



CITTÀ DI ALBA

(PROVINCIA DI CUNEO)

VERBALE DI DELIBERAZIONE della GIUNTA COMUNALE

N. 153
del 30/05/2024

OGGETTO: *Approvazione Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) relativo al lotto ricadente nella zona di P.R.G. C20 in corso Piave/corso Europa – Art. 43 L.R.P. n. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.*

L'anno duemilaventiquattro, addì trenta del mese di maggio 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.	BOSCHIAZZO Elisa	Vice Sindaco	X	
3.	ABELLONIO Fernanda	Assessore	X	
4.	BOLLA Emanuele	Assessore	X	
5.	CALZOLARO Silvia	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 NARDI Massimo 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, la Signora BOSCHIAZZO Elisa nella sua qualità di Vice 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. C20 in corso Piave/corso Europa – Art. 43 L.R.P. n. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

L'Assessore all'Urbanistica ed Edilizia privata riferisce:

In data 06/07/2023, con prot. nn. 31.086 e 31.114 è stato presentato dal sig. BARGERO ROMANO in qualità di Amministratore della società ALBA MARKET Srl, con sede in Tortona, via Carducci n.28, 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 tra corso Piave e corso Europa, individuata nel P.R.G. vigente come "C20: Zone interstiziali", censita a Catasto Terreni al Foglio 35 mappali 619, 48, 47, 49, 161, 51, 317, 476, 440, 124, 478 e 412.

I sigg. CAUDA BRUNO, BROVIA BRUNO, MANFREDI ROMANA, RINALDI ERCOLINA, RINALDI LUISELLA, RINALDI PIERGIORGIO e FELISIO GIULIANA (Amministratrice delegata della società VESTA Srl), in qualità di proprietari, hanno conferito una procura speciale - atto Notaio Giorgio Gili in data 17/06/2023, n. rep. 59922 racc. 33181, reg. ad Asti il 29/06/2023 al n. 4435 s.1T - alla società ALBA MARKET Srl per la realizzazione degli interventi previsti nel P.E.C.

Il P.E.C. è stato successivamente integrato in data 24/07/2023 prot. n. 36.451, 01/08/2023 prot. n. 37.949, 02/08/2023 prot. n.38.109, 24/01/2024 prot. n.3888, 02/02/2024 prot. n.5717 e in data 22/02/2024 prot. n. 8669.

Considerato che la proposta progettuale di P.E.C. prevede:

- la realizzazione di due edifici a destinazione residenziale ed un fabbricato a destinazione commerciale (media struttura di vendita alimentare di mq. 900 in conformità con le tabelle di compatibilità territoriale dello sviluppo della DCR 191-43016 del 12/11/2012) mediante una diversa distribuzione delle superfici fondiarie individuate nelle tavole di P.R.G., mantenendo la suddivisione in 3 lotti;
- l'acquisizione, con la stipula della Convenzione, della capacità edificatoria da parte del proponente, di aree già destinate a strada e rientranti nella superficie territoriale del P.E.C. per una superficie di circa mq 461 ed un importo corrispondente di €42.181,50;
- in ottemperanza al disposto dell'art. 49.2.2 delle NTA del PRG, la sostituzione della futura realizzazione dell'intervento di edilizia residenziale pubblica, con la contestuale realizzazione di un collegamento stradale attrezzato fra il corso Europa ed il corso Piave (attrezzatura per servizi), che consentirà anche l'accesso al nuovo parco e sarà completato da una pista ciclopedonale a doppio senso di marcia e dal marciapiede pedonale, che si andrà a collegare al tratto già esistente lungo corso Europa;

- la cessione dell'area per la realizzazione del collegamento stradale attrezzato e delle aree a verde, con l'impegno sancito con la firma della Convenzione di un versamento annuale da parte del proponente, a titolo di contributo per le opere di manutenzione periodica del parco, di euro 5.000 (mentre la manutenzione delle aree verdi antistanti i fabbricati rimarrà in carico ai condomini e al futuro avente causa del fabbricato commerciale).

Vista la Modificazione al P.R.G. n.7 approvata con D.C.C. n.24 del 28/04/2023 che ha introdotto il comma 49.3.1 nelle N.T.A. del PRG, che dispone: "Per le zone C all'interno delle quali i Criteri Comunali sul commercio hanno riconosciuto una zona di insediamento commerciale, è consentita l'attivazione di strutture commerciali in base a quanto previsto dalle tabelle di Compatibilità territoriale dello sviluppo".

Visto il parere favorevole condizionato pervenuto in data 23/11/2023 dalla Ripartizione Lavori Pubblici con allegato il parere espresso dall'Ing. Massimo Cirio datato 10/11/2023, costituito dalla relazione e da n. 2 elaborati grafici che dettano le condizioni vincolanti in riferimento alle opere di regimazione e mitigazione delle acque bianche e che vengono richiamati in Convenzione.

Visto il parere favorevole condizionato integrativo pervenuto in data 14/03/2024 dalla Ripartizione Lavori Pubblici a seguito del ricevimento in data 24/01/2024 e 02/02/2024 della documentazione richiesta per l'adeguamento del progetto delle opere di urbanizzazione ed il contributo allegato a firma dell'ing. Massimo Cirio datato 12/03/2024 che vengono richiamati in Convenzione.

Considerato che:

- in data 20/03/2024 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. 28 del 20/03/2024 prescrivendo il rispetto delle seguenti condizioni:
 - a) la procedura di VAS dovrà essere conclusa prima dell'approvazione del PEC ed il relativo provvedimento dovrà recepire le eventuali prescrizioni formulate con il provvedimento finale di verifica;*
 - b) nelle fasi successive di redazione del progetto delle opere di urbanizzazione, dovranno essere rispettate le indicazioni della Ripartizione Lavori Pubblici, espresse con il parere favorevole condizionato pervenuto in data 23/11/2023 e relativo allegato a firma dell'Ing. Cirio Massimo, costituito dalla relazione e da n. 2 elaborati grafici che detta le condizioni vincolanti in riferimento alle opere di regimazione e mitigazione delle acque bianche e nel successivo parere integrativo in data 14/03/2024.*

- il P.E.C., ivi compresa la bozza di Convenzione, è stato pubblicato per quindici giorni consecutivi dal 23.03.2024 al 06.04.2024 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 23.04.2024;
- in data 26.03.2024, 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,
- entro il termine stabilito sono pervenute due osservazioni:
- osservazione n.1 pervenuta con pec n.19060 del 19/04/2024 dall'Egea al fine di segnalare la presenza nell'area di un'importante condotta di distribuzione
- osservazione n.2 pervenuta con pec n.19085 del 19/04/2024 dalla società proponente ALBA MARKET S.r.l. al fine di modificare l'art. 11 delle NTA per l'inserimento del richiamo alla L.R. 16/2018 *"riguardante la possibilità di effettuare, successivamente alla dichiarazione di fine lavori l'ampliamento del 20% delle destinazioni artigianali e direzionali così come per le destinazioni compatibili e complementari"*

Preso infine atto che:

- L'OTC per la VAS, con la riunione del 09/05/2024 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 15/05/2024 di cui si è preso formalmente atto con Determinazione Dirigenziale n. 48 del 15/05/2024, e che è stato inserito nella bozza di Convenzione;
- la bozza di Convenzione aggiornata con le prescrizioni è pervenuta il 22/05/2024 con pec 24370.

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 sottoposto all'approvazione della Giunta comunale ai sensi del citato articolo 43 della L.R.P. n. 56/77 e s.m.i.

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 dalla Vice 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 controdedurre alle osservazioni nel seguente modo:
 - si accoglie l'osservazione n.1 pervenuta con pec n.19060 il 19/04/2024 dall'Egea al fine di segnalare la presenza nell'area di un'importante condotta di distribuzione;
 - non si accoglie l'osservazione n.2 pervenuta con pec n.19085 il 19/04/2024 dalla società proponente ALBA MARKET S.r.l. al fine di modificare l'art. 11 delle NTA per l'inserimento del richiamo alla L.R. 16/2018 "riguardante la possibilità di effettuare, successivamente alla dichiarazione di fine lavori l'ampliamento del 20% delle destinazioni artigianali e direzionali così come per le destinazioni compatibili e complementari", in quanto la norma riguarda misure per il riuso e la riqualificazione dell'edificato e non è pertanto pertinente all'intervento di nuova costruzione in oggetto;
2. 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 tra corso Piave e corso Europa, individuata nel P.R.G. vigente come "C20: Zone interstiziali", su area censita al Catasto Terreni al Foglio 35 mappali 619, 48, 47, 49, 161, 51, 317, 476, 440, 124, 478 e 412, presentato dal sig. BARGERIO ROMANO in qualità di Amministratore della società ALBA MARKET Srl, con sede in Tortona, via Carducci n.28, costituito dai seguenti elaborati:
 - Elaborato 1.1 Stralcio del PRGC, stralcio mappa catastale, rilievo planoaltimetrico dell'ambito di progetto. Planimetria di PEC ridotta alla scala del PRGC. Sovrapposizione perimetro ambito C20 su mappa catastale (scala 1:2000, 1:500, 1:1000) (pec 31086 del 06/07/2023)
 - Elaborato 1.2 Rilievo. Documentazione fotografica (pec 37949 del 01/08/2023)

- Elaborato 2.1 Utilizzazione urbanistica. Verifica dei parametri urbanistico edilizi (pec 38109 del 02/08/2023)
- Elaborato 2.2 Individuazione dell'area di concentrazione edificatoria (pec 37949 del 01/08/2023)
- Elaborato 3.1 Planovolumetrico e profili regolatori complessivi (pec 37949 del 01/08/2023)
- Elaborato 4 Relazione illustrativa (pec 31086 del 06/07/2023)
- Elaborato 5.A Elenco elaborati (pec 3888 del 24/01/2024)
- Elaborato 5.B Relazione tecnico descrittiva (pec 3888 del 24/01/2024)
- Elaborato 5.C Elenco dei prezzi unitari (pec 3888 del 24/01/2024)
- Elaborato 5.D Stima sommaria del costo delle opere (pec 3888 del 24/01/2024)
- Elaborato 5.E Relazione illuminotecnica (pec 3888 del 24/01/2024)
- Elaborato 5.F Analisi dei prezzi (pec 3888 del 24/01/2024)
- Elaborato 5.G Relazione idraulica (pec 3888 del 24/01/2024)
- Elaborato 5.H Planimetria di progetto opere fognarie (scala 1:500) (pec 3888 del 24/01/2024)
- Elaborato 5.I Computo metrico estimativo delle opere fognarie (pec 3888 del 24/01/2024)
- Elaborato 5.1 Stato attuale: planimetria generale. Rilievo plano-altimetrico (scala 1:500) (pec 3888 del 24/01/2024)
- Elaborato 5.2 Stato di progetto: planimetria generale (scala 1:500) (pec 3888 del 24/01/2024)
- Elaborato 5.3 Sovrapposizione stato attuale- stato di progetto (scala 1:500) (pec 3888 del 24/01/2024)
- Elaborato 5.4 Suddivisione aree a scomputo e assoggettate (scala 1:500) (pec 3888 del 24/01/2024)
- Elaborato 5.5 Stato di progetto: planimetria rete illuminazione pubblica (scala 1:500) (pec 3888 del 24/01/2024)
- Elaborato 5.6 Stato di progetto planimetria impianto di irrigazione (scala 1:500) (pec 3888 del 24/01/2024)
- Elaborato 5.7 Stato di progetto: planimetria segnaletica stradale (scala 1:500) (pec 3888 del 24/01/2024)
- Elaborato 5.8.1 Stato di progetto: planimetria e sezioni della nuova strada di collegamento (scala 1:200 1:50) (pec 3888 del 24/01/2024)
- Elaborato 5.8.2 Stato di progetto: planimetria e sezioni degli interventi previsti su Corso Europa e Via dell'Acquedotto (scala 1:200 1:50) (pec 3888 del 24/01/2024)
- Elaborato 5.8.3 Stato di progetto: planimetria e sezioni degli interventi previsti su Corso Piave (scala 1:200 1:50) (pec 3888 del 24/01/2024)

- Elaborato 5.8.4 Stato di progetto: planimetria e sezioni del parco (scala 1:200 1:50) (pec 3888 del 24/01/2024)
- Elaborato 5.8.5 Stato di progetto: planimetria e sezioni dell'area di parcheggio (scala 1:200 1:50) (pec 3888 del 24/01/2024)
- Elaborato 6 Norme tecniche di attuazione (pec 5717 del 02/02/2024)
- Elaborato 7 Studio d'impatto sulla viabilità (pec 36451 del 24/07/2023)
- Elaborato 8 Valutazione previsionale clima acustico (pec 36451 del 24/07/2023)
- Elaborato 9 Valutazione previsionale impatto acustico (pec 36451 del 24/07/2023)
- Elaborato 10 Comunicazione soprintendenza beni archeologici (pec 31086 del 06/07/2023)
- Elaborato 11 Verifica esclusione Vas (pec 31086 del 06/07/2023)
- Elaborato 12 Relazione geologico e geotecnica (pec 36451 del 24/07/2023)
- Elaborato 13 Bozza di Convenzione (pec 24370 del 22/05/2024)
- Elaborato 14 Procura speciale atto Notaio Giorgio Gili in data 17/06/2023, n.rep. 59922 racc. 33181, reg. ad Asti il 29/06/2023 al n. 4435 s.1T (pec 31086 del 06/07/2023)
- Elaborato 15 Visure (pec 31086 del 06/07/2023);

3. di disporre che l'attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato è subordinata al rispetto delle condizioni che vengono riportate in Convenzione:
 - si richiamano i pareri favorevoli condizionati rilasciati il 23/11/2023 e 14/03/2024 con particolare riferimento ai contributi a firma dell'ing. Massimo Cirio, a seguito di incarico conferito dalla Dirigente della Rip. Opere Pubbliche del Comune, datati 10/11/2023 e 12/03/2024;
 - si richiama il Provvedimento Finale dell'OTC per la VAS emesso il 15/05/2024 con le relative prescrizioni;
 - si richiama la segnalazione dell'Egea pervenuto il 19/04/2024 con pec prot. n.19060;
4. di dare mandato alla competente Ripartizione Urbanistica e Territorio per l'espletamento degli adempimenti previsti dall'art. 43 della L.R.P. 56/77 e s.m.i.;

5. di dare atto che il Dirigente della Ripartizione Urbanistica e Territorio interverrà per il Comune nella stipula della convenzione di P.E.C. 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 Boschiazzo

IL SEGRETARIO
f.to Nardi

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si certifica che la presente deliberazione è in corso di pubblicazione all'Albo Pretorio Informatico dal 03.07.2024 al 17.07.2024 per giorni 15 consecutivi ai sensi dell'art. 124, 1° comma, del D.Lgs. 18.8.2000, n.267.

Alba, 02.07.2024

IL VICE SEGRETARIO GENERALE
f.to Bianco

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, 02.07.2024

IL VICE SEGRETARIO GENERALE
f.to Bianco
