

CITTA' DI ALBA



PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

PER IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

DELL' EDIFICIO EX FILANDA

E PARZIALE CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

DELL'EDIFICIO LINEARE NELLA'AREA DI PRGC BP1

I PROPONENTI

Dott. Edo Milanesio

FERRERO MANAGEMENT SERVICES ITALIA SRL CON SOCIO UNICO
P.LE P.FERRERO,1 - 12051 ALBA (CN) CF 03629130042

Ing. Giuseppe Del Duca

FERRERO INDUSTRIALE ITALIA SRL CON SOCIO UNICO
P.LE P.FERRERO,1 - 12051 ALBA (CN) CF 03629080049

PROGETTO

Arch. Massimo Pelisseri

VIA DELL'ACQUEDOTTO, 29 - 12051 ALBA (CN)
TEL. 0173 361956 - FAX 0173 442484 E.MAIL m.pelisseri@gmail.com

		DATA FEBBRAIO 2018
ALLEGATO AII. G	OGGETTO Documento tecnico di verifica di assoggettabilità alla VAS	AGGIORNAMENTI
	NOTE	

INDICE

PARTE I

1) DATI GENERALI DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

- 1.1. Dati di inquadramento generale
- 1.2. Caratteristiche del PRGC cui il P.E.C. dà attuazione
- 1.3. Descrizione sintetica del P.E.C. ed obiettivi di tutela ambientale
 - 1.3.1 Obiettivi di tutela ambientale
 - 1.3.2 Opere oggetto di P.E.C.
- 1.4. Soggetti coinvolti nella fase di verifica

2) DESCRIZIONE DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

- 2.1 Interventi previsti
- 2.2 Opere di urbanizzazione e interventi complementari
 - 2.2.1 Autorimessa multipiano
 - 2.2.1.1 Inserimento ambientale-paesaggistico
 - 2.2.1.2 Impianti
 - 2.2.2 Sistemazione area a verde

3) EFFETTI, MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

- 3.1 Caratteristiche del P.E.C. con riferimento ai possibili effetti sull'ambiente
- 3.2 Vincoli territoriali ambientali e riferimenti programmatici
 - 3.2.1 Check list dei vincoli e degli elementi di rilevanza ambientale pertinenti al PEC. e derivanti da disposizioni sovraordinate
 - 3.2.2 Vincoli territoriali ambientali
 - 3.2.3 Piano Territoriale Regionale
 - 3.2.4 Piano Paesaggistico Regionale
 - 3.2.5 Piano Territoriale della Provincia di Cuneo
 - 3.2.6 Sito UNESCO 'I Paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe - Roero e Monferrato – Buffer Zone
 - 3.2.7 Piano regionale per il risanamento e la tutela della qualità dell'aria
 - 3.2.8 Piano regionale per la tutela delle acque
 - 3.2.9 Piano di Classificazione Acustica Comunale
 - 3.2.10 Quadro di sintesi di coerenza esterna e di coerenza interna
 - 3.3 Analisi degli effetti

4) CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

1) DATI GENERALI DEL PEC

1.1) DATI DI INQUADRAMENTO GENERALE

Il presente Documento tecnico di verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS viene presentato in adempimento a quanto stabilito in materia di Valutazione Ambientale Strategica:

- dal D.Lgs. 3 aprile 2006 n.152 Norme in materia ambientale e s.m.i.;
- dalla D.G.R. 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(Tutela ed uso del suolo)";
- dall'art. 40 della citata L.R. 56/1977 e s.m.i.

Come indicato nella citata D.G.R., allegato II, punto 2, il Documento tecnico di verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS deve contenere le informazioni ed i dati necessari all'accertamento della probabilità di effetti significativi sull'ambiente conseguenti all'attuazione del Piano Esecutivo .

Il "Piano Esecutivo Convenzionato di Libera Iniziativa" si inquadra nelle previsioni del P.R.G.C. vigente del Comune di Alba, e riguarda i terreni siti nel Comune di Alba nell'Area di PRGC Bp1 "Zone produttive a destinazione variabile" Costituita dalle aree specializzate, quelle cioè interamente utilizzate per attività di tipo artigianale, industriale, ricettivo, direzionale o commerciale e interessa i terreni di cui al foglio

L'area del P.E.C. è compresa nel territorio del Comune di Alba, e fa parte del comparto del PRG della città, il quale occupa a ventaglio tutte le aree che - ad Ovest e a Sud, e cioè dal Tanaro e Cherasca e fino al cimitero – costituiscono parte della prima cintura dell'espansione urbana del centro storico. Proprio all'estremo settentrionale del ventaglio, affacciato sul Tanaro, è situato l'insediamento produttivo del gruppo "Ferrero", individuato dal piano con la sigla Bp2*.



Figura 1 – Localizzazione dell'area in esame – inquadramento territoriale

1.2) CARATTERISTICHE DEL PRGC CUI IL PEC DA' ATTUAZIONE

Dal punto di vista urbanistico l'area è definita dal vigente PRGC approvato con DGR n. 30-3387 del 30.05.2016 con modificazione "ex officio", pubblicato sul BUR della Regione Piemonte n. 22 del 01.06.2016



Estratto del RGC con evidenziato l'ambito Bp1

Il PEC in esame deve effettuare la verifica di assoggettabilità in quanto attuativo di PRGC che ha svolto la procedura di VAS ma che non contiene, con riferimento all'area considerata gli elementi di cui all'articolo 40, comma 7, della LR 56/77.

1.3 DESCRIZIONE SINTETICA DEL P.E.C. ED OBIETTIVI DI TUTELA AMBIENTALE

2.2.3 Obiettivi di tutela ambientale

Il PEC in esame si propone l'obiettivo di rendere possibile, in condizioni di compatibilità ambientale, la realizzazione degli interventi previsti.

Il territorio di Alba presenta nel suo complesso caratteristiche ambientali e paesaggistiche di notevole pregio e nel contempo è localmente interessato da dinamiche localizzative che ne possono compromettere la qualità ambientale complessiva.

Gli obiettivi ambientali posti alla base delle scelte del PEC perseguono:

- la salvaguardia e la conservazione del paesaggio, attraverso il controllo delle dinamiche del contesto edificato;
- la razionalizzazione della viabilità locale e la compattazione dell'edificato, senza dispersione di quest'ultimo, rendendo in questo modo compatibili le dinamiche insediative locali con la salvaguardia del territorio agricolo mediante l'utilizzo di aree residuali in ambito urbano;
- la riqualificazione dell'ambiente costruito sotto il profilo del sistema del verde urbano;
- la riqualificazione dell'ambiente costruito, sotto il profilo dell'inquinamento acustico, dell'inquinamento atmosferico, dell'inquinamento luminoso;
- il riutilizzo del suolo asportato nel caso di interferenza con terreni fertili.

2.2.4 Opere oggetto di PEC

Il PEC rappresenta il tassello conclusivo dell'edificazione del compendio dell'Ex Filanda Pellisseri, che è stato oggetto del Piano Particolareggiato e dalla contestuale Variante Strutturale al P.R.G.C., approvati con Deliberazione della Giunta Regionale n. 15-12446 del 10.05.2004 in cui, per stralci successivi furono realizzati sotto i dettami della Convenzione Quadro, stipulata in data 30.09.2005, rep. n. 11.584, rispettivamente:

stralcio 1 – Recupero del fabbricato ex filanda nell'area SD 2.26;

stralcio 2 – Realizzazione dell'edificio lineare nella sub-area TD1;

stralcio 3 – Realizzazione dell'edificio trapezoidale nella sub-area TD2.

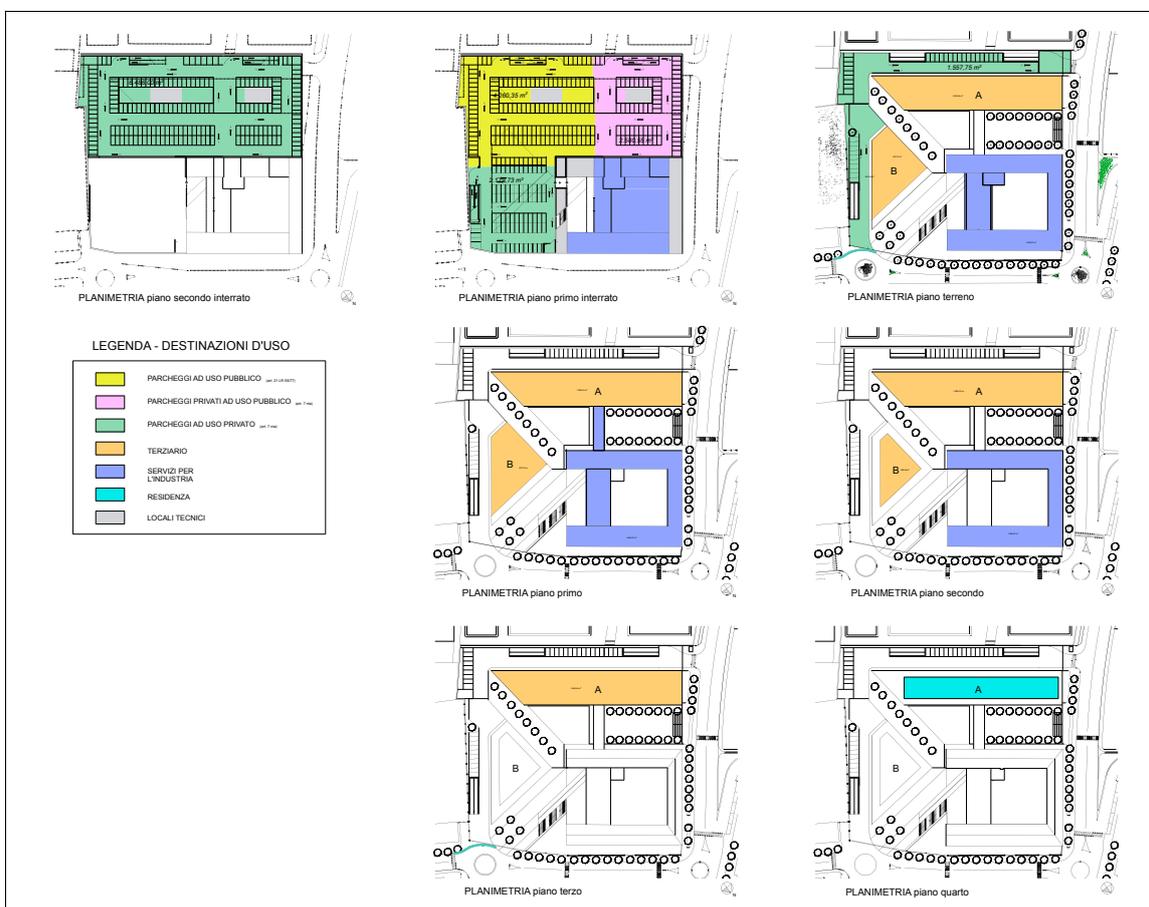
In data 01.03.2006 rep. n. 11.603, venne sottoscritta fra il Comune di Alba e la società Ferrero S.p.A. la Convenzione avente per oggetto il recupero del fabbricato ex filanda (stralcio 1), il cui recupero avvenne con Permesso di Costruire n. 183 del 21 aprile 2006 e relativa agibilità del 02.03.2007, la cui destinazione d'uso era, in coerenza con

la convenzione quadro, “Servizi per l’Industria e locali tecnici”.

Successivamente, in data 03.11.2009 rep. n. 76.756, è stata sottoscritta fra il Comune di Alba e la società Ferrero S.p.A. la Convenzione relativa al 2^a stralcio riguardante la realizzazione dell’edificio lineare ad uso residenziale-terziario e delle relative opere di urbanizzazione e che in data 03.06.2010 è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 642/2009 avente destinazione d’uso terziario, residenza e locali tecnici;

In data 09.05.2013 è stata stipulata la “Convenzione Urbanistica Terzo Stralcio”, (n. 80.305 di repertorio), approvata dalla Giunta Comunale con verbale N.130 del 12.04.2013, per la realizzazione di un nuovo fabbricato a destinazione terziario direzionale ad un piano fuori terra adibito in parte a portineria aziendale ed in parte ad “Attività Espositiva” con annessi locali tecnici e locali di servizio (di cui una porzione fu oggetto di intervento anticipatorio con il P.d. C. n. 183 del 21 aprile 2006)

Il PdC 887/2016 è stato rilasciato in data 01.03.2017 e la relativa variante (PdC 787/2017) è stata rilasciata in data 29.12.2017.



Estratto del P.P. del 2004 con le destinazioni d'uso previste

Con l’entrata in vigore del nuovo PRGC, approvato con DGR n. 30-3387 del 30.05.2016 con modificazione “ex officio”, pubblicato sul BUR della Regione Piemonte n. 22 del 01.06.2016, il compendio è stato inserito nell’Area urbanistica Bp1, “Zone produttive a destinazione variabile”.

Ai sensi dell’art. 43.3 le nuove destinazioni d’uso produttive ammesse sono quelle ricettive (Pr), commerciali (Pc) comunque compatibili con i criteri comunali sul commercio, esercizi di somministrazione alimenti e bevande (Sab), attività

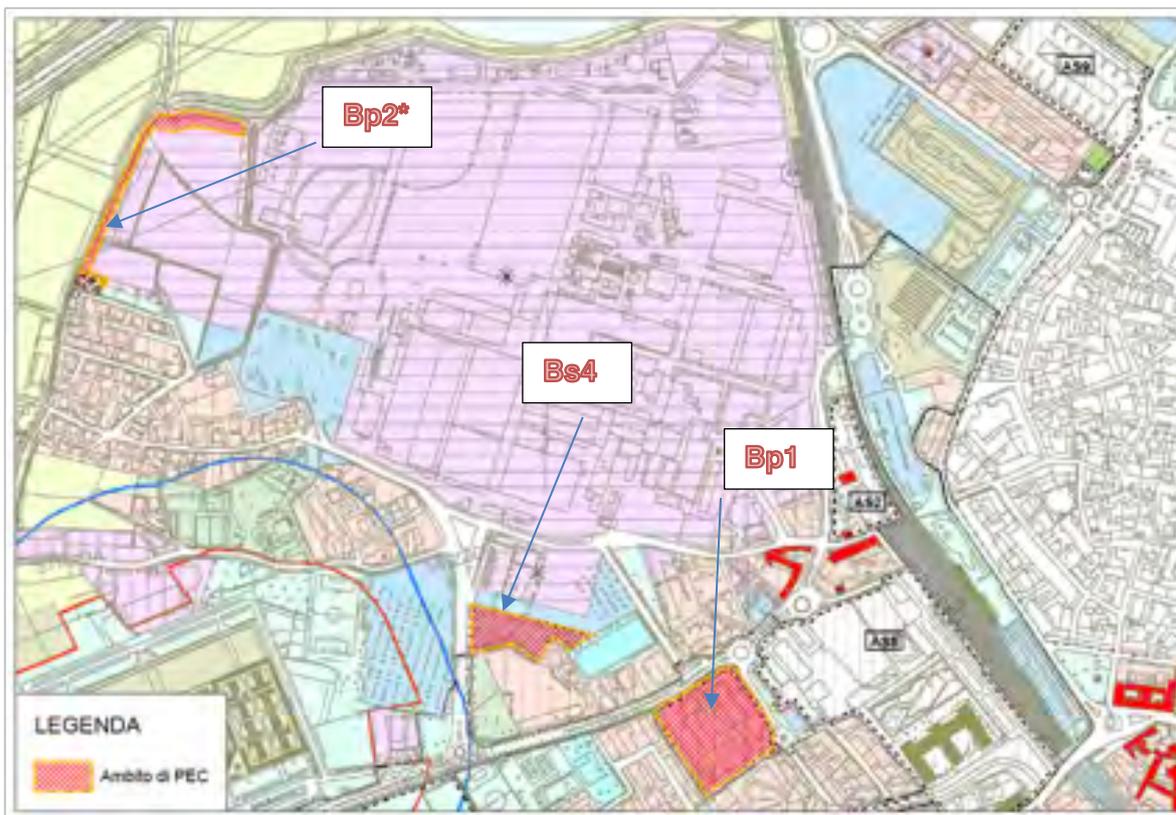
commerciali all'ingrosso e **direzionali (Pd)**.

I proponenti intendono pertanto procedere con la modifica della destinazione dell'edificio Ex Filanda da Servizi per l'industria ad attività direzionale (Pd), e tale modificazione, ai sensi dell'articolo 43.2.2 delle NTA, deve avvenire mediante specifico P.E.C.

Inoltre, poiché sono tramontate le necessità di utilizzazione ai fini residenziali della porzione del quarto piano dell'edificio lineare, con il medesimo strumento urbanistico esecutivo, se ne richiede la modificazione da residenza a attività direzionale (Pd).

Per il soddisfacimento degli standard dovuti ai sensi dell'articolo 21 della Legge Regionale 56/77 e ss.mm. ii. una quota parte degli stessi viene reperita in aree di proprietà dei proponenti ubicate all'esterno del compendio dell'ex Filanda, come peraltro ammesso dall'articolo 3.8 delle NTA al PRGC. Le aree di cui sopra sono puntualmente individuate nella Convenzione ed i proponenti sono in grado di provvedere al loro convenzionamento all'uso pubblico (secondo le tempistiche concordate in convenzione).

A tal fine, verrà realizzata la sopraelevazione dell'esistente parcheggio multipiano di proprietà Ferrero nell'area di PRGC "Bs4" in via Giovanni Ferrero n.6, nonché la sistemazione ed il vincolo di un'area a verde in fregio alla realizzanda recinzione di stabilimento nell'area di PRGC "Bp2*". Di seguito l'individuazione degli ambiti.



Quadro di insieme PEC

1.4 SOGGETTI COINVOLTI NELLA FASE DI VERIFICA

2.2.4.1 Proponenti:

- FERRERO MANAGEMENT SERVICES ITALIA SRL proprietaria dei terreni siti nel Comune di Alba, censiti a Catasto Terreni al foglio n°. 36, mappali n°;
- FERRERO INDUSTRIALE ITALIA SRL proprietaria dei terreni siti nel Comune di Alba, censiti a Catasto Terreni al foglio n°. 22, mappali n°. 769, 1, 2, 3, 4, 229, 77.

2.2.4.2 Progettista delegato dai proponenti:

- Arch. Massimo PELISSERI

2.2.4.3 Autorità competente per la VAS

- Comune di ALBA

2.2.4.4 Organo Tecnico Comunale

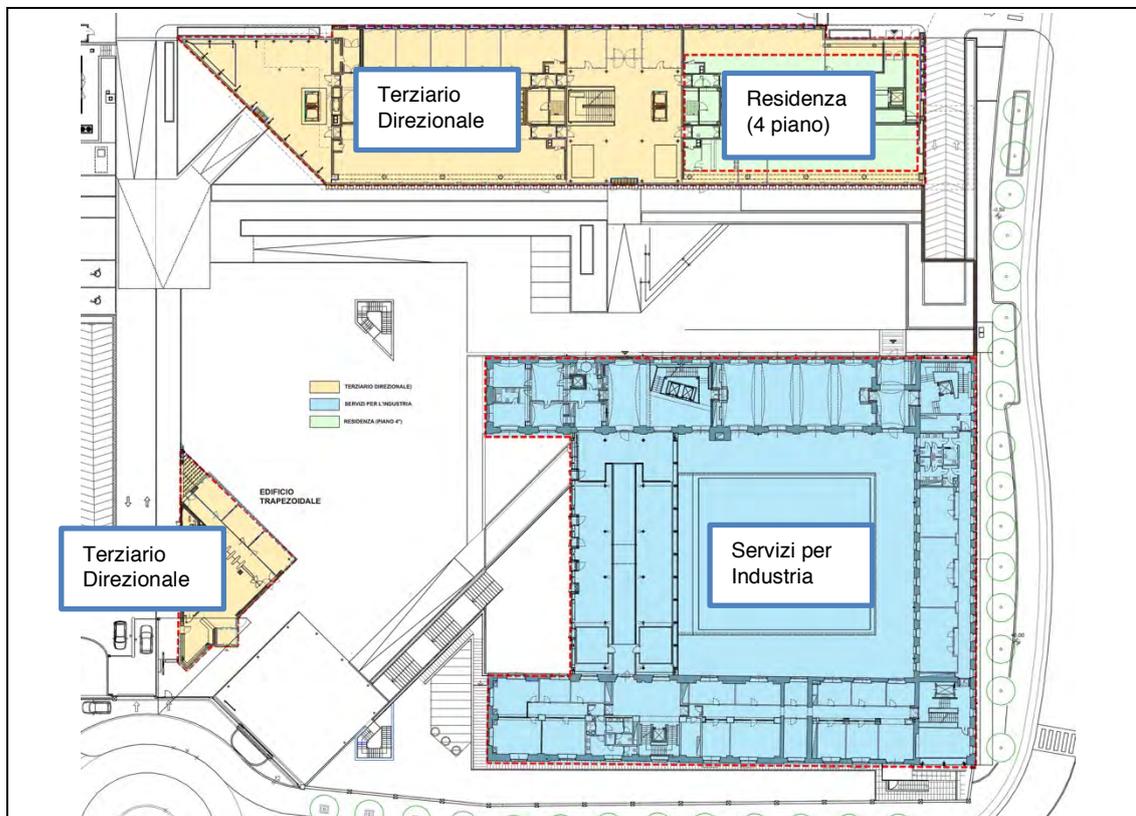
2.2.4.5 Soggetti competenti in materia ambientale

- Provincia di CUNEO;
- Arpa Dipartimento di Cuneo;
- A.S.L. CN 2 Azienda Sanitaria Locale di Alba e Bra.

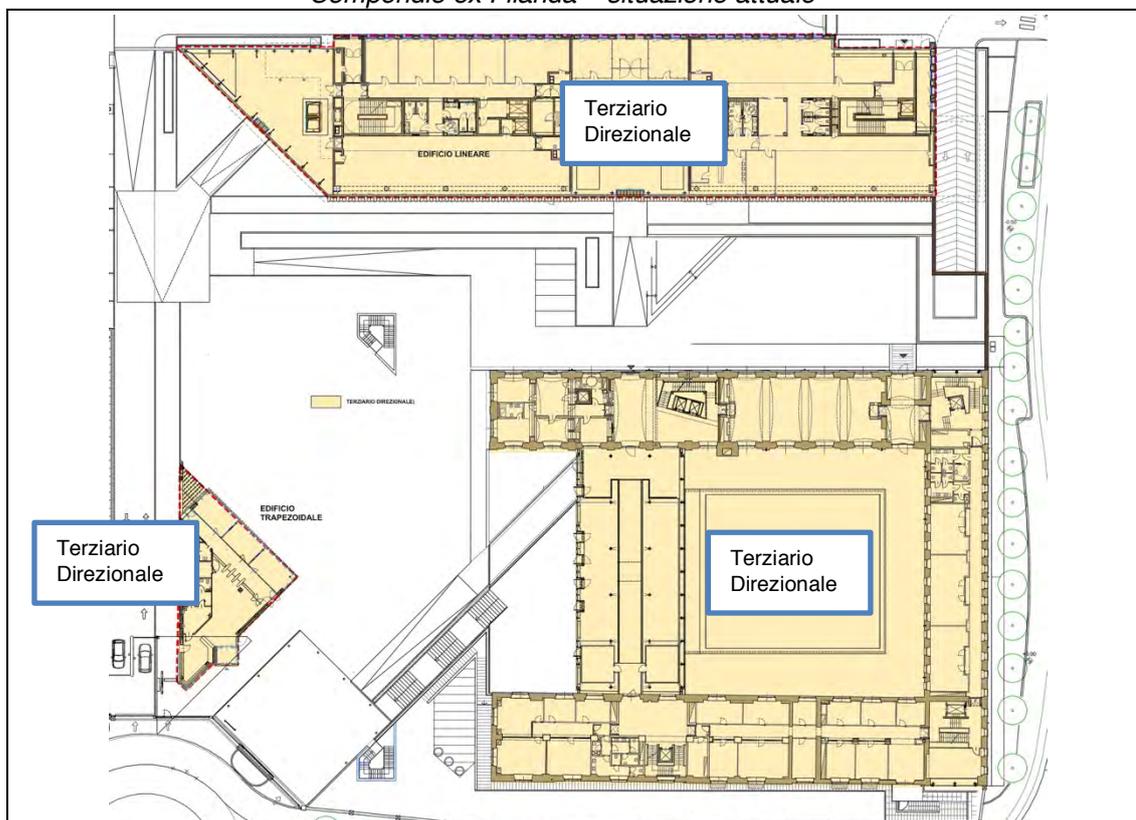
3) DESCRIZIONE DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

2.1 INTERVENTI PREVISTI

I proponenti intendono procedere con la modifica della destinazione dell'edificio Ex Filanda da Servizi per l'industria ad attività direzionale (Pd), e della porzione residenziale dell'edificio lineare, ai sensi del vigente PRGC.



Compendio ex Filanda – situazione attuale



Compendio ex Filanda – situazione finale

Il cambio di destinazione in oggetto determina un fabbisogno di aree a standard ai sensi della LR 56/77 e s.m.i., oltre alla richiesta di soddisfacimento di aree a parcheggio pubblico e privato (art. 4.5 NTA al PRGC).

Di seguito si riporta la tabella riassuntiva del conteggio di tali standards:

STANDARD RICHIESTI

edificio	Destinazione d'uso	Volume (mc)	SUL (mq)	Art 4.5 NTA				Art 21 (80% SUL)	DI CUI P (50 %)	DI CUI V (50 %)
				art. 4.5.1 (1/10v)	art. 4.5.2 (80% SUL)	di cui uso pubblico (30%)	di cui uso privato			
ex Filanda	DIREZIONALE	35.090,00	7.215,00	0,00	5.772,00	1.731,50	4.040,40			
Manica Td	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
Steccone	DIREZIONALE	26.500,00	6.861,92	2.650,00	5.489,54	1.646,86	6.492,68			
Edificio lineare ex Rr	DIREZIONALE	780,00	237,00	78,00	189,60	56,88	210,72			
Edificio Trapezio Td1	DIREZIONALE	360,00	90,00	36,00	72,00	21,60	86,40			
Edificio Trapezio Td2	DIREZIONALE	474,00	120,00	47,40	96,00	28,80	114,60			
tot mq		63.204,00	14.523,92	2.811,40	11.619,14	3.485,74	10.944,80	11.619,14	5.809,57	5.809,57
				vincolato con atto pubblico		vincolato con atto pubblico			vincolato con atto pubblico	vincolato con atto pubblico
tot mq				14.430,54						

STANDARD VINCOLATI

REALIZZATI IN ex SD 2.26 (attuale Bp1)	PRIVATI				PUBBLICI		TOTALE P. PRIVATO	TOTALE P. PUBBLICO	TOTALE P	
PIANO TERRA	1.396,00	340,00	450,00	520,00	130,00	76,00	36,00	140,00	2.912,00	176,00
PIANO PRIMO INT.			1.539,00	643,00	905,00	1.100,00		1.014,00	4.187,00	1.014,00
PIANO SECONDO INT.						2025		1.867,00	2.025,00	1.867,00
REALIZZATI IN ex SD 2.29 (attuale As4)										
PIANO TERRA				1.950,00		320,00		200,00	2.270,00	200,00
PIANO PRIMO							2.528,00	100,00	0,00	2.628,00
PIANO SECONDO								2.628,00	0,00	2.628,00
PIANO TERZO								2.628,00	0,00	2.628,00
								11.394,00	11.141,00	22.535,00

REALIZZATI IN Bp2*	Totale V. uso pubblico
	4.000,00

VERIFICA	DOTAZIONE DI STANDARD RICHIESTI (ART.21 LR 56/77 + ART. 4.5 NTA)	15.104,88
	DOTAZIONE DI STANDARD REPERITI	15.341,00
VERIFICA	DOTAZIONE DI PARCHEGGI PRIVATI RICHIESTI (ART. 4.5 NTA)	10.944,80
	DOTAZIONE DI PARCHEGGI PRIVATI REPERITI	11.394,00

Il fabbisogno di standard viene soddisfatto mediante la realizzazione di un piano aggiuntivo dell'esistente parcheggio multipiano di proprietà della società Ferrero Industriale Italia srl, nonché di una sistemazione e vincolo ad uso pubblico di un'area in fregio alla realizzanda recinzione di stabilimento.

2.2 OPERE DI URBANIZZAZIONE E INTERVENTI COMPLEMENTARI

2.2.1 Autorimessa multipiano

L'attuale parcheggio multipiano, inaugurato nell'autunno 2013, ospita 272 posti auto di cui 4 sono destinati a utenti diversamente abili oltre a 18 posti auto, di cui 2 per utenti diversamente abili, realizzati nell'area esterna. L'attuale autorimessa è provvista di n.2 varchi d'accesso separati: uno destinato esclusivamente agli utenti dipendenti dell'azienda Ferrero e l'altro dedicato al parcheggio di uso pubblico. Tale suddivisione determina 92 posti auto esclusivi per dipendenti Ferrero, 2 dei quali destinati a utenti diversamente abili, e 184 posti auto, di cui 2 per utenti diversamente abili, destinati al pubblico.

La struttura dell'edificio fu concepita e costruita con la prerogativa di poter essere innalzata di un ulteriore livello incrementandone così la capienza di 100 posti auto e accogliendo una struttura leggera di copertura per ombreggiamento e riparo dagli eventi atmosferici.

Il nuovo parcheggio multipiano risulterà quindi distribuito su 4 livelli (Piano terreno più tre livelli fuori terra) con una copertura in carpenteria metallica in sommità. Il piano

terreno rimarrà di utilizzo esclusivo per i dipendenti dell'azienda Ferrero con 90 posti oltre a n.2 posteggi per diversamente abili (come da situazione originaria). Sui 3 livelli fuori terra si distribuiranno n.272 posti auto ad utilizzo pubblico privi di aree di sosta per diversamente abili. Complessivamente il parcheggio multipiano totalizzerà una disponibilità di 364 aree di posteggio, 2 delle quali per diversamente abili al piano terreno privato. Al piano terra, nella porzione di posteggio di forma triangolare antistante e annessa all'edificio multipiano, verranno adibiti 6 posti a parcheggio esclusivi per utenti diversamente abili coperti da una pensilina leggera oltre a 10 posti auto normali.

2.2.1.1 Inserimento ambientale - paesaggistico

L'intervento è stato pensato per integrarsi nel contesto territoriale esistente tenuto conto dei vincoli cui la zona di interesse è soggetta.

L'edificio è collocato in una zona periferica rispetto al centro storico della Città di Alba, lungo la via Giovanni Ferrero, nel tratto che collega via Ognissanti con l'ingresso principale dello stabilimento Ferrero. Il fabbricato confina verso sud con i gli edifici residenziali di 3 piani f.t. collocati lungo via Ognissanti, verso est con l'asilo Ferrero e verso nord e ovest con delle aree adibite a parcheggio a raso.

Gli edifici residenziali circostanti sono stati edificati indicativamente tra gli anni 60' e 80' e non possiedono un rilevante interesse storico-architettonico.



Vista degli edifici residenziali circostanti



Vista verso edifici residenziali



Vista verso parcheggio a raso

Il progetto non avrà effetti negativi sulle componenti ambientali nell'area di circostante, in quanto consiste nella sopraelevazione di un solo piano del fabbricato.

L'intervento proposto prevede l'utilizzo di componenti edilizi e materiali di finitura analoghi a quelli utilizzati nell'edificio esistente, pertanto, esso risulterà totalmente compatibile con l'ambiente circostante e integrato in maniera armonica con le caratteristiche morfologiche del luogo.

La sopraelevazione di un piano del parcheggio attuale richiede vari interventi edili collegati tra cui: la realizzazione di due nuove rampe inclinate (una in entrata e l'altra in uscita) per collegare il nuovo piano con i livelli sottostanti; il prolungamento sia della scala principale (scala A) che di quella secondaria (scala B) per consentire l'esodo anche dalla parte terminale del parcheggio; il prolungamento del vano corsa ascensore presente nel corpo scala A; il prolungamento delle schermature metalliche grigliate di tutti i prospetti e di quelle in cotto, collocate davanti ai due corpi scale, in continuità con quanto già realizzato ai piani sottostanti. Le nuove schermature metalliche di rivestimento saranno realizzate in rete stirata di colore RAL 6021 e RAL 6034, in continuità con quelle esistenti.

Contestualmente alla sopraelevazione del fabbricato, tutti i parcheggi disabili ad uso pubblico presenti ai piani superiori verranno spostati al piano terreno nell'area triangolare esterna antistante l'edificio. Per proteggere i nuovi posti auto disabili è prevista una nuova tettoia di copertura in carpenteria metallica in sintonia con le soluzioni già adottate nel parcheggio pluripiano.



Vista Sud



Vista pensilina di copertura parcheggio disabili

Le nuove pavimentazioni in resina e cemento saranno realizzate con materiali antisdrucchiolevoli ed impermeabili.

Il nuovo impianto di illuminazione presenterà caratteristiche equivalenti a quello esistente. L'impianto di illuminazione sarà dotato di sistema di dimmerazione DALI, comandato da sensori di presenza, al fine di minimizzare i consumi energetici.

Sarà inoltre realizzato un impianto di rilevazione incendi e gas (monossido di carbonio e miscele esplosive per vapori di benzina) con caratteristiche equivalenti a quello esistente.

2.2.2.2 Impianti

- Il parcheggio è dotato di impianto di irrigazione aree verdi con alimentazione diretta da derivazione da rete esistente in prossimità del parcheggio biciclette e da sistema di raccolta acque piovane con vasca di accumulo e gruppo di pressurizzazione, e tubazione portata in tutte le aree a verde con attacchi disponibili in pozzetti.

- Il parcheggio è dotato di sistema raccolta olii e liquidi infiammabili per i piani terra e primo, completo di caditoie, reti di drenaggio, pozzetti ed intercettatore/separatore di idrocarburi ed oli minerali, di tipo monoblocco, posto interrato, immediatamente all'esterno del fabbricato.

- Il parcheggio è dotato di sistema di raccolte acque meteoriche, completo di caditoie, tubazioni verticali, rete di raccolta orizzontale e vasca di raccolta per separazione e trattamento acque di prima pioggia, posta interrata all'esterno del fabbricato ed è collegato alla rete fognaria.

VISTA 1 - STATO DI FATTO



VISTA 1 - STATO DI PROGETTO



4 EFFETTI, MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

3.1 CARATTERISTICHE DEL P.E.C. CON RIFERIMENTO AI POSSIBILI EFFETTI SULL'AMBIENTE

Il presente studio è stato elaborato sulla base delle indicazioni dell'allegato 1 alla parte II del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.

Considerate le caratteristiche del P.E.C, per definire la portata degli effetti ambientali che esso può produrre, con riferimento ai criteri di valutazione indicati nel suddetto allegato 1, si evidenzia:

- che il P.E.C. stabilisce il quadro di riferimento solo per l'attuazione degli interventi in esso previsti, in quanto non sono previsti progetti e altre attività conseguenti alla sua attuazione;
- che il P.E.C. non influisce sull'ubicazione, sulla natura, le dimensioni e le condizioni operative di progetti e altre attività che determinano effetti ambientali rilevanti, in quanto non sono previsti progetti e altre attività conseguenti alla sua attuazione;
- che il P.E.C. non influisce su altri Piani o Programmi in quanto rappresenta esclusivamente un elemento di attuazione delle previsioni del P.R.G.;
- che il P.E.C. recepisce gli obiettivi di sostenibilità ambientale e quanto prescritto, in termini di assetto urbanistico, con riferimento all'area in oggetto, nel P.R.G.;
- che le scelte operate con il P.E.C. non risultano significative, nel contesto territoriale di intervento, ai fini dell'attuazione della normativa comunitaria riguardante la rete Natura 2000 in quanto l'area in esame non ricade in un sito facente parte della suddetta rete.

Per quanto riguarda gli effetti indotti dall'attuazione del P.E.C. sulla base di quanto esposto nel presente Documento tecnico, si evidenzia:

- che nella predisposizione del P.E.C., ovvero nella realizzazione delle opere di urbanizzazione, si è avuto cura di configurare un sistema di opere che rientri in un quadro di sviluppo sostenibile;
- che non si sono riscontrati impatti non mitigabili;
- che non si sono riscontrati impatti cumulativi;
- che le opere connesse all'attuazione del P.E.C. non danno luogo a potenziali rischi per la salute umana e per l'ambiente.

3.2 VINCOLI TERRITORIALI AMBIENTALI E RIFERIMENTI PROGRAMMATICI

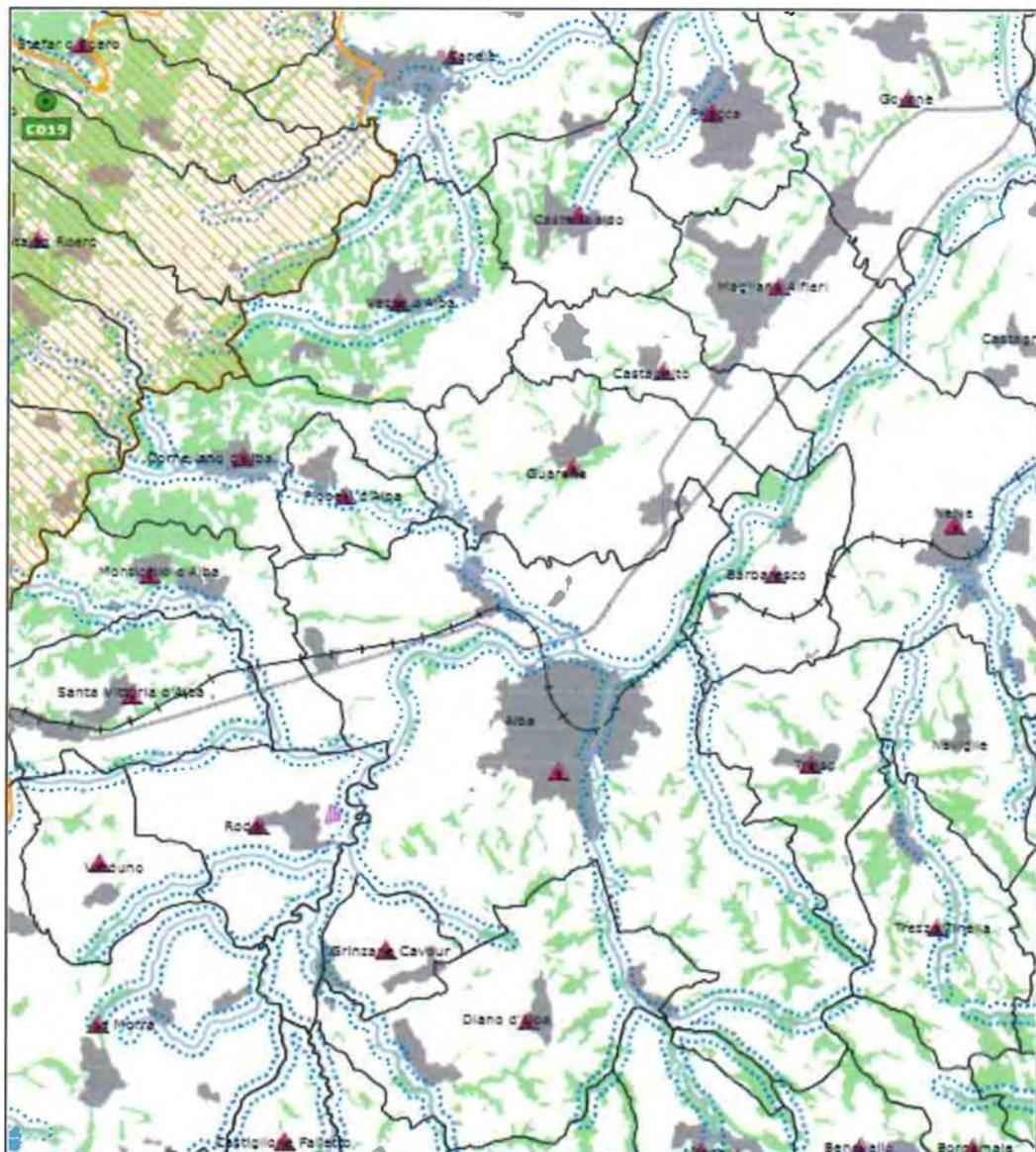
3.2.1 Check list dei vincoli e degli elementi di rilevanza ambientale pertinenti al PEC. e derivanti da disposizioni sovraordinate

Elemento ambientale rilevante	Presenza nel P.E.C	Presenza all'esterno	Note
1 - Aree naturali protette, Siti Natura 2000 (SIC-ZPS)	No	Non presenti	
2 – Reti ecologiche	No	Fiume Tanaro	A circa 80 m dal margine più prossimo dell'area (a 10 m dal piede esterno dell'argine fluviale)
3 - Vincoli ex art. 142 D.Lgs 142/2004			
<ul style="list-style-type: none"> • fascia di rispetto di corsi d'acqua (D.Lgs 42/2004, art. 142, co 1 lett. c) 	Si Solo per le opere di sistemazione a verde	Si	L'intervento rientra
<ul style="list-style-type: none"> • Sito UNESCO 'I Paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe - Roero e Monferrato - Buffer Zone 	Si	Si	Si veda il paragrafo 3.2.6
4 - Vincoli ex art. 136 D.Lgs 142/2004	No	No	
5 - Prescrizioni vigenti o in salvaguardia derivanti dal Piano Territoriali Regionale	No	No	
6 - Prescrizioni vigenti o in salvaguardia derivanti dal Piano Paesaggistico Regionale	No	No	
7- Prescrizioni vigenti o in salvaguardia derivanti dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale	No	No	
8 - Prescrizioni vigenti derivanti dal Piano di Assetto Idrogeologico (PAI)	No	No	
9 - Classificazione idrogeologica da PRG adeguato al PAI	Classe IIIb2M2	-	L'area ricade in un settore del territorio in cui gli interventi di minimizzazione della pericolosità sono già stati eseguiti e collaudati.
10 - Vincolo idrogeologico (LR)		A distanza,	

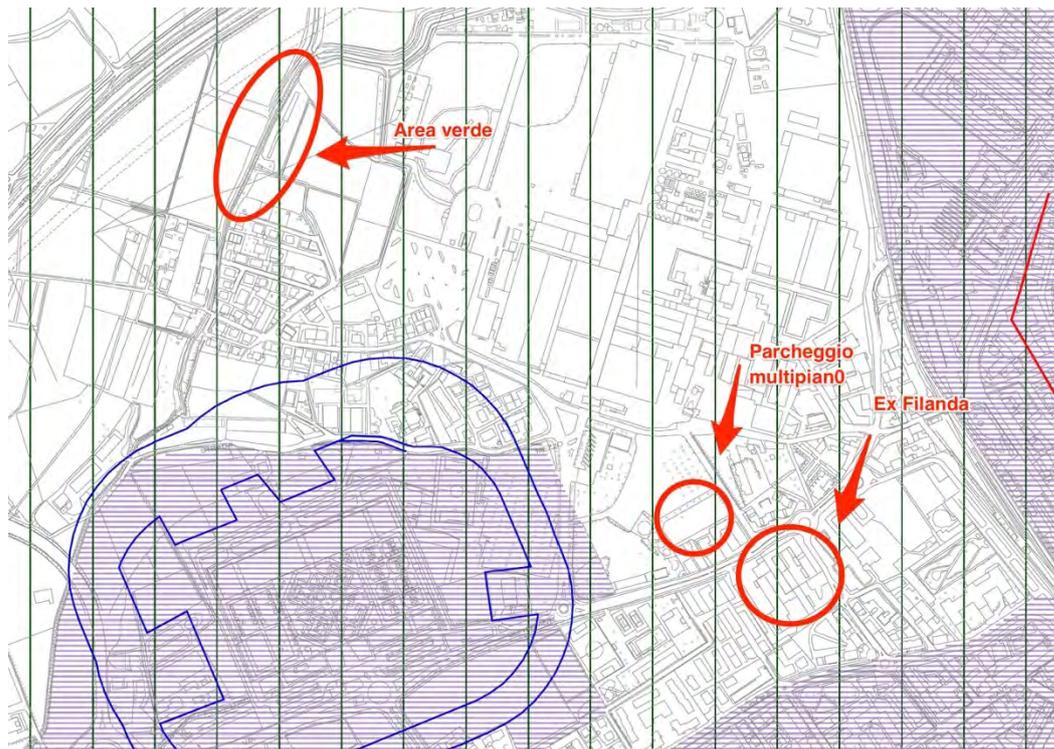
45/1989)	No	nelle pendici collinari	
11- Classificazione acustica o eventuali accostamenti critici	Classe Iii, assenza di accostamenti critici	-	
12 - Capacità d'uso del suolo	Classe V	-	
13 - Fasce di rispetto dei pozzi di captazione idropotabile	No	Non presenti nell'intorno	
14 - Fasce di rispetto degli elettrodotti	No	Non presenti nell'intorno	
15 - Fasce di rispetto degli elettrodotti	No	Non presenti nell'intorno	

3.2.2 Vincoli territoriali ambientali

Il PEC non interessa aree protette o siti facenti parte della Rete "Natura 2000". Di seguito si riportano alcune figure illustrative dei vincoli in atto



Piano Paesaggistico Regionale - Beni paesaggistici - Stralcio della tavola P.2.5



Stralcio tavola 4.4.5 ricognizione dei vincoli in atto

IMMOBILI CON PROVVEDIMENTO DI TUTELA
 Dlgs 42/2004 TITOLO I PARTE II

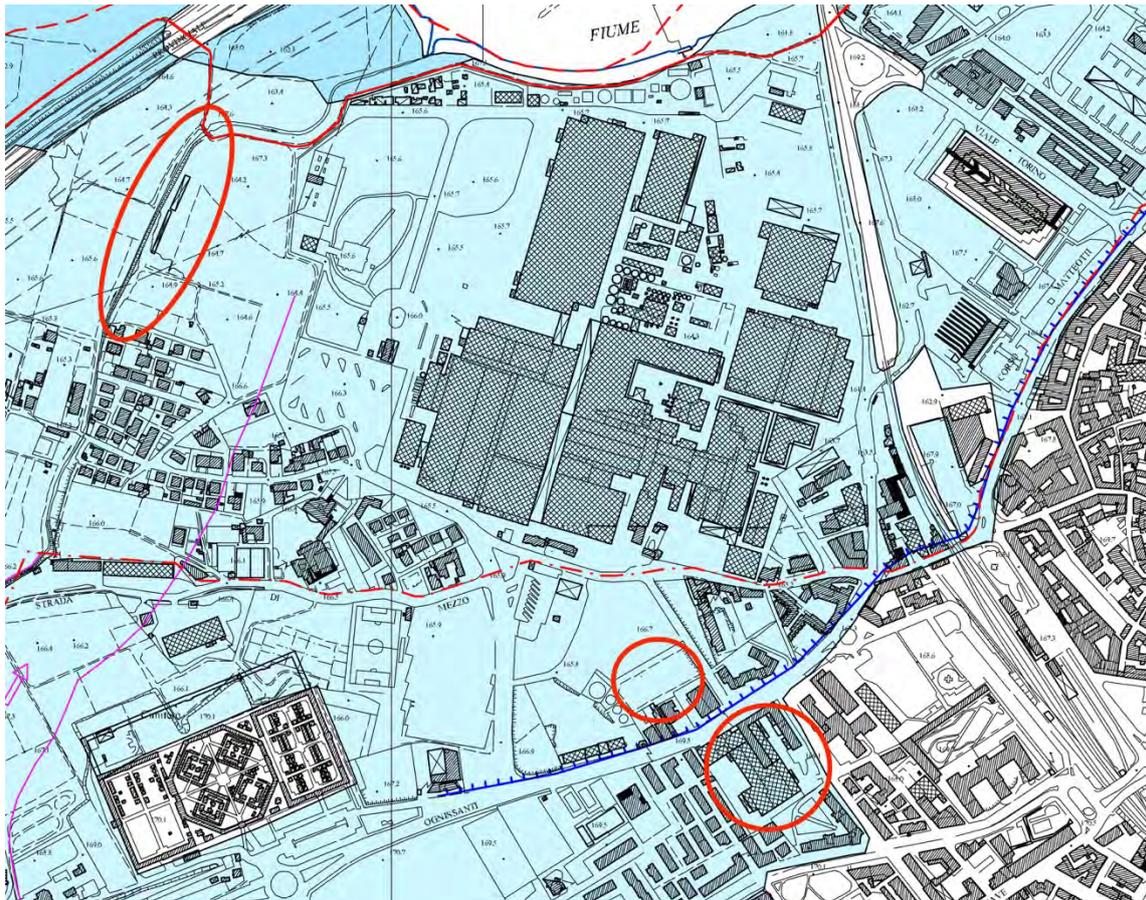
-  Tracciato mura romane
-  Edifici Vincolati

AREE DI INTERESSE PAESISTICO AMBIENTALE

-  Aree soggette a vincolo idrogeologico (R.D. 30/12/1923 n.3267)
-  Zone di interesse archeologico specifico (Art. 6.6 Nta)
-  Zone di interesse archeologico generale (Art. 6.6 Nta)
-  Aree di individuazione dei Biotopi Stagni di Mogliasso (L.r. 47/95)
-  Aree per usi civici (L.R. 12/02/2009 n. 29)
-  Aree buffer di candidatura del Sito UNESCO (D.G.R. n. 34-6436 del 30.09.2013)

FASCE DI RISPETTO

-  Fascia di rispetto cimiteriale (Art. 62 bis Nta)
-  Fascia di rispetto opera di presa (Art. 62 bis Nta)
-  Fascia di rispetto depuratori (Art. 62 bis Nta)



Stralcio tavola 4.1.3 carta di sintesi della pericolosità geomorfologica

LEGENDA

PROCESSI GRAVITATIVI				
Movimento	Stato	Codice	Nichia / Accumulo / Corpo di frana	
Crolli	attivo	FA1	▲ ▲ ▲ ▲	
	quiescente	FQ1	▲ ▲ ▲ ▲	
	stabilizzato	FS1	▲ ▲ ▲ ▲	
Ribaltamento	attivo	FA2	▲ ▲ ▲ ▲	
	quiescente / stabilizzato	FQ2 / FS2	▲ ▲ ▲ ▲	
Scivolamento rotazionale	attivo	FA3	V V V V V	
	quiescente / stabilizzato	FQ3 / FS3	V V V V V	
Scivolamento traslativo	attivo	FA4	V V V V V	
	quiescente / stabilizzato	FQ4 / FS4	V V V V V	
Colamento lento	attivo	FA5	U U U U U	
	quiescente / stabilizzato	FQ5 / FS5	U U U U U	
Colamento veloce	attivo	FA6	U U U U U	
	quiescente / stabilizzato	FQ6 / FS6	U U U U U	
Sprofondamento	attivo	FA7	■ ■ ■ ■	
	quiescente / stabilizzato	FQ7 / FS7	■ ■ ■ ■	
D.G.P.V.	attivo	FA8	■ ■ ■ ■	
	quiescente / stabilizzato	FQ8 / FS8	■ ■ ■ ■	
Frane per saturazione e fluidificazione dello scarpata detritica	attivo	FA9	■ ■ ■ ■	
	quiescente / stabilizzato	FQ9 / FS9	■ ■ ■ ■	
Movimenti gravitativi composti	attivo	FA10	U U U U U	
	quiescente / stabilizzato	FQ10 / FS10	U U U U U	
Colore		attivo	quiescente	stabilizzato
Frana non cartografabile		FA1-FS10	●	
FORME DI DEGRADAZIONE DEI VERSANTI				
Soliflussi - creep				
Area soggetta a degradazione				
Cradino di frana				
Orlo di scarpata di degradazione				
Scarpata strutturale				
Ruscellamento concentrato				
Area soggetta a ruscellamento diffuso				
Area soggetta a dilavamento intenso				
Mud-flow				

DISSESTI LEGATI ALLA DINAMICA FLUVIALE E TORRENTIZIA			
Tipi di processi prevedibili	Intensità dei processi / pericolosità		
Lineari	Molto elevata	Es ₁	→ → → →
	Elevata	Es ₂	→ → → →
	Media/moderata	Em ₁	→ → → →
Areali	Alti, 94-banca dati Regione Piemonte	F. Tanaro	■ ■ ■ ■
	rete idrografica minore		■ ■ ■ ■
	figura rete sotterranea acque pluviane		■ ■ ■ ■
	Esandato storico affluenti del F. Tanaro (T. Tanarie, T. Rizzone, T. Cherasco, T. Sieno d'Elvio) da fotointerpretazione fotografami Regione Piemonte Ali. 94		■ ■ ■ ■
	Molto elevata	Es ₁	■ ■ ■ ■
Elevata	Es ₂	■ ■ ■ ■	
Media/moderata	Em ₁	■ ■ ■ ■	
DELIMITAZIONE DELLE FASCE FLUVIALI - P.S.F.F. -			
Limite tra la fascia A e la fascia B			
Limite tra la fascia B e la fascia C			
Limite esterna della fascia C			
Limite di progetto tra la fascia B e la fascia C			
FORME LEGATE ALLO SCORRIMENTO DELLE ACQUE SUPERFICIALI			
Reticolo idrografico minore			
Bacino idrico			
Paleovalle del F. Tanaro			
Linea di sponda dati storici			
Paleovalle del reticolo idrografico minore			
Canale chiuso			
Alveo rettificato			
Canale di piena del F. Tanaro			
Orlo di terrazza fluviale			
Orlo di terrazza fluviale con bordi arrotondati			
FORME ANTROPICHE			
Orlo di scarpata di sava			

3.2.3 Piano Territoriale Regionale

Il Piano Territoriale Regionale vigente è stato approvato dal Consiglio Regionale nella seduta del 19 giugno 1997 con delibera n.388 C.R. 9126. La Giunta regionale con deliberazione n. 30-1375 del 14 novembre 2005 e n. 17-1760 del 13 dicembre 2005 ha approvato il documento programmatico "Per un nuovo Piano Territoriale Regionale", che contiene tutti gli elementi, sia istituzionali sia tecnici, per giungere alla redazione del nuovo strumento di governo del territorio regionale.

Nell'ambito del processo di ridefinizione della disciplina e degli strumenti per il governo del territorio è stato adottato, con D.G.R. 16-10273 del 16 dicembre 2008, pubblicata sul B.U.R. supplemento al n. 51 del 18 dicembre 2008, il nuovo Piano Territoriale Regionale (PTR) e pubblicato sul B.U.R. N. 51 del 18 dicembre 2008. Lo strumento interpreta la struttura del territorio, riconosce gli elementi caratterizzanti le varie parti del territorio (fisici, ecologici, paesaggistici, culturali, insediativi, infrastrutturali e urbanistici) e stabilisce le regole per la conservazione, riqualificazione e trasformazione. A seguito dell'acquisizione dei pareri e delle osservazioni sono state assunte le controdeduzioni con D.G.R. n. 17-11633 del 22 giugno 2009 e sono stati predisposti gli elaborati definitivi del Piano con trasmissione al Consiglio regionale con D.G.R. n. 18-11634 del 22 giugno 2009 per l'approvazione. Ai fini della tutela delle risorse ambientali, ai sensi dell'articolo 20, comma 4, della legge regionale 14 dicembre 1998, n. 40 e successive modifiche ed integrazioni e della D.G.R. n. 12 - 8931 del 9 giugno 2008, è attivato il processo di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) del PTR. La procedura è tesa a garantire la definizione ed il perseguimento di obiettivi di sostenibilità, nonché a stabilire limiti nell'uso e nel consumo delle risorse da rispettare nella pianificazione ai diversi livelli.

La procedura si è conclusa con l'espressione del parere motivato sulla compatibilità ambientale da parte della Giunta Regionale con D.G.R. n. 12-11467 del 25 maggio 2009, con il quale sono state fornite indicazioni per mitigare e compensare i potenziali effetti negativi del Piano sull'ambiente.

Il nuovo Piano territoriale regionale basa tutta la sua analisi conoscitiva ed interpretativa del territorio sul Quadro di riferimento strutturale (Qrs). Il Qrs contiene la descrizione del territorio regionale con riferimento all'insieme degli elementi strutturanti il territorio stesso, alle loro potenzialità e criticità. Esso assolve ad un ruolo fondamentale nel governo del territorio, essendo il presupposto necessario per un disegno strategico dei processi di sviluppo e trasformazione coerente con i caratteri e le potenzialità dell'intero territorio regionale e delle sue parti. L'esigenza di ottenere una visione integrata a scala locale di ciò che al Ptr compete di governare, ha consigliato di organizzare e connettere tra loro le informazioni a partire da una trama di base, formata da unità territoriali di dimensione intermedia tra quella comunale e quella provinciale e di identificare con essa il livello locale del Qrs .

Questi "mattoni" della costruzione del Piano sono stati chiamati, con riferimento alla loro funzione principale, Ambiti di Integrazione Territoriale (AIT). Gli AIT sono stati ritagliati in modo che in ciascuno di essi possano essere colte quelle connessioni - positive e negative, attuali e potenziali, strutturali e dinamiche - che sfuggirebbero a singole visioni settoriali e che quindi devono essere oggetto di una pianificazione integrata, come è, per sua natura, quella territoriale.

In quanto base conoscitiva delle strutture territoriali a supporto della programmazione

strategica regionale, si può sintetizzare il QRS con riferimento alle priorità, e quindi ai grandi assi, già individuati nei documenti programmatori della Regione.

I grandi assi individuati riguardano:

- riqualificazione territoriale
- sostenibilità ambientale
- innovazione e transizione produttiva
- valorizzazione delle risorse umane.

Gli assi sopra descritti, nel corso dell'evoluzione del piano, sono stati declinati in cinque strategie:

- **Strategia 1: Riqualificazione territoriale, tutela e valorizzazione del paesaggio.** La strategia è finalizzata a promuovere l'integrazione tra valorizzazione del patrimonio ambientale - storico - culturale e le attività imprenditoriali ad essa connesse; la riqualificazione delle aree urbane in un'ottica di qualità della vita e inclusione sociale, lo sviluppo economico e la rigenerazione delle aree degradate.
- **Strategia 2: Sostenibilità ambientale, efficienza energetica.** La strategia è finalizzata a promuovere l'eco-sostenibilità di lungo termine della crescita economica perseguendo una maggiore efficienza nell'utilizzo delle risorse.
- **Strategia 3: Integrazione territoriale delle infrastrutture di mobilità, comunicazione, logistica .** La strategia è finalizzata a rafforzare la coesione territoriale e lo sviluppo locale del nord-ovest nell'ambito di un contesto economico e territoriale a dimensione Europea; le azioni del Ptr mirano a stabilire relazioni durature per garantire gli scambi e le aperture economiche tra Mediterraneo e Mare del Nord (Corridoio 24 o dei due mari) e quello tra occidente ed oriente (Corridoio 5).
- **Strategia 4: Ricerca, innovazione e transizione produttiva.** La strategia individua le localizzazioni e le condizioni di contesto territoriale più adatte a rafforzare la competitività del sistema regionale attraverso l'incremento della sua capacità di produrre ricerca ed innovazione, ad assorbire e trasferire nuove tecnologie, anche in riferimento a tematiche di frontiera, alle innovazioni in campo ambientale ed allo sviluppo della società dell'informazione.
- **Strategia 5: Valorizzazione delle risorse umane e delle capacità istituzionali.** La strategia coglie le potenzialità insite nella capacità di fare sistema tra i diversi soggetti interessati alla programmazione/pianificazione attraverso il processo di governance territoriale.

AIT n. 25 Alba

1. RIQUALIFICAZIONE TERRITORIALE, TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO				
Obiettivi	Componenti strutturali strategiche da QRS	Strategie settoriali a livello regionale	Strategie a livello provinciale o di PTI	Programmazione regionale
1.1. Valorizzazione del policentrismo e delle identità culturali e socio-economiche dei sistemi locali				
1.2. Salvaguardia e valorizzazione della biodiversità e del patrimonio naturalistico-ambientale	---	Candidatura Unesco Paesaggi del Monferrato "Paesaggi vitivinicoli di Langhe e Monferrato"	PTCP: Individuazione di aree naturali protette di interesse locale	
1.3. Valorizzazione del patrimonio culturale materiale e immateriale, insediativi e culturale del territorio	-patrimonio arch. monum. archeologico (6°, cl4) -musei archivi collezioni (cl3) Eccellenze: Castello di Grinzane Cavour, Centro Storico Alba, Rocche del Roero, Sistema di Castelli e Borghi lungo il Tanaro		PTI e PTA Colline d'autore: salvaguardia e promozione della cultura locale	
1.4. Tutela e riqualificazione dei caratteri e dell'immagine identitaria del paesaggio	-paesaggi (1°, cl3) Eccellenze: Paesaggio Vitivinicolo di Langhe, Monferrato e Roero, Paesaggi della Vite, Sistemi di versanti e crinali a vigneti		PTI e PTA Colline d'autore: salvaguardia ambientale delle colline	Regolazione degli interventi nelle aree collinari

La scheda di cui sopra, ripresa dalle Norme di Attuazione del PTR e relativa all'Ambito di Integrazione Territoriale 25 -Alba contiene gli indirizzi di piano di tale ambito.

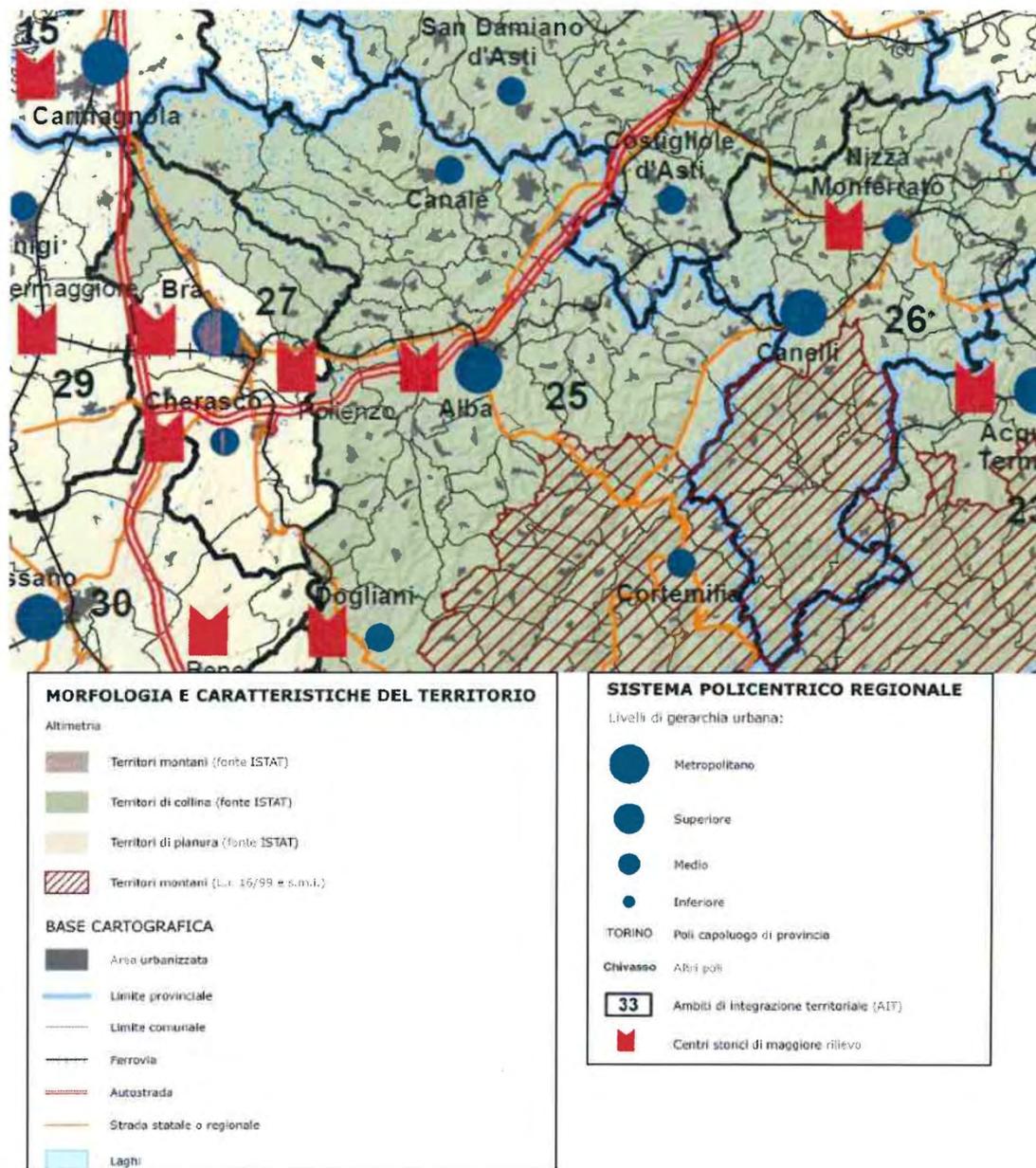
Tra gli obiettivi indicati si evidenziano:

- il controllo della dispersione urbana e la difesa dei suoli agrari;
- la conservazione e gestione del patrimonio idrico e pedologico;
- la conservazione e gestione del patrimonio paesaggistico e storico - architettonico,

I contenuti del PEC risultano coerenti con gli obiettivi ed i contenuti del PTR, con specifico riferimento agli indirizzi espressi nei seguenti articoli delle Nta: art. 20 "Le aree urbane esterne ai centri storici", art. 26 Territori vocati allo sviluppo dell'agricoltura, art. 31 Contenimento del consumo di suolo,

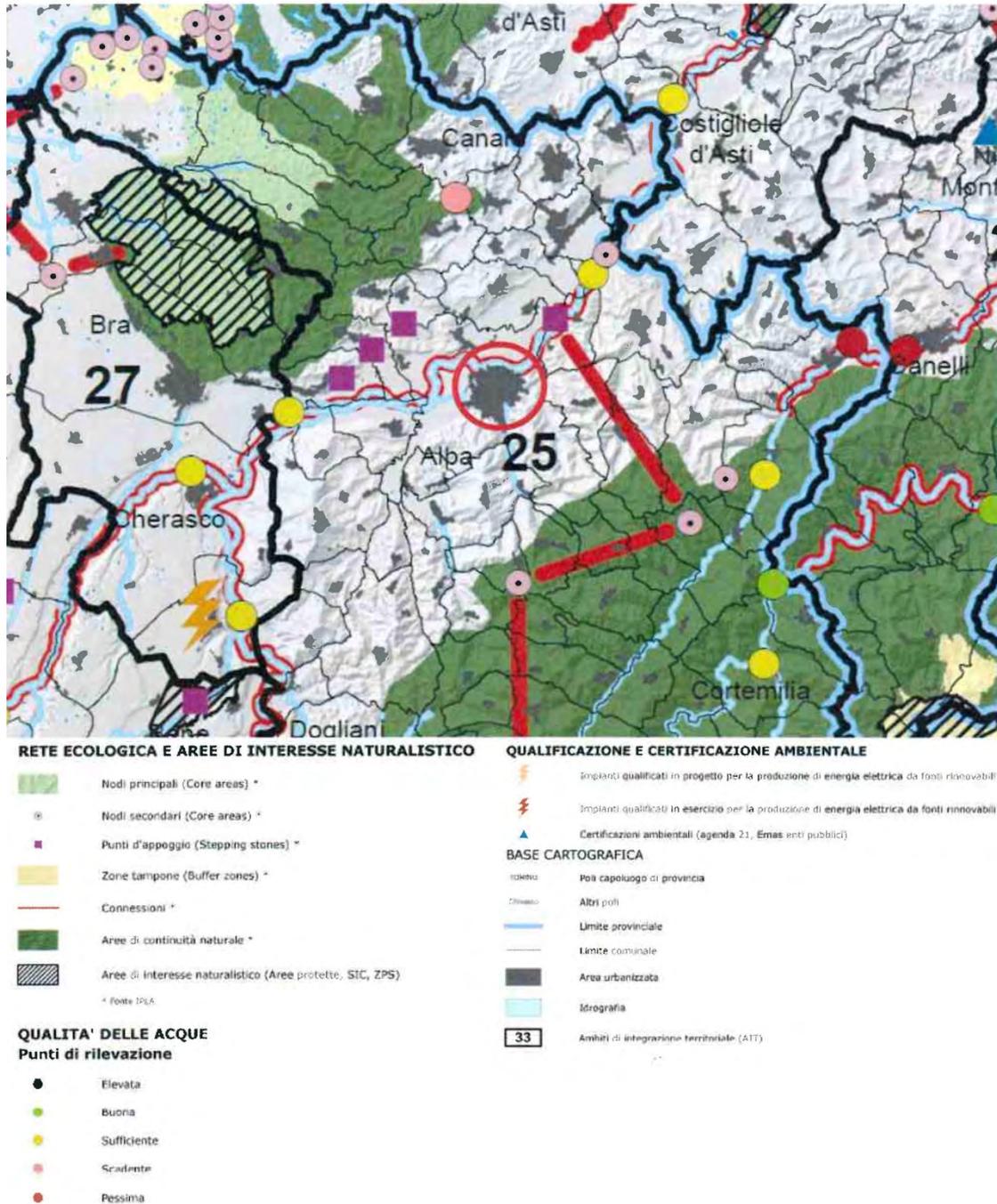
Si riportano inoltre di seguito alcuni stralci della cartografia del PTR.

La figura seguente riporta uno stralcio della tavola A. relativa alla Strategia 1 Riqualificazione territoriale, tutela e valorizzazione del paesaggio.



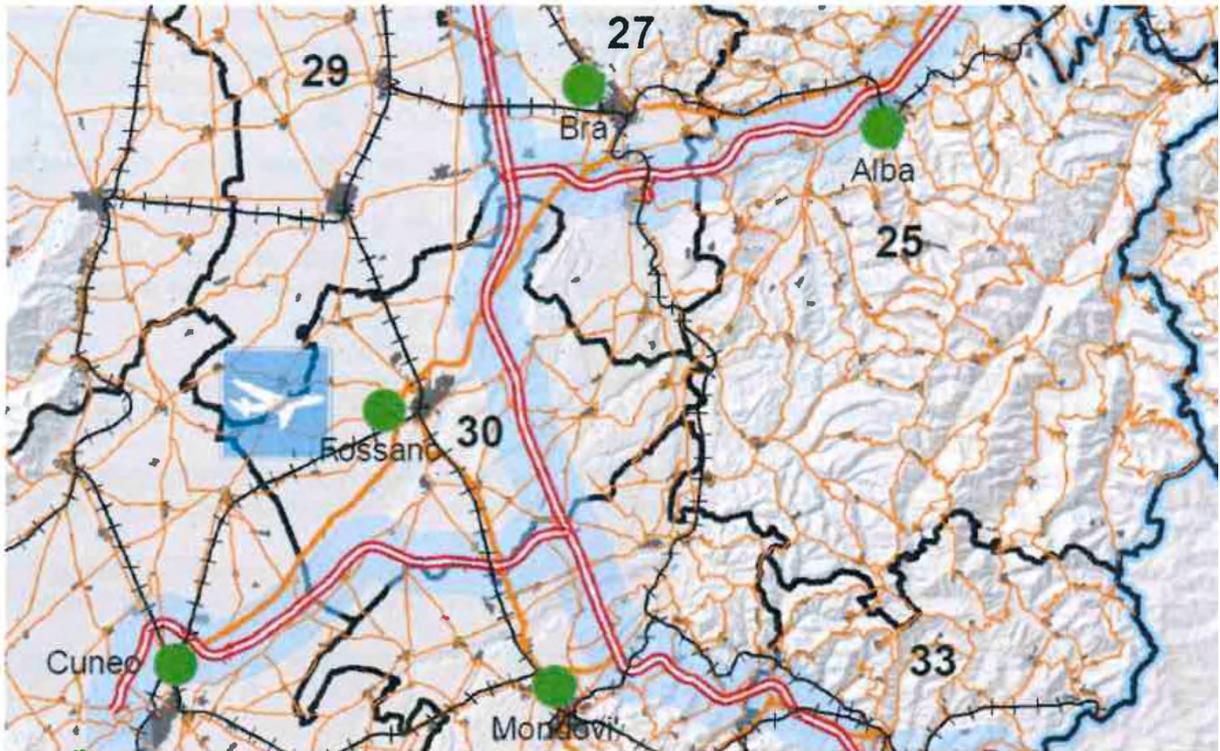
Estratto della Tavola A - Strategia 1
 Riqualificazione territoriale, tutela e valorizzazione del paesaggio - Cartografia e legenda

Con riferimento alla Tavola B - Strategia 2 Sostenibilità ambientale, efficienza energetica (cfr figura seguente) si evidenzia la prossimità del contesto edificato in cui ricade l'area di intervento ad aree di interesse naturalistico



Estratto della Tavola B - Strategia 2
Sostenibilità ambientale, efficienza energetica - Cartografia e legenda

Con riferimento alla Tavola C - Strategia 3 Integrazione territoriale delle infrastrutture di mobilità, comunicazione, logistica (cfr figura seguente) si evidenzia l'agevole accessibilità dell'area considerata sia al corridoio autostradale Torino - Savona (A6), sia a quello, in corso di completamento, della direttrice Cuneo -Asti



INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'

-  Corridoio Internazionale
-  Corridoio Infraregionale
-  Direttrice di interconnessione extraregionale
-  Aeroporto di rilevanza internazionale
-  Altri aeroporti
-  Ferrovia
-  Autostrada
-  Strada statale o regionale

SISTEMA LOGISTICO REGIONALE

-  Movicentro
-  Polo logistico regionale

BASE CARTOGRAFICA

-  TORINO Capoluogo di provincia
-  Limite provinciale
-  Area urbanizzata
-  Laghi
-  33 Ambiti di integrazione territoriale (AIT)

3.2.4 Piano Paesaggistico Regionale

La Regione Piemonte ha avviato nel 2005 una nuova fase di pianificazione dell'intero territorio regionale, che comporta in particolare la formazione del Piano Paesaggistico Regionale (Ppr) ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs 42/2004) e della Convenzione Europea del Paesaggio (Consiglio d'Europa, 2000). La Giunta Regionale, con DGR n. 53-11975 del 4 agosto 2009 ha adottato il Piano Paesaggistico. Successivamente, con DGR n. 6-5430 del 26/2/2013, sono state approvate le controdeduzioni formulate alle osservazioni pervenute, con contestuale riformulazione e adozione delle prescrizioni contenute ai commi 8 e 9 dell'art. 13 delle Norme di attuazione. La giunta regionale ha recentemente adottato il nuovo Ppr con D.G.R. n. 20-1442 del 18 maggio 2015.

Nel quadro del processo di pianificazione territoriale avviato dalla Regione, il Ppr rappresenta lo strumento principale per fondare sulla qualità del paesaggio e dell'ambiente lo sviluppo sostenibile dell'intero territorio regionale. L'obiettivo centrale è perciò la tutela e la valorizzazione del patrimonio paesaggistico, naturale e culturale, in vista non solo del miglioramento del quadro di vita delle popolazioni e della loro identità culturale, ma anche del rafforzamento dell'attrattività della regione e della sua competitività nelle reti di relazioni che si allargano a scala globale.

Il Ppr persegue tale obiettivo in coerenza con il Piano territoriale, soprattutto:

- promuovendo concretamente la conoscenza del territorio regionale, dei suoi valori e dei suoi problemi, con particolare attenzione per i fattori "strutturali", di maggior stabilità e permanenza, che ne condizionano i processi di trasformazione;
- delineando un quadro strategico di riferimento, su cui raccogliere il massimo consenso sociale e con cui guidare le politiche di governante multi settoriale del territorio regionale e delle sue connessioni con il contesto internazionale;
- costruendo un apparato normativo coerente con le prospettive di riforma legislativa a livello regionale e nazionale, tale da responsabilizzare i poteri locali, da presidiare adeguatamente i valori del territorio e da migliorare l'efficacia delle politiche pubbliche.

Al fine di costruire un solido quadro conoscitivo, è stato sviluppato un ampio ventaglio di approfondimenti organizzati sui seguenti assi tematici:

- naturalistico (fisico ed ecosistemico);
- storico-culturale;
- urbanistico-insediativo;
- percettivo identitaria.

Il settore del Comune di Alba in cui ricade l'area di intervento, risulta compreso nell'ambito di paesaggio n. 64, "Basse Langhe".

La successiva tabella riporta le unità di paesaggio comprese nel suddetto ambito di paesaggio: l'area in esame rientra nell'unità 6405 - Conca di Alba e sbocchi del Tanaro e di Rodello.

Il Piano paesaggistico regionale individua, tra gli indirizzi e gli orientamenti strategici,

l'esigenza di salvaguardare e valorizzare gli elementi di rilievo panoramico sia regionali che locali.

La pianificazione paesaggistica indica, come criterio generale di guida degli interventi il rafforzamento nelle unità di paesaggio:

della coesione: ovvero potenziare la coesione e la connettività interna, sia in termini di funzionalità ecosistemiche che di unitarietà, leggibilità e riconoscibilità dell'immagine complessiva, in particolare nelle unità di paesaggio caratterizzate da consolidati sistemi di relazioni tra componenti diversificate, naturali e culturali;

dell'identità: attraverso interventi e forme di gestione che devono tendere a rafforzarne i caratteri identitari, in particolare quando tali caratteri abbiano specifica rilevanza in termini di diversità biologica e paesaggistica;

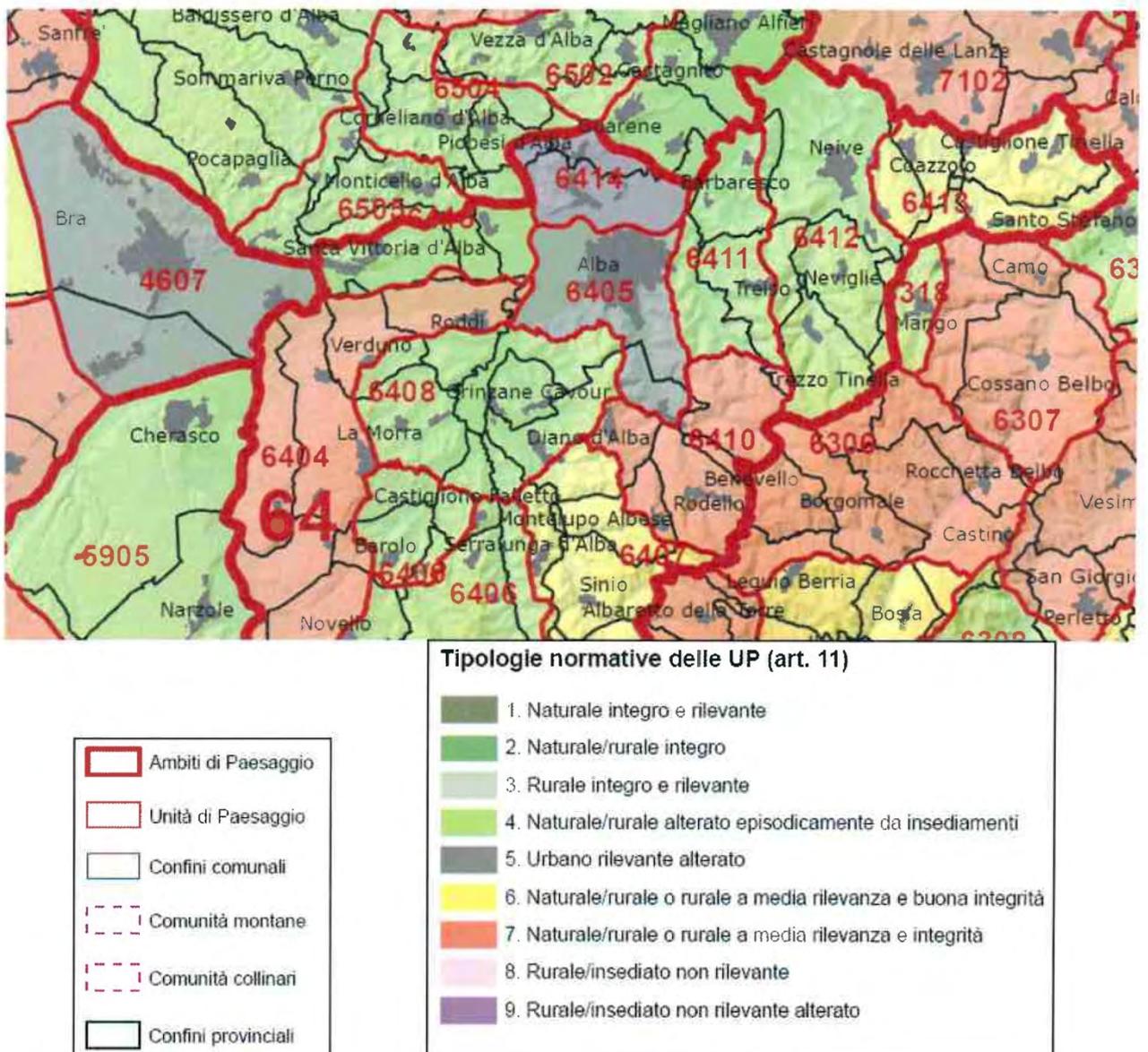
della qualità: interventi e forme di gestione devono tendere prioritariamente alla mitigazione dei fattori di degrado, rischio o criticità che caratterizzano negativamente l'unità di paesaggio o che ostacolano l'attuazione dei suddetti criteri di coesione e di identità o il perseguimento degli obiettivi di qualità associati all'ambito di paesaggio interessato.

Il Ppr inserisce il territorio comunale di Alba all'interno dell'ambito di paesaggio n° 64 della "Basse Langhe", per il quale individua, tra gli indirizzi e gli orientamenti strategici, la necessità di contenere e razionalizzare le proliferazioni insediative.

Il Ppr, inoltre, inserisce il territorio comunale di Alba, all'interno delle Tipologie Normative delle unità Paesaggistiche (art. 11 delle Norme di Attuazione), nella categoria n° 5 "urbano, rilevante, alterato"

Gli Indirizzi sopra riportati risultano validi, ai sensi delle indicazioni in merito del Ppr, per tutte le Tipologie Normative previste

Di seguito lo stralcio cartografico che ne fornisce la delimitazione dell'Ambito di paesaggio interessato e la scheda degli obiettivi e linee d'azione



La figura seguente riporta uno stralcio cartografico e la relativa legenda della carta del Ppr relativa all'analisi delle componenti paesaggistiche.

Gli articoli delle Norme di attuazione del Ppr di interesse per le opere e il sito di intervento sono l'art. 14, Sistema idrografico e 35, Aree urbane consolidate.

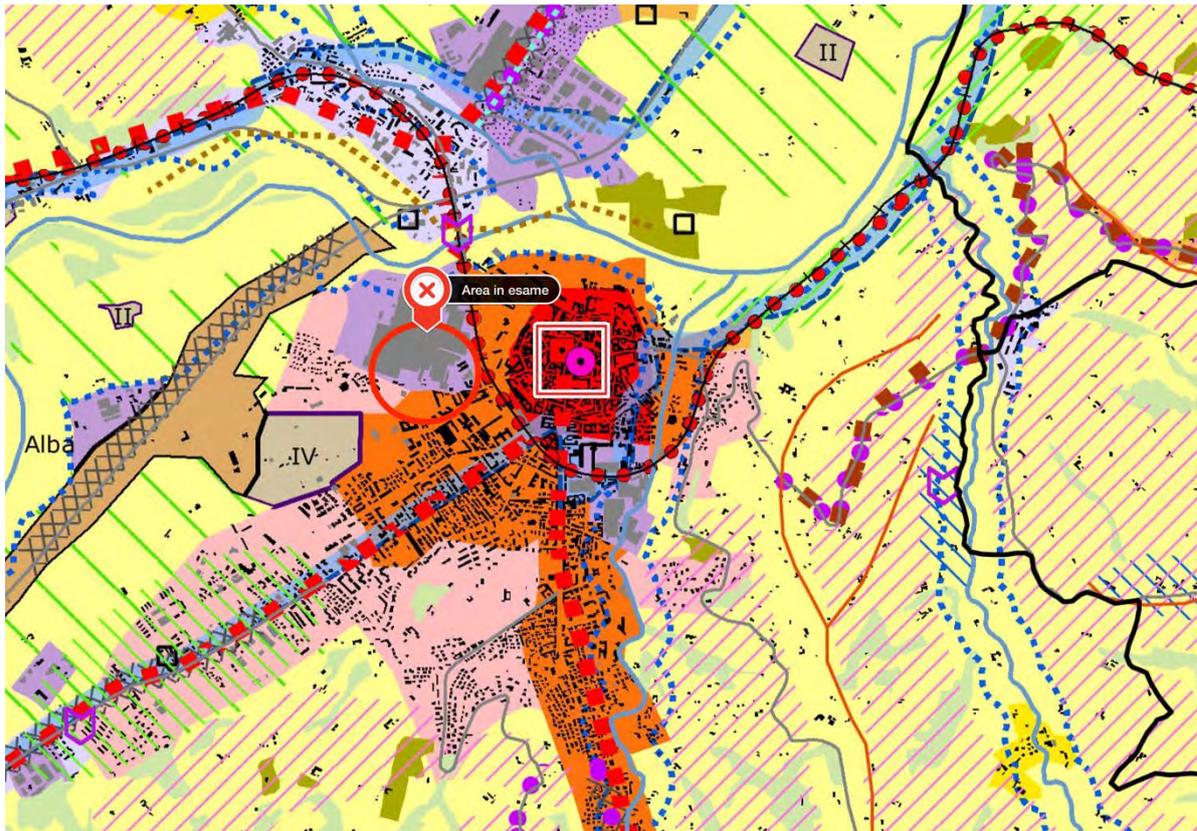
Per quanto riguarda l'art. 14 il sito rientra nella fascia fluviale allargata, e, relativamente all'art. 35, rientra nella categoria "tessuti urbani esterni ai centri storici"

Considerate le modalità di intervento previste, ed in particolare, per quanto riguarda l'art. 14, l'assenza di interferenze con la vegetazione ripariale e la fascia di rispetto mantenuta anche nei confronti del limite di "fascia ristretta" (manufatto arginale), le opere in progetto possono essere considerate compatibili con quanto previsto dai suddetti articoli.

AMBITO 64 – BASSE LANGHE

Obiettivi	Linee di azione
<p>1.1.2. Potenziamento dell'immagine articolata e plurale del paesaggio piemontese</p> <p>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.</p> <p>1.4.1. Salvaguardia attiva dei paesaggi di specifico valore o eccellenza, nel quadro della valorizzazione del capitale territoriale.</p> <p>1.4.4. Salvaguardia e valorizzazione degli aspetti di panoramicità regionali e locali, con particolare attenzione agli spazi aperti che consentono la percezione in profondità del territorio e l'inquadramento dei beni di interesse storico culturale e all'aspetto consolidato degli skyline urbani, collinari e montani.</p>	<p>Valorizzazione sistemica del paesaggio della viticoltura di eccellenza, delle strutture fortificate, della rete dei percorsi di collegamento, dei sistemi insediativi rurali per nuclei sparsi e del sistema di punti panoramici.</p> <p>Valorizzazione degli assetti insediativi storicamente consolidati e dei relativi sistemi di relazioni; controllo dello sviluppo urbanistico dei borghi minori, con individuazione delle fasce di salvaguardia delle visuali, degli intervalli liberi, dei punti panoramici, del disegno microurbano di bordo, porta ed espansione.</p>
<p>1.2.3. Conservazione e valorizzazione degli ecosistemi a "naturalità diffusa" delle matrici agricole tradizionali, per il miglioramento dell'organizzazione complessiva del mosaico paesistico, con particolare riferimento al mantenimento del presidio antropico minimo necessario in situazioni critiche o a rischio di degrado.</p>	<p>Salvaguardia dei potenziali corridoi ecologici connessi con il Tanaro e del sistema del reticolo idrografico secondario.</p>
<p>1.2.3. Conservazione e valorizzazione degli ecosistemi a "naturalità diffusa" delle matrici agricole tradizionali, per il miglioramento dell'organizzazione complessiva del mosaico paesistico, con particolare riferimento al mantenimento del presidio antropico minimo necessario in situazioni critiche o a rischio di degrado.</p> <p>1.6.1. Sviluppo e integrazione nelle economie locali degli aspetti culturali, 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.</p>	<p>Protezione delle aree che hanno mantenuto (o stanno recuperando) assetti culturali riconoscibili o consolidati; incentivo all'uso di palificazioni in legno di specie locali nella viticoltura; ripristino di alberi campestri, fruttiferi e non, di piante ornamentali tradizionali (es. rose) nelle capezzagne o di boschetti, per ricostituire la varietà del paesaggio tradizionale nelle aree vinicole intensive, anche a servizio del turismo enogastronomico.</p>
<p>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.</p> <p>2.4.2. Incremento della qualità del patrimonio forestale secondo i più opportuni indirizzi funzionali da verificare caso per caso (protezione, habitat naturalistico, produzione).</p>	<p>Mantenimento di elevati livelli di metastabilità del paesaggio viticolo e ricostituzione di boschi misti di diverse specie, secondo fasce di vegetazione naturali.</p>
<p>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.</p> <p>1.5.1. Riqualificazione delle aree urbanizzate prive di identità e degli insediamenti di frangia.</p> <p>1.5.2. Contenimento e razionalizzazione delle proliferazioni insediative e di attrezzature, arteriali o diffuse nelle aree urbane e suburbane.</p> <p>1.5.5. Compensazione degli impatti antropici e delle pressioni connesse alla diffusione delle aree urbanizzate (depurazione dell'aria dalle immissioni inquinanti, fissazione delle polveri, ricarica delle falde acquifere, regolazione del ciclo idrogeologico, contenimento del disturbo acustico, regolazione microclimatica, ...).</p> <p>1.6.2. Contenimento e mitigazione delle proliferazioni insediative nelle aree rurali, con particolare attenzione a quelle di pregio paesistico o produttivo.</p>	<p>Contenimento degli interventi non finalizzati alla valorizzazione dei luoghi; conservazione integrata del patrimonio storico e del relativo contesto paesaggistico (percorsi panoramici per la connessione degli insediamenti rurali isolati); promozione di buone pratiche per il recupero, il completamento funzionale, il riuso a fini turistico-ricettivi e la localizzazione degli insediamenti produttivi e delle relative infrastrutture; rilocalizzazione o mitigazione di impatto degli interventi pregressi (in particolare lungo gli alvei fluviali, nell'area di Alba), nonché dello sviluppo dei borghi minori, degli insediamenti lineari e posti sui versanti a franapoggio, nei fondivalle e nelle piane agricole del Tanaro.</p>

*Piano Paesaggistico Regionale: Ambito di paesaggio 64 "Basse Langhe"
- NTA - Scheda relativi agli obiettivi e linee d'azione*



PPR - Tavola P4.19 Componenti paesaggistiche - Langhe

Stralcio d'insieme e stralcio di dettaglio - Cerchiata in rosso la localizzazione dell'area di intervento

Componenti naturalistico-ambientali	Componenti storico-culturali
Aree di montagna (art. 13)	Viabilità storica e patrimonio ferroviario (art. 22):
Vette (art. 13)	Rete viaria di età romana e medievale
Sistema di crinali montani principali e secondari (art. 13)	Rete viaria di età moderna e contemporanea
Ghiacciai, rocce e macereti (art. 13)	Rete ferroviaria storica
Zona Fluviale Allargata (art. 14)	Torino e centri di I-II-III rango (art. 24):
Zona Fluviale Interna (art. 14)	Torino
Laghi (art. 15)	Struttura insediativa storica di centri con forte identità morfologica (art. 24, art. 33 per le Residenze Sabaude)
Territori a prevalente copertura boscata (art. 16)	Sistemi di testimonianze storiche del territorio rurale (art. 25)
Aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico (cerchiati se con rilevanza visiva, art. 17)	Nuclei alpini connessi agli usi agro-silvo-pastorali (art. 25)
Praterie rupicole (art. 19)	Presenza stratificata di sistemi irrigui (art. 25)
Praterie, prato-pascoli, cespuglieti (art. 19)	Sistemi di ville, giardini e parchi (art. 26)
Aree non montane a diffusa presenza di siepi e filari (art. 19)	Luoghi di villeggiatura e centri di loisir (art. 26)
Aree di elevato interesse agronomico (art. 20)	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)

Componenti percettivo-identitarie	Componenti morfologico-insediative
<ul style="list-style-type: none">  Belvedere (art. 30)  Percorsi panoramici (art. 30)  Assi prospettici (art. 30)  Fulcri del costruito (art. 30)  Fulcri naturali (art. 30)  Profili paesaggistici (art. 30)  Elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica (art. 30)  Sistema di crinali collinari principali e secondari e pedemontani principali e secondari (art. 31) 	<ul style="list-style-type: none">  Porte urbane (art. 34)  Varchi tra aree edificate (art. 34)  Elementi strutturanti i bordi urbani (art. 34)  Urbane consolidate dei centri maggiori (art. 35) m.i.1  Urbane consolidate dei centri minori (art. 35) m.i.2  Tessuti urbani esterni ai centri (art. 35) m.i.3  Tessuti discontinui suburbani (art. 36) m.i.4  Insediamenti specialistici organizzati (art. 37) m.i.5  Area a dispersione insediativa prevalentemente residenziale (art. 38) m.i.6  Area a dispersione insediativa prevalentemente specialistica (art. 38) m.i.7  "Insule" specializzate (art. 39, c. 1, lett. a, punti I - II - III - IV - V) m.i.8  Complessi infrastrutturali (art. 39) m.i.9  Aree rurali di pianura o collina (art. 40) m.i.10  Sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna (art. 40) m.i.11  Villaggi di montagna (art. 40) m.i.12  Aree rurali di montagna o collina con edificazione rada e dispersa (art. 40) m.i.13  Aree rurali di pianura (art. 40) m.i.14  Alpeggi e insediamenti rurali d'alta quota (art. 40) m.i.15
<p>Relazioni visive tra insediamento e contesto (art. 31):</p> <ul style="list-style-type: none">  Insediamenti tradizionali con bordi poco alterati o fronti urbani costituiti da edifici compatti in rapporto con acque, boschi, coltivati  Sistemi di nuclei costruiti di costa o di fondovalle, leggibili nell'insieme o in sequenza  Insediamenti pedemontani o di crinale in emergenza rispetto a versanti collinari o montani prevalentemente boscati o coltivati  Contesti di nuclei storici o di emergenze architettoniche isolate  Aree caratterizzate dalla presenza diffusa di sistemi di attrezzature o infrastrutture storiche (idrauliche, di impianti produttivi industriali o minerari, di impianti rurali) <p>Aree rurali di specifico interesse paesaggistico (art. 32):</p> <ul style="list-style-type: none">  Aree sommitali costituenti fondali e skyline  Sistemi paesaggistici agroforestali di particolare interdiglitazione tra aree coltivate e bordi boscati  Sistemi paesaggistici rurali di significativa varietà e specificità, con la presenza di radi insediamenti tradizionali integri o di tracce di sistemazioni agrarie e delle relative infrastrutture storiche (tra cui i Tenimenti Storici dell'Ordine Mauriziano non assoggettati a dichiarazione di notevole interesse pubblico, disciplinati dall'art. 33 e contrassegnati in carta dalla lettera T)  Sistemi rurali lungo fiume con radi insediamenti tradizionali e, in particolare, nelle confluenze fluviali  Sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità e caratterizzazione dei coltivi: le risaie  Sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità e caratterizzazione dei coltivi: i vigneti 	

3.2.5 Piano Territoriale della Provincia di Cuneo

Il Piano Territoriale della Provincia di Cuneo, adottato dal Consiglio Provinciale con deliberazione n. 52 del 5 settembre 2005, è stato approvato dalla Giunta Regionale con le modifiche, le integrazioni e le precisazioni specificatamente riportate nella "relazione sulla conformità del piano territoriale della provincia di Cuneo" con D.G.R. n. 241-8817 del 24.2.2009.

Il P.T.P. si propone di orientare i processi di trasformazione territoriale della provincia ed organizzare le manovre di conservazione e protezione attiva dei valori naturali e storico culturali presenti sul territorio provinciale assicurando obiettivi di sviluppo sostenibile.

Il P.T. P. risponde agli adempimenti affidategli dal P.T.R. ed in particolare ne integra le previsioni di tutela e valorizzazione relative al Sistema delle Emergenze Paesistiche, al sistema del Verde, alle Aree Protette Nazionali e Regionali, alle Aree con Strutture Culturali di Forte Dominanza Paesistica, alle Aree ad Elevata Qualità Paesistico Ambientale, al Sistema dei Suoli ad Eccellente e Buona Produttività, ai Centri Storici ed alla Rete dei Corsi d'Acqua.

Inoltre sviluppa gli indirizzi di governo del territorio del P.T.R. in relazione alla Rete Ferroviaria, agli Aeroporti, ai Servizi di Area Vasta, alle Aree Produttive, ai Centri Abitati e alle Aree di diffusione Urbana, alle Dorsali di Riequilibrio Regionale.

La Carta dei caratteri territoriali e paesistici, di cui si riporta di seguito uno stralcio, individua e illustra i contenuti del piano per quanto concerne gli aspetti paesistico ambientali e culturali.

Le aree di intervento non interessano aree soggette a tutele paesistiche (si veda al riguardo anche il paragrafo 3.1 Vincoli territoriali - ambientali/J),

La Carta degli indirizzi di governo del territorio, di cui si riporta di seguito uno stralcio, individua e illustra i contenuti più propriamente riferiti agli aspetti infrastrutturali ed

urbanistici del piano.

Le aree in esame ricadono nella categoria delle "aree a dominante costruita", di cui di seguito si riporta la normativa estratta dalla NTA del PTP (art. 3.4).

Art. 3.4 - Aree a dominante costruita

1. Il P.T.P. individua il perimetro delle aree prevalentemente utilizzate per gli insediamenti urbani residenziali, produttivi o di servizio, o destinate ad ospitare tali insediamenti sulla base delle previsioni urbanistiche vigenti, qualificandole come "aree a dominante costruita". Tale previsione si intende automaticamente aggiornata sulla base delle previsioni urbanistiche vigenti alla data di adozione del PTP.

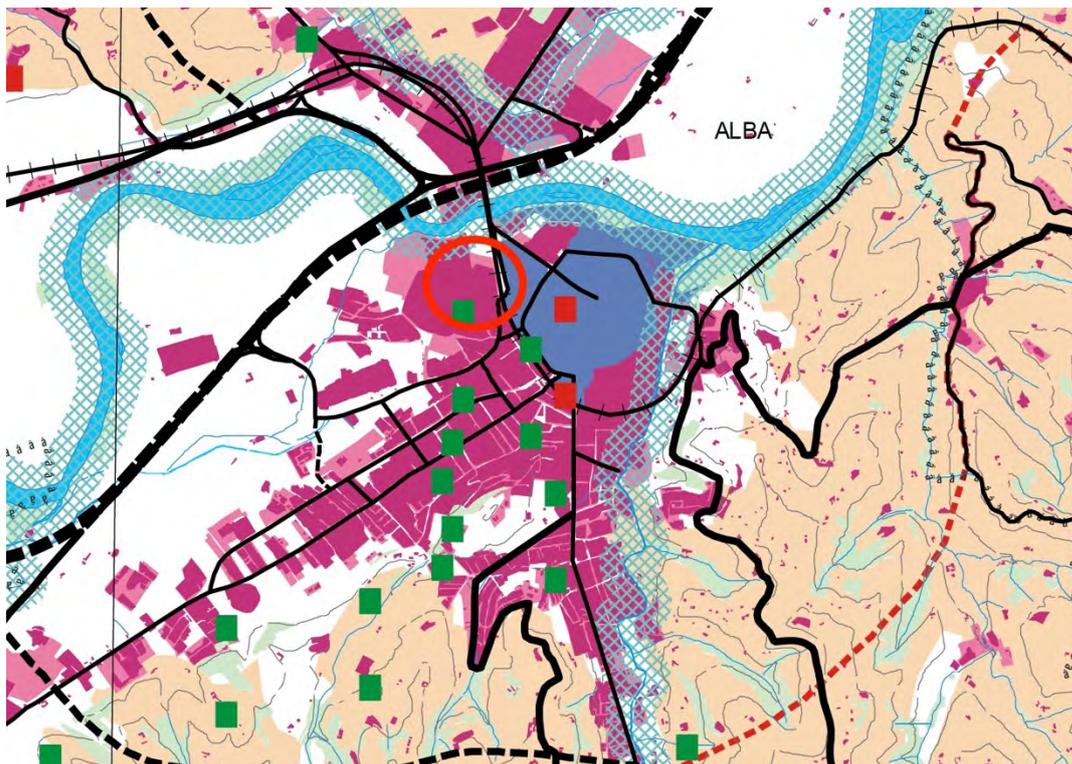
2. Tale perimetro è ulteriormente aggiornato e integrato dai P.R.G. (e loro Varianti) approvati prima dell'entrata in vigore del PTP e quelli successivamente approvati in conformità con il PTP. La Provincia periodicamente prenderà atto delle modifiche cartografiche intervenute con proprio provvedimento amministrativo, nell'attesa di sviluppare un sistema cartografico integrato, con la collaborazione dei vari livelli territoriali, che ne consenta altre forme di aggiornamento.

3. Con la approvazione dei P.R.G. il perimetro così aggiornato integra e sostituisce nel P.T.P. quello precedentemente definito senza che ciò costituisca variante del P.T.P. stesso.

4. Nell'ambito delle aree a dominante costruita i Comuni individuano attraverso i propri strumenti urbanistici le porzioni di territorio e le componenti territoriali oggetto di azioni e progetti di riqualificazione urbana, avendo particolare attenzione ai temi della qualità formale, sociale ed ecologica degli spazi pubblici.

5. Al fine di garantire un razionale utilizzo delle risorse territoriali, la Provincia promuove il monitoraggio delle aree dismesse, defunzionalizzate e in via di defunzionalizzazione come parte integrante dell'Osservatorio Urbanistico di cui al secondo comma del successivo art.6.2, sostenendo la formazione di studi di fattibilità anche nell'ambito di Progetti di Riqualificazione Urbana e Infrastrutturazione Sostenibile di cui al successivo art. 5.3.

Non si evidenziano elementi di contrasto tra le previsioni del PEC e gli obiettivi ed i contenuti del PTP



Carta dei caratteri territoriali e paesistici del PTP, stralcio del Foglio 193

3.2.6 Sito UNESCO 'I Paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe - Roero e Monferrato – Buffer Zone

A seguito delle nuove disposizioni regionali (L.R. 22 dicembre 2015, n. 26 "Disposizioni collegate alla manovra finanziaria per l'anno 2015" pubblicata sul B.U. n. 50 del 23 Dicembre 2015 e L.R. 29 dicembre 2015, n. 28 "Assestamento al bilancio di previsione per l'anno finanziario 2015 e disposizioni finanziarie" pubblicata sul BU52S1 31/12/2015), nel territorio comunale ricompreso nel sito 'I Paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe - Roero e Monferrato', inserito nella lista del patrimonio mondiale dell'UNESCO e nelle relative aree di protezione, fino all'adozione delle varianti agli strumenti urbanistici comunali di adeguamento alle 'Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito UNESCO, approvate dalla Giunta regionale, la commissione locale per il paesaggio esprime un parere obbligatorio sugli interventi, pubblici o privati, modificativi dello stato dei luoghi o dell'aspetto esteriore degli edifici.

Pertanto per tutti gli interventi edilizi modificativi dello stato dei luoghi o dell'aspetto esteriore degli edifici previsti nel territorio comunale in destra Tanaro, e precisamente nelle aree individuate nelle tavole 4.4.4, 4.4.5, 4.4.6 del Progetto Definitivo del Nuovo PRG con apposita campitura

Gli interventi previsti nell'area in esame verranno sottoposti al parere consultivo della Commissione locale per il paesaggio (DGR n. 34-6436 del 30/9/2013 e DGR 21/9/2015, n. 26-2131, punto 2.4 delle linee guida allegate).

3.2.7 Piano regionale per il risanamento e la tutela della qualità dell'aria

La legge regionale 7 aprile 2000 n. 43 è l'atto normativo regionale di riferimento per la gestione ed il controllo della qualità dell'aria. In essa sono contenuti, in particolare, gli obiettivi e le procedure per l'approvazione del Piano per il risanamento e la tutela della qualità dell'aria.

Il Piano per la qualità dell'aria è parte del Piano regionale per l'ambiente, che avrà la funzione di coordinare gli interventi e gli obiettivi di tutela dell'aria, dell'acqua e del suolo. E' lo strumento per la programmazione, il coordinamento ed il controllo in materia di inquinamento atmosferico, finalizzato al miglioramento progressivo delle condizioni ambientali e alla salvaguardia della salute dell'uomo e dell'ambiente.

Esso si articola in Piani stralcio, Piani o programmi di miglioramento progressivo o di mantenimento della qualità dell'aria ambiente, e Piani di azione, avendo quali obiettivi generali:

- la riduzione del rischio di superamento dei valori limite e delle soglie di allarme
- garantire il rispetto dei limiti e degli obiettivi entro i termini stabiliti dalla normativa
- la preservazione e conservazione della qualità dell'aria ambiente laddove i livelli degli inquinanti non comportano il rischio di superamento dei limiti e degli obiettivi stabiliti.

A tali fini, il Piano prevede la suddivisione del territorio regionale, suddividendo i diversi comuni in "Zone" a seconda della probabilità di superamento dei limiti normativi in materia di inquinamento atmosferico.

Nell'ambito del Piano Regionale per la Qualità dell'Aria il Comune di Alba è classificato in zona 1, ovvero quella che comprende le situazioni di potenziale maggiore criticità. Alla zona 1 vengono assegnati:

- gli agglomerati ovvero le zone di territorio con più di 250.000 abitanti, nonché quelle con densità di popolazione tale da rendere necessario il controllo sistematico e la gestione della qualità dell'aria;
- i territori regionali, per i quali la valutazione della qualità dell'aria abbia evidenziato che i livelli di uno o più inquinanti eccedono il valore limite stabilito dalle normative, aumentato del margine di tolleranza così come definito dal Decreto legislativo 4 agosto 1999 n. 351.

Un primo Piano Stralcio, riferito alla mobilità, è stato approvato con la D.G.R. n. 66-3859 del 18 settembre 2006. In esso sono individuate:

- Misure per la riduzione delle emissioni dovute alla mobilità su tutto il territorio regionale
- Misure per la riduzione delle emissioni dovute ai veicoli utilizzati per il trasporto pubblico locale e per i servizi integrativi allo stesso
- Misure per la riduzione delle emissioni dovute ai veicoli utilizzati per il trasporto privato Misure per la riduzione delle emissioni dovute ai veicoli utilizzati per il trasporto e la distribuzione delle merci e per l'esercizio delle attività commerciali, artigianali, industriali, agricole e di servizio
- Misure per la riduzione delle emissioni dovute alla mobilità nei Comuni assegnati

alla Zona di Piano.

Al fine di contribuire alla riduzione del rischio di superamento dei valori limite e delle soglie di allarme nelle Zone di Piano e alla conservazione della qualità dell'aria nelle Zone di Mantenimento, con il successivo Stralcio di Piano per il riscaldamento e la climatizzazione sono stati individuati gli indirizzi, le prescrizioni e gli strumenti volti a:

- promuovere la diffusione di tecnologie innovative a basse emissioni e ad elevata efficienza energetica sia per quanto riguarda le nuove installazioni sia all'atto del fisiologico ricambio dello stock degli impianti di riscaldamento al fine di migliorare le prestazioni emissive e migliorare l'efficienza energetica complessiva del sistema edificio-impianto, dei generatori di calore, dei sistemi distributivi e di regolazione;
- favorire l'utilizzo di combustibili a basso impatto ambientale e l'uso di fonti energetiche rinnovabili;
- favorire l'adozione da parte del cittadino/consumatore di comportamenti atti a ridurre i consumi energetici e le emissioni derivanti dai sistemi di riscaldamento e di condizionamento.

Con la Deliberazione della Giunta Regionale n. 46-11968 del 4 agosto 2009, anche in attuazione della legge regionale 28 maggio 2007 n. 13, il Piano Stralcio per il riscaldamento e la climatizzazione è stato aggiornato e integrato con le disposizioni attuative in materia di rendimento energetico nell'edilizia.

Considerando la caratterizzazione energetico - ambientale degli edifici di prevista realizzazione nelle aree oggetto del PEC in esame, nonché lo specifico richiamo alle indicazioni e prescrizioni della Deliberazione della Giunta Regionale n. 46-11968 del 4 agosto 2009 (successivi paragrafi 5.12. 1 e 5.14), si assicura la coerenza dello stesso con il Piano Regionale per il risanamento e la tutela della qualità dell'aria.

3.2.8 Piano regionale per la tutela delle acque

Il 13 marzo 2007 il Consiglio Regionale del Piemonte ha approvato il Piano di tutela delle acque (PTA), strumento finalizzato al raggiungimento degli obiettivi di qualità dei corpi idrici e più in generale alla protezione dell'intero sistema idrico superficiale e sotterraneo piemontese. In attuazione della Direttiva 2000/60/CE "che istituisce un quadro per l'azione comunitaria in materia di acque" (Water Framework Directive), nonché della normativa nazionale di cui al decreto legislativo 152/1999, successivamente confluito nel decreto legislativo 152/2006, il PTA costituisce il documento di pianificazione generale contenente gli interventi volti a:

- prevenire e ridurre l'inquinamento e attuare il risanamento dei corpi idrici inquinati;
- migliorare lo stato delle acque ed individuare adeguate protezioni di quelle destinate a particolari usi;
- perseguire usi sostenibili e durevoli delle risorse idriche;
- mantenere la capacità naturale di autodepurazione dei corpi idrici, nonché la capacità di sostenere comunità animali e vegetali ampie e ben diversificate.

Il PTA è uno strumento dinamico che, sulla base delle risultanze del programma di verifica e dell'andamento dello stato di qualità, consente di aggiornare e adeguare di conseguenza l'insieme delle misure per il raggiungimento degli obiettivi in relazione a ciascuna area idrografica.

Il Piano di tutela delle acque, in coerenza alle politiche dell'Unione europea in materia di acque, opera in attuazione della normativa nazionale vigente e in conformità agli indirizzi formulati dal Piano direttore Regionale per l'approvvigionamento idropotabile e l'uso integrato delle risorse idriche.

Di specifico interesse per il PEC in esame, quanto viene prescritto dall'art. 42, comma 6, punto b, delle Norme di attuazione del PTA, ovvero che i comuni, prevedono nei propri atti normativi generali che le nuove costruzioni siano dotate di sistemi di separazione e convogliamento in apposite cisterne delle acque meteoriche affinché le stesse siano destinate al riutilizzo nelle aree verdi di pertinenza dell'immobile.

Ciò avviene nell'autorimessa multipiano, dove le acque meteoriche vengono separate e disoleate prima di essere immesse in fognatura.

3.2.10 Quadro di sintesi di coerenza esterna e di coerenza interna

Nella tabella seguente viene sintetizzato il quadro di coerenza esterna tra i contenuti del PEC e quelli dei piani esaminati nei paragrafi precedenti, nonché di coerenza interna.

Piano-programma di riferimento	Verifica di coerenza
	Esterna - Verticale
Piano Territoriale Regionale	Gli interventi previsti dal PEC sono coerenti con gli indirizzi e il quadro normativo del PTR.
Piano Paesaggistico Regionale	Gli interventi previsti dal PEC sono coerenti con gli indirizzi e il quadro normativo del PPR.
Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale -	Gli interventi previsti dal PEC sono coerenti con gli indirizzi e il quadro normativo del PTP.
Piano regionale per il risanamento e la tutela della qualità dell'aria	Considerando la loro caratterizzazione energetico - ambientale, gli interventi di prevista realizzazione nelle aree oggetto di PEC, sono coerenti con gli indirizzi e il quadro normativo del Piano Regionale per il risanamento e la tutela della qualità dell'aria.
Piano di tutela delle acque	Le scelte normative in materia di risparmio delle risorse idriche assicurano la coerenza con le previsioni del PTA.
	Esterna - Orizzontale
Non applicabile in quanto l'area in esame non è posta al confine con altri Comuni	
	Interna
Piano di classificazione acustica	Le indicazioni del Piano di classificazione acustica sono coerenti con la destinazione d'uso dell'area e pertanto non sono richiesti adeguamenti dello stesso.

3.3 ANALISI DEGLI EFFETTI

Il Comune di Alba è situato all'estremo nord-orientale della provincia di Cuneo, a più di 60 km dal capoluogo ed a 16,5 km da Bra, l'altro grosso centro abitato della parte orientale della provincia di Cuneo che, con Alba, forma un duopolio di grande importanza per il territorio.

Alba è inserita in un contesto territoriale tipicamente collinare, che ha una superficie complessiva di 54,01 kmq (incluse tutte le frazioni e località), con un'altitudine media di circa 172 metri sul livello del mare. Confina a nord con Guarene, a nord-ovest con Piobesi d'Alba e Corneliano d'Alba, ad ovest con Monticello d'Alba e Roddi, a sud-ovest con La Morra, Castiglione Falletto, Serralunga d'Alba e Grinzane Cavour, a sud con Diano d'Alba, a sud-est con Benevello, Borgomale e Trezzo Tinella, ad est con Treiso e Barbaresco. A tali confini amministrativi corrispondono qua e là elementi morfologici o fisici di interesse, come parte del confine sud-ovest con i comuni di Roddi e La Morra dove si trova il torrente Talloria e parte del confine est con Treiso dove corre il torrente Seno d'Elvio. Tuttavia, il corso d'acqua che riveste maggiore importanza nell'ambito del territorio in cui è inserita Alba è il fiume Tanaro, che segna il confine tra le Langhe, in destra Tanaro, e il Roero in sinistra idrografica, ovvero due tra le principali aree del settore collinare del territorio Piemontese.

Al fine di identificare le potenziali variazioni dello stato di qualità dell'ambiente conseguenti all'attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato di Libera Iniziativa, nel presente capitolo si fornisce una descrizione delle caratteristiche ambientali sia del contesto territoriale sia delle specifiche aree in oggetto. Si provvede inoltre a identificare i potenziali effetti che possono derivare dalla realizzazione delle opere previste, nonché a definire le misure o gli interventi eventualmente necessari per prevenire o mitigare i potenziali impatti.

Di seguito si illustra un sintetico quadro preliminare di analisi e valutazione.

Componente ambientale	Rilevanza per il P.E.C.		Descrizione dell'effetto	Grado di significatività dell'effetto	Misure di mitigazione e compensazione
	Si	No			
Aria e fattori climatici		X	Eventuale dispersione di polveri in fase di cantiere	Basso	Bagnatura delle aree e sterrate di cantiere in periodi siccitosi e ventosi
Acqua	X		Localizzazione in area storicamente inondata in cui sono state attuate e collaudate opere di messa in sicurezza. Potenziale rischio di esondazione residuo.	Basso	Applicazione della norma di PRGC che prevede che nelle aree comprese nella classe IIIb2 non possano essere previsti piani interrati e che le destinazioni residenziali vada attuate su pilotis di altezza minima 2,4 m.

Suolo e sottosuolo		X	Occupazione di suoli ricadenti in classe V di capacità d'uso	Basso	Eventuale riutilizzo del terreno di scotico per le opere in verde previste
Usi agricoli del suolo		X	Occupazione di suoli incolti	Basso	-
Biodiversità e rete ecologica		X		Nulla	
Paesaggio e territorio	X		Il terzo piano dell'autorimessa è a quota inferiore rispetto alla sommità degli edifici circostanti.	Basso	Utilizzo di lamiere stirate colorate
Beni storici, culturali e documentari		X	Assenti nell'area e nelle immediate prossimità	Nulla	
Rifiuti		X			Il materiale di scavo ove non riutilizzato in sito, verrà conferito in sito di smaltimento autorizzato, preferibilmente orientato al riutilizzo. Per quanto riguarda il terreno di scotico, se ne prevede il riutilizzo nell'ambito della sistemazione finale nei settori dell'area mantenuti permeabili
Rumore		X	Le attività di prevista localizzazione sono coerenti con la Classificazione acustica dell'area. I potenziali impatti sono connessi esclusivamente alla fase di cantiere per la sopraelevazione dell'autorimessa		Quando i livelli acustici previsti risultano superiori a i limiti di riferimento in relazione ad attività di cantiere, la normativa consente la possibilità di presentare presso gli Uffici Comunali
Energia					
Risorse idriche	X		Risparmio delle risorse idriche	Medio, positivo	Predisposizione di una o più vasche di raccolta delle acque meteoriche provenienti dalle coperture al fine di utilizzarle per scopi non idropotabili, quali l'irrigazione del verde pertinenziale e la pulizia delle aree a parcheggio
Inquinamento luminoso	X		Attuazione di una potenziale sorgente in una situazione di elevata sensibilità		Realizzazione di impianti coerenti con le disposizioni normative regionali in materia. Utilizzo di lampade ad elevata efficienza luminosa, quali quelle a LED, per l'illuminazione esterna

Popolazione e assetto socio economico		X			
Viabilità	X			Medio, positivo	La sopraelevazione dell'autorimessa si configura come opera di miglioramento dell'assetto viario locale e di soluzione alla carenza di parcheggi in determinate ore del giorno.

4) CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Dall'analisi degli effetti che l'attuazione del PEC avrà sul luogo e su contesto, si può affermare come gli interventi non interferiscano né con ambiti di tutela della natura (parchi, riserve, aree protette), né abbiano alcun effetto indiretto su siti di interesse comunitario, zone di protezione speciale o habitat protetti.

La realizzazione del complesso edilizio non prevede un incremento del carico antropico, pertanto senza conseguenti incrementi di traffico locale, di produzione di rifiuti, di consumi energetici che possono essere considerati ininfluenti rispetto alla situazione di contesto.

Va considerato inoltre che:

- l'area di influenza del PEC è limitata a scala locale, ovvero gli esigui impatti ambientali attesi graveranno solo su scala ridotta a livello dell'area costituente il PEC e quelle limitrofe e non sull'intero Comune
- il PEC non costituisce variante al PRGC vigente
- la dimensione dell'intervento edilizio previsto dal PEC è limitata
- l'attuazione del PEC apporterà un miglioramento della qualità urbana complessiva per il completamento e la riqualificazione di un ambito di frangia dell'abitato.

Data la natura e l'entità del progetto e la modesta entità degli effetti potenziali attesi sull'ambiente dall'attuazione degli interventi previsti dal PEC, illustrati nelle pagine precedenti, si propone l'esclusione del PEC dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi del D.Lgs. 152/2006.

Alba, febbraio 2018

Arch. Massimo Pelisseri