

**COMUNE DI VALENZA**  
Provincia di Alessandria  
Ufficio Tecnico - Settore Urbanistica



**VARIANTE PIANO INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**

ART. 42 L.R. 56/77 come modificato da n.° 03/2013 e 17/2013

**T12 P.I.P.**

REALIZZAZIONE DI POLO ESPOSITIVO

PIP ORIGINARIO APPROVATO CON D.C.C. N.° 12 DEL 30.01.2006

DATA	marzo 2014
VAR. N.	<b>45</b>
DEL. C.C.	
ESEC.	
PUBBL.	

**RELAZIONE TECNICO  
ILLUSTRATIVA**

Il Dirigente del Settore Urbanistica  
**Arch. Massimo Temporin**

---

# **PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ORIGINARIO APPROVATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE DI VALENZA N.° 12 IN DATA 30.01.2006**

## **PREMESSA.**

La realizzazione del un nuovo complesso fieristico ha visto convergere la volontà, oltre che degli operatori privati, dei diversi soggetti pubblici operanti sul territorio e, in particolare, della Regione, della Provincia e del Comune; la volontà perseguita è stata quella di realizzare una struttura polifunzionale che, valorizzando la produzione orafa del distretto, contribuisca in modo determinante allo sviluppo socio-economico del territorio, offrendo spazi ed attrezzature a tutto il settore sud-orientale del Piemonte.

## **IL CONTESTO TERRITORIALE.**

La città di Valenza è situata sulla destra del fiume Po, presso la confluenza di quest'ultimo con il rio Grana; è nata e si è sviluppata alle estreme propaggini orientali del sistema collinare del Monferrato, su un'altura delimitata ad est e ad ovest da due avvallamenti e scoscesa a nord sulla pianura del Po, che si estende 40 metri più in basso.

L'area T12 è ubicata nella zona est del territorio comunale, in zona di elevate qualità paesaggistiche che vede il passaggio tra la struttura morfologica collinare e quella lievemente ondulata e pianeggiante che si affaccia sulle rocche che delimitano il solco del Po; l'area è posta ai margini del territorio comunale, ai confini con il Comune di Pecetto ed è disposta lungo la strada provinciale n° 78, asse stradale che la attraversa longitudinalmente separandola in due lotti.

La zona est di Valenza si presenta anche fortemente antropizzata; in particolare nelle zone più prossime alla città è diffusa la presenza di nuclei sfrangiati e zone edificate con tipologia a villetta collegati da opere infrastrutturali di cui l'asse più importante è la S.P. 78.

L'area T12 rappresenta un completamento al margine dell'edificato e dal punto di vista funzionale la possibilità di prevedere l'insediamento della nuova struttura fieristico - espositiva si integra in modo sinergico con le destinazioni sportive pubbliche e private consentite nelle aree vicine o con quelle di tipo turistico-ricettivo esistenti in alcuni complessi della struttura insediativa collinare, contribuendo alla realizzazione di un unico percorso di fruizione del territorio che leghi la collina ed il fiume, straordinarie risorse paesaggistico-ambientali, oggi poco valorizzate.

L'obiettivo perseguito è l'integrazione tra l'edificazione delle nuove strutture fieristico - espositive e l'immagine morfologica e paesaggistica del sito in cui si interviene.

L'immagine del complesso ed il suo inserimento nel contesto agricolo circostante sono state affidate ad un'attenta progettazione sia dei manufatti edilizi, sia della viabilità principale che delle aste di collegamento con la prevista zona sportiva lungo strada Ariara.

## **2. LA DEFINIZIONE DEL PERIMETRO DEL P.I.P.**

L'area di intervento è ubicata ai confini del territorio comunale con il territorio del Comune di Pecetto.

La linea di confine riportata sul P.R.G. definita facendo riferimento alla Carta Tecnica Regionale in scala 1: 10000 ed alla cartografia I.G.M. in scala 1:25000 - presenta proprio in questa porzione di territorio alcune imprecisioni fonti di ambiguità nell'applicazione delle discipline urbanistiche dei Comuni di Valenza e di Pecetto.

I due Consigli Comunali, prendendo atto di ciò, hanno deliberato di riconoscere come unico confine amministrativo quello riconoscibile univocamente dai fogli catastali dei due Comuni. Pertanto il P.I.P. ha efficacia all'interno delle aree individuate dal perimetro cartografato negli elaborati grafici secondo la cartografia catastale.

**Dati di P.R.G.C. esistente.**

Il Piano Regolatore Generale Comunale e sua variante parziale approvata dalla Regione Piemonte con D.G.R. n° 20 - 12612 del 02 agosto 2004 prevedeva per l'area di tipo T12 PIP l'attuazione di interventi a mezzo di Piano per insediamenti produttivi così come previsto dall'art. 13.14 delle N.T.A.

Il PRGC affidava al piano non solo il compito di definire l'organizzazione spaziale e volumetrica delle strutture espositive e di supporto previste, nonché le caratteristiche delle aree a verde, dei parcheggi e delle infrastrutture, ma anche i criteri che ne permettano la contestualizzazione nel paesaggio.

L'area T12 presenta una superficie territoriale di mq 139.231, ed è disposta a cavallo della strada provinciale n° 78, ai confini orientali del territorio comunale e si articola in tre porzioni distinte:

- T12a: area ospitante le principali strutture espositive, localizzate nella parte di territorio morfologicamente pianeggiante;
- T12b: area destinata alle strutture integrate e di sviluppo, localizzata nella parte di territorio costituente il margine tra la zona collinare e la pianura che si affaccia sulle rocche che delimitano il Po.
- T12c: spazi destinati alla viabilità, ai parcheggi, all'accessibilità, alla sosta ed al verde integrato.

L'attuazione delle previsioni è demandata alla pianificazione esecutiva attraverso la formazione di un P.I.P. (piano per gli insediamenti produttivi, ai sensi dell'art. 27 della L. n° 865/71 e dell'art. 42 della L.R. n° 56/77 e s.m.i.).

Il P.R.G. stabilisce in 0.28 mq/mq l'indice di edificabilità territoriale da applicarsi all'intero comparto T12, prescrivendo altresì alcuni criteri che dovranno disciplinare e regolare la progettazione dell'area:

- l'edificazione dovrà essere realizzata esclusivamente sulle aree T12a e T12b;
- la SLP derivante dall'applicazione dell'indice territoriale di 0.28 mq/mq. dovrà essere concentrata per mq 35.000 Nella struttura espositiva prevista nell'area T12a e per la rimanente parte dovrà essere realizzata nell'area T12b, consentendo al P.I.P. di modificare tale previsione entro termini percentualmente ridotti (7%);
- il rapporto di copertura, l'articolazione volumetrica e le altezze max nell'area T12b saranno definite dal P.I.P. stesso;
- il rapporto di copertura max nell'area T12b non dovrà superare il limite del 10% e l'altezza massima degli edifici i metri 7.50, salvo maggiori altezze delle preesistenze, la cui conservazione dovrà essere valutata dal P.I.P. attraverso un'analisi della loro consistenza e significatività nel contesto del paesaggio del versante collinare. Il P.I.P. dovrà inoltre precisare l'articolazione, l'organizzazione ed il dimensionamento delle destinazioni d'uso da prevedere nell'area T12b, destinazioni da individuare nel settore terziario di rappresentanza e ricettivo.
- tutto il fabbisogno espresso da T12a in termini di verde e parcheggio dovrà essere soddisfatto dalle dotazioni fornite da T12c e da quelle realizzabili sulle aree libere della stessa T12a; allo stesso modo, tutto il fabbisogno espresso da T12b deve trovare risposta all'interno dell'area stessa;

In data 30.01.2006 l'Amministrazione comunale ha approvato il P.I.P. T12 finalizzato a dare esecutività alle previsioni del Piano Regolatore Generale della città di Valenza, consentendo la realizzazione del complesso della nuova area destinata ad attività fieristico - espositive nonché a strutture di supporto e valorizzazione.

## DATI DI PIP APPROVATO.

Superficie territoriale per comparti edificatori			
T12A	area per strutture espositive (già attuata)	mq.	46.393
T12B	area per strutture integrate terziario artigianali	mq.	46.513
T12C	area per viabilità e standards	mq.	46.325
Sommano		mq.	139.231
(Accordo n.° 470 del 22.02.2006)			
A dedurre			
	Viabilità esistente Provinciale	mq.	2.913
Restano in totale		mq.	136.318

## LIMITI E PARAMETRI URBANISTICI

Indice di utilizzazione territoriale		mq/mq.	0,28
H. max T12A		ml.	20,00 da PIP
H. max T12B		ml.	7,50
Rapporto di copertura T12A			40%
Rapporto di copertura T12B			10%
S.U.L. edificabile		mq.	34.808,00
aumento previsto 7%		mq.	2.437,00
Totale SUL aumentata		mq.	37.244,00
H. max di PIP			
T12a		h. ml.	20,00
T12b		h. ml.	7,50
RC (rapporto di copertura)			
T12a (17.382/46.393)			37% < 40%
T12b (1.705/46.513)			4% < 10%
S.U.L. per funzioni			
T12A	padiglione mostra orafa	mq.	12.980
T12A	struttura commerciale di servizio	mq.	4.255
T12B	Attività strutture di supporto	mq.	3.985
Sommano in totale		mq.	21.200 < 37.244
Standards di piano			
T12A	Funzioni terziario espositive (100%)	mq.	17.215
T12B	Funzioni di supporto (100%)	mq.	3.985
Sommano		mq.	21.200
di cui il 50% a parcheggio pari a		mq.	10.600
Standards di progetto			
T12A	Standards a parcheggio	mq.	11.076 > 10.600
	verde integrato	mq.	30.720
Sommano		mq.	41.796 > 21.200
Area fondiaria di massima edificazione (T12a)		mq.	37.280
Viabilità di progetto			
T12C		mq.	15.183
	verde di primaria	mq.	3.412
Sommano		mq.	18.595

L'attuazione delle previsioni del PIP T12 è avvenuta con il rilascio del permesso di costruire n.° 25 del 21.03.2007, del permesso di costruire in variante n.° 39 del 25.08.2008 e della DIA in variante finale in data 09.04.2009, con i quali è stata autorizzata la costruzione del nuovo padiglione fieristico - espositivo denominato EXPO PIEMONTE, ultimato alla data del 30.04.2009 e reso agibile con certificato in data 18.05.2012.

Le opere di urbanizzazione e le infrastrutture viabilistiche di collegamento sono state realizzate a seguito del rilascio del permesso di costruire n.° 24 in data 21.03.2007 e del permesso di costruire in variante n.° 10 del 10.03.2011.

Le opere di urbanizzazioni sono state realizzate sul comparto T12c e all'interno del comparto T12a mentre sul comparto T12b (separato dai precedenti dalla S.P.n.° 78) non sono state previste e pertanto autorizzate sia opere edili che opere di urbanizzazione.

### **3. LA PROPOSTA PROGETTUALE DEL PIP ORIGINARIO**

Sotto il profilo qualitativo la proposta di P.I.P. ha affrontato il problema dell'inserimento nel contesto con un articolato sistema di azioni progettuali e prescrittive di cui le principali risultano:

#### **1. L'organizzazione delle aree libere.**

Prevalentemente destinate a verde e a parcheggio e a connessioni interne all'area secondo i criteri stabiliti dal P.R.G. nel definire il "verde integrato" (vedi art. 10.1 N.T.A.).

Il problema dei parcheggi è stato risolto con una duplice tipologia:

una serie di parcheggi strutturati e definiti in modo classico e ubicati nelle posizioni più defilate per ridurre l'impatto e destinati a soddisfare i fabbisogni indotti in condizioni di uso limitato della struttura. Una serie di parcheggi ubicati utilizzando le aree prative necessari per il fabbisogno in condizioni di uso intensivo e completo.

Entrambe le soluzioni prevedono il rispetto della prescrizione di P.R.G. che impone di ridurre al minimo le aree impermeabilizzate.

Il PIP prevede il mantenimento conservativo dei resti del parco di "Cascina dell'Orefice" (comparto T12b) con in aggiunta superfici a destinazione artigianale orafa per una superficie massima di mq. 3.985,00

#### **2. L'articolazione volumetrica.**

Il piano originario ha proposto il parziale mascheramento della struttura espositiva tramite opportune modellazioni del terreno ed il parziale interrimento del suo piano di fruizione.

Le uniche sensibili emergenze sono costituite dalla testata di servizio all'esposizione, rivolta verso la

città - che costituisce il "segno" autorevole e rappresentativo dell'insediamento - e dalle emergenze di

sostegno della struttura di copertura.

La "cascina dell'orefice" è stata conservata e rivalutata nelle sue volumetrie più significative ed integrata tramite nuovi volumi per costituire una prestigiosa integrazione delle funzioni ospitate nella testata di servizio della struttura espositiva, alla quale potrà essere collegata da una significativa connessione aerea al di sopra della provinciale, quasi una porta della città.

Sotto il profilo funzionale e degli usi la modularità prevista per la struttura espositiva deve consentire una molteplicità di configurazioni diverse per rispondere alle necessità portate da una molteplicità di eventi realizzabili: altre esposizioni specialistiche, convegni, concerti, sfilate di moda, mostre.

La "cascina dell'orefice" è destinata ad integrare le attività della struttura espositiva con destinazioni ricettive di rappresentanza, la sede del "marchio Valenza", centri di documentazione e di studio, sale conferenze, attività espositive e museali in un mix di destinazioni prestigiose e complementari.

#### **4. LA VARIANTE AL P.I.P.**

Con deliberazione del Consiglio Comunale di Valenza n.° 29 in data 12.04.2012, è stata approvata la variante 42 al PRGC ai sensi dell'art. 17 comma 7 della L.R. n.° 56/77 e s.m.i. che consente di rafforzare il polo espositivo inserendo all'interno del comparto T12B anche la destinazione produttiva oltre a quelle terziario e ricettiva.

Con nota del 13.12.2012 la Società Expo Piemonte S.P.A. proprietaria dell'area nel suo complesso, ha chiesto la modifica di alcuni parametri urbanistici dell'area T12B, così da diversificare le capacità planivolumetriche sui due comparti di intervento e consentire nel comparto T12B stesso l'attuazione di un progetto integrato di riqualificazione che preveda la realizzazione di nuovi spazi a carattere produttivo oltre alla ristrutturazione della Cascina dell'Orefice o Villa Clerici.

In data 27.05.2013 il Consiglio Comunale di Valenza ha adottato il Progetto preliminare della Variante n.° 44 ai sensi dell'art. 17 comma 5 della L.R. n.° 56/77 così come modificata dalla L.R. n.° 03/2013 e 17/2013. Trattasi di sola variante normativa che permette di sfruttare le capacità edificatorie espresse dal PRGC per la zona T12, riequilibrando le superfici realizzabili nelle due aree T12a - T12b, mantenendo comunque la possibilità di prevedere successivi sviluppi in ambito all'attuale struttura fieristica all'interno del comparto T12a.

La variante n.° 44 al PRGC è stata approvata, a seguito dell'esclusione dalla procedura di VAS avvenuta con determina dell'Organo tecnico comunale n.° 148 del 11.11.2013, con D.C.C. n.° 82 del 13.11.2013.

Tale variante si propone di diminuire la S.U.L. da realizzare nella parte T12a da mq. 35.000 a mq. 27.000, consentendo di realizzare la restante superficie - derivante dall'applicazione dell'indice territoriale di 0,28 mq./mq. alla superficie dell'intera T12, di mq. 139.231 - nella parte T12b, eliminando la possibilità (attualmente prevista dalle norme di attuazione) di modificare percentualmente (7%) queste previsioni nell'ambito del P.I.P.

Conseguentemente all'aumento della superficie lorda realizzabile, si è reso necessario aumentare il rapporto di copertura (R.C.) consentito nell'area T12b, portandolo dal 10% al 20% della superficie territoriale dell'area stessa; relativamente all'altezza massima consentita, è stato mantenuto il limite di mt. 7,50 indicato dalle N.T.A. precisando che nel caso di mantenimento delle preesistenze, l'altezza massima dei nuovi edifici potrà essere pari a quella degli edifici conservati.

Da ultimo la variante prevede sull'area T12b l'attuazione differita degli interventi a mezzo di PEC (Piano Esecutivo Convenzionato di libera iniziativa) anziché di PIP (piano insediamenti produttivi di iniziativa pubblica) proprio in funzione del fatto che l'interesse pubblico si è esaurito con la realizzazione del Padiglione della Mostra Orafa e delle connesse opere di urbanizzazione rispettivamente all'interno dei due comparti T12a e T12c. Pertanto allo stato attuale non è più giustificato l'utilizzo di uno strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica sull'area T12b in quanto si prevede che la valorizzazione dell'area medesima avvenga esclusivamente a carattere privatistico.

#### **Dati di PRGC a seguito dell'approvazione della Variante n.° 44**

##### **Art. 13.14 Area per attività fieristico-espositive T12 P.I.P**

1) 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.).

2) La superficie territoriale risulta di 139.231 mq. ed è disposta a cavallo della strada provinciale n. 78, ai confini orientali del territorio comunale, articolandosi in tre porzioni distinte:

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

3) 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;

- il rapporto di copertura max nell'area T12b non dovrà superare il limite del 20% e l'altezza massima degli edifici i metri 7.50; nel caso di mantenimento delle preesistenze, l'altezza massima dei nuovi edifici potrà essere pari a quella degli edifici conservati.

- Il P.E.C., previa accurata indagine delle preesistenze e delle criticità messe in rilievo dalla relazione di compatibilità ambientale, dovrà valutarne la consistenza, la significatività, la presenza nel paesaggio del versante collinare e le caratteristiche delle pertinenze, con il fine di individuare la più efficace articolazione di interventi e di modalità esecutive di uso del verde per integrare il progetto nelle previsioni complessive riguardanti l'area, senza peraltro alterarne gravemente le

relazioni con il contesto collinare; ciò vale anche per la progettazione delle aree T12a e T12c;

- il P.E.C. dovrà inoltre precisare l'articolazione, l'organizzazione ed il dimensionamento delle destinazioni d'uso da prevedere nell'area T12b, destinazioni da individuare nel settore terziario di rappresentanza, ricettivo, produttivo, escludendo la residenza se non per esigenze di guardiania.

- l'area T12c ricomprende tutte le strutture di accesso e di servizio destinate a soddisfare in buona parte i fabbisogni espressi dall'area T12a in termini di verde e parcheggi. Il P.I.P. dovrà precisare – previ accordi con le strutture tecniche della Provincia – le caratteristiche tecniche e dimensionali della viabilità principale e le modalità di accesso veicolare all'area, nonché le caratteristiche dell'asta di collegamento con la zona sportiva prevista a nord della strada provinciale; dovrà inoltre definire le connessioni pedonali e ciclabili funzionalmente necessarie a collegare le varie parti dell'intero insediamento e di questo con la zona sportiva e con la città, individuandone tipologie, sezioni e organizzazione integrata con il verde ed i parcheggi; a questi aspetti progettuali è in particolare affidata l'immagine del complesso ed il suo insediamento nel contesto agricolo circostante;

- tutto il fabbisogno espresso da T12a in termini di verde e parcheggio deve essere soddisfatto dalle dotazioni fornite da T12c e da quelle realizzabili sulle aree libere della stessa T12a anche ricorrendo, per i parcheggi, a strutture interrato;

- allo stesso modo, tutto il fabbisogno espresso da T12b deve trovare risposta all'interno dell'area stessa;

- tutte le superfici libere dovranno essere realizzate riducendo al minimo le superfici impermeabili: il P.I.P. ed il P.E.C. dovranno individuarne le caratteristiche tecniche e dovranno inoltre definire criteri eco-compatibili per lo smaltimento delle acque meteoriche provenienti dalle stesse superfici impermeabili e dalle coperture, tramite un progetto idraulico riguardante

tutta l'area. Allo stesso modo dovranno essere definiti i criteri da adottare per lo smaltimento delle acque nere.

In esecuzione del PIP approvato in data 30.01.2006 e della relativa convenzione urbanistica stipulata in data 12 maggio 2006, Expo Piemonte ha completato la realizzazione del fabbricato del nuovo padiglione orafa e di parte delle opere di urbanizzazione previste nei comparti T12a e T12c come da rispettivi permessi di costruire e DIA.

Allo stato attuale EXPO non ha realizzato e non ha nessun interesse a realizzare le opere previste all'interno del comparto T12b e nell'ottica di una valorizzazione e di un migliore sfruttamento delle potenzialità edificatorie previste all'interno dell'area medesima intende predisporre una variante di PIP che consolidi il polo fieristico e escluda l'intero comparto T1 2b che verrà attuato autonomamente con Piano Esecutivo Convenzionato.

A tal fine è stata predisposto un nuovo PIP in variante sull'area T12a e T12c che prevede il consolidamento e lo sviluppo delle attività fieristico-espositive e di supporto con dati e parametri che si basano su quanto già realizzato e su quanto previsto in ampliamento con attività di supporto.

Conseguentemente, al fine di completare l'attuazione del PIP ancora vigente, si è previsto di escludere l'intero comparto T12b dalla disciplina del PIP medesimo nonché dalla regolamentazione, dai vincoli e dalle obbligazioni di cui alla convenzione sottoscritta in data 12 maggio 2006 ("Convenzione").

Dati catastali di riferimento a seguito dell'attuazione del PIP con la costruzione del padiglione - fieristico espositivo e la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

#### **ESTREMI CATASTALI DI INTERVENTO SOGGETTI A VARIANTE DI PIP**

<b>PROPRIETA'</b>	<b>FOGLIO</b>	<b>MAPPAL</b>	<b>SUPERFICIE</b>	<b>QUALITA'</b>
EXPO PIEMONTE SPA	35	310	31 078	Ente Urbano
	35	320	1 018	seminativo
	35	321	5 880	seminativo
	35	322	2 835	seminativo
	35	323	2 604	seminativo
	35	324	390	seminativo
	35	325	167	seminativo
	35	326	24 536	seminativo
	35	327	1 492	area urbana
COMUNE DI VALENZA	35	318	795	
EXPO PIEMONTE SPA	37	109	6 420	seminativo
	37	112	1 660	seminativo
	37	113	4 140	seminativo
	37	116	1 600	seminativo
	37	118	470	seminativo
	37	120	2 430	seminativo
	37	121	3 860	seminativo
<b>SOMMANO</b>			<b>91 375</b>	

Proprietà delle aree: EXPO PIEMONTE per una superficie di mq. 90.580,00  
 COMUNE DI VALENZA per una superficie di mq. 795,00

Il Nuovo PIP in variante mantiene inalterata la capacità generale delle aree di competenza e non modifica gli elementi sostanziali riferiti agli standards urbanistici e alla forma urbana del complesso.

Le modifiche si riferiscono, oltre alla esclusione del comparto T12b, al contenimento dimensionale della SUL e all'aggiornamento delle superfici generali derivanti dai dati catastali. Le variazioni previste sono contenute all'interno dei parametri previsti dal Piano regolare generale e sua variante n.° 44 che individuano che la destinazione d'uso propria sull'area di intervento è quella fieristico espositiva e che possono essere previste anche attività di tipo nel limite massimo del 60% della superficie complessiva sono ammesse le attività di carattere commerciale, ricettivo, direzionale e terziario che comunque dovranno rispettare i limiti massimi di seguito specificati.

Il Nuovo PIP in variante è finalizzato pertanto ad un riequilibrio delle superfici utili lorde di pavimento che compongono l'area T12 nel suo complesso, mantenendo in ogni caso una forte possibilità di sviluppo dell'attuale struttura fieristica.

## DATI DI NUOVO PIP IN VARIANTE.

La variante prevede la riduzione della superficie territoriale afferente l'area per attività fieristico - espositive escludendo dalla medesima l'area T12b che verrà attuata successivamente attraverso Piano esecutivo convenzionato così come previsto dall'applicazione dell'art. 13.14. delle N.T.A. di cui alla variante n.° 44 al PRGC del comune di Valenza approvata con D.C.C. n.° 87 del 13.11.2013

### Superficie territoriale per comparti edificatori

	(rif. dati catastali proprietà)		
	T12a	mq.	60.210
	T12c	mq.	31.165
<b>SOMMANO sup. territoriale T12a+ T12c</b>		<b>mq.</b>	<b>91.375</b>
Area per viabilità esterna strada provinciale (compreso fossi).		mq.	3.684,4

### Area staccata per attuazione con PEC

COMPARTO T12b			
Area staccata dal PIP e da attuarsi con successivo PEC			
Area per strutture integrate e produttive		mq.	43615
Area per viabilità (di proprietà comune di Valenza)		mq.	2415
Sommano		mq.	46030

### CAPACITA' EDIFICATORIE DETERMINATA DAL PRGC

<b>Sup. Territoriale complessiva generale</b>		mq.	139.231
Indice territoriale		0,28 mq/mq,	
Capacità edificatoria complessiva			
{139.231*0,28}		mq	38.985
Capacità massima afferente comparti T12a+T12b determinata dal PRGC			27.000
Capacità massima afferente il comparto T 12b (ESCLUSO DALLA VARIANTE DI PIP).			
<b>(38.985-27.000)</b>		<b>mq.</b>	<b>11.985</b>

### COMPARTO T12a

#### SUPERFICI UTILI LORDE PER FUNZIONI PREVISTE

T12a Struttura espositiva - Padiglione fieristico		mq.	10300
{struttura già realizzata con Permesso di costruire n.° 25/2007 , 39/2008 e D.I.A. in data 09.04.2009}			
T12a struttura commerciale e di servizio		mq.	5850

**SOMMANO** mq. 16150

#### STANDARDS DA PREVEDERE DE MINIMIS

T12a struttura espositiva 100% della S.U.L. mq. 10300

T12a struttura terziaria di servizio 100% della S.U.L. mq. 5850

**SOMMANO** mq. 16150

#### CALCOLO SUPERFICI PER STANDARDS - INTERVENTI GIA' ESEGUITI (RIF. PERMESSO DI COSTRUIRE N.° 24/2007 E 10/2011)

I CALCOLI ANALITICI DELLE SUPERFICI SONO RIPORTATI IN DETTAGLIO NELLA TAV.6

#### AREE A VERDE INTEGRATO

(Verde e parcheggi ex art. 10.14. N.T.A.)

<b>LOTTO T12c</b>	<b>MQ.</b>	12.692,75	
<b>LOTTO T12a</b>	<b>MQ.</b>	29.265,07	
<b>TOTALE AREE VERDE INTEGRATO</b>	<b>MQ.</b>		<b>41.957,82</b>
VERIFICA AREE STANDARDS (VERDE INTEGRATO COMPRESO PARCHEGGI) PREVISTE A PROGETTO > AREE STANDARDS RICHIESTE	MQ.	41.958	> 17.235

#### SUPERFICIE PER VIABILITA' IN PROGETTO

LOTTO T12c MQ. 15.436,42

#### SUPERFICIE FONDIARIA IN PROGETTO

{91.375-41.957,82-15.436,42} MQ. 33.981

#### VIABILITA' ESTERNA provinciale

MQ. 3.684,40

#### SUPERFICIE COPERTA

#### RAPPORTO DI COPERTURA

{15.831,29/60.210} 26,3%

Dai dati di cui sopra si evidenziano le seguenti modifiche:

<b>Superficie territoriale comparti T12a+ T12c</b>	
<b>PIP approvato</b>	<b>mq. 92.718</b>
<b>PIP in variante</b>	<b>mq. 91.375 (sup. catastale)</b>
<b>Capacità edificatoria comparti T12a + T12c</b>	
<b>PIP approvato</b>	<b>mq. 37.244</b>
<b>PIP in variante</b>	<b>mq. 27.000</b>
<b>Superfici utili lorde comparti T12a+ T12c</b>	
<b>PIP approvato</b>	<b>mq. 17.215,00</b>
<b>PIP in variante</b>	<b>mq. 16.150,00</b>
<b>Standards urbanistici comparti T12a+t12c</b>	
<b>PIP approvato</b>	<b>mq. 41.796,00</b>
<b>PIP in variante</b>	
<b>(interventi già eseguiti con PC n.° 24/2007 e n.° 10/2011</b>	<b>mq. 41.958,00</b>
<b>Superficie fondiaria comparti T12a+T12c</b>	
<b>PIP approvato</b>	<b>mq. 37.280,00</b>
<b>PIP in variante</b>	<b>mq. 33.981,00</b>
<b>Rapporto di copertura comparti T12a+T12c</b>	<b>37%</b>
<b>PIP in variante</b>	<b>26,3%</b>

Dal punto di vista urbanistico ed in particolare della fattibilità geologica, nello studio idrogeologico di adeguamento al PAI (redatto in accordo con la Circolare n.7/LAP/96), tutta l'area in esame (edifici e lotti di proprietà) risulta ricompresa (nella CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA E DELL'IDONEITÀ URBANISTICA in Classe II, vale a dire nelle "porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderato rischio possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici realizzabili a livello di progettazione esecutiva, nell'ambito di ogni singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante".

Dal punto di vista paesistico e vincolistico, il tratto di reticolo idrico secondario del RIO Vallone Riera che si sviluppa appena ad est del sito in esame rientra nell' "elenco delle acque pubbliche per la Provincia di Alessandria" sulla base di quanto previsto dal R.D. del 29/09/1919, pertanto lo stesso rio risulta soggetto agli effetti del codice dell'ambiente ( ex Legge "Galasso" 8 agosto 1985) per ciò che concerne i 150,00 m di fascia di rispetto per entrambi i lati idrografici e tale fascia interessa l'edificato già realizzato, con all'esterno della medesima le previsioni di completamento edilizio.

L'area è in zona sismica di classe IV e sulla medesima non sono presenti sostanze pericolose o rifiuti

La superficie territoriale è stata leggermente ridotta in quanto calcolata sui dati catastali

effettivi a seguito dei frazionamenti eseguiti in ottemperanza.

La localizzazione ed il dimensionamento degli standards e della superfici per la viabilità rimane pressochè invariata rispetto a quanto previsto nel PIP approvato dall'Amministrazione comunale con D.C.C. n.° 12 in data 30.01.2006 ed in parte già attuato con permesso di costruire n.°24 in data 21.03.2007 e con permesso di costruire n.° 10 del 10.03.2011.

Le lievi modifiche in aggiunta sono dettate da aggiornamenti delle superfici a seguito dell'esecuzione delle opere e dei vari frazionamenti.

Il progetto e le modalità operative di completamento sia delle opere a carattere edilizio che relativo al completamento delle urbanizzazioni verranno concordate con l'Amministrazione Comunale e le opere dovranno essere realizzate entro i termini di validità della convenzione edilizia allegata al presente PIP in variante.

Alla presente risultano allegate le tavole con le modifiche apportate, le N.T.A. con le modifiche normative precedentemente descritte e lo schema di convenzione in variante di PIP.

Il computo metrico estimativo relativo al complesso delle urbanizzazioni rimane inalterato e le opere eseguite fanno riferimento ai progetti esecutivi autorizzati con permesso di costruire n.° n.° 24 in data 21.03.2007 e con permesso di costruire n.° 10 del 10.03.2011.

**TAVOLE DI PIP IN VARIANTE ALLEGATE ALLA PRESENTE RELAZIONE**

TAVOLA 01 *ESTRATTO PRGC SOVRAPPOSIZIONE VARIANTE PIP -PRGC*

TAVOLA 02 *ESTRATTO CATASTALE SOVRAPPOSIZIONE VARIANTE PIP - ESTRATTO CATASTALE*

TAVOLA 03 *RILIEVO PLANOALTIMETRICO DELL'AREA*

TAVOLA 04 *PIP ORIGINARIO - RIF. TAV. N.° 4 - CONFRONTO TRA PIP E VARIANTE CON EVIDENZIATA L'AREA T12B STRALCIATA E SOGGETTA AD ATTUAZIONE CON PEC*

TAVOLA 05 *PLANIVOLUMETRICO DEGLI INTERVENTI PREVISTI IN VARIANTE DI PIP CON PROFILI E SEZIONI ED INDICAZIONI DELLE TIPOLOGIE DEI FABBRICATI GIA' REALIZZATI E DA REALIZZARE - DATI E PARAMETRI URBANISTICI.*

TAVOLA 06 *PLANIMETRIA CON EVIDENZIATE LE AREE STANDARD PUBBLICHE E LE AREE PRIVATE, CON DELIMITAZIONE DEI COMPARTI E CALCOLO DELLE SUPERFICI.*

TAVOLA 07 *OPERE DI URBANIZZAZIONE - VIABILITA' E ILLUMINAZIONE PUBBLICA - SEZIONI E PARTICOLARI DI INTERVENTO.*

TAVOLA 08 *OPERE DI URBANIZZAZIONE - RETE ACQUEDOTTO E RETE GAS METANO CON PUNTI DI ALLACCIAMENTO.*

TAVOLA 09 *OPERE DI URBANIZZAZIONE RETE ACQUE NERE E BIANCHE CON DIAMETRI TUBAZIONI E SISTEMI DI SMALTIMENTO.*

TAVOLA 10 *OPERE DI URBANIZZAZIONE - RETE ENERGIA ELETTRICA E TELECOM*

*NTA IN VARIANTE*

*SCHEMA DI CONVENZIONE.*