



CITTÀ DI ALBA

(PROVINCIA DI CUNEO)

VERBALE DI DELIBERAZIONE della GIUNTA COMUNALE

N. 216
del 06/07/2017

OGGETTO: *Approvazione Piano Esecutivo Convenzionato, relativo ai terreni posti in corso Nino Bixio, via San Rocco, compresi nell'area di PRG C5. Art.43 L.R.P. n.56/77 e successive modifiche ed integrazioni.*

L'anno duemiladiciassette addì sei del mese di luglio alle ore 14:30 nella solita sala delle riunioni.

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

N.	Cognome e nome		Presente	Assente
1.	MARELLO Maurizio	Sindaco	X	
2.	DI LIDDO Elena	Vice Sindaco	X	
3.	GATTO Alberto	Assessore	X	
4.	GARASSINO Luigi	Assessore	X	
5.	MARTINI Rosanna	Assessore	X	
6.	TRIPALDI Fabio	Assessore	X	
7.	SCAVINO Massimo	Assessore	X	
8.	CAVALLOTTO Anna Chiara	Assessore		X

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

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

OGGETTO: Approvazione Piano Esecutivo Convenzionato, relativo ai terreni posti in corso Nino Bixio, via San Rocco, compresi nell'area di PRG C5. Art.43 L.R.P. n.56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Il Sindaco, Assessore all'Urbanistica riferisce:

In data 28/06/2016 (prot. n.25150, 25158, 25159, 25160, 25161, 25162, 25163, 25164, 25165, 25166, 25167, 25247, 25248), successivamente integrata il 30/06/2016 (prot. n.25729 e 25730), il 28/07/2016 (prot. n.32046, 32047 e 32048), il 05/08/2016 (prot. n. 33181), il 15/11/2016 (prot. n.48644, 48645, 48646, 48647, 48648, 48649, 48650, 48669), il 01/02/2017 e 02/02/2017 (prot. n.3944, 3953, 3954, 3963, 3964, 4023, 4025) i sigg.ri TARICCO Gianfranco (socio e legale rappresentante della società TARICCO COSTRUZIONI s.r.l.), MORRA Francesco, CAVATORTA Franca e MORRA Mariateresa hanno depositato una proposta di Piano Esecutivo Convenzionato relativa ad un terreno posto in corso Nino Bixio, via San Rocco, individuato al Catasto Terreni al Foglio 21 mappali 97, 98, 100, 103, 104, 328, 329, 331, 387, 530, 534 e 719, individuato dal vigente PRG come zona "C5".

Con atto stipulato dal notaio Paola Ferrero in data 31/01/2017 rep.n.54.861, il signor GIRIBALDI Giancarlo, quale proprietario dell'azienda impresa individuale "FERRINO MASSIMO IN LIQUIDAZIONE", ha venduto alla società "TARICCO COSTRUZIONI S.R.L." la quota di comproprietà indivisa di 2/9 sui seguenti immobili: 98, 100, 102, 103, 104, 328, 329, 331, 529, 530, 532, 533, 534, 719.

Nell'area di intervento rientra anche un piccolo tratto di strada Sardegna: la "SOC. TARICCO COSTRUZIONI S.R.L." ha richiesto di poter acquistare dall'Amministrazione Comunale la porzione di mq 70 circa che rientra nell'area urbanistica di PEC; con deliberazione n.420 del 17/11/2016 la Giunta comunale ha determinato in €9.712,50 il più probabile valore di mercato del terreno e di procedere all'alienazione. Il Consiglio Comunale con deliberazione n.4 del 14/02/2017 ha inserito la porzione della ex strada Sardegna distinta al Catasto Terreni foglio 21 della superficie totale di mq. 70 circa, nell'elenco dei beni immobili ricadenti nel territorio comunale, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione, per il triennio 2017/2019, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 58 del Decreto Legge 25.06.2008 n.112, convertito in Legge 06.08.2008 n.133. Con atto notaio Paola Ferrero rep. n.55.101 del 23/06/2017 è stata completata la procedura di acquisto da parte della ditta proponente dell'area censita a Catasto Terreni al Fg.21 mappale n.737, a seguito di frazionamento approvato in data 10 aprile 2017.

Nell'ambito del PEC sono comprese anche le particelle di proprietà comunale n.387 del foglio 21 e n.97 del Foglio 21, destinate a parcheggio e controviale di corso Nino Bixio, e pertanto non vengono conteggiate nella determinazione della superficie utile lorda.

Nell'ambito dell'area C5 erano ricompresi inizialmente anche i mappali 528, 531, 535, 536, 206, 105 del foglio 21, alcuni peraltro solo in parte, di proprietà del Demanio pubblico dello Stato ed il mappale 538 del foglio 21, ancora intitolato ad altra proprietà, costituenti di fatto, nell'insieme la scarpata esterna dell'argine del fiume Tanaro.

In data 12/01/2017, prot. gen.1004 i proponenti il PEC hanno richiesto al Comune di Alba di assumere una modifica alla perimetrazione dell'area urbanistica "C5" del P.R.G. vigente, ai sensi del comma 12, punto c), dell'art.17 della Legge Regionale n°56/77 e s.m.i. L'applicazione di tale disposizione, che recita testualmente: *"Non costituiscono varianti del PRG: [...] c) gli adeguamenti di limitata entità dei perimetri delle aree sottoposte a strumento urbanistico esecutivo"* ha consentito di riperimetrare la zona C5 e di inserire correttamente la scarpata esterna dell'argine nella zona S1 (per la viabilità) unitamente alla restante parte dell'opera di difesa (sommità dell'argine e scarpata interna).

Con deliberazione n.7 del 14/02/2017 il Consiglio comunale ha assunto la Modificazione n. 1 al vigente P.R.G., ai sensi del 12° comma, lettera c) dell'articolo 17 della L.R.P. n. 56/77 e s.m.i., a seguito della quale la scarpata esterna dell'argine non è più compresa nella zona C5.

Il Piano Esecutivo Convenzionato è stato accolto, ai sensi del 3° comma dell'art.43 della L.R.P. 5/12/1977 n.56 e s.m.i., con provvedimento sindacale in data 22/02/2017.

Con l'accoglimento è stata quindi avviata la procedura di legge per la formazione dello strumento urbanistico esecutivo che deve ora essere sottoposto all'approvazione della Giunta comunale ai sensi del 5° comma del citato articolo 43 della L.R.P. n. 56/77 e s.m.i..

Gli atti del PEC, ivi compresa la bozza di Convenzione, sono stati pubblicati per quindici giorni consecutivi, dal 24/02/2017 al 10/03/2017 compreso. Le eventuali osservazioni o proposte potevano essere presentate entro le ore 12,00 del giorno 25/03/2017. Non risulta che siano pervenute osservazioni entro tale termine, né successivamente.

In data 06/06/2017 prot. gen. n.22819 è stata sostituita la TAV. U2 - *Dimostrazione grafica della suddivisione del P.E.C.L.I. in tre Lotti funzionali con relativi calcoli planovolumetrici. Planimetria piani pilotis e coperture sc. 1:500*, in quanto, in fase di predisposizione del progetto esecutivo, è risultato necessario variare la perimetrazione dei lotti funzionali.

PREVISIONI DEGLI STRUMENTI URBANISTICI

In base al nuovo PIANO REGOLATORE COMUNALE approvato con deliberazione della Giunta Regionale 30 maggio 2016, n. 30-3387, il lotto di terreno oggetto della proposta di PEC ricade in una zona denominata C5 interstiziale (zone di espansione prevalentemente residenziale), disciplinata dagli artt. 48 e 49 delle Norme Tecniche di Attuazione.

L'area interessata dalla proposta di PEC risulta vincolata come zona di interesse archeologico generale e Area buffer del Sito UNESCO (D.G.R. n. 34-6436 del 30.09.2013) in base alla tavola 4.4.5 del nuovo P.R.G.. Risulta inoltre in Fascia di rispetto dei corsi d'acqua (art.142 Dlgs. 42/2004) in base alla tavola 4.4.8 del nuovo P.R.G.

Le Norme di Attuazione del Progetto Definitivo del Nuovo PRG all'art.6.6 prescrivono quanto segue:

“Qualsiasi attività che comporti lo scavo del terreno all'interno delle aree classificate come “zone di interesse archeologico specifico” e come “zone d'interesse archeologico generale” deve essere preventivamente comunicata alla Soprintendenza per i beni Archeologici.”

L'art.72.9 delle N.T.A. del vigente P.R.G prescrive: *“Lungo il Fiume Tanaro dovrà essere assicurata una fascia di protezione inedificabile non inferiore a m. 25,0 dal piede degli argini costituiti a difesa dell'abitato”.*

Le caratteristiche edificatorie della zona C5 citate all'art. 48 e 49 delle NTA sono di seguito riportate:

“Art. 48 – Generalità

48.3 - *Gli interventi diretti convenzionati ai sensi del quinto comma dell'art.49 L.R. n.56/1977 o i piani convenzionati d'iniziativa privata (PEC) dovranno garantire il convogliamento delle acque reflue secondo reti fognarie separate.*

Art. 49 – C: Zone interstiziali

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: $U_t = 0,3 \text{ mq/mq.}$; $H = 10 \text{ m.}$ + 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 Sf 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% St. La Sul realizzabile va collocata all'interno della Sf 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 St non costituente Sf. La quota di St non edificabile individuata dalle tavole di PRGC con campitura azzurra o pari al 65% per i comparti di dimensione più piccola privi di delimitazioni:

- 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;
- 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 $U_f = 0,9 \text{ mq/mq}$ e $H = 10 \text{ m.}$ 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 Sf 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 Sf 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 Sul.

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

In base alla “Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica”, allegata al Nuovo PRG, l'appezzamento in oggetto ricade nella classe di rischio idrogeologico IIIb2M2: “gli ambiti ove la pericolosità consegue ad esondazioni e dissesti morfologici di carattere torrentizio o fluviale e che sono coinvolgibili da fenomeni di pericolosità areale media o moderata (EmA; Fascia C) e ambiti ove la pericolosità consegue da condizioni di

esondato storico e di potenziale esondabilità; di frana quiescente FQ o da condizioni di potenziale dissesto”; con interventi di minimizzazione della pericolosità eseguiti e collaudati.

In base alla tavola 4.1.3B “Carta geomorfologica dei dissesti, della dinamica fluviale e del reticolo idrografico minore”, allegata al Nuovo PRG, l’appezzamento in oggetto ricade nella fascia C del P.S.F.F., in un’area esondata o potenzialmente tale.

L’art.74 delle vigenti N.T.A definisce le prescrizioni per le nuove costruzioni:

c) nuove costruzioni consentite dal PRGC che dovranno rispettare le seguenti Prescrizioni:

- le fondazioni debbono essere di tipo continuo o indirette di tipo profondo; la relativa scelta deve essere illustrata con specifica relazione geotecnica che dia prova dell’idoneità del tipo di fondazione prescelto per ridurre gli effetti di scadenti caratteristiche del terreno e/o della presenza di acque, derivanti da eventi alluvionali, rispetto alla stabilità complessiva delle opere;*
- nelle aree esondate o potenzialmente tali, delimitate nell’elaborato 4.1.3, non possono essere realizzati piani interrati a qualunque uso destinati;*
- nelle aree di cui al precedente punto, nuove costruzioni residenziali vanno realizzate su pilotis con altezza minima di 2,40 m.;*
- nuove costruzioni non residenziali vanno realizzate ad una quota compatibile con i dati dell’esondato storico Alluvione 94.*

IL PROGETTO DI P.E.C.

L’area oggetto del Piano Esecutivo Convenzionato si affaccia su Corso Nino Bixio. L’area, adiacente al centro storico, comprende una porzione di terreno parte inedificata, parte occupata da un edificio in disuso e parte occupata da un parcheggio di uso pubblico.

La proposta di P.E.C. interessa come detto un terreno identificato al Catasto Terreni al Foglio 21 mappali 98, 100, 103, 104, 328, 329, 331, 530, 534, 719, e parte dei mappali 387 e 97 (questi ultimi due non vengono utilizzati per la determinazione della Sul), in proprietà ai richiedenti per una superficie di mq.14.713, per una superficie territoriale complessiva di mq.15.225.

L’accesso all’area C5 avviene dal corso Nino Bixio, attraverso il piazzale Pio Cesare.

Il Piano Esecutivo Convenzionato prevede sostanzialmente la demolizione del fabbricato esistente e la realizzazione di nuovi fabbricati a destinazione residenziale articolati su n.5 vani scala, con piano pilotis a livello dell’esistente parcheggio.

La distribuzione degli edifici avviene attorno a una corte privata comune, attrezzata, sulla quale si affacciano i giardini degli alloggi a piano primo.

L’intervento prevede inoltre la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria successivamente descritte.

CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE, REALIZZAZIONE DIRETTA OPERE DI URBANIZZAZIONE E DISMISSIONE AREE

L’importo dovuto quale contributo di costruzione ai sensi dell’art.16 del DPR 380/01 verrà determinato in sede di rilascio dei titoli abilitativi.

Il P.E.C. prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo del contributo di costruzione dovuto:

- a) sistema viario pedonale e veicolare per il collegamento con le aree a parcheggio e per il collegamento e l’accesso agli edifici in progetto;*
- b) spazi di sosta e di parcheggio;*
- c) spazi attrezzati a verde pubblico;*
- d) condotte delle fognature nere e condotte delle fognature bianche;*
- e) rete ed impianti di illuminazione pubblica;*
- f) impianti di irrigazione delle aree verdi;*

g) *segnaletica orizzontale e verticale.*

Da computo metrico estimativo, il costo delle opere descritte risulta essere pari a € 257.054,36. Il PEC è stato diviso in tre lotti funzionali; si riporta di seguito il costo delle opere suddiviso per lotti:

- I lotto €123.864,59;
- II lotto € 38.475,19;
- III lotto €94.714,58.

Il soggetto attuatore assumerà, con la stipula della Convenzione, formale impegno a realizzare a propria cura e spese tutte le opere di urbanizzazione previste nel PEC entro i tempi previsti dalla Convenzione medesima.

Il costo complessivo delle opere di urbanizzazione supera la quota del contributo di costruzione relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e pertanto i proponenti non dovranno versare tale quota del contributo.

Il soggetto attuatore è quindi tenuto al pagamento dei soli oneri di urbanizzazione secondaria, oneri calcolati per un importo totale pari a Euro167.342,84 (Euro centosessantasettemilatrecentoquarantadue/84) da versarsi all'atto della richiesta dei singoli Permessi di Costruire in proporzione alle superfici ed alle funzioni oggetto dei medesimi, in base ai lotti di intervento come di seguito specificato:

- Oneri di urbanizzazione secondaria del I lotto
(mc. 6.828,30 x €/mc. 9,86 x1) = €. 67.327,04
- Oneri di urbanizzazione secondaria del II lotto
(mc. 3.801,72 x €/mc. 9,86 x1) = €. 37.484,96
- Oneri di urbanizzazione secondaria del III lotto
(mc. 6.341,87 x €/mc. 9,86 x1) = €. 62.530,84

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

PROCEDURA VAS

L'art.43 della L.R. 56/77, così come modificata dalla L.R. 3/2013, al comma 2 dispone quanto segue:

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

L'articolo 40, comma 7 recita:

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

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

L'allegato 1 alla citata DGR specifica il procedimento integrato per l'approvazione dei Piani esecutivi convenzionati: *“lo schema procedurale “in maniera contestuale” prevede l'integrazione dello svolgimento della fase di verifica di assoggettabilità alla VAS, da svolgere contemporaneamente alla fase di pubblicazione ai fini urbanistici”*. La procedura prevede dunque l'accoglimento del PEC e, al contempo, la pubblicazione e l'invio della documentazione ai soggetti competenti in materia ambientale che inviano i pareri entro i 30 giorni successivi alla data di ricevimento.

Pertanto, per la verifica di assoggettabilità alla VAS si è riunito, in data 07/12/2016, l'Organo Tecnico Comunale (autorità competente in materia ambientale istituito ai sensi dell'art.7 della L.R. 40/98) che ha individuato i seguenti soggetti competenti in materia ambientale:

- ARPA PIEMONTE
- Provincia di Cuneo
- ASL CN2

L'Organo Tecnico ha stabilito di non richiedere il parere alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici e alla Soprintendenza Beni Archeologici, rilevato che il richiedente ha avviato la procedura per l'ottenimento dell'Autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art.146 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.42.

Per quanto riguarda la regimazione delle acque bianche, l'Organo Tecnico ha richiesto precisazioni in merito al deflusso delle acque nel caso di chiusura delle valvole di reflusso dovuta ad una potenziale piena del Fiume Tanaro. Al fine di precisare il progetto di regimazione delle acque meteoriche superficiali, in data 01/02/2017, è pervenuta apposita relazione integrativa firmata dall'ing. Sergio Sordo.

Con lettera del 24/02/2017 è stata trasmessa la relativa documentazione agli Enti sopraelencati, fissando il termine di 30 giorni, per l'espressione dei pareri. Entro il termine stabilito sono pervenuti i pareri dell'ARPA, Asl e Provincia di Cuneo.

In data 07/03/2017 prot. gen.n.9036 è pervenuto il contributo dell'Arpa che esprime parere di non assoggettamento alla procedura di VAS, e fornisce alcune raccomandazioni che dovranno essere recepite nelle successive elaborazioni del piano e nelle fasi progettuali di dettaglio.

In data 15/03/2017 prot. gen.n.10253 è pervenuto il contributo dell'Asl che esprime parere di non assoggettamento alla procedura di VAS fornendo però alcune raccomandazioni utili ai fini della riduzione degli eventuali effetti igienico-ambientali negativi ed in funzione della sicurezza dei luoghi e del benessere degli abitanti.

In data 17/03/2017 prot. gen.n.10691 è pervenuto il contributo della Provincia di Cuneo, Settore Tutela Del Territorio, Ufficio Pianificazione, che esprime, per quanto di competenza, parere di non assoggettamento alla procedura di VAS ex. artt. 11 e ss. del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.

L'Organo Tecnico comunale nella seduta del 29/03/2017, considerato che il PEC prevede

l'attuazione di una previsione urbanistica contenuta nel nuovo 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, accertata la limitata entità e rilevanza degli effetti ambientali potenzialmente derivanti dall'attuazione delle previsioni del PEC in oggetto, considerato che l'Arpa, l'Asl e la Provincia di Cuneo non hanno indicato la necessità di sottoporre a VAS il PEC, non ha ritenuto necessario sottoporre il piano in esame alle successive fasi relative al procedimento di 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.

Con determinazione dirigenziale n.24 reg. gen.n.709 del 07/04/2017 è stato preso atto del provvedimento finale del 06/04/2017, relativo alla verifica di assoggettabilità alla VAS del PEC in zona C5 del PRG.

Sulla scorta dei pareri pervenuti, l'Organo Tecnico comunale ha ritenuto altresì necessario stabilire di inserire nella Convenzione del PEC tutte le prescrizioni e le raccomandazioni imposte nel parere dell'ARPA, dell'Asl e della Provincia di Cuneo. Tali raccomandazioni e prescrizioni dovranno essere verificate prima del rilascio dei titoli abilitativi in materia edilizia.

La conclusione della fase di verifica è stata pubblicata all'Albo Pretorio del Comune di Alba, sul sito internet del Comune stesso, ed in data 08/04/2017 gli atti sono stati trasmessi agli Enti consultati.

ISTRUTTORIA E OSSERVAZIONI DELL'UFFICIO

La proposta di P.E.C. è stata istruita dall'ufficio in relazione agli aspetti di natura urbanistica ed ambientale.

Per quanto riguarda il primo aspetto è stato innanzitutto verificato il rispetto dei parametri prescritti dal Nuovo PRG:

- la superficie territoriale del PEC dell'area C5 in base al nuovo PRG è di mq 15.225,00 mq. di cui 14.713,00 mq. in proprietà; i mappali n.387 e 97 del foglio 21, di proprietà del Comune di Alba (equivalenti a mq.242 + mq.270) non vengono utilizzate per la determinazione della Sul;

L'indice di Utilizzazione Territoriale (Ut) è pari a 0,3 mq/mq.:

- la SUL realizzabile in base al nuovo PRG è pertanto di mq.4.413,90 (= mq. 14.713,00x0,30 mq/mq.)
- la proposta di PEC prevede una SUL totale pari a mq 4.410 (piano pilotis mq.100 + piano primo mq. 1.575 + piano secondo mq. 1.650 + piano attico mq. 1.085) inferiore alla SUL massima realizzabile.

Sulla Tavola 1 "Inquadramento urbanistico territoriale sc. 1:2000 – 1:500" del 01/02/2017, conformemente all'art. 49.2 delle vigenti NTA, è rappresentata la diversa organizzazione della Sul realizzabile, individuata inizialmente sulle tavole di PRG con la campitura rossa. L'area di superficie fondiaria è stata ripermetrata in modo da creare un anello di fruizione delle aree destinate a servizi e permettere altresì uno sbocco alla strada Sardegna.

L'altezza massima ammessa è di 10 m. + piano attico arretrato di almeno 1,5 m. rispetto agli allineamenti delle facciate. Dalla tavola Tavola U3 pervenuta il 02/02/2017 emerge che l'altezza massima prevista sarà di 10 m. + piano attico arretrato di almeno 1,5 m. rispetto agli allineamenti

delle facciate, e pertanto è verificato il parametro.

Il piano esecutivo convenzionato (PEC) deve prevedere in base all'art.49 delle NTA del PRG la sistemazione e la cessione gratuita al Comune della parte di St non costituente Sf. La quota di St non edificabile individuata dalle tavole di PRGC con campitura azzurra o pari al 65% per i comparti di dimensione più piccola privi di delimitazioni:

- 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;
- 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.

La superficie fondiaria prevista dal PRG vigente risulta di mq. 5.465; in progetto la superficie fondiaria è mq.5.430. La superficie da cedere pertanto risulta di mq.9.248 in base al seguente calcolo: St 15.225,00 mq. – mq.270 (part. 387 di proprietà del Comune) mq.242 (part. 97 di proprietà del Comune) – Sf mq.5.465

Nella Tavola 3 "Cessione delle aree sc. 1:2000 – 1:500" prodotta il 01/02/2017 sono evidenziate le aree oggetto di cessione gratuita che equivalgono a 9.283 mq. così suddivise:

- mq.2.074 per verde pubblico
- mq.5.352,40 per viabilità e parcheggi pubblici
per un totale di mq.7.426,40 = 4/5 della St non edificabile
- mq.1.856,60 per ERS = 1/5 della St non edificabile

Nelle tavole sono inoltre rappresentate le aree cedute in aggiunta a quelle richieste dalle norme:

- mq. 128 per marciapiede in area interna alla Sup. fondiaria
- mq. 1.283 per parcheggi, viabilità e verde in area interna alla Sup. fondiaria
- mq. 1.558 per aree fuori dalla perimetrazione del PEC (fg. 21 mappali 534p, 100p, 530p,102, 529, 532, 533, 719p)

Viene ceduta una superficie complessiva di mq.12.252 (= mq.9.283 + mq.128 + mq.1.283 + mq.1.558). Viene inoltre assoggettato ad uso pubblico il porticato all'interno della Sup. fondiaria per mq.369.

La Relazione Illustrativa e le tavole di progetto descrivono e rappresentano quanto necessario al raggiungimento del fabbisogno richiesto ai sensi della LR 56/77, e precisamente:

- SUL mq 4.410 : 40mq./ab. = 110,25 abitanti x 25mq./ab (art.21 L.R. 56/77) = mq.2.756,25 di servizi dovuti ai sensi della L.R. 56/77 < mq.9.283 servizi in progetto

In ottemperanza all'art.4.5 delle NTA devono essere previsti mq.1.389,15 di parcheggio per le nuove costruzioni (1 mq ogni 10 mc di costruzione), in base al seguente conteggio:

- SUL mq 4.410 x h.3,15 mt. = mc.13.891,50 : 10mc./mq. = mq.1.389,15

Il parametro s'intende rispettato in quanto il progetto di PEC prevede la realizzazione di mq.2.794

di parcheggio privato che verrà localizzato nel piano pilotis.

Per quanto riguarda gli aspetti idrogeologici l'area oggetto di P.E.C., come già detto, ricade nella classe di rischio idrogeologico IIIb2M2. Pertanto alla richiesta per l'ottenimento dei Permessi di Costruire dovranno essere allegati gli studi e gli elaborati previsti dalle Norme Tecniche di Attuazione del nuovo PRG.

Sulla Tavola 1 "Inquadramento urbanistico territoriale sc. 1:2000 – 1:500" del 01/02/2017 è rappresentata la dimostrazione grafica della verifica della distanza di mt. 25 dei fabbricati dal piede degli argini del fiume Tanaro come prescritto dall'art.72.9 delle N.T.A. del vigente P.R.G.

Non è prevista la realizzazione di piani interrati nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 74 delle vigenti NTA essendo l'area classificata in fascia C del P.S.F.F., in base alla tavola 4.1.3B del Nuovo PRG, in un'area esondata o potenzialmente tale.

In data 21/09/2016 prot. n.38955 è pervenuto il parere favorevole e autorizzazione all'allacciamento fognario dalla società SISI Srl.

In data 25/10/2016 è pervenuto il parere favorevole di competenza della Ripartizione Opere Pubbliche in merito al progetto delle opere di urbanizzazione.

L'area oggetto di P.E.C. è sottoposta a vincolo archeologico generale e pertanto l'attività di scavo del terreno dovrà essere preventivamente comunicata alla Soprintendenza per i beni Archeologici.

In data 24/01/2017 con Determinazione Dirigenziale n.39 della Regione Piemonte, Direzione Ambiente, Governo e Tutela del Territorio è stata rilasciata l'Autorizzazione Paesaggistica ai sensi dell'art.146 del d.lgs. n.42/2004. L'Autorizzazione contiene alcune prescrizioni che dovranno essere rispettate in fase esecutiva.

Come citato in premessa, con atto notaio Paola Ferrero rep. n. 55.101 del 23/06/2017 è stata completata la procedura di acquisto dell'area di strada Sardegna, censita a Catasto Terreni al Fg. 21 mappale n.737, a seguito di frazionamento approvato in data 10 aprile 2017.

E' stata avviata e conclusa, come detto, la procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS. Risulta pertanto necessario subordinare l'approvazione e l'attuazione del PEC al rispetto delle condizioni specifiche riportate nella bozza di Convenzione.

TEMPI E MODALITA'

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

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

Il PEC è diviso in tre lotti funzionali:

- I lotto che comprende i fabbricati contraddistinti con le lettere A e B sugli elaborati e relative opere di urbanizzazione primaria di pertinenza
- II lotto che comprende il fabbricato contraddistinto con la lettera C e relative opere di urbanizzazione primaria di pertinenza

- III lotto che comprende i fabbricati contraddistinti con le lettere D ed E e relative opere di urbanizzazione primaria di pertinenza

ELABORATI

Il progetto del Piano Esecutivo Convenzionato dell'area D4 di corso Asti è costituito dai seguenti elaborati:

	Delega ai professionisti (01/02/2017)
Tavola 1	Inquadramento urbanistico territoriale sc. 1:2000 – 1:500 (01/02/2017)
Tavola 2	Rilievo piano altimetrico e sezioni sc. 1:200 con rilievo dei fabbricati esistenti sc. 1:100 (01/02/2017)
Tavola 3	Cessione delle aree sc. 1:2000 – 1:500 (01/02/2017)
Tavola 4	Planimetria piano terreno sc. 1:200 (quota piano pavimento finito: -1,70) (01/02/2017)
Tavola 5	Planimetria piano primo sc. 1:200 (quota piano pavimento finito: +1,85) (01/02/2017)
Tavola 6	Planimetria piano secondo sc. 1:200 (quota piano pavimento finito: +5,00) (01/02/2017)
Tavola 7	Planimetria piano attici sc. 1:200 (quota piano pavimento finito: +8,15) (01/02/2017)
Tavola 8	Planimetria piano coperture sc. 1:200 (01/02/2017)
Tavola 9	Prospetti sc. 1:200 (01/02/2017)
Tavola 10	Inquadramento territoriale e render di progetto con indicazione dei con visivi (01/02/2017)
Tavola 11	Progetto della viabilità, del verde e dei parcheggi sc. 1:200 (01/02/2017)
Tavola 12	Progetto della fognatura bianca e della fognatura nera con relativi allacciamenti (sc. 1:200), profili delle condotte (sc. 1:200) e particolari costruttivi (sc. 1:20) (02/02/2017)
Tavola 13	Planimetria con allacciamenti alla rete del gas metano ed alla rete dell'acquedotto comunale sc. 1:200 (02/02/2017)
Tavola 14	Planimetria con progetto delle tubazioni e degli allacciamenti alla rete della Telecom, alla rete dell'Enel e dell'impianto di illuminazione pubblica sc. 1:200 (02/02/2017)
Tavola 15	Planimetria con progetto dell'impianto di illuminazione pubblica, dei punti luce e della distribuzione delle curve isolux sc. 1:200 (02/02/2017)
Tavola 16	Planimetria con sezioni della viabilità, dei parcheggi, delle aree verdi e particolari costruttivi sc. 1:50 (02/02/2017)
Tavola 17	Planimetria e sezioni di progetto con scavi e riporti (sc. 1:200) (02/02/2017)
Tavola 18	Progetto della segnaletica orizzontale e verticale (02/02/2017)
Tavola 19	Progetto dell'impianto di irrigazione delle aree verdi sc. 1:200 (02/02/2017)
Tavola U1	<u>Dimostrazione grafica della S.U.L. proposta in Progetto.</u> Planimetria piani primo, secondo e attico sc. 1:200 (01/02/2017)
Tavola U2	<u>Dimostrazione grafica della suddivisione del P.E.C.L.I. in tre Lotti funzionali con relativi calcoli planovolumetrici.</u> Planimetria piani pilotis e coperture sc. 1:500 (06/06/2017)
Tavola U3	<u>Verifica e dimostrazione dell'arretramento di 1,50 mt del piano attico rispetto agli allineamenti delle facciate, come previsto dall'Art.49.2.1 delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente.</u> Planimetria piano attici sc. 1:100 (02/02/2017)

Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà relativa alla proprietà e visure catastali (28/06/2016)

Documentazione fotografica (28/06/2016)

Relazione tecnica, illustrativa e finanziaria (01/02/2017)

Norme specifiche di attuazione (01/02/2017)

Relazione geologica (D.M. 14 gennaio 2008 e s.m.i.) Studio Geologico – Geomorfologico di compatibilità Classe di Rischio IIB2M2 (28/06/2016)

Studio idrologico –idraulico di compatibilità (ai sensi dell’art.75.3 del nuovo P.R.G.C. approvato con deliberazione della Giunta Regionale 30 maggio 2016, n.30-3387 ed entrato in vigore con la pubblicazione sul B.U.R. n.22 01/06/2016) (05/08/2016)

Progetto di regimazione delle acque meteoriche superficiali (ai sensi dell’art. 44 comma 8 delle Norme Tecniche di Attuazione) (05/08/2016)

Progetto di regimazione delle acque meteoriche superficiali (ai sensi dell’art. 44 comma 8 delle Norme Tecniche di Attuazione) Relazione integrativa (01/02/2017)

Verifica illuminotecnica della nuova strada pubblica e del porticato assoggettato ad uso pubblico (28/06/2016)

Bozza di Convenzione

Computo metrico estimativo delle OO.UU.I°, a scomputo, complessivo e diviso per i 3 lotti (01/02/2017)

Elenco prezzi (28/06/2016)

Capitolato speciale d’appalto delle opere di urbanizzazione primaria (28/06/2016)

Valutazione del clima acustico (28/06/2016)

Documento tecnico di verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS (15/11/2016)

ACCOGLIMENTO

La proposta di Piano Esecutivo Convenzionato dell’area C5 di corso Nino Bixio, via San Rocco è stata accolta con provvedimento sindacale in data 22/02/2017, prescrivendo il rispetto delle seguenti condizioni:

- a) venga ceduta la superficie di mq 9.283 mq. quale fabbisogno relativo agli standard urbanistici ai sensi delle NTA del PRG ed ai sensi dell’art. 21 della L.R. 56/77 e così suddivisa:

mq.2.074	per verde pubblico	
mq.5.352,40	per viabilità e parcheggi pubblici	
per un totale di mq.7.426,40		= 4/5 della St non edificabile
mq.1.856,60	per ERS	= 1/5 della St non edificabile

- b) vengano cedute le seguenti aree in aggiunta a quelle richieste dalle norme:
- | | |
|--------|---|
| mq.128 | per marciapiede in area interna alla Sup. fondiaria |
|--------|---|

mq.1.283	per parcheggi, viabilità e verde in area interna alla Sup. fondiaria
mq.1.558	per aree fuori dalla perimetrazione del PEC (fg. 21 mappali 534p, 100p, 530p,102, 529, 532, 533, 719p

- c) vengano realizzate tutte le opere di urbanizzazione previste nel PEC ovvero parcheggi, strade, aree pedonali, verde e relativi impianti, reti tecnologiche e segnaletica stradale entro i tempi previsti dalla Convenzione;
- d) per il rilascio dei Permessi di Costruire vengano vincolate a parcheggio privato le superfici dimensionate in base all'art. 4.5 delle NTA del Nuovo PRG, non inferiori a mq.1.389,15;
- e) prima dell'approvazione dovrà essere completata la procedura di acquisto dell'area di strada Sardegna di 70 mq.;
- f) prima dell'approvazione del P.E.C. dovrà essere conclusa la verifica di assoggettabilità alla VAS;
- g) prima dell'avvio di qualsiasi attività di scavo del terreno dovrà essere preventivamente data comunicazione alla Soprintendenza per i beni Archeologici;
- h) in fase esecutiva dovranno essere rispettate le prescrizioni riportate nell'Autorizzazione Paesaggistica rilasciata con DD. n.39 del 24/01/2017.

APPROVAZIONE

Il Piano Esecutivo Convenzionato dell'area C5 di corso Nino Bixio, via San Rocco può essere approvato, dando atto che sono state ottemperate la prescrizione e) ed f), essendo stata conclusa da parte della società proponente in data 23/06/2017 con atto notaio Paola Ferrero rep. n. 55.101 la procedura di acquisto dell'area di strada Sardegna, ed essendo conclusa in data 07/04/2017 la verifica di assoggettabilità alla VAS, confermando le altre condizioni prescritte nel provvedimento di accoglimento, che risultano essere le seguenti:

- a) venga ceduta la superficie di mq 9.283 mq. quale fabbisogno relativo agli standard urbanistici ai sensi delle NTA del PRG ed ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77 e così suddivisa:

mq.2.074	per verde pubblico
mq.5.352,40	per viabilità e parcheggi pubblici
per un totale di mq.7.426,40	= 4/5 della St non edificabile
mq.1.856,60	per ERS = 1/5 della St non edificabile

- b) vengano cedute le seguenti aree in aggiunta a quelle richieste dalle norme:

mq. 128	per marciapiede in area interna alla Sup. fondiaria
mq. 1.283	per parcheggi, viabilità e verde in area interna alla Sup. fondiaria
mq. 1.558	per aree fuori dalla perimetrazione del PEC (fg. 21 mappali 534p, 100p, 530p,102, 529, 532, 533, 719p

- c) vengano realizzate tutte le opere di urbanizzazione previste nel PEC ovvero parcheggi, strade, aree pedonali, verde e relativi impianti, reti tecnologiche e segnaletica stradale entro i tempi previsti dalla Convenzione;
- d) per il rilascio dei Permessi di Costruire vengano vincolate a parcheggio privato le superfici dimensionate in base all'art.4.5 delle NTA del Nuovo PRG, non inferiori a mq.1.389,15;
- e) prima dell'avvio di qualsiasi attività di scavo del terreno dovrà essere preventivamente data comunicazione alla Soprintendenza per i beni Archeologici;

- f) in fase esecutiva dovranno essere rispettate le prescrizioni riportate nell'Autorizzazione Paesaggistica rilasciata con DD. n.39 del 24/01/2017.

Il PEC può essere approvato prescrivendo inoltre che vengano inserite in Convenzione tutte le prescrizioni e raccomandazioni contenute nel parere dell'ARPA pervenuto in data 07/03/2017 prot. gen.n.9036, nel parere dell'Asl pervenuto in data 15/03/2017 prot. gen.n.10253 e nel parere della Provincia di Cuneo pervenuto in data 17/03/2017 prot. gen.n.10691, come riportato nel parere conclusivo dell'Organo Tecnico comunale del 29/03/2017.

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

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

Quanto sopra premesso,

LA GIUNTA

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

Vista ed esaminata la proposta di deliberazione in oggetto.

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

Visto l'art.42 dello Statuto comunale.

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

DELIBERA

1) di approvare, ai sensi del 5° comma dell'art.43 della L.R.P. 05.12.1977 n.56 e s.m.i., per le motivazioni riportate in premessa, il progetto del Piano Esecutivo Convenzionato presentato dai sigg.ri TARICCO Gianfranco (socio e legale rappresentante della società TARICCO COSTRUZIONI s.r.l.), MORRA Francesco, CAVATORTA Franca e MORRA Mariateresa, relativo al terreno distinto a Catasto Terreni al Foglio 21 mappali 97, 98, 100, 103, 104, 328, 329, 331, 387, 530, 534 e 719, individuato dal vigente PRG come zona "C5", costituito dai seguenti elaborati:

	Delega ai professionisti (01/02/2017)
Tavola 1	Inquadramento urbanistico territoriale sc. 1:2000 – 1:500 (01/02/2017)
Tavola 2	Rilievo piano altimetrico e sezioni sc. 1:200 con rilievo dei fabbricati esistenti sc. 1:100 (01/02/2017)
Tavola 3	Cessione delle aree sc. 1:2000 – 1:500 (01/02/2017)
Tavola 4	Planimetria piano terreno sc. 1:200 (quota piano pavimento finito: -1,70)

- (01/02/2017)
- Tavola 5 Planimetria piano primo sc. 1:200 (quota piano pavimento finito: +1,85) (01/02/2017)
- Tavola 6 Planimetria piano secondo sc. 1:200 (quota piano pavimento finito: +5,00) (01/02/2017)
- Tavola 7 Planimetria piano attici sc. 1:200 (quota piano pavimento finito: +8,15) (01/02/2017)
- Tavola 8 Planimetria piano coperture sc. 1:200 (01/02/2017)
- Tavola 9 Prospetti sc. 1:200 (01/02/2017)
- Tavola 10 Inquadramento territoriale e render di progetto con indicazione dei coni visivi (01/02/2017)
- Tavola 11 Progetto della viabilità, del verde e dei parcheggi sc. 1:200 (01/02/2017)
- Tavola 12 Progetto della fognatura bianca e della fognatura nera con relativi allacciamenti (sc. 1:200), profili delle condotte (sc. 1:200) e particolari costruttivi (sc. 1:20) (02/02/2017)
- Tavola 13 Planimetria con allacciamenti alla rete del gas metano ed alla rete dell'acquedotto comunale sc. 1:200 (02/02/2017)
- Tavola 14 Planimetria con progetto delle tubazioni e degli allacciamenti alla rete della Telecom, alla rete dell'Enel e dell'impianto di illuminazione pubblica sc. 1:200 (02/02/2017)
- Tavola 15 Planimetria con progetto dell'impianto di illuminazione pubblica, dei punti luce e della distribuzione delle curve isolux sc. 1:200 (02/02/2017)
- Tavola 16 Planimetria con sezioni della viabilità, dei parcheggi, delle aree verdi e particolari costruttivi sc. 1:50 (02/02/2017)
- Tavola 17 Planimetria e sezioni di progetto con scavi e riporti (sc. 1:200) (02/02/2017)
- Tavola 18 Progetto della segnaletica orizzontale e verticale (02/02/2017)
- Tavola 19 Progetto dell'impianto di irrigazione delle aree verdi sc. 1:200 (02/02/2017)
- Tavola U1 Dimostrazione grafica della S.U.L. proposta in Progetto. Planimetria piani primo, secondo e attico sc. 1:200 (01/02/2017)
- Tavola U2 Dimostrazione grafica della suddivisione del P.E.C.L.I. in tre Lotti funzionali con relativi calcoli planovolumetrici. Planimetria piani pilotis e coperture sc. 1:500 (06/06/2017)
- Tavola U3 Verifica e dimostrazione dell'arretramento di 1,50 mt del piano attico rispetto agli allineamenti delle facciate, come previsto dall'Art.49.2.1 delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente. Planimetria piano attici sc. 1:100 (02/02/2017)

Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà relativa alla proprietà e visure catastali (28/06/2016)

Documentazione fotografica (28/06/2016)

Relazione tecnica, illustrativa e finanziaria (01/02/2017)

Norme specifiche di attuazione (01/02/2017)

Relazione geologica (D.M. 14 gennaio 2008 e s.m.i.) Studio Geologico – Geomorfologico di compatibilità Classe di Rischio IIIB2M2 (28/06/2016)

Studio idrologico –idraulico di compatibilità (ai sensi dell'art.75.3 del nuovo P.R.G.C. approvato con deliberazione della Giunta Regionale 30 maggio 2016, n.30-3387 ed entrato in vigore con la pubblicazione sul B.U.R. n.22 01/06/2016) (05/08/2016)

Progetto di regimazione delle acque meteoriche superficiali (ai sensi dell'art. 44 comma 8 delle Norme Tecniche di Attuazione) (05/08/2016)

Progetto di regimazione delle acque meteoriche superficiali (ai sensi dell'art. 44 comma 8 delle Norme Tecniche di Attuazione) Relazione integrativa (01/02/2017)

Verifica illuminotecnica della nuova strada pubblica e del porticato assoggettato ad uso pubblico (28/06/2016)

Bozza di Convenzione

Computo metrico estimativo delle OO.UU.I^o, a scomuto, complessivo e diviso per i 3 lotti (01/02/2017)

Elenco prezzi (28/06/2016)

Capitolato speciale d'appalto delle opere di urbanizzazione primaria (28/06/2016)

Valutazione del clima acustico (28/06/2016)

Documento tecnico di verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS (15/11/2016)

2) di prescrivere che vengano inserite in Convenzione di PEC tutte le prescrizioni e raccomandazioni contenute nel parere dell'ARPA pervenuto in data 07/03/2017 prot. gen.n. 9036, nel parere dell'Asl pervenuto in data 15/03/2017 prot. gen.n.10253 e nel parere della Provincia di Cuneo pervenuto in data 17/03/2017 prot. gen.n.10691, come riportato nel parere conclusivo dell'Organo Tecnico comunale del 29/03/2017;

3) di prescrivere, fin d'ora, che in sede di rilascio del permesso di costruire vengano rispettate le seguenti condizioni:

- a) venga ceduta la superficie di mq 9.283 mq. quale fabbisogno relativo agli standard urbanistici ai sensi delle NTA del PRG ed ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77 e così suddivisa:

mq.2.074	per verde pubblico
mq.5.352,40	per viabilità e parcheggi pubblici
per un totale di mq.7.426,40	= 4/5 della St non edificabile
mq.1.856,60	per ERS = 1/5 della St non edificabile

- b) Vengano cedute le seguenti aree in aggiunta a quelle richieste dalle norme:

mq. 128	per marciapiede in area interna alla Sup. fondiaria
mq. 1.283	per parcheggi, viabilità e verde in area interna alla Sup. fondiaria
mq. 1.558	per aree fuori dalla perimetrazione del PEC (fg.21 mappali 534p, 100p, 530p,102, 529, 532, 533, 719p)

- c) vengano realizzate tutte le opere di urbanizzazione previste nel PEC ovvero parcheggi, strade, aree pedonali, verde e relativi impianti, reti tecnologiche e segnaletica stradale entro i tempi previsti dalla Convenzione;

- d) per il rilascio dei Permessi di Costruire vengano vincolate a parcheggio privato le superfici dimensionate in base all'art. 4.5 delle NTA del Nuovo PRG, non inferiori a mq.1.389,15;

- e) prima dell'avvio di qualsiasi attività di scavo del terreno dovrà essere preventivamente data comunicazione alla Soprintendenza per i beni Archeologici;
- f) in fase esecutiva dovranno essere rispettate le prescrizioni riportate nell'Autorizzazione Paesaggistica rilasciata con DD. n.39 del 24/01/2017.

4) di dare mandato alla competente Ripartizione Urbanistica e Territorio per l'espletamento degli adempimenti previsti dall'art.43 della L.R.P. 56/77 e s.m.i.

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

* * * * *

Verbale fatto e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si certifica che la presente deliberazione è in corso di pubblicazione all'Albo Pretorio dal 19 luglio 2017 al 02 agosto 2017 per giorni 15 consecutivi ai sensi dell'art. 124, 1° comma, del D.Lgs. 18.8.2000, n.267.

Alba,

IL SEGRETARIO GENERALE

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

Alba,

IL SEGRETARIO GENERALE
