



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

---

Ufficio Pianificazione – Edilizia Pubblica – Espropri

**VARIANTE PARZIALE N. 52 / 2025 AL P.R.G.C.**  
**AI SENSI DELL'ART. 17 C. 5 DELLA L.R. 56/77 E S.M.I.**

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**



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

---

Ufficio Pianificazione – Edilizia Pubblica – Espropri

**INDICE**

1. PREMESSA
2. NOTA PROGRAMMATICA INTRODUTTIVA
3. OBIETTIVI E CONTENUTI DELLA VARIANTE
  - a. **3.1: MODIFICA N. 1** - AREA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO A SUE – C8A SUE C8B SUE
  - b. **3.2: MODIFICA N. 2** – AREA E
  - c. **3.3: MODIFICA N. 3** – AREA RESIDENZIALE C11
  - d. **3.4 MODIFICA N. 4** – AREA RESIDENZIALE C12 SUE
  - e. **3.5: MODIFICA N. 5** – VARIANTE NORMATIVA
4. ASPETTI DI CARATTERE AMBIENTALE E IDROGEOLOGICO
5. ASPETTI QUANTITATIVI DELLA VARIANTE
  - 5.1: MODIFICHE PREVISTE DELLE AREE PER I SINGOLI AZZONAMENTI
  - 5.2: MODIFICHE ALLA CAPACITA' INSEDIATIVA TEORICA
  - 5.3: VERIFICA VARIAZIONE ATTREZZATURE DI LIVELLO COMUNALE AFFERENTI LA RESIDENZA DI CUI ALL'ART. 17 COMMA 5, LETTERE C) E D), DELLA L.R. 56/77
  - 5.4: VERIFICA DEL RISPETTO DEI PARAMETRI DI CUI ALL'ART. 17, COMMA 5 LETTERA F) DELLA L.R.56/77
6. CONGRUITA' DELLA VARIATE RISPETTO AL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA
7. VERIFICA CALCOLO DEL CONSUMO DI SUOLO
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. 56/1977, 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 molteplici 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 27/11/2003.

## **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. 56/1977 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 deliberazione, l'obbligo di contiguità a nuclei edificati, dotati di opere di urbanizzazione primaria, ed infine il carattere vincolante del parere espresso dalla Provincia.

Nello specifico, 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;**



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

---

Ufficio Pianificazione – Edilizia Pubblica – Espropri

- b) non modificano in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovra-comunale o comunque non generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovra-comunale;**
- 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 8 per cento nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, al 4 per cento nei comuni con popolazione residente compresa tra i diecimila e i ventimila abitanti, al 3 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;**
- h) non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.**



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

---

Ufficio Pianificazione – Edilizia Pubblica – Espropri

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 sovra comunali approvati;
- f) eventuale attivazione del processo di VAS.

•**La Variante è approvata con deliberazione dal Consiglio Comunale (DCC2), entro 30 gg dalla conclusione della pubblicazione**, contro deducendo alle osservazioni; se la Provincia ha espresso parere di non compatibilità con il PTCP o i progetti sovra comunali 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;**



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

---

Ufficio Pianificazione – Edilizia Pubblica – Espropri

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

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. 56/1977 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. 56/1977 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.



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

---

Ufficio Pianificazione – Edilizia Pubblica – Espropri

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 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.

### **3. OBIETTIVI E CONTENUTI DELLA VARIANTE**

Obiettivo della presente variante, considerato i presupposti per cui viene elaborata (5° comma art.17 L.R. 56/77 s.m.i.) è cercare, a prescindere dai dati squisitamente numerici, di soddisfare esigenze che sono emerse in questi anni e che hanno l'obiettivo di una migliore pianificazione del territorio. Tali esigenze consentono inoltre di creare una flessibilità di mercato che incentiva sicuramente gli investimenti sia nel mercato produttivo che in quello commerciale. Le modifiche apportate dalla variante incidono in modo significativo, in termini positivi, sull'utilizzo del suolo e sulla razionalizzazione dello stesso all'interno di ambiti sia residenziali, produttivi e commerciali già definiti e circoscritti.

Lo scopo principale della variante in oggetto verte sulle seguenti aree del territorio comunale:

- **MODIFICA N. 1** - AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO A SUE – C8A SUE C8B SUE
- **MODIFICA N. 2** – AREA E
- **MODIFICA N. 3** – AREA RESIDENZIALE C11
- **MODIFICA N. 4** – AREA RESIDENZIALE C12 SUE
- **MODIFICA N. 5** – VARIANTE NORMATIVA

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



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

---

Ufficio Pianificazione – Edilizia Pubblica – Espropri

### **3.1 MODIFICA N. 1 - AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO SOGGETTE A SUE – C8A SUE C8B SUE.**

Il PRG vigente, in strada Citerna, individua due aree residenziali di nuovo impianto soggette a SUE denominate C8A SUE e C8B SUE.

Relativamente all'area **C8A SUE**, avente **St attuale di 41.230 mq.** con deliberazione di Consiglio Comunale n. 64 del 21/07/2005 è stato approvato un Piano Esecutivo Convenzionato e in data 12/12/2007 è stata stipulata la relativa convenzione urbanistica avente durata di 10 anni. Sulla base dei decreti di proroga di cui alla Legge n. 98/2013, alla Legge n. 27/2020, alla Legge n. 120/2020, alla Legge n. 14/2023, alla Legge n. 11/2024 e alla Legge n. 15/2025 la scadenza della predetta convenzione - originariamente prevista per l'11/12/2017 - risulta essere posticipata all'11luglio 2026. Attualmente tutto il comparto C8A è in capo alla stessa proprietà.

Il PEC C8A vigente, **ad oggi completamente ineditificato**, prevede la realizzazione di tre lotti di cui due a destinazione residenziale (uno a nord della S.P. 78 - angolo strada Citerna – e l'altro a sud della stessa) e un lotto a destinazione commerciale nel rispetto della slp max pari al 30% della slp realizzabile.

Relativamente all'area **C8B SUE**, avente **St attuale di 11.834 mq.** è stato approvato un Piano Esecutivo Convenzionato con deliberazione di Giunta Comunale n. 65 del 25/06/2012 e in data 21/11/2012 è stata stipulata la relativa convenzione urbanistica avente durata di 10 anni. Sulla base dei decreti di proroga (Legge 98/2013 - Legge 120/2020 - Legge 14/2023 – Legge n. 11/2024 e Legge n. 15/2025) la scadenza della suddetta convenzione - originariamente prevista per il 20/11/2022 - risulta essere posticipata al 20 novembre 2031.

Il PEC C8B vigente prevede la realizzazione di due lotti, uno a nord e uno a sud della S.P. 78. Il comparto sito a nord della S.P. 78, avente destinazione commerciale, ha dimensione pari a mq 6.280 ed è stato realizzato. Il lotto a sud, avente superficie di mq 5.555 e a destinazione residenziale, non è mai stato realizzato. Considerato che è stata ceduta parte della volumetria edificabile alla vicina area a PEC denominata C7C SUE dal comparto C8 per mc 2.300, la capacità edificatoria residenziale residua del comparto stesso sarà pari a mc 39.164 (mc 41.464 – mc 2.300).





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

Ufficio Pianificazione – Edilizia Pubblica – Espropri



**C8B SUE – parzialmente realizzato**

**C8A SUE – totalmente ineditato**

In data 29/10/2024, protocollo di acquisizione del Comune n. 22843, è pervenuta da parte di una ditta operante nel settore orafa, un'istanza di variante al P.R.G.C., integrata con nota del 28/10/2025 prot. n.22544, intesa alla possibilità di insediare un'attività produttiva su alcuni terreni di proprietà ricadenti nell'area denominata C8A SUE e nell'area ancora ineditata del C8B SUE.

L'Amministrazione e i tecnici degli uffici competenti, dopo aver effettuato sopralluoghi e analisi dell'area, ha valutato accoglibile l'istanza per le seguenti motivazioni:

- la ditta orafa, attualmente insediata nell'area residenziale satura B4, è in forte espansione occupazionale e necessita di maggiori spazi; considerato che nelle aree sature e parzialmente sature non è possibile insediare nuove attività produttive, l'espansione della propria attività deve avvenire in altra area idonea;
- la perimetrazione regolare dell'area e il diretto affaccio sulla S.P. n. 78 risultano essere caratteristiche favorevoli all'insediamento di nuovi impianti produttivi;



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

---

Ufficio Pianificazione – Edilizia Pubblica – Espropri

- i PEC C8A SUE e C8B SUE, stante il lasso di tempo trascorso (oltre quindici anni), difficilmente saranno portati a compimento considerato il poco interesse da parte degli operatori ad investire nella realizzazione di fabbricati residenziali in un periodo storico in cui la richiesta di mercato di questa tipologia di immobile è pressoché nulla.

E' inoltre necessario considerare che il territorio Valenzano è ad oggi carente di aree produttive nelle quali possano insediarsi ditte operanti nel settore **orafa e non**.

Ad oggi, infatti, la situazione delle aree produttive D previste nel PRG è la seguente:

- **D1A SUE:** area in cui è presente e attivo uno stabilimento specializzato nella produzione di sistemi di involucro in terracotta, completamente edificata.
- **D1B SUE:** area attualmente destinata ad impianti di produzione di energia, quasi totalmente occupata: parco fotovoltaico di cui all'Autorizzazione Unica della Provincia di Alessandria Prot. Gen. N. 20210047998 del 03/08/2021 e parco fotovoltaico di cui alla Procedura Abilitativa Semplificata (PAS) dichiarata valida ed efficace con nota prot. 20954 in data 27/10/2021.
- **D2 PIP** (piano per gli insediamenti Produttivi): zona realizzata per consentire lo sviluppo della zona produttiva orafa D2 il cui piano è stato approvato con provvedimento regionale del gennaio 1980 e oggetto di successive varianti. Tale area, a destinazione esclusivamente produttiva orafa, è in gran parte realizzata e la superficie libera potenzialmente assegnabile ad operatori economici è di circa mq 24.196, di cui 4.000 mq trattasi di aree comunali e le restanti di proprietà privata.
- **D3 PIP:** zona artigianale mista nata negli anni '70. Non vi sono lotti liberi da edificare e i capannoni esistenti sono per la massima parte occupati. Con deliberazione C.C. n. 23 16/05/2023, esecutiva, al fine di favorire nell'area anche l'insediamento di piccole ditte orafe e il riuso di edifici esistenti, è stata approvata una variante normativa al P.R.G.C. per consentire tale destinazione produttiva anche nell'area in argomento. L'area è completamente edificata.
- **D4 SUE:** in data 10/12/2024 è diventata efficace una richiesta di Procedura Abilitativa Semplificata (PAS) per la realizzazione di un nuovo parco fotovoltaico che andrà ad occupare l'intera area, pertanto qualora l'impianto venga realizzato - per tutta la sua vita



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

---

Ufficio Pianificazione – Edilizia Pubblica – Espropri

utile (stimata in 30 anni circa) – l'area stessa non potrà essere destinata all'edificazione di impianti produttivi.

- **D6 SUE:** area produttiva di mq 78.345 destinata ai nuovi insediamenti produttivi e commerciali orafi. In tale zona non vi è la possibilità di insediare attività artigianali e produttive generiche. I lotti attualmente liberi risultano in fase di acquisto/trattativa e già oggetto di valutazioni edilizie – urbanistiche da parte di privati.
- **D4 PIP:** zona industriale generica, approvata dalla Giunta Regione Piemonte con deliberazione n. 88-23066 del 21/08/1979, successivamente modificata con varianti; nella quale, ad oggi, risultano ancora disponibili solamente un paio di lotti.

Da tutto quanto sopra esposto, si evidenzia come nel territorio Valenzano vi sia carenza di aree produttive a destinazione generica. Ad eccezione di due lotti liberi nella zona D4 PIP non vi sono altre aree nelle quali possano insediarsi ditte interessate che NON operano nel settore orafa. Si ribadisce pertanto la necessità di incrementare lo strumento urbanistico con una nuova area produttiva in una zona più strategica e “aperta” a tutte le destinazioni produttive.

Valutata l'area e lo sviluppo urbanistico più idoneo che tale zona potrebbe avere, si è ritenuto di elaborare una modifica al PRG vigente, sia sulla base dell'istanza di parte che sulla base di valutazioni d'iniziativa comunale, come di seguito esplicitata:

- riduzione della superficie territoriale dell'intero comparto C8A SUE di 18.190 mq (da mq 41.230 a mq 23.040); nello specifico viene mantenuta inalterata la destinazione residenziale delle aree prospicienti la strada Battezzore e la strada Pontecurone di mq 7.030 per ragioni di omogeneità con il tessuto residenziale esistente nella zona, caratterizzato dalla presenza di edifici unifamiliari; nonché il lotto residenziale a nord di superficie pari a 16.010 mq prospiciente la strada Vecchia Pontecurone. La restante parte viene trasformata nella nuova area produttiva generica denominata D7 SUE.
- Trasformazione del comparto a sud del PEC C8B, avente superficie di mq 5.555, da residenziale a produttiva.
- Trasformazione di una nuova area produttiva in una zona strategica del Comune e “aperta” a tutte le destinazioni produttive, denominata D7 SUE, di superficie pari a 23.745 mq (18.190 mq (ex C8 A) + 5.555 mq (ex C8 B)).

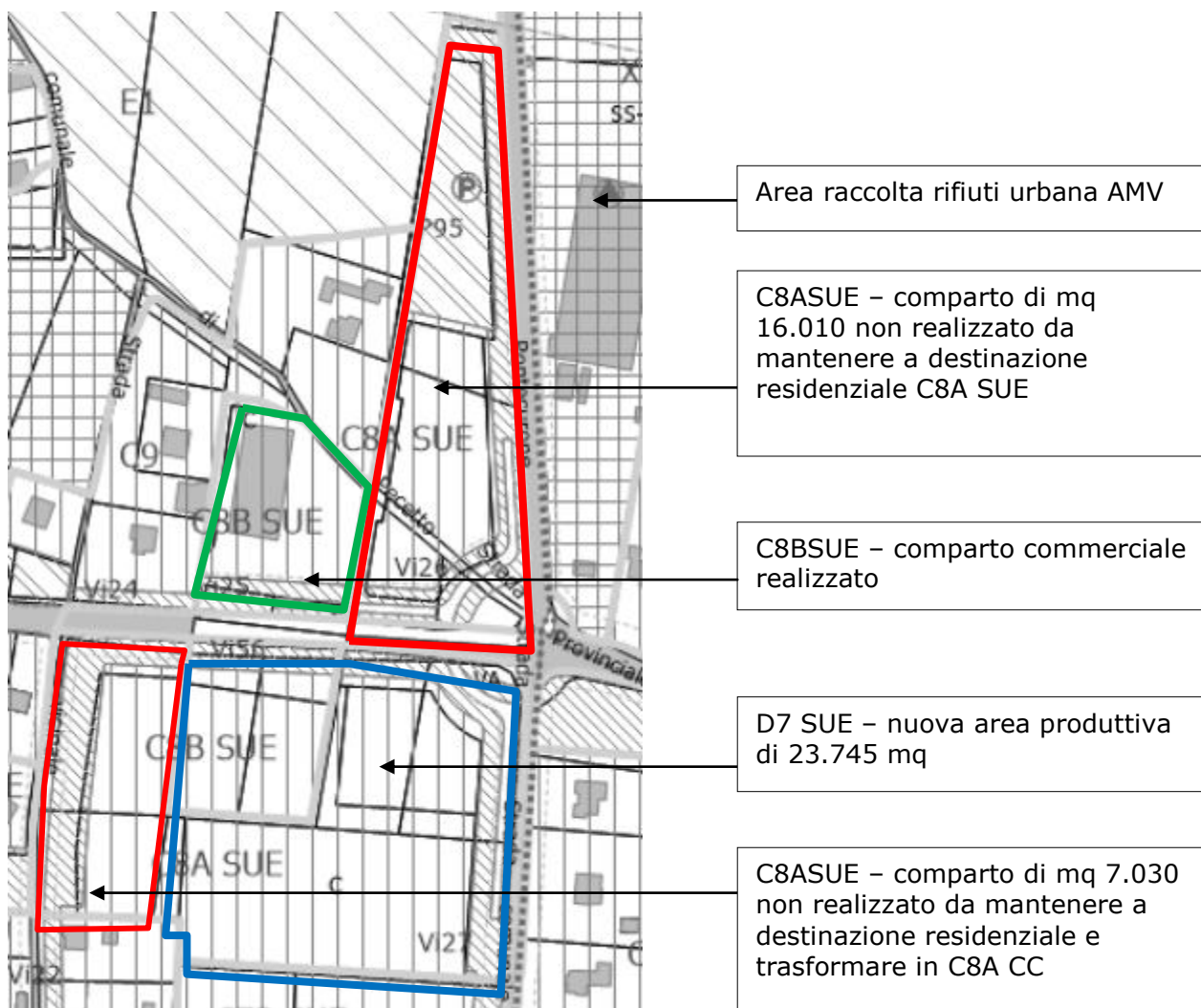


**COMUNE DI VALENZA**  
**(Provincia di Alessandria)**  
Settore III – Urbanistica

Ufficio Pianificazione – Edilizia Pubblica – Espropri

- Mantenimento di un'area residenziale soggetta alla presentazione di Piano Esecutivo Convenzionato C8A SUE e trasformazione della restante porzione del comparto C8A SUE ad area residenziale soggetta a Permesso di Costruire Convenzionato (CC).

Per quanto riguarda le aree da destinarsi a standard urbanistici previste nei comparti le stesse non subiscono variazioni essendo state già tutte cedute al Comune.



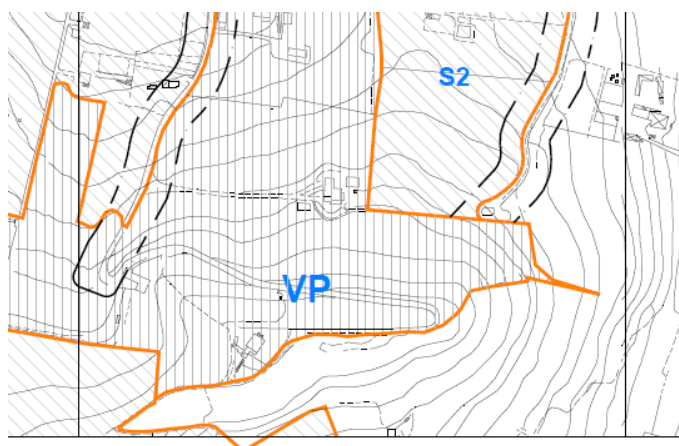


**COMUNE DI VALENZA**  
**(Provincia di Alessandria)**  
Settore III – Urbanistica

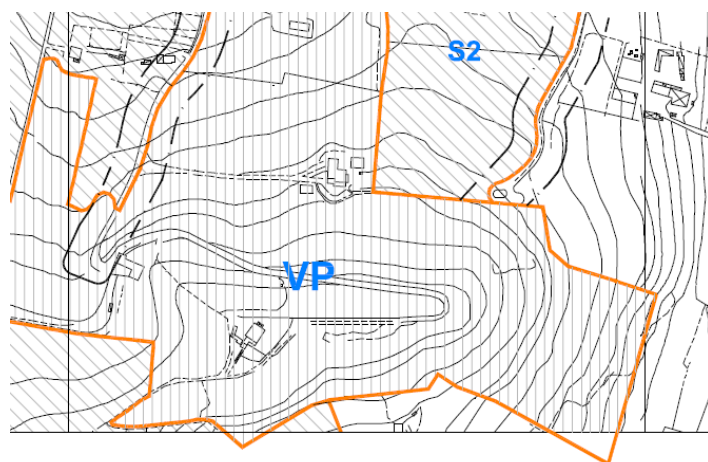
Ufficio Pianificazione – Edilizia Pubblica – Espropri

### **3.2 MODIFICA N. 2 - AREA E**

Vista l'istanza presentata in data 25/10/2024 prot. n.22567, intesa alla possibilità di trasformare un'area agricola in area VP (verde privato) in zona Braglia, nella quale vi è un'area prevalentemente boschiva che attualmente ricade in area agricola. Considerato che tutta l'area in questione è di proprietà dello stesso privato che possiede l'adiacente abitazione e la relativa area a parco, già ricadente in area classificata VP, si ritiene più consono attribuire la medesima destinazione anche alla restante parte prevalentemente a bosco. La modifica prevede la trasformazione di un'area di superficie di dimensioni pari a 36.700 mq circa da agricola E a VP, così come illustrata nelle immagini sottostanti.



*Estratto PRG vigente*



*Estratto PRG variato*

### **3.3 MODIFICA N. 3 - AREA RESIDENZIALI C11**

Viste le istanze presentate in data 21/12/2023 prot. n.26684 e n.26685, intese alla possibilità di trasformare alcune porzioni di aree residenziali poste a margine del centro urbanizzato della frazione Villabella del Comune di Valenza, per manifestata volontà da parte dei privati proprietari dei terreni stessi, si trasformerà la destinazione urbanistica da residenziale a verde privato (VP).

Pertanto sul comparto C11 insisterà una superficie a verde privato pari a mq 2.192 e conseguentemente l'ambito C11 passerà dall'attuale St mq 27.035 a mq 24.843.



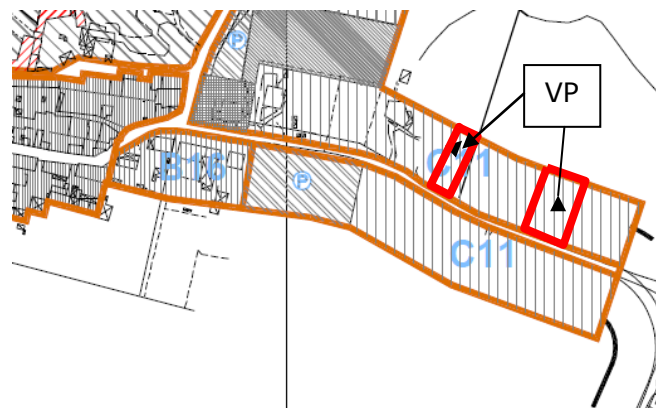


**COMUNE DI VALENZA**  
**(Provincia di Alessandria)**  
Settore III – Urbanistica

Ufficio Pianificazione – Edilizia Pubblica – Espropri



*Estratto PRG vigente*

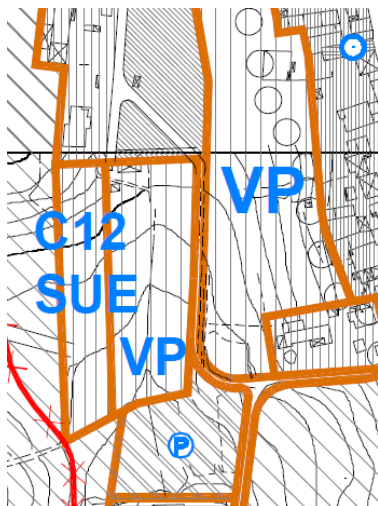


*Estratto PRG variato*

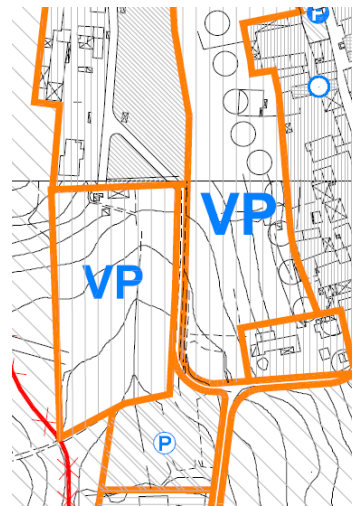
### **3.4 MODIFICA N. 4 - AREA RESIDENZIALI C12 SUE**

Viste le istanze presentate in data 21/12/2023 prot. n.26686 e in data 27/10/2025 n.22330, intese alla possibilità di stralciare l'area residenziale posta a margine del centro urbanizzato della frazione Monte del Comune di Valenza, per manifestata volontà da parte di alcuni privati proprietari dei terreni stessi.

Nello specifico, in seguito allo scarso interesse edificatorio della zona e vista anche la complicata morfologia dell'area, si vuole eliminare l'intera area a SUE denominata C12 di superficie pari a 9.468 mq (Monte), con conseguente trasformazione della destinazione urbanistica da residenziale a Verde Privato (VP).



*Estratto PRG vigente*



*Estratto PRG variato*



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

---

Ufficio Pianificazione – Edilizia Pubblica – Espropri

**3.5 - MODIFICA N.5 – VARIANTE NORMATIVA** (in blu sottolineato le modifiche, in ~~rosso barrato~~ le parti da rimuovere)

Vista l'istanza presentata in data 25/11/2024 prot. n.24809, intesa alla possibilità di consentire anche la realizzazione di destinazioni direzionali nel rispetto del 30% della SLP anche per attività orafe e affini; nello specifico l'art. 13.1.8 delle NTA verrà modificato come sotto illustrato.

**ART. 13.1.8 - AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO A S.U.E.: C1-C4-C5-C7-C8-C10-C12-C13-C14PEC-C15-C16PEC-C17PEC-C18PEC-C20-C25**

1) Sono le parti di territorio scarsamente edificate, già parzialmente urbanizzate o di facile urbanizzazione, nelle quali è prevista una nuova insediabilità residenziale, sia per lo sviluppo socio-economico del Comune e per la crescita naturale di nuovi residenti, sia per la soddisfazione di fabbisogni insediativi pregressi della popolazione già residente.

La destinazione propria di queste aree è quella residenziale.

2) Altre destinazioni ammesse, nel limite massimo del 30% della superficie lorda complessiva dell'immobile, sono:

- artigianato di servizio alla persona così come definite all'art. 10.3 lettera n delle presenti norme;

nelle zone C8, C10, C15 e C25: attività direzionali, commerciali al minuto e amministrativo nel rispetto dei criteri e della tabella della compatibilità territoriale dello sviluppo contenuta nel piano di adeguamento ai disposti della L.R. 28/99 "Disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte", approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 90 del 20.12.2007, ~~con l'esclusione di quelle orafe ed affini~~. Tali attività potranno essere insediate in edifici autonomi, a condizione che la progettazione e la realizzazione delle superfici commerciali sia contestuale alla progettazione e realizzazione degli interventi abitativi, secondo uno studio approfondito che dovrà essere contenuto nel progetto di S.U.E.;

- uffici privati per arti e professioni, per attività finanziarie e di assicurazione, nonché ristoranti, altri esercizi pubblici (ai piani terreni ed ai primi piani qualora funzionalmente collegati), attività per il tempo libero e attività associative;

- in particolare, nelle zone C8A, C8B e C8C, sono anche ammesse attività alberghiere e para-alberghiere. Tali attività potranno essere insediate in edifici autonomi, a condizione che la progettazione e la realizzazione delle superfici alberghiere e para-alberghiere sia contestuale



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

---

Ufficio Pianificazione – Edilizia Pubblica – Espropri

alla progettazione e realizzazione degli interventi abitativi, secondo uno studio approfondito che dovrà essere contenuto nel progetto di S.U.E. [o Concessione Convenzionata \(CC\)](#);

3) L'insediamento di tali attività, diverse dalla residenza, potrà avvenire soltanto alla condizione che sia garantita la realizzazione delle specifiche aree per servizi ai sensi dell'Art. 21 della L.U.R. n. 56/77 e s.m.i.

4) L'attuazione di tutte le aree di nuovo impianto è subordinata alla formazione di S.U.E. estesi a ciascuna delle singole aree cartograficamente individuate.

5) I Piani Esecutivi predetti potranno essere attuati anche per parti, purché queste, opportunamente correlate fra di loro, siano estese alla superficie minima indicata dalle allegate tabelle e/o, se indicato in cartografia, secondo le indicazioni di Piano.

All'interno di ciascuno S.U.E., l'Amministrazione Comunale può richiedere l'individuazione di aree da destinare a Edilizia Pubblica e/o Convenzionata nella misura del 25% della superficie territoriale dell'area complessiva di cui fanno parte. Sono escluse da questa forma di attuazione le aree C12 e C13, localizzate nei nuclei frazionali.

5 bis) Al momento della formazione dello strumento urbanistico esecutivo, i proponenti dovranno informare per iscritto il Comune, che valuterà l'esigenza di individuare le aree di cui al comma precedente.

La cessione delle aree così individuate avverrà a titolo oneroso e sarà disciplinata da apposita convenzione che, con riferimento al valore di esproprio, stabilirà il prezzo di acquisizione tenendo conto delle facilitazioni procedurali e della riduzione del possibile contenzioso. In ogni caso il valore di acquisizione non potrà superare il limite del 60% del valore di mercato stabilito dall'Agenzia del Territorio.

La convenzione disciplinerà altresì i meccanismi di adeguamento del prezzo di cessione come sopra stabilito, le modalità per il suo pagamento, i modi e gli oneri della partecipazione dei soggetti ai quali saranno assegnate le aree suddette alla realizzazione delle opere di urbanizzazione dello S.U.E., le modalità di gestione del contenzioso. L'esigenza di individuare, all'interno dei S.U.E., aree da destinare ad Edilizia Residenziale Pubblica e/o Convenzionata nonché il relativo schema di convenzione saranno oggetto di deliberazione della Giunta Comunale, da assumersi entro 45 giorni decorrenti dalla data della comunicazione dei proponenti.





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

---

Ufficio Pianificazione – Edilizia Pubblica – Espropri

6) Gli interventi in tali aree dovranno rispettare i parametri edificatori di cui alle tabelle allegate, ad una distanza dai cigli stradali non inferiore a mt. 5,00 per le strade secondarie e a mt. 10,00 per le vie principali; sono fatte salve le diverse prescrizioni graficamente espresse dal P.R.G.

7) Si intendono qui richiamate, ai fini della disciplina per la realizzazione delle aree per servizi ex art. 21 L.R. 56/77, le disposizioni di cui ai commi n. 1° - 3° - 4° - 5° - 7° - 8° dell'art. 7 delle presenti norme.

8) All'interno degli S.U.E. dovranno essere individuate e reperite aree a parcheggio pubblico nella misura minima di 3,5 mq./ab.

**9) CASSATO**

10) I parcheggi ad uso privato saranno dimensionati a norma della Legge 24.03.89, n° 122.

11) Le eventuali aree già edificate potranno, in sede di formazione di S.U.E., essere "stralciate" ed esonerate dalla formazione dello stesso. In tal caso, ovvero in mancanza della formazione dello stesso, sono ammessi ampliamenti della superficie lorda residenziale non superiori al 20 % dell'esistente.

Non è comunque preclusa la partecipazione di tali aree alla realizzazione del S.U.E.

12) P.E.C. vigenti già convenzionati: C14, C16, C17, C18.

In queste aree, già assoggettate dal precedente P.R.G.C. a P.E.C. obbligatorio e già convenzionate, si applicano le disposizioni delle rispettive convenzioni, fatte proprie dal P.R.G.C. e riportate nelle tabelle di zona allegate. Nel caso in cui, allo scadere della convenzione, l'attuazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo non fosse ancora esaurita, eventuali completamenti edificatori potranno essere concessi in conformità al P.R.G.C. e con tutte le destinazioni d'uso ammesse per le aree "C" libere di completamento (Art.13.2.1.7) nel limite massimo del 30% della S.L. complessiva dell'immobile.

13) Norme particolari per l'area C20 e per le aree C frazionali (C12, C13):

Oltre alla residenza, sono ammesse limitate attività artigianali orafe. Dette attività dovranno essere svolte esclusivamente ai piani terreni e con un limite di 60 mq. di superficie utile, esclusi i servizi, sempre nel rispetto di quanto prescritto all'Art. 10.4.

13 bis) Norme particolari per l'area C4:

per le zone C4 individuate dalla Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, nella II Classe di rischio, dovranno essere osservate puntualmente le disposizioni di cui al D.M. 11/3/1988 n. 47 con prospezioni penetrometriche puntuali al fine di



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

---

Ufficio Pianificazione – Edilizia Pubblica – Espropri

determinare i parametri necessari per il dimensionamento delle fondazioni degli edifici nonché delle eventuali opere di sostegno.

14) Confini dei S.U.E. : Poiché il P.R.G.C. è stato realizzato sulla base di un rilevamento aerofotogrammetrico, che in alcuni casi non è esattamente sovrapponibile con la base catastale, i proprietari delle aree comprese nei S.U.E. possono richiedere, in occasione della presentazione di tali Strumenti Esecutivi, di ricondurre i confini degli stessi e delle relative superfici minime di intervento ai confini catastali. Le modifiche richieste, quando non vadano ad incidere sull'assetto dei S.U.E. e sugli standards di Piano, non costituiscono variante allo Strumento Urbanistico Generale, così come previsto al comma 8, lettera C) dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i.

La presente modifica normativa all'art.13.2.2 deriva dalla modifica n.1: "trasformazione di area residenziale di nuovo impianto soggette a SUE (C8A e C8B) in area produttiva D7".

ART. 13.2.2 - AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO: D1A-D1B-D4-D6-D7  
...omissis...

5) Area per insediamenti produttivi D7 SUE: In tale ambito, cartograficamente individuato nelle planimetrie di P.R.G.C., il rilascio delle concessioni è subordinato alla formazione di uno Strumento Urbanistico Esecutivo.

5.1) Nell'ambito di tale Piano Esecutivo, dovranno essere previsti gli spazi pubblici in conformità alle indicazioni cartografiche contenute negli elaborati planimetrici del P.R.G., con la prescrizione che l'80% di queste aree dovrà essere destinata a parcheggi pubblici, e comunque in misura conforme a quanto previsto dall'art. 21 - p.to 2) della L.R. 56/77 e s.m.i.

La destinazione propria dell'area è quella produttiva generica, comprendendo in queste anche attività commerciali e di supporto alle attività stesse.

5.2) L'attuazione dell'area avverrà con edifici singoli costituenti organismi edilizi unici, nel rispetto dei seguenti parametri:

- Rapporto di copertura: 40% superficie fondiaria del lotto

- Altezza massima: mt. 7,50 / mt. 10,50 ( 2/3 piani f. t. )

- Distanza dai confini: mt. 5,00

- Superficie Lorda di Pavimento (SLP) massima: 40% superficie fondiaria del lotto

- Parcheggi privati e aree a verde: saranno definiti in sede di convenzionamento dello S.U.E. in relazione al tipo di attività effettivamente da insediare sui lotti.



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

---

Ufficio Pianificazione – Edilizia Pubblica – Espropri

All'interno del progetto di Piano Esecutivo, dovrà essere prevista un'articolazione volumetrica che proponga un'organizzazione dell'area mirata all'inserimento del costruendo complesso nel contesto ambientale. Tale organizzazione dovrà essere sufficientemente documentata anche attraverso elaborati specifici.

Si specifica che il Comune di Valenza, già proprietario delle aree a standard ricadenti nella zona D7, non parteciperà alla presentazione del PEC e che le opere di urbanizzazione verranno realizzate solamente dai soggetti privati proprietari delle rimanenti aree del SUE. Il Comune non concorre inoltre a determinare i 2/3 della proprietà in quanto le aree a standard, cedute nell'ambito della presentazione di PEC precedenti mai realizzati, sono all'interno del perimetro con il solo scopo di farle realizzare dai privati.

Le aree già cedute al Comune al fine della realizzazione della rotatoria viabile dovranno essere disciplinate in modo da garantire la possibilità di eseguirla in futuro, in funzione del completamento di altri lotti adiacenti e che le opere correlate alla sua realizzazione dovranno essere a carico dei proponenti.

Si precisa che la scheda specifica contenuta nel titolo IV delle tabelle di zona delle NTA viene implementata con i relativi parametri.

#### **4. ASPETTI DI CARATTERE AMBIENTALE E IDROGEOLOGICO**

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Valenza non è ancora adeguato al Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico pertanto, con D.G.R. del 25/11/2022 - n 51-6044, sono stati applicati d'ufficio i provvedimenti cautelari di cui all'art.9 bis della Legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 e s.m.i. L'incarico di mero adeguamento del PRG alle normative del PAI è stato affidato e gli elaborati della variante sono in corso di predisposizione. Comunque tutte le aree oggetto della presente variante non ricadono all'interno di aree interessate da dissesti idrogeologici di cui alla Carta dei Dissesti approvata con la suddetta D.G.R.



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

Ufficio Pianificazione – Edilizia Pubblica – Espropri

5. **ASPETTI QUANTITATIVI DELLA VARIANTE**

5.1 **MODIFICAZIONI PREVISTE DELLE AREE PER I SINGOLI AZZONAMENTI**

- **MODIFICA N. 1 - AREA C8A SUE C8B SUE**

Area C8 A e B → - 23.745 mq

Nuova Area D7 SUE → + 23.745 mq

- **MODIFICA N. 2– AREA AGRICOLA E**

Area E → - 36.700 mq

Area VP → + 36.700 mq

- **MODIFICA N. 3 – AREE RESIDENZIALI C11**

Area C11 → - 2.192 mq

Area VP → + 2.192 mq

- **MODIFICA N. 4 – AREE RESIDENZIALI C12 SUE**

Area C12 SUE → - 9.468 mq

Area VP → + 9.468 mq

**Riepilogo variazioni di azzonamento:**

N	C8	D7 SUE	VP	C11	C12 SUE	E
1	-23.745	23.745				
2			36.700			-36.700
3			2.192	-2.192		
4			9.468		-9.468	
TOT.	-23.745	23.745	48.360	-2.192	-9.468	-36.700



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

---

Ufficio Pianificazione – Edilizia Pubblica – Espropri

**5.2 MODIFICHE ALLA CAPACITA' INSEDIATIVA TEORICA**

A seguito dello stralcio di alcune aree residenziali, la capacità insediativa teorica diminuisce e risulta pari a 34.045 abitanti (come da tabella capacità insediativa – sezione capacità insediativa globale teorica).

La presente variante diminuisce la capacità insediativa teorica pertanto rientra nella casistica di variante parziale.

**5.3 VERIFICA VARIAZIONE ATTREZZATURE DI LIVELLO COMUNALE AFFERENTI LA RESIDENZA DI CUI ALL'ART. 17, COMMA 5, LETTERE C) e D) DELLA L.R. 56/77**

Il P.R.G. vigente quantifica gli standard per “servizi pubblici afferenti la residenza” secondo la capacità insediativa residenziale teorica di 34.045 abitanti; pertanto il fabbisogno di aree a standard è il seguente:

- FABBISOGNO MINIMO DI AREE A STANDARD PER SERVIZI PUBBLICI AFFERENTI LA RESIDENZA (ai sensi dell'art. 21 della L.R. n. 56/1977):

$$34.045 \text{ ab} \times 25 \text{ mq/ab} = \mathbf{851.125 \text{ mq;}}$$

**Sup. a standard della presente variante: 2.007.172 mq > 851.125 mq - VERIFICATO**

- VARIAZIONE MASSIMA CONSENTITA DELLE AREE PER SERVIZI PUBBLICI (ai sensi dell'art. 17, comma 5, lettere c) e d) della L.R. n. 56/77):

La presente variante parziale non apporta modifiche alle aree a servizi; pertanto i parametri di cui all'art. 17, comma 5, lettere c) e d) della L.R. n. 56/77) sono rispettati.

**5.4 VERIFICA DEL RISPETTO DEI PARAMETRI DI CUI ALL'ART. 17, COMMA 5, LETTERA F) DELLA L.R. 56/77**

Ai fini dell'adempimento di quanto previsto dal comma 5 dell'art. 17, lettera f) della L.R. n. 56/77 e s.m.i., si riportano in seguito le modifiche alle Superfici Territoriali relative alle



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

---

Ufficio Pianificazione – Edilizia Pubblica – Espropri

attività produttive, direzionali, commerciali e turistico-ricettive che sono state apportate dalla variante strutturale approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 93 del 27/11/2003 alla presente variante parziale.

Si precisa che l'art. 76bis della L.R. 13/2020, introdotto con la L.R. n. 7/2022, ha incrementato i limiti delle superfici territoriali o degli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, oggetto di variante parziale di cui all' articolo 17, comma 5, lettera f), della legge regionale 56/1977, prevedendo un limite di incremento pari al 4 per cento nei comuni con popolazione residente compresa tra i diecimila e i ventimila abitanti.

**St del P.R.G. relativa alle attività terziarie alla prima variante strutturale n.22/2003→1.838.359 mq (pari alla somma delle aree produttive D, dell'area a cava CV, area turistica T1, aree terziarie T7, T8, T9 e T12)**

Incremento ammissibile massimo → 4% di 1.838.359 mq = + 73.534,36 mq

Incrementi dovuti a precedenti varianti e alle modifiche della presente variante:

- 1) VAR. 34 = St terziarie 1.851.559 mq (+ 13.200 mq)
- 2) VAR. 35 = St terziarie 1.849.167 mq (- 2.392 mq)
- 3) VAR. 37 = St terziarie 1.850.314 mq (+ 1.147 mq)
- 4) VAR. 40 = St terziarie 1.873.262 mq (+ 22.948 mq)
- 5) VAR.47 = St terziarie 1.941.482 mq (+ 68.220 mq) → **variante per espressione previsione di legge pertanto in deroga**
- 6) VAR 49 = St terziarie 1.951.038 mq (+ 9.556 mq) → **variante semplificata ai sensi dell'ex art. 17bis comma 4 L.R. 56/77 e s.m.i. pertanto in deroga**
- 7) VAR attuale = St terziarie 1.974.783 mq ( + 23.745 mq)

**TOTALE VARIAZIONI: + 13.200 – 2.392 + 1.147 + 22.948 + 23.745 = + 58.648 mq < 73.534,36 mq – VERIFICATO**

**Percentuale incremento delle aree produttive 3,09% < 4% in applicazione all'art.76bis comma 1 della L.R. 13/2020.**



**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 incrementale superficitoriali ogni 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"*.

**6. CONGRUITA' DELLA VARIANTE RISPETTO AL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA**

Il Comune di Valenza con Deliberazione di C.C. n. 4 dell'11/02/2024 ha approvato il Progetto Definitivo di Zonizzazione Acustica del territorio comunale di cui alla Legge 447/95 e L.R.52/2000 con 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.

Con successiva deliberazione di C.C. n. 49 del 23.11.2022 si è provveduto alla modifica/revisione del Piano di Classificazione Acustica del territorio comunale.



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

Ufficio Pianificazione – Edilizia Pubblica – Espropri

*“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:

- 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.

Per quanto concerne la verifica di compatibilità delle modifiche introdotte con la presente variante parziale con il Piano di zonizzazione acustica vigente verrà predisposto specifico elaborato.





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

---

Ufficio Pianificazione – Edilizia Pubblica – Espropri

## **7. VERIFICA CALCOLO DEL CONSUMO DI SUOLO**

L'obiettivo di contenimento dell'uso del suolo è stabilito dall'art. 31 del Piano Territoriale Regionale approvato, secondo il quale il consumo del suolo aggiuntivo non dovrebbe essere superiore al 3% nel quinquennio. Il conteggio della quantità complessiva di consumo del suolo in relazione al CSU di Valenza, si effettua recependo il criterio regionale disposto per lo Studio "Monitoraggio del consumo di suolo in Piemonte" del 2015 (nel periodo che va da agosto 2021 ad agosto 2026). Considerato che la presente variante parziale prevede:

- modifica n. 1 – Area residenziale di nuovo impianto a SUE – C8A e SUE - C8B SUE; trasformazione di parte di area residenziale in area produttiva D/7;
- modifica n. 2 - Area E; trasformazione da area agricola in area VP verde privato;
- modifica n. 3 – Area residenziale C11; trasformazione di alcune aree edificabili di completamento in area verde privato;
- modifica n. 4 – Area residenziale C12 SUE; trasformazione di aree edificabili soggette a strumento esecutivo in area VP verde privato;
- modifica n. 5 – Variante normativa dell'art. 13.1.8 inerente le aree residenziali di nuovo impianto soggette a SUE.

Alla luce delle modifiche sopra riportate si può affermare che non vi è consumo di suolo.

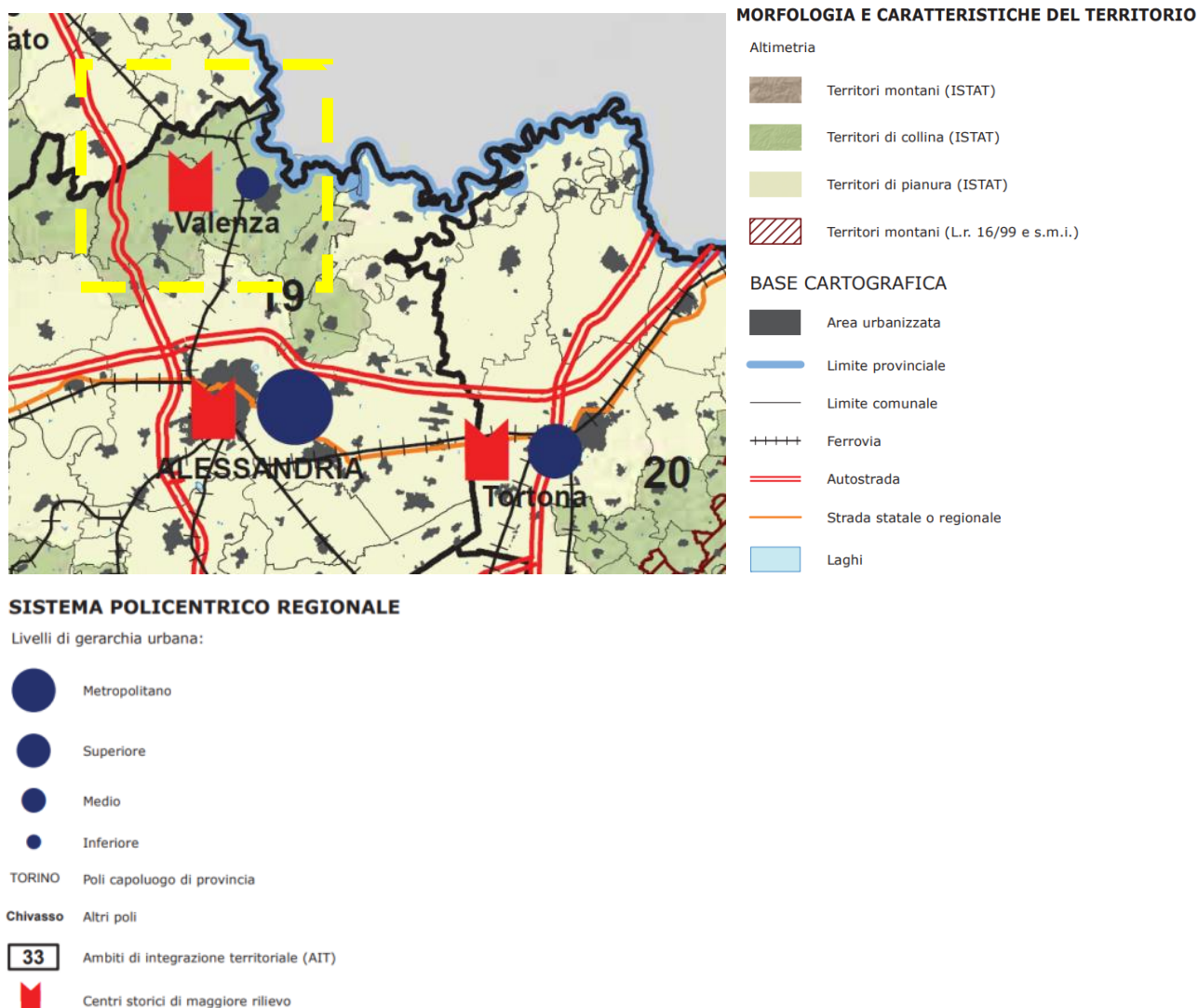


**COMUNE DI VALENZA**  
**(Provincia di Alessandria)**  
Settore III – Urbanistica

Ufficio Pianificazione – Edilizia Pubblica – Espropri

**8. LA COMPATIBILITA' CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATI**

**- Stralci Piano Territoriale Regionale PTR e Piano Paesaggistico Regionale PPR**

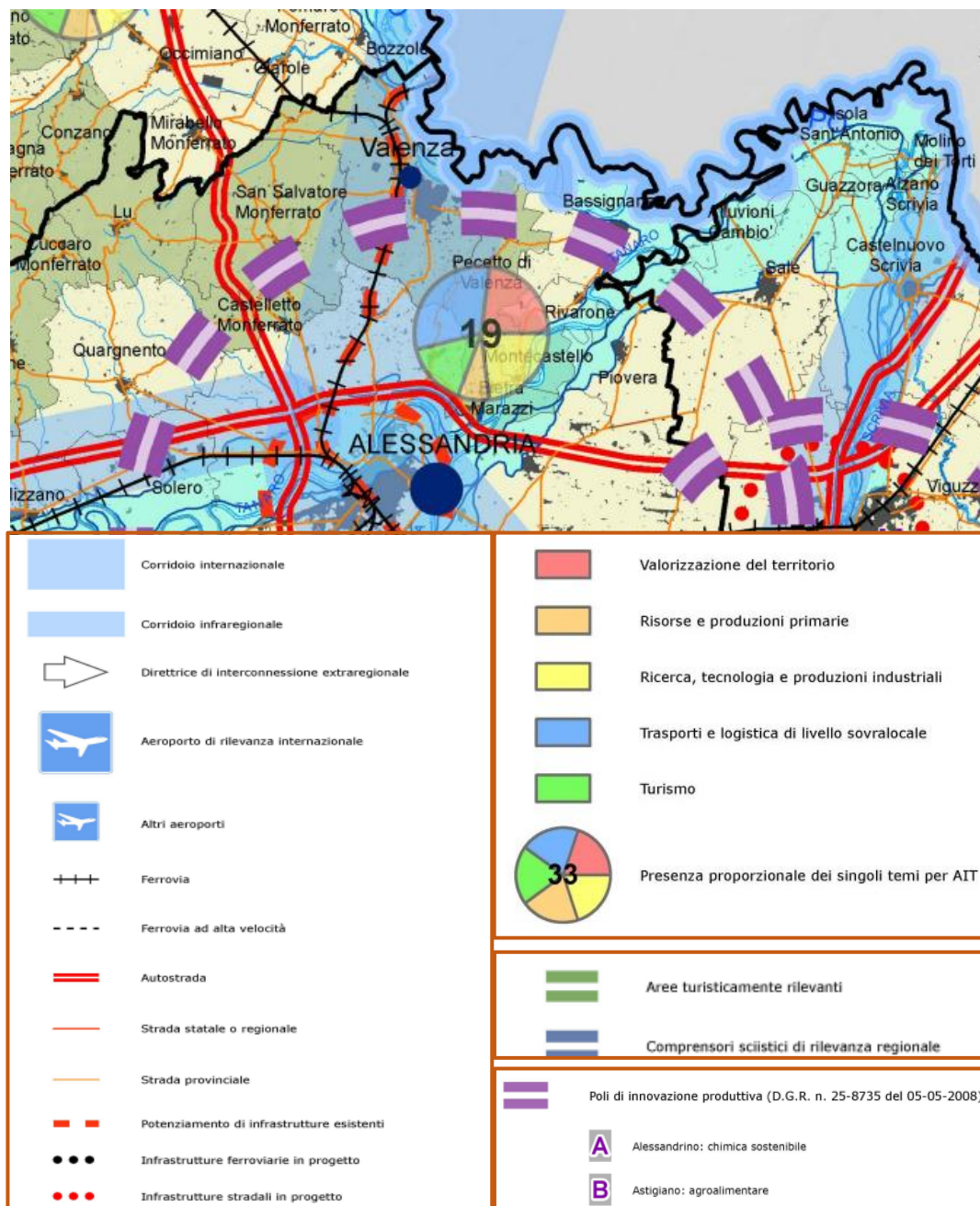


Stralcio Tavola A "Riqualificazione territoriale" PTR – Morfologia e caratteristiche del territori



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

Ufficio Pianificazione – Edilizia Pubblica – Espropri

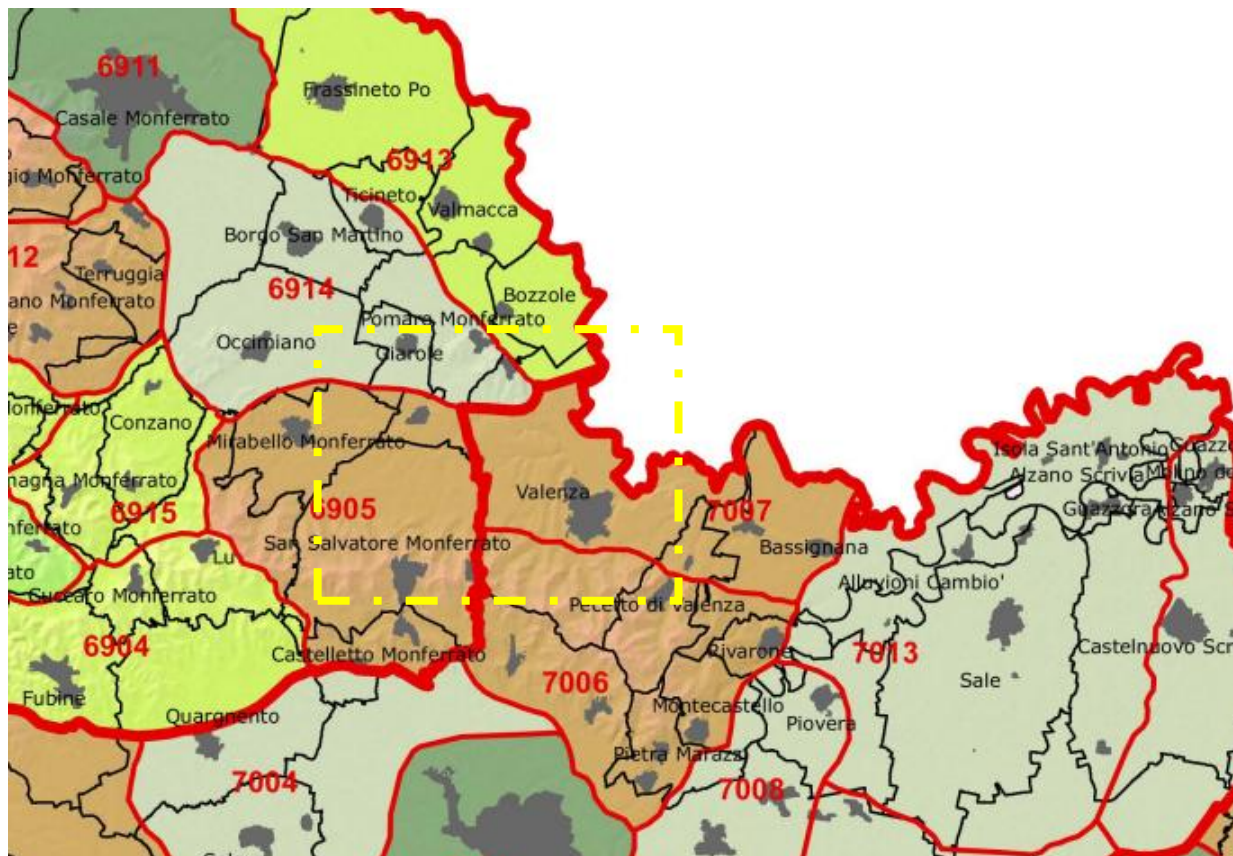


Stralcio cartografico e legenda della Tavola di progetto del PTR



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

Ufficio Pianificazione – Edilizia Pubblica – Espropri



**Tipologie normative delle UP (art. 11)**

- |   |
|---|
| 1. Naturale integro e rilevante                                 |
| 2. Naturale/rurale integro                                      |
| 3. Rurale integro e rilevante                                   |
| 4. Naturale/rurale alterato episodicamente da insediamenti      |
| 5. Urbano rilevante alterato                                    |
| 6. Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e buona integrità |
| 7. Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e integrità       |
| 8. Rurale/insediato non rilevante                               |
| 9. Rurale/insediato non rilevante alterato                      |

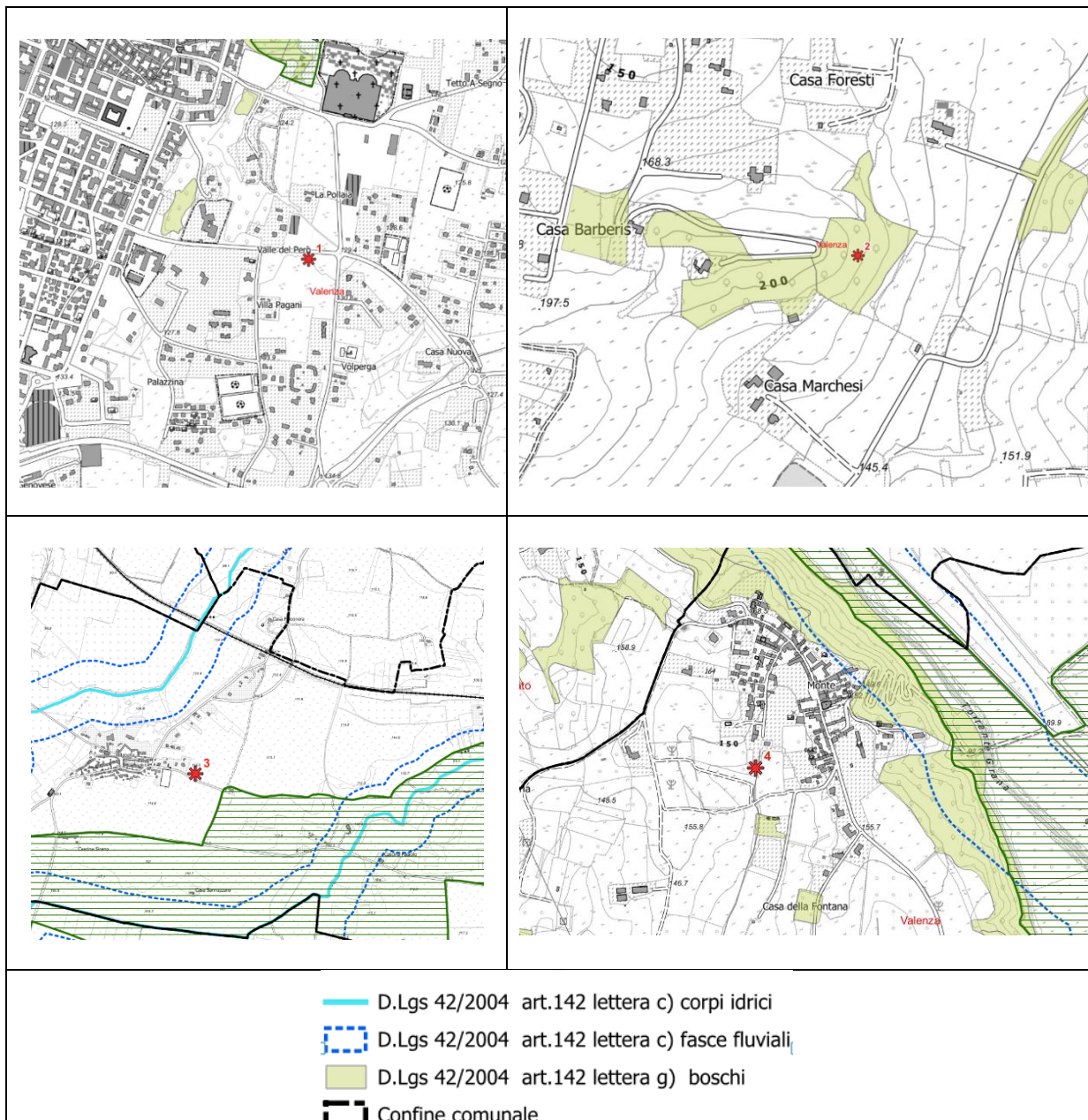
Stralcio del PPR Tavola P3 "Ambiti e unità del paesaggio"





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

Ufficio Pianificazione – Edilizia Pubblica – Espropri

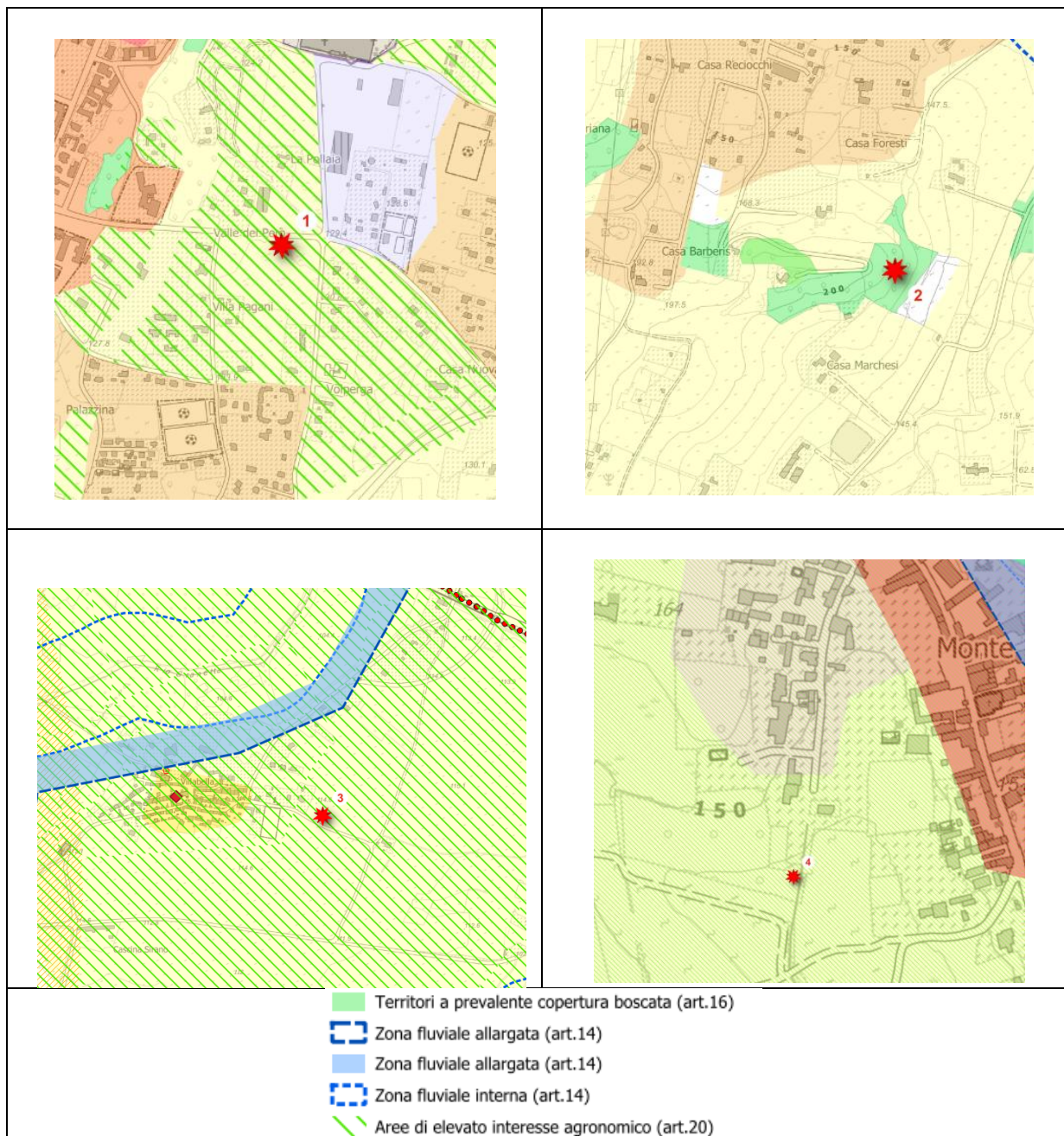


Estratti tavola P2 "Beni Paesaggistici"

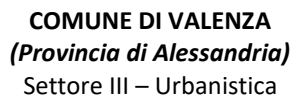













**COMUNE DI VALENZA**  
**(Provincia di Alessandria)**  
Settore III – Urbanistica

Ufficio Pianificazione – Edilizia Pubblica – Espropri







Morfologie insediative di tipo 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14 (artt.35-36-37-38-39-40)	
	Urbane consolidate dei centri minori (art.35) m.i.2
	Tessuti discontinui suburbani (art.36) m.i.4
	Insedimenti specialistici organizzati (art.37) m.i.5
	Area a dispersione insediativa prevalentemente residenziale (art.38) m.i.6
	Area a dispersione insediativa prevalentemente specialistica (art.38) m.i.7
	"Insule" specializzate (art.39, c.1, lett.a, punti I-II-III-IV-V) m.i.8
	Complessi infrastrutturali (art.39) m.i.9
	Aree rurali di pianura o collina (art.40) m.i.10
	Sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna (art.40) m.i.11
	Aree rurali di montagna o collina con edificazione rada e dispersa (art.40) m.i.13
	Aree rurali di pianura (art.40) m.i.14

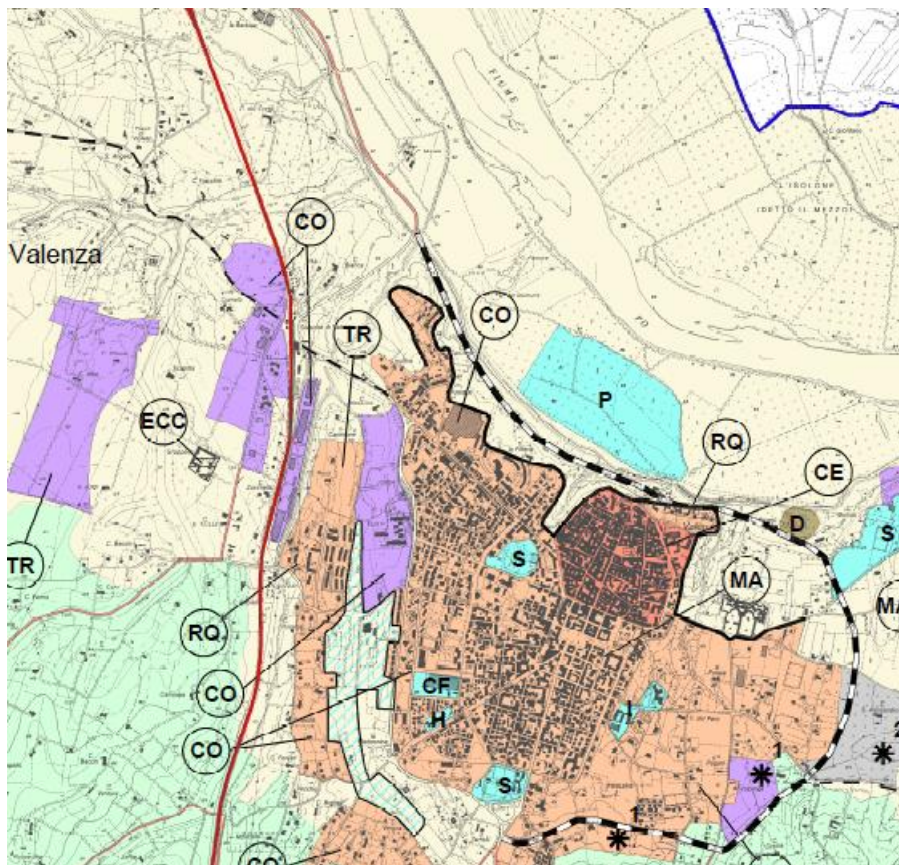
In base agli approfondimenti riportati nell'elaborato di Verifica di assoggettabilità alla VAS per le aree oggetto della presente variante, si può constatare che le modifiche apportate allo S.U. sono coerenti con il P.P.R.

*Estratto Tavola B - PTP*



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

Ufficio Pianificazione – Edilizia Pubblica – Espropri



Titolo III - I sistemi territoriali		
Parte II - Il sistema insediativo		Art. 22
Sottosistema della residenza		Art. 23
Aree normative:		
- aree di conservazione	Art. 23 comma 5	CE
- aree di mantenimento	Art. 23 comma 11	MA
- aree di riqualificazione	Art. 23 comma 14	RQ
- aree di completamento	Art. 23 comma 18	CO
- aree di ricomposizione	Art. 23 comma 21	RC
- aree di trasformazione	Art. 23 comma 25	TR
- aree di rilocalizzazione	Art. 23 comma 29	RL

Estratto tavola 3 "Governo del territorio"



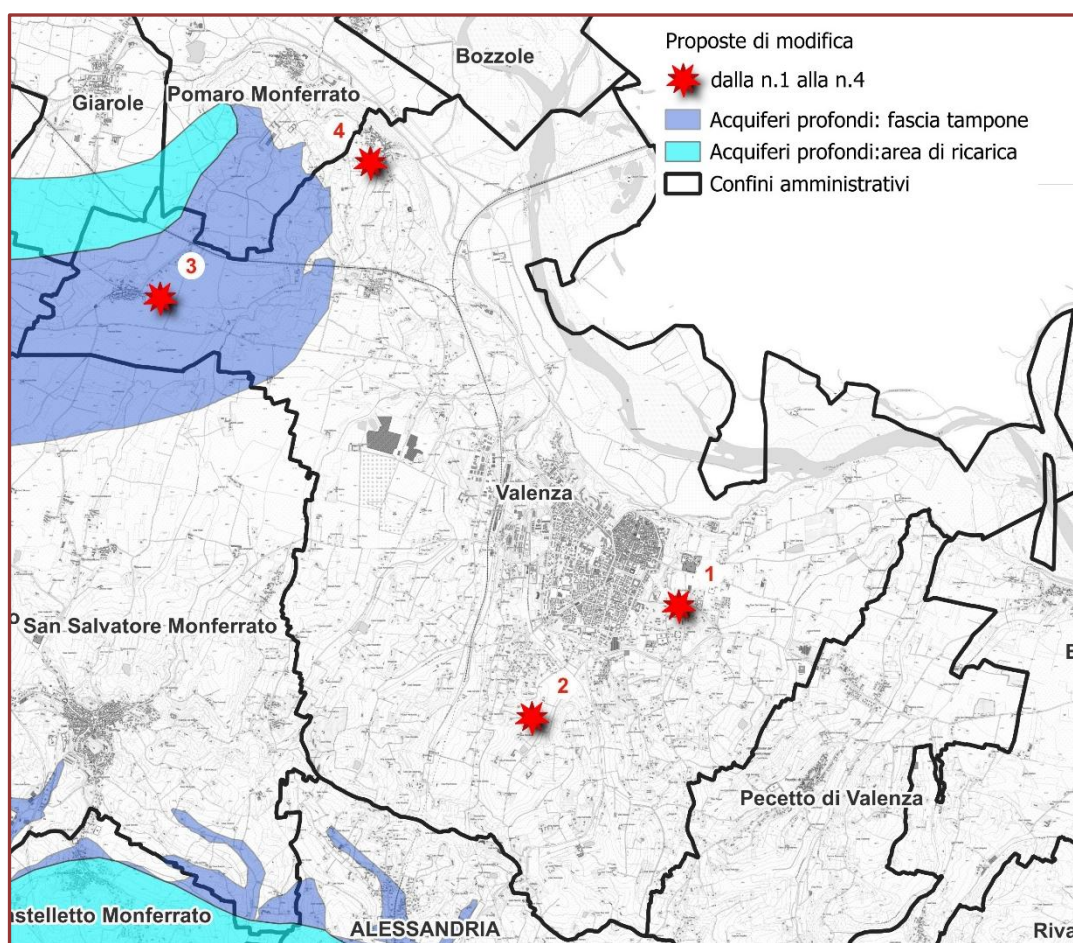


**COMUNE DI VALENZA**  
**(Provincia di Alessandria)**  
Settore III – Urbanistica

Ufficio Pianificazione – Edilizia Pubblica – Espropri

Considerato che il Comune di Valenza ha introdotto prescrizioni immediatamente vincolanti a seguito dell'adeguamento al PTCP, le modifiche introdotte dalla presente Variante si possono ritenere compatibili con il Piano Territoriale Provinciale.

- **Stralcio Piano Tutela delle Acque**



Aree di ricarica acquifero profondo



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

---

Ufficio Pianificazione – Edilizia Pubblica – Espropri

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;

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, novembre 2025