



CITTÀ DI ALBA

(PROVINCIA DI CUNEO)

VERBALE DI DELIBERAZIONE della GIUNTA COMUNALE

N. 246
del 16/09/2021

OGGETTO: *Approvazione Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) relativo al lotto ricadente nella zona di P.R.G. "C18" – Corso Europa – Art. 43 L.R.P. n. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni*

L'anno duemilaventuno addì sedici del mese di settembre alle ore 12:00 nella solita sala delle riunioni.

Previo esaurimento delle formalità prescritte dall'art. 54 dello Statuto Comunale vennero per oggi convocati i componenti di questa Giunta Comunale nelle persone dei Signori

N.	Cognome e nome		Presente	Assente
1.	BO Carlo	Sindaco		X
2.	BOFFA Carlotta	Vice Sindaco	X	
3.	ABELLONIO Fernanda	Assessore	X	
4.	BOLLA Emanuele	Assessore	X	
5.	BOSCHIAZZO Elisa	Assessore	X	
6.	FERRERO Bruno	Assessore	X	
7.	MARCARINO Marco	Assessore	X	
8.	REGGIO Massimo	Assessore	X	

Con l'intervento e l'opera del Signor D'AGOSTINO Francesco Segretario Generale.

Riconosciuto legale il numero degli intervenuti, il Signor BOFFA Carlotta nella sua qualità di Vice Sindaco assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto suindicato.

OGGETTO: Approvazione Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) relativo al lotto ricadente nella zona di P.R.G. "C18" – Corso Europa – Art. 43 L.R.P. n. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni

L'Assessore all'Urbanistica e Edilizia Privata riferisce:

In attuazione del vigente P.R.G. approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 30-3387 del 30 maggio 2016, i sigg.ri Taliano Ivan e Pastura Ivana, hanno depositato una proposta di Piano Esecutivo Convenzionato relativa a terreni posti in Corso Europa, individuati al Catasto Terreni al Foglio 35 – particelle 135, 347, 509 in data 01/09/2020, prot. n. 48087, integrata in data 09/12/2020, prot. n. 67744, in data 27/03/2021, prot. n. 13192, in data 09/04/2021, prot. n. 14.994.

Il Piano Esecutivo Convenzionato è stato accolto, ai sensi dell'art. 43 della L.R.P. 5/12/1977 n. 56 e s.m.i., con Determinazione Dirigenziale n. 1.512 del 02/07/2021.

Con l'accoglimento è stata quindi avviata la procedura di legge per la formazione dello strumento urbanistico esecutivo che deve ora essere sottoposto all'approvazione della Giunta Comunale ai sensi del citato articolo 43 della L.R.P. n. 56/77 e s.m.i..

L'accoglimento è stato subordinato al rispetto delle seguenti condizioni:

- a) prima dell'approvazione del PEC dovrà essere conclusa la procedura di Valutazione Ambientale Strategica e il provvedimento di approvazione del PEC dovrà recepire le eventuali prescrizioni formulate con il provvedimento finale di verifica;
- b) dovranno essere rispettate le condizioni imposte dalla CLP nelle sedute del 23/09/20 e 14/10/20.

Gli atti del PEC, ivi compresa la bozza di Convenzione, sono stati pubblicati per quindici giorni consecutivi dal 07/07/2021 al 21/07/2021 compreso. Le eventuali osservazioni nel pubblico interesse, a norma del 4° comma dell'art. 43 della Legge Regionale n. 56/77 e s.m.i, potevano essere presentate entro le ore 12,00 del giorno 05/08/2021.

Entro il termine non sono pervenute osservazioni.

Contestualmente è stata avviata la procedura ai sensi della LR 18/96, in quanto l'ambito di PEC coinvolge in minima parte terreni in proprietà a soggetti terzi.

In data 08/07/2021 è stata inoltrata opportuna informazione a tutti i soggetti terzi coinvolti nell'ambito di PEC.

Entro il termine di 30 giorni non sono pervenute osservazioni.

PREVISIONI DEL PIANO REGOLATORE

In base al **PRG vigente**, approvato con deliberazione della Giunta Regionale 30 maggio 2016, n. 30-3387, pubblicato sul BURP n. 22 del 01/06/2016, i lotti di terreno oggetto della proposta di PEC ricadono in una zona denominata C18, Zona interstiziale, disciplinata dall'art. 49 delle Norme Tecniche di Attuazione. Verrà inclusa nel calcolo della Sul esprimibile all'interno dell'area di PEC, un porzione di zona Br8, in quanto la particella 509 del foglio 35 ricade parte in zona C18 e parte in zona Br8, oltre una minima porzione ricadente in zona S1 (zone stradali), che rimarrà tale.

In base alla "Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" (Tav. 4.9.1A), allegata al PRG vigente, l'appezzamento in oggetto ricade nella classe di rischio idrogeologico IIa.

L'art. 74.3 delle NTA dispone quanto segue per l'edificazione nella classe di rischio IIa:

a) *nella sottoclasse IIa il piano terreno delle nuove costruzioni e la soglia di ingresso dei piani interrati, che dovranno essere completamente impermeabilizzati, dovranno essere realizzati con una quota di imposta compatibile con i dati dell'esondato storico, Alluvione 94; le fondazioni debbono essere idonee ad escludere o, ad ogni modo, minimizzare, in caso di eventi alluvionali, gli effetti della presenza di acqua sulla stabilità complessiva del fabbricato.*

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 27.02.2018 è stata approvata la revisione del Piano comunale di classificazione acustica ai sensi del comma 4, art. 5 L.R. 52/00 e della D.G.R. n. 85-3802 del 06/08/2001 a seguito dell'approvazione del nuovo Piano Regolatore intervenuta con D.G.R. 30-3387 del 30/05/2016, che individua la zona oggetto di intervento in classe III: aree di tipo misto.

L'area ricade in Buffer zone del sito UNESCO dei paesaggi vitivinicoli (D.G.R. n.34-6436 del 30.09.2013), normata dall'art. 63bis delle NTA e parte dell'area di PEC è disciplinata dall'art. 6 delle NTA in quanto ricade nella zona soggetta al vincolo di interesse archeologico generale.

PROCEDURA VAS

Per quanto attiene la **Valutazione Ambientale Strategica** l'art. 43 della L.R. 56/77, così come modificata dalla L.R. 3/2013, al comma 2 dispone quanto segue:

"Il progetto di piano esecutivo comprende gli elaborati di cui all'articolo 39, è assoggettato alle procedure di cui all'articolo 40, comma 7 ed è presentato al Comune unitamente allo schema della convenzione da stipulare con il Comune".

L'articolo 40, comma 7 recita:

"Sono sottoposti alla verifica di assoggettabilità alla VAS esclusivamente i piani particolareggiati attuativi di PRG che non sono già stati sottoposti a VAS o ad analisi di compatibilità ambientale ai sensi della legge regionale 14 dicembre 1998, n. 40 (Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione). Non sono sottoposti a VAS o a verifica i piani particolareggiati che non comportano variante quando lo strumento sovraordinato, in sede di VAS o di analisi di compatibilità ambientale ai sensi della l.r. 40/1998, ha definito l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti planovolumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste".

In base ai disposti di cui all'Allegato 1 alla Deliberazione della Giunta Regionale 29 febbraio 2016, n. 25-2977 *"Disposizioni per l'integrazione della procedura di valutazione ambientale strategica nei procedimenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ai sensi della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo)"* si è ritenuto opportuno sottoporre il PEC alla fase di verifica preventiva di assoggettabilità a VAS.

L'allegato 1 alla citata DGR specifica il procedimento integrato per l'approvazione dei Piani esecutivi convenzionati: *"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"*. La procedura prevede dunque l'accoglimento del PEC e, al contempo, la pubblicazione e l'invio della documentazione ai soggetti competenti in materia ambientale che inviano i pareri entro i 30 giorni successivi alla data di ricevimento.

Per la verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica si è riunito, in data 09/12/2020, l'Organo Tecnico Comunale (autorità competente in materia ambientale istituito ai sensi dell'art. 7 della L.R. 40/98) che ha individuato i soggetti competenti in materia ambientale:

- ARPA PIEMONTE
- Provincia di Cuneo
- ASL CN2
- Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le Provincie di Alessandria Asti e Cuneo.

In data 06/07/2021 prot. n. 28.321, è stato richiesto il parere di competenza agli Enti individuati dall'OTC.

In data 23/07/2021, prot. n. 31.187, è pervenuto il parere della Provincia di Cuneo che dà conto dei contributi formulati dai seguenti Uffici provinciali:

1. Settore viabilità: non ritiene avanzare osservazioni in quanto l'intervento residenziale risulta all'interno del centro abitato e non interferisce con strade di competenza provinciale;
2. Ufficio Protezione Civile: sottolinea l'importanza di coerenza tra la pianificazione urbanistica comunale con i contenuti del piano provinciale di protezione civile;

3. Ufficio Pianificazione: ritiene che la proposta sia compatibile con lo strumento di pianificazione provinciale. Sottolinea che la zona ricade in classe I nella Carta dei Suoli. Inoltre, per quanto riguarda la tipologia progettuale, l'ufficio sottolinea che, per i materiali costruttivi da usare e il corretto inserimento visivo delle opere edilizie, si rimanda alle disposizioni regionali contenute nelle "Linee Guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito UNESCO". L'ufficio raccomanda, in sede autorizzativa del permesso a costruire, una particolare attenzione alla tipologia edilizia adottata ed alla integrazione ambientale del complesso edificatorio.
4. Ufficio Acque: ritiene che non sia necessaria la procedura di Valutazione Ambientale Strategica suggerendo venga garantita la compatibilità con gli strumenti di pianificazione e dettando condizioni/indicazioni da inserire nel provvedimento conclusivo.

In linea generale, la Provincia di Cuneo, esprime parere di non assoggettamento alla procedura di VAS ex artt. 11 e ss. Del D. LGS. 152/2006 e s.m.i.

In data 13/08/2021, prot. n. 34.092, è pervenuto il parere favorevole della Società Intercomunale Servizi Idrici, con alcune prescrizioni.

In data 17/08/2021, prot. n. 34.455 è pervenuto il parere ARPA Piemonte che ritiene la proposta di PEC possa non essere assoggettata a VAS e formula le osservazioni di propria competenza.

In data 20/08/2021, prot. n. 34.860 la Soprintendenza ritiene che il progetto non sia da assoggettare a VAS, e segnala l'alta probabilità che gli scavi previsti possano intercettare stratificazioni e strutture di interesse archeologico e la conseguente necessità di prevedere le misure più opportune per la documentazione e la salvaguardia delle stesse (sondaggi archeologici preliminari o controllo archeologico continuativo).

Non è pervenuto il parere dell'ASL CN2.

L'Organo Tecnico, nel provvedimento finale del 15/09/2021, di cui si è preso formalmente atto con DD n. 2105 del 15/09/2021, ha pertanto disposto:

- 1. che, essendo trascorsi 30 giorni dall'invio della documentazione agli Enti competenti in materia ambientale, si può procedere alla conclusione del procedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS;*
- 2. l'esclusione dal procedimento di Valutazione Ambientale Strategica del PEC della zona di PRG C18, prescrivendo l'inserimento nella Convenzione di PEC delle condizioni/indicazioni imposte nei pareri di Provincia di Cuneo, ARPA Piemonte, SiSi e Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le Province di Alessandria Asti e Cuneo che dovranno essere verificate prima del rilascio dei titoli abilitativi in materia edilizia;*
- 3. che con l'adozione del presente provvedimento, che conclude la fase di verifica prescritta dalle disposizioni citate in premessa, si intende assolto l'adempimento di cui all'art. 20 della LR 40/1998 e s.m.i. e dell'art. 3bis della LRP 56/77 e s.m.i.;*
- 4. la pubblicazione del presente provvedimento all'Albo Pretorio del Comune di Alba e sul sito internet del Comune stesso, nonché la sua trasmissione ai soggetti competenti in materia ambientale consultati;*
- 5. ai sensi dell'art. 3, quarto comma, della L 241/1990, avverso il presente provvedimento è ammesso, entro il termine di sessanta giorni dalla data del medesimo, ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale del Piemonte ovvero, in alternativa, ricorso straordinario al Presidente della Repubblica, da proporre entro 120 giorni.*

IL PROGETTO DEL P.E.C.

L'ambito di PEC si sviluppa su una porzione di terreno pianeggiante in corso Europa, tra via Franco Centro e via Roberto Longhi, suddiviso in due lotti:

- lotto A identificato dalle particelle 135 e 347 del foglio 35;
- lotto B identificato dalla particella 509 del foglio 35.

Il Progetto prevede l'inserimento di due edifici a tre piani fuori terra. A piano terreno sono previste le autorimesse mentre, nei due piani superiori, quattro abitazioni di uguale metratura.

Gli edifici si differenziano per la presenza sul Lotto B di una porzione di fabbricato ad un solo piano (H: 4,7 m) destinato ad officina meccanica oltre che per alcune differenze di forma degli edifici dovute alla conformazione dei lotti.

La tipologia architettonica è simile agli edifici esistenti in zona. La copertura in progetto è piana con la possibilità di realizzarla a falde.

Sul lotto A il progetto prevede la possibilità, per i soggetti non promotori, di realizzare la Sul esprimibile derivante dai lotti in loro proprietà. (**Tavola 4a**)

Il progetto di PEC prevede quale destinazione d'uso principale quella residenziale (R), in linea con l'art. 49.3 delle NTA, e, nel limite del 30% della Sf, la destinazione produttivo-industriale (Pi) limitatamente ad attività artigianali di servizio.

Il lotto A sarà interamente residenziale, mentre sul lotto B, oltre alla destinazione residenziale, una porzione verrà destinata ad attività artigianale.

L'art. 49.2.3 prevede che per le aree con St < 4000 mq è possibile, in alternativa alla cessione gratuita delle superfici per servizi, corrispondere al comune una somma in denaro equivalente al valore delle aree non cedute. La proposta di PEC in oggetto, è relativa ad una St pari a mq 2334 (ricadenti in zona C18) + 159 mq (ricadenti in zona Br8) per un totale di 2493 mq.

I proponenti propongono, pertanto, di monetizzare le aree relative alla superficie a servizi da cedere.

Gli edifici si svilupperanno su tre piani fuori terra per un'altezza totale di 10 mt (limite massimo consentito dalle norme di Piano – art. 49.2.1).

Secondo quanto previsto dalla DGR n.32- 13426 del 01.03.2010 concernente i "Criteri tecnici regionali in materia di gestione dei rifiuti urbani" sono stati localizzati, nel progetto, appositi spazi necessari alla raccolta differenziata delle varie frazioni (vetro, plastica, carta, organico e indifferenziato residuale).

L'intervento edilizio verrà suddiviso in un massimo di tre lotti di intervento, come meglio disciplinato nelle NTA del PEC.

Le risultanze dell'**istruttoria condotta dall'Ufficio** sono le seguenti:

La superficie territoriale dell'area **di PEC** in base al PRG vigente è di mq 2493 (2334 mq in C18 + 159 mq in Br8)

L'indice di Utilizzazione Territoriale (Ut) è pari a:

- C18: Ut = 0,3 mq/mq
- Br8: Uf = 0,55 mq/mq
- la SUL realizzabile in base al nuovo PRG è pertanto di mq 787,65 = (mq. 2334x 0.3 mq/mq)+ (mq. 159 x 0.55 mq/mq)
- la proposta di PEC prevede una SUL totale di mq 787,6 mq, pari alla SUL massima realizzabile, così suddivisa:

Lotto A: Sul residenziale 376,00 mq

Lotto B: Sul residenziale 322,00 mq

artigianale 89,60 mq

Sulla **Tavola 3**, è dimostrato il rispetto dei parametri urbanistici definiti per l'intervento in progetto.

L'altezza massima ammessa è di 10 m, che dall'analisi delle **Tavole 4a e 4b**, risulta verificata.

Standard art. 21 LRP 56/77

Dalla verifica dei dati quantitativi progettuali si evince quanto necessario al raggiungimento del fabbisogno richiesto ai sensi dell'art. 21 della LR 56/77 e s.m.i., e precisamente:
ai sensi dell'art. 21:

1. *"la dotazione minima di aree per attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi, di nuovo impianto di cui alle lettere a) e d) del 1° comma dell'art. 26, per parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie, è stabilita nella misura del 20% della superficie territoriale a tale scopo destinata"*
20% St = 250 mq x 0,2 = 50 mq di servizi dovuti
2. *"Aree per attrezzature e servizi in insediamenti residenziali: la dotazione minima complessiva delle aree per servizi sociali è stabilita in 25 mq. e sino a 7 mq. per abitante può essere reperita in aree private assoggettate ad uso pubblico o da assoggettare ad uso pubblico mediante convenzione, secondo le norme del P.R.G."*

SUL in progetto/40mq/ab x 25 mq - 787,6 / 40mq/ab x 25 mq = mq 492,25

TOTALE STANDARD DOVUTI

50 mq (Pi) + 492,25 mq (R) = **542,25 mq** < 1362 mq standard da tavola PRG

Non verranno realizzate opere di urbanizzazione, ma la superficie pari a 1362 mq (corrispondenti alla superficie campita in azzurro sulle tavole del PRG) sarà in parte monetizzata per 871 mq, e in parte ceduta al Comune per una superficie pari a 491 mq (via Donat Cattin).

In ottemperanza all'art. 4.5.2 delle NTA devono essere previsti mq 26,88 di parcheggio per gli edifici artigianali di nuova costruzione (30% Sul), in base al seguente conteggio:

Sul artigianale 89,60 mq x 0,3 = 26,88 mq di parcheggi da ricavare nelle aree di pertinenza degli edifici in progetto

Il parametro s'intende rispettato in quanto il progetto di PEC prevede la realizzazione di mq 32 di parcheggio privato che verrà localizzato come dimostrato nella **Tavola 3**.

In ottemperanza all'art. 4.5. delle NTA devono essere previsti mq 260,21 di parcheggio per gli interventi di nuova costruzione (1 mq ogni 10 mc di costruzione), in base al seguente conteggio:

- lotto A
1259,60 mc x 1/10 = 125,96 mq da ricavare nelle aree di pertinenza degli edifici in progetto
- lotto B
1437,10 mc x 1/10 = 143,71 mq da ricavare nelle aree di pertinenza degli edifici in progetto

Il parametro s'intende rispettato in quanto il progetto di PEC prevede la realizzazione di mq 297,06 di parcheggio privato rappresentati nella **Tavola 3**, e così suddivisi:

- Lotto A
126 mq di parcheggio
- Lotto B
172,06 mq di parcheggio

Sul Lotto A è garantito il diritto di realizzazione dei parcheggi necessari per lo sviluppo della Superficie in proprietà ai soggetti non promotori per un totale di mq 31,16.

Nella proposta di PEC per ogni edificio è stata prevista la realizzazione di un'area ecologica per la raccolta differenziata dei rifiuti, come disposto dal 6° comma dell'art. 72 del Regolamento Edilizio, come evidenziato nella **Tavola 3**.

Come detto l'area di PEC ricade in Buffer zone del sito UNESCO dei paesaggi vitivinicoli (D.G.R. n.34-6436 del 30.09.2013), normata dall'art. 63bis delle NTA. Pertanto il progetto di PEC è stato esaminato dalla Commissione Locale del Paesaggio nelle sedute del 23/09/20 e 14/10/20, che ha espresso il seguente parere:

Parere favorevole rimandando la valutazione del progetto nelle finiture e materiali durante l'esame del progetto del Permesso di Costruire.

TEMPI E MODALITA'

Ai sensi dell'art.8 della legge 765 del 6 Agosto 1967, la validità del P.E.C. e della relativa Convenzione è fissata in anni 10 a partire dalla data di esecutività della Deliberazione di approvazione del P.E.C.

Il Piano Esecutivo Convenzionato avrà efficacia dal momento della stipula tra le parti della Convenzione.

CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE E DISMISSIONE AREE

Il progetto di PEC non prevede la realizzazione di alcuna opera di urbanizzazione, come detto, bensì la monetizzazione dell'area individuata sulle tavole di Piano con campitura azzurra.

Pertanto la superficie pari a 1362 mq (corrispondenti alla superficie campita in azzurro sulle tavole del PRG) sarà in parte monetizzata per 871 mq, e in parte ceduta al Comune per una superficie pari a 491 mq (via Donat Cattin).

La superficie che verrà ceduta al comune sarà oggetto di rogito notarile contestuale alla stipula della Convenzione del PEC. I proponenti il PEC si dovranno assumere in carico tutte le spese relative alla consegna delle aree da cedere (ossia frazionamenti catastali, accatastamenti, variazioni per l'inserimento nel demanio stradale, spese per contratti e registrazione, ecc...).

La quota del contributo di costruzione sarà così determinata:

oneri di urbanizzazione primaria:

Lotto A mc 1955,56 x 8,61 €/mc x 1,5 = 25.256,06 €

Lotto B mc 1673,24 x 8,61 €/mc x 1,5 = 21.609,89 €

oneri di urbanizzazione secondaria:

Lotto A mc 1955,56 x 10,08 €/mc x 1 = 19.712,04 €

Lotto B mc 1673,24 x 10,08 €/mc x 1 = 16.866,26 €

Oneri totali porzione artigianale

mq 91,58 x 12,08 €/mq x 0,8 = 885,03 €

TOTALE ONERI: € 84.332,28

da versarsi all'atto della richiesta del Permesso di Costruire.

Il contributo di costruzione commisurato al costo di costruzione di cui all'articolo 16 del DPR 380/01 verrà determinato in base alle normative vigenti all'atto del rilascio dei titoli abilitativi.

La proposta di P.E.C., istruita dall'ufficio in relazione agli aspetti di natura urbanistica ed ambientale, risulta composta dai seguenti elaborati:

Tavola 1: Estratti planimetrici	01/09/20
Tavola 2: Stato di fatto, proposta di PEC, planimetria generale	27/03/21
Tavola 3: Planimetria di progetto	27/03/21
Tavola 4 a/b: Piante, prospetti, sezioni Lotti A e B	27/03/21
Tavola 5: Planimetria allacciamento reti	01/09/20
Tavola 6: Fotoinserimento	27/03/21
Tavola 7: SUL non promotori	27/03/21
Elaborato 1: Relazione tecnico-illustrativa	09/04/21
Elaborato 2: Schema di convenzione	(corretta con Uffici 30/06/2021)
Elaborato 3: Relazione geologica–tecnica, caratterizzazione sismica del sottosuolo	01/09/20
Elaborato 4: Norme e tempi di attuazione	09/12/20
Elaborato 5: Documento tecnico di verifica preventiva di assoggettabilità al VAS	01/09/20
Elaborato 6: Scheda quantitativa dei dati di Piano	01/09/20
Elaborato 7: Documentazione fotografica	01/09/20

APPROVAZIONE

La proposta di Piano Esecutivo Convenzionato può quindi essere approvata nel rispetto delle seguenti condizioni:

- Condizioni dettate dall'Organo Tecnico Comunale, nel provvedimento finale del 15/09/2021:

Condizioni/indicazioni contenute nel parere della Provincia di Cuneo pervenuto il 23/07/2021 prot. n. 31.187

- *non interferenza con le aree di salvaguardia delle captazioni ad uso potabile;*
- *impossibilità di prevedere la costruzione di captazioni idriche che consentano la comunicazione tra la falda freatica e le falde profonde ai sensi dell'art. 2, comma 6 L.R. 30 aprile 1996 n° 22 e s.m.i.;*
- *non interferenza con i diritti delle concessioni legittimamente costituite;*
- *specificazione che lo stoccaggio in cisterna dell'acqua piovana dalle coperture degli edifici e dalle aree terrazzate, ai sensi dell'art. 2 del D.P.G.R. 10/R e s.m.i., non è soggetta al rilascio di concessione di derivazione;*
- *segnalazione della necessità di specificare nelle norme di piano che l'approvazione delle varianti di destinazione d'uso del suolo non determina l'attribuzione di una dotazione idrica, e che pertanto, non può essere utilizzata acqua concessa per un differente uso senza che sia stata richiesta specifica variazione della concessione di derivazione.*

Condizioni/indicazioni contenute nel parere della SiSi pervenuto il 13/08/2021 prot.

n. 34.092

- *L'allacciamento non potrà essere eseguito direttamente sui manufatti pubblici esistenti come da progetto e , pertanto, conformemente alle disposizioni di settore, l'utente dovrà allacciarsi ad idoneo punto di consegna che verrà predisposto a cura di SISI in seguito alla accettazione di idoneo preventivo che verrà formulato a seguito di specifica richiesta.*
- *Le acque bianche provenienti dall'insediamento non potranno essere immesse in pubblica fognatura; le acque bianche dovranno essere allontanate nei recettori naturali nel rispetto di tutti gli intendimenti del progetto soggetto a valutazione.*
- *Gli aspetti patrimoniali inerenti, in particolare, alla proprietà delle condotte e alle servitù per la posa dei nuovi manufatti devono essere definiti dall'Amministrazione comunale, proprietaria della rete fognaria cittadina.*

Condizioni/indicazioni contenute nel parere dell'ARPA Piemonte pervenuto il

17/08/2021 prot. n. 34.455

- *Il progetto dovrà essere conforme all'art. 103 del D. Lgs. 152/06 in merito alle "acque reflue" e all'art. 113, comma 4 del medesimo decreto.*
- *Prevedere, per tutte le aree di nuova edificazione, una percentuale di superficie da mantenere permeabile (almeno il 30% della superficie totale di ciascuna area) e mettere in atto sistemi e soluzioni tecniche finalizzati a limitare gli impatti determinanti degrado del suolo (erosione, contaminazione, impermeabilizzazione). Si consiglia di valutare, se possibile e con attenzione alla falda acquifera superficiale, soluzioni tecniche tese a favorire la permeabilità delle superfici, prevedendo pavimentazioni drenanti (particolarmente indicate in cortili, marciapiedi, parcheggi e strade a bassa frequentazione) e limitando l'uso del manto bituminoso solo nei luoghi di maggior frequenza di passaggio;*
- *Per le aree a verde, utilizzare specie autoctone, escludendo quindi le specie alloctone, sia invasive che non. Le fasi di progettazione e realizzazione del verde dovranno svilupparsi contestualmente a quelle di edificazione, in modo da garantire, fin da subito, soluzioni paesaggisticamente apprezzabili;*

- *Per le fasi di cantiere, adottare tutte le precauzioni possibili per non trasferire in loco terreni di riporto / suolo fertile contenenti semi o propaguli vegetativi di specie alloctone invasive oltre a controllare il possibile sviluppo delle stesse tramite l'inerbimento in tempi rapidi dei cumuli di terra accantonati attraverso la semina di miscugli di specie erbacee autoctone e compatibili con il territorio; • In merito ai rifiuti, verificare la coerenza con le indicazioni e le previsioni contenute nei documenti programmatici regionali quali il Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti Urbani, DCR 19 aprile 2016, n. 140 – 14161 e il Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti Speciali, DCR 16 gennaio 2018, n. 253-2215, e prevedere misure volte a conseguire il rispetto degli obiettivi previsti dalla normativa vigente in materia di rifiuti. Si ricorda a tal proposito di prevedere la localizzazione di punti di conferimento necessari alla raccolta differenziata delle varie frazioni dei rifiuti urbani, quali ad esempio isole interrato, contenitori posizionati a livello del suolo stradale, etc. (al fine di favorire i servizi domiciliarizzati – internalizzati e/o esternalizzati – di raccolta differenziata) nonché di prevedere eventuali infrastrutture di servizio funzionali all'organizzazione del sistema integrato di raccolta differenziata dei rifiuti urbani, quali ad esempio centri di raccolta comunali o intercomunali, centri di raccolta semplificati, etc.;*
- *In sede di progettazione, assumere quale riferimento quanto stabilito negli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia" e negli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale", approvati dalla Regione Piemonte con DGR n. 30-13616 del 22/03/2010, e condurre una valutazione della localizzazione e conformazione dei nuovi edifici con riferimento a possibili impatti con l'avifauna e, nel caso, prevedere accorgimenti costruttivi che possano limitare tale problematica;*
- *In sede di progettazione, prendere in considerazione i contenuti del D.P.C.M. del 5/12/1997 "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici".*
- *In sede di Permesso di Costruire il progetto dovrà essere conforme al PPR ed al Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 4/R del 22 marzo 2019 che ha adottato il "Regolamento regionale recante :Attuazione del Piano paesaggistico regionale del Piemonte (PPR), ai sensi dell'articolo 8 bis comma 7 della legge regionale 5 dicembre 1977 n. 56 (Tutela e uso del suolo) e dell'articolo 43, comma 10, delle norme di attuazione del PPR".*

Condizioni/indicazioni contenute nel parere della Soprintendenza pervenuto il 20/08/2021 prot. n. 34.860

alta probabilità che gli scavi previsti possano intercettare stratificazioni e strutture di interesse archeologico e la conseguente necessità di prevedere le misure più opportune per la documentazione e la salvaguardia delle stesse (sondaggi archeologici preliminari o controllo archeologico continuativo).

- Condizioni dettate dalla Commissione Locale del Passaggio nelle sedute del 23/09/20 e 14/10/20:

Parere favorevole rimandando la valutazione del progetto nelle finiture e materiali durante l'esame del progetto del Permesso di Costruire.

In relazione a quanto precede, la competente Ripartizione Urbanistica e Territorio – Urbanistica, Edilizia Residenziale Pubblica, Attività Produttive propone l'adozione del provvedimento in oggetto da parte della Giunta comunale.

Al riguardo è stato acquisito il prescritto parere in ordine alla regolarità tecnica, rilasciato dal Dirigente della Ripartizione Urbanistica e Territorio, ai sensi dell'art.49 del D.Lgs. n.267/2000.

Quanto sopra premesso,

LA GIUNTA

Udito il relatore e convenendo con le argomentazioni addotte in ordine al provvedimento proposto, la cui assunzione è riservata alla competenza della Giunta comunale;

Vista ed esaminata la proposta di deliberazione in oggetto;

Visto il parere espresso ai sensi dell'art.49 del D.Lgs. n.267/2000 e dato atto che dallo stesso non emerge alcun rilievo;

Visto l'art.48 del D.Lgs. n.267/2000;

Con voti favorevoli ed unanimi, resi a norma di legge,

DELIBERA

- 1)** di approvare, ai sensi del 3° comma dell'art. 43 della L.R.P. 05.12.1977 n. 56 e s.m.i., il Piano Esecutivo Convenzionato relativo ai lotti ricadenti nella zona di P.R.G. "C18" – Corso Europa presentato dai Siggri Taliano Ivan e Pastura Ivana costituito dagli elaborati sotto elencati:

Tavola 1: Estratti planimetrici	01/09/20
Tavola 2: Stato di fatto, proposta di PEC, planimetria generale	27/03/21
Tavola 3: Planimetria di progetto	27/03/21
Tavola 4 a/b: Piante, prospetti, sezioni Lotti A e B	27/03/21
Tavola 5: Planimetria allacciamento reti	01/09/20
Tavola 6: Fotoinserimento	27/03/21
Tavola 7: SUL non promotori	27/03/21
Elaborato 1: Relazione tecnico-illustrativa	09/04/21
Elaborato 2: Schema di convenzione	(corretta con Uffici 15/09/2021)
Elaborato 3: Relazione geologica–tecnica, caratterizzazione sismica del sottosuolo	01/09/20
Elaborato 4: Norme e tempi di attuazione	09/12/20
Elaborato 5: Documento tecnico di verifica preventiva di assoggettabilità al VAS	01/09/20
Elaborato 6: Scheda quantitativa dei dati di Piano	01/09/20
Elaborato 7: Documentazione fotografica	01/09/20

- 2)** di disporre che l'attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato di cui al punto 1) è subordinata al rispetto delle condizioni riportate in premessa;
- 3)** di dare mandato alla competente Ripartizione Urbanistica e Territorio per l'espletamento degli adempimenti previsti dall'art. 43 della L.R.P. 56/77 e s.m.i.

Con separata ed unanime votazione, resa nei modi di legge, la presente deliberazione è dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art.134, 4°comma, del D.Lgs. n.267/2000.

* * * * *

Verbale fatto e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si certifica che la presente deliberazione è in corso di pubblicazione all'Albo Pretorio dal _____ al _____ per giorni 15 consecutivi ai sensi dell'art. 124, 1° comma, del D.Lgs. 18.8.2000, n.267.

Alba,

IL SEGRETARIO GENERALE

Si certifica che la presente deliberazione diverrà esecutiva per decorrenza del termine di cui all'art. 134, 3° comma, del D. Lgs. 18.08.2000, n. 267.

Alba,

IL SEGRETARIO GENERALE
