



COMUNE DI VALENZA

(Provincia di Alessandria)

Ufficio Pianificazione – Edilizia Pubblica - Espropri

P.I.P.

VARIANTE

ZONA D4 - REGIONE GROPELLA

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Adozione con Delib. G.C. n. ... del 2026

Approvazione con Delib. G.C. n. ... del 2026

Tecnico esterno di supporto:

LOG | ingegneria
ICA

Logica Ingegneria S.r.l.

28021 Borgomanero (NO)
Via Eugenio Montale 26
Tel. +39 0322 844153

20135 Milano
Via Serviliano Lattuada 20
Tel. +39 370 3681498

www.logica-ingegneria.com

con la supervisione di:

Ing. Marco Cavallera – *Dirigente del III Settore – Urbanistica*

Tecnico esterno incaricato per la VAS:

LOG | ingegneria
ICA

Il Sindaco: Luca Ballerini

Il Dirigente: Ing. Marco Cavallera

LA ZONA INDUSTRIALE D4

La zona industriale generica D4 è posta ad ovest della città, oltre il tracciato della linea ferroviaria Alessandria – Casale Monferrato / 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

La variante sopra citata individua quattro nuovi lotti (nn. 42 – 43 – 44 – 45) di rispettivi mq. 3.000 – 2.000 – 2.000 – 2.000, disimpegnati attraverso un asse viario perpendicolare alla strada Valenza – San salvatore e schermati verso il complesso della Gropella da una fascia di verde pubblico.

Oltre a questo, la variante amplia l’esistente lotto produttivo n. 37, posto al limite nord del P.I.P., per rispondere all’esigenza dell’assegnatario, aumentandone la superficie di

mq. 1.700 su area di proprietà dell'operatore stesso, destinata attualmente a verde pubblico.

LA VARIANTE

Premesso che il Piano per Insediamenti Produttivi D4 è, ad oggi, quasi completamente attuato, la presente variante è finalizzata ad adeguare l'assetto urbanistico e normativo del comparto alle mutate esigenze insediative e funzionali emerse nel tempo, senza determinare incremento del carico urbanistico né consumo aggiuntivo di suolo.

L'intervento si pone infatti l'obiettivo di migliorare l'organizzazione complessiva delle aree produttive poste al limite sud-ovest del comparto, favorendo una più razionale utilizzazione dei lotti e una maggiore flessibilità insediativa, in coerenza con le attuali modalità di svolgimento delle attività produttive e con le esigenze di efficientamento dei cicli logistici e operativi. Grazie alla nuova configurazione verrà infatti data la possibilità di accorpare lotti non solamente lungo l'asse est-ovest, ma anche nord-sud, garantendo la possibilità di ampliamento di realtà produttive esistenti e di insediamento di nuove realtà di maggiori dimensioni.

La variante persegue altresì il miglioramento della qualità urbanistica e funzionale del comparto, consentendo una più efficace integrazione tra edifici, spazi aperti, viabilità interna e dotazioni di servizio, nonché una più ordinata configurazione planivolumetrica degli interventi, contribuendo così alla qualificazione complessiva dell'area produttiva. Grazie alla riconfigurazione proposta è stato possibile ottimizzare gli spazi dedicati a parcheggio, ponendoli lungo la nuova viabilità di penetrazione e riducendo così gli spazi di manovra rispetto al PIP vigente; è stato così possibile prevedere circa 100 posti auto, ovvero circa il 40% di posti in più rispetto alla situazione vigente che prevede circa 30 posti auto nel parcheggio P97 posto al termine della strada ancora da realizzare.

Le modifiche introdotte inoltre risultano coerenti con gli strumenti di pianificazione sovraordinati e con la normativa vigente, rispondendo anche all'esigenza di chiarire e precisare alcuni specifici articoli normativi che, nella loro formulazione originaria, potevano dare luogo a difficoltà interpretative in fase di attuazione del Piano.

Stante la vetustà dello strumento esecutivo, nelle NTA sono state introdotte alcune modifiche al fine di adeguarsi alle normative vigenti e finalizzate a migliorare la compatibilità ambientale degli interventi da realizzare.

Per quanto sopra esposto, la variante è riconducibile a un chiaro e prevalente interesse pubblico, in quanto finalizzata a garantire una più efficace attuazione del Piano, a sostenere lo sviluppo del sistema produttivo locale.

Inoltre, in considerazione del fatto che il piano è stato concepito su una base cartografica non catastale, si è aggiornata la situazione della sola zona ancora da edificare, alla luce della sua effettiva consistenza, trasponendolo su base catastale georeferenziata secondo le coordinate WGS84, sistema di riferimento ufficiale regionale.

Si riporta l'ortofoto della zona interessata al fine di un'immediata comprensione del contesto.



Attraverso la presente variante del P.I.P. D4 si ridisegna l'area sud-ovest dando la possibilità di accorpate i lotti sull'asse est-ovest e sull'asse nord-sud, traslando a sud la strada fraposta, allestendo due file di parcheggi ai lati della stessa e portando le aree verdi al confine sud ovest del piano, permettendo una maggior mitigazione visiva dell'insieme.

La nuova configurazione del piano NON comporta modifiche in termini di parametri urbanistici dei lotti privati interessati ma le modificazioni di cui sopra riguardano di fatto solamente i lotti pubblici V15 e P97 destinati a standard.

La tabella seguente riporta i dati di raffronto.

	Situazione vigente	Situazione in variante
Superficie P.I.P.	204.218 mq	204.218 mq
Numero lotti	45	45
Superficie fondiaria lotti	120.680 mq	121.324 mq
Max superficie edificabile	59.730 mq	invariata
Min. area verde (lotti privati)	21.905 mq	invariata
Min. area a parcheggio (lotti privati)	20.165 mq	invariata
Aree a standard verde e parcheggi pubblici	44.712 mq	44.137 mq

La differenza della superficie fondiaria dei lotti è dovuta al riscontro con le superfici catastali.

Sebbene la superficie fondiaria subisca una variazione in seguito a verifiche topografiche, i parametri edificatori dei singoli lotti definiti in tabella non vengono modificati.

Le aree a verde pubblico hanno subito una diminuzione di 490 mq, mentre le aree a parcheggio una diminuzione di 85 mq che tuttavia comporta un numero di stalli superiore alle 70 unità.

Nonostante l'area per standard pubblici diminuisca, in seguito a verifiche topografiche, la totalità degli standard rispetta la normativa (ovvero il 20% della St).

VALORI DIMENSIONALI P.I.P.		VIGENTE	VARIANTE
superficie fondiaria lotti	mq	120.680	121.324
superficie fondiaria parcheggi pubblici	mq	44.712	44.137
superficie fondiaria verde pubblico	mq		
superficie fondiaria viabilità veicolare	mq		
superficie fondiaria viabilità pedonale	mq	38.826	38.757
superficie altre destinazioni			
SUPERFICIE TERRITORIALE	mq	204.218	204.218

La variante riporta le indicazioni relative alle OO.UU. necessarie al funzionamento integrato dei lotti e degli standard in relazione alle infrastrutture preesistenti.

In merito, il Gestore del Servizio Idrico Integrato ha stabilito che l'asta fognaria su via per Solero risulta di fatto insufficiente a recepire le necessità di fognatura mista provenienti dalla porzione di P.I.P. oggetto della presente variante e attualmente ancora ineditata.

L'assetto idraulico della variante prevede la distinzione tra rete di raccolta delle acque meteoriche del lotto pubblico e rete di fognatura mista (meteoriche e scarichi assimilati a domestici) relativa ai lotti privati.

Il costo complessivo delle opere di urbanizzazione riguardanti l'area oggetto della variante è stato valutato attraverso un'analisi parametrica relativa a ciascuna tipologia di opera prevista con distinzione dei seguenti corpi d'opera e relative consistenze:

CATEGORIA	DESCRIZIONE	U.M.	Q.TA'
01	ACQUEDOTTO	m	186
02	FOGNA MISTA	m	186
03	METEORICHE PUBBLICO	m	280
04	TELECOM	m	186
05	ENEL	m	186
06	GAS METANO	-	-
07	ILLUMINAZIONE	m	280
08	OPERE STRADALI	mq	4421
09	OPERE A VERDE	mq	4513
10	RINFORZO FOGNATURA	m	143

Sulle tavole delle urbanizzazioni che costituiscono parte integrante del presente progetto, sono state riportate sotto forma di schede, le caratteristiche e i costi unitari di tali opere.

La valutazione economica complessiva delle OO.PP. viene allegata nell'elaborato denominato RELAZIONE FINANZIARIA CON LA STIMA SOMMARIA DEGLI ONERI.

Le aree comprese nel PIP, che andranno ad essere urbanizzate con la presente variante, attualmente sono in parte aree coltivate, in parte occupate da piante insediate in tempi molto recenti, il che fa sì che non si rientri nella definizione di bosco in base all'art. 3 della L.R. 4/2009.

La verifica di VAS ed in particolare il metodo STRAIN (STudio interdisciplinare sui Rapporti tra protezione della natura ed Infrastrutture) calcola una superficie di circa 4.100 mq. quale superficie da destinare alle misure di bilanciamento dei danni. In tal senso si consigliano interventi da effettuarsi all'interno del P.I.P., nel miglioramento delle aree verdi esistenti e nella piantumazione di quelle in progetto, con il criterio della compensazione dei servizi ecosistemici ma anche della mitigazione, con filari lungo il perimetro del piano, con alberature, dove possibile, nei pressi dei parcheggi a riduzione delle isole di calore. Accorgimenti che certamente hanno un'importante valenza ambientale ma anche compositiva e d'immagine, aspetto non certo secondario per un settore così esclusivo come quello orafico.

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 parametri del P.I.P. conseguenti alla proposta di variante, non subiscono variazioni.

LE PROCEDURE AMMINISTRATIVE

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

- La Giunta comunale adotta il Piano degli Insediamenti Produttivi (P.I.P.), comprensivo del documento tecnico per la fase di verifica VAS (D.G.C.);
- Il Comune pubblica ed espone in pubblica visione il progetto di piano per 30+30 gg per osservazioni e trasmette la documentazione ai soggetti competenti in materia ambientale che inviano i loro pareri entro i successivi 30 gg dalla data del ricevimento;

- L'autorità comunale competente per la VAS (organo tecnico comunale) emette il provvedimento di verifica entro il termine massimo di 90 gg. dall'invio del materiale ai soggetti con competenza ambientale; in caso di necessità di avvio della fase di valutazione utilizza gli elementi forniti dai soggetti con competenza ambientale consultati per svolgere la specificazione dei contenuti del rapporto ambientale. Il provvedimento è reso pubblico sul sito informatico del Comune (art 12, comma 5, D.lgs. n.152/2006 e s.m.i.).

A questo punto possono emergere le seguenti opzioni:

NO VALUTAZIONE ovvero non si prevede e determina la necessità di attivare la procedura di VAS.

- Si procede con eventuale messa a punto degli elaborati;
- La Giunta comunale contro deduce alle osservazioni, dà atto di aver recepito le eventuali prescrizioni formulate con il provvedimento di verifica e approva il P.I.P. con proprio atto amministrativo (DGC);
- Il P.I.P. assume efficacia con la pubblicazione sul BUR della deliberazione di approvazione;
- Il P.I.P. 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.I.P.;
- La Giunta comunale adotta il rapporto ambientale, la sintesi non tecnica e gli elaborati del P.I.P. modificati (DGC);
- Il Comune:
- pubblica il P.I.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.I.P., RA e sintesi non tecnica) ai soggetti competenti in materia ambientale, che entro 60

gg esprimono il parere di competenza (termine fissato dal D.lgs. n. 152/2006 e s.m.i.);

- L'autorità comunale competente per la VAS (organo tecnico comunale) emette il parere motivato entro 90 gg dal termine delle consultazioni;
 - Il Comune, procede alla revisione del piano, anche ai sensi dell'art. 15, comma 2 del n. 152/2006 e s.m.i., e predispone gli elaborati per l'approvazione, comprensivi della dichiarazione di sintesi e del piano di monitoraggio;
 - La Giunta Comunale contro deduce alle osservazioni, dà atto di aver tenuto conto del parere motivato e approva il P.I.P. con proprio atto deliberativo (DGC).
-
- Il P.I.P. assume efficacia con la pubblicazione sul BUR della deliberazione di approvazione.
 - Il P.I.P. 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.

La variante proposta è costituita dai seguenti elaborati:

24015PP_VARIANTE P.I.P. - ZONA D4 - REGIONE GROPELLA

ELENCO ELABORATI

CODICE	ULTIMA REV.	DESCRIZIONE	SCALA	FORMATO
VARIANTE P.I.P.				
R001	00	RELAZIONE ILLUSTRATIVA	-	A4
R002	00	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	-	A4
R003	00	ELENCO DELLE PARTICELLE CATASTALI APPARTENENTI AL P.I.P.	-	A4
R004	00	RELAZIONE FINANZIARIA CON LA STIMA SOMMARIA DEGLI ONERI	-	A4
R005	00	VERIFICA ASSOGGETTABILITA' A VAS	-	A4
D001	00	PLANIMETRIA P.I.P. ATTUALE E CONFRONTO CON VARIANTE	1:1.000	A0
D002	00	PLANIMETRIA DI PROGETTO DELLA VARIANTE P.I.P.	1:1.000	A0
D003	00	PLANIMETRIA DI PROGETTO DELLA VARIANTE P.I.P. - PROPRIETA' COMUNALI	1:1.000	A0
D004	00	PLANIMETRIA DI PROGETTO DELLA VARIANTE P.I.P. - OO.UU. - FOGNATURA - ACQUEDOTTO - GAS	1:500	A0
D005	00	PLANIMETRIA DI PROGETTO DELLA VARIANTE P.I.P. - OO.UU. - TELEFONIA - ENERGIA ELETTRICA - ILLUMINAZIONE PUBBLICA	1:500	A0

Data, luglio 2026

FIRMA

