



CITTÀ DI ALBA

(PROVINCIA DI CUNEO)

VERBALE DI DELIBERAZIONE della GIUNTA COMUNALE

N. 257
del 25/08/2017

OGGETTO: *Approvazione della Variante al Piano Esecutivo Convenzionato, relativa al terreno posto in corso Asti, compreso nell'area di PRG D4, sub-comparto 2. Art. 43 L.R.P. n. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni*

L'anno duemiladiciassette addì venticinque del mese di agosto 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 BIANCO DANIELA Vice Segretario.

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 della Variante al Piano Esecutivo Convenzionato, relativa al terreno posto in corso Asti, compreso nell'area di PRG D4, sub-comparto 2. Art. 43 L.R.P. n. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Il Sindaco, Assessore all'Urbanistica, riferisce:

Il sig. Miroglio Franco, presidente del Consiglio di Amministrazione della società "M.R.E. S.p.A." con sede in Piobesi d'Alba, Loc. Carretta n.2 (c.f. e P.IVA 03293120048), aveva depositato, in data 04 marzo 2015, prot. n. 7071, successivamente integrata, una proposta di Piano Esecutivo Convenzionato relativa a terreni ubicati in corso Asti, per la realizzazione di un impianto di distribuzione carburanti con annesso impianto lavaggio (comparto 1) e di uno stabilimento direzionale-produttivo (comparto 2) sui terreni intestati alla società "M.R.E. S.p.A.", individuati al Catasto Terreni al Foglio 14 mappali 68,69,70 e 89. I mappali 283p-274p-273p-127p del Foglio 14, compresi nell'area di PEC, erano intestati alle seguenti ditte:

- Foglio 14 part. n. 127 intestata a Brusco Aurora, Brusco Fiorenzo, Cencio Malvina
 - Foglio 14 part. n. 273 intestata a DUE A Srl, FINBAR GROUP Srl, Immobiliare Albafior Srl, Scavino Srl, Selfitalia Srl, Stroppiana SpA, Unicar SpA
 - Foglio 14 part. n. 274 intestata a DUE A Srl, FINBAR GROUP Srl, Immobiliare Albafior Srl, Scavino Srl, Selfitalia Srl, Stroppiana SpA, Unicar SpA
 - Foglio 14 part. n. 283 intestata a Miroglio S.p.A.

Successivamente alla presentazione della proposta di PEC, in data 22/04/2015 era stata eletta quale Presidente del Consiglio di Amministrazione della società MRE S.p.A. la sig.ra Ivana Brignolo Miroglio.

La società proponente aveva dichiarato che i terreni in proprietà oggetto della proposta di PEC, ai sensi dell'art. 43 comma 1 della L.R. 56/77, in base al reddito imponibile catastale, rappresentavano almeno i due terzi del valore degli immobili interessati dal piano esecutivo, ai sensi dell'articolo 5 della L.R. 18/1996.

Il Comparto D4 era stato suddiviso in due sub-comparti edificatori, indicati come sub-comparto 1 e sub-comparto 2, con possibilità di sviluppo autonomo ed indipendente.

Il Piano Esecutivo Convenzionato era stato approvato con deliberazione della Giunta Comunale n.421 del 16/10/2015 ai sensi dell'art. 43 della L.R.P. 5/12/1977 n. 56 e s.m.i..

In data 28 ottobre 2015 era stata stipulata la Convenzione di PEC con rogito notaio Paola Ferrero, rep. n. 54.139.

A seguito di frazionamento l'area D4 risulta ora censita a Catasto al fg.14 part. 69-274-283-339-340341-273-336.

In data 04 novembre 2016 prot.gen n.46940 è stata presentata dalla società "M.R.E. S.p.A." con sede in Piobesi d'Alba, Loc. Carretta n.2, rappresentata dal Presidente del Consiglio di Amministrazione sig.ra Ivana Brignolo Miroglio e dalla società G.D. s.r.l. con sede in Modena, strada Morane n.500, rappresentata dal Presidente del Consiglio di amministrazione sig. Alessandro Penco una proposta di Variante al Piano Esecutivo Convenzionato relativa al terreno ubicato in corso Asti, censito al Catasto Terreni al Foglio 14 mappale 336, riguardante il solo sub-comparto 2. La proposta è stata successivamente integrata in data 14/12/2016 prot.gen. n.53031, e in data 12/05/2017 prot.gen. n.19130.

Il Piano Esecutivo Convenzionato in VARIANTE relativo al solo sub-comparto2 prevede la rinuncia all'utilizzo della Sul in eccesso del sub-comparto1 e lo spostamento del parcheggio pubblico del sub-comparto1, denominato P1, all'interno del perimetro del sub-comparto2, a favore di una migliore accessibilità all'area.

La Variante di Piano Esecutivo Convenzionato è stata accolta, 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 24/06/2017.

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 30/06/2017 al 14/07/2017 compreso. Le eventuali osservazioni o proposte potevano essere presentate entro le ore 12,00 del giorno 29/07/2017. Non risulta che siano pervenute osservazioni entro tale termine, né successivamente.

In data 27/07/2017 prot. gen. n.33647 è pervenuta da parte dei proponenti la documentazione con relativi elaborati aggiornati con il recepimento delle prescrizioni stabilite dal citato provvedimento di accoglimento sindacale del 24/06/2017.

PREVISIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI

In base al Nuovo P.R.G., approvato con deliberazione della Giunta Regionale 30 maggio 2016, n. 30-3387, il lotto di terreno oggetto della proposta di Variante al PEC ricade nell'area denominata D4 (Struttura terziaria in corso Asti), disciplinata dall'art. 50.4 delle Norme Tecniche di Attuazione.

L'art. 50.4.2 delle Norme tecniche di Attuazione del Nuovo PRG, stabilisce quanto segue:

“L'intervento edilizio è subordinato alla formazione di uno specifico piano esecutivo convenzionato (PEC) o permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art.49, comma 5 della L.R. 56/1977, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici: Ut =0,5 mq/mq.; H = 10 m.; Rc = 50%.

Il PEC o il permesso di costruire convenzionato dovranno prevedere la sistemazione e la cessione gratuita al Comune o l'asservimento all'uso pubblico di una dotazione di parcheggi, verde e attrezzature nella misura prescritta dalle vigenti disposizioni legislative e regolamentari.

Il PEC o il permesso di costruire convenzionato dovranno prevedere su Corso Asti e sulle nuove strade di progetto la realizzazione di piste ciclabili in sede protetta”.

Inoltre l'articolo 50.4.2 stabilisce che:

“Sono ammesse destinazioni produttivo-ricettive (Pr), produttivo-commerciali, limitatamente alle strutture compatibili coi criteri comunali sul commercio, produttivo-direzionali (Pd), attività di somministrazione di alimenti e bevande (Sab),

per la mobilità (M), produttivo-industriali o artigianali (Pi) limitatamente all'artigianato di servizio e per servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico (S)”.

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 IIa (porzioni di territorio subpianeggianti, interessate da uno o più fattori penalizzanti quali acque di esondazione a bassa energia, prolungato ristagno delle acque meteoriche, scadenti caratteristiche geotecniche dei terreni di copertura, eterogeneità dei terreni di fondazione. All'interno di tale classe sono ammessi gli interventi di cui all'articolo 74.3 punto a) delle N.T.A.).

IL PROGETTO DI VARIANTE DI P.E.C.

L'area oggetto del Piano Esecutivo Convenzionato si affaccia su Corso Asti, al confine con il Comune di Guarene.

Nel sub-comparto 1 dell'area D4 è stato realizzato un impianto distribuzione carburanti assentito con Permesso di Costruire n.506/2015, mentre le opere di urbanizzazione riferite al sub-comparto 1 sono state assentite con Permesso di Costruire n.906/2015 e successiva SCIA di variante n.752/2016.

Il sub-comparto 2 oggetto di variante comprende una porzione di terreno attualmente ineditata, adiacente ad aree già prevalentemente urbanizzate. L'area presenta un ingresso/uscita già definito dalla rotonda posta a Sud del lotto. La proposta di variante al P.E.C. interessa come detto un terreno di proprietà della società M.R.E. S.p.A. identificato al N.C.E.U. del Comune di Alba al Foglio 14 Mappale 336, avente superficie catastale complessiva pari a 4.793 mq.

Il sub-comparto 2 sarà destinato alla realizzazione di un edificio dove verrà insediata una Concessionaria Auto con annessa officina. Nel rispetto degli indici previsti dallo strumento urbanistico per il Comparto D4, la Convenzione di PEC stipulata con rogito notaio Paola Ferrero, rep. n. 54.139, in data 28 ottobre 2015, prevedeva la cessione al sub-comparto 2 di una quota parte della superficie utile lorda e della superficie coperta realizzabili nel sub-comparto 1. Con la Variante in oggetto si prevede di non utilizzare la Sul trasferita. La proposta di Variante al P.E.C., come detto, prevede inoltre lo spostamento, dal sub-comparto 1 al sub-comparto 2, dei parcheggi definiti con la sigla P1 (mq.101,75).

I comparti, in riferimento al PEC approvato, avevano le seguenti destinazioni d'uso: sub-comparto 1 commerciale / per la mobilità (M); sub-comparto 2 produttivo / direzionale (Pd). Con la proposta di variante il sub-comparto 2 avrà destinazione produttivo-commerciale e produttivo-artigianale per l'officina, conformemente alle vigenti N.T.A. del P.R.G.

Il P.E.C. approvato prevedeva la trasformazione urbanistica di una Superficie territoriale totale (ST) pari a mq 9.914,00:

ST sub-comparto 1 (ST1)	mq 5191,00
ST sub-comparto 2 (ST2)	mq 4723,00
S.U.L. sub-comparto 1 Direzionale / Terziaria	mq 203,49
S.U.L. sub-comparto 2 Direzionale / Terziaria	mq 250,00
S.U.L. sub-comparto 2 Produttiva	mq 4503,51 di cui mq.2.392,01 trasferiti dal sub-comparto 1 (mq 4503,51- mq.2.392,01= mq 2111,50)

La variante prevede come detto di non utilizzare la SUL trasferita dal sub-comparto 1 al sub-comparto 2 ma di utilizzare solo quella propria relativa al sub-comparto 2:

ST sub-comparto 2	mq 4723,00
S.U.L. sub-comparto 2 Pc vendita	mq 250,00
S.U.L. sub-comparto 2 Pc esposizione	mq 400,00
S.U.L. sub-comparto 2 Produttiva Pi	mq 1461,50
S.U.L. Totale	mq 2111,50

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

Il PEC approvato con D.G.C. n. 421 del 16/10/2015 proponeva come detto l'attuazione attraverso 2 differenti lotti d'intervento (sub comparto 1 e sub comparto 2) autonomi e indipendenti. Le superfici di cessione destinate a verde pubblico attrezzato venivano in parte destinate ad aiuola con alberature lungo corso Asti ed in parte a pista ciclabile; la proposta comprendeva anche le aree di cessione per parcheggio pubblico; veniva inoltre proposta un'area in cessione per viabilità pubblica per l'accesso alle aree di parcheggio pubblico. Il proponente si impegnava a realizzare anche il tratto di pista ciclabile e relativa aiuola esterno al perimetro del Comparto D4, in zona Bs3 lungo Strada Porini, come indicato sulle tavole progettuali ed i marciapiedi sia all'interno dell'area di PEC sia in fregio a corso Asti.

A totale scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, il richiedente del PEC si impegnava a realizzare opere consistenti in:

SUB COMPARTO 1

- realizzazione rete stradale, parcheggio pubblico, marciapiede e pista ciclabile;
- realizzazione rete elettrica e illuminazione pubblica;
- realizzazione verde attrezzato;
- realizzazione acquedotto e fognatura

SUB COMPARTO 2

- realizzazione rete stradale, parcheggio pubblico, marciapiede e pista ciclabile;
- realizzazione rete elettrica e illuminazione pubblica;
- realizzazione verde attrezzato;
- realizzazione fognatura;

Da computo metrico estimativo il costo delle opere descritte per il PEC approvato risultava essere pari a €239.148,99, di cui euro 70.195,51 per il sub-comparto 1 ed euro 168.953,48 per il sub-comparto 2.

In base alla relazione economico-finanziaria allegata alla proposta di Variante al PEC presentata il 12/05/2017 il costo delle opere per il solo sub-comparto 2 risulta essere pari a €154.465,54. I proponenti assumono a loro carico la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria per il sub-comparto 2, a totale scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria (euro 35.504,84), impegnandosi a realizzare a loro cura e spese tutte le opere di urbanizzazione previste nella Variante al PEC entro 5 anni dalla stipula della Convenzione salvo eventuale proroga nei limiti stabiliti dall'art.8 della Legge n.765/1967.

I soggetti attuatori sono tenuti, per il sub-comparto 2, al pagamento dei soli oneri di urbanizzazione secondaria, oneri calcolati per un importo totale pari a Euro10.004,29 (Euro diecimilaquattro/29) da versarsi all'atto della richiesta dei singoli Permessi di Costruire in proporzione alle superfici ed alle funzioni oggetto dei medesimi.

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 DI VAS

Nell'ambito dell'iter di formazione del nuovo PRGC era stata avviata la procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), secondo quanto disposto dalla D.G.R. n. 12-8931 del 09.06.2008 con la redazione del Rapporto Ambientale. In base al fatto che il nuovo PRG non era ancora stato approvato dalla Regione Piemonte alla data di presentazione del PEC, l'Organo Tecnico Comunale (autorità competente in materia ambientale istituito ai sensi dell'art. 7 della L.R. 40/98) nella seduta del 10/04/2015 aveva deciso di sottoporlo, a scopo precauzionale, a verifica preventiva individuando i soggetti con competenza ambientale.

L'Organo Tecnico Comunale nella seduta del 29/05/2015 aveva ritenuto non necessario sottoporre il piano 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..

L'Organo Tecnico aveva però disposto l'inserimento nella Convenzione di PEC di tutte le prescrizioni e raccomandazioni contenute nel parere dell'ARPA, nel parere della Provincia di Cuneo e nel RAPPORTO AMBIENTALE allegato al Progetto Definitivo del nuovo PRG per quanto pertinente le previsioni del PEC, come riportato nel parere conclusivo.

L'O.T.C. aveva tra l'altro disposto l'obbligo di sottoporre il progetto del comparto 2 al preventivo parere da parte dell'ASL, escludendo la possibilità di autocertificazione di cui all'art. 20 comma 1 DPR 380/2001 e s.m.i.

Considerato che la proposta di Variante al PEC riguarda unicamente la rinuncia della Sul in eccesso del sub-comparto1 e lo spostamento del parcheggio pubblico del sub-comparto1, denominato P1, all'interno del perimetro del sub-comparto2, non è risultato necessario avviare la verifica preventiva di assoggettabilità alla Vas.

ISTRUTTORIA E OSSERVAZIONI DELL'UFFICIO

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

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

La superficie territoriale del PEC approvato è pari a 9.914 mq così suddivisi:

ST sub-comparto 1 (ST1)	= mq 5191,00
ST sub-comparto 2 (ST2)	= mq 4723,00

L'indice di Utilizzazione Territoriale (Ut) è pari a 0,50 mq/mq, l'altezza massima ammessa è di 10 mt. e il rapporto di copertura Rc è del 50%. Per quanto riguarda il solo sub-comparto 2 oggetto di Variante la SUL realizzabile in base al nuovo PRG è pertanto di mq 2.361,50 (=mq 4723,00x0,50) .

La proposta di Variante al PEC prevede una SUL totale pari a 2.111,50 mq., articolata come indicato in precedenza, minore della SUL massima realizzabile; in base al PEC vigente inoltre non vengono più utilizzati i 2.392,01 mq. di Sul trasferibile dal sub-comparto 1.

Dalla tavola 4 emerge che l'altezza massima del fabbricato sarà inferiore ai 10 mt. previsti dal PRG, e pertanto è verificato anche tale parametro.

L'art. 50.4.2 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG dispone inoltre: "Il PEC o il permesso di costruire convenzionato dovranno prevedere la sistemazione e la cessione gratuita al Comune o l'asservimento all'uso pubblico di una dotazione di parcheggi, verde e attrezzature nella misura prescritta dalle vigenti disposizioni legislative e regolamentari".

La Relazione Illustrativa e le tavole di progetto allegati alla Variante accolta in data 24/06/2017, descrivevano e rappresentavano quanto necessario al raggiungimento del fabbisogno richiesto ai sensi della LR 56/77, e precisamente:

- per il sub-comparto 1 la proposta di PEC prevedeva la realizzazione di 101,75 mq destinati a parcheggi pubblici e 101,75 mq. di dotazione a verde. La Variante di PEC prevede lo spostamento del parcheggio pubblico del sub-comparto1, denominato P1, di 101,75 mq. all'interno del perimetro del sub-comparto2
- per il sub-comparto 2 a destinazione produttivo-commerciale: la S.U.L.prevista è di 250,00 mq. di vendita e 400,00 mq. di esposizione
La dotazione minima delle aree per attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali, turistico-ricettivi commerciali al dettaglio nei casi di intervento di nuovo impianto, di cui all'articolo 13, terzo comma, lettera g), è stabilita, ai sensi dell'art. 21 della LR 56/77, comma 3), nella misura del 100 per cento della superficie lorda di pavimento. La dotazione minima di aree destinate a parcheggio pubblico è stabilita in misura non inferiore al 50 per cento delle menzionate dotazioni.
La dotazione proposta nella Variante al PEC è pari a 650 mq di standard corrispondenti al 100% della Sul come richiesto dalla normativa;
- per il sub-comparto 2 a destinazione d'uso "Pi": la ST prevista è di 2923,00 mq.
La dotazione minima di aree per attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi, di nuovo

impianto, di cui alle lettere a) e d) del 1° comma dell'art. 26, per parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie, è stabilita, ai sensi dell'art. 21 della LR 56/77, comma 2), nella misura del 20% della superficie territoriale a tale scopo destinata.

La dotazione proposta nella Variante al PEC è pari a 584,60 mq di standard (= mq 2923,00 * 20%) come richiesto dalla normativa;

La dotazione complessiva di standard di mq. 1234,60 (650 mq + 584,60 mq) risultava ripartita in mq.320 di verde e mq. 914,6 di parcheggio.

Al fine di ottemperare alle prescrizioni stabilite dal provvedimento di accoglimento della Variante al PEC sono state modificate le tavole e, conseguentemente allo spostamento del fosso, risulta variata la ripartizione delle superfici da cedere come di seguito riportato:

Verde pubblico	358 mq.
parcheggio pubblico	<u>876,60 mq.</u>
TOT.	1234,60 mq.

Il parametro riferito al rapporto di copertura è verificato in base al seguente conteggio:

$$\begin{aligned} \text{Sf (St-cessioni)} &= \text{mq } 4723,00 - \text{mq } 1234,6 = \text{mq } 3488,4 \\ \text{Superficie copribile (50\% della Sf):} & \quad \text{mq. } 3488,4 * 50\% = 1744,2 \text{ mq.} \\ \\ \text{Superficie coperta} & \quad \text{mq. } 1744,2 \text{ mq.} \end{aligned}$$

Nella tav. 04 "Planivolumetrico, sistemazione ambientale e norme di piano - REV.2" pervenuta il 27/07/2017 prot. n. 33647 è dimostrato il soddisfacimento del fabbisogno di parcheggi privati come previsto dalle NTA del vigente PRG. Risultano pertanto previsti mq.1213,3 di parcheggio privato, di cui mq.131,5 esterni alle recinzioni.

Per quanto riguarda gli aspetti idrogeologici l'area oggetto di P.E.C., come già detto, ricade nella classe di rischio idrogeologico IIa. 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.

Non risulta che l'area oggetto di P.E.C. sia sottoposta a vincoli.

Relativamente al PEC approvato, in data 09/07/2015 era pervenuto il parere di competenza della Ripartizione Opere Pubbliche le cui prescrizioni erano state inserite nella di Convenzione di PEC.

L'accoglimento della Variante prescriveva il rispetto della norma contenuta nell'articolo 72.6 delle NTA del nuovo PRG che vieta la copertura dei fossi, prescrivendo altresì l'acquisizione del parere dalla Ripartizione Opere Pubbliche per lo spostamento del fosso previsto nelle tavole di Variante al PEC.

In data 27/06/2017 è pervenuto dalla Ripartizione Opere Pubbliche il parere favorevole alla proposta di Variante al PEC; le indicazioni ivi contenute dovranno essere recepite nella Convenzione. Nello specifico, per quanto riguarda il fosso esistente la Ripartizione Opere Pubbliche sottolinea l'opportunità di evitarne l'incanalamento, in conformità alle norme di PRG.

Nella tavola n.04 "Planivolumetrico, sistemazione ambientale e norme di piano - REV.2" pervenuta il 27/07/2017 prot.n. 33647 risulta dimostrato il rispetto della prescrizione sopra citata.

TEMPI E MODALITA'

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

La Variante al Piano Esecutivo Convenzionato avrà efficacia dal momento della stipula tra le parti della Convenzione.

ELABORATI

La proposta di Variante al Piano Esecutivo Convenzionato del sub-comparto 2 dell'area D4 di corso Asti, in base alle integrazioni presentate, è costituita dai seguenti elaborati:

- 00 Relazione illustrativa REV.2 – 27/07/2017;
- 01 Inquadramento territoriale REV.0 – 04/11/2016;
- 02 Rilievo plano-altimetrico - 04/03/2015 (si fa riferimento al PEC, elaborato non variato);
- 03 Standard urbanistici e cessioni REV.2 – 27/07/2017;
- 04 Planivolumetrico, sistemazione ambientale e norme di piano REV.2 – 27/07/2017;
- 05 Sezioni Stradali e Particolari Costruttivi REV.2 – 27/07/2017;
- 06 Schema reti pubbliche REV.2 – 27/07/2017;
- Documentazione Catastale e Titolarità REV.0 – 04/11/2016;
- 08 Estratti piano regolatore adottato - 04/03/2015 (si fa riferimento al PEC, elaborato non variato);
- Documentazione fotografica REV.0 – 04/11/2016;
- 10 Studio di compatibilità Relazione geologica e geotecnica - 04/03/2015 (si fa riferimento al PEC, elaborato non variato);
- Norme specifiche di attuazione REV.2 – 27/07/2017;
- Bozza di convenzione – 27/07/2017;
- Relazione economico – finanziaria REV.1 – 12/05/2017;
- Scheda quantitativa dei dati di Piano REV.0 – 12/05/2017;
- Relazione geologica e di compatibilità idraulica – 14/12/2016;

ACCOGLIMENTO

L'accoglimento della proposta di Variante al Piano Esecutivo Convenzionato relativo al sub-comparto 2 dell'area D4 di corso Asti prevedeva il rispetto delle seguenti condizioni:

- gli elaborati relativi al PEC approvato e la Convenzione stipulata il 28/10/2015 con rogito notaio Paola Ferrero rep.n.54.139 rimangano validi per il sub-comparto 1, salvo che per lo spostamento del parcheggio P1;
- vengano inserite in Convenzione di Variante al PEC tutte le prescrizioni e raccomandazioni contenute nel parere dell'ARPA pervenuto in data 14/05/2015 prot. gen.n. 16297/2015, nel parere della Provincia di Cuneo pervenuto in data 13/05/2015 prot. gen.n. 16037/2015 e nel RAPPORTO AMBIENTALE allegato al Progetto Definitivo del nuovo PRG per quanto pertinente le previsioni del PEC, come riportato nel parere conclusivo dell'Organo Tecnico Comunale del 29/05/2015;
- prima dell'approvazione definitiva della Variante di PEC vengano previste le seguenti modifiche al progetto:
 1. nel progetto piani volumetrico dovrà essere prevista idonea delimitazione tra le superfici commerciali (Pc) e le superfici produttive (Pi);
 2. il fossato dovrà essere realizzato a cielo libero, senza alcuna delimitazione, con idonea protezione anticaduta nel rispetto dell'art. 72.7 delle NTA del nuovo PRG;
 3. la formulazione degli artt. 4, 7 e 11 dovrà essere modificata in conformità alle prescrizioni dello strumento urbanistico esecutivo;

4. all'art. 6 delle Norme specifiche di attuazione del PEC nella frase "potranno essere apportate modifiche alla localizzazione delle opere nella fase della progettazione esecutiva delle stesse, ..." tra le parole "apportate" e "modifiche" dovrà essere aggiunto l'aggettivo "modeste";
5. dovrà ancora essere reperita la superficie di 309,15 mq. di parcheggio privato e la superficie di 92,74 mq. di parcheggi a diretto contatto con il suolo pubblico ai sensi dell'art.4.5.2 delle NTA del vigente PRG;

- in sede di rilascio dei Permessi di Costruire per gli interventi che verranno realizzati nel sub-comparto 2, vengano rispettate le seguenti condizioni:

- a) venga ceduta, oppure venga assoggettata ad uso pubblico come previsto dall'art. 21, c.4 della L.R. 56/77, la superficie di 1.234,60 mq. quale fabbisogno relativo agli standard urbanistici ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77, il parcheggio denominato P1 di 101,75 mq. ora ricollocato all'interno del sub-comparto 2 e la superficie di mq. 131,53 a diretto contatto con il suolo pubblico, esternamente alle eventuali recinzioni ai sensi dell'art. 4.5.2 NTA;
- b) vengano realizzate tutte le opere di urbanizzazione previste nella VARIANTE di PEC ovvero parcheggi, strade, aree pedonali, verde e relativi impianti, reti tecnologiche e segnaletica stradale entro 5 anni dalla stipula della Convenzione salvo eventuale proroga nei limiti stabiliti dall'art.8 della Legge n.765/1967;
- c) il progetto previsto nel comparto 2 venga sottoposto, prima del rilascio del Permesso di Costruire, al preventivo parere da parte dell'ASL, escludendo la possibilità di autocertificazione di cui all'art. 20 comma 1 DPR 380/2001 e s.m.i.;
- 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 Progetto Definitivo del Nuovo PRG, pari a mq 1213,25;
- e) lo stabilimento previsto nel sub-comparto 2 dovrà rispettare la distanza di mt. 10 dal fabbricato esistente;
- f) venga realizzato il marciapiede lungo corso Asti, esterno al perimetro di PEC, rappresentato negli elaborati *Tavola n.3, Tavola n.4, Tavola n.5 e nell'elaborato "Relazione economico-finanziaria"* nella parte relativa al sub comparto 2;
- g) dovrà essere rispettata la norma contenuta nell'articolo 72.6 delle NTA del nuovo PRG che vieta la copertura dei fossi e dovrà essere acquisito il parere dalla Ripartizione Opere pubbliche per lo spostamento del fosso previsto nelle tavole di PEC

La proposta di Variante al PEC integrata in data 27/07/2017 prot.n. 33647 modifica il progetto in ottemperanza alle prescrizioni dettate dall'accoglimento ai punti 1, 3, 4 e 5. La prescrizione n.2 è stata solo in parte ottemperata; considerato che non è stata prevista idonea protezione anticaduta, il progetto che sarà allegato alla domanda per l'ottenimento del Permesso di Costruire dovrà quindi prevedere anche tale protezione.

APPROVAZIONE

La proposta di Variante al Piano Esecutivo Convenzionato, relativa al terreno posto in corso Asti, compreso nell'area di PRG D4, sub-comparto 2 può essere approvata, dando atto che sono state ottemperate la prescrizione di cui ai punti 1, 3, 4 e 5 del provvedimento di accoglimento, confermando le seguenti altre condizioni prescritte:

I) gli elaborati relativi al PEC approvato e la Convenzione stipulata il 28/10/2015 con rogito notaio Paola Ferrero rep.n.54.139 rimangono validi per il sub-comparto 1, salvo che per lo spostamento del parcheggio P1;

II) vengano inserite in Convenzione di VARIANTE al PEC tutte le prescrizioni e raccomandazioni contenute nel parere dell'ARPA pervenuto in data 14/05/2015 prot. gen.n. 16297/2015, nel parere della Provincia di Cuneo pervenuto in data 13/05/2015 prot. gen.n. 16037/2015 e nel RAPPORTO AMBIENTALE allegato al Progetto Definitivo del nuovo PRG per quanto pertinente le previsioni del PEC, come riportato nel parere

conclusivo dell'Organo Tecnico Comunale del 29/05/2015;

III) in sede di rilascio dei Permessi di Costruire per gli interventi che verranno realizzati nel sub-comparto 2, vengano rispettate le seguenti condizioni:

- a) venga ceduta, oppure venga assoggettata ad uso pubblico come previsto dall'art. 21, c.4 della L.R. 56/77, la superficie di 1.234,60 mq. quale fabbisogno relativo agli standard urbanistici ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77, il parcheggio denominato P1 di 101,75 mq. ora ricollocato all'interno del sub-comparto 2 e la superficie di mq. 131,53 a diretto contatto con il suolo pubblico, esternamente alle eventuali recinzioni ai sensi dell'art. 4.5.2 NTA;
- b) vengano realizzate tutte le opere di urbanizzazione previste nella Variante di PEC ovvero parcheggi, strade, aree pedonali, verde e relativi impianti, reti tecnologiche e segnaletica stradale entro 5 anni dalla stipula della Convenzione salvo eventuale proroga nei limiti stabiliti dall'art.8 della Legge n.765/1967;
- c) il progetto previsto nel comparto 2 venga sottoposto, prima del rilascio del Permesso di Costruire, al preventivo parere da parte dell'ASL, escludendo la possibilità di autocertificazione di cui all'art. 20 comma 1 DPR 380/2001 e s.m.i.;
- 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, pari a mq 1213,25;
- e) lo stabilimento previsto nel sub-comparto 2 dovrà rispettare la distanza di mt. 10 dal fabbricato esistente;
- f) venga realizzato il marciapiede lungo corso Asti, esterno al perimetro di PEC, rappresentato negli elaborati *Tavola n.3, Tavola n.4, Tavola n.5 e nell'elaborato "Relazione economico-finanziaria"* nella parte relativa al sub comparto 2;
- g) dovrà essere rispettata la norma contenuta nell'articolo 72.6 delle NTA del nuovo PRG che vieta la copertura dei fossi.

Essendo rispettata solo in parte la 2° prescrizione, in sede di Permesso di Costruire dovrà essere previsto idoneo parapetto a protezione del fosso, ai sensi dell'art.49 del vigente regolamento Edilizio.

Dovrà infine essere recepito nella Convenzione il parere pervenuto dalla Ripartizione Opere Pubbliche il 27/06/2017.

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, la proposta di Variante al Piano Esecutivo Convenzionato relativa al terreno posto in corso Asti, compreso nell'area di PRG D4, sub-comparto 2, distinto a Catasto Terreni al Foglio 14 mappale 336, costituita dai seguenti elaborati:

- 00 Relazione illustrativa REV.2 – 27/07/2017;
- 01 Inquadramento territoriale REV.0 – 04/11/2016;
- 02 Rilievo plano-altimetrico - 04/03/2015 (si fa riferimento al PEC, elaborato non variato);
- 03 Standard urbanistici e cessioni REV.2 – 27/07/2017;
- 04 Planivolumetrico, sistemazione ambientale e norme di piano REV.2 – 27/07/2017;
- 05 Sezioni Stradali e Particolari Costruttivi REV.2 – 27/07/2017;
- 06 Schema reti pubbliche REV.2 – 27/07/2017;
- Documentazione Catastale e Titolarità REV.0 – 04/11/2016;
- 08 Estratti piano regolatore adottato - 04/03/2015 (si fa riferimento al PEC, elaborato non variato);
- Documentazione fotografica REV.0 – 04/11/2016;
- 10 Studio di compatibilità Relazione geologica e geotecnica - 04/03/2015 (si fa riferimento al PEC, elaborato non variato);
- Norme specifiche di attuazione REV.2 – 27/07/2017;
- Bozza di convenzione – 27/07/2017;
- Relazione economico – finanziaria REV.1 – 12/05/2017;
- Scheda quantitativa dei dati di Piano REV.0 – 12/05/2017;
- Relazione geologica e di compatibilità idraulica – 14/12/2016;

a condizione che vengano rispettate le seguenti prescrizioni:

I) gli elaborati relativi al PEC approvato e la Convenzione stipulata il 28/10/2015 con rogito notaio Paola Ferrero rep.n.54.139 rimangono validi per il sub-comparto 1, salvo che per lo spostamento del parcheggio P1;

II) vengano inserite in Convenzione di VARIANTE al PEC tutte le prescrizioni e raccomandazioni contenute nel parere dell'ARPA pervenuto in data 14/05/2015 prot. gen.n. 16297/2015, nel parere della Provincia di Cuneo pervenuto in data 13/05/2015 prot. gen.n. 16037/2015 e nel RAPPORTO AMBIENTALE allegato al Progetto Definitivo del nuovo PRG per quanto pertinente le previsioni del PEC, come riportato nel parere conclusivo dell'Organo Tecnico Comunale del 29/05/2015;

III) in sede di rilascio dei Permessi di Costruire per gli interventi che verranno realizzati nel sub-comparto 2, vengano rispettate le seguenti condizioni:

- a) venga ceduta, oppure venga assoggettata ad uso pubblico come previsto dall'art. 21, c.4 della L.R. 56/77, la superficie di 1.234,60 mq. quale fabbisogno relativo agli standard urbanistici ai sensi dell'art.

21 della L.R. 56/77, il parcheggio denominato P1 di 101,75 mq. ora ricollocato all'interno del sub-comparto 2 e la superficie di mq. 131,53 a diretto contatto con il suolo pubblico, esternamente alle eventuali recinzioni ai sensi dell'art. 4.5.2 NTA;

- b) vengano realizzate tutte le opere di urbanizzazione previste nella Variante di PEC ovvero parcheggi, strade, aree pedonali, verde e relativi impianti, reti tecnologiche e segnaletica stradale entro 5 anni dalla stipula della Convenzione salvo eventuale proroga nei limiti stabiliti dall'art.8 della Legge n.765/1967;
- c) il progetto previsto nel comparto 2 venga sottoposto, prima del rilascio del Permesso di Costruire, al preventivo parere da parte dell'ASL, escludendo la possibilità di autocertificazione di cui all'art. 20 comma 1 DPR 380/2001 e s.m.i.;
- 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, pari a mq 1213,25;
- e) lo stabilimento previsto nel sub-comparto 2 dovrà rispettare la distanza di mt. 10 dal fabbricato esistente;
- f) venga realizzato il marciapiede lungo corso Asti, esterno al perimetro di PEC, rappresentato negli elaborati *Tavola n.3, Tavola n.4, Tavola n.5 e nell'elaborato "Relazione economico-finanziaria"* nella parte relativa al sub comparto 2;
- g) dovrà essere rispettata la norma contenuta nell'articolo 72.6 delle NTA del nuovo PRG che vieta la copertura dei fossi

IV) in sede di Permesso di Costruire dovrà essere previsto idoneo parapetto a protezione del fosso, ai sensi dell'art.49 del vigente regolamento Edilizio

V) venga inserito in Convenzione di Variante il parere pervenuto dalla Ripartizione Opere Pubbliche il 27/06/2017.

2) 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 30 agosto 2017 al 13 settembre 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
