

COMUNE DI ALBA

(Provincia di Cuneo)

OGGETTO:
PROPOSTA DI PEC
ai sensi L.R. 56/77 e s.m.i. in area residenziale C21

RICHIEDENTE: BO s.r.l. p.iva: 02455170049 e REA CN-177438 e con sede in Alba,
Corso Piave n. 4

UBICAZIONE: Comune di Alba – Foglio 35 mappale 158

NORME SPECIFICHE DI ATTUAZIONE

Alba, Novembre 2017

Il Committente

Dott. Bo Carlo

BO S.R.L.

C.so Piave, 4 - 12051 Alba (Cn)

P.Iva 02455170049

I progettisti

Ing. Donato Sergio

ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROVINCIA DI CUNEO

A1869 Dott. Ing. Sergio Donato

Geom. Careglio Giovanni



PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

Zona C21 - Zone interstiziali con attico – Corso Piave e corso Europa

PREMESSA

Il P.R.G.C. di Alba individua un' area identificata come zona C21, inserita tra Corso Europa e Corso Piave, destinata a "Zone interstiziali C", definita dall'Art. 49 delle N.T.A. in essa l'edificazione è subordinata alla formazione di un Piano Esecutivo Convenzionato.

UBICAZIONE INTERVENTO E URBANIZZAZIONI ESISTENTI

Il lotto è individuato catastalmente sul foglio 35 mappale 158, attualmente adibito a terreno agricolo compreso tra due arterie principali cittadine denominate Corso Europa e Corso Piave, in zona periferica del Comune, e intercluso tra lotti già edificati con fabbricati condominiali di altezza fino a 10 mt a destinazione residenziale e in alcuni casi (in particolare su Corso Piave) destinazione commerciale al piano terreno.

CONSISTENZA DELL'AREA OGGETTO DI INTERVENTO

La superficie complessiva dell'area oggetto dell'intervento, risulta di mq 12.100 catastali, suddivisi in un lotto con un'unica proprietà attualmente adibito a area libera a destinazione agricola:

BO S.R.L. con sede in ALBA, Corso Piave n. 4, C.F. 02455170049, proprietario in virtù del decreto di trasferimento del lotto 19 del tribunale civile e penale di Asti

PREVISIONI DI P.R.G.C.

Viene di seguito riportato l'art. 49 delle Norme tecniche di attuazione che regola l'utilizzazione edilizia del lotto (zone interstiziali "C"):

Art. 49 – C: Zone interstiziali

49.1 – *Costituiscono la zona C le aree interstiziali del sistema insediativo, originariamente destinate a servizi e non attuate, da utilizzarsi per funzioni residenziali e altre funzioni di servizio coordinate.*

49.2 – *L'intervento è subordinato alla formazione, in relazione alle dimensioni e alle specifiche esigenze urbanizzative della singola area e del suo contesto, di uno specifico piano esecutivo convenzionato (PEC)*

o al rilascio di un permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 49, comma 5 della L.R. 55/1977. Nel secondo caso l'attuazione del comparto deve seguire le indicazioni del presente articolo e l'organizzazione riportata sulle tavole di suddivisione in zone omogenee; nel primo caso il PEC dovrà rispettare le indicazioni del presente articolo ma potrà proporre un'organizzazione diversa a parità di superfici edificabili e per servizi così come precisate nei successivi commi 49.2.1, 49.2.2 e 49.2.3.

49.2.1 – Parametri urbanistici: $U_t = 0,3$ mq/mq.; $H = 10$ m. + piano attico arretrato di almeno 1,5 m. rispetto agli allineamenti delle facciate, con l'eccezione dei comparti con la sigla in colore rosso, per i quali non è consentita la realizzazione del piano attico; la misura della S_f è quella stabilita dalle tavole di suddivisione in zone omogenee, tranne per i comparti di dimensione più piccola ove tale individuazione non è riportata e va intesa convenzionalmente pari al 35% S_t . La S_f realizzabile va collocata all'interno della S_f individuata dalle tavole di PRGC (campitura rossa) o, in mancanza di detta individuazione, dall'operatore.

49.2.2 – Il piano esecutivo convenzionato (PEC) o il permesso di costruire convenzionato devono prevedere la sistemazione e la cessione gratuita al Comune della parte di S_t non costituente S_f . La quota di S_t non edificabile individuata dalle tavole di PRGC con campitura azzurra o pari al 65% per i comparti di dimensione più piccola privi di delimitazioni: o per 4/5 s'intende da sistemare a verde, con vegetazione preferibilmente appartenente alle specie autoctone e/o tipiche del luogo, escludendo le specie esotiche invasive di cui agli elenchi del Regolamento forestale regionale e della D.G.R. n. 46-5100 del 18.12.2012, e/o a parcheggio pubblico o di uso pubblico e da cedere gratuitamente; o per 1/5 da cedere gratuitamente senza sistemazioni, per realizzare in futuro un intervento di Edilizia Residenziale Sovvenzionata per cooperative a proprietà indivisa e/o per la collocazione di un servizio edificato. Tale futura utilizzazione avviene con $U_f = 0,9$ mq/mq e $H = 10$ m. In sede di formazione del PEC o di rilascio del permesso di costruire convenzionato il Comune stabilirà la propria intenzione di procedere ad un intervento residenziale convenzionato o alla futura creazione di attrezzatura per servizi.

(...)

49.3 – All'interno della S_f individuata dalle tavole e/o dall'operatore, nonché per l'area destinata alla realizzazione di Edilizia Residenziale Sovvenzionata, sono ammesse destinazioni d'uso residenziali (R) e, nel limite del 30% altre destinazioni quali: produttivo-commerciali (Pc), limitatamente alle strutture di vicinato, produttivo-turistiche/ricettive (Pr), produttivo-direzionali (Pd), per la somministrazione di alimenti e bevande (Sab), produttivo-industriali (Pi), limitatamente alle attività artigianali di servizio e destinazioni per servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico (S). Nella parte di area non costituente S_f sono unicamente ammesse destinazioni per servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico (S). È ammessa per gli edifici residenziali di tipo mono o bi-famigliare, locali in posizione interrata per cantine, depositi, palestre, saune, piscine, tavernette, non comportanti presenza continuativa di persone, senza che tali superfici costituiscano S_f .

49.4 – Sono ammessi gli interventi di nuova costruzione, nonché, ove necessario, quelli di recupero edilizio.

La superficie territoriale edificabile S_t , come stabilito dall'art. 49.2.2, è rilevata su base cartografica dalle tavole di suddivisione in zone omogenee del P.R.G.C., e risulta essere attualmente di circa mq 4.822 interamente disposta in prossimità di Corso Piave.

E' richiesta una diversa distribuzione delle superfici fondiari (art. 49.2) mediante lo spostamento di parte dell'area edificabile per una quantità di circa mq 1.365 e disposta in una posizione adiacente a Corso Europa. La superficie originaria rimanente risulta quindi di circa mq 3.457.

La superficie territoriale non edificabile risulta essere di circa mq 7.278. Di questa quota, in 4/5 saranno sistemati a verde e oggetto di eventuale cessione al Comune di Alba (art. 49.2.2) per un totale di mq 5.822 e 1/5 saranno ceduti gratuitamente senza sistemazioni, per la realizzazione futura di interventi di edilizia residenziale

sovvenzionata, per circa mq 1.456.

LOTTO EDIFICABILE

Su lotto edificabile saranno previsti n. 3 fabbricati a destinazione residenziale di sagoma e volumetria identici, disposti su tre piani fuori terra oltre un autorimessa interrata, per un'altezza massima di 10 mt (art. 49.2.1) oltre ad un piano attico arretrato di 1,50 metri su ogni lato dal filo fabbricato sottostante. N. 2 dei suddetti fabbricati saranno inseriti sull'area di maggiori dimensioni a ridosso di Corso Piave, mentre n. 1 fabbricato sarà inserito nell'Area a ridosso di Corso Europa. Il piano terreno di ciascun fabbricato avrà una quota di piano pavimento finito circa 50 cm più alta rispetto alla quota del terreno attuale.

Ogni edificio manterrà le distanze di rispetto dai confini e dalle strade imposte dalla Normativa edilizia. La parte non edificata del comparto sarà utilizzata in parte per gli accessi carrabili e pedonali ed in parte come verde privato. A ridosso della nuova strada pubblica interna prevista, sul lotto verso corso Piave, saranno realizzati parcheggi vincolati ad uso privato per mq 305,50. In fronte ad ogni palazzina in progetto, almeno n.2 dei suddetti parcheggi saranno dimensionati e destinati ai portatori di handicap.

Saranno vincolati interamente anche i parcheggi posti al piano sotterraneo di ogni palazzina in progetto per mq 1.180,47, per un totale complessivo di mq 1.485,97.

Le concessioni per la realizzazione dell'edificio dovranno uniformarsi ai parametri generali previsti dal P.R.G. e dal P.E.C., vale a dire la superficie e la volumetria ammissibile, l'altezza massima, le distanze dai confini, la quota di aree a servizi.

Trattandosi di un'opera prevista in un'area avente vincolo archeologico generico, prima della realizzazione delle opere di scavo di sbancamento si provvederà ad eseguire scavi di trincea per verificare la presenza di reperti archeologici, in collaborazione con imprese specializzate concordate con la Soprintendenza Beni Archeologici della Regione Piemonte.

SUDDIVISIONE IN N. 3 LOTTI EDIFICABILI

In fase esecutiva il lotto edificabile sarà suddiviso in n. 3 lotti distinti indipendenti, comprendenti ciascuno la costruzione di una palazzina in progetto e di parte delle opere di urbanizzazione:

Lotto A: lotto che comprende la costruzione della palazzina n. 1 in prossimità di corso Piave, oltre all'area privata esterna prevista. Le opere di urbanizzazione su questo lotto prevedono la realizzazione di parte della strada interna, del marciapiedi e della pista ciclabile, dei sottoservizi e dell'area verde con le relative piantumazioni dal tratto da Corso Piave sino circa all'altezza della rampa di accesso della palazzina. Verranno inoltre realizzate le opere di urbanizzazione su proprietà pubblica poste a ridosso di Corso Piave

Lotto B: lotto che comprende la costruzione della palazzina n. 2 in posizione centrale sul lotto complessivo, oltre all'area privata esterna prevista. Le opere di urbanizzazione su questo lotto prevedono la realizzazione di parte della strada interna, del marciapiedi e della pista ciclabile, dei sottoservizi e dell'area verde con le relative piantumazioni per un tratto con inizio all'altezza della rampa di accesso della palazzina e conclusione in corrispondenza del termine dell'area verde e dell'area destinata a Edilizia Residenziale convenzionata.

Lotto C: lotto che comprende la costruzione della palazzina n. 3 in prossimità di corso Europa, oltre all'area privata esterna prevista. Le opere di urbanizzazione su questo lotto prevedono la realizzazione di parte della strada interna, del marciapiedi e della pista ciclabile, dei sottoservizi e dell'area verde con le relative piantumazioni nel tratto da Corso Europa sino circa all'altezza dell'inizio dell'area a destinata a edilizia residenziale sovvenzionata. Sarà compresa in questo lotto inoltre la strada laterale di collegamento con i relativi parcheggi, marciapiedi e sottoservizi. Verranno inoltre realizzate le opere di urbanizzazione su proprietà pubblica poste a ridosso di Corso Europa.

TUTELA DELLE RISORSE AMBIENTALI RELATIVAMENTE AGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

Le caratteristiche costruttive del fabbricato prevedono in parte l'uso del vetro per i parapetti dei terrazzi e dei balconi, e in parte l'uso di elementi architettonici in metallo, simili agli edifici siti nella zona circostante. I serramenti saranno in alluminio, mentre il tetto sarà realizzato a padiglione in materiale metallico tipo lamiera verniciata; le facciate esterne saranno intonacate e tinteggiate con colori concordati con l'Ufficio Tecnico Comunale. La tipologia costruttiva sarà identica per ciascun fabbricato e sarà definita più dettagliatamente in fase esecutiva.

La superficie esterna rientrante nell'ambito dell'area edificabile sarà utilizzata come giardino privato di pertinenza delle unità immobiliari e come area verde condominiale, circondata da siepi e piantumazioni tipiche del luogo, e comunque definite in fase esecutiva con l'amministrazione comunale.

Le reti fognarie saranno realizzate in conformità a quanto prescritto nell'Allegato 27 (relazione idraulica) e nell'allegato 28 (elaborato grafico allegato alla relazione idraulica) in particolare per quanto concerne la laminazione delle acque.

A ridosso della strada verranno ricavati adeguati spazi a soddisfare le esigenze di raccolta rifiuti, dimensionati in modo da poter contenere contenitori di portata condominiale differenziata per carta, plastica e RSU. Sui lotti in prossimità di Corso Piave verranno ricavati in un'area adiacente ai parcheggi privati in progetto, mentre sul lotto verso Corso Europa sarà ricavato in un'area opportunamente pavimentata posta sull'area verde in fronte all'edificio in progetto. Le aree di raccolta saranno quindi facilmente accessibili dalla strada durante la fase di raccolta da parte degli enti gestori.

Le presenti Norme integrative risultano conformi a quanto riportato negli elaborati di PRGC approvato con D.G.R. 30 maggio 2016, n. 30-3387, costituenti il Rapporto Ambientale della Valutazione Ambientale Strategica, in quanto nei medesimi non sono stati riscontrate particolari prescrizioni o disposizioni relative al lotto oggetto di richiesta.

Anche nelle osservazioni relative alla VAS presentate dalla Regione Piemonte sul Progetto Definitivo del Piano Regolatore non risultano considerazioni specifiche inerenti il lotto oggetto di piano esecutivo.

L'Organo Tecnico Comunale nella seconda seduta del 10 novembre, in merito ai pareri

pervenuti dall'ARPA, ASL e Provincia di Cuneo, si è espresso nel seguente modo:

ARPA

In merito alla segnalazione riguardante le classificazione in classe I° del terreno oggetto di PEC con caratteristiche del terreno idonee per attività agricole la mail di chiarimento del Settore competente contiene già la risposta motivando che in sede di approvazione del PRG con delibera di Giunta Regionale, probabilmente sono già stati considerati i fattori compensativi per il consumo di suolo in classe I.

ASL

In risposta alla richiesta di prevedere un'area a servizio delle tre unità plurifamiliari per il conferimento dei rifiuti urbani, il più lontano possibile dalle finestre degli alloggi posti al piano terra o rialzato (come previsto dall'art. 23 Titolo II Regolamento per la gestione dei rifiuti urbani) si rileva che i due punti di raccolta previsti rispettano già tale richiesta.

Provincia di Cuneo

Per quanto riguarda la compatibilità con il piano provinciale e comunale di protezione civile si evidenzia per quanto concerne Il Piano Comunale di Protezione Civile di Alba approvato con Del. Cons. Comunale n.44 del 31/05/2016 e regolamento trasmesso alla Regione Piemonte , alla prefettura di Cuneo e alla Provincia di Cuneo, l'intervento in oggetto risulta compatibile con la valutazione degli scenari di rischio elaborati per il territorio all'interno dello stesso piano, risultando quindi al di fuori di aree ad elevate pericolosità. Il Piano Comunale di protezione Civile di Alba risulta coerente con gli strumenti di pianificazione urbanistica comunale così come previsto dalla vigente normativa nazionale e regionale (legge n.225/1992; D.Lgs. n.112/1998; LR n.44/2000; LR n.07/2003 e relativi Regolamenti attuativi) e risulta coerente anche con il "Piano di gestione del rischio alluvioni" (art. 7 della Direttiva 2007/60/CE e D.Lgs. N.49 del 23.02.2010) condiviso da Regione Piemonte (Deliberazione della Giunta Regionale 14 dicembre 2015, n. 8-2588) e da Autorità di Bacino Fiume Po.

Per quanto riguarda il vincolo derivante dal Buffer Zone del sito Unesco si fa presente che il Comune di Alba è dotato di Commissione Locale per il paesaggio istituita a seguito dell'entrata in vigore della L.R. 1 dicembre 2008 n. 32 in materia di paesaggio.

In merito al vincolo archeologico è già pervenuta in data 30.08.2017 prot. 37444 l'autorizzazione all'esecuzione del programma di sondaggi archeologici esplorativi da parte della Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio.

Preso atto dei pareri pervenuti l'Organo Tecnico Comunale, considerato che il PEC prevede l'attuazione di una previsione urbanistica contenuta nel vigente PRG (approvato con deliberazione della Giunta Regionale 30 maggio 2016, n. 30-3387) sottoposto a Valutazione Ambientale Strategica e che il relativo Rapporto Ambientale non evidenzia particolari criticità per l'area oggetto di intervento, considerato che l'Arpa, l'Asl e la Provincia di Cuneo non hanno indicato la necessità di sottoporre a VAC il PEC, non ritiene necessario sottoporre il piano esecutivo in esame alla successive fasi relative al processo VAS previste ai sensi dell'art. 11 del D.Lgs. 03/04/2006 n. 152 e dell'art. 3bis, comma 4, della LRP 56/77 e s.m.i. .

Il proponente si impegna a rispettare tutte le prescrizioni derivate dai pareri degli Enti e dall'esito della Valutazione ambientale.

OPERE DI URBANIZZAZIONE

STRADA INTERNA, MARCIAPIEDI E PISTA CICLABILE, AREA VERDE

Sul lotto oggetto di eventuale cessione al Comune di Alba si prevede l'inserimento di una strada interna di collegamento tra i due corsi principali con sottostanti sottoservizi, così come illustrati negli elaborati di progetto delle opere di urbanizzazione allegati al Piano Esecutivo Convenzionato.

Prendendo come caposaldo una quota 0,00 posta su chiodo fisso a ridosso dell'aiuola di Corso Europa, attualmente la differenza di quota tra le due strade nei punti interessati è di circa 60 cm, con il punto più alto a ridosso di Corso Piave. Il terreno esistente è posto ad una quota più bassa rispetto alle strade, variabile tra - 0,30 e +0,35 rispetto al caposaldo. Perciò la strada in progetto dovrà prevedere un lieve riempimento di terreno, prelevato dagli scavi per la realizzazione dei fabbricati o in alternativa da cave autorizzate, al fine di realizzare una livelletta per compensare il dislivello tra le due strade. La strada avrà pendenza massima di circa 0,3%, e in prossimità degli edifici in progetto vi sarà un dislivello massimo di circa 50 cm rispetto al piano pavimento finito.

La strada pubblica prevedrà una larghezza uniforme di carreggiata di circa 6,00 metri in

asfalto, mentre su un lato saranno disposti parcheggi pubblici. Sarà realizzata una pista ciclabile in asfalto lungo tutto il tratto di collegamento tra i due corsi, con affiancato marciapiedi. Si prevede inoltre la realizzazione di un breve tratto di strada adiacente alla terza palazzina in prossimità di corso Europa, per la realizzazione di ulteriori parcheggi pubblici. Si intende proseguire il marciapiedi e la pista ciclabile anche sulla proprietà pubblica nel tratto di strada a ridosso di Corso Piave, attualmente privo di tali urbanizzazioni. Anche sul lato di corso Europa si intende proseguire il marciapiedi esistente sulla proprietà pubblica e prevedere un raccordo con il camminamento pedonale asfaltato già realizzato in fronte al distributore di carburante. In prossimità del marciapiedi si propongono pali per illuminazione pubblica. Sono previsti parcheggi pubblici a ridosso della strada interna per mq 525, dei quali in parte allineati sul lato opposto al lotto edificabile di Corso Piave, e in parte sul tratto adiacente al lotto edificabile di corso Europa.

Oltre alla strada, la rimanente parte della superficie destinata a cessione al Comune di Alba sarà sistemata per realizzare un'area a verde pubblico piantumata con essenze arboree e cespugli

TUTELA DELLE RISORSE AMBIENTALI RELATIVAMENTE ALLA VIABILITA'

Per incentivare la mobilità ciclabile accanto alla strada interna è prevista la realizzazione di una pista in asfalto lungo tutto il tratto di collegamento tra i due corsi, di larghezza adeguata per entrambi i sensi di marcia, eventualmente identificata con vernice colorata. Accanto si prevede l'inserimento di marciapiedi realizzati con marmette autobloccanti in cemento aventi disegno identico a quelle esistenti in prossimità dei due corsi adiacenti. Tali soluzioni tecniche sono indicative, e si attenderanno disposizioni in merito da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.

L'impianto di illuminazione pubblica sarà compatibile con le norme UNI 11248. Il palo di illuminazione pubblica sarà dotato di doppio corpo illuminante per un'adeguata illuminazione anche sull'area verde prevista, mentre i corpi illuminanti dovranno essere a led compatibili con le caratteristiche degli impianti installati sul territorio comunale e accessoriati con telecontrollo, o comunque installati secondo le disposizioni concordate con L'ufficio Tecnico del Comune di Alba.

Per la realizzazione dell'area destinata a verde pubblico, trovandosi attualmente in

posizione leggermente ribassata rispetto alla strada in progetto, si provvederà al riempimento di parte dell'area con il terreno di risulta degli scavi, opportunamente seminato per la formazione di un prato e nel quale verranno inserite piantumazioni di salici, aceri e ciliegi, eventualmente sostituibili dopo puntuali disposizioni del Comune di Alba. Tra i sottoservizi previsti si installeranno pozzetti e allacciamenti per l'irrigazione. Internamente si intende ricavare un sentiero in ghiaia fine, sul cui percorso si inseriranno elementi di arredo urbano quali panchine, in legno o in metallo a scelta dell'Amministrazione Comunale, cestini portarifiuti e rastrelliere per il parcheggio per biciclette. Eventualmente si potranno inserire ulteriori pali di illuminazione pubblica a LED identici a quelli previsti in prossimità della strada

NORME PER LA TUTELA DELLE RISORSE AMBIENTALI -TITOLO I – NORME GENERALI

Art. 77 – Generalità

77.1 – Le norme di cui ai successivi articoli afferiscono alle misure previste per impedire, ridurre e compensare nel modo più completo possibile gli eventuali impatti negativi significativi sull'ambiente derivanti dell'attuazione delle trasformazioni previste dal piano.

Art. 78 – Acque

78.1 - Ai fini del perseguimento del massimo risparmio idrico, mediante la razionalizzazione dei consumi di acqua idropotabile, nel definire e prescrivere, o dichiarare ammissibili, trasformazioni di nuovo impianto di insediamenti urbanizzativi ed edificatori, o di ristrutturazione urbanistica di insediamenti esistenti, nonché, in ogni caso, trasformazioni fisiche di nuova edificazione, deve essere prevista la progressiva estensione delle seguenti misure, in accordo con l'Autorità di ambito territoriale ottimale competente e con il soggetto gestore del servizio idrico:

- a) la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi negli insediamenti abitativi, commerciali e produttivi di rilevanti dimensioni, di nuova edificazione o derivanti da demolizioni e ricostruzioni;
- b) la realizzazione negli insediamenti di nuova edificazione, o derivanti da demolizioni e ricostruzioni, di sistemi di collettamento differenziati per le acque piovane e le acque reflue;
- c) l'utilizzo di fonti di approvvigionamento differenziate in relazione all'uso finale delle risorse idriche, riservando prioritariamente le acque di migliore qualità al consumo umano e abbandonando progressivamente il ricorso a esse per usi che non richiedono elevati livelli qualitativi;
- d) il reimpiego delle acque meteoriche;
- e) il riutilizzo, negli insediamenti produttivi che prevedono un significativo consumo di risorsa idrica, di acque reflue o già usate nel ciclo produttivo;
- f) l'installazione di contatori individuali dei consumi di acqua potabile;
- g) la diffusione dei metodi e delle apparecchiature per il risparmio idrico domestico e nei settori industriale e terziario.

78.2 - Nel definire e prescrivere, ovvero dichiarare ammissibili, trasformazioni fisiche o funzionali, deve essere richiesto il contestuale adeguamento, rinnovamento e potenziamento delle reti di approvvigionamento idrico e fognatura, facilitando l'accessibilità per la manutenzione degli impianti e limitando le interferenze con le reti di trasporto.

78.3 - Nel disciplinare le trasformazioni a fini produttivi, deve essere richiesto ai promotori di trasformazioni che comportino incrementi di prelievi idrici a fini produttivi l'individuazione precisa delle fonti di approvvigionamento, fermo restando il prioritario ricorso alle misure indicate al comma 78.1, dovendosi preferire, ove possibile, il ricorso alle acque di qualità meno pregiata per gli usi produttivi.

78.4 - In relazione al bilancio idrico e al controllo dell'inquinamento delle acque e dei suoli, nel disciplinare le trasformazioni deve essere perseguita la massima permeabilità superficiale possibile, compatibilmente con le caratteristiche di vulnerabilità degli acquiferi presenti nell'area e in relazione alle attività svolte, allo scopo di mantenere una funzione di ricarica della falda, ricorrendo all'utilizzo di pavimentazioni drenanti,

preferibilmente grigliati con erba e terriccio con aggregati, aventi un coefficiente di permeabilità media

annua (cp) almeno del 60-70% o viceversa coefficienti di deflusso dello 0,40-0,30.

78.5 - Per gli ambiti di prevista trasformazione per nuova costruzione ed in particolare per le Zone D, di cui al Titolo IV della Parte 2, e gli ambiti speciali AS, di cui all'articolo 62, dare atto, nel caso di presenza di elementi della infrastrutturazione irrigua, delle soluzioni adottate, d'intesa con il soggetto gestore, per garantire il permanere della funzionalità della stessa rete”.

78.6 - Nel caso di insediamenti o comprensori industriali, artigianali, commerciali e di servizio le cui acque meteoriche di dilavamento provenienti da superfici impermeabilizzate non sono collettate in pubbliche reti fognarie, intendendo incluse sia quelle provenienti dai tetti, dalle pensiline e dai terrazzi degli insediamenti e delle installazioni, sia la parte delle acque meteoriche di dilavamento eccedente le acque di prima pioggia, attestare, qualora non assoggettati alla presentazione di un piano di prevenzione e di gestione, i trattamenti previsti prima del recapito nelle acque superficiali ed il rispetto delle direttive regionali e delle prescrizioni contenute nel Regolamento edilizio comunale.

Art. 79 – Aria

79.1 - Nel disciplinare l'assetto organizzativo e morfologico dei manufatti edilizi, relativi agli insediamenti di nuova edificazione, o derivanti da demolizioni e ricostruzioni, devono essere adeguatamente considerati i parametri meteorologici, per valutare le potenzialità di dispersione delle emissioni inquinanti, e la qualità ambientale del contesto in relazione alle possibili fonti di inquinamento atmosferico e acustico.

79.2 - Nel disciplinare le trasformazioni interne al tessuto consolidato, devono essere perseguiti i seguenti altri obiettivi:

a) la rilocalizzazione di esistenti attività produttive e la localizzazione di eventuali nuove attività produttive che comportino emissioni inquinanti o acustiche al di fuori delle articolazioni del sistema insediativo prevalentemente residenziale, nonché ad adeguata distanza da esse, e comunque in aree tali per cui i fenomeni di trasporto degli inquinanti in atmosfera non comportino la ricaduta degli stessi su tali articolazioni del sistema insediativo;

b) in alternativa a quanto indicato alla lettera a), per le piccole e medie industrie che possono tornare a vantaggio della popolazione locale, offrendo possibilità di lavoro o servizi necessari senza imporre lunghi spostamenti, la definizione delle misure necessarie

a renderne compatibili la presenza entro le articolazioni del sistema insediativo utilizzate significativamente per funzioni abitative con le esigenze di protezione dall'inquinamento, mediante l'adozione di tecnologie pulite e di sistemi di abbattimento delle emissioni in atmosfera.

Art. 80 – Potenziali rischi per l'ambiente e la salute

80.1 - Ai fini della tutela della popolazione dai rischi industriali, non possono essere dichiarate ammissibili trasformazioni, fisiche o funzionali, che comportino l'attivazione di industrie a rischio di incidente rilevante o di industrie insalubri di classe I, se non al di fuori delle articolazioni del sistema insediativo utilizzate significativamente per funzioni abitative, nonché ad adeguata distanza da esse, al fine di tutelare dagli effetti di eventuali incidenti rilevanti.

80.2 - Nelle scelte localizzative delle funzioni, deve essere adeguatamente considerata l'ubicazione in essere delle industrie a rischio di incidente rilevante e delle industrie insalubri.

80.3 - Nel definire e prescrivere, o dichiarare ammissibili, trasformazioni di nuovo impianto

di insediamenti urbanizzativi ed edificatori, o di ristrutturazione urbanistica di insediamenti esistenti, nonché, in ogni caso, trasformazioni fisiche di nuova edificazione, o trasformazioni funzionali di immobili, deve essere verificata la coerenza delle trasformazioni predette con il piano di classificazione acustica comunale.

80.4 – Al fine di garantire la tutela della popolazione dall'esposizione ai campi elettromagnetici generati da linee elettriche e impianti connessi, non è consentita, all'interno della fascia di rispetto, alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad uso che comporta una permanenza non inferiore a quattro ore, con riguardo sia ai fabbricati ed alle aree di nuova realizzazione, sia alle mutazioni di destinazioni d'uso di manufatti ed aree esistenti, fatta salva la possibilità di deroga a fronte della presentazione di documentazione che comprova il rispetto dell'obiettivo di qualità, misurato in condizioni di corrente normale; si assume, inoltre, il principio di prudent avoidance, al fine di ridurre l'esposizione a valori di campo magnetico compreso tra 3 e 0,5 micro tesla, con riguardo ai ricettori ricadenti all'interno della fascia di attenzione da delimitare, sulla base dei citati valori di campo magnetico, applicando la metodologia definita dai criteri vigenti.

80.5 - Per gli impianti tecnologici, a rete e puntuali, per il trasporto dell'energia, delle materie prime e per le telecomunicazioni, devono essere definiti e prescritti, con riferimento alle diverse articolazioni del territorio, gli accorgimenti necessari:

- a) a rendere accettabile l'impatto visivo;
- b) a garantire la salvaguardia dei valori paesaggistici, idrogeologici e di area protetta;
- c) alla tutela dall'inquinamento idrico, acustico, atmosferico ed elettromagnetico.

Art. 81 – Insediamento urbano e mobilità

81.1 - Nelle trasformazioni che comportano la realizzazione di nuove strade devono essere adeguatamente considerate e soddisfatte le esigenze di una mobilità sostenibile, in particolare:

81.2 - per le strade urbane locali introdurre interventi atti a realizzare sistemi di moderazione del traffico (come, ad esempio, attraversamenti pedonali rialzati, porte d'ingresso alle zone, disassamenti e restringimenti della carreggiata, mini rotatorie e strade residenziali), incluse le Zone 30, assumendo, quale riferimento, le Linee Guida Zone 30 pubblicate da Regione Piemonte.

81.3 - per le strade di quartiere realizzare carreggiate di ampiezza tale da consentire l'inserimento di marciapiedi, piste ciclabili in sede propria e corsie preferenziali per gli autobus.

Art. 82 – Rifiuti

82.1 - Nella definizione delle trasformazioni di nuovo impianto di insediamenti, e di ristrutturazione urbanistica degli insediamenti esistenti, devono essere adeguatamente considerate, e soddisfatte, le esigenze del servizio di gestione (raccolta, riutilizzo, recupero, riciclaggio e smaltimento) dei rifiuti urbani e dei rifiuti speciali, pericolosi e non, in particolare individuando appositi e adeguati spazi per l'organizzazione del servizio di

raccolta differenziata, commisurati agli obiettivi definiti dalle vigenti disposizioni normative e dai pertinenti piani di settore.

82.2 - Nel disciplinare le trasformazioni del territorio, devono essere in particolare previsti, secondo i criteri indicati nel piano provinciale di gestione dei rifiuti e in accordo con il soggetto gestore del servizio, spazi adeguati per:

a) la localizzazione di insiemi di contenitori stradali per la raccolta dei rifiuti e/o comunque

l'organizzazione ottimale dei servizi di raccolta domiciliare;

b) la localizzazione di piattaforme per la raccolta differenziata;

c) la localizzazione di idonei punti di conferimento per alcune tipologie di rifiuti speciali oggetto di frequenti abbandoni (ad esempio rifiuti inerti);

d) la localizzazione di altre strutture logistiche di supporto ai servizi di raccolta rifiuti (stazioni di trasferimento).

Art. 83 – Energia

83.1 - Nella progettazione di insediamenti di nuovo impianto, nelle ristrutturazioni urbanistiche degli insediamenti esistenti e nei casi di tracciato di nuove strade, devono essere considerati i seguenti criteri:

a) garanzia dell'accesso ottimale della radiazione solare per gli edifici, in coerenza con la morfologia del tessuto urbano;

b) garanzia dell'esposizione al sole per tutto il giorno degli impianti solari progettati nell'edificio oggetto di intervento;

c) l'edificio oggetto di intervento non deve creare condizioni di ombreggiatura sugli impianti progettati o già realizzati sugli edifici vicini;

d) garanzia di schermature opportune (prodotte anche da volumi edificati circostanti) per la riduzione del carico solare termico nel periodo estivo, pur consentendo una buona illuminazione interna;

e) garanzia di utilizzo dei venti prevalenti per interventi strategici di climatizzazione e raffrescamento naturale degli edifici e degli spazi urbani;

f) riduzione dell'effetto "sacca termica", mitigazione dei picchi di temperatura durante l'estate e controllo del microclima e della radiazione solare, attraverso la progettazione del verde e degli spazi aperti nei tessuti urbani edificati, così come attraverso il controllo dell'albedo delle superfici di pavimentazione pubblica.

83.2 - Al fine di favorire una riduzione dei consumi e l'incremento della produzione di energia da fonti rinnovabili, nella disciplina delle trasformazioni devono essere perseguite le

seguenti misure, seguendo le disposizioni specifiche definite nel Regolamento Edilizio:

a) l'adozione di tecniche passive che migliorino l'efficienza energetica degli edifici;

b) l'utilizzo di tecniche di bioarchitettura e di bioedilizia;

c) l'uso di funzioni di cogenerazione e teleriscaldamento/raffreddamento decentrato.

Art. 83bis - Suolo

83bis.1 - Al fine di contenere l'impermeabilizzazione del suolo e di mantenere e qualificare la dotazione di vegetazione arborea nelle aree edificate ed in particolare allo scopo di ridurre le ricadute determinate dalla minore infiltrazione dell'acqua meteorica nel sottosuolo e conseguente maggiore e più veloce deflusso superficiale, dal riscaldamento dell'aria, dal ricircolo delle polveri, dalla perdita delle funzioni di naturale mitigazione per

evapotraspirazione, anche considerando gli effetti negativi del cambiamento climatico e le necessità di perseguire la mitigazione e l'adattamento, si stabilisce di applicare una procedura di controllo e valutazione preliminare dei singoli interventi di trasformazione, definita come procedura di riduzione dell'impatto edilizio (RIE).

83bis.2 - La procedura RIE si applica alle trasformazioni edilizie o urbanistiche che comportano una modifica della copertura ed uso del suolo o richiedono il rilascio di titoli abilitativi urbanistici o edilizi, ovvero quelli di nuova costruzione, inclusa la demolizione con ricostruzione, di ristrutturazione edilizia, di ristrutturazione urbanistica, ed anche ai soli interventi di modifica delle superfici esterne di pertinenza di edifici esistenti esposte alle acque meteoriche. Tale procedura si applica, inoltre, agli strumenti della pianificazione attuativa, di iniziativa pubblica o privata, in tali casi con riguardo all'intera zona perimetrata e con distinzioni dei valori degli indici, come precisati al successivo punto, per l'intera zona e per il singolo lotto d'intervento.

83bis.3 - La procedura RIE utilizza un indice numerico di riduzione dell'impatto edilizio che esprime la qualità ambientale del lotto interessato dall'intervento di trasformazione, nella situazione dello stato di fatto e nella situazione di progetto, per attestare e verificare l'incidenza della modifica, con riguardo al mantenimento della permeabilità e della vegetazione.

83bis.4 Per gli interventi di nuova costruzione, compresa la demolizione con ricostruzione, la valutazione è effettuata in rapporto ad un indice di riferimento predefinito, stabilito per le zone a destinazione residenziale e per le zone a destinazione produttiva, con l'obiettivo di conseguire il migliore indice possibile, tenendo conto delle condizioni tecnico giuridiche.

Per gli interventi di ristrutturazione e di modifica delle superfici esterne di pertinenza di edifici esistenti non si deve determinare una situazione peggiore di quella rappresentata dall'indice dello stato di fatto e la valutazione è condotta considerando, quale obiettivo da conseguire, il migliore indice ottenibile nelle condizioni date e tenendo conto dell'indice di riferimento predefinito.

83bis.5 - Nel caso di interventi di trasformazione riguardanti fabbricati e aree per le quali è stata applicata la procedura RIE, deve essere applicata nuovamente la stessa procedura, secondo i criteri generali precedentemente definiti.

83bis.6 - Gli interventi riguardanti la ristrutturazione o la modifica delle superfici esterne di pertinenza di edifici esistenti che consentono di conseguire un indice pari o superiore a quello di riferimento predefinito, ovvero che determinano livelli prestazionali significativamente migliorativi rispetto a quelli dello stato di fatto e quindi di maggiore sostenibilità, sono premiati con la possibilità di un ampliamento *in tantum*, secondo le limitazioni e condizioni dettagliate documento allegato al Regolamento Edilizio Comunale di cui al successivo.

83bis.7 - I criteri e la metodologia di applicazione della procedura RIE e gli elaborati da presentare a cura del proponente l'intervento sono definiti in apposito documento, conformato come allegato al Regolamento Edilizio Comunale e quale parte integrante dello stesso, da approvare con Delibera di Consiglio Comunale.

83bis.8 – Nelle more di approvazione dell'allegato al Regolamento Edilizio di cui al precedente comma, non si applicano le disposizioni di cui al presente articolo.

Art. 83ter – Fauna

83ter.1 - Al fine di ridurre il rischio di collisione in volo da parte degli uccelli, in sede sia di progettazione architettonica con utilizzo di vetrate e altre superfici trasparenti o riflettenti, sia di scelta dei materiali impiegati per la realizzazione delle stesse, devono

essere adottate soluzioni tecniche adeguate, rispondenti ai criteri generali di seguito riportati, le cui modalità di recepimento sono da verificare in sede di rilascio dei titoli abilitativi urbanistici ed edilizi.

83ter.2 - I criteri si riferiscono ed applicano alla realizzazione di parti strutturali o complementari dei fabbricati di nuovo impianto, indipendentemente dalla loro destinazione d'uso, ed anche ad altri elementi architettonico edilizi di nuova realizzazione, quali le passerelle o i corridoi di collegamento pedonali, le cabine-pensiline di attesa, i parapetti, i pannelli fonoisolanti, le barriere protettive contro il vento che, per la presenza di superfici vetrate, trasparenti o riflettenti, costituiscono fattori di rischio per l'avifauna;

tali criteri valgono anche per i fabbricati ed altri manufatti esistenti, interessati da interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di ristrutturazione urbanistica e di completamento, come definiti all'articolo 13 della L.R. 56/1977 e s.m.i.

83ter.3 - Per quanto attiene alle vetrate ed alle superfici trasparenti o riflettenti gli accorgimenti che possono essere adottati sono i seguenti:

- evitare la localizzazione sull'angolo delle pareti esterne degli edifici di elementi vetrati o trasparenti con disegno ad angolo retto (non smussato);
- evitare la localizzazione di pareti riflettenti di fronte e in vicinanza a vegetazione arborea che si può specchiare sulle stesse;
- inserire mascherature parziali con materiali opachi, nel caso di vetrate trasparenti in luoghi esposti;
- utilizzare sistemi parasole mobili o fissi, esterni all'edificio;
- realizzare pareti verdi o rinverdimento delle facciate con piante rampicanti.

83ter.4 - Per quanto riguarda le caratteristiche dei materiali da impiegare è preferibile optare per l'utilizzo di:

- vetro scanalato;
- vetro traslucido;
- vetro sabbiato;
- vetro isolante con lamelle nello spazio tra le due lastre;
- vetro colorato o stampato poco riflettente;
- vetro con marcature (lacca spray, pellicola adesiva) o serigrafie sulla superficie, preferibilmente applicate su quella esterna, dal disegno:
 - a reticoli di punti, del diametro minimo di 5 mm e con una copertura di almeno il 25%, che può essere ridotta al 15% se il diametro dei punti è di almeno 30 mm.;
 - a linee-strisce, se orizzontali, di larghezza di almeno 3 o 5 mm e con 3 o 5 cm di intervallo, se verticali (di maggiore efficacia), di larghezza di almeno 5 mm e con intervallo massimo di 10 cm, con una copertura di almeno il 15%, che può essere ridotta se si utilizzano colori che creano contrasto (risultati migliori si ottengono con linee rosse e arancioni e marcature in blu, verde e giallo);
- a scritte od a figure geometriche o naturaliformi;
- vetro a bassa riflessione (indicato un grado massimo del 15%) o vetro dotato di strisce sulla superficie esterna che rendono i riflessi sfumati;
- mattonelle in vetro, anche bombato.

83ter.5 - In merito all'illuminazione esterna le soluzioni adottate devono essere tali da evitare l'irraggiamento verso l'alto, la luce diffusa e l'abbagliamento, concentrando la luce

sui luoghi da illuminare, ed è preferibile optare per l'utilizzo di:

o lampade a vapori di sodio ad alta o bassa pressione con emissione di luce gialla;
o lampade a vapori alogenuri metallici con adeguato spettro luminoso;
o lampade LED con emissione di luce bianca calda e focalizzata;
o lampioni full-cutoff.

CONCLUSIONE

I dati metrici complessivi del presente piano esecutivo possono essere così riassunti:

- superficie territoriale St	mq	12.100
- superficie fondiaria edificabile Sf	mq	4.822
- superficie territoriale non edificabile	mq	7.278
di cui:		
• Area destinata a sistemazione a verde, parcheggi pubblico e strada pubblica	mq	5.822
- Strada	mq	1.314
- Parcheggio	mq	525
- Pista ciclabile	mq	625
- Marciapiedi compresa cordatura	mq	353
- Area verde	mq	3.005
• Area da cedere gratuitamente al Comune di Alba senza sistemazioni, per la realizzazione futura di interventi di edilizia residenziale sovvenzionata	mq	1.456
- superficie coperta in edificazione	mq	918,78
- superfici utile lorda in edificazione (Sul)	mq	3.570,33
- Volume in edificazione	mc	11.186,52

LOTTO A

- superficie territoriale St Lotto A	mq	3.209
- superficie fondiaria edificabile Sf Lotto A	mq	1.837
- superficie territoriale non edificabile Lotto A	mq	1.372
di cui:		
- Area destinata a sistemazione a verde, parcheggi pubblico e strada pubblica	mq	1.372
- Strada	mq	240
- Parcheggi	mq	95
- Pista ciclabile	mq	250
- Marciapiedi compresa cordonatura	mq	92
- Area verde	mq	695
- superficie coperta in edificazione Lotto A	mq	306,26
- superfici utile lorda in edificazione (Sul) Lotto A	mq	1.190,11
- Volume in edificazione Lotto A	mc	3.728,84

LOTTO B

- superficie territoriale St Lotto B	mq	5.844
- superficie fondiaria edificabile Sf Lotto B	mq	1.620
- superficie territoriale non edificabile Lotto B	mq	4.224
di cui:		
- Area destinata a sistemazione a verde, parcheggi pubblico e strada pubblica	mq	2.768
- Strada	mq	522
- Parcheggio	mq	215
- Pista ciclabile	mq	215
- Marciapiedi compresa cordonatura	mq	126
- Area verde	mq	1.690
• Area da cedere gratuitamente al Comune di Alba senza sistemazioni, per la realizzazione futura di interventi di edilizia residenziale sovvenzionata	mq	1.456
- superficie coperta in edificazione Lotto B	mq	306,26
- superfici utile lorda in edificazione (Sul) Lotto B	mq	1.190,11
- Volume in edificazione Lotto B	mc	3.728,84

LOTTO C

- superficie territoriale St Lotto C	mq	3.047
- superficie fondiaria edificabile Sf Lotto C	mq	1.365
- superficie territoriale non edificabile Lotto C	mq	1.682
di cui:		
- Area destinata a sistemazione a verde, parcheggi pubblico e strada pubblica	mq	1.682
- Strada	mq	552
- Parcheggi	mq	215
- Pista ciclabile	mq	160
- Marciapiedi compresa cordatura	mq	135
- Area verde	mq	620
- superficie coperta in edificazione Lotto C	mq	306,26
- superfici utile lorda in edificazione (Sul) Lotto C	mq	1.190,11
- Volume in edificazione Lotto C	mc	3.728,84