



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. 40/2026 reg. gen. 998 del 11/04/2026, è stato accolto il Piano Esecutivo Convenzionato della zona di PRG C22, 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 I.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 16/06/2025 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
- Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le Province di Alessandria Asti e Cuneo.
- Corpo Polizia Locale del Comune di Alba

In seguito all'accoglimento del PEC, è stata trasmessa la relativa documentazione agli Enti sopraelencati, con nota del 22/04/2026 fissando il termine di 30 giorni, per l'espressione dei pareri di competenza.

In data 30/04/2026, prot. n. 76.183, l'ASL CN2 ha inoltrato il parere di competenza con alcune prescrizioni, ritenendo che la proposta di PEC possa essere esclusa dalla fase di VAS.

In data 22/05/2026 prot 79.507 è pervenuto il parere dell'ARPA Piemonte.

Non sono pervenuti i pareri della Provincia di Cuneo, della Società Intercomunale Servizi Idrici, della Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le Province di Alessandria Asti e Cuneo e del Corpo Polizia Locale del Comune di Alba.

DATO ATTO CHE:

- in data 18/06/2026 alle ore 11,30 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 C22, come previsto dall'art. 12 del D.Lgs. 03/04/2016 n. 152 e dalla LR 56/77
- all'incontro convocato con nota in data 16/06/2026 partecipano i membri dell'OTC:
dott. Laura Campigotto, in qualità di Presidente
arch. Flavio Porro
arch. Sergio Barra

TUTTO CIÒ PREMESSO:

L'ORGANO TECNICO COMUNALE

preso atto dei contributi pervenuti dall'ASL CN2 e dall'Arpa, che non hanno indicato la necessità di sottoporre a VAS il piano esecutivo convenzionato, non ritiene necessario sottoporre il PEC 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., prescrivendo il rispetto delle seguenti condizioni/indicazioni:

Condizioni/indicazioni contenute nel parere dell'ASLCN2 pervenuto il 30/04/2026 prot 76.183:

- *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;*
- *poiché si prospetta un consumo di suolo con perdita di terreno agricolo, solamente in parte compensata dalla realizzazione di aree verdi di pertinenza dei lotti residenziali, si raccomanda l'adozione per le superfici a parcheggio di materiali o soluzioni tecniche che consentano il mantenimento almeno parziale della permeabilità ai fini del regolare apporto di acque meteoriche al terreno ed alla falda freatica;*



- è altresì raccomandata la piantumazione di specie arboree in prossimità dei parcheggi ad uso - considerato l'incremento del traffico locale da e verso i nuovi insediamenti residenziali, sia attentamente valutato l'innesto stradale di Strada Ballerini su Corso Barolo, in funzione della massima sicurezza dei veicoli nella fase di ingresso ed uscita;
- sia garantita la sicurezza dei percorsi pedonali afferenti all'area (protezione degli specifici camminamenti, regolare illuminamento notturno, presenza di attraversamenti riservati, sistemi per la limitazione di velocità degli automezzi nelle strade adiacenti all'area ecc.);
- considerato che i lotti residenziali sorgeranno a valle di area collinare, dovranno essere adottati efficaci criteri tecnici di regimazione dei flussi d'acqua, al fine di evitare sia il ruscellamento e il trasporto verso le abitazioni di materiali, sia ristagni prolungati di acqua sul suolo nei casi di consistenti apporti pluviometrici."

Condizioni/indicazioni contenute nel parere dell'ARPA Piemonte pervenuto il 22/05/2026 prot 79.507:

"Si ritiene che il parere motivato debba definire le strategie e gli indirizzi che l'Amministrazione Comunale intende perseguire per garantire la compatibilità ambientale dell'intervento proposto, in considerazione di quanto sopra illustrato relativamente al consumo di suolo e all'impronta di carbonio.

Andrebbe peraltro chiarito quali siano le misure di compensazione più volte citate nel RP, considerato che le misure descritte rappresentano forme di mitigazione.

Si suggerisce inoltre quanto segue:

- in sede di progettazione seguire, ove opportuno, i disposti del D.P.C.M. del 5/12/1997 "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici";
- 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;
- prevedere, se tecnicamente fattibile, reti duali di adduzione (art. 146 D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.);
- per quanto attiene la progettazione degli spazi verdi, privilegiare l'impiego di specie vegetali autoctone, evitando in ogni caso l'utilizzo di quelle inserite nelle "liste nere" regionali, modificate da ultimo con D.G.R. n. 14-85 del 02/08/2024.

Si raccomanda di prevenire, nella progettazione in essere, il rischio di generare centri di potenziale pericolo sulla risorsa idrica sotterranea.

Per quanto di rilevanza per lo Strumento Urbanistico in esame, occorre garantire la conformità normativa rispetto ai seguenti aspetti:

- per i materiali estratti come terre e rocce da scavo da collocare all'esterno del sito ovvero al suo interno, il riferimento normativo è costituito dal D.P.R. n. 120/2017 (ex artt. 21 e 24), ovvero, nel caso di una gestione di tali materiali con qualifica di rifiuto, dalla Parte Quarta del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.;
- quanto previsto dal Piano di Tutela delle Acque (PTA 2021) approvato con D.C.R. n. 179 - 18293, a seguito della D.G.R. n. 8-3089 del 16 aprile 2021 di riassunzione della proposta al Consiglio di revisione del Piano.

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

Per quanto attiene le possibili implicazioni di carattere igienico sanitario, si rimanda alla normativa vigente in materia ed alle valutazioni settoriali degli uffici ASL."

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 e

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 C22 prescrivendo il rispetto delle condizioni/indicazioni

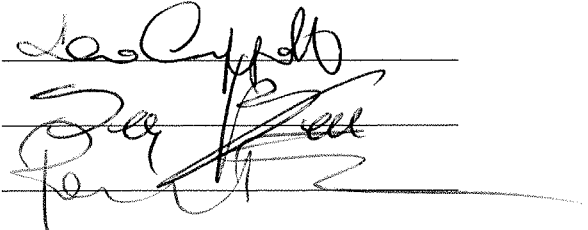


imposte nei pareri degli Enti, e dall'Organo Tecnico stesso, sopra citate, che dovranno essere verificate prima del rilascio dei titoli abilitativi in materia edilizia, come riportato nel parere conclusivo dell'Organo Tecnico Comunale del 18/06/2026 allegato al presente provvedimento;

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, 07/07/2026

F.to Componenti Organo Tecnico



Allegato:

- verbale della riunione del 18/06/2026



CITTA' DI ALBA

Provincia di Cuneo

Medaglia d'Oro al V.M.

Ripartizione Urbanistica e Territorio – Settore Urbanistica

Verbale n. 2/2026

ORGANO TECNICO

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).

- Piano Esecutivo Convenzionato zona di PRG D1d.a - esame pareri Enti e formulazione del Provvedimento Finale;
- Piano Esecutivo Convenzionato zona di PRG C22- esame pareri Enti e formulazione del Provvedimento Finale;
- Piano Esecutivo Convenzionato zona di PRG AS13 - individuazione Enti in materia ambientale;
- Piano di Recupero di iniziativa privata immobile in Via P. Belli 8 - individuazione Enti in materia ambientale.
- Varie ed eventuali

VERBALE DELLA RIUNIONE DEL 18/06/2026 ore 11,30

Il giorno 18/06/2026 alle ore 11,30 presso gli uffici del Comune di Alba, nella Sala Riunioni della Ripartizione Urbanistica e Territorio, si è tenuta la riunione dell'Organo Tecnico con il seguente ordine del giorno:

- Piano Esecutivo Convenzionato zona di PRG D1d.a - esame pareri Enti e formulazione del Provvedimento Finale;
- Piano Esecutivo Convenzionato zona di PRG C22- esame pareri Enti e formulazione del Provvedimento Finale;
- Piano Esecutivo Convenzionato zona di PRG AS13 - individuazione Enti in materia ambientale;
- Piano di Recupero di iniziativa privata immobile in Via P. Belli 8 - individuazione Enti in materia ambientale.
- Varie ed eventuali

SOGGETTI CONVOCATI :

arch. Flavio PORRO

dott.ssa Laura CAMPIGOTTO

arch. Sergio BARRA

PRESENTI:

arch. Flavio PORRO

dott.ssa Laura CAMPIGOTTO

arch. Sergio BARRA



PRESIDENTE DELLA SEDUTA: arch. Flavio PORRO
FUNZIONARI VERBALIZZANTI:

Alle ore 11.30 il Presidente, verificata la presenza dei soggetti convocati, dichiara aperta la seduta per la discussione dell'argomento all'ordine del giorno.

1. La geom. Luciana Prandi introduce il primo argomento all'ordine del giorno, relativo al **PEC in zona di PRG D1d.a.**

Il piano esecutivo convenzionato della zona D1d.a è stato accolto con determinazione dirigenziale n. 47/2026 reg. gen. 1116 del 28/04/2026.

Nella seduta del 10/04/2026 l'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) ha individuato, per la verifica di assoggettabilità alla VAS, i seguenti soggetti con competenza ambientale a cui inoltrare la documentazione della Variante per ottenere i relativi pareri:

- ARPA PIEMONTE
- Provincia di Cuneo
- ASL CN2
- Società Intercomunale Servizi Idrici
- Consorzio Mussotto Vaccheria Lavandaro

Nella medesima seduta l'organo tecnico aveva richiesto la piantumazione di alberi ad alto fusto con idonea area a verde di rispetto nel parcheggio con realizzazione con superfici drenanti al fine di limitare l'impermeabilità del suolo; aveva inoltre richiesto di estendere il progetto anche alla rotatoria nord-est per valutare la corretta prosecuzione della pista ciclabile.

Tali osservazioni/richieste sono già state condivise ed inserite nelle tavole integrative presentate il 18 aprile prot 74268.

In seguito all'accoglimento del PEC, è stata trasmessa la relativa documentazione agli Enti sopraelencati, con nota del 29/04/2026 fissando il termine di 30 giorni, per l'espressione dei pareri di competenza.

In data 12/05/2026, prot. n. 77940, l'ASL CN2 ha inoltrato il parere di competenza con alcune prescrizioni, ritenendo che la proposta di PEC possa essere esclusa dalla fase di VAS.

In data 28/05/2026 prot 80276 è pervenuto il parere con prescrizioni della Società Intercomunale Servizi Idrici.

In data 29/05/2026 prot 80736 è pervenuto il parere dell'ARPA Piemonte.

In data 29/05/2026, prot. n. 36549, il Consorzio Irriguo Mussotto-Vaccheria-Lavandaro ha inoltrato il proprio parere in merito al PEC, formulando alcune prescrizioni.

In data 16/06/2026 prot 83174 è pervenuto il parere dalla Provincia di Cuneo (settore presidio del territorio).

Le raccomandazioni e prescrizioni di seguito riportate dovranno essere verificate prima del rilascio dei titoli abilitativi in materia edilizia.



Condizioni/indicazioni contenute nel parere dell'ASLCN2 pervenuto il 12/05/2026 prot 77940 :

“> gli interventi edilizi previsti dovranno risultare conformi alla normativa vigente in materia di edifici ad alta prestazione energetica, mediante l'adozione di soluzioni progettuali caratterizzate da elevato isolamento termico, impianti ad alta efficienza energetica e ampio ricorso a fonti energetiche rinnovabili;

> dovrà essere previsto l'impiego di cool materials (CM) e cool colored materials (CCM), ovvero materiali ad elevata riflettanza solare, per le coperture degli edifici, le pavimentazioni urbane e le facciate, al fine di contribuire alla riduzione dei consumi energetici per la climatizzazione estiva e alla mitigazione del fenomeno dell'isola di calore urbana;

> dovranno essere previsti adeguati sistemi di recupero e riutilizzo delle acque meteoriche da destinare all'irrigazione delle aree verdi di pertinenza;

> dovrà essere garantita la sostenibilità della variante in relazione alla capacità e all'organizzazione dei sistemi locali di raccolta e smaltimento dei rifiuti, depurazione delle acque reflue e approvvigionamento idrico;

> dovrà essere garantita la sicurezza dei percorsi pedonali e ciclabili previsti in prossimità dell'area di intervento, mediante l'adozione di idonee misure di protezione per pedoni e ciclisti, adeguato illuminamento notturno, attraversamenti dedicati e sistemi di moderazione della velocità veicolare nelle strade adiacenti;

> le aree destinate a parcheggio dovranno essere realizzate mediante sistemi di pavimentazione semipermeabile inerbite, quali autobloccanti forati o soluzioni equivalenti, e dovrà essere prevista la messa a dimora di essenze arboree ad alto fusto e di pronto effetto, al fine di garantire l'ombreggiamento delle vetture in sosta e contribuire al miglioramento della qualità dell'aria;

> per quanto concerne le aree verdi, si richiama quanto previsto dalla DGR Regione Piemonte n. 24-4672 del 18/02/2022, con particolare riferimento all'individuazione di specie autoctone caratterizzate dalla maggiore capacità di assorbimento di anidride carbonica e inquinanti atmosferici. Si evidenzia inoltre che la messa a dimora di alberi e arbusti dovrà essere accompagnata dall'adozione di un adeguato piano di manutenzione post-impianto, di durata non inferiore a 2-3 anni o comunque fino al completo attecchimento delle essenze, comprensivo di irrigazione, cure colturali ed eventuale sostituzione delle specie non attecchite o deperite;

> dovranno essere valutati interventi di riequilibrio territoriale, e non esclusivamente di mitigazione, al fine di concorrere al perseguimento degli obiettivi europei e nazionali di "consumo netto di suolo pari a zero" entro il 2050. In tale ambito, si ritiene opportuno valutare l'attuazione di interventi di compensazione territoriale comunale, coerenti con i principi di salutogenicità dell'ambiente urbano, mediante l'individuazione di aree da riqualificare o integrare con spazi verdi, finalizzati al miglioramento della qualità ambientale complessiva del territorio;

> considerata la presenza, sul lato sud dell'area oggetto di intervento, di una proprietà privata a destinazione residenziale, dovrà essere valutata la messa a dimora, lungo l'intero confine, di quinte arboree di altezza idonea, con funzione mitigativa e schermante.

Si segnala che la fase di cantiere, necessaria ad attuare gli interventi previsti in progetto, potrebbe determinare interferenze significative, anche se limitate nel tempo, rispetto alla gestione del traffico, emissioni in atmosfera (mezzi d'opera e polveri), rumore e vibrazioni. Lo scrivente ufficio ritiene che sia possibile gestire in modo efficace questi aspetti con l'applicazione dei vigenti disposti normativi ambientali riferiti ai cantieri edili.”

Condizioni/indicazioni contenute nel parere della Società Intercomunale Servizi Idrici del 28/05/2026 prot 80276:

• "L'allacciamento alla pubblica fognatura dovrà essere preventivamente concordato con la scrivente Società, con particolare riferimento al dimensionamento delle tubazioni, ai materiali da impiegare e agli accorgimenti costruttivi della rete fognaria.

Si precisa che la rete fognaria gestita dalla scrivente è ubicata lungo la strada di collegamento con Str. Molino Vaccheria, in posizione ovest rispetto al fabbricato, come meglio evidenziato nella planimetria allegata.

L'allacciamento non potrà essere eseguito direttamente sui manufatti pubblici esistenti; pertanto, conformemente alle disposizioni vigenti in materia, l'utente dovrà presentare formale richiesta per la predisposizione di idoneo punto di consegna, a seguito della quale S.I.S.I. S.r.l. provvederà all'emissione del relativo preventivo.

Si evidenzia inoltre che la rete fognaria interna alla zona industriale non risulta attualmente in gestione alla scrivente Società.

• Il presente provvedimento non costituisce autorizzazione allo scarico in pubblica fognatura per le future attività che si insedieranno nel capannone. Ciascuna utenza/attività, al momento dell'insediamento, dovrà infatti presentare apposita istanza finalizzata all'ottenimento della relativa autorizzazione allo scarico in pubblica fognatura, secondo quanto previsto dalla normativa vigente.



• 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).

Dovranno inoltre essere rispettate le specifiche riportate nel progetto presentato; pertanto, le acque bianche dovranno essere opportunamente regimentate e collettate, mediante apposita tubazione, verso la Bealera Molino Vaccheria.

- 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. "

Condizioni/indicazioni contenute nel parere dell'ARPA pervenuto il 29/05/2026 prot. n. 13774:

"A seguito della valutazione della documentazione relativa alla proposta di PEC in oggetto, si ritiene che il parere motivato debba definire le strategie e gli indirizzi che l'Amministrazione Comunale intende perseguire per garantire la compatibilità ambientale dell'intervento proposto, tenendo conto di quanto sopra illustrato in merito alle compensazioni e alla gestione delle acque meteoriche.

Si evidenzia che gli edifici nuovi devono essere progettati e realizzati in modo da garantire, tramite il ricorso ad impianti alimentati da fonti rinnovabili, il contemporaneo rispetto della copertura del 60% dei consumi previsti per la produzione di acqua calda sanitaria e del 60% della somma di quelli per la produzione di acqua calda sanitaria, la climatizzazione invernale e la climatizzazione estiva (punto 2 dell'allegato 3 del D.Lgs. 199/2021): ciò premesso, si sottolinea l'opportunità di prevedere soluzioni progettuali che garantiscano la piena sostenibilità energetico-ambientale degli interventi prospettati, ricorrendo, ove possibile, all'utilizzo di materiali da costruzione a bassa impronta di carbonio e/o riciclati, massimizzando l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, per assicurare, se tecnicamente possibile, una quota di soddisfacimento dei fabbisogni maggiore di quella indicata dalla normativa vigente, sfruttando le coperture degli edifici in progetto per l'installazione di impianti FV e la realizzazione di pensiline fotovoltaiche sulle aree adibite a parcheggio. Si evidenzia inoltre la necessità di adottare soluzioni progettuali che garantiscano la riduzione del fabbisogno idrico, della produzione di rifiuti ed il miglioramento della gestione degli stessi.

Visto l'intervento in ambito produttivo, si richiama inoltre l'art. 21 del PTR approvato con DCR n. 122-29783 del 21/07/2011, secondo il quale i nuovi insediamenti produttivi dovrebbero configurarsi come Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate (APEA) di cui al D.Lgs 112/98 ed all'art. 3 della L.R. 34/2004. Si suggerisce dunque 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).

Si consideri altresì che, ai sensi del comma 5b del medesimo articolo, "gli strumenti di pianificazione a livello locale, sulla base delle indicazioni di cui al comma 4, individuano gli insediamenti esistenti da attrezzare, completare e valorizzare e definiscono azioni volte a garantire l'ampliamento delle aree per attività produttive esistenti al momento dell'approvazione del piano quando siano dimostrate: la necessità dell'intervento, l'impossibilità di provvedere attraverso il riordino, completamento e densificazione dell'esistente, la capacità del sistema infrastrutturale esistente di assolvere all'incremento di domanda di mobilità indotta".

Per quanto attiene la progettazione di eventuali spazi verdi, si raccomanda di privilegiare l'impiego di specie vegetali autoctone, evitando in ogni caso l'utilizzo di quelle inserite nelle "liste nere" regionali, modificate da ultimo con D.G.R. n. 14-85 del 02/08/2024.



Per l'illuminazione delle aree e dei percorsi di accesso, oltre a quanto previsto si segnala l'opportunità di privilegiare luci a spettro caldo prive di raggi UV per minimizzare possibili effetti negativi sulle componenti naturali.

Si raccomanda di prevenire, nella progettazione in essere, il rischio di generare centri di potenziale pericolo sulla risorsa idrica sotterranea.

Per quanto di rilevanza per lo Strumento Urbanistico in esame, occorre garantire la conformità normativa rispetto ai seguenti aspetti:

per i materiali estratti come terre e rocce da scavo da collocare all'esterno del sito ovvero al suo interno, il riferimento normativo è costituito dal D.P.R. n. 120/2017 (ex artt. 21 e 24), ovvero, nel caso di una gestione di tali materiali con qualifica di rifiuto, dalla Parte Quarta del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.;

quanto previsto dal Piano di Tutela delle Acque (PTA 2021) approvato con D.C.R. n. 179 - 18293, a seguito della D.G.R. n. 8-3089 del 16/04/2021 di riassunzione della proposta al Consiglio di revisione del Piano."

Condizioni/indicazioni contenute nel parere del Consorzio Irriguo Mussotto-Vaccheria-Lavandaro pervenuto il 29/05/2026 prot. n. 80499 :

"a) dovranno essere rispettate le indicazioni previste negli elaborati progettuali, in particolare la raccolta e smaltimento delle acque di prima pioggia e l'impegno a mantenere l'invarianza idraulica con tutti gli accorgimenti che si renderanno necessari;

b) gli interventi dovranno garantire il normale svolgimento dei turni irrigui dal 1° maggio al 30 settembre;

c) tre giorni prima dell'inizio dei lavori di posizionamento degli scarichi della bealera dovrà essere avvisata la Segreteria del Consorzio tramite PEC al fine di concordare la tipologia di intervento da eseguire;

d) lo scarico delle acque meteoriche nella bealera comporterà l'inserimento di tutta l'area in oggetto nel "ruolo di riscossione dei contributi per lo scarico delle acque meteoriche e bianche nei canali di pertinenza del Consorzio"

Infine, rimarcando quanto già evidenziato al punto 3 delle premesse, si ritiene opportuno che venga eseguito un approfondito studio della problematica per individuare possibili soluzioni, anche alla luce della trasformazione urbanistica in oggetto."

Osservazioni/contributi contenuti nel parere della Provincia di Cuneo pervenuto il 16/06/2026 prot. n. 83174 :

"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.

.....Si rileva, tuttavia, che il perimetro dell'area oggetto di P.E.C. non risulta del tutto coerente con la perimetrazione dell'ambito D1d.a individuata sulle vigenti Tavole di PRGC e si invita, pertanto, il Comune ad effettuare le conseguenti valutazioni, al fine di conformare lo strumento attuativo alle previsioni di P.R.G.C...."

Preso atto dei pareri pervenuti l'Organo Tecnico Comunale, considerato che gli Enti competenti in materia ambientale non hanno indicato la necessità di sottoporre a VAS il PEC della zona di PRG D1d.a, non ritiene necessario sottoporre il PEC 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.. In relazione al parere della Provincia si specifica che il perimetro dell'area oggetto di P.E.C. sulla tavola 4 è coincidente con la zona urbanistica D1d.a (tratteggio verde) mentre l'area di proprietà catastale è individuata con tratteggio blu.

E' compresa anche una piccola parte di proprietà del Comune di Alba già adibita a rotatoria stradale che non viene conteggiata nella superficie territoriale dell'area di PEC.. Tutte le valutazioni di natura urbanistica verranno effettuate dall'ufficio comunale competente.

2. La geom. Erika Silvestro espone il secondo argomento all'ordine del giorno, relativo al **PEC in zona di PRG C22.**

Il piano esecutivo convenzionato della zona C22 in strada Ballerini è stato accolto con determinazione dirigenziale n. 40/2026 reg. gen. 998 del 11/04/2026.

Nella seduta del 16/06/2025 l'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) ha individuato, per la verifica di assoggettabilità alla VAS, i seguenti soggetti con competenza ambientale a cui inoltrare la documentazione della Variante per ottenere i relativi pareri:

- ARPA PIEMONTE
- Provincia di Cuneo
- ASL CN2
- Società Intercomunale Servizi Idrici
- Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le Province di Alessandria Asti e Cuneo.
- Corpo Polizia Locale del Comune di Alba

In seguito all'accoglimento del PEC, è stata trasmessa la relativa documentazione agli Enti sopraelencati, con nota del 22/04/2026 fissando il termine di 30 giorni, per l'espressione dei pareri di competenza.

In data 30/04/2026, prot. n. 76.183, l'ASL CN2 ha inoltrato il parere di competenza con alcune prescrizioni, ritenendo che la proposta di PEC possa essere esclusa dalla fase di VAS.

In data 22/05/2026 prot 79.507 è pervenuto il parere dell'ARPA Piemonte.

Non sono pervenuti i pareri della Provincia di Cuneo, della Società Intercomunale Servizi Idrici, della Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le Province di Alessandria Asti e Cuneo e del Corpo Polizia Locale del Comune di Alba.

Le raccomandazioni e prescrizioni di seguito riportate dovranno essere verificate prima del rilascio dei titoli abilitativi in materia edilizia.

Condizioni/indicazioni contenute nel parere dell'ASLCN2 pervenuto il 30/04/2026 prot 76.183:

"- 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;

- poiché si prospetta un consumo di suolo con perdita di terreno agricolo, solamente in parte compensata dalla realizzazione di aree verdi di pertinenza dei lotti residenziali, si raccomanda l'adozione per le superfici a parcheggio di materiali o soluzioni tecniche che consentano il mantenimento almeno parziale della permeabilità ai fini del regolare apporto di acque meteoriche al terreno ed alla falda freatica;

- è altresì raccomandata la piantumazione di specie arboree in prossimità dei parcheggi ad uso - considerato l'incremento del traffico locale da e verso i nuovi insediamenti residenziali, sia attentamente valutato l'innesto



stradale di Strada Ballerini su Corso Barolo, in funzione della massima sicurezza dei veicoli nella fase di ingresso ed uscita;

- sia garantita la sicurezza dei percorsi pedonali afferenti all'area (protezione degli specifici camminamenti, regolare illuminamento notturno, presenza di attraversamenti riservati, sistemi per la limitazione di velocità degli automezzi nelle strade adiacenti all'area ecc.);-

- considerato che i lotti residenziali sorgeranno a valle di area collinare, dovranno essere adottati efficaci criteri tecnici di regimazione dei flussi d'acqua, al fine di evitare sia il ruscellamento e il trasporto verso le abitazioni di materiali, sia ristagni prolungati di acqua sul suolo nei casi di consistenti apporti pluviometrici."

Condizioni/indicazioni contenute nel parere dell'ARPA Piemonte pervenuto il 22/05/2026 prot 79.507:

"Si ritiene che il parere motivato debba definire le strategie e gli indirizzi che l'Amministrazione Comunale intende perseguire per garantire la compatibilità ambientale dell'intervento proposto, in considerazione di quanto sopra illustrato relativamente al consumo di suolo e all'impronta di carbonio.

Andrebbe peraltro chiarito quali siano le misure di compensazione più volte citate nel RP, considerato che le misure descritte rappresentano forme di mitigazione.

Si suggerisce inoltre quanto segue:

- in sede di progettazione seguire, ove opportuno, i disposti del D.P.C.M. del 5/12/1997 "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici";
- 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;
- prevedere, se tecnicamente fattibile, reti duali di adduzione (art. 146 D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.);
- per quanto attiene la progettazione degli spazi verdi, privilegiare l'impiego di specie vegetali autoctone, evitando in ogni caso l'utilizzo di quelle inserite nelle "liste nere" regionali, modificate da ultimo con D.G.R. n. 14-85 del 02/08/2024.

Si raccomanda di prevenire, nella progettazione in essere, il rischio di generare centri di potenziale pericolo sulla risorsa idrica sotterranea.

Per quanto di rilevanza per lo Strumento Urbanistico in esame, occorre garantire la conformità normativa rispetto ai seguenti aspetti:

- per i materiali estratti come terre e rocce da scavo da collocare all'esterno del sito ovvero al suo interno, il riferimento normativo è costituito dal D.P.R. n. 120/2017 (ex artt. 21 e 24), ovvero, nel caso di una gestione di tali materiali con qualifica di rifiuto, dalla Parte Quarta del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.;
- quanto previsto dal Piano di Tutela delle Acque (PTA 2021) approvato con D.C.R. n. 179 - 18293, a seguito della D.G.R. n. 8-3089 del 16 aprile 2021 di riassunzione della proposta al Consiglio di revisione del Piano.

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

Per quanto attiene le possibili implicazioni di carattere igienico sanitario, si rimanda alla normativa vigente in materia ed alle valutazioni settoriali degli uffici ASL."

Preso atto dei pareri pervenuti l'Organo Tecnico Comunale, considerato che gli Enti competenti in materia ambientale non hanno indicato la necessità di sottoporre a VAS il PEC della zona di PRG C22 di strada Ballerini, non ritiene necessario sottoporre il PEC 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.

3. La geom. Erika Silvestro espone il secondo argomento all'ordine del giorno, relativo al **PEC in zona di PRG AS13**.

Il progetto di PEC prevede la realizzazione di due fabbricati speculari a destinazione residenziale, sviluppati su tre piani fuori terra oltre a un piano attico arretrato di 1,50 metri dal filo di fabbricazione come previsto dal P.R.G., e un piano interrato adibito ad autorimesse. In posizione



pressoché centrale è previsto il vano scala condominiale, mentre al piano terreno si ricaveranno in parte spazi condominiali aperti coperti. Esternamente le facciate sono caratterizzate da un linguaggio architettonico contemporaneo, con volumi compatti ma articolati, con balconi, terrazzi, logge e arretramenti che movimentano i prospetti e riducono la percezione di continuità dei fronti.

I P.E.C. prevede, inoltre:

- il potenziamento delle dotazioni pubbliche mediante la realizzazione di un parcheggio pubblico, collocato nell'area a servizi prevista dal P.R.G.C. e posizionato sul lato nord-ovest a valle dell'appezzamento.
- la realizzazione di due aree verdi poste ai lati ovest e est dell'area privata soggetta a edificazione, sistemate con tappeto erboso completo di fresatura, rastrellatura, semina e rullatura di seme con festuca arundinacea resistente.

Le diverse componenti ambientali: biodiversità, rete ecologica, aria, acqua, suolo, rumore, elettromagnetismo, rifiuti ed energia, sono già state ampiamente sviluppate nelle analisi condotte durante la procedura di VAS, relativa al Nuovo PRG. Di conseguenza le NTA prevedono le necessarie norme di tutela.

Preso atto del documento di Verifica di Assoggettabilità alla VAS, l'Organo Tecnico individua, per la verifica di valutazione di assoggettabilità alla VAS, 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
- Società Intercomunale Servizi Idrici.
- Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le Province di Alessandria Asti e Cuneo.

4. La geom. Erika Silvestro espone il quarto argomento all'ordine del giorno, relativo al **Piano di Recupero di fabbricato in zona A del PRG vigente**, ubicato in Via Pierino Belli n. 8.

L'ambito oggetto del presente Piano di Recupero si trova nel centro storico cittadino in via Pierino Belli n°8, costituendo quindi parte integrante del tessuto storico cittadino, motivo per il quale viene classificato dal Piano Regolatore Comunale vigente in Zona A - Edifici con Caratteri Edilizi Antichi. L'elaborato grafico "Tavola 3.4.1" riporta la rappresentazione in zona omogenee della Città Antica in scala 1:1000 attribuendo alle singole unità edilizie la loro classificazione, si evince quindi che il fabbricato in oggetto risulta classificato come A8 (Edifici moderni con caratteri conformi all'edificato tradizionale).

Il fabbricato oggetto di Piano di Recupero è caratterizzato da scarsa qualità architettonica ed è privo di elementi di pregio sia dal punto di vista tipologico, sia per finiture e tecnologie costruttive. Gli elementi storici originari di fine '800 hanno una presenza marginale in quanto sono riconducibili solo al piano terra della manica su via Pierino Belli e sono costituiti essenzialmente dai solai sovrastanti tali locali: nel dettaglio si tratta del soffitto con volta della cucina e soffitto con voltini degli altri locali, mentre si rileva che il voltino del disimpegno non è originale, ma è stato ricostruito a causa di un cedimento strutturale. Questi limitati elementi originari non hanno una rilevanza architettonica tale da giustificare un mantenimento sia perché molto limitati rispetto al complesso sia in quanto in buona parte già snaturati e compromessi da interventi successivi quali la realizzazione della scala interna e le aperture delle vetrine verso via Pierino Belli; inoltre non si tratta di elementi aventi caratteristiche peculiari e di unicità, ma soltanto tipici dei fabbricati di quell'epoca e anche posteriori.



Il progetto per l'attuazione del Piano di Recupero consistente nella demolizione e ricostruzione totale che consente il rispetto dei dettami dell'edilizia odierna in termini strutturali, di risparmio energetico e di confort abitativo.

L'impostazione planimetrica della cellula mantiene la forma a "C" con filo di costruzione a confine così come allo stato attuale. L'idea progettuale per rendere il fabbricato maggiormente fruibile e con migliore confort abitativo consiste nello spostamento di parte della volumetria dal piano terreno al piano primo, ospitando al piano terreno principalmente i locali di servizio e accessori, mentre i locali di abitazione sono previsti tutti a piano primo, accessibile da piano cortile con scala e ascensore interno.

Il progetto prevede inoltre le seguenti opere di urbanizzazione:

- a) **canalizzazione e allacciamento delle acque meteoriche** (gronde esistenti) alla rete fognaria comunale, con dismissione degli scarichi superficiali su suolo pubblico;
- b) **predisposizione di infrastrutture sotterranee** (cavidotti) destinate al futuro interrimento delle linee aeree esistenti, ai fini della razionalizzazione dei sottoservizi e della mitigazione dell'impatto visivo;
- c) **integrale rifacimento del sedime stradale di porzione di via Pierino Belli** comprensivo della realizzazione di marciapiedi a raso su entrambi i lati.

Le diverse componenti ambientali: biodiversità, rete ecologica, aria, acqua, suolo, rumore, elettromagnetismo, rifiuti ed energia, sono già state ampiamente sviluppate nelle analisi condotte durante la procedura di VAS, relativa al Nuovo PRG. Di conseguenza le NTA prevedono le necessarie norme di tutela.

Preso atto del documento di Verifica di Assoggettabilità alla VAS, l'Organo Tecnico individua, per la verifica di valutazione di assoggettabilità alla VAS, 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:

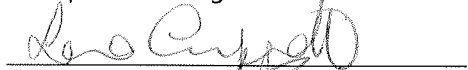
- ARPA PIEMONTE
- Provincia di Cuneo
- ASL CN2
- Società Intercomunale Servizi Idrici.
- Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le Province di Alessandria Asti e Cuneo.

Alle ore 13.15 circa il Presidente dichiara conclusa la seduta.

Il presente verbale si compone di n. 9 pagine.

Copia firmata del verbale sarà inviata a tutti i soggetti partecipanti alla seduta.

Componenti Organo Tecnico





Funzionario verbalizzante

