



COMUNE DI VALENZA

Provincia di Alessandria
Regione Piemonte

PIANO PARTICOLAREGGIATO D2 zona artigianale orafa variante di completamento

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

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:

1 -	La zona orafa D2: inquadramento e sviluppo dell'area	pag.	3
2 -	La variante	pag.	5
3 -	Le procedure amministrative	pag.	8
4 -	Tabelle dati quantitativi	pag.	10

1 - LA ZONA ORAFA D2: INQUADRAMENTO E SVILUPPO DELL'AREA

La zona artigianale orafa D2 si trova sul lato occidentale del centro abitato di Valenza, lungo la Circonvallazione Ovest, nel tratto compreso tra l'incrocio con via del Castagnone e lo svincolo per la stazione ferroviaria. L'area si estende su un versante collinare con una lieve pendenza verso il fondovalle, attraversato dal rio Fogliabella, un corso d'acqua del reticolo idrografico interno che confluisce nel torrente Grana. Quest'ultimo scorre da ovest verso est ai piedi della collina su cui sorge il centro storico della città.



Vista satellitare di parte del territorio comunale di Valenza con individuata l'area del Piano Particolareggiato D2 (fonte Google®)

La zona D2 ha origine dalle previsioni urbanistiche del Piano Regolatore Generale adottato dal Consiglio Comunale nel 1975 e approvato dalla Giunta Regionale nel 1977. Tale piano identificava un'area artigianale destinata ad accogliere il vivace tessuto di operatori e aziende orafe della città, prevalentemente di piccole dimensioni e spesso a conduzione familiare, che si stavano affermando a livello nazionale come un distretto industriale originale. Nei primi anni '90, una variante generale al Piano degli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) fu elaborata e approvata nel settembre 1991 dalla Giunta Regionale.

Successivamente, l'Amministrazione Comunale ritenne necessario rivedere la gestione urbanistica dell'area D2, adottando un nuovo Piano Particolareggiato nel 1998, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 126 del 26 novembre dello stesso anno. Durante la sua validità decennale, questo piano fu oggetto di alcune varianti per adeguare l'organizzazione dei lotti e ampliare le destinazioni d'uso consentite, rispondendo alle esigenze degli operatori e alle dinamiche di mercato. Alla scadenza del Piano, in conformità all'art. 17 della legge n. 1150/1942, l'Amministrazione ha adottato un nuovo Piano Particolareggiato per il completamento della zona D2, mantenendo la struttura precedente ma introducendo alcune modifiche progettuali.

Negli ultimi vent'anni, il comparto orafino-argentario è stato colpito da una crisi strutturale che ha trasformato profondamente il settore, modificandone le competenze e favorendo dinamiche aziendali orientate alla valorizzazione dei marchi. Per sostenere questo processo, nel 2020 l'Amministrazione Comunale ha promosso una variante al Piano Particolareggiato, approvata con deliberazione della Giunta Comunale n. 54 del 2 luglio 2020, mirata a rispondere alle nuove esigenze produttive e commerciali. La variante ha previsto interventi per facilitare il completamento dell'area, rimodulando lotti, destinazioni d'uso e altezze degli edifici, al fine di rendere più attuabile il piano urbanistico.

Nel 2021, una nuova variante è stata adottata per migliorare l'utilizzo degli edifici esistenti, considerando il dislivello naturale del territorio e garantendo una maggiore flessibilità nella distribuzione dei nuovi edifici. Queste modifiche non hanno alterato l'organizzazione complessiva del piano e hanno preservato gli standard urbanistici previsti, con una riduzione minima del verde pubblico (156 mq). Inoltre, sono state introdotte nuove disposizioni per consentire l'uso di locali seminterrati come laboratori o uffici, a condizione che rispettino i requisiti di illuminazione e aerazione.

La superficie edificabile complessiva è aumentata di 8.104 mq, incrementando il numero di addetti potenzialmente insediabili, pur rispettando i parametri stabiliti dall'art. 21 della Legge Regionale n. 56/77 e s.m.i. Tuttavia, l'area continua a presentare una carenza di parcheggi. Per mitigare tale criticità, la società PGI S.p.A., con sede a Milano in via Benigno Crespi 26, ha proposto un accordo sotto forma di Convenzione ai sensi dell'art. 56, comma 2, del D.Lgs. 36/2023, finalizzato alla realizzazione di parcheggi ad uso pubblico nella zona D2. Tale Convenzione, subordinata all'approvazione di una variante al Piano Particolareggiato, è stata formalizzata con atto notarile dal notaio Luciano Mariano in Alessandria, Repertorio n. 170255, Raccolta n. 38337. La variante prevede la trasformazione di una porzione di verde pubblico in parcheggio, rispettando comunque i requisiti minimi di legge.

2 - LA VARIANTE

La superficie territoriale totale dell'area D2, stabilita dal PRG e successivamente dal Piano Particolareggiato, resta immutata, grazie all'avanzato livello di sviluppo e consolidamento raggiunto.

Le modifiche proposte non incidono sull'organizzazione complessiva del P.P., sull'accessibilità all'area o sulle connessioni infrastrutturali esistenti.

Gli standard pubblici vengono mantenuti, prevedendo soltanto la conversione di una porzione di area a verde pubblico in parcheggio.

L'intervento mira a soddisfare, almeno parzialmente, la crescente esigenza di parcheggi pubblici a servizio delle aziende situate nella parte settentrionale della zona produttiva D2.

L'incremento delle aziende insediate ha infatti portato negli anni a un costante aumento di operatori e veicoli, causando un congestionamento che spinge molti utenti a parcheggiare lungo la Circonvallazione Ovest o in zone vietate.

L'Amministrazione Comunale è consapevole di queste criticità, ma non prevede per ora il completamento delle aree a standard ancora in fase di realizzazione, come il parcheggio sud, il cui sviluppo è vincolato alla costruzione dei lotti limitrofi. Inoltre, la pianificazione attuale del PP non contempla nuovi parcheggi pubblici nella parte nord dell'area, mentre le aree standard future situate a sud sarebbero troppo distanti per risultare utili alle aziende del settore settentrionale.

Di fronte a queste esigenze concrete, la variante proposta prevede la conversione di una porzione di area a verde pubblico in parcheggio, mantenendo invariata la superficie complessiva delle aree a standard urbanistici previste per la zona D2.

Tra via Orefici e via Baiardi è presente un parcheggio pubblico di forma sub-trapezoidale, confinante col versante in cima a cui è presente il ramo della via XII Settembre discendente dalla Circonvallazione ovest di Valenza.

La proposta di variante prevede l'ampliamento del parcheggio con la realizzazione di circa 65 stalli per auto, occupando parte dell'area verde pubblico a confine sud-est compresa tra la via XII Settembre e la via Orefici.

Sarà, inoltre, attuato l'adeguamento della segnaletica orizzontale e verticale nell'esistente parcheggio sito tra la via Mario Baiardi e la via Orefici, coordinata con quella del nuovo parcheggio attiguo, che razionalizzerà la distribuzione degli stalli e la viabilità interna al parcheggio esistente.

L'occupazione prevista dell'area verde presente a margine del parcheggio esistente è pari a circa 1.460 mq. La condizione morfologica dell'area verde interessata richiede l'attuazione di uno scavo nel versante e la realizzazione di un muro di contenimento; al piede del muro di sostegno saranno realizzate trincee drenanti per le acque meteoriche.

Gli stalli di sosta saranno realizzati con pavimentazioni drenanti.

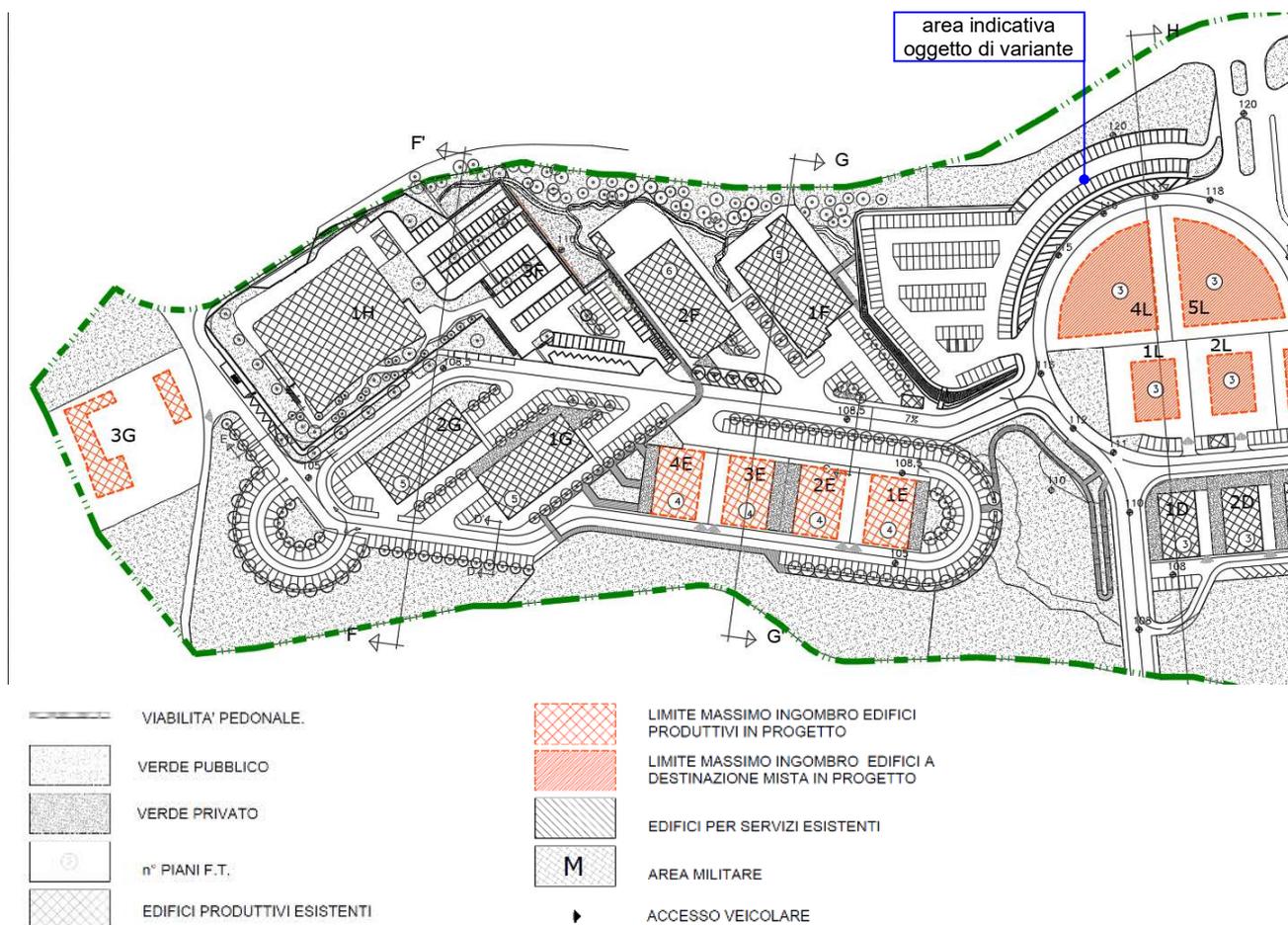


Figura 1. Estratto della Tavola 6 "Planimetria generale di progetto" della proposta di variante di completamento del PP Zona D2

La variante proposta interessa aree a verde, viabilità e parcheggi pubblici esistenti.

Tali elementi sono disciplinati dall'art. 7 delle Norme di Attuazione del PP Zona D2 che, peraltro, non viene variato. Nel seguito si riporta l'estratto specifico (fonte: variante PP D2 approvata con DGC n. 83/2021).

La variante comporta la modifica della Planimetria generale del PP Zona D2 per le aree occupate dal nuovo parcheggio.

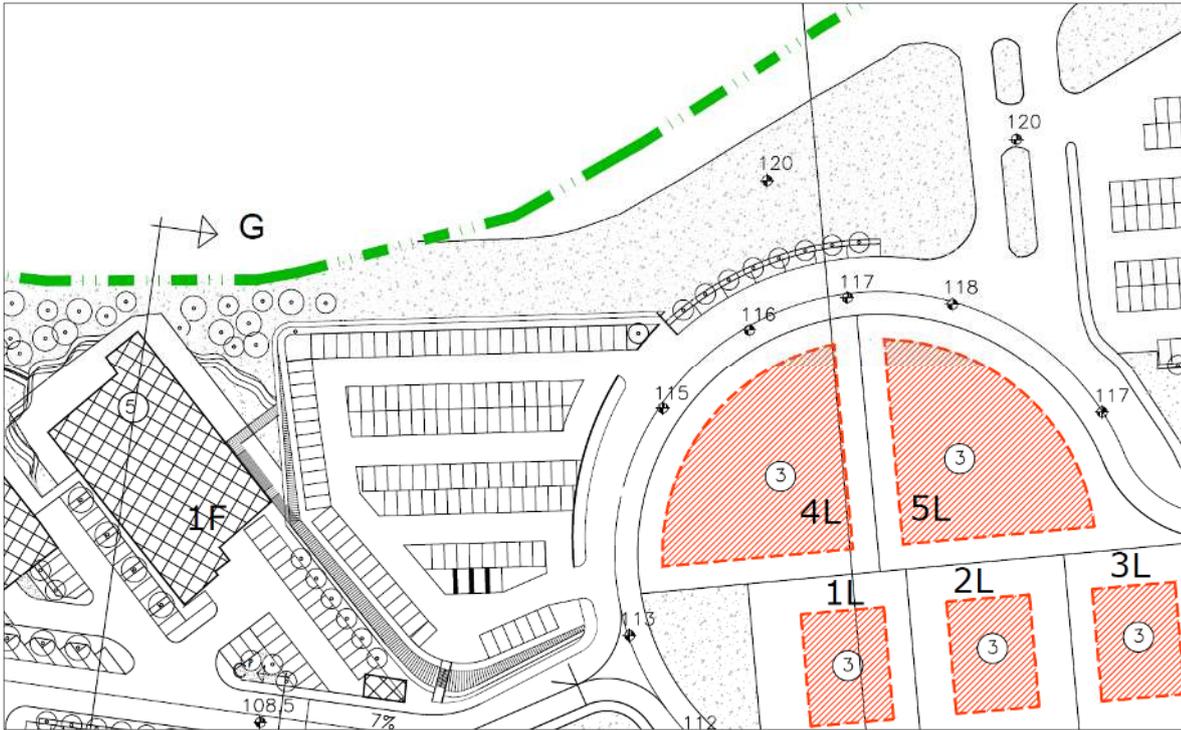


Figura 0. Confronto planimetrico del PP Zona D2 vigente (immagine a pag. 7) e proposta di variante (immagine a pag. 8).

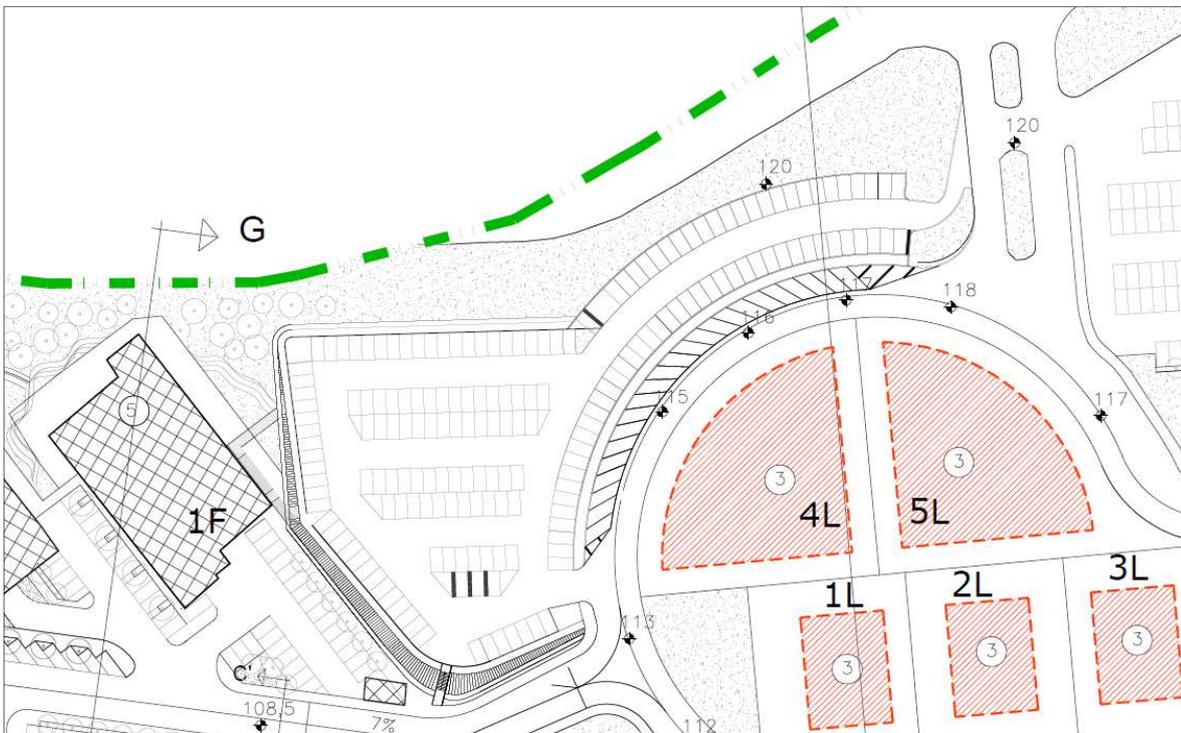


Figura 3. Confronto planimetrico del PP Zona D2 vigente (immagine a pag. 7) e proposta di variante (immagine a pag. 8).

Nel contesto dell'adeguamento dei documenti di variante, si è deciso inoltre di introdurre alcune integrazioni alle Norme Tecniche di Attuazione per migliorarne la chiarezza. Tali aggiornamenti sono stati pensati per fornire indicazioni più precise e agevolare una corretta interpretazione delle disposizioni.

Di seguito è riportato l'elenco degli ambiti interessati da precisazioni.

- è stato sistemato l'indice, che presentava un capitolo mancante;
- sono stati corretti alcuni errori ortografici all'interno dell'art. n° 2;
- l'ultimo paragrafo dell'art. n° 3 è stato definito con maggiore dettaglio;
- sono stati corretti alcuni errori ortografici all'interno dell'art. n° 5 (paragrafo 1 e paragrafo2); i paragrafi 10 e 13 sono stati definiti con maggiore dettaglio; il disegno a pagina 6 è stato aggiornato per maggiore completezza delle informazioni;
- il primo paragrafo dell'art. n° 3 è stato definito con maggiore dettaglio.

3 - LE PROCEDURE AMMINISTRATIVE

Di seguito si descrive la procedura amministrativa prescelta, in coerenza con la normativa nazionale e regionale vigente:

- La Giunta comunale adotta il Piano Particolareggiato (PP), comprensivo del documento tecnico per la fase di verifica VAS (D.G.C.);
- Il Comune pubblica ed espone in pubblica visione il progetto di piano per 30+30 gg per osservazioni e trasmette la documentazione ai soggetti competenti in materia ambientale che inviano i loro pareri entro i successivi 30 gg dalla data del ricevimento;
- L'autorità comunale competente per la VAS (organo tecnico comunale) emette il provvedimento di verifica entro il termine massimo di 90 gg. dall'invio del materiale ai soggetti con competenza ambientale; in caso di necessità di avvio della fase di valutazione utilizza gli elementi forniti dai soggetti con competenza ambientale consultati per svolgere la specificazione dei contenuti del rapporto ambientale. Il provvedimento è reso pubblico sul sito informatico del Comune (*art 12, comma 5, D.lgs. n.152/2006 e s.m.i.*).

A questo punto possono emergere le seguenti opzioni:

- NO VALUTAZIONE *ovvero non si prevede e determina la necessità di attivare la procedura di VAS.*
 - Si procede con eventuale messa a punto degli elaborati;
 - La Giunta comunale contro deduce alle osservazioni, dà atto di aver recepito le eventuali prescrizioni formulate con il provvedimento di verifica e approva il PP con proprio atto amministrativo (DGC);
 - Il PP assume efficacia con la pubblicazione sul BUR della deliberazione di approvazione;
 - Il PP è pubblicato sul sito informatico del Comune;

- SI VALUTAZIONE *ovvero si prevede e determina la necessità di attivare la procedura di VAS.*
 - Il Comune predispose il rapporto ambientale (RA) e la sintesi non tecnica e modifica, se del caso, gli elaborati del P.P.;
 - La Giunta comunale adotta il rapporto ambientale, la sintesi non tecnica e gli elaborati del PP modificati (DGC);
 - Il Comune:
 - pubblica il P.P., il RA e la sintesi non tecnica per 60 gg per le osservazioni ai fini della procedura di VAS (termine fissato dal Dlgs. n. 152/2006 e s.m.i.), nonché ai fini urbanistici nel caso vi siano state modifiche sostanziali degli elaborati;
 - comunica l'avvenuta pubblicazione e le modalità di accesso ai documenti (P.P., RA e sintesi non tecnica) ai soggetti competenti in materia ambientale, che entro 60 gg esprimono il parere di competenza (termine fissato dal D.lgs. n. 152/2006 e s.m.i.)
 - L'autorità comunale competente per la VAS (organo tecnico comunale) emette il parere motivato entro 90 gg dal termine delle consultazioni.
 - Il Comune, procede alla revisione del piano, anche ai sensi dell'art. 15, comma 2 del n. 152/2006 e s.m.i., e predispose gli elaborati per l'approvazione, comprensivi della dichiarazione di sintesi e del piano di monitoraggio.
 - La Giunta Comunale contro deduce alle osservazioni, dà atto di aver tenuto conto del parere motivato e approva il PP con proprio atto deliberativo (DGC).

- Il PP assume efficacia con la pubblicazione sul BUR della deliberazione di approvazione.

- Il PP è pubblicato sul sito informatico del Comune, unitamente al parere motivato, alla dichiarazione di sintesi e al piano di monitoraggio.

Si evidenzia che, nel caso in cui a seguito del provvedimento di verifica sia necessario modificare gli elaborati in modo sostanziale, il Comune deve valutare la necessità di provvedere ad una nuova fase di pubblicazione degli atti e dello strumento urbanistico.

TABELLE DATI QUANTITATIVI

TAB. A VARIANTE PIANO PARTICOLAREGGIATO D2 2021 VIGENTE

A)	SUPERFICIE TERRITORIALE/ AREA TOTALE B) + C) + D) + G) + H)	mq	193.753
B)	SUPERFICIE FONDIARIA PRODUTTIVA	mq	45.232
C)	SUPERFICIE FONDIARIA MISTA.	mq	27.773
D)	SUPERFICIE VIABILITÀ PUBBLICA	mq	31.170
E)	VERDE PUBBLICO	mq	50.139
F)	PARCHEGGIO PUBBLICO	mq	34.365
G)	AREE SERVIZI PUBBLICI E) + F)	mq	84.504
H)	AREA MILITARE	mq.	5.000
I)	SUPERFICIE EDIFICABILE LORDA PRODUTTIVA	mq	51.827
L)	SUPERFICIE EDIFICABILE LORDA MISTA	mq	27.000
M)	SUPERFICIE EDIFICABILE LORDA COMPLESSIVA	mq	78.827
N)	FABBISOGNO SERVIZI PUBBLICI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE (20% di A)	mq	38.751

TAB. B VARIANTE PIANO PARTICOLAREGGIATO D2 2024

A)	SUPERFICIE TERRITORIALE/ AREA TOTALE (B) + C) + D) + G) + H)	mq	193.753	
B)	SUPERFICIE FONDIARIA PRODUTTIVA	mq	45.232	
C)	SUPERFICIE FONDIARIA MISTA.	mq	27.773	
D)	SUPERFICIE VIABILITÀ PUBBLICA	mq	31.170	
E)	VERDE PUBBLICO	mq	48.679	(- 1.460 mq)
F)	PARCHEGGIO PUBBLICO	mq	35.825	(+1.460 mq)
G)	AREE SERVIZI PUBBLICI E) + F)	mq	84.504	
H)	AREA MILITARE	mq.	5.000	
I)	SUPERFICIE EDIFICABILE LORDA PRODUTTIVA	mq	51.827	
L)	SUPERFICIE EDIFICABILE LORDA MISTA	mq	27.000	
M)	SUPERFICIE EDIFICABILE LORDA COMPLESSIVA	mq	78.827	
N)	FABBISOGNO SERVIZI PUBBLICI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE (20% di A)	mq	38.751	

TAB. C - DATI COMPARATIVI PP D2 2021 - PP D2 2024

			PP 2021	PP 2024	differenza
A)	SUPERFICIE TERRITORIALE	mq	193.753	193.753	0
B)	SUPERFICIE FONDIARIA PRODUTTIVA	mq	45.232	45.232	0
C)	SUPERFICIE FONDIARIA MISTA	mq	27.773	27.773	0
D)	VIABILITÀ PUBBLICA	mq	31.170	31.170	0
E)	SERVIZI PUBBLICI (verde + parcheggi)	mq	84.504	84.504	0
F)	AREA MILITARE	mq	5.000	5.000	0
G)	SUP. EDIFICABILE LORDA PRODUTTIVA	mq	51.827	51.827	0
H)	SUP. EDIFICABILE LORDA MISTA	mq	27.000	27.000	0
I)	SUP. EDIFICABILE LORDA COMPLESSIVA	mq	78.827	78.827	0