un'opportunità per il territorio Valenzano, in quanto consente di valorizzare e preservare le attività artigianali tradizionali e di favorire lo sviluppo di un settore di grande rilevanza economica e culturale che, dopo un periodo di crisi, è negli ultimi anni di nuovo in crescita.

PUNTO 2 - consentire la realizzazione di strutture di tipo leggero e removibile all'interno delle aree sportive private T2-T10-T11.

Il P.R.G. vigente individua all'interno del territorio valenzano varie aree per attrezzature sportive private, destinate ad ospitare una o più attività sportive gestite da singoli o associazioni (aree T2-T10-T11).

Alcune di queste aree sportive esistenti, in particolar modo quelle di limitata estensione, hanno raggiunto la loro capacità edificatoria con la sola realizzazione degli spazi inerenti i servizi principali (reception, spogliatoi, bar, ecc.), comportando l'impossibilità di aggiungere coperture leggere e temporanee per coprire le aree adibite al gioco sportivo in quanto ad oggi sarebbero da includere nel calcolo dei parametri edilizi-urbanistici.

L'art. 13.6.2 delle N.T.A. vigenti prevede che nelle costruzioni esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di risanamento e restauro conservativo e di ristrutturazione edilizia.

Gli interventi di nuovo impianto o di ampliamento dell'esistente sono ammessi secondo quanto stabilito nelle tabelle allegate alle N.T.A.



COMUNE DI VALENZA
(Provincia di Alessandria)
Settore III – Urbanistica

Ufficio Pianificazione – Edilizia Pubblica – Espropri

La Legge n. 120/2020 dell'11 settembre 2020 ha introdotto all'art. 6 comma 1 del DPR 380/2001 la lettera e-bis); tale comma ha inserito tra le attività di edilizia libera le opere stagionali e quelle dirette a soddisfare obiettive esigenze, contingenti e temporanee, purché destinate ad essere immediatamente rimosse al cessare della temporanea necessità e, comunque, entro un termine non superiore a centottanta giorni comprensivo dei tempi di allestimento e smontaggio del manufatto.

Le suddette opere sono consentite previa comunicazione di avvio dei lavori all'amministrazione comunale e fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali.

La variante è pertanto finalizzata a consentire la realizzazione di coperture amovibili e temporanee, a copertura delle sole aree utilizzate per attività ludico-sportivo, con lo scopo di ampliare l'offerta sportiva e garantire la continuità delle stesse anche nei periodi invernali.

I suddetti manufatti temporanei che si intendono autorizzare non andranno a costituire né aumento di volume né di superficie e dovranno essere realizzate con caratteristiche fisiche tali da non modificare permanentemente lo stato dei luoghi, oltre ad essere dotate di sistemi di ancoraggio al suolo tali da garantire un'immediata rimozione.

Le strutture di tipo leggero e removibile, assimilabili alle strutture temporanee e/o stagionali, non andranno a modificare inoltre le previsioni dimensionali del P.R.G. vigente, la distribuzione dei carichi insediativi e la dotazione degli standard di cui al DM 1444/1968.

Tali strutture, in quanto temporanee, sono consentite per un periodo non superiore a centottanta giorni comprensivo dei tempi di allestimento e smontaggio del manufatto.

PUNTO 3 - escludere dal conteggio della SLP i volumi tecnici così come definiti dall'art. 10.3 lettera h).

L'art. 10.2 delle N.T.A. vigenti del P.R.G. relativo ai "Parametri edilizi" definisce la Superficie lorda di pavimento (S.L.P.) come la somma di tutte le superfici di pavimento dei singoli piani della unità immobiliare entro il profilo esterno delle pareti, nonché delle superfici di soppalchi, di eventuali piani interrati e sottotetti, qualora si verificano le circostanze precisate di seguito:

- sono da conteggiare nella S.L.P., gli interrati ed i seminterrati, qualora dotati delle caratteristiche di abitabilità;
- sono altresì da conteggiare i sottotetti quando siano collegati con unità abitative sottostanti tramite scala interna ovvero quando abbiano un'altezza media, riferita all'intera superficie utilizzata prescindendo da eventuali tramezzature interne, superiore a mt. 1,80, ancorché privi delle caratteristiche di abitabilità e anche se non collegati con le unità abitative sottostanti;
- sono escluse dal computo della S.L.P. le superfici interrate adibite al ricovero delle autovetture con i relativi spazi di manovra e di accesso.

Non sono inoltre da computare gli aggetti aperti, le terrazze, i balconi, le logge ed i portici.



COMUNE DI VALENZA
(Provincia di Alessandria)
Settore III – Urbanistica

Ufficio Pianificazione – Edilizia Pubblica – Espropri

Il medesimo articolo definisce inoltre la volumetria di un edificio come la somma del prodotto della superficie lorda di pavimento per l'altezza lorda di ogni singolo piano (con l'esclusione dello spessore della soletta dell'ultimo piano o, nel caso di sottotetto conteggiato nella S.L.P., della soletta di copertura) e del volume di ogni singolo seminterrato per la parte emergente.

L'art. 10.3, lettera h) definisce il volume tecnico come la parte o porzione di fabbricato non destinata alla funzione specifica di esso o agli usi ad esso collegabili, e preordinata invece ad accogliere impianti tecnologici, o loro parti, o parti strutturali dell'edificio, il cui uso è parte funzionalmente integrativa e/o migliorativa degli impianti o strutture già esistenti o previste nel fabbricato stesso (es. ascensore, montacarichi, canne di ventilazione, ecc.).

Ne consegue che, non essendo esplicitamente esclusi dal calcolo della S.L.P., i cosiddetti "volumi tecnici", così come definiti dall'art. 10.3 lettera h), rientrano attualmente nel conteggio della volumetria.

Tale descrizione crea non poche problematiche nelle autorizzazioni di ascensori e/o volumi tecnici che spesso risultano necessari, ed in particolar modo per il superamento delle barriere architettoniche, specialmente in centro storico ove non è consentito un incremento di volume.

In tali aree infatti gli edifici sono stati tutti realizzati prima dell'approvazione delle norme nazionali in materia di abbattimento delle barriere architettoniche ed i lotti spesso non hanno sufficiente volumetria residua per poter realizzare un ascensore all'interno del lotto.

La Giurisprudenza ha inoltre chiarito che la nozione di volume tecnico corrisponde a un'opera priva di qualsiasi autonomia funzionale, anche solo potenziale, perché destinata solo a contenere, senza possibilità di alternative e, comunque, per una consistenza volumetrica del tutto contenuta, impianti serventi di una costruzione principale per essenziali esigenze tecnico-funzionali di essa.

Nei lotti è necessario l'utilizzo della volumetria residua esistente (non sempre disponibile, soprattutto nelle zone sature), questo comporta conseguentemente il rispetto di tutti gli altri parametri edilizi previsti per la zona, quali superficie coperta, superficie permeabile, distanze dai confini.

Queste ultime esplicitamente derogate dal Testo Unico per l'Edilizia al Capo III "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati, pubblici e privati aperti al pubblico"

La modifica che si vuole apportare all'articolo 10.2 lettera b delle N.T.A., vuole unicamente includere nello stesso la definizione di "volume tecnico" già ben descritta nelle attuali norme all'art.10.3 lettera h.

5. LA VARIANTE



COMUNE DI VALENZA
(Provincia di Alessandria)
Settore III – Urbanistica

Ufficio Pianificazione – Edilizia Pubblica – Espropri

La proposta di variante non presenta i caratteri di strutturalità indicati all'art. 17 - comma 4 della L.R. n. 56/77 e si configura pertanto, ai sensi dello stesso art. 17 - comma 5, come variante parziale in quanto:

- non modifica l'impianto strutturale del Piano Regolatore Generale vigente;
- non modifica la funzionalità delle infrastrutture di rilevanza sovra comunale;
- non modifica la quantità globale delle aree per servizi di cui agli artt. 21 e 22 della L.R. stessa;
- non incrementa le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal P.R.G. vigente relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico - ricettive;
- non incide sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificano la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico definita dal P.R.G. vigente;
- non modifica gli ambiti individuati ai sensi dell'art. 24 della L.R. stessa (norme generali per gli insediamenti storici e per i beni culturali e paesaggistici), nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.

La variante deve essere sottoposta a verifica preventiva di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica - VAS; sarà attivata, ai sensi dei paragrafi 1.7 e 2.j.1. della D.G.R. 29 febbraio 2016, n. 25-2977 - *Procedimento integrato per l'approvazione delle Varianti parziali al PRG: fase di verifica di assoggettabilità e pubblicazione "in maniera contestuale"* .

La proposta di variante parziale al P.R.G. si compone dei seguenti elaborati:

- Relazione generale
- Relazione tecnica di verifica di assoggettabilità a V.A.S.
- Norme Tecniche di Attuazione - tabelle di zona – estratto testo vigente;
- Norme Tecniche di Attuazione - tabelle di zona – estratto testo variato;

6. MODIFICHE ALLE N.T.A. DEL PRG VIGENTE

- Art. 10.2 – PARAMETRI EDILIZI

b) Superficie lorda di pavimento (S.L.P.). E' la somma di tutte le superfici di pavimento dei singoli piani della unità immobiliare entro il profilo esterno delle pareti, nonché delle superfici di soppalchi, di eventuali piani interrati e sottotetti, qualora si verificano le circostanze precisate di seguito:



COMUNE DI VALENZA
(Provincia di Alessandria)

Settore III – Urbanistica

Ufficio Pianificazione – Edilizia Pubblica – Espropri

- sono da conteggiare nella S.L.P., gli interrati ed i seminterrati, qualora dotati delle caratteristiche di abitabilità;
 - sono altresì da conteggiare i sottotetti quando siano collegati con unità abitative sottostanti tramite scala interna ovvero quando abbiano un'altezza media, riferita all'intera superficie utilizzata prescindendo da eventuali tramezzature interne, superiore a mt. 1,80, ancorché privi delle caratteristiche di abitabilità e anche se non collegati con le unità abitative sottostanti;
 - sono escluse dal computo della S.L.P. le superfici interrate adibite al ricovero delle autovetture con i relativi spazi di manovra e di accesso.
- Non sono inoltre da computare **nella SLP** gli aggetti aperti, le terrazze, i balconi, le logge, ed i portici **ed i volumi tecnici di cui all'art. 10.3 punto h.**

- Art. 13.2.3 punto 1 – AREE PER INSEDIAMENTI (P.I.P. – P.P.) APPROVATE E VIGENTI : D2-D3-D4

1) I tipi di intervento e le destinazioni d'uso ammesse, sono determinati dalla normativa dei singoli S.U.E. vigenti, recepiti in toto dal presente P.R.G.C.; **all'art. 13 lettera b, primo paragrafo delle NTA del predetto D3 PIP sono stralciate le parole : " con esclusione di attività nel campo orafa ed argentieri "**.

2) Gli interventi ammessi con concessione singola negli edifici esistenti, sono:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- gli ampliamenti ed i completamenti fino al raggiungimento della capacità insediativa prevista dallo S.U.E.;
- demolizione e ricostruzione, fino al raggiungimento della capacità insediativa prevista dallo S.U.E.

- Art. 13.6.2 – AREE PER ATTREZZATURE SPORTIVE PRIVATE

1) Sono aree, cartograficamente individuate dal P.R.G.C., destinate ad ospitare una o più attività sportive gestite da singoli o da associazioni. In tali aree sono confermati gli insediamenti in atto.

2) Nelle costruzioni esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria (art. 8.1), di manutenzione straordinaria (art. 8.2), di risanamento e restauro conservativo (art. 8.3) e di ristrutturazione edilizia (art. 8.4). Gli interventi di nuovo impianto o di ampliamento dell'esistente sono ammessi secondo quanto stabilito nelle allegate tabelle; **sono in aggiunta assentibili le strutture di tipo leggero e removibile, assimilabili alle strutture temporanee e/o stagionali, per la copertura delle sole aree da gioco sportivo, per un**



COMUNE DI VALENZA
(Provincia di Alessandria)
Settore III – Urbanistica

Ufficio Pianificazione – Edilizia Pubblica – Espropri

periodo non superiore a centottanta giorni comprensivo dei tempi di allestimento e smontaggio del manufatto.

- 3) *Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle inerenti la specifica attività sportiva insediata, quali: uffici, spogliatoi, bar, ristorazione, depositi di attrezzature ed altre a queste assimilabili.*
- 4) *Contestualmente alla realizzazione degli interventi, dovrà essere realizzata una superficie adeguata da destinare totalmente a parcheggio pubblico (o di uso pubblico) dimensionata in relazione alla specifica attività sportiva esercitata e comunque non inferiore al doppio della superficie lorda dell'edificato.*
- 5) *Prescrizioni particolari per l'area T2b: Oltre alle destinazioni d'uso generalmente ammesse per le aree "T2", per tale area sono in particolare ammesse destinazioni di centro ricreativo e per il tempo libero con attrezzature di ristorante e piscina scoperta. Tali attrezzature dovranno essere realizzate esclusivamente nelle immediate pertinenze del fabbricato esistente a condizione che non comportino sensibili movimentazioni di terreno nè muri di sostegno superiori ad 1,00 mt. di altezza e comunque nel pieno rispetto di quanto stabilito per le aree "S2" dell'Art. 17.3 delle presenti N.T.A.*
- 6) *Prescrizioni particolari per l'area T11: In tale area non potranno essere realizzate costruzioni di nessun tipo in quanto ricadente in una zona ad alto rischio idrogeologico, classe III a.*
- 7) *Le attività di somministrazione dovranno rispettare gli indirizzi e criteri regionali di cui alla D.G.R. 8 febbraio 2010, n. 85-13268 e s.m.i*

7. CONGRUITA' DELLA VARIANTE RISPETTO AL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

Il Comune di Valenza con Deliberazione di C.C. n. 49 del 23.11.2022 ha approvato il Progetto Definitivo di Zonizzazione Acustica del territorio comunale di cui alla Legge 447/95 e L.R.52/2000.

Il piano di classificazione acustica ha lo scopo di attribuire ad ogni porzione del territorio comunale i limiti di inquinamento acustico facendo riferimento alle Classi definite nella tabella A del D.P.C.M 14/11/1997.

"Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore".

TABELLA A - DPCM 14/11/1997

CLASSE I: Aree particolarmente protette.

Rientrano in questa Classe le aree nelle quali la quiete rappresenta un elemento di base per la loro utilizzazione:



COMUNE DI VALENZA
(Provincia di Alessandria)
Settore III – Urbanistica

Ufficio Pianificazione – Edilizia Pubblica – Espropri

- aree ospedaliere;
- aree scolastiche;
- aree destinate al riposo ed allo svago;
- aree residenziali;
- aree rurali e di particolare interesse urbanistico;
- parchi pubblici ecc.

CLASSE II: Aree prevalentemente residenziali.

Si tratta di aree urbane interessate da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione e limitata presenza di attività commerciali e assenza di attività industriali e artigianali.

CLASSE III: Aree di tipo misto.

Aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con la presenza di attività commerciali e di uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali, aree rurali con l'impiego di macchine operatrici.

CLASSE IV: Aree ad intensa attività umana.

Aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, elevata presenza di attività commerciali ed uffici, presenza di attività artigianali, aree in prossimità di strade di grande comunicazione, di linee ferroviarie, di aeroporti, aree con limitata presenza di piccole industrie.

CLASSE V: Aree prevalentemente industriali.

Aree interessate da insediamenti industriali e con scarsità di abitazioni.

CLASSE VI: Aree esclusivamente industriali.

Aree esclusivamente interessate da insediamenti industriali e prive di insediamenti abitativi.

Esaminate puntualmente le 3 modifiche introdotte con la presente Variante al P.R.G., si attesta la congruità e la compatibilità delle modifiche proposte con il Piano di classificazione acustica vigente.

N	MODIFICA	VERIFICA DI CONGRUITA'	Classe Ac. esistente	Classe Ac. proposta
01	Viene proposto l'inserimento dell'attività orafa all'interno della zona artigianale D/3.	L'area D/3 è classificata in Classe Acustica IV. La modifica introdotta non comporta la modifica dell'originaria Classificazione acustica, in quanto la nuova destinazione d'uso dell'area è compatibile con la classe IV (la medesima per la zona orafa D/2).	IV	IV
02	Viene proposta l'esclusione dei	Trattasi di mero adeguamento	varie	varie



COMUNE DI VALENZA
(Provincia di Alessandria)
Settore III – Urbanistica

Ufficio Pianificazione – Edilizia Pubblica – Espropri

	“volumi tecnici” dal conteggio della SLP in tutte le aree del territorio comunale.	normativo che non incide sulla classificazione delle aree interessate.		
03	Viene proposto di autorizzare in tutte le aree sportive private (T2-T10-T11) le strutture di tipo leggero e removibili, assimilabili alle strutture temporanee e/o stagionali, per la copertura delle sole aree da gioco sportivo. Tali manufatti non andranno a costituire né aumento di volume né di superficie.	Le aree in oggetto sono classificate in Classe Acustica III, ad eccezione dell’area T10 a cui è stata attribuita Classe Acustica II. La modifica introdotta non comporta la modifica dell’originaria Classificazione acustica in quanto non vengono modificate le destinazioni d’uso delle aree.	III per aree T2 e T11 II per area T10	III per aree T2 e T11 II per area T10

8. LA COMPATIBILITA' CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATI

La proposta di variante opera in conformità del piano regolatore vigente e non modifica in alcun modo i suoi parametri.

Trattandosi di una variante parziale di tipo normativo, che non introduce nuove aree di insediamento, in relazione ai contenuti dell'art. 46 comma 9 delle Norme di Attuazione al Piano Paesaggistico Regionale (PPR - approvato con DCR n. 233-35836 del 03/10/2017) la variante è coerente e rispetta le norme del medesimo.

Il relazione ai contenuti del Piano Territoriale Regionale (PTR – approvato con DCR 122 – 29783 del 21/07/2011) si ritiene che non sussistano elementi di potenziale contrasto con l’insediamento di una nuova attività artigianale di tipo orafa ed argentiero prevista in quanto trattasi di area già edificata ed urbanizzata.

Dato atto che ai sensi del Regolamento regionale recante: “Attuazione del PPR del Piemonte ai sensi dell’art. 8bis comma 7 della Legge regionale 1977 n. 56 (Tutela e uso del suolo) e dell’art. 46, comma 10, delle norme di attuazione del Ppr” e, in particolare dell’art. 11 comma 9, deve essere garantito all’atto di approvazione della modifica al P.R.G.C. in premessa, il rispetto del PPR e delle disposizioni cogenti e immediatamente prevalenti contenute nelle NdA del PPR medesimo.

Visto il Regolamento regionale ai sensi del Decreto del Presidente della Giunta regionale del 22 marzo 2019 n. 4/R recante “Attuazione del Piano paesaggistico regionale del Piemonte (Ppr), ai sensi dell’art. 8 bis comma 7 della L.R. 56/1977 e dell’art. 46, comma 10, delle norme Tecniche di attuazione del Ppr”;

Vista la cartografia del Ppr Regione Piemonte e in particolare la tavola P4.16 in scala 1:50.000;



COMUNE DI VALENZA
(Provincia di Alessandria)
Settore III – Urbanistica

Ufficio Pianificazione – Edilizia Pubblica – Espropri

Visti gli atti d'ufficio;

DICHIARA

- che la modifica ai sensi dell'art. 17, comma 5, interessante i sedimi della proposta di variante, garantisce il rispetto del PPR e delle disposizioni cogenti e immediatamente prevalenti contenute nelle NdA del PPR medesimo.

Valenza, maggio 2023

LA DIRIGENTE
(Arch. Paola Tardito)

Documento firmato digitalmente ai sensi del T.U. D.P.R. 445/00, dell'art.20 del D.Lgs.82/2005 e s.m.i. e norme collegate. Tale documento informatico è memorizzato digitalmente su banca dati del Comune di Valenza

Responsabile dell'istruttoria:
Arch. Maurizio Ledda