



COMUNE DI VALENZA

(Provincia di Alessandria)

Ufficio Tecnico - Assessorato Urbanistica

P.I.P.

VARIANTE ORGANICA ZONA D4 - REGIONE GROPELLA

VARIANTE N. 43 - marzo 2013

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Adottato con Delib. G.C. n. 31 del 11 marzo 2013

Il Dirigente del Servizio Urbanistica
Arch. Massimo Temporin

Il Dirigente dell'Ufficio Tecnico
Ing. Roberto Melgara

La zona industriale generica D4 è posta ad ovest della città, oltre il tracciato della linea ferroviaria Alessandria – Casale Monf./Mortara ed è attraversata longitudinalmente dalla ex strada provinciale n. 64 “Valenza – Solero”.

L’area vede la sua origine con il Piano Regolatore Generale adottato dal Consiglio Comunale nel 1975 ed approvato dalla Giunta Regionale nel 1977; la pianificazione attuativa dell’area ha inizio a partire dall’anno 1978 attraverso l’elaborazione di un Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.), approvato con provvedimento regionale del 1979.

Il P.I.P. della zona D4 è stato poi oggetto di una variante generale per la risistemazione dei lotti e delle aree pubbliche, approvata con deliberazione di C.C. dell’aprile 1993 e di successive varianti puntuali necessarie per rispondere alle esigenze degli operatori interessati ad insediarsi nell’area, che hanno portato ad un ridisegno e ad una diversa suddivisione dei lotti; ad oggi, il piano per gli insediamenti produttivi della zona D4 - così come modificato da ultimo con variante al P.I.P. e contestuale variante al P.R.G. approvata con deliberazione di C.C. n. 7 del 07.03.2007 - si caratterizza per i seguenti dati complessivi:

- superficie P.I.P.	mq. 204.218
- numero lotti	45
- superficie fondiaria lotti	mq. 120.680
- superficie aree pubbliche	mq. 83.538
- max superficie edificabile	mq. 59.730
- min. area verde (lotti privati)	mq. 21.905
- min. area a parcheggio (lotti privati)	mq. 20.165
- aree standards verde e parcheggi pubblici	mq. 44.712

Al fine di soddisfare le esigenze di ampliamento degli operatori già insediati nei lotti attestati sul margine ovest dell’area (lotti n. 8, 11, 12, 13, 14, 15), con deliberazione di C.C. n. 91 del 19.11.2010 è stata approvata una variante parziale al P.R.G. che ha ampliato, tra il resto, il perimetro della zona per insediamenti produttivi D4 per una superficie complessiva pari a mq. 22.948 ridefinendo conseguentemente alcune aree interne a standards; l’ampliamento è rappresentato dai sedimi a destinazione d’uso agricola sottostanti la parte centrale del margine ovest del P.I.P.

Con la presente variante si attua la pianificazione attuativa dei suddetti sedimi; la proposta progettuale vede l'individuazione di 6 nuovi lotti (identificati con i n.ri 46, 47, 48, 49, 50, 51) posti in adiacenza a quelli esistenti, con il conseguente spostamento di parte dell'attuale area verde V134 che segna il confine del P.I.P., sul nuovo margine della zona D4 come già individuato dalla variante al P.R.G. approvata nell'anno 2010.

I lotti 46, 47, 48, 49 non hanno un accesso autonomo ma saranno utilizzabili quale ampliamento degli esistenti lotti posti in adiacenza, mentre i lotti 50 e 51 avranno accesso autonomo attraverso il minimo prolungamento dei tronchi di penetrazione viabile già esistenti o previsti dal P.I.P.; la proposta di progetto vede anche l'aumento della fascia di verde pubblico V15 posta a schermatura del complesso di villa Groppe, con lo spostamento del parcheggio P97 a ridosso del nuovo lotto n. 51.

Il progetto di variante si inserisce quindi in modo organico nel contesto dell'area già realizzata, riproponendone l'organizzazione insediativa e le caratteristiche urbanizzative; i nuovi lotti individuati hanno la sufficiente flessibilità dimensionale necessaria per soddisfare eventuali diverse esigenze degli operatori interessati.

I nuovi parametri del P.I.P. conseguenti alla proposta di variante, sono i seguenti:

- superficie P.I.P.	mq. 229.228
- numero lotti	51
- superficie fondiaria lotti	mq. 138.410
- superficie aree pubbliche	mq. 90.818
- max superficie edificabile	mq. 68.595
- min. area verde (lotti privati)	mq. 25.451
- min. area a parcheggio (lotti privati)	mq. 23.148
- aree standards verde e parcheggi pubblici	mq. 51.387

Relativamente ai costi, l'acquisizione delle aree necessarie (mq. 22.100 circa, individuati nella tav. 10 – planimetria catastale) può essere quantificata in complessivi € 532.000, mentre la realizzazione delle nuove opere di urbanizzazione, precisamente dettagliata nel computo metrico estimativo facente parte degli allegati alla variante, è quantificabile in circa 648.000 Euro.

La variante proposta è costituita dai seguenti elaborati:

- relazione illustrativa
- norme tecniche di attuazione
- computo metrico estimativo
- tav. 1 previsioni di P.R.G. (stralcio tavv. 12/3-12/6) – situazione esistente
- tav. 2 lotti e limiti di fabbricazione – situazione esistente
- tav. 3 individuazione standard urbanistici – situazione esistente
- tav. 4 previsioni di P.R.G. (stralcio tavv. 12/3-12/6) – situazione di progetto
- tav. 5 lotti e limiti di fabbricazione – situazione di progetto
- tav. 6 individuazione standard urbanistici – situazione di progetto
- tav. 7 progetto di massima rete fognaria – situazione di progetto
- tav. 8 progetto di massima rete pubblica illuminazione – situazione di progetto
- tav. 9 progetto di massima reti acqua, gas, telefono – situazione di progetto
- tav. 10 planimetria catastale (stralcio fogli 17-18 N.C.T.)