



CITTA' DI ALBA

PROVINCIA DI CUNEO

Medaglia d'Oro al V. M.

RIPARTIZIONE URBANISTICA E TERRITORIO

Provvedimento finale dell'Organo Tecnico Comunale

per la Valutazione di Impatto Ambientale (VIA), ai sensi dell'articolo 7 della legge regionale 40/1998, con competenza, ove occorrente, anche per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

PREMESSO CHE:

- in data 30/11/2018, successivamente integrata, i sigg.ri ABBONA Clementina, BONELLI Vera, COLOMBANO Franco, COLOMBANO Maria, COLOMBANO Marina e la ditta promissaria acquirente SAI Srl nella persona del proprio Amministratore sig. COST Ralph hanno depositato una proposta di Piano Esecutivo Convenzionato relativa ad un terreno posto in corso Piave nella zona di P.R.G. "D11" per la realizzazione di un edificio a destinazione commerciale.

CONSIDERATO CHE:

- la parte Seconda del D. Lgs. 03/04/2006 n. 152 "Norme in materia ambientale" prevede procedure per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), per la Valutazione d'Impatto Ambientale (VIA) e per l'Autorizzazione Integrata Ambientale (IPCC), in recepimento alla direttiva europea 2001/42/CE;

- la Regione Piemonte con la nuova legge urbanistica ha di fatto ricordato la normativa nazionale inglobando le prescrizioni in materia di VAS all'interno del testo legislativo:

L'art. 3 bis, comma 1, della LRP 56/77 e s.m.i. riporta:

Gli strumenti di pianificazione e le loro varianti garantiscono che le scelte di governo del territorio in essi contenute sono indirizzate alla sostenibilità e compatibilità ambientale, valutandone gli effetti ambientali producibili dalle azioni in progetto, in relazione agli aspetti territoriali, sociali ed economici tenuto conto delle analisi delle alternative compresa l'opzione zero e alla luce degli obiettivi e dell'ambito territoriale del piano.

L'art. 43 della L.R. 56/77, 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.

- con deliberazione della Giunta Comunale n. 234 del 22.05.2009 si è provveduto all'istituzione dell'Organo Tecnico Comunale per la Valutazione di Impatto Ambientale (VIA), ai sensi dell'articolo 7 della legge regionale 40/1998, con competenza, ove occorrente, anche per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS);

- in data 20/12/2018 si era riunito l'Organo Tecnico Comunale per l'esame del PEC in oggetto, e ne aveva rinviato l'esame per supplemento di istruttoria, richiedendo la verifica dei percorsi veicolari con particolare riferimento al transito dei mezzi pesanti, stante la limitata dimensione dei percorsi e degli spazi di manovra in progetto, ravvisando al contempo la necessità di progettare e dimensionare l'area per la raccolta dei rifiuti con la collocazione dei contenitori necessari per la raccolta differenziata.
- Con nota del 16/02/2019 prot. gen. n. 7368 è stata prodotta la documentazione integrativa: nelle tavole B e C viene rappresentata l'area per la raccolta differenziata dei rifiuti e in relazione viene illustrata la verifica del percorso dei mezzi pesanti.
- In data 27/03/2019 si è nuovamente riunito l'Organo Tecnico Comunale che, viste le planimetrie, ha richiesto di ridurre i parcheggi privati per migliorare i percorsi veicolari dei mezzi pesanti, previa verifica del rispetto delle superfici a parcheggio dovute, ed ha espresso il seguente parere, individuando i soggetti competenti in materia ambientale:

“L'Organo Tecnico, dopo aver esaminato la proposta di PEC, ritiene che il medesimo debba essere sottoposto alla verifica di assoggettabilità ed individua a tal fine, in base all'art.1.3 dell'allegato 1 alla DGR 29 febbraio 2016, n. 25-2977, i seguenti soggetti con competenza ambientale a cui inoltrare la documentazione pervenuta per ottenere i relativi pareri:

 - ARPA PIEMONTE
 - Provincia di Cuneo
 - ASL CN2
 - Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Alessandria Asti e Cuneo”
- Con lettera inviata il 17/07/2019 prot. n.38136 è stata trasmessa la relativa documentazione agli Enti sopraelencati, fissando il termine di 30 giorni per l'espressione dei pareri.
- In data 26/07/2019 prot. gen.n.40028 è pervenuto il contributo dell'Asl che esprime parere di non assoggettamento alla procedura di VAS precisando quanto segue: “Per quanto concerne il progetto del comparto commerciale, si rimanda l'applicazione delle norme igienico-edilizie e alla relativa dichiarazione di asseverazione del progettista, in sede di istanza del permesso di costruire, ai sensi del D.P.R. 380/01 e s.m.i.”.
- In data 30/07/2019 prot. gen.n.40482 è pervenuto il contributo della Provincia di Cuneo, Settore Presidio Del Territorio, Ufficio Pianificazione, che esprime, per quanto di competenza, parere di non assoggettamento alla procedura di VAS indicando alcune condizioni/indicazioni che devono essere inserite nel provvedimento conclusivo, che si riportano testualmente:
 - non interferenza con le aree di salvaguardia delle captazioni ad uso potabile;
 - impossibilità di prevedere la costruzione di captazioni idriche che consentano la comunicazione tra la falda freatica e le falde profonde ai sensi dell'art. 2, comma 6 L.R. 30 aprile 1996 n° 22 e s.m.i.;
 - non interferenza con i diritti delle concessioni legittimamente costituite;
 - specificazione che lo stoccaggio in cisterna dell'acqua piovana dalle coperture degli edifici e dalle aree terrazzate, ai sensi dell'art. 2 del D.P.G.R. 10/R e s.m.i., non è soggetta al rilascio di concessione di derivazione;
 - segnalazione della necessità di specificare nelle norme di piano che l'approvazione delle varianti di destinazione d'uso del suolo non determina l'attribuzione di una dotazione idrica, e che pertanto, non può essere utilizzata acqua concessa per un differente uso senza che sia stata richiesta specifica variazione della concessione di derivazione.
- In data 01/08/2019 prot. gen.n.40885 sono stati inoltrati agli Enti sopraelencati gli elaborati “Tavola D - Urbanizzazioni ed Opere a scomputo Oneri” e la “Relazione Opere di Urbanizzazione a scomputo OO.UU” modificati a seguito di richiesta da parte della Società Intercomunale Servizi Idrici srl (S.I.S.I.)
- In data 28/08/2019 prot. gen.n. 43979 è pervenuto il contributo dell'Arpa che ritiene di non essere assoggettare a Valutazione Ambientale Strategica il PEC in oggetto.
- L'Arpa esprime alcune osservazioni che sono state analizzate dall'OTC nella riunione del 05/09/2019.

- *“Si segnala innanzitutto che l’area oggetto di intervento rientra all’interno della Buffer Zone dei paesaggi inseriti nella lista del Patrimonio Mondiale UNESCO “Paesaggi Vitivinicoli del Piemonte Langhe-Roero e Monferrato”, disciplinati dall’art.33 delle NdA del PPR e meritevoli di salvaguardia ai sensi dell’articolo 135, comma 4, lettera d del Codice dei beni culturali e del paesaggio: per i suddetti siti, in aggiunta a quanto previsto dalle norme del PPR, sarebbe opportuno seguire i contenuti delle Linee guida operative approvate dalla Giunta regionale con DGR n. 26-2131 del 21 settembre 2015”.*

In merito a questo punto l’OTC segnala che la proposta di PEC è stata esaminata dalla Commissione Locale per il Paesaggio nella seduta dell’11/01/2019, la quale ha espresso il seguente parere favorevole condizionato: *“il nuovo parcheggio venga realizzato in blocchetti tipo “green block” in modo da mantenere permeabile il terreno. Venga prevista la piantumazione di alberi nell’area di parcheggio. A livello di richiesta di Permesso di Costruire dovrà essere presentato apposito elaborato di progetto”.*

- *“Visto l’intervento previsto in ambito produttivo, si richiama l’art. 21 del PTR approvato con DCR n. 122-29783 del 21/07/2011, per cui gli insediamenti produttivi dovrebbero configurarsi come Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate (APEA) di cui al D. lgs 112/1998 ed all’art. 3 della LR 34/2004. A tal proposito si consiglia di seguire le indicazioni riportate nel documento della Regione Piemonte relativo alle “Linee Guida per le Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate (APEA)” (B.U.R. 6 agosto 2009, n. 31 - Suppl. Ordinario n. 1)”.*

Il nuovo PRG è già stato sottoposto a VAS; l’OTC prescrive che il progetto edilizio dovrà rispettare le norme della parte IV delle NTA “NORME PER LA TUTELA DELLE RISORSE AMBIENTALI” inserite a seguito della procedura di valutazione Ambientale Strategica.

- *Si ritiene che l’attuazione di quanto previsto comporterà una perdita irreversibile della risorsa suolo rispetto alle attuali condizioni oltre che la perdita della sua permeabilità nelle aree in questione. Pertanto, sarebbe opportuno che la risorsa perduta venisse adeguatamente compensata attraverso l’individuazione da parte dell’Amministrazione di interventi volti a valorizzare porzioni del territorio comunale di interesse ambientale rilevante.*

· Quanto sopra, considerando che l’area oggetto di intervento:

- Ricade in classe di capacità di uso del suolo I: ai sensi dell’art 26 comma 2 del PTR approvato DCR 122.29783 del 21.07.2011 tali aree dovrebbero essere destinate allo sviluppo delle attività agricole, dove non è ammessa la nuova edificazione per funzioni diverse da quelle agricole o per attività ad essa connesse;

- È caratterizzata da una morfologia insediativa di tipo 3 disciplinata dall’art.35 delle NdA del PPR: il punto 4 degli “indirizzi” prevede quanto segue: *“I piani locali disciplinano, con riferimento a i tessuti urbani esterni ai centri (m.i.3), eventuali processi di rigenerazione urbana di cui all’articolo 34 comma 5.”.*

A sua volta, l’art.34 comma 5 prevede quanto segue: *“I piani locali provvedono altresì negli ambiti già edificati caratterizzati da gravi situazioni di compromissione edilizia e urbanistica, con particolare riferimento alle aree di cui agli articoli 35, 36 e 37, a disciplinare eventuali processi di rigenerazione e trasformazione urbana finalizzati alla sostituzione, riuso e riqualificazione dell’ambiente costruito e degli spazi pubblici, in un’ottica di sostenibilità ambientale, di contenimento del consumo di suolo, di valorizzazione paesaggistica e architettonica del contesto, di innalzamento del potenziale ecologico-ambientale.”.*

In riferimento a questo punto l’OTC richiama il rispetto alla parte IV delle NTA del nuovo PRG inserite a seguito della procedura di valutazione Ambientale Strategica.

- *In ambito acustico, si ritiene che l’inserimento dell’attività commerciale potrebbe costituire una fonte di disturbo per i vicini contesti residenziali in cui essa si andrà a insediare. Si richiede pertanto di effettuare, in linea con il tipo di attività commerciale che si intende realizzare, una valutazione di impatto acustico che tenga conto delle attività di carico – scarico merci dell’attività commerciale in essere e degli impatti generati dagli impianti di condizionamento e trattamento aria, al fine di verificare il rispetto dei limiti normativi vigenti nei confronti dei recettori sensibili, adottando qualora necessario tutti gli accorgimenti tecnici per garantire la mitigazione – minimizzazione degli impatti. Si valuti inoltre la possibilità di piantumare fasce di vegetazione arborea arbustiva a confine dell’area commerciale come protezione contro le emissioni acustiche e gli inquinanti atmosferici.*

L’elaborato “Valutazione di Impatto Acustico Ambientale (pec 37085 dell’11/07/2019)”, allegato al PEC accolto, chiarisce che i livelli sonori emessi dall’attività non superano i limiti previsti dal D.P.C.M. 14/11/1997. L’OTC richiede tuttavia di impiantare, nell’area verde a Nord-Est essenze sempreverdi che costituiscano una efficace barriera per la minimizzazione dell’impatto acustico e visivo verso i vicini edifici residenziali.

- La Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Alessandria Asti e Cuneo non ha espresso parere nei termini stabiliti.

DATO ATTO CHE:

- in data 05/09/2019 si è nuovamente riunito l'OTC al fine di concludere il procedimento relativo alla verifica di assoggettabilità alla VAS del PEC della zona di PRG D11, come previsto dall'art. 12 del D.Lgs. 03/04/2016 n. 152 e dalla LR 56/77;
- all'incontro convocato con nota del Sindaco in data 05/09/2019, hanno partecipato i membri dell'OTC:
arch. Alberto Negro – in qualità di Presidente
arch. Italo Sobrero
dott.ssa Laura Campigotto
- il verbale della riunione dell'OTC del 05/09/2019 è allegato al presente provvedimento.

TUTTO CIÒ PREMESSO:

L'ORGANO TECNICO COMUNALE

- preso atto che a fronte della richiesta di cui sopra sono pervenuti i seguenti pareri:
 - contributo dell'Asl pervenuto in data 26/07/2019 prot. gen.n.40028 che esprime parere di non assoggettamento alla procedura di VAS;
 - contributo della Provincia di Cuneo pervenuto in data 30/07/2019 prot. gen.n.40482 che esprime, per quanto di competenza, parere di non assoggettamento alla procedura di VAS
 - contributo dell'Arpa pervenuto in data 28/08/2019 prot. gen.n.43979; che esprime parere di non assoggettamento alla procedura di VAS;
- 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;

non ritiene necessario sottoporre il piano esecutivo 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..

DISPONE

1. che, essendo trascorsi 30 giorni dall'invio della documentazione agli Enti competenti in materia ambientale, si può procedere alla conclusione del procedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS;
2. l'esclusione dal procedimento di Valutazione Ambientale Strategica del PEC della zona di PRG D11, prescrivendo l'inserimento nelle norme di attuazione del PEC delle prescrizioni che di seguito si riportano.
 - **Il progetto edilizio dovrà rispettare le norme della parte IV delle NTA del PRG "NORME PER LA TUTELA DELLE RISORSE AMBIENTALI" inserite a seguito della procedura di valutazione Ambientale Strategica**
 - **Dovranno essere impiantate, nell'area verde a Nord-Est essenze sempreverdi che costituiscano una efficace barriera per la minimizzazione dell'impatto acustico e visivo verso i vicini edifici residenziali**
 - **Prescrizione dell'Asl contenute nel contributo pervenuto il 26/07/2019 prot. gen.n.40028**

Per quanto concerne il progetto del comparto commerciale, si rimanda l'applicazione delle norme igienico-edilizie e alla relativa dichiarazione di asseverazione del progettista, in sede di istanza del permesso di costruire, ai sensi del D.P.R. 380/01 e s.m.i.

▪ **Prescrizione della Provincia di Cuneo contenute nel contributo pervenuto il 30/07/2019 prot. gen.n.40482**

- non interferenza con le aree di salvaguardia delle captazioni ad uso potabile;
- impossibilità di prevedere la costruzione di captazioni idriche che consentano la comunicazione tra la falda freatica e le falde profonde ai sensi dell'art. 2, comma 6 L.R. 30 aprile 1996 n° 22 e s.m.i.;
- non interferenza con i diritti delle concessioni legittimamente costituite;
- specificazione che lo stoccaggio in cisterna dell'acqua piovana dalle coperture degli edifici e dalle aree terrazzate, ai sensi dell'art. 2 del D.P.G.R. 10/R e s.m.i., non è soggetta al rilascio di concessione di derivazione;
- segnalazione della necessità di specificare nelle norme di piano che l'approvazione delle varianti di destinazione d'uso del suolo non determina l'attribuzione di una dotazione idrica, e che pertanto, non può essere utilizzata acqua concessa per un differente uso senza che sia stata richiesta specifica variazione della concessione di derivazione

▪ **Prescrizione dell'Arpa contenute nel contributo pervenuto il 28/08/2019 prot. gen.n. 43979**

Nell'area oggetto di intervento, si riscontra la presenza di un pozzo, probabilmente utilizzato per le attività del vivaio: si raccomanda di provvedere alla sua dismissione (es: cementificazione), al fine di evitare che si costituisca una via preferenziale di diffusione per il passaggio di eventuali contaminanti.

Nel caso specifico in cui la soggiacenza media della falda libera sia attestata pochi metri dal p.c., si raccomanda la verifica nella progettazione in essere, dell'utilizzo delle migliori tecnologie disponibili, in grado di ridurre al minimo il rischio di generare centri di potenziale pericolo sulla risorsa idrica sotterranea.

Viste le caratteristiche idrogeologiche del sito in oggetto, anche in considerazione di quanto indicato al punto 1 di pag.3 dell'elaborato "Relazione opere di urbanizzazione a scomputo OO.UU", si ritiene opportuno che sia assicurato un idoneo recapito delle acque derivanti dal dilavamento delle superfici scolanti (di origine meteorica e non) anche in considerazione di quanto previsto dall'art. 113 comma 4 del D.Lgs 152/06 e s.m.i..

Relativamente alla previsione di costruire nuove cabine Enel, si richiede che siano rispettati i limiti di campo elettromagnetico di cui alla L. 36/2001 e definiti dal DPCM del 08/07/2003.

Date le criticità locali è auspicabile che l'attività che si insedierà nell'area oggetto del PEC non determini un incremento significativo delle emissioni in atmosfera e che si applichino le tecnologie più adeguate al fine di limitarle.

Si indica inoltre quanto segue:

- Prevedere, relativamente alle aree proposte per l'edificazione, una percentuale di superficie da mantenere permeabile (almeno il 30% della superficie totale di ciascuna area), mettendo in atto sistemi e soluzioni tecniche finalizzati a limitare gli impatti determinanti degrado del suolo (erosione, contaminazione, impermeabilizzazione);

· Per l'installazione di sistemi solari termici e fotovoltaici, fare riferimento alle seguenti indicazioni: gli impianti dovranno essere preferibilmente integrati alla copertura ovvero all'organismo edilizio; i serbatoi di accumulo dovranno essere preferibilmente posizionati all'interno degli edifici;

· Per le fasi di cantiere, adottare tutte le precauzioni possibili per non trasferire in loco terreni di riporto / suolo fertile contenenti semi o propaguli vegetativi di specie alloctone invasive oltre a controllare il possibile sviluppo delle stesse tramite l'inerbimento in tempi rapidi dei cumuli di terra accantonati attraverso la semina di miscugli di specie erbacee autoctone e compatibili con il territorio;

· Per le aree a verde, prediligere la scelta di specie autoctone arbustive ed arboree escludendo specie esotiche o di esclusivo valore ornamentale al fine di favorire il più possibile la presenza temporanea e/o permanente di entomofauna ed avifauna in un più generale contesto di rispetto e tutela della biodiversità, ovvero offrendo a tali faune sufficienti condizioni per il soddisfacimento delle loro esigenze trofiche e spaziali; inoltre si chiede di tenere presente nella scelta delle essenze la D.G.R. 46-5100 del 18 dicembre 2012, aggiornata con la D.G.R. 12 Giugno 2017, n. 33-5174 e s.m.i., e la documentazione scaricabile al link http://www.regione.piemonte.it/ambiente/tutela_amb/esoticheInvasive.htm. Le fasi di progettazione e

realizzazione del verde dovranno svilupparsi contestualmente a quelle di edificazione, in modo da garantire, fin da subito, soluzioni paesaggisticamente apprezzabili;

- In merito ai rifiuti, verificare la coerenza con i criteri definiti dalla DGR n. 32-13426 del 1.03.2010 concernete i "Criteri tecnici regionali in materia di gestione dei rifiuti urbani", la quale prescrive che le Amministrazioni Comunali, negli strumenti di pianificazione urbanistica di competenza, prevedano tra l'altro la localizzazione delle infrastrutture e dei punti di conferimento necessari alla raccolta differenziata delle varie frazioni da cui sono composti i rifiuti urbani;
 - In sede di progettazione assumere quale riferimento quanto stabilito negli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia" e negli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale", approvati dalla Regione Piemonte con DGR n. 30-13616 del 22/03/2010, nonché condurre una valutazione della localizzazione e conformazione dei nuovi edifici con riferimento a possibili impatti con l'avifauna e, nel caso, prevedere accorgimenti costruttivi che possano limitare tale problematica;
 - In sede di progettazione, tenere in considerazione i contenuti del D.P.C.M. del 5/12/1997 "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici".
3. che con l'adozione del presente provvedimento, che conclude la fase di verifica prescritta dalle disposizioni citate in premessa, si intende assolto l'adempimento di cui all'art. 20 della LR 40/1998 e s.m.i. e dell'art. 3bis della LRP 56/77 e s.m.i.;
 4. la pubblicazione del presente provvedimento all'Albo Pretorio del Comune di Alba e sul sito internet del Comune stesso, nonché la sua trasmissione ai soggetti competenti in materia ambientale consultati;
 5. ai sensi dell'art. 3, quarto comma, della L 241/1990, avverso il presente provvedimento è ammesso, entro il termine di sessant'anni dalla data del medesimo, ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale del Piemonte ovvero, in alternativa, ricorso straordinario al Presidente della Repubblica, da proporre entro 120 giorni.

Alba

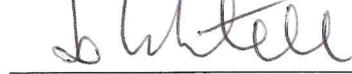
11 SET 2019

F.to Componenti Organo Tecnico

arch. Alberto NEGRO



arch. Italo SOBRERO



dott.ssa Laura CAMPIGOTTO



Allegato:

- verbale della riunione del 05/09/2019