



COMUNE DI VALENZA

Provincia di Alessandria

Regione Piemonte

PIANO PARTICOLAREGGIATO D2

zona artigianale orafa

variante di completamento

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Gennaio 2020

Progettista

arch. Mariano G. Santaniello – *architettura - laboratorio di progettazione*

in collaborazione con

arch. Rosanna Carrea – *A.I.S.A. studio tecnico associato*

Il Sindaco

Gianluca Barbero

Il Dirigente del Settore Urbanistica

arch. Massimo Temporin

Adottato dalla Giunta Comunale con atto n. del 2020

INDICE:

1 -	La zona orafa D2: inquadramento topografico	pag.	3
2 -	Genesi, storia e sviluppo dell'area orafa	pag.	3
3 -	Il piano particolareggiato D2: iniziative e azioni per il suo completamento	pag.	6
4 -	Il piano particolareggiato D2: organizzazione e impostazione funzionale	pag.	8
5 -	Compatibilità ambientale delle attività pianificatorie	pag.	9
6 -	Verifica di coerenza con il piano paesaggistico regionale (ppr)	pag.	10
7 -	Le opere di urbanizzazione	pag.	21
8 -	Le procedure amministrative	pag.	22
9 -	Tabelle dati quantitativi	pag.	25

1 - LA ZONA ORAFA D2: INQUADRAMENTO TOPOGRAFICO

La zona artigianale orafa D2, si dispone sul fronte occidentale dell'agglomerato urbano del concentrico di Valenza in fregio alla Circonvallazione Ovest del centro abitato nel tratto intercorrente tra l'incrocio con via del Castagnone e lo svincolo stradale che conduce alla stazione ferroviaria.

L'area si dispone su un versante collinare discendente con un leggero pendio verso l'incisione di fondovalle su cui scorre il rio Fogliabella, corso d'acqua pubblico del reticolo idrografico interno sfociante nel torrente Grana che scorre, da ovest verso est, nel suo tragitto verso il Po lungo il piede della collina su cui è arroccato l'abitato della città di Valenza.

2 – GENESI, STORIA E SVILUPPO DELL'AREA ORAFA

L'area ha sua origine dalle previsioni urbanistiche contenute nel Piano Regolatore Generale adottato dal Consiglio Comunale nel 1975 ed approvato dalla Giunta Regionale nel 1977 che configurava l'individuazione di una zona artigianale in cui ospitare il ricco tessuto di operatori e aziende orafe e gioielliere della città – per lo più di dimensioni piccole o piccolissime a conduzione spesso familiare - che si stava proponendo a livello nazionale come uno specifico e originale distretto industriale, fornendo loro un'area attrezzata e dotata di servizi generali e collettivi che potessero arricchire la loro competitività complessiva. Idea questa che assumeva la configurazione di un modello insediativo interessante e qualificante.

A seguito dell'aspetto programmatico generale è succeduta l'azione di pianificazione attuativa dell'area a partire dagli anni 1978 – 1979, attraverso l'elaborazione di un Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.), strumento urbanistico attuativo oggetto di specifico provvedimento approvativo regionale nel gennaio 1980.

Il progetto insediativo della nuova zona artigianale prevedeva una lottizzazione che soggiacesse all'andamento orografico dell'area, utilizzando il disporsi delle isoipse geografiche di riferimento per lo sviluppo della viabilità ordinaria interna di impianto urbanistico, creando una suddivisione in lotti fondiari di intervento adeguati alle esigenze di quelle che erano in allora le richieste e le necessità degli operatori settoriali oltre che alle esigenze di rappresentanza e visibilità che la specificità del settore merceologico produttivo richiedevano. Ulteriore caratteristica del progetto era il segno unitario e omogeneo dell'impianto tipologico ed edilizio che configurava l'area come oggetto urbano compatto e qualificante.

L'accessibilità all'area veniva garantita e assicurata dalla creazione di una viabilità accessoria di decelerazione e sicurezza che favoriva l'ingresso dalla viabilità primaria di scorrimento carrabile della Circonvallazione Ovest della città sino all'ingresso vero e proprio all'area attrezzata, posto in corrispondenza dell'asse mediano trasversale dell'area stessa, da cui poi diparte la viabilità interna succitata di impianto urbanistico.



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

In attuazione del piano urbanistico originario dapprima furono realizzate le opere di urbanizzazione nella zona centrale dell'area e realizzati i lotti fondiari produttivi identificati con la numerazione 3A – 4A – 13A – 14B e il lotto 2A destinato a servizi generali e attività di carattere direzionale – commerciale.

Successivamente, nei primi anni novanta del secolo scorso, venne elaborata una variante generale al suddetto Piano degli Insediamenti Produttivi, variante che fu approvata con specifica Deliberazione della Giunta Regionale nel settembre 1991.

La crisi strutturale che ha attanagliato il settore orafa-argentiero ha comportato la necessità di far sì che l'Amministrazione Comunale mettesse in campo le proprie competenze e le proprie prerogative per cercare di innescare processi virtuosi di efficientamento produttivo, valorizzando meglio e andando incontro alle esigenze specifiche degli operatori al fine di aumentarne la competitività. Per le medesime ragioni, al fine di dare ulteriore impulso allo sviluppo dell'area, alcuni anni dopo l'approvazione della succitata variante generale a P.I.P., l'Amministrazione Comunale ritenne opportuno riconsiderare le modalità di gestione urbanistica dell'area D2, studiando un nuovo strumento urbanistico esecutivo che potesse meglio rispondere alle necessità che venivano a porsi e alle istanze degli operatori.

Tutto questo ebbe come risultato la trasformazione dello strumento urbanistico da Piano degli Insediamenti Produttivi a Piano Particolareggiato, sempre di iniziativa pubblica, che comportava una maggior capacità di

definizione e di dettaglio e quindi una maggiore specificità di attuazione. La scelta del P.P. quale strumento attuativo comportava, inoltre, una più rapida e semplice operatività, attribuendo ai vari soggetti privati la possibilità di intervento senza dover attivare le procedure di esproprio generalizzato delle aree, processo complesso, articolato e farraginoso che spesso diventavano un freno alle iniziative imprenditoriali in atto con risultati avversi.

Il nuovo Piano Particolareggiato della zona orafa D2 fu quindi oggetto di approvazione con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 126 del 26 novembre 1998.

Il nuovo s.u.e. approvato aveva previsto un'articolazione e una tipologia dei lotti tale da consentire insediamenti diversificati rispetto alle esigenze dettate dalle dimensioni aziendali. In allora vennero inoltre ridisegnate ed ampliate le aree destinate a *standards* per verde pubblico e a parcheggio.

Durante l'arco temporale di validità legale del Piano Particolareggiato, furono attuati numerosi interventi, sia di carattere insediativo con nuove aziende/attività che venivano a localizzarsi al suo interno, sia di urbanizzazione infrastrutturale.

Con riferimento agli interventi edificatori fu completata la realizzazione degli edifici produttivi sui lotti 15B, 1D, 2D, 3D, 4D, 5D, 6D, 7D, 8D, 9D, 1F, 2F, 1G; il lotto 3F, assegnato ad operatore del settore, ha visto l'avvio del cantiere, la realizzazione del piano interrato e la successiva interruzione dei lavori, che permane tuttora, dovuta a vicissitudini aziendali interne alla società proprietaria del lotto.

Durante il periodo di attuazione del PP D2 sono state realizzate anche gran parte delle opere di urbanizzazione nelle porzioni nord ed est dell'area, nel tratto sottostante i lotti edificati nella prima fase ed in quello compreso tra l'area centrale ed il limite nord della zona artigianale.

Il Piano Particolareggiato approvato nel 1998 è stato oggetto, durante la sua validità operativa, di alcune varianti specifiche resesi necessarie per risolvere problematiche di carattere progettuale legate alla dimensione o all'organizzazione interna dei lotti ovvero per modifiche parziali delle destinazioni d'uso consentite nei lotti di carattere produttivo con il fine di ampliare il livello di flessibilità dello S.U.E. in relazione alle esigenze evidenziate dagli operatori ed emerse dall'osservazione delle dinamiche di mercato.

Il Piano Particolareggiato, approvato nel novembre 1998, ha cessato la sua efficacia normativa decorso del termine decennale dalla data della sua approvazione. In ossequio all'art. 17, comma 1 della legge n. 1150/1942 e s.m.i. con cui si obbliga di osservare, nella costruzione di nuovi fabbricati e nella modifica di quelli esistenti, gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano originario, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto necessario provvedere all'adozione di un nuovo Piano Particolareggiato di completamento della zona orafa D2, riproponendo nella sostanza la struttura e i contenuti dello S.U.E. pregresso, ma apportando alcune modifiche rispetto alle scelte progettuali precedenti.

Le modifiche, limitate e puntuali, andavano ad incidere sulle poche aree libere residue, senza andare ad intaccare quelle che erano già state oggetto di edificazione o in fase di realizzazione.

Nello specifico:

- il lotto a destinazione mista 1H, localizzato nella parte nord dell'area, veniva frazionato in due distinti lotti, 1H e 2H, al fine di ottenere maggiori opportunità e flessibilità di assegnazione delle aree, di proprietà comunale. La superficie fondiaria complessiva dei lotti non cambia rispetto a quella precedente, così come rimaneva inalterata la superficie edificabile complessiva.
- S'individuava, quale lotto edificabile 3G, il sedime di proprietà privata, già perimetrato dal P.R.G. all'interno della zona orafa D2, occupato da fabbricati civili e rustici costituenti la cascina Fogliabella. Qui si prevedevano interventi sia di recupero degli immobili esistenti che di ampliamento o di completa sostituzione edilizia, nel rispetto dei parametri indicati nelle Norme di Attuazione.
- a seguito di un interesse manifestato da soggetti privati verso il lotto di proprietà comunale 1L, individuato per la localizzazione di spazi di carattere terziario e commerciale, si prevedeva di ampliare la possibilità di insediamento di esercizi commerciali di beni non legati al settore orafo-argentiero, consentendo superfici di vendita pari al 20% della superficie massima edificabile sul lotto.
- introduceva un riequilibrio dello sviluppo in altezza degli edifici sui lotti residui rispetto a quelle indicate nel precedente S.U.E. che ha comportato una conseguente diminuzione del numero massimo di piani fuori terra consentiti che si sono rivelati non compatibili con le effettive necessità, lasciando inalterati gli altri parametri edilizi e insediativi.

Il nuovo Piano Particolareggiato è intervenuto anche sull'organizzazione della viabilità pubblica nella parte meridionale dell'area. Infatti il collegamento dell'asse stradale principale, che attraversa longitudinalmente la zona D2, con via del Castagnone è stato oggetto di una traslazione verso valle in prossimità dell'impianto natatorio comunale evitando in tal modo interferenze viabilistiche complesse e potenzialmente pericolose creando un'intersezione a ridosso della rotatoria esistente all'incrocio tra la stessa via del Castagnone e la Circonvallazione Ovest.

La revisione progettuale comportò anche un ridisegno della grande area a parcheggio già prevista e una modifica alla configurazione planimetrica del lotto M (*area militare*), che venne comunque mantenuto con la sua precedente superficie, riservato alla possibile localizzazione di una nuova stazione dei Carabinieri.

3 - IL PIANO PARTICOLAREGGIATO D2: INIZIATIVE E AZIONI PER IL SUO COMPLETAMENTO

Nel corso dell'ultimo quindicennio il comparto economico orafo-argentiero è stato investito da una grave crisi strutturale che ha modificato profondamente le caratteristiche produttive, distributive e commerciali del settore, provocando uno stravolgimento di quello che era ed è stato il tessuto manifatturiero, con radicali mutamenti delle competenze e dei saperi, introducendo così un rinnovato complesso di attori e operatori settoriali concentrato su rinnovate dinamiche aziendali di valorizzazione dei marchi (*brand*).

In quest'ottica è da leggersi – a titolo esemplificativo – l'impulso che l'economia orafa valenzana ha ricevuto dalla decisione di venire ad insediarsi nel territorio comunale da parte dello stabilimento della *Manifattura Bulgari*, marchio prestigioso della gioielleria italiana per eccellenza e proprietà della multinazionale francese del lusso *LVMH s.e..* La scelta insediativa da parte del *luxury brand* è stata molto probabilmente dettata anche dalla consapevolezza di poter reperire sul territorio valenzano le competenze, i saperi e la manualità “artigiana” qualificata proprie del *know-how* che gli operatori del distretto orafa avevano saputo costruire nel corso dei decenni precedenti, per poterli “spendere” in termini di promozione aziendale sul mercato quale ulteriore eccellenza qualificante. La visibilità e il clamore di tale decisione si sono dimostrate un volano e un moltiplicatore virtuoso di nuove iniziative imprenditoriali sul territorio che hanno coinvolto sia operatori esterni che imprenditori locali, i quali hanno deciso di rimettersi in gioco, valorizzando adeguatamente il loro bagaglio di saperi e di competenze artigiane, introducendo anche elementi di forte innovazione tecnologica e produttiva.

La città di Valenza ha giustamente investito in progetti e risorse nel corso degli anni e sta tuttora investendo, sia da parte del suo tessuto imprenditoriale che da quello dell'Amministrazione Comunale, per sostenere e valorizzare questo sforzo di innovazione che ha riproposto il Comune alessandrino al centro delle attenzioni di un contesto planetario nel campo dell'oreficeria, della gioielleria e, più generalmente, della produzione di beni di lusso.

È partendo da queste considerazioni preliminari che l'Amministrazione Comunale di Valenza, con spirito di sostegno e condivisione di un percorso di valorizzazione del tessuto produttivo e artigiano presente sul territorio, ha deciso di promuovere una nuova variante al Piano Particolareggiato dell'area D2, come abbiamo detto nato negli anni settanta del secolo scorso dall'idea visionaria di individuare un'area produttiva artigianale specificatamente dedicata all'attività orafa-argentiera.

L'iniziativa si prefigura l'intento di riuscire a dare risposte alle istanze e alle richieste che il tessuto economico e produttivo richiedono oggi e alle rinnovate necessità che le modificazioni di natura produttiva e commerciale impongono.

È per queste ragioni che si mettono in campo azioni finalizzate a facilitare il completamento dell'area orafa nel suo complesso, rimodulando le quantità disponibili, il numero dei piani su cui sviluppare le attività produttive il taglio e le dimensioni dei lotti ancora disponibili, le destinazioni d'utilizzo dei vari lotti d'intervento in maniera da rendere appetibile e plausibile l'attuazione dello strumento urbanistico attuativo.

Così facendo l'Amministrazione Comunale, oltre che svolgere il compito dovuto ovvero dare corso e attuazione alle sue previsioni di Piano, esplicita in maniera chiara il proprio ruolo di facilitatore e di accompagnamento condiviso di quelle che si propongono come iniziative proprie dell'imprenditorialità privata valorizzando nel contempo aree e immobili di proprietà pubblica, oltre che dando seguito a quello che è il definitivo completamento delle previsioni urbanistiche sull'area, la quale potrà individuare iniziative, coordinate e cooperanti tra i vari

operatori presenti, finalizzate al miglioramento e implementazione dei servizi funzionali alle attività (per esempio modalità integrate di vigilanza e *general security* sull'intera area)

4 - IL PIANO PARTICOLAREGGIATO D2: ORGANIZZAZIONE ED IMPOSTAZIONE FUNZIONALE

La superficie territoriale complessiva dell'area D2 individuata dal PRG e dal successivo Piano Particolareggiato indicato ai paragrafi precedenti non viene modificata alla luce di un grado di realizzazione dell'area avanzato e in gran parte consolidato. Le modifiche progettuali introdotte non incidono sulla sua organizzazione generale e complessiva del S.U.E. e comportano interventi di adeguamento e miglioria funzionale relativamente alla redistribuzione planimetrica delle aree edificabili..

La viabilità prevista rimane pressoché inalterata fatta salva la realizzazione di un breve tratto di tracciato viario d'impianto insediativo, funzionale all'attuazione della lottizzazione prevista in fregio all'area identificata come 1A e sue derivazioni, posta a sud del Piano Particolareggiato ed in prossimità del confine meridionale su via del Castagnone.

Nell'insieme le previsioni progettuali della Variante di completamento contemplanò quale punti qualificanti:

- una significativa riduzione delle superfici utili lorde edificabili a fronte di un'inalterata individuazione di superficie fondiaria;
- una significativa riduzione del numero di piani realizzabili, secondo le disposizioni e le modalità esecutive previste dalle Norme di Attuazione del Piano Particolareggiato vigente, per i lotti non ancora decollati e avviati;
- il mantenimento delle superfici complessive degli *standards* pubblici anche se rielaborati parzialmente con un ridisegno e una redistribuzione delle superfici stesse;
- la revisione delle lottizzazioni relative ai comparti A, H e L che vengono declinate nei lotti 1A.1, 1A.2, 1A.3, 1H, 1L, 2L, 3L, 4L e 5L;
- la riduzione del numero di piani e, conseguentemente, della superficie utile lorda edificabile relativa al lotto 3F;
- una revisione normativa delle NdA avente l'intento di evitare la possibilità di insediamenti commerciali di media e grande dimensioni di beni non legati al settore orafa-argentiero e l'introduzione di meccanismi di flessibilità interna per l'insediabilità edilizia nei singoli lotti;
- la previsione della prosecuzione di un tratto di viabilità pubblica finalizzata all'impianto lottizzativo dell'area 1A e sue declinazioni;
- l'individuazione di una fascia da destinare a verde privato all'interno del lotto 1A e sue declinazioni, per la creazione di uno spazio avente funzioni di filtro verde ambientale tra la strada della Circonvallazione ovest di

Valenza che costeggia longitudinalmente il fronte orientale dello S.U.E. e posta a monte dell'area artigianale stessa.

L'accessibilità all'area e la sua connessione funzionale con le infrastrutture esistenti, non subirà alterazioni, mantenendo le quantità di *standards* a verde e parcheggio pubblico.

Le ragioni che hanno indotto ad una forte e profonda revisione delle superfici edificabili rispetto alle attuali previsioni nonché la necessità di un ridisegno delle lottizzazioni è da afferire alle nuove caratteristiche tipologiche e insediative delle aree artigianali e produttive del settore, che sono andate a modificarsi nel corso degli ultimi due decenni per le ragioni descritte al paragrafo precedente e che si sono imposte sul mercato. La volontà di rendere maggiormente appetibili le aree edificabili per usi produttivi, dando così maggior prospettiva al completamento del Piano Particolareggiato, sono state perciò le linee guida che hanno contraddistinto questa Variante di completamento.

Relativamente ai criteri, alle prescrizioni e alle destinazioni d'uso del piano, sostanzialmente le cose rimarranno inalterate, così da garantire una omogeneità insediativa tra i lotti produttivi non ancora realizzati e quelli già attuati e limitrofi. Sono previsti alcuni interventi puntuali sui disposti normativi costituenti l'impalcato delle Norme di Attuazione dello strumento urbanistico attuativo vigente, nell'intento di garantire un'adeguata dose di flessibilità insediativa e di disposizione edilizia sui lotti e, come già anticipato, per evitare che l'area possa essere oggetto di insediamenti commerciali di media e grande dimensioni di beni non legati al settore orafa-argentario e ritenuti non congrui con i caratteri di omogeneità e unitarietà merceologica del distretto artigianale orafa.

5 - COMPATIBILITA' AMBIENTALE DELLE ATTIVITA' PIANIFICATORIE

A livello nazionale, la materia è stata recepita con il D. lgs. 3 aprile 2006, n. 152 (*Norme in materia ambientale*), la cui Parte Seconda concerne: *“Procedure per la valutazione ambientale strategica (VAS), per la Valutazione d'impatto ambientale (VIA) e per l'Autorizzazione integrata ambientale (IPCC)”*.

Con l'intento di chiarire l'applicazione di tale normativa, la Regione ha emanato un atto di indirizzo e coordinamento, adottato con deliberazione della Giunta regionale del 9 giugno 2008, n. 12-8931 (D.lgs. 152/2006 e s.m.i. *“Norme in materia ambientale”*. *Primi indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di Valutazione ambientale strategica di piani e programmi*), contenente, all'All. II°, *“Indirizzi specifici per la pianificazione urbanistica”*;

Dopo l'entrata in vigore della l. r. 26 gennaio 2007, n. 1 (*Sperimentazione di nuove procedure per la formazione e l'approvazione delle varianti strutturali ai piani regolatori generali. Modifiche alla l.r. 5 dicembre 1977, n. 56, Tutela ed uso del suolo*), che aveva introdotto il procedimento di conferenza di pianificazione per l'approvazione delle

varianti strutturali ai PRG, erano state date indicazioni per l'integrazione procedurale della valutazione ambientale strategica (VAS) nell'ambito di tali procedimenti.

Considerato , che con l'introduzione dell'articolo 3 bis (VAS) nel corpo normativo della l.r. 5 dicembre 1977, n. 56, Tutela ed uso del suolo, sono stati definiti i principi generali relativi all'integrazione della valutazione ambientale strategica nei procedimenti di pianificazione territoriale e urbanistica, definendo ruoli e competenze dei diversi soggetti coinvolti e gli elementi essenziali del procedimento, si rende necessario fornire indirizzi e criteri per lo svolgimento del processo di VAS degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, come previsto al medesimo articolo 3 bis, comma 8 della l.r. 56/1977 e specificare le disposizioni per lo svolgimento integrato dei procedimenti di VAS per l'approvazione delle varianti, come previsto all'art. 16 bis, comma 7 e all'art. 17, comma 11 oppure, per l'approvazione degli strumenti esecutivi, come previsto all'art. 40, comma 8 della medesima l.r. 56/1977, secondo quanto riportato nell'Allegato 1 - *Disposizioni per lo svolgimento integrato dei procedimenti di pianificazione territoriale, urbanistica e di VAS*.

Con quest'atto si sono fornite indicazioni per semplificare lo svolgimento della verifica di assoggettabilità a VAS degli Strumenti Urbanistici Esecutivi. Infatti questi strumenti rappresentano una delle tipologie di trasformazione urbanistica, che seppure di limitata entità, risulta essere ampiamente diffusa e, per tale ragione, necessita di specifiche indicazioni per rendere omogenea e allo stesso tempo adeguata la redazione dei relativi elaborati tecnici, come riportato nell'Allegato 2 - *Indicazioni per la redazione del documento tecnico di verifica di assoggettabilità a VAS degli Strumenti Urbanistici Esecutivi* della D.G.R. n. 25-2977, del 29 febbraio 2016,

Ciò premesso si evidenzia che il Piano Particolareggiato D2 e la presente variante di completamento, interviene su un'area interna al centro abitato, in cui gli interventi edificatori ed urbanizzativi sono in gran parte attuati e che lo stesso strumento urbanistico attuativo quando fu approvato non rientrava tra quegli interventi oggetto di verifica e di approfondimento di valutazione ambientale strategica (VAS). In conseguenza di ciò non risulta possibile partire nella relazione di valutazione di assoggettabilità a nessun documento tecnico elaborato sull'area e quindi il progetto di variante del PP D2 contiene una specifica e apposita relazione tecnica elaborata seguendo i criteri richiesti e indicati dalla normativa di riferimento sopra riportata.

In conclusione si rileva che le previsioni di completamento non intervengono con modifiche sostanziali rispetto a quanto già previsto ed attuato, ma si inseriscono in un contesto oramai consolidato senza incidere sulle diverse componenti ambientali della situazione di fatto.

6 - VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE (PPR)

Il Piano Paesaggistico Regionale PPR, approvato con D.C.R. n. 233-35836 del 3 ottobre 2017, disciplina la pianificazione del paesaggio ed è improntato a principi di sviluppo sostenibile, uso consapevole del territorio,

minor consumo del suolo agro-naturale, salvaguardia delle caratteristiche paesaggistiche e promozione dei valori paesaggistici coerentemente inseriti nei singoli contesti ambientali.

Il Piano Paesaggistico Regionale delinea un quadro strutturale a carattere intersettoriale che definisce le opzioni da considerare ai fini delle scelte paesaggistico-ambientali, di quelle urbanistico-insediative ed economico-territoriali: individua gli ambiti di paesaggio attraverso una lettura dell'ambiente a scala vasta.

Il territorio regionale è suddiviso in 76 ambiti di paesaggio.

Obiettivi	Linee di azione
1.1.4. Rafforzamento dei fattori identitari del paesaggio per il ruolo di aggregazione culturale e di risorsa di riferimento per la promozione dei sistemi e della progettualità locale. 1.2.4. Contenimento dei processi di frammentazione del territorio per favorire una più radicata integrazione delle sue componenti naturali ed antropiche, mediante la ricomposizione della continuità ambientale e l'accrescimento dei livelli di biodiversità del mosaico paesaggistico. 1.6.1. Sviluppo e integrazione nelle economie locali degli aspetti colturali, tradizionali o innovativi, che valorizzano le risorse locali e le specificità naturalistiche e culturali dei paesaggi collinari, pedemontani e montani, che assicurano la manutenzione del territorio e degli assetti idrogeologici e paesistici consolidati. 1.2.3. Conservazione e valorizzazione degli ecosistemi a "naturalità diffusa" delle matrici agricole tradizionali, per il miglioramento dell'organizzazione complessiva del mosaico paesaggistico, con particolare riferimento al mantenimento del presidio antropico minimo necessario in situazioni critiche o a rischio di degrado. 2.4.2. Incremento della qualità del patrimonio forestale secondo i più opportuni indirizzi funzionali da verificare caso per caso (protezione, habitat naturalistico, produzione). 1.3.3. Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico, architettonico, urbanistico e museale e delle aree agricole di particolare pregio paesaggistico, anche attraverso la conservazione attiva e il recupero degli impatti penalizzanti nei contesti paesaggistici di pertinenza. 1.5.1. Riqualficazione delle aree urbanizzate prive di identità e degli insediamenti di frangia. 1.5.2. Contenimento e razionalizzazione delle proliferazioni insediative e di attrezzature, arteriali o diffuse nelle aree urbane e suburbane. 1.6.2. Contenimento e mitigazione delle proliferazioni insediative nelle aree rurali, con particolare attenzione a quelle di pregio paesaggistico o produttivo. 1.5.3. Qualificazione paesistica delle aree agricole interstiziali e periurbane con contenimento della loro erosione da parte dei sistemi insediativi e nuova definizione dei bordi urbani e dello spazio verde periurbano. 1.6.3. Sviluppo delle pratiche colturali e forestali innovative nei contesti periurbani, che uniscono gli aspetti produttivi con le azioni indirizzate alla gestione delle aree fruibili per il tempo libero e per gli usi naturalistici. 1.7.1. Integrazione a livello del bacino padano delle strategie territoriali e culturali interregionali per le azioni di valorizzazione naturalistiche, ecologiche e paesistiche del sistema fluviale. 1.7.6. Potenziamento e valorizzazione della fruizione sociale delle risorse naturali, paesistiche e culturali della rete fluviale e lacuale.	Valorizzazione delle attività caratterizzanti la piana e la collina (es. gestione del vigneto con piantate e alberate campestri); mantenimento e rivitalizzazione dell'agricoltura collinare di presidio; gestione attiva e sostenibile dei boschi. Gestione forestale volta alla tutela della biodiversità, con prevenzione della diffusione di specie esotiche; gestione agronomica mirata a contenere gli impatti della maiecoltura; recupero di connessioni della rete ecologica; riduzione dell'inquinamento del suolo e delle falde. Conservazione integrata dei sistemi insediativi rurali per nuclei sparsi; restauro della cittadella di Alessandria e delle altre fortificazioni. Riqualficazione urbana e ambientale dei centri maggiori con contenimento del corridoio costruito tra Novi Ligure e Serravalle Scrivia, mediante l'inserimento, ove possibile, di nuovi elementi di centralità e tramite la valorizzazione delle aree di porta urbana dei diversi centri. Contenimento della crescita lineare dell'insediato sulle direttrici in uscita a Nord e a Ovest di Alessandria; addensamento delle strade interpoderali nella piana agricola intorno a S. Giuliano e Castelceriolo in direzione Est-Ovest e contenimento della crescita in direzione Nord-Sud; limitazione di nuovi insediamenti non indirizzati alla valorizzazione dei luoghi per contenere la crescita dispersiva di Valenza. Recupero delle aree agricole in stato di abbandono, valorizzazione delle aree agricole ancora vitali, limitazione di ulteriori espansioni insediative che portino alla perdita definitiva e irreversibile della risorsa suolo e dei residui caratteri rurali. Tutela delle aree agricole periurbane attraverso la limitazione delle impermeabilizzazioni, conservazione degli elementi tipici del paesaggio rurale (filari, siepi, canalizzazioni), promozione dei prodotti agricoli locali e valorizzazione delle attività agricole in chiave turistica e didattica. Ampliamento della protezione naturalistica delle fasce dei corsi d'acqua con interventi coordinati (sul modello dei "Contratti di Fiume") o nell'ambito di processi concertati. Valorizzazione delle fasce fluviali, con percorsi lungo le sponde del fiume Tanaro.

L'ambito 70 è un vasto ambito prevalentemente pianeggiante, solcato dal Tanaro e dalla Bormida fino alla confluenza nel Po, che comprende aree urbane di almeno tre centri importanti (Alessandria, Valenza e Novi Ligure), oltre ad altri insediamenti di pianura storicamente consolidati (Castellazzo Bormida, Bosco Marengo, Pozzolo Formigaro).

Il Comune di Valenza e quindi l'area del Piano Particolareggiato della zona orafa D2 è ricompreso all'interno dell'unità di paesaggio "7007 - Valenza e confluenza tra Tanaro e Po", identificata dalla tipologia normativa n. 7 "Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e integrità".

Elenco delle Unità di Paesaggio comprese nell'Ambito in esame e relativi tipi normativi

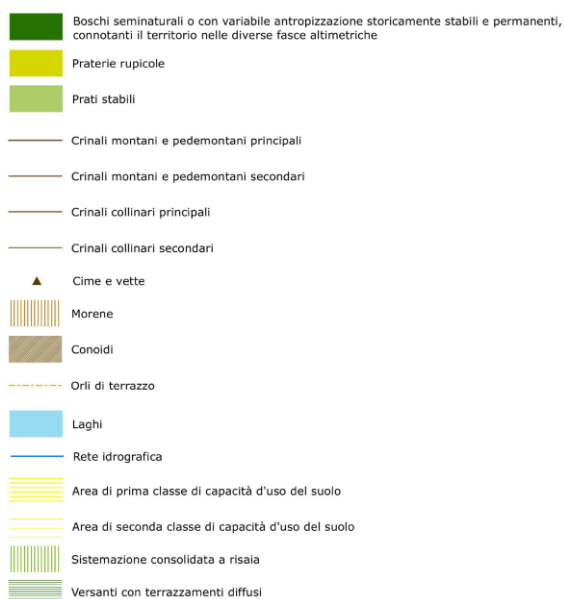
Cod	Unità di paesaggio	Tipologia normativa (art. 11 NdA)	
7001	Alessandria	V	Urbano rilevante alterato
7002	Piana di Marengo	IX	Rurale/insediato non rilevante alterato
7003	Piana alessandrina tra Tanaro, Bormida e Belbo	VIII	Rurale/insediato non rilevante
7004	Piana tra Tanaro e Monferrato	VIII	Rurale/insediato non rilevante
7005	Felizzano e Quattordio	VII	Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e integrità
7006	Colline di Pecetto di Valenza	VII	Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e integrità
7007	Valenza e confluenza tra Tanaro e Po	VII	Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e integrità
7008	Fascia sul Tanaro di Pivera e Castelceriolo	VIII	Rurale/insediato non rilevante
7009	Piana tra Alessandria e Tortona	VIII	Rurale/insediato non rilevante
7010	Piana di Frugarolo e Bosco Marengo	VIII	Rurale/insediato non rilevante
7011	Piana tra Bormida e Orba	VIII	Rurale/insediato non rilevante
7012	Novi L.re, Basaluzzo e Pozzolo Formigaro	V	Urbano rilevante alterato
7013	La piana di sale	VIII	Rurale/insediato non rilevante
7014	La piana di Castelnuovo Scrivia e Pontecurone	VIII	Rurale/insediato non rilevante

Si riportano di seguito stralci della cartografia del PPR con individuazione del Piano Particolareggiato della zona orafa D2.

Stralcio Tavola P1: Quadro strutturale



Fattori naturalistico-ambientali



Fattori storico-culturali

Rete viaria e infrastrutture connesse

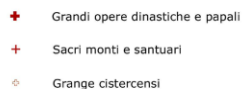


Struttura insediativa storica di centri con forte identità morfologica

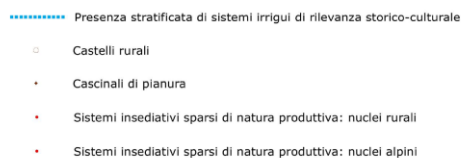
Centralità storiche per rango:



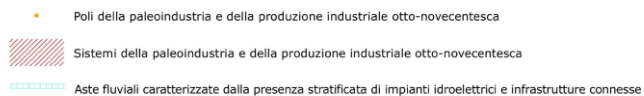
Poli della religiosità di valenza territoriale



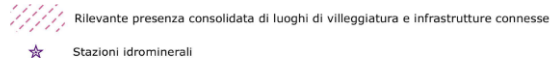
Sistemi di testimonianze storiche del territorio rurale



Sistemi e luoghi della produzione manifatturiera e industriale

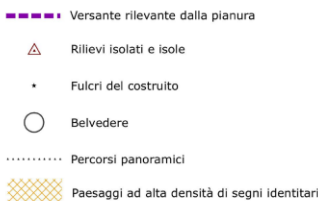


Contesti territoriali per la villeggiatura e la fruizione turistica



Fattori percettivo-identitari

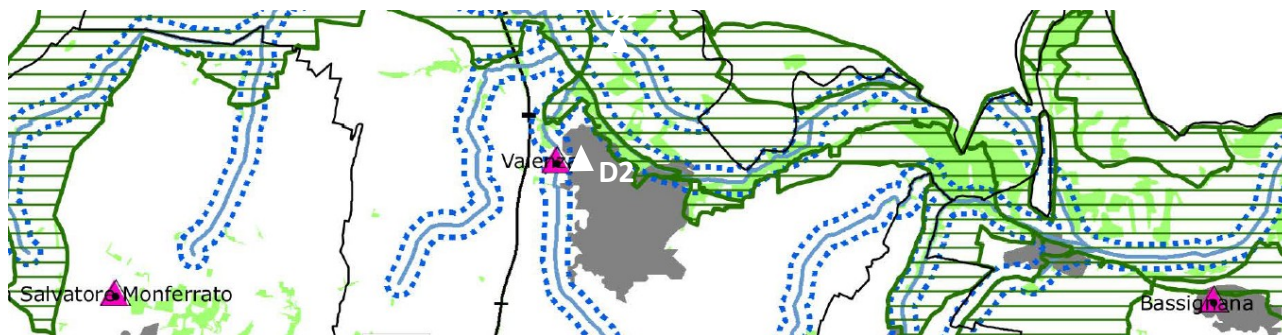
Elementi emergenti



Temi di base



Stralcio Tavola P2: Beni paesaggistici



Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt. 136 e 157 del D.lgs. n. 42/2004

- Bene individuato ai sensi della L. 778/1922 e 1497/1939
- Bene individuato ai sensi della L. 778/1922 e 1497/1939
- ▨ Bene individuato ai sensi della L. 778/1922 e 1497/1939
- ▨ Bene individuato ai sensi della L. 1497/1939, del D.M. 21/9/1984 e del D.L. 312/1985 con DD.MM. 1/8/1985
- Alberi monumentali (L.R. 50/95)
- ▨ Bene individuato ai sensi del D.lgs. n. 42/2004, artt. dal 138 al 141

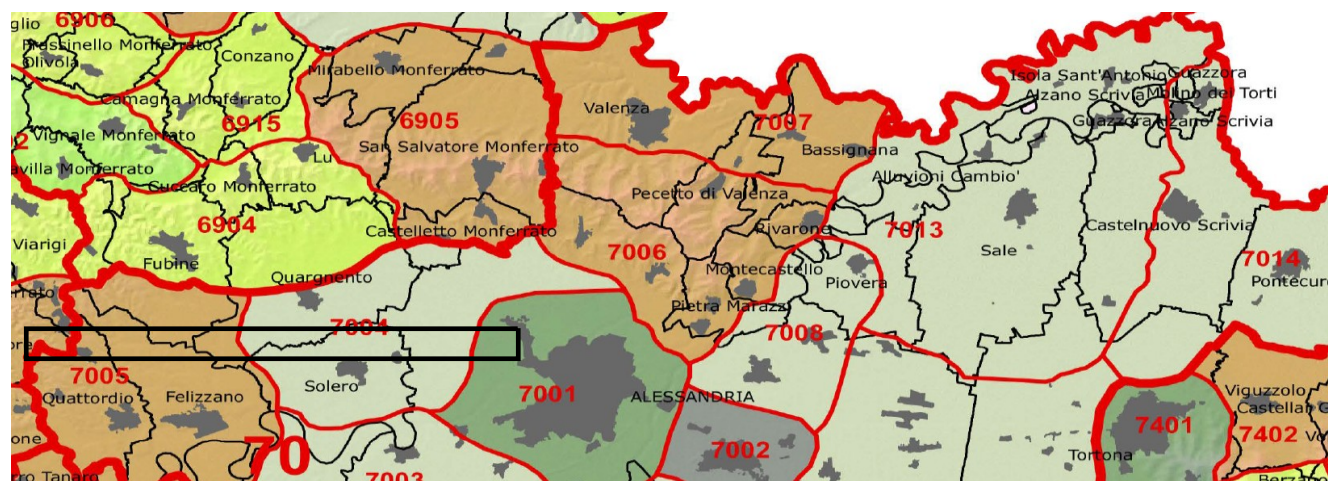
Aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. n. 42/2004 *

- ▨ Lettera b) I territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi (art. 15 NdA)
- ▨ Lettera c) I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. n. 1775/1933, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna (art. 14 NdA)
- ▨ Lettera d) Le montagne per la parte eccedente 1.600 m s.l.m. per la catena alpina e 1.200 m s.l.m. per la catena appenninica (art. 13 NdA)
- ◆ Lettera e) I ghiacciai (art. 13 NdA)
- ▨ Lettera e) I circhi glaciali (art. 13 NdA)
- ▨ Lettera f) I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi (art. 18 NdA)
- ▨ Lettera g) I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del D.lgs. n. 227/2001 (art. 16 NdA)
- ▲ Lettera h) Le zone gravate da usi civici (art. 33 NdA) **
- ▨ Lettera m) Le zone di interesse archeologico (art. 23 NdA)

Tem di base

- Confini comunali
- Edificato
- Ferrovie
- Strade principali

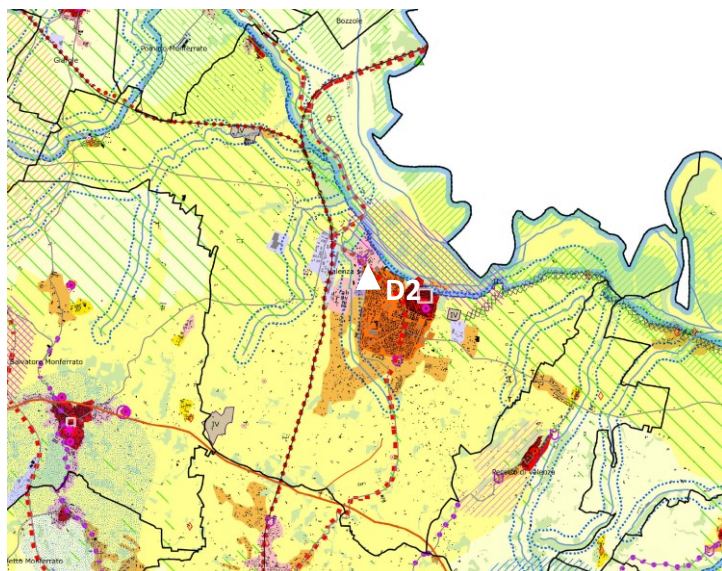
Stralcio Tavola P3: Ambiti ed unità di Paesaggio



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 Tavola P4: Componenti paesaggistiche – 4.16 Alessandrino



Componenti naturalistico-ambientali

-  Aree di montagna (art. 13)
-  Vette (art. 13)
-  Sistema di crinali montani principali e secondari (art. 13)
-  Ghiacciai, rocce e macereti (art. 13)
-  Zona Fluviale Allargata (art. 14)
-  Zona Fluviale Interna (art. 14)
-  Laghi (art. 15)
-  Territori a prevalente copertura boscata (art. 16)
-  Aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico (cerchiati se con rilevanza visiva, art. 17)
-  Praterie rupicole (art. 19)
-  Praterie, prato-pascoli, cespuglieti (art. 19)
-  Aree non montane a diffusa presenza di siepi e filari (art. 19)
-  Aree di elevato interesse agronomico (art. 20)

Componenti storico-culturali

Viabilità storica e patrimonio ferroviario (art. 22):

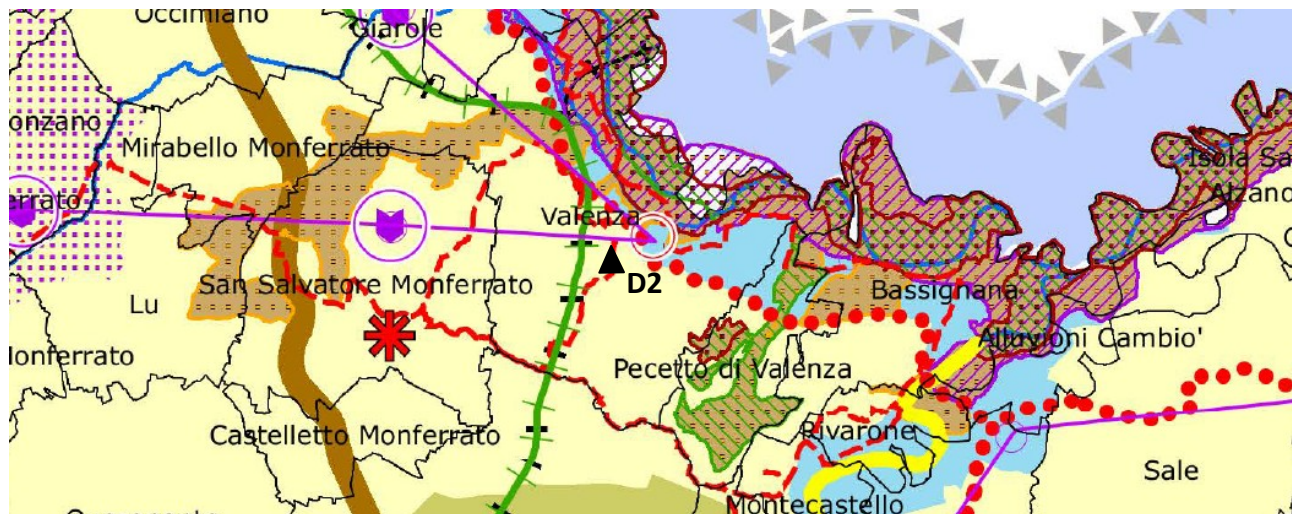
-  Rete viaria di età romana e medievale
-  Rete viaria di età moderna e contemporanea
-  Rete ferroviaria storica

Torino e centri di I-II-III rango (art. 24):

 Torino

-  Struttura insediativa storica di centri con forte identità morfologica (art. 24, art. 33 per le Residenze Sabaude)
-  Sistemi di testimonianze storiche del territorio rurale (art. 25)
-  Nuclei alpini connessi agli usi agro-silvo-pastorali (art. 25)
-  Presenza stratificata di sistemi irrigui (art. 25)
-  Sistemi di ville, giardini e parchi (art. 26)
-  Luoghi di villeggiatura e centri di loisir (art. 26)
-  Infrastrutture e attrezzature turistiche per la montagna (art. 26)
-  Aree e impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico (art. 27)
-  Poli della religiosità (art. 28, art. 33 per i Sacri Monti Siti Unesco)
-  Sistemi di fortificazioni (art. 29)

Stralcio Tavola P5: Rete di connessione paesaggistica



Nodi (Core Areas)

-  Aree protette
-  SIC e ZSC
-  ZPS
-  Zone naturali di salvaguardia
-  Aree contigue
-  Altri siti di interesse naturalistico
-  Nodi principali
-  Nodi secondari

Connessioni ecologiche

Corridoi su rete idrografica:

- Da mantenere
- Da potenziare
- Da ricostituire

Corridoi ecologici:

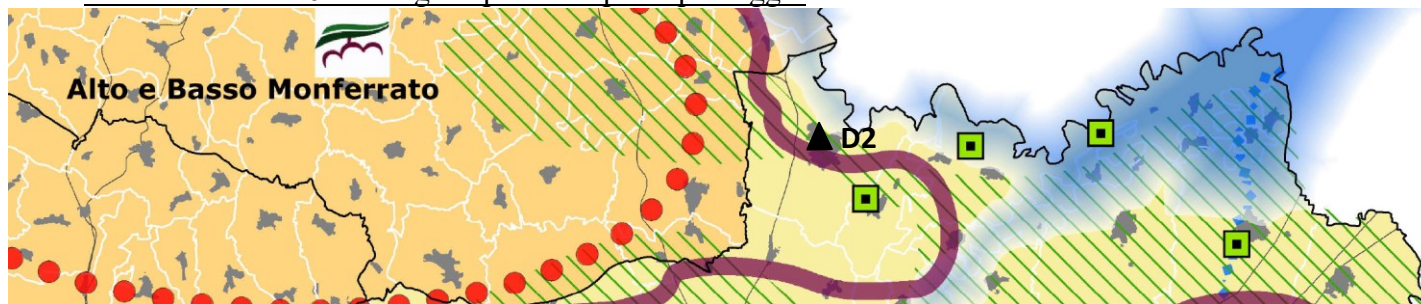
-  Da mantenere
-  Da potenziare
-  Da ricostruire
-  Esterni

-  Punti d'appoggio (Stepping stones)
-  Aree di continuità naturale da mantenere e monitorare
-  Fasce di buona connessione da mantenere e potenziare

Rete di fruizione

-  Ferrovie "verdi"
-  Greenways regionali
-  Circuiti di interesse fruitivo
-  Percorsi ciclo-pedonali
-  Rete sentieristica
-  Infrastrutture da riqualificare
-  Infrastrutture da mitigare

Stralcio Tavola P6: Strategie e politiche per il paesaggio



STRATEGIA 1		RIQUALIFICAZIONE TERRITORIALE, TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO	
OBIETTIVO 1.1		Riconoscimento dei paesaggi identitari articolati per macroambiti di paesaggio (aggregazioni degli Ambiti di paesaggio - Ap)	
Tem		Paesaggio d'alta quota (territori eccedenti 1.600 m s.l.m.) Paesaggio alpino del Piemonte Settentrionale e dell'Ossola (Ap 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 13) Paesaggio alpino walser (Ap 8, 20) Paesaggio alpino franco-provenzale (Ap 26, 31, 32, 33, 34, 35, 38) Paesaggio alpino occitano (Ap 39, 40, 41, 42, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57) Paesaggio appenninico (Ap 61, 62, 63, 72, 73, 74, 75, 76) Paesaggio collinare (Ap 60, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 71) Paesaggio della pianura del seminativo (Ap 43, 44, 45, 46, 47, 48, 58, 59, 70) Paesaggio della pianura risicola (Ap 16, 17, 18, 23, 24, 29) Paesaggio pedemontano (Ap 12, 14, 15, 19, 21, 22, 25, 27, 28, 30, 37) Paesaggio urbanizzato della piana e della collina di Torino (Ap 36) Paesaggio fluviale e lacuale Ambiti di paesaggio (Ap)	
Azioni		Articolazione del territorio in paesaggi diversificati e rafforzamento dei fattori identitari (Tavola P3, articolo 10)	
OBIETTIVO 1.2		Salvaguardia delle aree protette, miglioramento delle connessioni paesaggistico-ecologiche e contenimento della frammentazione	
Tem		Aree protette Principali contesti fluviali, lacuali e di connessione ecologica	
Azioni		Valorizzazione e implementazione della Rete di connessione paesaggistica (Tavola P5, articoli 42 e 44)	
OBIETTIVI 1.3 - 1.4		Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico-architettonico, dei paesaggi di valore o eccellenza e degli aspetti di panoramicità	
Azioni		Attuazione della disciplina per componenti e beni paesaggistici (Tavole P2 e P4, articoli dal 12 al 40)	
OBIETTIVI 1.5 - 1.6		Contenimento e mitigazione delle proliferazioni insediative nelle aree rurali e nei contesti periurbani	
Tem		Contesti periurbani di rilevanza regionale (Tavola P5, articoli 42 e 44) Progetto Strategico Corona Verde	
Azioni		Attuazione della disciplina per componenti e beni paesaggistici (Tavole P2 e P4, articoli dal 12 al 40) Qualificazione dei sistemi urbani e periurbani (articolo 44)	
OBIETTIVO 1.7		Salvaguardia delle fasce fluviali e lacuali e potenziamento del ruolo di connettività ambientale della rete fluviale	
Tem		Principali contesti fluviali, lacuali e di connessione ecologica Contratti di fiume e di lago	
Azioni		Attuazione della disciplina per componenti e beni paesaggistici (Tavole P2 e P4, articoli dal 12 al 40) Valorizzazione e implementazione della Rete di connessione paesaggistica (Tavola P5, articoli 42 e 44) Attuazione dei contratti di fiume e di lago (articolo 44)	
OBIETTIVI 1.8 - 1.9		Rivitalizzazione della montagna e della collina e recupero delle aree degradate	
Azioni		Attuazione della disciplina per componenti e beni paesaggistici (Tavole P2 e P4, articoli dal 12 al 40) Riqualificazione delle aree critiche, dismesse o compromesse (Tavola P4, articoli 41 e 44)	

La Tavola P1 *“Quadro strutturale”* riconosce l'area sulla quale insiste il Piano Particolareggiato della zona orafa D2 oggetto di Variante all'interno del territorio *“edificato”* di Valenza.

L'area non viene individuata in alcun altro modo dalla tavola P1 del PPR.

La Tavola P2 *“Beni paesaggistici – P2.5 Alessandrino-Astigiano”* individua sulla porzione più ad ovest dell'area del Piano Particolareggiato della zona orafa D2: *“... aree da tutelare per legge ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 “lettera c) I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. n. 1775/1933, e le relative sponde o piedi dei argini per una fascia di 150 metri ciascuna...”* (art. 14 delle Norme di Attuazione del PPR), ma riconosce anche l'appartenenza dell'area del Piano Particolareggiato territorio *“edificato”*.

La modifica introdotta dalla presente Variante al Piano Particolareggiato non prevede alcuna modifica alla superficie territoriale del Piano stesso e/o dei suoi lotti interni, ma solo una diminuzione dell'edificabilità di alcuni lotti non ancora completati e quindi una diminuzione globale dell'edificabilità del PP stesso.

Il rio Fogliabella è indicato al numero 257 dell'“*Elenco delle acque pubbliche della Provincia di Alessandria*” con sbocco nel torrente Grana, riguarda il comune di Valenza dallo *“...sbocco alla sua biforcazione sotto e ad Est di Cascina Massa...”*. Il rio Fogliabella corre longitudinalmente lungo il perimetro occidentale del PP e nonostante le caratteristiche specifiche della caratterizzazione di acqua pubblica, in considerazione del fatto che questo rientra all'interno dell'“*area fluviale interna*” individuata dal PPR, si applicano i disposti normativi previste dall'art. 142 del Codice del paesaggio e dei beni culturali in materia di autorizzazione paesaggistica.

La Tavola P3 *“Ambiti ed unità di Paesaggio”* individua i perimetri delle Unità di Paesaggio e definisce quindi l'appartenenza della maggior parte del territorio comunale di Valenza, compresa quindi la porzione di territorio nella quale si localizza il Piano Particolareggiato oggetto di variante, alla unità:

- *“7007– Valenza e confluenza tra Tanaro e Po”* identificata dalla tipologia normativa VII
(Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e integrità)”

La Tavola P4 *“Componenti paesaggistiche – 4.16 Alessandrino”* del PPR analizza le componenti paesaggistiche del territorio comunale riconosce sull'area del Piano Particolareggiato dell'area orafa D2 due distinte componenti morfologiche-insediative:

- *“tessuti discontinui suburbani”* sulla porzione dominante a nord normate dall'art. 36 delle Norme di PPR;
- *“insediamenti specialistici organizzati”* su una piccola porzione a sud del PP stesso normati all'art. 37 delle Norme del PPR.

Per quanto alle componenti naturalistico-ambientali il Piano Particolareggiato oggetto di variante ricade per la sua porzione occidentale in una *“zona fluviale interna”* derivante dalla presenza del rio Fogliabella; a tal proposito si richiama quanto sopra riportato.

La modifica introdotta dalla presente Variante al Piano Particolareggiato non prevede alcuna modifica alla superficie territoriale del Piano stesso e/o dei suoi lotti interni ma solo una diminuzione dell'edificabilità di alcuni lotti non ancora completati e quindi una diminuzione globale dell'edificabilità del PP stesso.

In relazione alla Tavola P5 *“Rete di connessione paesaggistica”* il Piano Particolareggiato della zona orafa D2 si inserisce nel *“contesto naturale da mantenere e monitorare”* in cui ricade tutto il territorio comunale di Valenza non interessando aree con connessioni ecologiche e/o nodi e/o reti di fruizione esistenti.

La Variante prevedendo una diminuzione di edificabilità e nessuna modifica alla superficie del PP non interferisce in alcun modo con il *“contesto naturale da mantenere e monitorare”* in cui si inserisce.

La Tavola P6 *“Strategie e politiche per il paesaggio”* riconosce l'intero comune di Valenza quale facente parte del *“paesaggio di pianura del seminativo”* e individua su una porzione, ricomprendente tutto l'edificato del concentrico, *“Classi di alta capacità d'uso del suolo”*.

Le modifiche della Variante al Piano particolareggiato risultano compatibili con il territorio in cui si inseriscono non modificando la superficie dell'area produttiva oggetto di variante.

7 - LE OPERE DI URBANIZZAZIONE

La zona orafa D2 ha raggiunto nel corso degli anni un avanzato grado di attuazione sia degli interventi edilizi che delle opere di urbanizzazione.

Il progetto di completamento prosegue l'impostazione generale precedente, integrando funzionalmente le opere di urbanizzazione ancora mancanti con quelle già realizzate.

E' prevista la realizzazione di un tratto di viabilità principale interna di impianto lottizzativo posto in fregio all'area edificabile A e sue declinazioni, dove le caratteristiche geometriche dimensionali del nuovo tracciato stradale rispecchieranno quelle della porzione già esistente.

Non è prevista l'individuazione di superfici a parcheggio pubblico ulteriori rispetto a quelle già indicate e individuate, mantenendo così equilibrata la loro distribuzione esistente nella zona. Dovranno essere realizzate le aree di verde pubblico attrezzato previste ad est, nel fondovalle e un'area esistente di *standard* a verde pubblico (V4) sarà oggetto di un ridisegno con redistribuzione e suddivisione delle superfici in due porzioni distinte e identificate con la denominazione V4.1 e V4.2, ma lasciando inalterato il totale complessivo.

La viabilità pedonale dovrà essere prevista senza soluzione di continuità e comprendente marciapiedi, rampe, passerelle prive di barriere architettoniche per consentire l'accessibilità alle aree verdi, agli edifici ed ai parcheggi pubblici.

L'integrazione delle reti tecnologiche di gas, acquedotto, distribuzione elettrica, illuminazione pubblica, telefonia e fognatura (con la prosecuzione di distinte reti per le acque bianche e per le acque nere), completerà funzionalmente l'area e andrà ad integrare quella già realizzata e presente sull'area..

8 - LE PROCEDURE AMMINISTRATIVE

Il Piano Particolareggiato di completamento della zona produttiva-artigianale orafa D2, non modifica il perimetro complessivo già individuato dal P.R.G., mantiene inalterate le quantità degli *standards* previsti, comporta limitati adeguamenti delle opere infrastrutturali. Per queste ragioni non costituisce variante al P.R.G. vigente ai sensi dell'art. 17 della l.r. n. 56/77 e s.m.i.

Come già anticipato ai paragrafi precedenti, trattandosi di variante ad uno strumento urbanistico esecutivo, sarà necessario attivare, oltre alle procedure di formazione e approvazione per la parte urbanistica, anche una fase preventiva di verifica di assoggettabilità alla VAS. Non essendo dettagliatamente disciplinata per legge, è possibile perseguire due schemi procedurali alternativi, relativi all'*iter* amministrativo: uno "*in maniera contestuale*", l'altro "*in sequenza*".

Ragioni di opportunità, correlate alle reali dimensioni della variante, al fatto che si tratta di un'iniziativa di previsioni urbanistiche in riduzione rispetto a quelle attuali – e quindi con evidente minor impatto sul territorio sia sotto il profilo urbanistico che ambientale -, alle tempistiche procedurali e alle effettive esigenze operative riscontrate, hanno consigliato di intraprendere il primo percorso procedurale di approvazione amministrativa.

Lo schema procedurale "*in maniera contestuale*" prevede l'integrazione dello svolgimento della fase di verifica di assoggettabilità alla VAS, da svolgere contemporaneamente alla fase di pubblicazione ai fini urbanistici.

Tale schema consente una gestione ottimale dei tempi del processo di valutazione e di approvazione. Bisogna comunque evidenziare che, qualora dalla fase di verifica emergesse la necessità di modificare in modo sostanziale gli elaborati della variante o del piano, è necessario che il Comune provveda ad una seconda fase di pubblicazione per consentire la presentazione di eventuali nuove osservazioni.

Di seguito si descrive la procedura amministrativa da utilizzare per tale opzione prescelta:

....

La Giunta comunale adotta il Piano Particolareggiato (PP), comprensivo del documento tecnico per la fase di verifica VAS (DGC) .

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 controdeduce 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 predispone 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 Dlgs. 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 predispone gli elaborati per l'approvazione, comprensivi della dichiarazione di sintesi e del piano di monitoraggio.

La Giunta Comunale controdeduce 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.

....

9 – TABELLE DATI QUANTITATIVI

TAB. A - PIANO PARTICOLAREGGIATO D2 vigente (Variante di completamento 2010)

A)	SUPERFICIE TERRITORIALE/ AREA TOTALE B) + C) + D) + G) + H)	mq	193.753
B)	SUPERFICIE FONDIARIA PRODUTTIVA	mq	45.076
C)	SUPERFICIE FONDIARIA MISTA.	mq	27.838
D)	VIABILITA' PUBBLICA	mq	30.160
E)	VERDE PUBBLICO	mq	51.305
F)	PARCHEGGIO PUBBLICO	mq	34.365
G)	SERVIZI PUBBLICI - E) + F)	mq	85.670
H)	AREA MILITARE	mq.	5.000
I)	SUPERFICIE EDIFICABILE LORDA PRODUTTIVA	mq	48.423
L)	SUPERFICIE EDIFICABILE LORDA MISTA	mq	36.110
M)	SUPERFICIE EDIFICABILE LORDA COMPLESSIVA	mq	84.533
N)	FABBISOGNO SERVIZI PUBBLICI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE - 20% di A)	mq	38.751
O)	FABBISOGNO VERDE PUBBLICO AREE MISTE - 50% di L)	mq	18.055
P)	FABBISOGNO PARCHEGGIO PUBBLICO AREE MISTE - 50% di L)	mq	18.055
Q)	FABBISOGNO TOTALE AREE PER SERVIZI PUBBLICI – N) + O) + P)	mq	74.861

TAB. 1 VARIANTE PIANO PARTICOLAREGGIATO D2 2020

A)	SUPERFICIE TERRITORIALE/ AREA TOTALE B) + C) + D) + G) + H)	mq	193.753
B)	SUPERFICIE FONDIARIA PRODUTTIVA	mq	45.076
C)	SUPERFICIE FONDIARIA MISTA.	mq	27.773
D)	SUPERFICIE VIABILITA' PUBBLICA	mq	31.170
E)	VERDE PUBBLICO	mq	50.295
F)	PARCHEGGIO PUBBLICO	mq	34.365
G)	AREE SERVIZI PUBBLICI E) + F)	mq	84.660
H)	AREA MILITARE	mq.	5.000
I)	SUPERFICIE EDIFICABILE LORDA PRODUTTIVA	mq	46.923
L)	SUPERFICIE EDIFICABILE LORDA MISTA	mq	23.800
M)	SUPERFICIE EDIFICABILE LORDA COMPLESSIVA	mq	70.723
N)	FABBISOGNO SERVIZI PUBBLICI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE (20% di A)	mq	38.751

TAB. 3 - DATI COMPARATIVI PP D2 2010 - PP D2 2020

			PP 2010	PP 2020	differenza
A)	SUPERFICIE TERRITORIALE	mq	193.753	193.753	0
B)	SUPERFICIE FONDIARIA PRODUTTIVA	mq	45.076	45076	0
C)	SUPERFICIE FONDIARIA MISTA	mq	27.838	27.773	- 65
D)	VIABILITA' PUBBLICA	mq	30.160	31.170	1.010
E)	SERVIZI PUBBLICI (verde + parcheggi)	mq	85.670	84.660	-1.010
F)	AREA MILITARE	mq	5.000	5.000	0
G)	SUP. EDIFICABILE LORDA PRODUTTIVA	mq	48.423	46.923	- 1.500
H)	SUP. EDIFICABILE LORDA MISTA	mq	36.110	23.800	- 12.310
I)	SUP. EDIFICABILE LORDA COMPLESSIVA	mq	84.533	70.723	-13.810