



CITTA' DI ALBA

Provincia di Cuneo

Medaglia d'Oro al V.M.

Ripartizione Urbanistica e Territorio – Settore Urbanistica

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:

- con Determinazione Dirigenziale n. 2/2025 reg. gen. 37 del 14/01/2025, è stato accolto il Piano Esecutivo Convenzionato della zona di PRG C37 in corso Cortemilia/strada Sottoripa/via Viglione, ai sensi dell'art. 43 della LRP 56/77 e s.m.i.;

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 legge urbanistica ha di fatto raccordato 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".

Il comma 3 stabilisce inoltre:

"Per gli strumenti di pianificazione di cui alla presente legge, se non diversamente specificato, la VAS, ai sensi e nel rispetto della normativa in materia, si svolge in modo integrato con le procedure previste dalla presente legge, sulla base di idonea documentazione tecnica predisposta dal soggetto proponente il piano e tenendo conto delle risultanze emerse dalla consultazione dei soggetti competenti in materia ambientale e dai contributi del processo partecipativo; la VAS, se attivata, prosegue durante la gestione del piano con il monitoraggio degli effetti ambientali conseguenti alla sua attuazione".

La DGR 29 febbraio 2016, n. 25-2977 ha individuato l'iter dei procedimenti integrati, suddividendoli in un elenco, per tipologia. Alla lettera l.3, è individuato il procedimento integrato per l'approvazione dei Piani esecutivi convenzionati, per la fase di verifica di assoggettabilità e pubblicazione "in maniera contestuale", che è la procedura utilizzata per l'approvazione dello strumento urbanistico in oggetto.

- 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). L'OTC è stato rinominato con DGC n. 199 del 18/07/2024;
- nella seduta del 09/04/2024 la proposta di PEC è stata esaminata dall'Organo Tecnico che ha disposto di sottoporla alla verifica di assoggettabilità alla VAS, individuando i seguenti soggetti con competenza ambientale:



- ARPA PIEMONTE
- Provincia di Cuneo
- ASL CN2
- Società Intercomunale Servizi Idrici.

- In data 06/02/2025, prot. n. 5887, l'ASL CN2 ha inoltrato il parere di competenza con alcune prescrizioni.
- In data 11/02/2025 prot 6467 è pervenuto il parere con prescrizioni dall'EGEA.
- In data 14/02/2025, prot. n. 7363, l'ARPA Piemonte ha inoltrato il proprio contributo in merito al PEC, formulando alcune osservazioni/prescrizioni.
- In data 28/03/2025, prot. n. 14844, è pervenuto il parere di compatibilità della Provincia di Cuneo, che riporta le osservazioni del Settore Viabilità, Ufficio Protezione Civile, Ufficio Acque, Ufficio Pianificazione Territoriale che prende atto della nuova bozza progettuale della futura rotatoria.
- In data 12/05/2025 prot 22140 è pervenuto il parere con prescrizioni della Società Intercomunale Servizi Idrici.
- In data 14/05/2025 alle ore 9.00 si è riunito l'OTC e preso atto dei pareri pervenuti e considerato che l'ARPA ha indicato la necessità di sottoporre a VAS il PEC C37, l'Organo Tecnico Comunale, ha ritenuto necessario sospendere il parere di competenza per approfondimenti e rimandare ad una prossima seduta il parere conclusivo.
- A seguito del verbale dell'OTC del 14/05/2025 l'Ufficio ha inviato in data 07/08/2025 una comunicazione all'ARPA precisando quanto segue.
 - *Il PRG vigente comprendente l'area oggetto di PEC, è stato approvato con DGR n. 30-3387 del 30/05/2016 ed era stato già sottoposto alla verifica VAS nel 2015 e nella specifica area non risultavano osservazioni.*
 - *Il tracciato della strada indicata in progetto nel PRG non ha subito da allora alcuna variazione e comunque la sua realizzazione non è compresa nel piano esecutivo in esame.*
 - *L'articolo 49.2.4 del PRG del Comune di Alba prevede infatti che "L'area destinata ad ospitare l'innesto della strada su corso Cortemilia viene semplicemente ceduta all'Amministrazione Comunale."*
 - *E' stato concordato con il proponente di attrezzare a verde tale area all'unico scopo di evitare di lasciare un ampio terreno incolto per un lungo periodo di tempo fino ad una futura realizzazione della strada di cui non si conoscono le tempistiche perchè non rientra al momento in alcuna programmazione.*
 - *Per quanto riguarda gli impatti ambientali (legati sia alla fase di cantiere sia all'esercizio), che dovranno essere adeguatamente mitigati, anche per quanto riguarda gli aspetti acustici sempre l'articolo 49 di PRG prevede che "Le nuove edificazioni dovranno prevedere adeguate strutture, barriere, pannelli fonoassorbenti, ecc..., atti ad assorbire l'impatto acustico derivante dal traffico veicolare (inquinamento acustico), nei limiti previsti dalle relative normative di settore per l'attività insediatasi". Tali opere di mitigazione verranno attuate durante la realizzazione degli edifici.*
- In data 02/09/2025 prot 41293 l'ARPA ha precisato che il parere è reso in qualità di ente con competenza ambientale, ma che la decisione finale circa l'eventuale assoggettamento a VAS della variante allo strumento urbanistico è comunque in capo all'Organo Tecnico Comunale, quale autorità competente ai sensi del comma 4 del sopracitato articolo 12 del Dlgs 152/2006 e smi.

DATO ATTO CHE:

- in data 16/09/2025 alle ore 14,00 si è riunito l'OTC al fine di concludere il procedimento relativo alla verifica di assoggettabilità alla VAS del Piano Esecutivo Convenzionato della zona di PRG C37 in corso Cortemilia/strada Sottoripa/via Viglione, come previsto dall'art. 12 del D.Lgs. 03/04/2016 n. 152 e dalla LR 56/77
- in tale seduta L'Organo Tecnico Comunale prendendo atto dell'ultimo parere dell'ARPA del 02/09/2025, prot. 41293, ha evidenziato che l'area di PRG C37 è già stata oggetto di



VAS con la procedura di formazione del PRG vigente, approvato con DGR nel 2016. La strada in previsione non è oggetto di PEC e pertanto eventuali misure compensative dovranno essere valutate nell'ambito della realizzazione dell'infrastruttura prevista. Le indicazioni di cui all'art. 49.2.4 *"Le nuove edificazioni dovranno prevedere adeguate strutture, barriere, pannelli fonoassorbenti, ecc..., atti ad assorbire l'impatto acustico derivante dal traffico veicolare (inquinamento acustico), nei limiti previsti dalle relative normative di settore per l'attività insediatasi"* verranno inserite in Convenzione e demandate alla futura realizzazione della strada in previsione.

- L'Organo Tecnico Comunale, preso quindi atto dei pareri pervenuti, approfondito il contenuto del parere dell'ARPA che ha indicato la necessità di sottoporre a VAS il PEC C37, vista la richiesta del Dirigente 07/08/2025 prot. 38632 e la successiva risposta dell'ARPA, 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.
- all'incontro convocato con nota in data 11/09/2025 partecipano i membri dell'OTC:
dott. Laura Campigotto, in qualità di Presidente
arch. Sergio Barra

TUTTO CIÒ PREMESSO:

L'ORGANO TECNICO COMUNALE

preso atto che sono pervenuti i seguenti pareri :

- parere di competenza con alcune prescrizioni dell'ASL CN2 pervenuto in data 06/02/2025, prot. n. 5887;
- Parere con prescrizioni pervenuto in data 11/02/2025 prot 6467 dall'EGEA;
- contributo pervenuto in data 14/02/2025, prot. n. 7363, dall'ARPA Piemonte e successiva nota del 02/09/2025 prot 41293, formulando alcune osservazioni/prescrizioni;
- parere di compatibilità pervenuto in data 28/03/2025, prot. n. 14844, dalla Provincia di Cuneo, che riporta le osservazioni del Settore Viabilità, Ufficio Protezione Civile, Ufficio Acque, Ufficio Pianificazione Territoriale e prende atto della nuova bozza progettuale della futura rotatoria;
- parere con prescrizioni della Società Intercomunale Servizi Idrici pervenuto in data 12/05/2025 prot 22140.

non ritiene necessario sottoporre il piano esecutivo convenzionato 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. ed esprime seguenti prescrizioni:

- La strada in previsione non è oggetto di PEC e pertanto eventuali misure compensative dovranno essere valutate nell'ambito della realizzazione dell'infrastruttura prevista. Le indicazioni di cui all'art. 49.2.4 *"Le nuove edificazioni dovranno prevedere adeguate strutture, barriere, pannelli fonoassorbenti, ecc..., atti ad assorbire l'impatto acustico derivante dal traffico veicolare (inquinamento acustico), nei limiti previsti dalle relative normative di settore per l'attività insediatasi"* verranno inserite in Convenzione e demandate alla futura realizzazione della strada in previsione.

dispone di allegare alla convenzione del PEC il provvedimento finale dell'OTC corredato dei pareri pervenuti dagli Enti competenti in materia ambientale contenenti le seguenti condizioni/prescrizioni :



Condizioni/indicazioni contenute nel parere dell'ASLCN2 pervenuto il 06/02/2025 prot 5887:

...."- in ragione del prevedibile incremento di popolazione residente, è ipotizzabile un aumento della produzione di rifiuti, acque reflue, nonché consumi d'acqua potabile; pertanto, dovrà essere garantita la sostenibilità dell'intervento in rapporto alla potenzialità ed organizzazione dei sistemi locali (sia a livello di area urbanistica che di più ampio bacino di riferimento) di raccolta/smaltimento rifiuti, depurazione acque reflue, nonché di approvvigionamento idrico;

- considerato l'incremento del traffico locale da e verso i nuovi insediamenti residenziali, siano valutati gli accessi dalle aree abitative su Corso Cortemilia, in particolare garantendo, tramite opportune soluzioni tecniche, la massima sicurezza dei veicoli nella fase di ingresso ed uscita sulla strada;

- si evidenzia che i lotti residenziali sorgeranno a valle di area collinare: dovranno, pertanto, essere adottati efficaci criteri tecnici di regimazione dei flussi d'acqua, al fine di evitare il ruscellamento e il trasporto a valle ed alle abitazioni, di materiale fangoso nei casi di consistenti apporti pluviometrici;

- essendo prevista la realizzazione di due vasche di laminazione per la raccolta delle acque, dovrà essere considerato l'eventuale rischio per i minori di avvicinamento ai bacini d'acqua, qualora aventi una certa profondità. Sia valutata, in tal caso, l'opportunità di una recinzione perimetrale invalicabile;

- la prossimità delle aree residenziali ad area collinare coltivata a vigna potrà determinare eventuali inconvenienti in caso di trattamenti antiparassitari: di tale evenienza si dovrà tenere conto con eventuale regolamentazione della pratica agricola a livello locale e/o tramite accordi preventivi con la/e proprietà dell'appezzamento viticolo."

Condizioni/indicazioni contenute nel parere dell'EGEA in data 11/02/2025 prot 6467:

"ACQUEDOTTO

☐ In considerazione che la tubazione presente in Via Viglione risulta essere un tratto terminale della rete di distribuzione, si ritiene necessario prevedere la realizzazione di una nuova condotta (lunghezza circa 60 metri) che metta in collegamento la tubazione PE 125 mm presente in via Viglione con la ghisa DN 200 mm ubicata in corso Cortemilia (banchina strada provinciale su lato destro direzione Alba);

☐ Per la realizzazione di un eventuale allacciamento ad uso antincendio, come previsto dal "Regolamento di Utente e Condizioni di Fornitura del Servizio Idrico Integrato", la rete interna antincendio dovrà essere indipendente da quella di distribuzione dell'acqua per usi igienici e sarà provvista di un contatore di diametro non superiore a 50 mm;

☐ Tutti i contatori d'utente dovranno essere posizionati al limite della proprietà privata e comunque in posizione di facile accesso per gli incaricati del Gestore, in modo da agevolare il controllo, la lettura e la manutenzione;

☐ Per quanto concerne l'irrigazione del verde si richiede che la stessa non gravi sulla rete di distribuzione dell'acquedotto ma venga assicurata mediante altri approvvigionamenti (pozzi, raccolta di acqua piovana ecc.);

☐ Tutte le opere relative alla posa di tubazioni acquedotto ed alla costruzione dei relativi allacciamenti dovranno rispettare le "Norme Tecniche per la realizzazione d'interventi sui servizi acquedotto e fognatura" e gli "Schemi allacciamenti tipo acquedotto".

Si precisa che tutte le opere descritte non graveranno sul gettito tariffario del ciclo idrico integrato.

Inoltre, se le nuove condotte insisteranno su terreni privati, dovranno essere prodotte le documentazioni inerenti le autorizzazioni dei singoli proprietari."

Condizioni/indicazioni contenute nel parere dell'ARPA pervenuto il 14/02/2025 prot. n. 7363:

....." 3. Valutazione degli impatti potenziali della proposta urbanistica sulla base della documentazione presentata

Dall'analisi della documentazione presentata emerge che per l'area oggetto di PEC il vigente P.R.G.C. prevede la realizzazione di un nuovo tracciato viario che dovrebbe collegare la SP429 (Corso Cortemilia) con la SP3 (Corso Barolo) e che viene definito nel Rapporto preliminare come "futuro raccordo viabilistico di grande importanza logistica".

Non è chiaro quindi come verrà garantita la coesistenza tra l'area verde contemplata dal PEC e il suddetto tracciato (figura 2). Inoltre, il Rapporto Preliminare non valuta la compatibilità del PEC con tale previsione e gli impatti ambientali connessi (che avrebbero dovuto essere analizzati anche in considerazione del volume di traffico atteso lungo tale tracciato), limitandosi a considerare esclusivamente lo stato di fatto attuale e facendo unicamente riferimento alla nuova rotatoria prevista.

Ciò detto, relativamente a quanto dichiarato circa l'impatto sulla risorsa suolo, si ritiene che la sola destinazione d'uso stabilita dalle NTA del Piano Regolatore non giustifichi il consumo di suolo che si avrà a seguito dell'attuazione di quanto previsto, caratterizzato nel caso specifico dalla classe II di capacità d'uso (erroneamente indicata dai proponenti come IV). Pertanto, qualora non si sia provveduto a farlo nelle precedenti procedure che hanno portato all'individuazione del PEC oggetto di disamina, si reputa che dovranno essere definiti adeguati interventi di compensazione a fronte dell'impatto indicato.

In merito al drenaggio delle acque meteoriche, viene previsto un sistema costituito da due vasche di laminazione collegate a trincee drenanti che disperderanno nel suolo i volumi di acqua accumulati nelle



suddette vasche: in occasione di eventi meteorici, definiti dai proponenti "normali", le acque meteoriche saranno accumulate, previo trattamento di disoleatura, nelle vasche interrato e rilasciate nel terreno attraverso le trincee drenanti e solo in occasione di eventi meteorici eccezionali, queste verranno recapitate verso i corsi d'acqua/fossi confinanti. Tutto il sistema sarà collegato alla rete fognaria esistente mediante un troppopieno tarato ad una portata massima adeguata. Viene inoltre prevista la realizzazione di vasche di accumulo delle acque meteoriche provenienti dalle coperture da riutilizzare per l'irrigazione delle aree verdi: l'acqua in eccesso sarà convogliata nella rete fognaria (si suppone si tratti della rete fognaria acque bianche) mediante troppopieno.

Relativamente a quanto previsto in merito allo scarico delle acque meteoriche, occorre evidenziare che, rispetto allo smaltimento sul suolo o negli strati superficiali del sottosuolo, risulta preferibile il convogliamento nella rete dedicata (fognatura acque bianche) e/o in corsi d'acqua superficiali, entrambe soluzioni presenti nell'area oggetto di intervento.

Quanto sopra, anche considerando che, seppur nella Relazione geologica si raccomanda di realizzare vasche di raccolta sotterranee da svuotare periodicamente per consentire di immagazzinare le acque meteoriche nel corso degli eventi meteorici critici, sembra che venga richiesto di prediligere l'utilizzo della rete fognaria¹ e, comunque, non si fa riferimento alla realizzazione di trincee drenanti o bacini scolanti. A supporto di ciò, si consideri che, vista la esigua soggiacenza della prima falda libera, che risulterebbe essere di ridotte entità, nella citata Relazione geologica (pag. 12) si raccomanda di realizzare vasche di raccolta sotterranee di raccolta delle acque meteoriche da svuotare periodicamente e il cui dimensionamento strutturale dovrà essere effettuato tenendo in conto la possibilità che l'innalzamento della falda idrica verso la superficie possa determinare sottospinte idrauliche.

Pertanto, a fronte di quanto sopra, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 113 comma 4 del D.Lgs 152/2006 e ss.mm.ii., a maggior tutela della risorsa idrica sotterranea, sarebbe opportuno evitare l'utilizzo di trincee drenanti/bacini scolanti.

Inoltre, relativamente al recapito delle acque meteoriche in fognatura bianca/fosso, qualora si tratti di fosso irriguo, dovranno essere messi al corrente i competenti enti gestori.

Oltre a quanto sopra, si rileva che il dimensionamento del sistema di trattamento delle acque meteoriche non sembra tener conto dei volumi derivanti dalla prevista nuova viabilità, che dovranno essere comunque adeguatamente gestiti.

Per quanto riguarda gli aspetti acustici, l'Agenzia Scrivente ha analizzato la documentazione prodotta dal tecnico competente in acustica Bosia Matteo iscritto nel registro ENTECA (posizione n° 4449).

L'insediamento è collocato in classe III (Aree di tipo misto), come previsto dalla zonizzazione vigente per il comune di Alba.

In base alle misure condotte nei giorni 25, 26 e 27 maggio 2023 e le stime teoriche condotte mediante il software di modellizzazione IMMI 2009, il tecnico dichiara il rispetto dei limiti approvati dal "Regolamento Acustico Comunale" e dal DPR 142 del 30 marzo 2004 di 65 dB diurno e 55 dB notturno. Tale ottemperanza vale per la maggior parte dei punti dal numero 1 al 64 inseriti all'interno della fascia di rispetto (tranne il 22 e il 24) e il rispetto dei limiti previsti dalla classe III per i restanti punti (tranne il 70). Il teorico superamento dei limiti acustici durante il periodo notturno nei punti 22 e 24 e nel periodo diurno e notturno nel punto 70 a detta del tecnico sarà risolto, come dichiarato a pagina 11, con l'accorgimento di dedicare "particolare cura nella progettazione dei sistemi di isolamento in facciata".

In conclusione, per quanto valutato, si osserva la compatibilità con la Normativa vigente in Acustica Ambientale delle opere previste. Tuttavia, viste le criticità sollevate dal tecnico sugli edifici più vicini a corso Cortemilia, sarebbe opportuno fossero condotte, all'interno di questi ultimi, delle misure, quando le opere in progetto saranno ultimate. Questo al fine di verificare che le soluzioni suggerite dai tecnici e la loro esecuzione da parte delle maestranze siano state correttamente eseguite e siano efficaci.

Le valutazioni di cui sopra sono riferite allo scenario presentato dal tecnico e illustrato nella documentazione trasmessa. Qualora questo dovesse subire modifiche anche in seguito all'eventuale realizzazione della viabilità prevista dal Piano Regolatore, dovrà essere rivalutata la situazione, presentando idoneo studio al fine di verificare il rispetto dei limiti di legge.

Conclusioni

Ancorché conforme al vigente Piano Regolatore, si rileva come una delle principali misure proposte per mitigare gli impatti determinati dal PEC, ovvero l'area verde, non sarà, con ogni probabilità, realizzabile con le modalità indicate negli elaborati esaminati, vista la previsione del nuovo tracciato viario e parrebbe dunque alquanto effimera, anche in considerazione di quanto indicato nel Rapporto Preliminare, ovvero che si tratterebbe di opera propedeutica alla futura realizzazione del nuovo tracciato. Quest'ultimo, infatti, modificherebbe le condizioni al contorno e determinerebbe ulteriori impatti ambientali (legati sia alla fase di cantiere che all'esercizio), di cui si sarebbe dovuto tenere conto nel Rapporto Preliminare e che dovranno essere adeguatamente mitigati, al netto delle incognite sopra evidenziate anche per quanto riguarda gli aspetti acustici.

Pertanto, stante la necessità di valutare attentamente l'opportunità di realizzare nuovi insediamenti residenziali nel contesto di che trattasi, si suggerisce di assoggettare lo stesso alla successiva fase di Valutazione Ambientale Strategica.



Relativamente alle potenziali interferenze sull'assetto morfologico delle trasformazioni proposte, ivi comprese la compatibilità con le condizioni di pericolosità e dissesto idrogeologico del territorio, si rimanda alla normativa vigente in materia ed alle valutazioni degli Enti competenti.

Relativamente alle possibili implicazioni di carattere sanitario si rimanda alla normativa vigente in materia ed alle valutazioni settoriali degli uffici ASL.

Nota dell'ARPA pervenuta in data 02/09/2025 prot 41293 nella quale ha precisato che il parere è reso in qualità di ente con competenza ambientale, ma che la decisione finale circa l'eventuale assoggettamento a VAS della variante allo strumento urbanistico è comunque in capo all'Organo Tecnico Comunale, quale autorità competente ai sensi del comma 4 del sopracitato articolo 12 del Dlgs 152/2006 e smi.

Condizioni/indicazioni contenute nel parere della Provincia di Cuneo pervenuto il 14/02/2025, prot. n. 7224 e successivo del 28/03/2025 prot 14844:

Dovranno essere rispettate le seguenti condizioni/indicazioni:

- *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.*

Considerata la particolare localizzazione dell'intervento, (Buffer zone UNESCO), per quanto riguarda la tipologia progettuale, i materiali costruttivi da usare e il corretto inserimento visivo delle opere edilizie, si rimanda alle disposizioni regionali contenute nelle "Linee Guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito UNESCO", con particolare riferimento alle indicazioni contenute nella manualistica specifica.

In considerazione di quanto sopraesposto, si ritiene di raccomandare, in sede autorizzativa del permesso a costruire, una particolare attenzione alla tipologia edilizia adottata ed alla integrazione ambientale del complesso edificatorio richiamando le disposizioni regionali contenute nelle "Linee Guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito UNESCO", con particolare riferimento alle indicazioni contenute nella manualistica specifica."

Prescrizioni contenute nel parere della Società Intercomunale Servizi Idrici in data 12/05/2025 prot 22140 :

• L'allacciamento non potrà essere eseguito direttamente sui manufatti pubblici esistenti e, pertanto, conformemente alle disposizioni di settore, l'utente dovrà allacciarsi a un idoneo punto di consegna, che verrà predisposto a cura di SISI in seguito all'accettazione di un apposito preventivo, formulato su specifica richiesta. In fase di realizzazione dei sottoservizi previsti dal PEC, il punto esatto di allaccio fognario dovrà essere individuato in accordo con l'Ente Gestore, al fine di garantire la piena compatibilità tecnica con le reti esistenti. Si segnala che per i lotti 20 e 21 non sono specificati i percorsi dei sottoservizi da realizzare; pertanto, è indispensabile concordare preventivamente con l'ente gestore la progettazione e l'esecuzione degli allacciamenti, per assicurare la corretta integrazione con le infrastrutture esistenti;

• In termini generali e soprattutto con riferimento alle nuove edificazioni, le acque meteoriche non devono essere convogliate verso la pubblica fognatura al fine di prevenire malfunzionamenti e sovrappressioni nella rete fognaria esistente.

Deve essere privilegiato il reimpiego delle acque meteoriche per usi comunque compatibili con la loro qualità (irrigazione aree verdi, cisterne di accumulo, ecc.) oppure la dispersione delle medesime, mediante processi naturali lenti, negli spazi verdi.

Si indicano i seguenti principi:

- occorre effettuare la verifica dell'invarianza idraulica (ovvero la portata massima complessiva in fognatura non deve essere incrementata) nel caso di aree di nuovo impianto, di completamento e di trasformazione;
- occorre prevedere soluzioni permeabili e/o semipermeabili nella realizzazione dei parcheggi sia pubblici che privati.
- Solo in casi di evidenti impossibilità tecniche a trovare delle soluzioni alternative allo scarico delle acque di pioggia in pubblica fognatura si ritiene possibile



- l'immissione di tali acque in fognatura previa realizzazione di adeguate vasche di accumulo e laminazione che consentano il graduale rilascio in fognatura dei deflussi, in particolare durante gli eventi piovosi di forte intensità, condividendo con il Gestore del sii gli aspetti tecnici delle soluzioni previste. (art. 53 regolamento SII Ato 4).

Le soluzioni adottate dovranno essere conformi al progetto presentato, e le acque piovane in eccesso dovranno essere raccolte e convogliate, tramite un'apposita tubazione, nel corpo idrico superficiale adiacente alla zona di interesse.

- Gli aspetti patrimoniali inerenti, in particolare, alla proprietà delle condotte e alle servitù per la posa dei nuovi manufatti devono essere definiti dall'Amministrazione Comunale, proprietaria della rete fognaria cittadina.

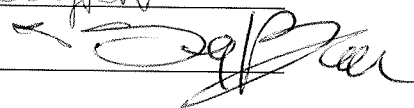
L'Organo Tecnico prende atto che il procedimento di VAS si è svolto "in maniera contestuale" alla fase di pubblicazione ai fini urbanistici e che nei termini di legge non sono pervenute osservazioni in materia ambientale da parte di privati.

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 Piano Esecutivo Convenzionato della zona di PRG C37 di corso Cortemilia/strada Sottoripa/via Viglione, prescrivendo il rispetto delle condizioni/indicazioni imposte nei pareri degli Enti, e dall'Organo Tecnico stesso, sopra citate, che dovranno essere verificate prima del rilascio dei titoli abilitativi in materia edilizia, come riportato nel parere conclusivo dell'Organo Tecnico Comunale del 16/09/2025 allegato al presente provvedimento;
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 sessanta giorni 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, 30/09/2025

F.to Componenti Organo Tecnico

Allegato:

- verbale della riunione del 16/09/2025