



CITTÀ DI ALBA
(PROVINCIA DI CUNEO)

VERBALE DI DELIBERAZIONE
della GIUNTA COMUNALE

N. 356
del 10/11/2022

OGGETTO: *Approvazione Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) relativo al lotto ricadente nella zona di P.R.G. Bp1 in via Ognissanti – Art. 43 L.R.P. n. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.*

L'anno duemilaventidue, addì dieci del mese di novembre, alle ore 12.00, nella solita sala delle riunioni ed in collegamento videoconferenza con gli Assessori indicati.

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

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

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

La presente riunione si svolge nel rispetto delle modalità previste dal regolamento per lo svolgimento dell'attività collegiale della Giunta comunale in forma mista.

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

OGGETTO: Approvazione Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) relativo al lotto ricadente nella zona di P.R.G. Bp1 in via Ognissanti – Art.3 L.R.P. n.56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

L'Assessore all'Urbanistica riferisce:

In data 01/04/2022, con prot. n.15.501 è stato presentato dal sig. Arbocco Giovanni in qualità di legale rappresentante delle società STONEHOUSE S.r.l. e A.M.G. S.r.l. in liquidazione, un progetto di Piano Esecutivo Convenzionato redatto ai sensi degli artt. 43 e 45 della L.R. n.56/77 e s.m.i., relativo alla zona sita in via Ognissanti, individuata nel P.R.G. vigente come "Bp1: Zone produttive a destinazione variabile", su area individuata al Catasto al Foglio 22 particella n.371, in fascia di rispetto cimiteriale.

Il progetto prevede la realizzazione di un fabbricato a destinazione commerciale mediante intervento di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, con ampliamento e modificazione della destinazione d'uso come consentito dall'art.6 quater della L.R. 56/77, per l'attivazione di una media struttura di vendita.

Preso atto che:

- in data 01.07.2022, prot. n.30.638 il proponente ha presentato un'integrazione a superamento degli elementi ostativi ai sensi dell'art.10bis della L.241/90 e s.m.i., comunicati in data 18.05.2022, precisando tra l'altro che, in riferimento all'art. 43.3 delle NTA del PRG che stabilisce che *"destinazioni commerciali di grado superiore al vicinato sono consentite se preesistenti alla data di adozione del progetto preliminare di PRGC"*, l'attivazione della media struttura di vendita in progetto è consentita come già documentato in una precedente comunicazione del 27.05.2022 dove si evidenziava che le norme di piano non possono impedire l'applicazione della specifica disciplina del commercio in forza della quale è consentito il cosiddetto "autoriconoscimento" come previsto dall'art.14 della DCR 191-43016 del 20/11/2012 mediante il rispetto dei parametri di cui al prospetto 4 dell'art. 14 della citata DCR che sono stati verificati;
- in riferimento alla modifica dall'art. 6quater della L.R. 56/77 intervenuta con l'approvazione della L.R. 7/2022 che ha introdotto per i cambi di modificazioni d'uso degli edifici esistenti in fascia di rispetto cimiteriale la precisazione che venga rispettata la sacralità del luogo, si rileva che la norma non può essere considerata direttamente precettiva in quanto riferita alle modalità di formulazione degli strumenti urbanistici generali essendo inserita al Titolo IV. *"Norme per la formazione del piano regolatore generale comunale o intercomunale"*.

Rilevato quindi che:

- la documentazione di PEC è pervenuta nella veste definitiva in data 20.07.2022 prot. n.36611 e 21.07.2022 prot. n.36957 comprensiva della bozza di Convenzione, che definisce tra l'altro la realizzazione di alcune opere in proprietà comunale non a scomputo degli oneri di urbanizzazione, consistenti nella risistemazione del fossato esistente, dei raccordi verso via Ognissanti e della porzione del parcheggio pubblico, situati in diretta adiacenza dei confini Nord e Sud delle aree interessate dal P.E.C.;

- in data 26.08.2022 è pervenuto il parere favorevole condizionato dalla Ripartizione Lavori Pubblici, che è stato inserito nella bozza di Convenzione con particolare riferimento alle seguenti richieste:
 1. la progettazione della rete di raccolta delle acque meteoriche sia conforme all'art. 72.16 delle norme tecniche di attuazione del PRG,
 2. Il taglio dei tre tigli dovrà essere compensato con la piantumazione di otto alberate autoctone in proprietà privata,
 3. venga installata idonea schermatura verde sul lato Ovest della proprietà al fine di mitigare l'impatto visivo dalle aree pertinenziali del cimitero cittadino;
- in data 01.09.2022 è stata predisposta la scheda istruttoria dal Settore Urbanistica;
- il Piano Esecutivo Convenzionato è stato accolto, ai sensi dell'art.43 della L.R.P. 5/12/1977 n.56 e s.m.i., con determinazione dirigenziale n.71 del 02/09/2022 prescrivendo il rispetto delle seguenti condizioni:
 - a) *prima dell'approvazione del PEC dovrà essere conclusa la procedura di VAS e il provvedimento di approvazione del PEC dovrà recepire le eventuali prescrizioni formulate con il provvedimento finale di verifica;*
 - b) *in merito al progetto delle opere non a scomputo dovranno essere rispettate le condizioni espresse nel parere favorevole condizionato pervenuto il 26/08/2022 dalla Ripartizione Opere Pubbliche.*

Considerato che:

- il PEC, ivi compresa la bozza di Convenzione, è stato pubblicato per quindici giorni consecutivi dal 03.09.2022 al 17.09.2022 compreso con scadenza per la presentazione delle eventuali osservazioni nel pubblico interesse, a norma del 4° comma dell'art.43 della Legge Regionale n.56/77 e s.m.i, entro le ore 12,00 del giorno 02.10.2022,
- entro il termine stabilito non sono pervenute osservazioni,
- in data 07.09.2022, come disposto dal comma 3 dell'art.43 della L.R. n. 56/77 e s.m.i è stata inoltrata comunicazione agli organi di decentramento amministrativo e alle aziende di erogazione dei pubblici servizi,
- in data 14.09.2022 prot. n.46043 è pervenuto un contributo da parte della società Tecnoedil spa che ha rilasciato parere favorevole vincolato ad alcune prescrizioni che è stato inserito nella bozza di Convenzione.

Preso infine atto che:

- l'OTC per la VAS, con la riunione del 12.10.2022 ha concluso la procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS con l'esclusione del PEC dalle 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., prescrivendo il rispetto delle condizioni/indicazioni contenute nel Provvedimento Finale emesso il 18.10.2022 di cui si è preso formalmente atto con determinazione dirigenziale n.95 del 18.10.2022, e che è stato inserito nella bozza di Convenzione;

- in data 21.10.2022 con prot. n.55622 è pervenuto fuori termine il contributo in ambito VAS dell'Arpa che non ha indicato la necessità di sottoporre a VAS il PEC in oggetto, evidenziando la necessità di approfondire gli aspetti acustici legati all'attuazione del piano esecutivo, che dovranno essere verificati in sede di richiesta di Permesso di Costruire;
- la bozza di Convenzione aggiornata con le prescrizioni è pervenuta il 26.10.2022 con pec 56742.

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

La proposta è stata illustrata alla 1^a Commissione Consiliare Permanente nel corso della seduta 09/11/2022.

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

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

Quanto sopra premesso,

LA GIUNTA

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

Vista ed esaminata la proposta di deliberazione in oggetto;

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

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

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

DELIBERA

1. di approvare, ai sensi del 5° comma dell'art.43 della L.R.P. 05/12/1977 n.56 e s.m.i., il Piano Esecutivo Convenzionato relativo alla zona sita in via Ognissanti, individuata nel P.R.G. vigente come "Bp1: Zone produttive a destinazione variabile", su area individuata al Catasto Terreni al Foglio 22 particella n.371, in fascia di rispetto cimiteriale, presentato dal sig. sig. Arbocco Giovanni in qualità di legale rappresentante delle società STONEHOUSE S.r.l. e A.M.G. S.r.l. in liquidazione, costituito dai seguenti elaborati:
 - Schema di Convenzione (pec 56742 del 26/10/2022)
 - Visure catastali (pec 15501 del 01/04/2022)
 - Tavola 01 – Individuazione degli immobili interessati dal Piano esecutivo: estratto di mappa catastale – estratto di P.R.G. (pec 36611 del 20/07/2022)
 - Tavola 02 – Definizione dello stato di fatto – rilievo piano altimetrico – documentazione fotografica (pec 36611 del 20/07/2022)
 - Tavola 03.1 – Definizione dello stato di fatto – rilievo degli edifici esistenti: piante (pec 36611 del 20/07/2022)
 - Tavola 03.2 – Definizione dello stato di fatto – rilievo degli edifici esistenti: prospetti e sezioni (pec 36611 del 20/07/2022)
 - Tavola 04.1 – Definizione dello stato di fatto – rilievo degli edifici esistenti: conteggi (pec 36611 del 20/07/2022)
 - Tavola 04.2 – Definizione dello stato di fatto - conteggi relativi al volume edificato autorizzato in data anteriore al 6 agosto 1967 (pec 36611 del 20/07/2022)
 - Tavola 05 – Elementi prescrittivi del PEC – Planimetria e sezioni (pec 36611 del 20/07/2022)
 - Tavola 06 – Elementi non prescrittivi de PEC - piante (pec 36611 del 20/07/2022)
 - Tavola 07 – Elementi non prescrittivi del PEC - sezioni (pec 36611 del 20/07/2022)
 - Tavola 08 – Elementi non prescrittivi del PEC - prospetti (pec 36611 del 20/07/2022)
 - Tavola 09 – Elementi non prescrittivi del PEC - viste prospettiche (pec 36611 del 20/07/2022)
 - Tavola 10 – Verifiche urbanistiche (pec 36611 del 20/07/2022)
 - Tavola 11 – Calcolo degli oneri di urbanizzazione a seguito dell'attuazione delle previsioni del Piano esecutivo (pec 36611 del 20/07/2022)
 - Elaborato 12 – Stima di massima delle opere di urbanizzazione non a scomputo degli oneri (pec 36611 del 20/07/2022)
 - Elaborato 13 – Riconoscibilità dell'area interessata dal P.E.C. come Localizzazione urbana non addensata di tipo L1 (art. 14 DCR 563-13414 e s.m.e i.) (pec 36611 del 20/07/2022)
 - Elaborato 14 – Norme tecniche di attuazione (pec 36611 del 20/07/2022)
 - Elaborato 15 – Relazione Illustrativa (pec 36611 del 20/07/2022)
 - Elaborato 16 – Rapporto preliminare di verifica di assoggettabilità a VAS (pec 36611 del 20/07/2022)
 - Elaborato 16.a – Relazione Geologica (pec 36611 del 20/07/2022)
 - Elaborato 16.b – Verifica previsionale di impatto acustico (pec 36611 del 20/07/2022)

- Elaborato 17 – Scheda quantitativa dei dati di piano (pec 36611 del 20/07/2022)
 - Elaborato 18 – Studio idrologico – idraulico di compatibilità (ai sensi dell'art.74 N.T.A. del Piano Regolatore Generale Comunale) (pec 36611 del 20/07/2022);
2. di disporre che l'attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato è subordinata al rispetto delle condizioni riportate in premessa;
 3. di dare mandato alla competente Ripartizione Urbanistica e Territorio per l'espletamento degli adempimenti previsti dall'art.43 della L.R.P. 56/77 e s.m.i.;
 4. di dare atto che il Dirigente della Ripartizione Urbanistica e Territorio interverrà per il Comune nella stipula della convenzione di PEC ed è, pertanto, autorizzato ad apportare eventuali modifiche ed integrazioni di carattere formale che si rendano necessarie.

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
f.to Bo

IL SEGRETARIO
f.to D'Agostino

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si certifica che la presente deliberazione è in corso di pubblicazione all'Albo Pretorio Informatico dal 24.11.2022 al 08.12.2022 per giorni 15 consecutivi ai sensi dell'art. 124, 1° comma, del D.Lgs. 18.8.2000, n.267.

Alba, 23.11.2022

IL SEGRETARIO GENERALE
f.to D'Agostino

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, 23.11.2022

IL SEGRETARIO GENERALE
f.to D'Agostino
