



**CITTA' DI ALBA**  
RIPARTIZIONE URBANISTICA E TERRITORIO

L.R.P. 05.12.1977 n. 56 e s.m.i.

**PIANO REGOLATORE GENERALE**

approvato con deliberazione della Giunta Regionale 30 maggio 2016, n. 30-3387

**VARIANTE PARZIALE n. 16**

**ART. 17, 5° comma, L.R.P. 05.12.1977 n° 56 e s.m.i.**

**ADOTTATA CON DELIBERAZIONE CONSILIARE  
APPROVATA CON DELIBERAZIONE CONSILIARE**

**n. 79 in data 30/07/2025  
n. in data**

<b>SETTORE URBANISTICA</b>	
IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO/PROGETTISTA  ARCH. Gianluca Giachetti firmato digitalmente	DATA  SETTEMBRE 2025
VP 16	TITOLO:  1 - Relazione Illustrativa VP 16
NOTE	COLLABORATORI GEOM. ERIKA SILVESTRO

## **INDICE**

- 1. Premessa**
- 2. Motivazioni della Variante**
- 3. Obiettivi della Variante**
- 4. Verifica Criteri, Obiettivi e Linee guida in materia di anticorruzione**
- 5. Modificazioni apportate dalla Variante**
  - 5.1 Variazioni cartografiche
  - 5.2 Localizzazione interventi
  - 5.3 Variazioni alla normativa di PRG
- 6. Definizione della tipologia di Variante**
  - 6.1 Verifica standard urbanistici
- 7. Conformità agli strumenti di pianificazione sovraordinati**
- 8. Relazione Geologica**
- 9. Relazione Idraulica**
- 10. Compatibilità Acustica**
- 11. Elaborati**

**Allegato n. 1** – Determina Dirigenziale del Settore Presidio del Territorio Ufficio Pianificazione della Provincia di Cuneo, n. 1323 del 05/09/2025

**Allegato n. 2** – Parere Dipartimento di Prevenzione S.C. Igiene e Sanità Pubblica ASL CN2 – prot. n. 40544 del 26/08/2025

**Allegato n. 3** – Parere ARPA Piemonte – prot. n. 41.288 del 02/09/2025

## **1. PREMESSA**

Con deliberazione della Giunta Regionale 30 maggio 2016, n. 30-3387, pubblicata sul B.U.R. n. 22 del 01/06/2016, è stato approvato il Nuovo Piano Regolatore del Comune di Alba, con introduzione di alcune modifiche ex-officio.

Successivamente sono state approvate le seguenti Varianti e Modificazioni:

<b>Tipologia</b>	<b>n.</b>	<b>Approvazione</b>
Variante Parziale	1	deliberazione del C.C. n. 40 del 20/06/2017
Variante Parziale	2	deliberazione del C.C. n. 9 del 27/02/2018
Variante LR 23/2016		Formatasi in sede di Conferenza dei Servizi (2018)
Variante Parziale	4	deliberazione del C.C. n. 85 del 30/11/2018
Variante Parziale	5	deliberazione del C.C. n. 95 del 18/12/2018
Modificazione	1	deliberazione del C.C. n. 7 del 14/02/2017
Modificazione	2	deliberazione del C.C. n. 43 del 29/06/2018
Variante Parziale	6	deliberazione del C.C. n. 86 del 30/11/2018
Variante Parziale	7	deliberazione del C.C. n. 59 del 25/09/2019
Variante Parziale	8	deliberazione del C.C. n. 96 del 19/12/2019
Variante Parziale	9	deliberazione del C.C. n. 51 del 30/09/2020
Variante Parziale	10	deliberazione del C.C. n. 9 del 26/02/2021
Variante Parziale	11	deliberazione del C.C. n. 94 del 30/11/2021
Variante Parziale	12	deliberazione del C.C. n. 88 del 29/11/2022
Modificazione	5	deliberazione del C.C. n. 6 del 28/02/2023
Modificazione	6	deliberazione del C.C. n. 7 del 28/02/2023
Modificazione	7	deliberazione del C.C. n. 24 del 28/04/2023
Modificazione	8	deliberazione del C.C. n. 25 del 28/04/2023
Modificazione	9	deliberazione del C.C. n. 42 del 03/07/2023
Modificazione	10	deliberazione del C.C. n. 43 del 03/07/2023
Variante Parziale	13	deliberazione del C.C. n. 69 del 30/11/2023
Modificazione	11	deliberazione del C.C. n. 59 del 26/09/2024
Variante Parziale	14	deliberazione del C.C. n. 23 del 22/04/2024
Modificazione	12	deliberazione del C.C. n. 74 del 28/11/2024
Modificazione	13	deliberazione del C.C. n. 16 del 27/02/2025
Modificazione	14	deliberazione del C.C. n. 17 del 27/02/2025
Modificazione	15	deliberazione del C.C. n. 18 del 27/02/2025
Variante Parziale	15	deliberazione del C.C. n. 19 del 27/02/2025

## **2. MOTIVAZIONI DELLA VARIANTE AL PRGC**

Con l'adozione della Variante Parziale n. 4 l'Amministrazione Comunale, ha avviato un lavoro di verifica di tutte le domande di variante al PRG pervenute dopo il 01/06/2016 e non recepite nelle due varianti parziali approvate.

A partire dalla deliberazione n. 104 del 16/03/2018, la Giunta comunale ha ritenuto di incaricare la Ripartizione Urbanistica e Territorio per la predisposizione delle varianti che si rendessero necessarie a seguito dell'accoglimento delle richieste di cui al punto precedente.

Per la redazione della presente variante, come per le precedenti, sono state seguite le indicazioni preliminari fornite dal Consiglio Comunale in applicazione della deliberazione ANAC n. 831 del 03/08/2016.

Tra le richieste recentemente pervenute, le seguenti sono state valutate di interesse pubblico o funzionali alla corretta attuazione del PRGC e quindi meritevoli di essere accolte:

<b>Data</b>	<b>Prot.</b>	<b>Zona</b>	<b>Richiesta</b>
03/04/2025	15980	Art. 75	Modifica normativa finalizzata allo snellimento delle procedure previste all'art. 75 delle NTA laddove il PRG vigente prevede che le Relazioni di natura geologica ed idraulica debbano essere asseverate con giuramento
18/04/2025	18890	Art.52	Modifica normativa al fine di inserire nelle zone Em2, l'ammissibilità di destinazioni artigianali, quali officina riparazione auto e carrozzeria, funzionale al recupero di edifici dismessi in zone marginali del territorio comunale.
06/05/2025	21339	Art. 47.4 zona 3	Anticipazione della destinazione produttiva/direzionale già prevista per l'area di Strada Gamba di Bosco, tramite l'inserimento della disciplina urbanistica in Ambito Speciale e modifica tracciato stradale di collegamento con la rotatoria di ingresso dalla tangenziale di Alba, per il quale è stata manifestata la disponibilità di cessione volontaria.
07/05/2025	21560	Br4 - Brx	Riperimetrazione delle zone Br4 e Brx funzionale alla riqualificazione dell'area e delle future previsioni infrastrutturali della zona.
09/05/2025	21852	Em1	Inserimento di porzione di area individuata dal PRG vigente come Em1 (Zona agricola marginale, collina di Altavilla Serre e Montebellina) in zona Brx, in quanto area pertinenziale di un lotto edificato.
13/05/2025	22259	D6 – Br8	Ampliamento della zona D6 al fine di includere nella zona destinata alla struttura ricettiva di San Cassiano una porzione erroneamente

			individuata come zona Br8.
13/05/2025	22285	Br3	Riperimetrazione delle zone Br3 funzionale alla riqualificazione dell'area
28/05/2025	24711	D9 – D10 – Bp2	Trasformazione della zona Bp2 di Via Liberazione, di porzione della zona D9 e della zona D10 in Ambito Speciale finalizzato all'insediamento di attività Produttivo/Direzionali e di interesse pubblico.

### 3. OBIETTIVI DELLA VARIANTE AL PRGC

ZONA	OBIETTIVI
Art. 75	Eliminare gli aggravi procedurali previsti dal PRG vigente uniformando alla normativa di riferimento il lessico utilizzato all'art. 75 della NTA che oggi prevede gli Studi di Settore "asseverati" e, in alcuni passaggi, "asseverati con giuramento"
Art. 52	Rendere coerenti le destinazioni d'uso ammesse nelle zone Em2 con l'assetto territoriale attuale, eliminando le limitazioni presenti per l'insediamento di attività riconducibili all'artigianato di servizio.
Art. 47.4 zona 3	Eliminare i vincoli che limitano ad un solo operatore l'attuazione di un'area in cui si conferma la prevista destinazione produttiva/direzionale. Reperimento delle dotazioni infrastrutturali e dei servizi previsti sia tramite attuazione indiretta a carico dei privati, che attraverso intervento del Comune, anche tramite il ricorso alla cessione volontaria per l'acquisizione delle aree necessarie.
Br 4 – Brx	Eliminazione delle criticità attuative segnalate nella zona Br4/Brx di Strada Serre per migliorare la fruizione degli spazi pubblici e rendere la distribuzione della porzione edificabile più coerente con le condizioni morfologiche presenti
Em1	Eliminazione delle criticità attuative riscontrate nella zona Em1 nell'ambito di utilizzo della porzione edificabile esistente, nell'area limitrofa.
D6 – Br8	Rendere coerente la pianificazione urbanistica della zona D6 con il reale stato dei luoghi, inserendo al suo interno una porzione di territorio in cui attualmente è già presente parte della struttura ricettiva di San Cassiano
Br3	Eliminazione delle criticità attuative segnalate nella zona Br3 di Corso Enotria per rendere la distribuzione della porzione edificabile più coerente con le condizioni morfologiche presenti
D9 – D10 – Bp2	Porre le condizioni urbanistiche necessarie per riqualificare una zona del territorio comunale che ospita edifici produttivi ormai in disuso consentendo lo sviluppo di un nuovo polo direzionale di interesse pubblico.

#### **4. VERIFICA CRITERI, OBIETTIVI E LINEE GUIDA IN MATERIA DI ANTICORRUZIONE**

Con delibera 3 agosto 2016 “Determinazione di approvazione definitiva del Piano Nazionale Anticorruzione 2016 (Delibera n. 831) (16A05994)” il Consiglio dell’Autorità Nazionale Anticorruzione ha approvato in via definitiva il Piano Nazionale Anticorruzione 2016 (PNA).

All’interno del PNA l’approfondimento VI è dedicato al Governo del Territorio, intendendo con l’espressione “governo del territorio”, i processi che regolano la tutela, l’uso e la trasformazione del territorio.

Il PNA, tra le “possibili misure” nella fase di redazione di un Piano/Variante suggerisce, anteriormente all’avvio del processo di elaborazione del piano, l’individuazione da parte dell’organo politico competente, degli obiettivi generali del piano e l’elaborazione di criteri generali e linee guida per la definizione delle conseguenti scelte pianificatorie. Pertanto, il Consiglio Comunale, con deliberazione n. 10 del 14.02.2017, ha approvato le specifiche indicazioni preliminari contenenti obiettivi, criteri generali e linee guida per la formazione della Variante al Piano Regolatore Generale, successivamente integrata con deliberazione n. 19 del 27.03.2018, con deliberazione n. 21 del 10.04.2019 e con deliberazione n. 97 del 19/12/2019.

La Variante sottoposta ora all’adozione del Consiglio Comunale risponde agli obiettivi generali delineati dal Consiglio Comunale, fin dalla prima delibera di febbraio 2017.

## **5. MODIFICAZIONI APPORTATE DALLA VARIANTE**

### **5.1 Variazioni cartografiche**

La Variante Parziale n. 16:

1. introduce variazioni alla disciplina urbanistica di alcune aree, come di seguito descritto, in relazione all'esito favorevole delle istruttorie condotte sulle domande di modifica dello strumento urbanistico, pervenute successivamente all'approvazione regionale del PRG.

2. recepisce le seguenti Modificazioni:

- Modificazione n. 16: assoggettamento a PEC della particella distinta a Catasto Terreni al foglio n. 14, mappale n. 293
- Modificazione n. 17: assoggettamento a PEC delle particelle distinte a Catasto Terreni al foglio n. 5, mappali nn. 628 – 207 – 118 – 117 – 116 - 676
- Modificazione n. 18: correzione errore materiale in merito alla corretta individuazione, nella tavola 3.4.1 del PRG, di un edificio posto in Piazza S. Francesco d'Assisi
- Modificazione n. 19: correzione errore materiale relativa al perimetro di porzione di zona Br5 in strada Croci e della zona C27, in linea con la restituzione del rilievo aereo
- Modificazione n. 20: correzione errore materiale relativa al perimetro di porzione di zona Br10 in Via Enrico Martini Mauri, in linea con la restituzione del rilievo aereo

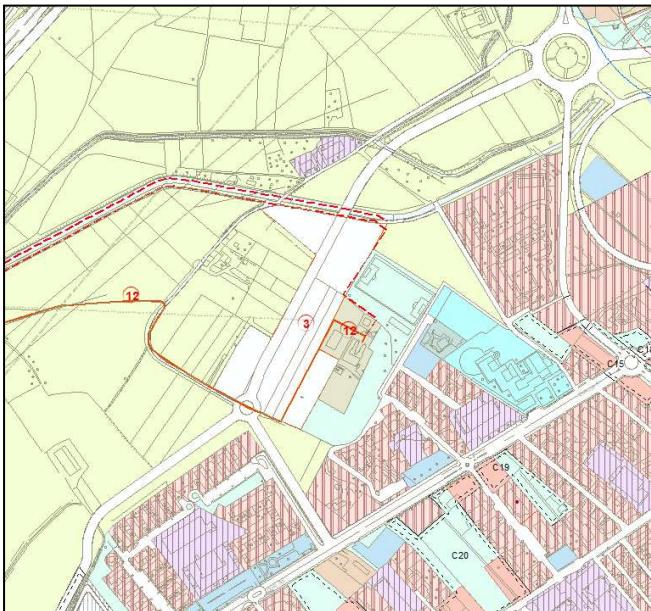
## **1 – Art. 47.4 zona 3 - Area ricadente in zona per la quale si conferma la disciplina del previgente PRG**

La zona individuata dal PRG con il n. 3 è disciplinata dall'art. 47.3 del PRG vigente che prevede, attuate le previsioni della variante del previgente PRG, la possibile destinazione produttiva Bp2 per le parti edificate a destinazione direzionale, mentre per le parti sistemate a strada, percorsi o standard a seconda delle situazioni, assumeranno destinazioni conseguenti.

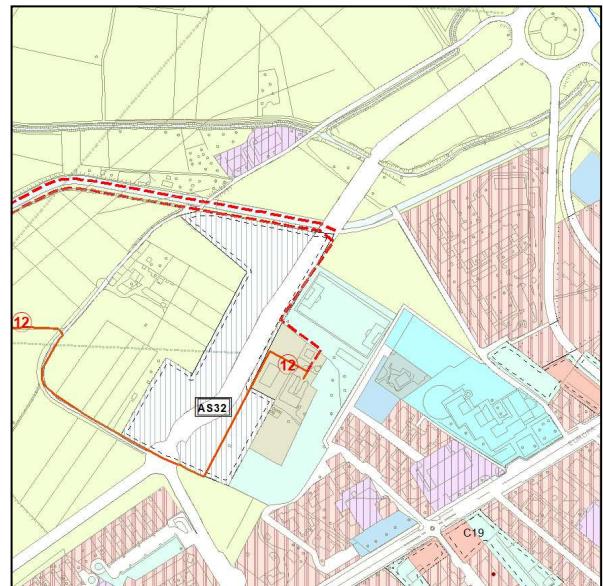
La Variante anticipa la destinazione produttiva già prevista dall'art. 47.3 trasformando la zona in un Ambito Speciale la cui normativa specifica riprenderà i contenuti urbanistici della precedente Variante Strutturale, mantenendo invariata la previsione degli standard e della Sul realizzabile.

La Variante prevede, inoltre, una leggera modifica del tracciato stradale per un adeguamento orografico in accordo con la Ripartizione Opere Pubbliche che ne seguirà la realizzazione.

PRG vigente



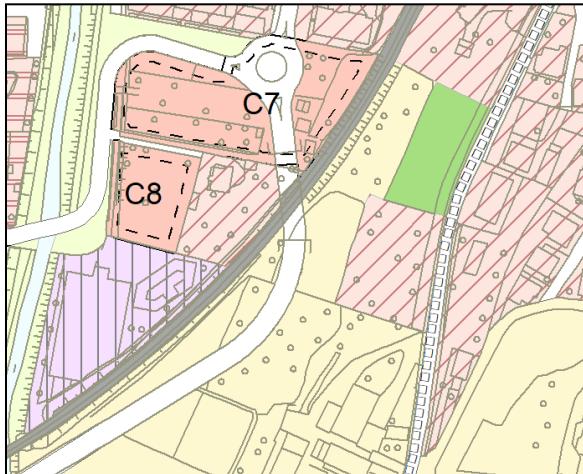
Stralcio VP16



## **2 – Zona Br4 – Zone prevalentemente residenziali di Altavilla**

La Variante prevede la riperimetrazione, senza modifica della quantità totale delle superfici coinvolte, delle zone Br4 e Brx lungo Strada Serre affinché la previsione infrastrutturale (strada in progetto) possa essere realizzata ad una distanza che attenui le interferenze con il futuro insediamento residenziale.

PRG vigente



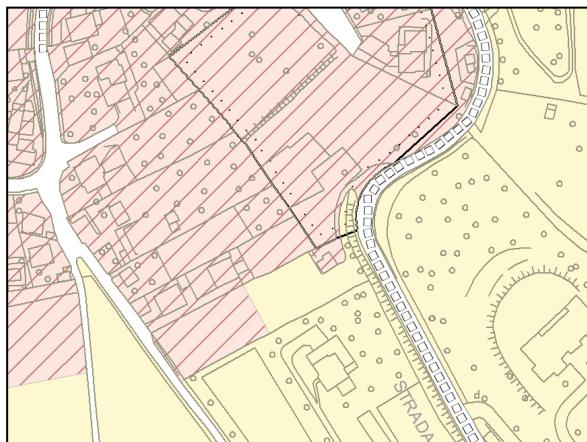
Stralcio VP16



## **3 – Zona Em1 - Zona agricola marginale, collina di Altavilla Serre e Montebellina**

La Variante prevede l'inserimento di una porzione di zona Em1 in zona Brx (Zona di Verde privato) per future sistemazioni superficiali a servizio dell'abitazione esistente in zona Br4

PRG vigente



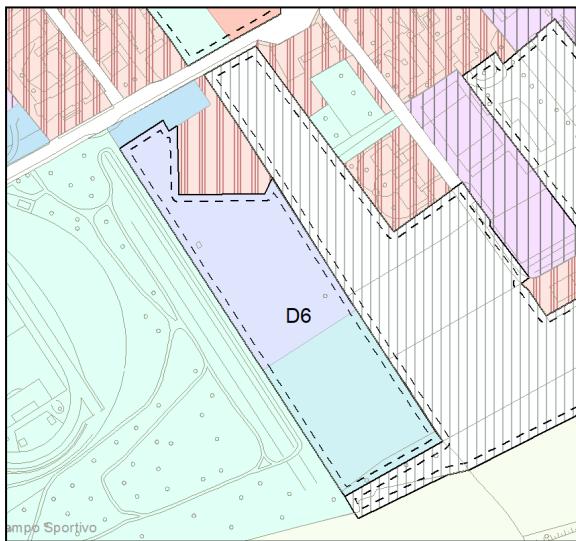
Stralcio VP16



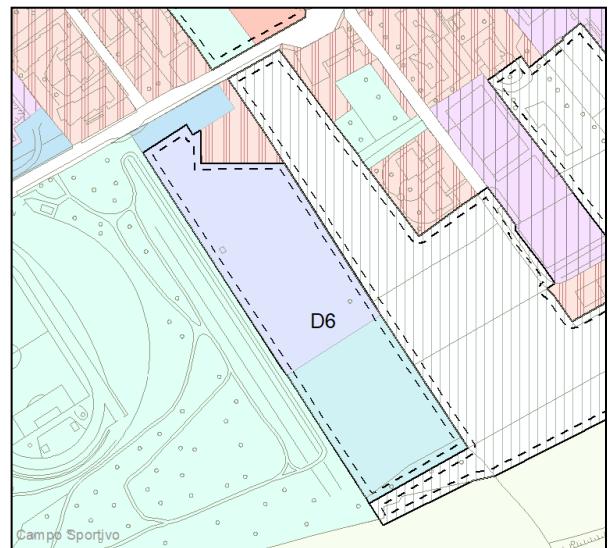
#### **4 – Zona D6 – Struttura ricettiva di San Cassiano**

La Variante prevede l'inserimento nella zona D6 di una porzione di territorio erroneamente inserita in zona Br8, in quanto facente parte, con strutture esistenti, della Struttura ricettiva presente in località San Cassiano.

PRG vigente



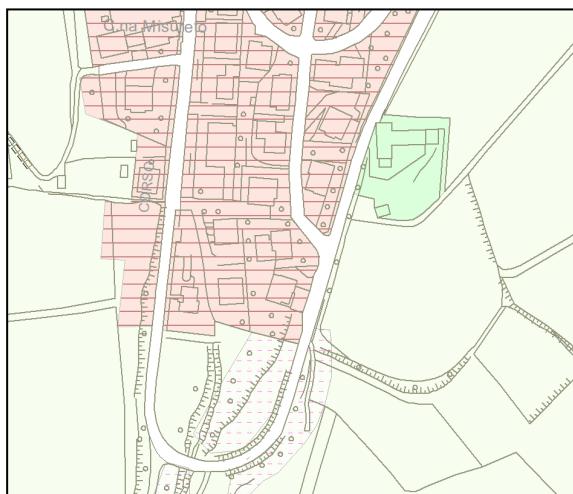
Stralcio VP16



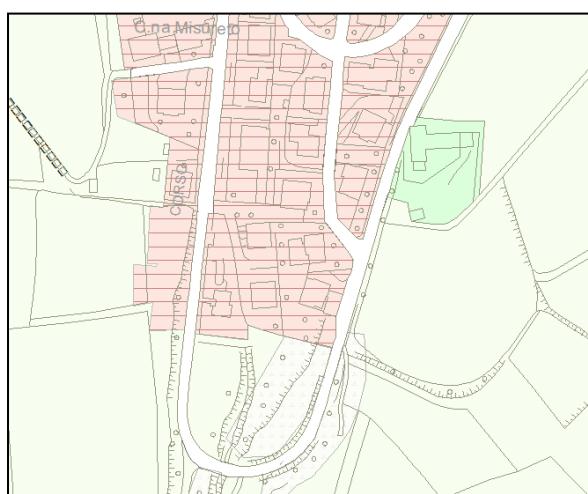
#### **5 – Zona Br3 – Zona prevalentemente residenziale di Corso Enotria**

La Variante prevede la riperimetrazione, senza modifica della quantità totale delle superfici coinvolte, della zona Br3 in Corso Enotria funzionale alla riqualificazione dell'area.

PRG vigente



Stralcio VP16



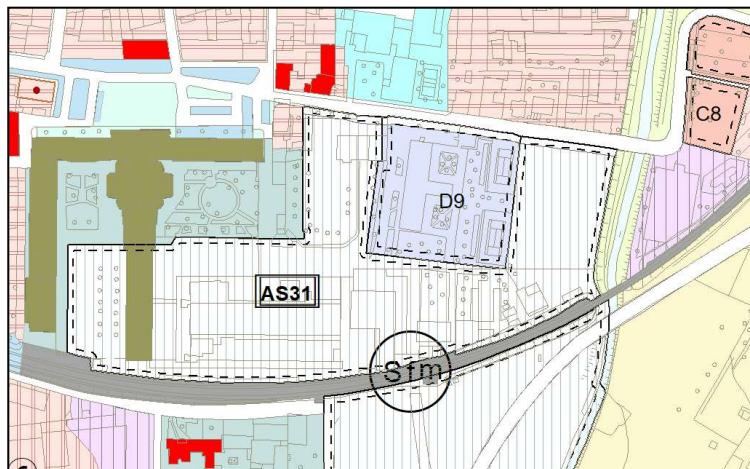
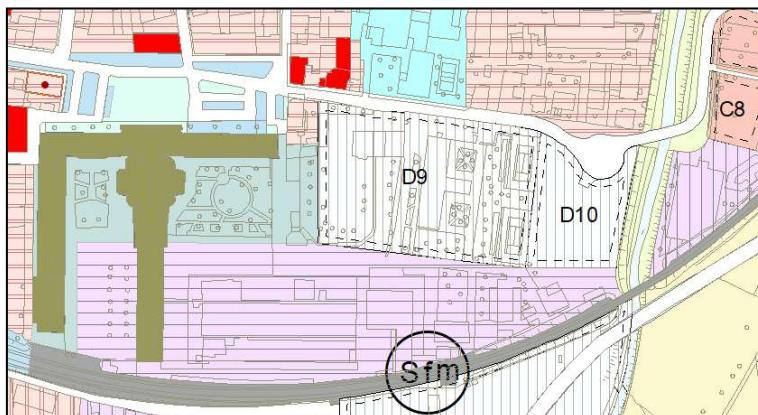
## 6 – Zona D9 – Zona D10 – Zona Bp2 in Via Liberazione

La Variante prevede la trasformazione della Zona D10 della Zona Bp2 di Via Liberazione e di parte della Zona D9 in Ambito Speciale per poter riqualificare un'area sulla quale insistono edifici di natura produttiva ormai dismessi.

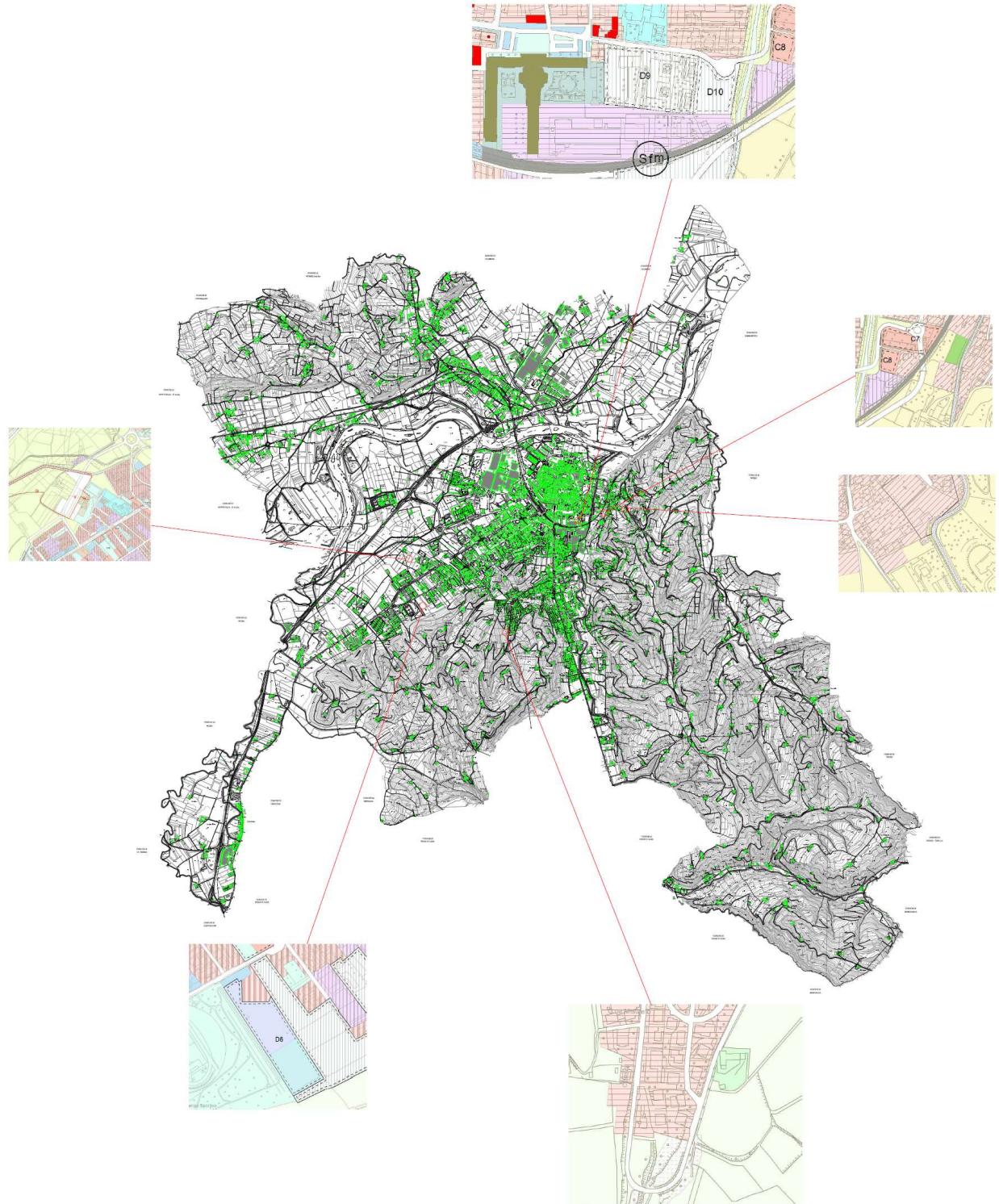
L'Ambito Speciale prevede:

- il mantenimento della destinazione produttiva
- il mantenimento delle destinazioni per l'insediamento di servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico,
- l'inserimento della destinazione di somministrazione alimenti e bevande.
- Modifiche viabilistiche consistenti nell'eliminazione della rotatoria, nell'adeguamento all'impianto infrastrutturale esistente (ponte) e nella previsione dell'ampliamento della sede stradale di Via Liberazione.

PRG vigente  
Stralcio VP16



## 5.2 Localizzazione interventi



### **5.3 Variazioni alla normativa di PRG**

La Variante prevede l'introduzione di due modifiche di carattere normativo:

- Art. 52.3: La Variante propone di estendere, nelle zone di PRG *Em2 – Zone agricole marginali, Corso Cortemilia, Corso Europa, Piana Biglini e Mussotto*, la destinazione produttivo-industriale (Pi) attualmente limitata alle attività di cura e servizio alle persone, anche alle restanti attività artigianali di servizio previste nella medesima categoria che il PRG definisce quali «attività di produzione di beni o servizi rivolta a singoli soggetti»;
- Art. 75: La Variante propone la modifica normativa finalizzata allo snellimento delle procedure previste all'art. 75 delle NTA eliminando l'obbligo di asseverazione con giuramento delle Relazioni di natura geologica ed idraulica.

Inoltre, le variazioni cartografiche descritte, comportano le seguenti ulteriori modifiche alle Norme di Attuazione

- Artt. 2.1 – 2.2: gli articoli vengono aggiornati con l'inserimento dei nuovi Ambiti Speciali n. 31 e n. 32
- Art. 47.4: viene eliminato il riferimento n.3 alla DCC n. 6 del 24/2/2012
- Art. 62.1: viene aggiornato con l'inserimento dei nuovi Ambiti Speciali n. 31 e n. 32
- Art. 50.9: viene eliminato

Viene, inoltre, modificato il Titolo VBIS - Parte 4 introducendo le condizioni/indicazioni proposte dagli Enti per le aree oggetto della VP16 all'art. 98bis.13

## **6. DEFINIZIONE DELLA TIPOLOGIA DI VARIANTE**

La Variante è da ritenersi Parziale considerato che le modifiche proposte rispettano tutte le condizioni definite all'art. 17, comma 5° e 7° della LRP 56/77 e s.m.i. in quanto:

- a) non modificano l'impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione;
- b) non modificano in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non generano statuzioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale;
- c) *non riducono la quantità globale delle **aree per servizi** di cui all'articolo 21 e 22 **per più di 0,5 metri quadrati per abitante**, nel rispetto dei valori minimi di cui alla presente legge;*
- d) *non aumentano la quantità globale delle **aree per servizi** di cui all'articolo 21 e 22 **per più di 0,5 metri quadrati per abitante**, oltre i valori minimi previsti dalla presente legge;*
- e) *non incrementano la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente nei comuni la cui popolazione residente supera i diecimila abitanti;*
- f) *non incrementano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle **attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, in misura superiore al 2 per cento** nei comuni con popolazione residente superiore a ventimila abitanti;*
- g) non incidono sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificano la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente;
- h) non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.

La nuova previsione insediativa, oggetto della Variante Parziale, interessa un'area interna e contigua a centri o nuclei abitati, dotata di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali. La previsione insediativa, oggetto di variante parziale, risulta compatibile o complementare con le destinazioni d'uso esistenti.

La Variante Parziale risulta compatibile con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e con i progetti sovracomunali approvati.

## 6.1 Verifica standard urbanistici

- CIRT Prg vigente per le zone Bs1 (Zone per l'istruzione) Bs2 (Zone per attrezzature d'interesse comune):

abitanti n. 46.918

- CIRT Prg vigente per le zone Bs3 (Zone per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport) Bs4 (Zone per parcheggi pubblici):

abitanti n. 46.918 + 10.000\* = 56.918

\*Per i servizi connessi alla sosta e al verde urbano, Bs3 e Bs4, in ottemperanza all'art. 3.9 comma 2 Nda del PTP, che indica per Alba una popolazione aggiuntiva di 10.000 abitanti, essendo centro caratterizzato da problemi di uso urbano da parte di popolazione non residente (city users).

Articolo 21 LR 56/77		Superfici PRG vigente	mq/ab	CIRT PRG	Superfici VP15	mq/ab	VP 16	Superfici VP 16	mq/ab		
<b>Bs1</b>	Zone per l'istruzione	115.956	2,5	46918	115.956	2,5		115.956	2,5		
<b>Bs2</b>	Zone per attrezzature d'interesse comune	239.940	5,1	46918	248.585	5,3		248.585	5,3		
<b>Bs3</b>	Zone per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport	913.750	16,1	56918	900.659	15,8		900.659	15,8		
<b>Bs4</b>	Zone per parcheggi pubblici	192.956	3,4	56918	197.949	3,5		197.949	3,5		
Totali		1.462.602	27,03		1.463.149	27,07		1.463.149	27,07		
Articolo 22 LR 56/77		Superfici PRG vigente	mq/ab	CIRT PRG	Superfici VP15	mq/ab	VP 16	Superfici VP 16	mq/ab		
<b>Fi</b>	Attrezzature per l'istruzione superiore dell'obbligo	82.565	1,76	46918	82.465	1,76		82.465	1,76		
<b>Fos</b>	Attrezzature sociali, sanitarie ed ospedaliere	91.015	1,94	46918	91.015	1,94		91.015	1,94		
<b>Fp</b>	Zone per parchi pubblici urbani e comprensoriali	1.612.279	34,36	46918	1.619.552	34,52	-985,74*	1.618.566	34,50		
Totali			38,06		1.794.532	38,25		1.792.046	38,20		
				<b>TOT PRG</b>						<b>TOT VP 16</b>	
<b>Verifica VP 16</b>			<b>65,09</b>	<b>mq/ab</b>						<b>65,27</b>	<b>mq/ab</b>

<b>Tolleranza art 17 0,17 mq/ab **</b>
--

\* la modifica relativa all'inserimento dei due Ambiti Speciali n. 31 e n. 32, diminuisce la superficie della zona Fp di 985,74 mq

\*\* derivante dal calcolo automatico (Excel) di approssimazione dei decimali

## **Riepilogo e verifica dei parametri dettati dalla L.R. 56/77 affinché una Variante possa definirsi parziale:**

- a) non ridurre aree per servizi per più di 0,5 mq/ab**
- b) non aumentare aree per servizi per più di 0,5 mq/ab**

La verifica viene effettuata in base alla CIRT assunta nel PRG vigente:

46.918 abitanti per le zone Bs1 e Bs2 e 56.918 abitanti per le zone Bs3 e Bs4

**La Variante Parziale n. 16 riduce le aree per servizi che nel complesso dei calcoli riferiti alle varianti precedenti genera un saldo positivo della quantità globale delle aree per servizi pari a 0,17 mq/ab.**

- c) non incrementare capacità insediativa residenziale prevista dal PRG**

La Variante Parziale n. 16 non incrementa la Capacità insediativa residenziale teorica di Piano, bensì la riduce come segue.

	SUL	Abitanti	SUL VP16	Abitanti VP16
Interventi in corso	74.310	1.858		1.858
Capacità residua zone Br	38.036	951	-569,25* -361**	928
Zone C interstiziali	67.682	1.692		1.692
Ambiti speciali	140.979	3.524		3.524
Riconversione zone Bp1	19.480	487		487
E.R.S.	38.091	952		952
	378.579	9.464		9441

\*La modifica della zona Br8 (in aumento con la modifica dell'area n. 3 dell'art. 47, e in riduzione con la modifica della zona D6) diminuisce la St di 1035 mq che genera una Sul pari a 569,25 mq (1035 \* 0,55 mq/mq)

\*\* La modifica della zona relativa all'inserimento dell'AS31 diminuisce la St della zona Br1 di 380 mq che genera una Sul pari a 361 mq (380 \* 0,95 mq/mq)

CIRT PRG 37453+9464= 46.918

CIRT VP16 37453+9441= 46.894

**Differenza = - 24**

**Con la VP 16 non si incrementa la capacità insediativa residenziale prevista dal PRG.**

**d) non incrementare Superficie territoriale o indici di edificabilità, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive in misura superiore al 2%.**

Dotazioni aree per funzioni non residenziali PRG vigente: **1.871.620 mq**

- aumento destinazione produttiva = 1470 mq\*

**Diminuzione:**  $1470 / 1.871.620 \times 100 = \underline{\textbf{0,078\%}}$

\* La modifica della zona D6 aumenta la St di 1.470 mq.

**La Variante aumenta la St produttiva dello 0,078% che, sommato alle modifiche introdotte dalle VP1, VP2, VP4, VP6, VP7, VP9, VP10, VP11, VP12, VP13, VP14 e VP15 di +0,962%, aumenta la quantità complessiva a 1,04%, quindi inferiore al 2% ammesso dall'articolo 17 della L.R.P. 56/77 e s.m.i.**

## **7. CONFORMITÀ AGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATI**

Alla luce di quanto descritto, le modifiche introdotte con la Variante Parziale n. 16 al PRG, sono assai limitate e non presentano elementi di contrasto con i contenuti della pianificazione territoriale e paesaggistica vigente.

**La variante urbanistica in oggetto è pertanto conforme agli strumenti di pianificazione territoriale e paesaggistica regionali e provinciali, nonché ai piani settoriali.**

## **8. LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA**

Con determinazione dirigenziale n. 1463 del 30/05/2025, è stato affidato l'incarico professionale all'arch. Silvana PELLERINO dello Studio Eco - Architettura e Paesaggio con studio in Diano d'Alba, Via Provinciale per Alba n. 18, per la verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica nell'ambito della formazione della Variante Parziale n. 16.

In fase di adozione della Variante Parziale l'arch. Pellerino ha predisposto il "Documento di verifica di assoggettabilità alla procedura VAS" (Allegato n. 3) con l'obiettivo esplorativo di inquadrare il territorio e individuare il rapporto tra le azioni previste e le componenti ambientali interferite, così da valutare in seconda fase gli effetti.

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 la Variante alla fase di verifica preventiva di assoggettabilità a VAS. Il procedimento di formazione della Variante Parziale in oggetto è stato avviato congiuntamente alla verifica di assoggettabilità alla VAS.

Si è, pertanto, riunito, in data 16/06/2025, l'Organo Tecnico Comunale (autorità competente in materia ambientale istituito ai sensi dell'art. 7 della L.R. 40/98) che ha individuato i soggetti competenti in materia ambientale.

In seguito all'adozione della Variante, con lettera inviata il 05/08/2025 è stata trasmessa la relativa documentazione agli enti sopraelencati, fissando il termine di 30 giorni per l'espressione dei pareri.

In data 05/09/2025, prot. n. 41.788, la **Provincia di Cuneo** ha inoltrato la propria determina dirigenziale n. 1323 del 05/09/2025, relativa al parere di compatibilità della Variante Parziale n. 16. La determina riporta, tra l'altro, il contributo di verifica assoggettabilità alla VAS e nello specifico i pareri del Settore Tutela del territorio - Ufficio controllo emissioni ed energia, del Settore Risorse del territorio – Ufficio Acque dai quali emerge che la Variante in oggetto possa essere esclusa dalla Valutazione Ambientale Strategica, fornendo alcune condizioni/indicazioni da inserire nel provvedimento finale.

In data 26/08/2025, prot. n. 40.544, l'**ASL CN2** comunica che in merito alla Variante Parziale n. 16 possa essere esclusa dalla fase di VAS per i punti 2, 3, 4 e 5 e che paiono necessari approfondimenti ai fini di un giudizio in merito all'assoggettabilità a VAS per il punto 1 e per il punto 6 propone l'assoggettamento a VAS.

In data 02/09/2025, prot. n. 41.288 l'**ARPA Piemonte** ha inoltrato il proprio contributo tecnico scientifico in merito alla verifica di assoggettabilità a VAS relativa alla VP16.

Il contributo analizza le caratteristiche degli impatti ambientali potenziali della variante, soffermandosi sulla modifica della zona di via dell'Acquedotto che determinerebbe consumo di suolo, ed evidenziando che le misure compensative previste nel documento tecnico sono semplicemente auspicate e non inserite nel corpo normativo delle norme tecniche di attuazione.

Rileva, inoltre, che per quanto attiene agli aspetti acustici le modifiche dei punti 1 e 6 potrebbero determinare impatti sull'attuale clima acustico, anche in considerazione della RSA presente in via Liberazione. La modifica di cui al punto 6 prevede inoltre una modifica all'altezza massima ammissibile tale per cui si richiedono approfondimenti in considerazione del fatto che un'elevata estensione in verticale di un edificio potrebbe causare delle problematiche in ambito acustico ai vicini recettori date dal riverbero delle pareti dello stesso edificio.

L'ARPA ritiene che il parere motivato debba definire le strategie e gli indirizzi che l'amministrazione comunale intende perseguire per garantire la compatibilità ambientale degli interventi proposti.

In data 16/09/2025 l'Organo Tecnico per la VAS, dopo essersi riunito, ha emesso il provvedimento finale di cui il Dirigente ha preso atto con determinazione dirigenziale, reg. gen. n. 2360 del 25/09/2025, escludendo la Variante Parziale n. 16 dal procedimento di VAS e formulando le proprie prescrizioni.

Tale documento dovrà essere inoltrato agli Enti competenti, per poter concludere la verifica di assoggettabilità alla VAS.

## **9. LA RELAZIONE GEOLOGICA**

Con determinazione dirigenziale n. 1462 del 30/05/2025, è stato affidato l'incarico professionale al Dott. Geol. Fabrizio BURZIO iscritto all'Ordine dei Geologi del Piemonte al n. 697 sez. A, con Studio di Geologia sito in Poirino (TO), via J. Arpino n. 29, per lo svolgimento delle indagini geologiche nell'ambito della formazione della Variante Parziale n. 16.

L'elaborato predisposto dal Dott. Geol. Fabrizio BURZIO (Allegato n. 1 – Relazione geologica) riporta gli aspetti geologici e geomorfologici del territorio albese, con specifico riferimento alle aree trattate dalla Variante Parziale in oggetto, individuandone criticità e relative prescrizioni e vincoli.

## **10. LA RELAZIONE IDRAULICA**

Con determinazione dirigenziale n. 1464 del 30/05/2025, è stato affidato l'incarico professionale all'Ing. Sergio SORDO con studio in Corso Langhe 10 ad Alba, per la redazione della Relazione Idraulica nell'ambito della formazione della Variante Parziale n. 16.

La Relazione Idraulica (Allegato n. 2), oltre a riportare l'inquadramento idraulico del territorio comunale, analizza le aree oggetto della presente Variante, individuando le fonti di rischio idraulico e le eventuali prescrizioni per attuare le previsioni.

## **11. COMPATIBILITÀ ACUSTICA**

Con determinazione dirigenziale n. 1461 del 30/05/2025, è stato affidato l'incarico professionale all'Ing. Franco BERTELLINO in qualità di socio dello studio associato MICROBEL s.a. di Rivoli, Corso P. Levi 23/B, per la verifica di compatibilità acustica nell'ambito della formazione della Variante Parziale n. 16.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 77 del 20/09/2021 è stata approvata la revisione della Classificazione Acustica del territorio comunale, redatta sulla base della Legge n. 447 del 26.10.'95, "Legge quadro sull'inquinamento acustico", della successiva Legge Regionale n. 52 del 20.10.00, "Disposizioni per la tutela dell'ambiente in materia di inquinamento acustico", nonché della D.G.R. 6 agosto 2001, n. 85 – 3802.

L'art. 5 della L.R. 52/2000 al comma 4 indica che ogni modifica degli strumenti urbanistici, comporta contestualmente la verifica ed eventuale revisione del piano di classificazione acustica.

Nella documentazione di variante al PRG è necessaria la Verifica di Compatibilità Acustica, ai sensi dell'art. 20 della LR 40/1998.

L'elaborato "Verifica di compatibilità acustica" (Allegato n. 4) analizza le aree coinvolte dalla Variante, da un punto di vista acustico, determinandone la compatibilità con il PCA approvato e le eventuali modifiche da apportare.

## **12. ELABORATI**

La Variante Parziale n. 16 è costituita dai seguenti elaborati che integrano e modificano i corrispondenti elaborati del vigente PRG:

- 1 – Relazione Illustrativa VP16
- 2 – Norme Tecniche di Attuazione – testo coordinato
- 3.2 – Suddivisione in zone omogenee, scala 1:5.000: 3.2.1, 3.2.2
- 3.3 – Suddivisione in zone omogenee, scala 1:2.000: 3.3.2, 3.3.3, 3.3.4, 3.3.5, 3.3.6
- 3.4.1 – Perimetrazione unità edilizie e suddivisione in zone a disciplina ordinaria, scala 1:1.000
- 3.5.31 – AS31 (Insediamento polifunzionale in Via Liberazione)
- 3.5.32 – AS32 (Insediamento produttivo - direzionale strada Gamba di Bosco)
- 3.6 – Viabilità esistente e di progetto, scala 1:5.000 – 1: 100: 3.6.2
- 3.7 – Sovrapposizione fra zone omogenee e insediamenti commerciali, scala 1:2.000: 3.7.1, 3.7.2, 3.7.3, 3.7.4
- 3.9 – Suddivisione in zone omogenee con sovrapposizione classi di pericolosità geomorfologica, scala 1: 5.000: 3.9.1, 3.9.2
- 3.10 – Scheda quantitativa dei dati urbani
- A – Relazione di controdeduzione VP16

Gli allegati tecnici della VP16 sono i seguenti:

Allegato n. 1 – Relazione geologica

Allegato n. 2 – Relazione idraulica

Allegato n. 3 – Documento di verifica di assoggettabilità alla procedura VAS

Allegato n. 4 – Verifica di compatibilità acustica

## **Allegato 1**

Determina Dirigenziale del Settore Presidio del Territorio  
Ufficio Pianificazione della Provincia di Cuneo n. 1323 del 05/09/2025

## **Allegato 2**

Parere Dipartimento di Prevenzione S.C. Igiene e Sanità Pubblica ASL CN2  
prot. n. 40544 del 26/08/2025

## **Allegato 3**

ARPA PIEMONTE - Dipartimento territoriale Piemonte Sud Ovest – Struttura Semplice  
Attività di Produzione – prot. n. 41.288 del 02/09/2025