



# COMUNE DI VALENZA

(Provincia di Alessandria)

Settore VII - Urbanistica

# P.R.G.

## VARIANTE PARZIALE AL P.R.G.

ai sensi dell'art. 17 comma 5 della L.R. 56/77 es.mi.

- VARIANTE N. 45 -

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PROGETTO PRELIMINARE: Delib. C.C. n. 74 del 20/12/2018

PROGETTO DEFINITIVO: Delib. C.C. n.     del

Il Dirigente  
Arch. Massimo Temporin



## INQUADRAMENTO

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 della nuova struttura fieristico - espositiva approvata dalla Regione Piemonte nell'anno 2004, che si sono rese necessarie sia per risolvere le diverse problematiche sorte nella fase gestionale, che per dare risposta a nuove esigenze del territorio.

La stessa area per attività fieristico - espositive T12 P.I.P., destinata ad ospitare strutture espositive specializzate ed i servizi ad esse connessi, disposta a cavallo della strada provinciale n. 78, ai confini orientali del territorio comunale, con una superficie territoriale di 139.231 mq. articolata nelle tre diverse porzioni:

- T12a : destinata ad ospitare le principali strutture espositive;
- T12b : destinata alle strutture di supporto e produttive;
- T12c : spazi destinati alla viabilità, all'accessibilità, alla sosta ed al verde integrato; è stata oggetto dell'ultima variante apportata al P.R.G. (n. 44/2013), intervenuta per modificare alcuni parametri della porzione T12b, che ha poi visto l'insediamento del polo produttivo orafa della Bulgari Gioielli s.p.a.

Per la realizzazione degli interventi previsti nelle aree T12a e T12c si era costituita la Società Expo Piemonte s.p.a., ora trasformata in s.r.l., società pubblico – privata partecipata dalla Regione Piemonte (attraverso FinPiemonte Partecipazioni s.p.a.), dal Comune di Valenza, dalla Provincia di Alessandria, dalla Cassa di Risparmio di Alessandria, dalla Fondazione Cassa di Risparmio di Torino, dalla Fondazione Cassa di Risparmio di Alessandria, dalla soc. Fin.Or.Val. (operatori orafi) e dalla Camera di Commercio di Alessandria; sono state realizzate la struttura espositiva localizzata nell'area T12a e le opere di urbanizzazione previste nell'area T12c.

Le mutate condizioni socio - economiche e la conseguente profonda trasformazione del settore orafa, hanno interessato anche il modello fieristico tradizionale, con una crisi di livello internazionale; la struttura fieristico - espositiva realizzata dalla soc. Expo Piemonte s.r.l. nel comparto T12a è ora inutilizzata.

La Regione Piemonte, con piano di razionalizzazione e revisione straordinaria delle società partecipate, in conformità agli indirizzi della D.G.R. 1-567 del 11.11.2014, approvata in adempimento alle Leggi n. 147/2013 e n. 190/2014, ha individuato Expo Piemonte s.r.l. tra le società partecipate da porre in liquidazione, con la conseguente vendita del patrimonio immobiliare; l'assemblea straordinaria di Expo Piemonte s.r.l. ha deliberato all'unanimità, in data 22.06.2018, lo scioglimento anticipato della società stessa ponendola in liquidazione.

La soc. Expo Piemonte ha conseguentemente avviato indagini di mercato e trattative per la cessione del complesso immobiliare fieristico ed ha chiesto, nell'ambito di detta operazione, una variazione della destinazione urbanistica dell'area consentendo anche l'attività produttiva orafa.

Si è pertanto valutata l'opportunità di apportare al piano vigente le modifiche di carattere normativo necessarie ad introdurre la nuova destinazione d'uso, così da

consentire il riutilizzo dell'immobile ed evitarne l'inevitabile degrado, che avrebbe conseguenze negative sull'intera area T12.

### IL PIANO VIGENTE

Il P.R.G. vigente stabilisce, per l'area di cui trattasi, un indice di edificabilità territoriale (i.t.) pari a 0,28 mq./mq.; applicando l'i.t. alla superficie complessiva del comparto T12 (mq. 139.231), si ha una possibilità edificatoria di mq. 38.985 circa.

Le norme tecniche di attuazione prescrivono che l'edificazione deve essere concentrata - per mq. 27.000 - nella porzione T12a destinata ad ospitare le strutture espositive, mentre la restante parte può essere realizzata nella porzione T12b; gli interventi edificatori che hanno interessato l'area T12, attuati attraverso gli strumenti del P.I.P. (T12a e T12c) e del P.E.C. (T12b), hanno portato alla realizzazione del complesso fieristico - con una superficie lorda di 11.029 mq. - e del complesso produttivo della Bulgari Gioielli s.p.a. - con una superficie lorda di circa 11.985 mq., oltre che di tutte le opere di urbanizzazione necessarie.

Gli interventi realizzati hanno una superficie lorda complessiva ampiamente inferiore ai 38.985 mq. consentiti; si ritiene percorribile e corretta una soluzione finalizzata al completamento ed al riutilizzo delle strutture esistenti, limitando le possibilità di espansione ora consentite, che erano funzionali all'attività fieristica non più in atto.

### LA VARIANTE

Si propone di diminuire l'indice territoriale dell'area T12 da 0,28 mq./mq. a 0,18 mq./mq., riducendo così la superficie lorda di pavimento (SLP) complessivamente realizzabile da 38.985 mq. a 25.061 mq., che saranno distribuiti per 13.000 mq. sull'area T12a e per la restante parte sull'area T12b.

Gli interventi di completamento possibili nell'area T12a saranno attuati attraverso P.E.C. o Permesso di Costruire convenzionato di cui all'art. 49 comma 4 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.; il rapporto di copertura non dovrà superare il limite del 30% e l'altezza massima non potrà superare quella delle strutture esistenti.

La variante non comporta modifiche cartografiche, ma unicamente modifiche all'art. 13.14 "Area per attività fieristico – espositive: T12 P.I.P." delle Norme Tecniche di Attuazione, così dettagliate:

- titolo dell'articolo 13.14
  - **testo vigente:** "Area per attività fieristico – espositive: T12 P.I.P."
  - **proposta di variante:** "Area per attività espositive e produttive orafe: T12"
  
- comma 1)
  - **testo vigente:** "L'area T12 P.I.P. è destinata ad ospitare strutture espositive specializzate e servizi connessi. In particolare, ospiterà la mostra della produzione orafa valenzana, senza che ciò escluda la possibilità di ospitare altre attività e funzioni collegate e/o collegabili al centro espositivo (attività espositive diverse da quella orafa, attività convegnistica, eventi culturali, spazi attrezzati per la ricerca applicata, eventi sportivi, ecc.)."
  - **proposta di variante:** "L'area T12, destinata originariamente ad ospitare strutture espositive specializzate e servizi connessi, nonché altre attività e"

funzioni collegate e/o collegabili al centro espositivo (attività espositive diverse da quella orafa, attività convegnistica, eventi culturali, spazi attrezzati per la ricerca applicata, eventi sportivi, ecc.), si è sviluppata secondo le prescrizioni degli strumenti attuativi - P.I.P. e P.E.C. - che ne hanno disciplinato l'attuazione."

- comma 2), secondo capoverso
  - **testo vigente:** "T12a : destinata ad ospitare le principali strutture espositive"
  - **proposta di variante:** "T12a: destinata ad ospitare strutture espositive e produttive"
  
- comma 3), primo, secondo e terzo capoverso
  - **testo vigente:** "L'edificazione dovrà essere realizzata esclusivamente sulle aree T12a e T12b, applicando all'intero comparto l'indice territoriale di 0,28 mq./mq. L'insediamento sarà realizzato secondo le prescrizioni del previsto piano per gli insediamenti produttivi (P.I.P., ai sensi dell'art. 27 della L. n. 865/71) nelle aree T12a e T12c ed attraverso P.E.C. (ai sensi dell'art. 43 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.) nell'area T12b, strumenti che dovranno disciplinare e regolare la progettazione dell'area secondo i seguenti criteri:
    - la SLP derivante dall'applicazione dell'indice territoriale suddetto dovrà essere concentrata per 27.000 mq. nella struttura espositiva prevista in T12a e per la rimanente parte dovrà essere realizzata in T12b;
    - il rapporto di copertura, l'articolazione volumetrica e le altezze max nell'area T12a saranno definite dal P.I.P. stesso;"
  - **proposta di variante:** "L'edificazione è prevista esclusivamente sulle aree T12a e T12b, applicando all'intero comparto l'indice territoriale di 0,18 mq./mq. L'insediamento è stato realizzato secondo le prescrizioni del previsto piano per gli insediamenti produttivi (P.I.P., ai sensi dell'art. 27 della L. n. 865/71) nelle aree T12a e T12c ed attraverso P.E.C. (ai sensi dell'art. 43 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.) nell'area T12b potrà essere completato - attraverso P.E.C. o Permesso di Costruire convenzionato di cui all'art. 49 comma 4 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., secondo i seguenti criteri:
    - la SLP derivante dall'applicazione dell'indice territoriale suddetto dovrà essere concentrata per 13.000 mq. nell'area T12a e per la rimanente parte nell'area T12b;
    - nell'area T12b il rapporto di copertura non dovrà superare il limite del 30% e l'altezza massima non potrà superare quella delle strutture esistenti;"
  
- comma 3), viene aggiunto il sesto capoverso
  - **proposta di variante:** "è consentita l'attività commerciale, purché non prevalente rispetto a quella produttiva, di articoli e prodotti sia delle aziende insediate che di altre aziende facenti parte del medesimo gruppo;"

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 normativa non ha rilevanza rispetto al Piano di Classificazione Acustica (PCA) approvato con deliberazione di C.C. n. 4 del 11.02.2004.

La proposta di variante è stata sottoposta a verifica preventiva di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica, attivata - ai sensi dei paragrafi 1.7 e 2.j.1. della D.G.R. 29 febbraio 2016, n. 25-2977 - con la modalità integrata contestualmente alla fase di pubblicazione al momento dell'adozione della variante stessa, avvenuta con deliberazione del Consiglio Comunale n. 74 del 20/12/2018.

Il documento tecnico finalizzato alla preventiva verifica di assoggettabilità alla VAS, approvato con la suddetta Deliberazione Consiliare n. 74/2018, è stato inviato ai soggetti competenti in materia ambientale (ASL- AL, ARPA Piemonte – Dipartimento territoriale Piemonte sud-est, Provincia di Alessandria) e portato all'esame della Commissione Locale per il Paesaggio; tutti hanno escluso dalla procedura di valutazione ambientale strategica la proposta di variante parziale al P.R.G. n. 45, proponendo indicazioni – che si ritiene di condividere - utili a migliorare la compatibilità ambientale e paesaggistica, da attuarsi nella fase realizzativa degli interventi e specificamente:

- approfondimento degli aspetti di carattere acustico;
- rispondenza a quanto previsto dalle vigenti normative in merito al rendimento energetico in edilizia, sia in riferimento alla prestazione energetica degli edifici che a quella degli impianti termici;
- recupero delle acque meteoriche a servizio del verde privato;
- realizzazione delle aree destinate a parcheggio degli autoveicoli con sistemi di pavimentazioni semimpermeabili inverditi e messa a dimora di essenze arboree ad alto fusto tra gli stalli;
- utilizzo di specie arbustive e arboree autoctone;
- eventuali impianti di illuminazione esterna realizzati nel rispetto delle norme per il contenimento luminoso ed il risparmio energetico;
- gli interventi sul complesso esistente dovranno essere attuati con attenzione progettuale circa l'inserimento paesaggistico, con particolare riferimento alla sistemazione a verde delle aree percepibili dalla viabilità che interessa il complesso stesso.

A conclusione del suddetto specifico procedimento, con Determinazione Dirigenziale n. 70 del 19/02/2019 la proposta di variante parziale al P.R.G. n. 45 è stata esclusa – così come indicato nella relazione di sintesi redatta dall'Organo Tecnico comunale – dalla procedura di valutazione ambientale strategica, in quanto gli effetti ambientali dovuti alla variante stessa non sono di rilevante entità e non incidono significativamente sulla componente ambientale dell'area oggetto di intervento.

La proposta di variante è stata pubblicata dal 21/12/2018 al 19/01/2019 incluso e nei termini previsti (04/01/2019 – 19/01/2019) non sono pervenute osservazioni e proposte; la Provincia di Alessandria, con Decreto del Presidente n. 23 del 05/02/2019, ha espresso il proprio parere positivo di compatibilità al P.T.P. ai sensi del comma 7 dell'art. 17 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.

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

- relazione illustrativa
- Norme Tecniche di Attuazione - tabelle di zona – estratto testo vigente
- Norme Tecniche di Attuazione - tabelle di zona – estratto testo variato
- tav. 11/8 scala 1:5000 (allegata al solo fine di individuare cartograficamente l'area)
- tav. 12/15 scala 1:2000 (allegata al solo fine di individuare cartograficamente l'area)