



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

SETTORE URBANISTICA		
IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO/PROGETTISTA ARCH. GIANLUCA GIACHETTI firmato digitalmente		DATA SETTEMBRE 2025
VP 16	TITOLO: 1 - Relazione di controdeduzione VP16	
NOTE	COLLABORATORI GEOM. ERIKA SILVESTRO	

La Variante Parziale 16 è stata adottata con DCC n. 79 del 30/07/2025 e in fase di pubblicazione sono pervenute 4 osservazione da privati, nonché l'osservazione della Provincia di Cuneo articolata in diversi punti, che si allegano al presente fascicolo. Di seguito le proposte di controdeduzione.

Osservazione n. 1

▪ Proponente: Maria Elena Ruella e Giovanni Ruella

Data 03/09/2025 – prot. n. 41.383

▪ Sintesi:

- a) Ipotizza la necessità di precedere l'adozione della Variante con la notificazione di formale avvio del procedimento ai sensi dell'art. 11 (DPR 327/2001) rivolto a tutti i proprietari gravati dal nuovo vincolo preordinato all'esproprio relativo allo spostamento del tracciato stradale
- b) Ipotizza la necessità di sottoporre la previsione urbanistica agli Enti competenti, mediante Conferenza dei Servizi, seguendo le ordinarie procedure delle Varianti urbanistiche generali.
- c) Chiede la complessiva revisione della Variante con il ripristino del tracciato stradale già previsto dal PRGC vigente.

▪ Proposta: NON ACCOLTA

- a) Le Varianti Urbanistiche che necessitano di procedura ai sensi del DPR 327/2001 sono normate dall'art. 17 bis, comma 6 della LR 56/77 (varianti semplificate necessarie per la realizzazione di una specifica opera pubblica o di pubblica utilità) e non dall'art. 17, comma 5 che disciplina le Varianti Parziali come la n. 16.
- b) La Variante Parziale n. 16 rientrando tra i casi previsti all'art. 17 comma 5, non necessita di procedure attribuibili ad altri tipi di Variante. Ne da conferma la Provincia di Cuneo nella sua determinazione in cui da atto che vengono rispettate le condizioni di classificazione come parziale della variante 16 di cui alle lettere a), b), c), d), e), f), g), h) del comma 5 dell'art. 17 della LR 56/77,
- c) In contrasto con gli obiettivi della Variante, che prevedono il reperimento delle dotazioni infrastrutturali e dei servizi come individuati graficamente nelle relative tavole di Piano.

Osservazione n. 2

▪ Proponente: Fondazione Banca di Credito Cooperativo Alba, Langhe, Roero e del Canavese – Ente del Terzo Settore e Banca d'Alba Forum srl – Società Benefit

▪ Data 04/09/2025 – prot. n. 41.548

▪ Sintesi:

Richiesta di prevedere un'altezza massima di mt 23,50 al fine di consentire un abbassamento della linea di spiccato all'interno del lotto per una migliore organizzazione degli spazi e delle funzioni del complesso in progetto.

▪ Proposta: ACCOLTA

Si richiamano le motivazioni già espresse dal proponente in sede di istanza di variante, in merito alla compatibilità della richiesta con il contesto urbano di riferimento che consentirebbe altezze anche maggiori.

Osservazione n. 3

▪ Proponente: Silvia Barbero ed altri osservanti in qualità di residenti di strada Gamba di Bosco e proprietari di terreni limitrofi

▪ Data 04/09/2025 – prot. n. 41.555

▪ Sintesi:

- a) Si sostiene la non correttezza dell'adozione di una Variante Parziale, ai sensi dell'art. 17, commi 5 e 7 della LRP 56/77, in merito alla zona n. 3 normata dall'art. 47.4, in quanto modificativa delle previsioni infrastrutturali della precedente Variante Strutturale n. 1, mantenendone destinazioni d'uso e capacità edificatoria;
- b) Rivedere il tracciato stradale ripristinandolo nella sua posizione previgente, riducendo la capacità edificatoria del comparto.

▪ Proposta: NON ACCOLTA

- a) La Variante Parziale n. 16 rientra tra i casi previsti all'art. 17 comma 5. Ne da conferma la Provincia di Cuneo nella sua determinazione in cui da atto che vengono rispettate le condizioni di classificazione come parziale della variante 16 di cui alle lettere a), b), c), d), e), f), g), h) del comma 5 dell'art. 17 della LR 56/77.

- b) In contrasto con gli obiettivi della Variante che prevedono sia l'eliminazione dei vincoli che limitano ad un solo operatore l'attuazione di un'area in cui si conferma la prevista destinazione produttiva/direzionale, che il reperimento delle dotazioni infrastrutturali e dei servizi come individuati graficamente nelle relative tavole di Piano.

Osservazione n. 4

- Proponente: Barbero Giuseppe
- Data 05/09/2025 – prot. n. 41.711 (fuori termine)
- Sintesi:
Considerazioni di natura tecnica ed ambientale relativi alla realizzazione del manufatto stradale
- Proposta: ACCOLTA PARZIALMENTE
Le indicazioni non essendo di natura urbanistica verranno valutate nell'ambito della procedura di approvazione dell'Opera Pubblica.

Osservazione Provincia Di Cuneo

- Proponente: Provincia di Cuneo Data 09/01/2025 – prot. n. 1.064
- Settore Presidio del Territorio – Ufficio Pianificazione Territoriale
- Sintesi:
 - a) Considerazioni in merito ai dati riportati al paragrafo 6.1 della Relazione Illustrativa, relativi alla verifica degli standard urbanistici, in merito alla colonna "superfici VP15" con riferimento alle zone Bs4 e Fp, in quanto non coerenti con i dati della precedente VP n. 15
 - b) In merito alla zona n. 3 normata dall'art. 47.3 suggerisce di evidenziare nella relativa tavola la distribuzione funzionale dell'area.
 - c) In merito alla zona Br3 di Corso Enotria l'aggiornamento cartografico non è stato riportato nella Tavola 3.3.6
 - d) In merito alla zona D9 – D10 – Bp2:
 1. suggerisce di valutare preventivamente la distribuzione funzionale dell'area e di analizzare l'estensione dell'altezza a mt 22 nei confronti del contesto insediativo preesistente circostante;
 2. le variazioni di tali zone non trovano puntuale riscontro nella scheda quantitativa dei dati urbani (Sezione I – allegato 3 alla scheda C)
 - e) Art. 52.3: si richiede di verificare l'ipotesi che la modifica incida in maniera significativa su diverse zone a destinazione agricola del territorio comunale in quanto, in tal caso, potrebbe incidere sull'impianto strutturale del PRG vigente.
- Settore Viabilità Alba – Mondovì
Non ritiene effettuare osservazioni

▪ Proposta: ACCOLTA

- a) Si dà atto di meri errori materiali contenuti nei calcoli che vengono corretti in fase di approvazione della Variante che non compromettono il conteggio totale delle aree a standard.
- b) Le indicazioni planivolumetriche di dettaglio possono essere trattate nella scala adeguata in sede indiretta in quanto la progettazione attuativa del comparto è comunque subordinata a convenzionamento con il Comune.
- c) Verrà aggiornata la Tavola 3.3.6.
- d)
 1. Le indicazioni planivolumetriche di dettaglio, nel confronto con il contesto insediativo preesistente, possono essere trattate nella scala adeguata in sede indiretta in quanto la progettazione attuativa del comparto è comunque subordinata a convenzionamento con il Comune. Per quanto riguarda l'altezza si richiamano le motivazioni già espresse dal soggetto attuatore in sede di istanza di variante, in merito alla compatibilità con il contesto urbano di riferimento che consentirebbe altezze anche maggiori.
 2. si dà atto di meri errori materiali contenuti nei calcoli che vengono corretti in fase di approvazione della Variante.
- e) La modifica normativa relativa all'art. 52.3 riguarda esclusivamente un ambito ristretto alle zone agricole *Em2 – Zona agricole marginali, Corso Cortemilia, Corso Europa, Piana*

Biglini e Mussotto. Tra le destinazioni attualmente già previste viene ampliata la categoria dell'artigianato di servizio agli altri usi analoghi e compresi all'interno della stessa destinazione che ora risulta limitata ad una sola categoria.

▪ Modifiche PRG:

- a) Il paragrafo 6.1 della Relazione Illustrativa viene modificato inserendo le opportune correzioni segnalate.
- b) L'accoglimento non comporta necessità di apportare modifiche agli elaborati della Variante.
- c) La tavola 3.3.6 viene aggiornata con la modifica relativa alla zona Br3 di Corso Enotria
- d) 1. L'accoglimento non comporta necessità di apportare modifiche agli elaborati della Variante.
2. La scheda quantitativa viene modificata come richiesto.
- e) L'accoglimento non comporta necessità di apportare modifiche agli elaborati della Variante.

Illustre Signor Sindaco del Comune di Alba
Illustre Signor Direttore Ripartizione Urbanistica e Territorio del Comune di Alba

Oggetto: Deliberazione CC n. 79 del 30/07/2025, avente ad oggetto l'adozione della variante parziale n. 16 al PRGC.

Osservazioni ex art. 17, comma 7, L.R. n. 56/77.“

I sottoscritti, Prof. Maria Elena RUELLA (CF RLLMLN55M63A124I) e Giovanni RUELLA (CF RLLGNN58B10A124S) domiciliati alla PEC: vilmaaliberti@pec.ordineavvocatorino.it, presa visione della deliberazione C.C. n. 79 del 30/04/2025 e degli atti ad essa allegati, espongono le seguenti osservazioni.

Premessa.

Gli esponenti sono comproprietari di un terreno sito nel Comune di Alba, distinto a catasto al FG. 35, map. 34, ricompreso in zona a destinazione produttiva-direzionale del vigente PRGC.

In data 3 agosto 2025, è stata pubblicata la DCC n. 79 del 30 luglio 2025, avente ad oggetto “Variante Parziale n. 16 al Piano Regolatore Generale Comunale ai sensi dell’art. 17, commi 5 e 7 della L.R.P. 56/77 e s.m.i. – Adozione”.

Come emerge dal testo della delibera, la Variante, oltre a procedere alla correzione di errori materiali del vigente PRGC, recepisce le istanze pervenute nel corso degli anni, ritenute “di interesse pubblico o funzionali alla corretta attuazione del PRGC e quindi meritevoli di essere accolte”.

Tra l’altro, per quanto di interesse, come emerge dalla Relazione illustrativa allegata, la Variante così dispone: “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 sua realizzazione”.

A quanto è stato possibile accertare dalla documentazione allegata alla DCC n. 79/2025, con la Variante Parziale il Comune ha perimetrato un nuovo Ambito Speciale, ricollocando il previsto tracciato stradale e gravando la proprietà degli scriventi con l'imposizione di un vincolo a strada; così modificando in modo sostanziale le caratteristiche della zona. Si tratta di un nuovo sacrificio imposto alla proprietà degli esponenti, che già in passato si sono visti costretti a dover tutelare i loro diritti dominicali.

Osservazioni in merito al nuovo tracciato stradale.

La Variante n.16, oltre ad apportare modifiche relative alle destinazioni attuabili nel nuovo Ambito Speciale, impone una modifica al tracciato della nuova viabilità prevista per il collegamento tra C.so Europa – area Dimar – e l'esistente rotonda dalla quale si accede alla tangenziale.

Il confronto tra il precedente tracciato e la modifica proposta, ne evidenzia un sostanziale peggioramento.

La previsione precedente evidenziava un tracciato lineare e razionale, con un solo cambio di direzione della strada che avrebbe collegato due rotatorie, attuato con una curva ad ampio raggio, che avrebbe garantito una circolazione fluida e lineare dei veicoli.

La nuova versione prevede un doppio cambio di direzione, prima della curva già prevista, con l'evidente finalità di traslare la maggior parte del tracciato, spostandolo dalla particella n.130, di proprietà dell'Ente proponente, alla particella n.34, di proprietà degli esponenti.

Dal punto di vista della percorrenza, chi si trovasse a transitare sul nuovo percorso, invece di procedere in direzione lineare dalla nuova rotonda all'esistente rotonda di raccordo alla tangenziale, dovrebbe effettuare un doppio cambio di direzione, assolutamente irrazionale.

La giustificazione addotta, riportata sulla tabella 1 – Art.47.4 zona 3, che recita testualmente “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.” è assolutamente fuorviante, oltre che non aderente alla realtà.

In primo luogo, infatti, non si tratta di una “leggera modifica” bensì di un radicale spostamento, per nulla finalizzato alla razionalizzazione del tracciato, non certo migliorativo e non giustificabile come “adeguamento orografico” in quanto non sono presenti condizioni orografiche tali da sostenere tale motivazione (ambito assolutamente pianeggiante), motivazione addotta, peraltro, in modo del tutto generico e apodittico. Si tenga conto che, per contro, il vecchio tracciato era stato inserito dal PRGC del 2016 in seguito ad approfondita istruttoria, propria delle Varianti Generali.

Sotto diverso profilo, lo spostamento del tracciato comporta un ingiustificato aggravio della proprietà dell'esponente, liberando immotivatamente i terreni del soggetto principale, promotore del futuro sviluppo urbanistico di quell' area.

In concreto, dunque, la modifica del tracciato introdotta dalla Variante parziale n.16 non è, minimamente, supportata da un concreto interesse pubblico e finisce con l'avvantaggiare, esclusivamente, la proprietà del proponente, che viene liberata dal sedime stradale, precedentemente, previsto in tutti gli strumenti urbanistici della Città di ALBA, adottati, a scapito della vicina proprietà degli esponenti, sulla quale, al contrario, non gravavano vincoli né nel PRGC 2016 di ALBA né nella Variante sostanziale del 2017 peggiorando oltretutto, in tale modo, la percorribilità della nuova strada.

Si aggiunga, infine, che la Variante ha sollevato i promotori del futuro PEC attuativo dell'Ambito Speciale dalla realizzazione della viabilità, che è stata posta interamente a carico dell'Amministrazione e, quindi, della collettività. Tutto ciò nonostante, gli evidenti benefici a favore della futura edificazione dell'Ambito stesso.

Peraltro, a quanto è noto, l'originaria collocazione del tracciato stradale e la realizzazione a carico del proponente erano stati oggetto di precedenti pattuizioni, che, immotivatamente ed illegittimamente, la Variante adottata disattende, con aggravio della collettività.

Osservazioni in merito al procedimento.

I – Occorre, innanzitutto, evidenziare che lo spostamento del tracciato stradale ha determinato l'imposizione di un vincolo preordinato allo esproprio sulla proprietà degli esponenti.

Trattandosi di Variante Parziale, la sua adozione avrebbe dovuto essere preceduta dalla notificazione di formale avvio del procedimento ai sensi dell'art. 11 rivolto a tutti i proprietari gravati dal nuovo vincolo.

La mancata comunicazione costituisce vizio insanabile della procedura.

II – La Variante parziale n.16 individua un nuovo Ambito Speciale, che andrà ad incidere, significativamente, sulla trasformazione urbanistica della zona, apportando modifiche alla conformazione del territorio ed all'assetto infrastrutturale di un'area di pregio, facente parte del patrimonio Unesco.

Una simile previsione avrebbe dovuto essere sottoposta agli Enti competenti, mediante Conferenza di Servizi, seguendo le ordinarie procedure delle Varianti urbanistiche generali.

Peraltro, l'assetto del nuovo Ambito, a quanto emerge dalla documentazione in visione, è stato predisposto in assenza di uno studio di insieme esteso alle aree residenziali adiacenti e senza tener conto delle giuste aspettative dei cittadini ivi residenti, di cui sono note le recenti rimostranze riportate dai giornali locali.

In particolare, proprio il tracciato stradale già previsto dal PRGC di Alba costituiva garanzia di una corretta salvaguardia della zona residenziale, salvaguardia che viene meno con la nuova collocazione del tracciato sulle aree di proprietà degli esponenti.

La scelta di adottare la procedura della Variante Parziale si manifesta pertanto superficiale ed inadeguata, rendendo gli atti viziati anche da sviamento.

*** **

In conclusione, si chiede la complessiva revisione della Variante adottata e della documentazione ad essa allegata in considerazione di quanto sopra evidenziato, con il ripristino del tracciato stradale già previsto dal PRGC di Alba vigente.

prof. M. Elena Ruella
Prof. Maria Elena RUELLA.
Giovanni Ruella

Giovanni RUELLA.

Alba, 2 settembre 2025

Alba lì 4 Settembre 2025

All'Ill.mo Sig.
Dr. Alberto Gatto
Sindaco del Comune di ALBA

OSSERVAZIONE ALLA VARIANTE PARZIALE N. 16 DEL PIANO REGOLATORE
ADOTTATA CON DELIBERAZIONE CONSILIARE N. 79 DEL 30.07.2025

Egregio Sig. Sindaco

la "**FONDAZIONE BANCA DI CREDITO COOPERATIVO ALBA, LANGHE, ROERO E DEL CANAVESE - ENTE DEL TERZO SETTORE**", con sede in Alba (CN), Via Cavour n. 4, in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione dr. CORNAGLIA Tino Ernesto,

e

la "**BANCA D'ALBA FORUM SRL - SOCIETA' BENEFIT**", con sede in Alba (CN), Via Cavour n. 4, in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione dr. BOSCO Matteo,

espongono quanto in appresso:

- a) le Esponenti hanno preso atto che con la Deliberazione CC n. 79 del 30 luglio 2025 è stata adottata la Variante Parziale n. 16 al PRG, con la quale, tra le altre determinazioni, sono state recepite le esigenze da esse manifestate con Istanza di Variante finalizzata alla riqualificazione e riconversione dell'edificio "*ex Rotoalba*" di via Liberazione in un Complesso Polifunzionale, con conseguente necessaria riorganizzazione dell'intera area per la miglior fruizione della struttura e l'adeguamento dell'assetto urbano;
- b) nell'Elaborato Tav. 3.5.31 allegato alla detta Variante, riferito all'ambito di interesse, è stato previsto il parametro di altezza massima "**H: 22 m.**", come da indicazione contenuta nella Istanza di Variante presentata dalle Esponenti;

- c) in sede di più approfondita valutazione dell'intervento di ristrutturazione dell'edificio "ex Rotoalba", è stato verificato che, anche per effetto dell'abbassamento della linea di spiccatto alla quota dell'attuale piano interrato, si determinerà un modesto incremento dell'altezza dell'edificio, rispetto ai metri 22 consentiti dalla Variante adottata;
- d) si propone pertanto di prevedere un'altezza massima di metri 23,50, al fine di una migliore organizzazione degli spazi e delle funzioni del Complesso;

In ordine al tema "altezze" si richiamano le considerazioni già esposte in sede di Istanza di Variante in merito alla compatibilità con il contesto urbano di riferimento.
Ciò premesso le Esponenti

chiedono

che l'Amministrazione Comunale voglia accogliere la presente Osservazione, prevedendo che in sede di ristrutturazione l'edificio "ex Rotoalba" possa raggiungere un'altezza massima pari a metri 23,50.

Nel confidare che presente Istanza venga accolta, si porgono distinti saluti.

Fondazione Banca d'Alba

Il Presidente

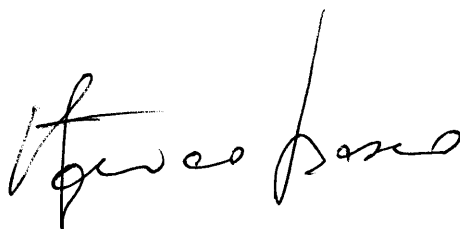
Dr. Tino Ernesto Cornaglia



Banca d'Alba Forum

Il Presidente

Matteo Bosco



Comune di Alba
Ripartizione Urbanistica e Territorio -Settore Urbanistica, Edilizia Residenziale Pubblica
Attività produttive

Variante parziale n.16 al Piano Regolatore Generale Comunale

Ai sensi dell'art.17, commi 5 e 7 della L.R.P. 56/77 e s.m.i.

ORA: 11.20

MUNICIPIO DI ALBA		
- 4 SET. 2025		
Prot. Gen. n.	41555	
Cat.	Class. 20	Fasc. 021

All.ne Ill.mo sig.

Sindaco

Comune di Alba

Piazza Risorgimento n.1

Oggetto: osservazione alla variante parziale n.16 al piano regolatore generale comunale adottato con deliberazione del consiglio comunale n. 79 del 30 luglio 2025

La scrivente Silvia Barbero nata ad Alba il 2 luglio 1979 e residente ad Alba in strada Gamba di Bosco, 2 codice fiscale BRB GPP 43 A06 A124 C telefono 339 5211490 email silvia-barbero-1979@postecert.it / silviamyposta@gmail.com ed altri osservanti, in qualità di residenti di strada Gamba di Bosco e proprietari di terreni limitrofi

considerato

- 1) con delibera n.79 del 30 luglio 2025 il Consiglio Comunale ha adottato, ai sensi dei commi 5[^] e 7[^] dell'articolo 17 della Legge Regionale n. 56/77 e s.m.i.
- 2) la variante in oggetto è in pubblicazione, per estratto all'Albo Pretorio on-line del Comune di Alba, dal 6 agosto 2025 al 4 settembre 2025.
- 3) che ai sensi e per gli effetti del 7[^] comma dell'articolo 17 e dell'art.3bis della L.R. n.56/77 e s.m.i., dal quindicesimo al trentesimo giorno di pubblicazione, chiunque può presentare osservazioni e proposte nel pubblico interesse

presenta

osservazione alla delibera del consiglio comunale n.79 del 30 luglio 2025 variante parziale n.16 al Piano Regolatore Generale -insediamento terziario-produttivo - area di ricollocazione Egea AS 32 in strada Gamba di Bosco.

La sottoscritta

Alba li, 3 settembre 2025

A tal fine si allega alla presente la seguente documentazione:

- 1) anagrafica osservanti
- 2) relazione tecnica: prof.ing. Capiluppi Gianfranco
- 3) lettera residenti e proprietari di terreni limitrofi del 23 luglio 2025
- 4) lettera residenti e proprietari di terreni limitrofi del 29 luglio 2025 e ricevuta
- 5) Barbero Silvia carta d'identità



Osservazioni delibera del Consiglio Comunale n. 79 del 30 luglio 2025
Variante parziale n.16 al Piano Regolatore Generale Comunale ai sensi dell'articolo n.17,
commi 5 e 7 della L.R.P. 56/77 e s.m.i. - Adozione

Gli scriventi, osservano riguardo la nuova variante adottata dall'Ente con Delibera del C C il 30.7.25 principalmente in merito alla modifica del tracciato stradale, in particolare nel tratto interno alla zona di edificabilità denominata AS 32 (ex area Egea) di cui agli elaborati 3.5.32 e 3.6.2. e avanzano all'Amministrazione proposte e soluzioni

L'area urbanistica in oggetto, derivante dalla Variante Strutturale n.1 al P.R.G.C. (delibera n. 6 del 24 febbraio 2012) improntata alla rilocalizzazione di Egea Ente Gestione Energia e Ambiente prevedeva, in precedenza, la realizzazione di edifici direzionali e industriali necessari all'azienda nonché l'obbligo di realizzare una nuova arteria di collegamento tra la rotonda denominata della Vigna e il comparto commerciale di corso Europa (Dimar -Mercatò).

Oggi la Variante Parziale n.16 , svincola, dalla disciplina dell'Ambito Speciale n.32, tutti gli oneri utili per la realizzazione della strada di collegamento- come previsto nella variante strutturale n. 1 - alla ditta Egea Ente Gestione energia e Ambiente oggi Egea Holding, in più mantiene in piedi e consente a soggetti diversi da Egea la previsione urbanistica di edificazione.

La strada, all'interno dell'AS 32, subisce un importante spostamento di quasi 50 mt, ponendosi a confine tra il campo sportivo, parco dell'acqua e un futuro asilo che come si può ben immaginare frequentato da molti cittadini albesi(famiglie, ragazzi e bambini) che contrasta con i principi del Documento preliminare di verifica di assoggettabilità a Vas, allegato alla stessa variante parziale n. 16.

La strada viene trasferita in parte su terreni privati e non di proprietà di Egea che saranno oggetto di esproprio.

In conclusione e schematicamente, esponendo esaustivamente gli argomenti, gli osservanti formulano i seguenti rilievi di carattere generale nonché particolare.

In primo luogo, in linea generale, si evidenzia come non paia corretta, nel presente caso, l'adozione di una Variante Parziale al Piano Regolatore Generale Comunale, ai sensi dell'art 17, commi 5 e 7 della L.R. 56/77, e successive modificazioni - delibera del Consiglio Comunale di approvazione n. 79 del 30/07/2025.

Per modificare, e in modo così consistente, una precedente scelta urbanistica, espressa nella Variante Strutturale n 1 adottata dal Comune di Alba va seguita analogà procedura, a maggior ragione, se le modifiche apportate sono quelle di seguito evidenziate e cioè:

1)Svincolo - con la delibera del C. C n. 79 del 30/07/2025 - della prevista strada di collegamento fra tangenziale e C.so Europa dall'insediamento Egea. L'insediamento o ricollocazione di Egea non è più il presupposto - come era invece in precedenza - per la creazione di detta arteria.

La volontà della nuova Amministrazione infatti è, ora, quella di realizzare una strada extraurbana di collegamento, fra la tangenziale e il comparto commerciale di C.so Europa, loc. San Cassiano che non risponde più alle esigenze produttive di Egea.

In altre parole la strada da realizzare non è più legata all'insediamento industriale di Egea, che non vi è più poiché sono venute meno tutte le esigenze della società che erano alla base della previsione urbanistica precedente (consta infatti che la società, nella nuova compagine, abbia già comunicato, ufficialmente, all'Ente che non intende più spostarsi in quella zona).

Gli osservanti si aspettavano quindi che l'Amministrazione, prendendo atto della rinuncia di Egea, riprendesse la delibera di approvazione della variante strutturale n.1 ove le motivazioni delle nuove previsioni urbanistiche erano chiarissime e legate esclusivamente ad EGEEA, e adottasse una nuova variante strutturale volta a creare una zona omogenea - come era in precedenza - mantenendo, al più, la strada così come era stata prevista.

2)Volontà dell'Amministrazione di mantenere anche la piena facoltà edificatoria che era stata accordata , con la variante strutturale 1 , per rispondere alle specifiche esigenze produttive della società Egea che necessitava di ricollocarsi e concentrare tutta l'attività in loco.

Sul punto è sufficiente richiamare il testo della Delibera del Consiglio Comunale n. 6 del 24.2.12 con cui vennero accolte le istanze di ricollocamento di Egea nel comparto e approvata la variante strutturale n. 1 all'allora vigente PRG.

In particolare, nella Delibera indicata, a seguito della richiesta di ricollocazione di Egea il Comune di Alba, da un lato aveva preso atto che l'area ove la società voleva spostarsi non era conforme nelle previsioni di piano ed aveva quindi proceduto ad approvare la menzionata variante strutturale n. 1 in cui riconosceva espressamente che l'area ricadeva, sotto il profilo acustico, nelle "aree ad uso prevalentemente residenziale". Quindi si era proceduto a trasformare l'area in "area a servizi generali denominata F4.22", delimitando all'interno una parte a destinazione terziario produttiva, proprio per la rilocalizzazione di Egea.

La variante prevedeva così - testualmente - "a carico della ditta Egea la realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie a garantire le condizioni per l'insediabilità nell'area e quindi la viabilità di collegamento sia con la rotonda di C.so Nebiolo, sia con C.so Europa ed i parcheggi".

Il progetto preliminare individuava quindi, per Egea, la nuova area TD4.54, tracciando i necessari collegamenti stradali con la viabilità cittadina "poiché la dotazione attuale è insufficiente a supportare il traffico indotto dal nuovo insediamento", legando la nuova viabilità alla ricollocazione di Egea.

All'interno della nuova area TD4.54 - veniva poi specificato - "è prevista anche la realizzazione di un edificio per uffici di circa 8000 mq di superficie utile lorda articolato su tre piani per un'altezza massima di m 11,50 e di edifici da adibire a magazzino rimessa automezzi per una superficie utile lorda di 4.000 e un'altezza massima di m 7,50". Aggiungendosi che "l'ottenimento dei titoli ablativi è subordinato alla stipula di una Convenzione tra l'operatore e il Comune per garantire il rispetto delle Norme .. Nell'ambito di tale Convenzione la ditta Egea dovrà assumersi tutti gli oneri derivanti dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dalla Variante, ivi compresi gli oneri per l'acquisizione delle relative aree di sedime..."

La Regione Piemonte - a sua volta e nell'ambito delle proprie competenze - richiedeva, per quella variante strutturale, "di evitare che la nuova area urbanistica si espanda oltre la strada in progetto" e conformemente si esprimeva la Conferenza sui parcheggi e le aree verdi previste in variante strutturale. Questo perché si trattava chiaramente di un'area che veniva trasformata in produttiva, con possibilità edificatoria molto consistente per rispondere alle esigenze particolari di una azienda, pur essendo adiacente ad un'area residenziale e agricola; l'area di Gamba di Bosco.

Essendo venuta meno la riallocazione di Egea nell'area in oggetto non si vede perché mantenere quella facoltà edificatoria che, come detto, era stata accordata unicamente per le esigenze di Egea e al contempo perché spostare la strada, poste le prescrizioni date dalla Regione.

In ogni caso è chiaro che, a fronte delle ricordate modifiche - è necessaria una variante strutturale e non una variante semplice, quale quella adottata con delibera del CC del 30 luglio 2025.

3) Più specificatamente in merito allo spostamento della nuova strada di collegamento si osserva:

Come anticipato sopra l'Amministrazione intende oggi mantenere sia la capacità edificatoria, sia la strada di collegamento, slegando tali elementi dalla ricollocazione di Egea, nonché - ed è questo il punto più dolente per gli osservanti - modificare il tracciato di detta strada, spostandolo verso campo sportivo, parco dell'acqua, potabilizzatore e asilo

Tuttavia è chiara, sin dalla variante strutturale 1, che la motivazione dell'ubicazione della strada in quella sede risponde ad una precisa richiesta della Regione che voleva l'arteria, con quel tracciato per "evitare che la nuova area urbanistica si espanda oltre la strada in progetto".

La Regione aveva ben chiare le problematiche che gli osservanti qui richiamano, cioè il pregiudizio derivanti da un eventuale spostamento della strada in progetto verso via dell'Acquedotto.

Si chiede pertanto che, anche oggi, tali problematiche siano considerate dall'attuale Amministrazione perché il "danno" arrecato dallo slittamento strada verso la zona limitrofa è chiaro: un evidente ulteriore compromissione della zona Gamba di Bosco e neppure più giustificata da ragioni legate alla produzione e all'espansione di Egea, una società di rilievo per la comunità. Se poi dovesse emergere che lo spostamento della strada viene adottato per consentire, in concreto, di poter ancora edificare nell'area Egea, anche oltre il vecchio tracciato, è

chiaro che la delibera sarebbe impugnabile. Si ribadisce che lo spostamento della strada, oggi invece previsto, fa venir meno quella fascia di rispetto che, in precedenza, era invece stata decisa e prevista con il preciso scopo di contenere l'espansione del comparto Egea nonché come la strada, nella sua precedente collocazione, aveva la funzione di dividere la parte più agricola e residenziale di Gamba di Bosco dall'area di ricollocazione di Egea, caratterizzata da nuove previsioni urbanistica ad hoc accordate solo per esigenze produttive dell'azienda; esigenze oggi venute meno.

Sul punto pertanto e in conclusione gli osservanti chiedono che tutta la zona venga trattata, anche dal punto di vista urbanistico, in modo omogeneo, con revisione delle altezze degli edifici e della superficie utile lorda che, secondo la variante strutturale 1, erano legate inscindibilmente ad Egea. Si tratta invero di una zona omogenea e vocata al residenziale: tale infatti era infatti la previsione di piano prima della variante strutturale 1.

Tutta la zona (Ex Egea e Gamba di Bosco) deve pertanto trovare, nello strumento urbanistico e nelle sue Varianti, risposte analoghe e trattamento omogeneo.

Si rammenta come l'intera zona (Ex Egea e Gamba di Bosco) sia, ancora oggi, un luogo silenzioso e verde ove gli albesi abitualmente praticano sport, trascorrono il tempo libero e ove desidererebbero trovare casa; in sintesi si tratta di un'area certamente inadatta a un impatto edilizio importante e "produttivo" che, invece, si vuole mantenere con l'adozione della variante del 30.7.25.

L'intero comparto (comprensivo di Gamba di Bosco) si presta invece - come emerge dalla storia stessa delle pianificazioni che si sono susseguite anche recentemente - a insediamenti di tipo residenziale ricettivo/ agricolo che siano poco impattanti, a maggior ragione quando sono ormai venute meno tutte le esigenze produttive e di ricollocazione che era alla base della variante strutturale 1.

In ultimo, e sempre in merito alla nuova Strada si evidenzia un'anomalia nel tracciato stradale ed a supporto di ciò si allega consulenza dell' prof. ing. Gianfranco Capiluppi, esperto del settore e docente presso l'Università di Torino.

Per tali ragioni si chiede quindi di riverificare il tracciato stradale nella porzione di area dell'ambito speciale AS32, ripristinando il tracciato nella sua posizione previgente, di trattare tutta la zona in modo omogeneo, riducendo la capacità edificatoria del comparto, come detto chiaramente commisurata alla ricollocazione di Egea e alle esigenze della suddetta società, di carattere produttive e industriali ormai venute meno, consentendo invece, per l'intera zona - quindi anche Gamba di Bosco - di poter edificare in modo contenuto, per esigenze residenziale o agricole che rispecchiano la reale natura e vocazione dei luoghi.

Si confida nell'accoglimento delle conclusioni

Alba li, 3 settembre 2025

Firmato osservanti

Marco Mazzini

Marino Mazzini

Bartolo Giuseppe

Marino Mazzini

Vigore Orsola

Mario

Roberto

Luigi Scarpia

Fall'Alto

Carlotta Scarpia

Dott. Ljò mi

Bruno Alto

Serafini Maria

Maria Sulo

D. Luca Orsola

Sergio Follini

Alto Ljò mi

Castellengo Emma

Luigi Barbero

Manuela Luce

ALLEGATO N. 1

osservante	<i>Paolino Giareff</i>	n. 1	<i>Alba</i>
cognome nome			
dati anagrafici			
<i>ALBA</i>		<i>08.01.1943</i>	
residente			
<i>STRADA GOMBA DI BOSCO 2</i>			
codice fiscale			
<i>BBB GPP 43 4 06 1124 C</i>			

osservante		n. 2	
cognome nome			
<i>MARANO</i>		<i>SALVATORE</i>	
dati anagrafici			
<i>LIBADI (VV)</i>		<i>10/12/1940</i>	
residente			
<i>CORSO EUROPA 138/S</i>			
codice fiscale			
<i>MRN SVT 40 T 10 E 590Y</i>			

osservante		n. 3	
cognome nome			
<i>VIGNA</i>		<i>ORSOLA</i>	
dati anagrafici			
<i>SANTO STEFANO NOVO (CN)</i>		<i>18.12.1946</i>	
residente			
<i>CORSO EUROPA 138</i>		<i>ALBA (CN)</i>	
codice fiscale			
<i>VGN RSL 46 T 58 13724</i>			

osservante	<i>Morano Gian</i>	n. 4	
cognome nome			
<i>10/01-1956</i>		<i>LIBADI V.V.</i>	
dati anagrafici			
<i>MRN GRN 56A 09 E 590 U</i>			
residente			
<i>ALBA CN</i>			
<i>STRADA GOMBA DI BOSCO 9</i>			
codice fiscale			
<i>MRN GRN 56A 09 E 590 U</i>			

osservante	<i>Polina</i>	n. 5	
cognome nome			
<i>GOMBA ESTERNA</i>			
dati anagrafici			
<i>NATA A BRN IL 22/02/1950</i>			
residente			
<i>STRADA GOMBA DI BOSCO 9/L</i>			
codice fiscale			
<i>GRN BRN 56A 09 E 590 U</i>			

osservante	n. 6
cognome nome	
LUIGI	SCANCIA
dati anagrafici	
NATO A CISTERNA DI LATINA 19/01/1966	
residente	
STRADA GAMBA DI BOSCO, 11	
codice fiscale	
SCR LGU 00A 19 C 740 G	

osservante	n. 7
cognome nome	
SCANCIA	CARLOTTA
dati anagrafici	
NATA A ASTI IL 08/04/2003	
residente	
STRADA GAMBA DI BOSCO, 11	
codice fiscale	
SCR CLT 030 48 A 67 P 0	

osservante	n. 8
cognome nome	
CAPUTO	PAOLA
dati anagrafici	
NATA A ASTI IL 27/11/1966	
residente	
STRADA GAMBA DI BOSCO, 11	
codice fiscale	
CPT PLA 60 S 67 A 67 P 9	

osservante	n. 9
cognome nome	
SERRACINI	MANIS
dati anagrafici	
NATA A CASTRO DEI VOLSCI IL 25/09/1939	
residente	
STRADA GAMBA DI BOSCO, 11	
codice fiscale	
SRR MRA 39 P 05 C 338 W	

osservante	n. 10
cognome nome	
MOLA	SANDRO
dati anagrafici	
NATO A ALBA IL 13-06-1973	
residente	
STRADA GAMBA DI BOSCO N° 5	
codice fiscale	
MOLA MLO 50 12 73 H 13 124 I	

osservante	n. 11
cognome nome	
DI WCCIO	FRANCESCO
dati anagrafici	
SALENTO (SA)	30.08.1966
residente	
VIAGE MASERA 13	ALBA
codice fiscale	
DLC FNC 66 H 30 H 68 6I	

osservante	n. 12
cognome nome	
SCAGLIA	PIERLUIGI
dati anagrafici	
NATO BRA (CN)	14/08/1963
residente	
STRADA GAMBA DI BOSCO 7	ALBA
codice fiscale	
SCGPLG 63B H 111G	

osservante	n. 13
cognome nome	
ATTILANI	TIZIANA
dati anagrafici	
NATO ALBA	28-03-1965
residente	
STRADA GAMBA DI BOSCO 7	ALBA
codice fiscale	
TTSTZN 65C 68 A 129 F	

osservante	n. 14
cognome nome	
CASTELLENGO	JENNA
dati anagrafici	
BARBANESE	20.08.1948
residente	
STRADA GAMBA DI BOSCO 2	ALBA
codice fiscale	
CST HNE 48 H 60 A 629 V	

osservante	n. 15
cognome nome	
BARBERO	WIGI
dati anagrafici	
ALBA	10.01.1973
residente	
STRADA GAMBA DI BOSCO 2	ALBA
codice fiscale	
BRB LGU 73 A 104 12HT	

osservante	n. 16
cognome nome	
MARANO	MASSIMO
dati anagrafici	
ALBA (CN) - 06/09/1988	
residente	
ALBA (CN) - STRADA GAMBA DI BOSCO 9	
codice fiscale	
MRNMSHPO6A124R	

osservante	n. 17
cognome nome	
MARANO	MARZIA
dati anagrafici	
ALBA (CN) - 17/12/1991	
residente	
ALBA (CN) - STRADA GAMBA DI BOSCO 9	
codice fiscale	
MRNMRZGITS7A124N	

osservante	n. 18
cognome nome	
MARLONE	LUCA
dati anagrafici	
SAL CONSILINA (SA) - 25/06/1962	
residente	
ALBA (CN) - STRADA GAMBA DI BOSCO 9	
codice fiscale	
MRRLCUG2HG5HG83N	

osservante	n. 19
cognome nome	
DOTA	GIOVANNI
dati anagrafici	
TREZZO TINELLA	26.06.1980
residente	
ALBA, VIA. R. LONGHI n. 13	
codice fiscale	
DII GNN 80 H 26L 410G	

osservante	n. 20
cognome nome	
BARACCO	ALBERTO
dati anagrafici	
RODAI	01.01.1938
residente	
ALBA VIA. R. LONGHI n. 13	
codice fiscale	
B2C LNT 38 A 01H 172A	

osservante	n. 21
cognome nome	
BARBENO	SILVIA
dati anagrafici	
ALBA	02.07.1979
residente	
ALBA STRADA GARBA DI BOSCO, 2	
codice fiscale	
BBB SW 79 L 42 Δ 124 G	

osservante	n.
cognome nome	
dati anagrafici	
residente	
codice fiscale	

osservante	n.
cognome nome	
dati anagrafici	
residente	
codice fiscale	

osservante	n.
cognome nome	
dati anagrafici	
residente	
codice fiscale	

osservante	n.
cognome nome	
dati anagrafici	
residente	
codice fiscale	

Città di Alba

Variante Parziale n° 16 al PRGC

Modifica al tracciato

delle previsioni viabili in area Gamba di Bosco

OSSERVAZIONI

Il sottoscritto prof. G. Franco Capiluppi, ingegnere con studio in via De Gasperi n° 54, è stato incaricato dai residenti di strada Gamba di Bosco e dai proprietari dei terreni limitrofi, di valutare la modifica di tracciato stradale, citata in epigrafe, nei termini di opportunità esecutiva e di validità tecnica, desumibili dalla documentazione fornita.

Il tema, come già precisato, riguarda lo spostamento di una strada, la cui realizzazione si appoggia su una correzione di tracciato che appare subito poco giustificabile rispetto al tracciato originale di PRGC, con un accumulo di condizionamenti normativi che si potevano quindi evitare.

La nuova strada, non ben definita sotto il profilo di destinazione, non può essere di tipo extraurbano (cat. C) per la presenza del marciapiede ma dovrebbe rientrare nella cat. F1 con corsie da 3,50 m. e banchine di 1,00 m., e non di 50 cm. come disegnato negli atti disponibili; al di fuori di questi dati di carreggiata stradale risultano previsti una corsia per biciclette (2,50 m.) e un marciapiede (1,50 m.) non protetti lateralmente da specifiche barriere di protezione e quindi da integrare a livello di progetto. Si indicano con R1 e R2 le due rotatorie collegate.

Pertanto, con lievi ritocchi previsionali, la nuova arteria di collegamento alle Rotatorie delle Vigne (R2) assolverebbe la funzione prevista, presentando tuttavia una conformazione ricca di

criticità, mal risolta nella soluzione planimetrica che provoca bruscamente uno spostamento tecnicamente scorretto, anche come scelta del punto di variazione del tracciato.

La previsione di collegare la rotatoria R1 alla zona della R2 fa parte di una variante (V.P. 16) che comprenderà la trasformazione di un'area in un Ambito Speciale con disposizioni urbanistiche e relativa normativa già facenti parte di una precedente Variante Strutturale, con standard invariati.

In altri termini il Piano Regolatore già prevedeva una zona edificabile servita da una strada che faceva e fa parte dell'area compresa in questa variante.

La variante in questione prevede una leggera modifica del tracciato stradale ed è su questo punto che si concentrano le osservazioni, che rilevano un inserimento forzato di curva e controcurva in un tratto di ingresso/uscita dalla rotatoria molto tortuoso, una ingiustificata riduzione della sicurezza di marcia, una sensibile criticità dell'intero nodo viario che comprende la rotatoria.

Su quest'ultimo motivo si inquadrano le osservazioni di tipo tecnico e normativo, alla luce dei contributi di letteratura che sull'argomento rotatoria hanno fornito risposte e conclusioni di apprezzabile qualità.

Il tema rotatorie è stato trattato con notevole attenzione e con approfondito commento tecnico dalle Università, tra cui in particolare le Università di Torino (Politecnico), di Bologna, di Ancona, della Calabria e di Palermo e in seguito ne esporremo i richiami per caratterizzare la soluzione normativa da adottare se, proprio per necessità, si è costretti a realizzare una entrata/uscita così modificata rispetto alla previsione di Piano Regolatore, contro la quale non esistevano riserve ed anzi, a favore della quale, si riconoscevano la opportunità, il tracciato lineare, la collocazione rispetto alle aree circostanti, la composizione della piattaforma (corsie, banchine, pista ciclabile, etc.).

Gli elementi di base che compongono una rotatoria, sotto l'aspetto della viabilità di approccio, sono i seguenti:

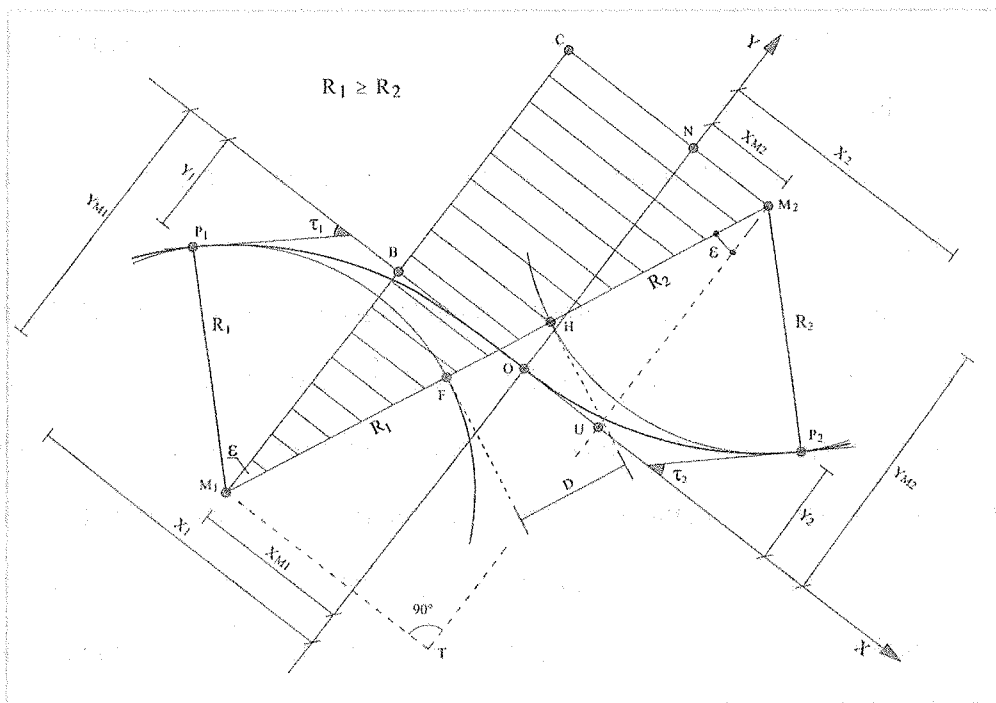
- velocità caratteristiche, di immissione e sulla corona circolare;
- raggio di deflessione e altri raggi critici per garantire la coerenza cinematica delle traiettorie veicolari in entrata e in uscita;
- elementi planimetrici (larghezza delle entrate/uscite, sviluppo del tracciato di avvicinamento alla rotatoria).

In letteratura statistica si rintracciano i valori più consueti di velocità di percorrenza interna ed esterna, tenuto conto che a circa 100 metri dal centro dell'isola centrale di rotatoria R1 ha inizio la decelerazione per arrivare a percorrere l'interno della rotatoria stessa ad una velocità che assicuri la sicurezza del movimento veicolare; nel nostro caso questa velocità interna che assumiamo pari a 40 Km/h deve rimanere uguale o lievemente aumentata nel tratto in cui è prevedibile la decelerazione, che costituisce proprio la parte caratterizzata in negativo della strada di Piano Regolatore.

Infatti la traiettoria che un veicolo percorrerebbe nel tracciato modificato è composta da curva e controcurva nelle quali è appena normale prevedere una velocità non superiore a 50 Km/h, che condizionerebbe in parte il successivo tratto di strada che porta alla grande rotatoria R2 delle Vigne: infatti in entrata nella rotatoria piccola si deve prendere atto che la velocità di approccio è fortemente penalizzata dalle due curve consecutive, mentre in uscita costituisce un allungamento del percorso interno in rotatoria con reiterazione del comportamento di attenzione già riservato prima di uscire. La lunghezza di questo tratto esterno appare insufficiente perché sono da tenere in conto le lunghezze della curva di raccordo (clotoide) tra breve rettilineo di uscita, lo sviluppo della prima curva circolare, il raccordo anche con un breve rettilineo, la

seconda curva circolare, la seconda curva di raccordo al rettilineo che porterà alla rotatoria delle Vigne.

Figura 4.46
Clotoide di flesso.
Traffazione rigorosa



Raccordo planimetrico di due curve circolari consecutive (chicane)

Il dato che complica lo sviluppo della traiettoria veicolare è la necessità di tener conto che la piattaforma stradale esterna è formata da due corsie inclinate metà per parte del 2,5% (minimo di norma) destinate a ruotare singolarmente per raggiungere la pendenza di tutta la carreggiata alla pendenza minima trasversale del 2,5% con l'obbligo di tornare alla configurazione iniziale per ruotare la piattaforma in senso inverso allo scopo di percorrere la seconda curva.

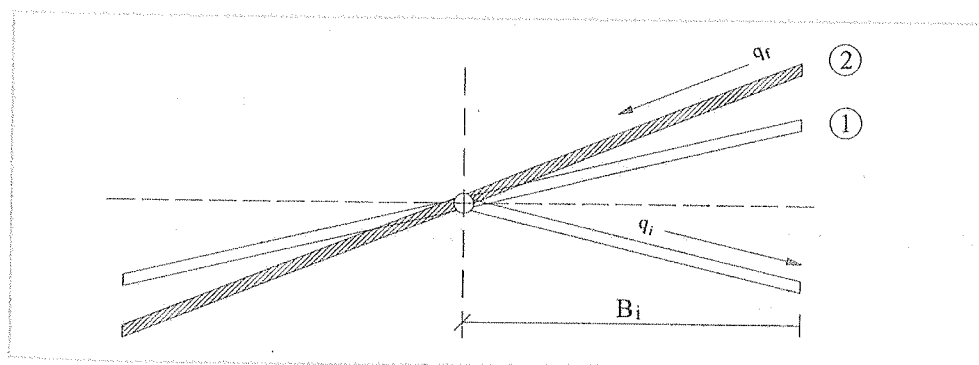


Figura 6.40
Rotazione
della sagoma
stradale
nel passaggio
rettilineo doppia
falda-curva
circular

Il tutto deve poi andare d'accordo con la pista ciclabile, che è obbligata in qualche modo a seguire i movimenti della carreggiata veicolare che si alza con i cigli fino ad un minimo di 11 cm. rispetto alla quota altimetrica dell'asse stradale, prima su un lato e poi sul successivo. Da questo susseguirsi di altimetrie variabili scaturisce una necessità di impegnare almeno un centinaio di metri del collegamento tra le due rotatorie, per le necessità di rispettare le normative riguardanti le strade e le rotatorie e di adeguare il tracciato a profili di sicurezza che in questo caso dovrebbero anche influire sulle dimensioni trasversali (larghezza) della strada in progetto per la circostanza che i veicoli in curva hanno un maggiore ingombro rispetto ai tratti in rettilineo: in questi casi si deve intervenire con un piccolo ma significativo incremento della larghezza di curva.

Una considerazione finale a questo punto si impone.

Lo spostamento della strada può essere giustificato da esigenze di più ampio sfruttamento dei lotti di terreno edificabili, non condizionati da fasce di rispetto sui due lati della strada. Tuttavia l'area edificabile può produrre cubature sufficienti anche alla luce del contenuto dichiarato per la variante parziale 16 che recupera la precedente destinazione urbanistica.

Infatti, mantenendo la configurazione di Piano Regolatore d'origine, si eviterebbe il pesante compromesso di voler spostare una strada già felicemente prevista come diaframma tra due realtà urbanistiche, delle quali la zona di Gamba di Bosco era opportunamente confinata dal

precedente tracciato stradale. E infine lo spostamento non è necessariamente realizzabile con una chicane, perché lo spazio non manca e la concentrazione della modifica di tracciato collocata in adiacenza ad una rotatoria costituisce errore tecnico che in nessun modo e per nessun motivo un progetto di variante stradale può o deve prevedere.

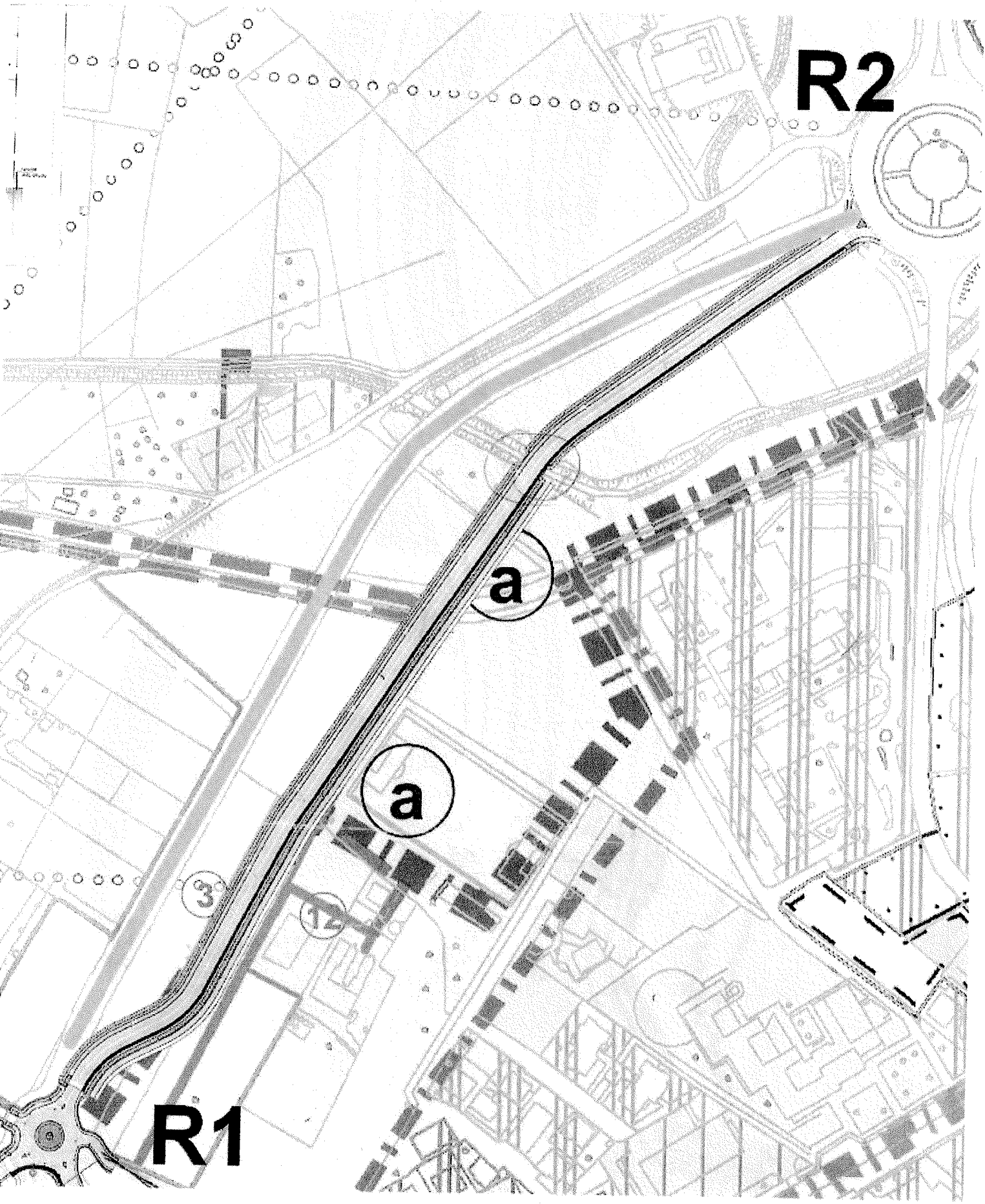
Si allegano una planimetria generale, una planimetria in scala 1:500, la soluzione della piattaforma stradale in progetto, lo schema ufficiale secondo norma della strada di cat. F1, uno schema indicativo dell'andamento dei cigli stradali.

Moncalieri, 02/09/2025

il tecnico incaricato

(prof. Ing. G.Franco Capiluppi)

-firmato digitalmente-



R2

a

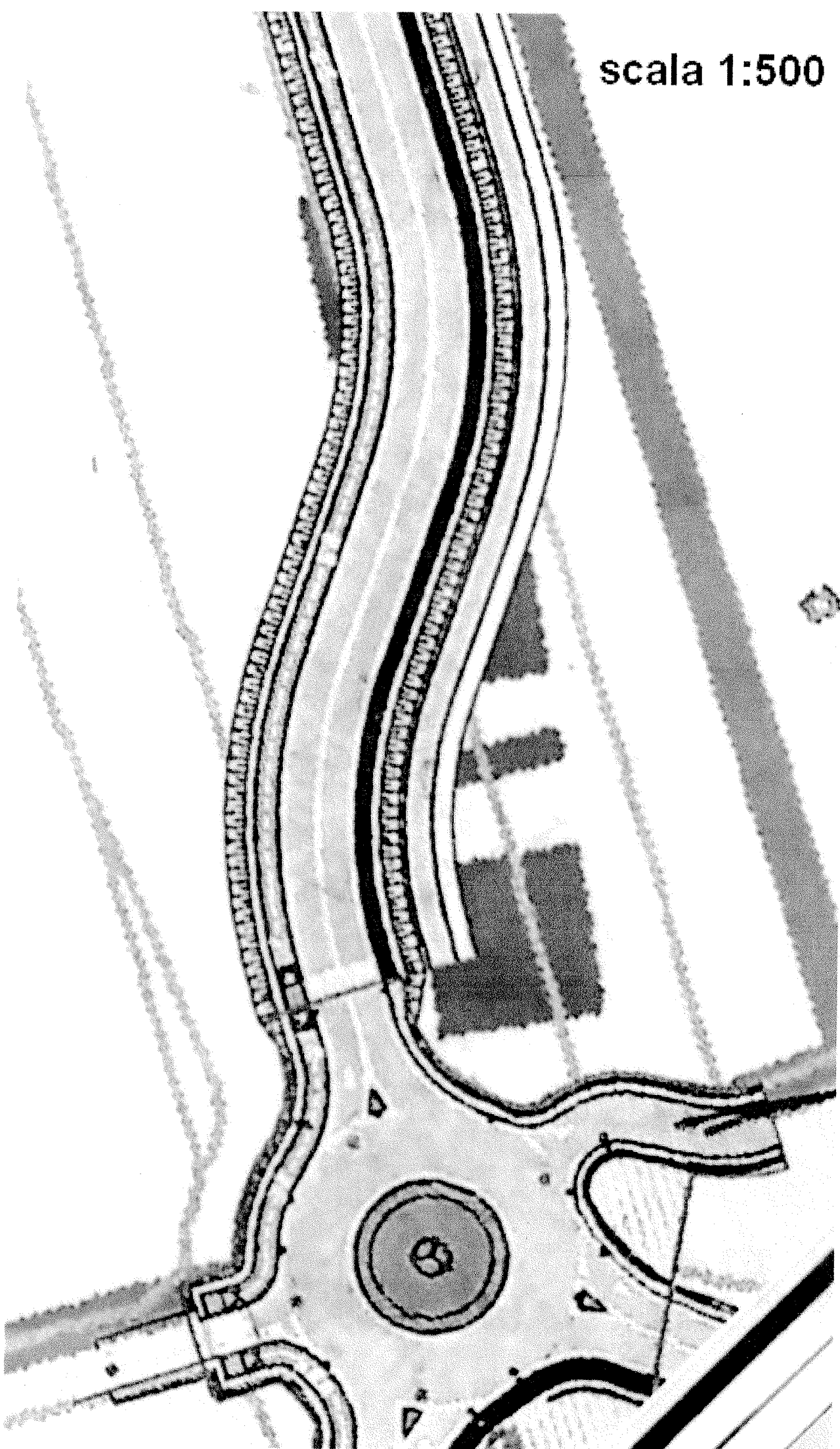
a

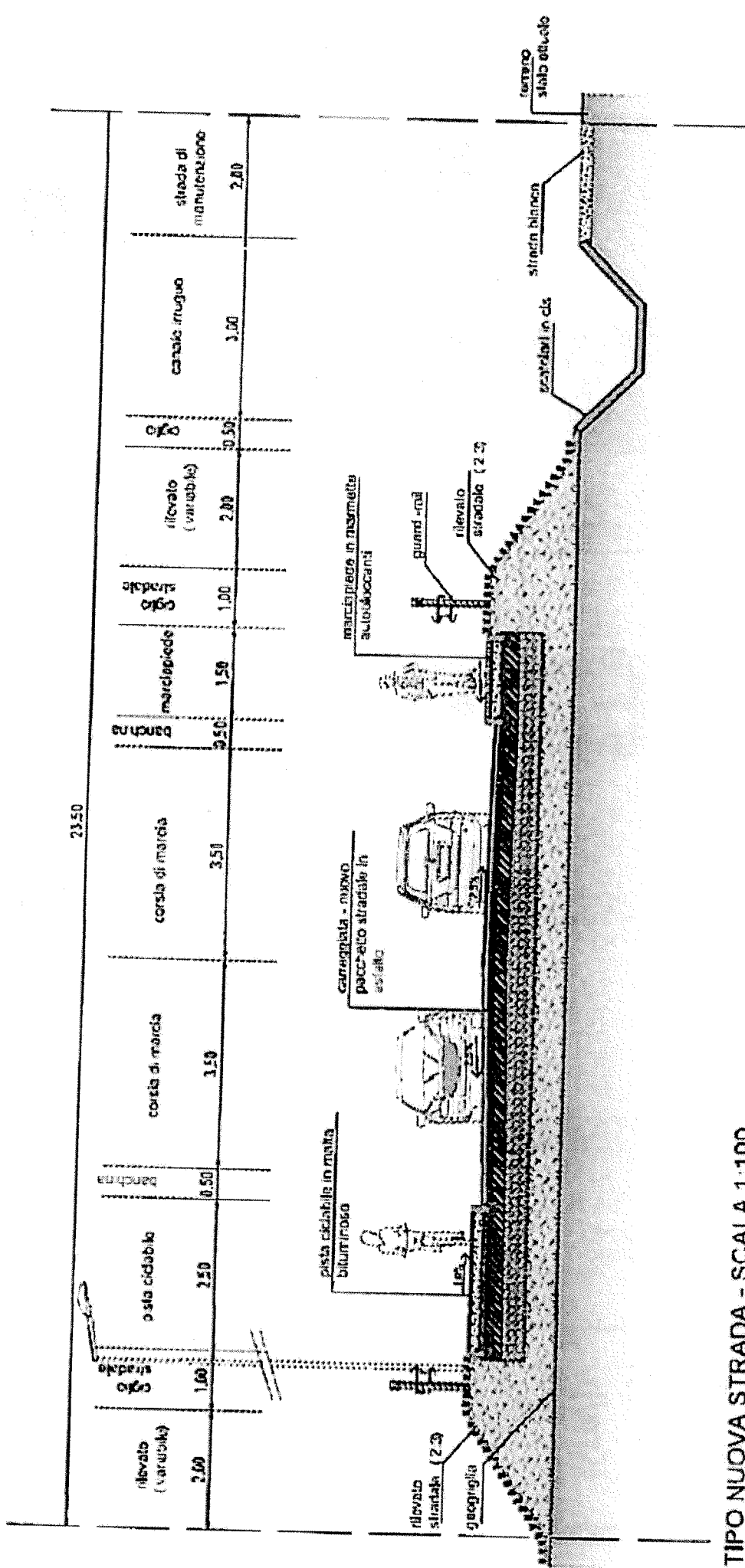
3

12

R1

scala 1:500





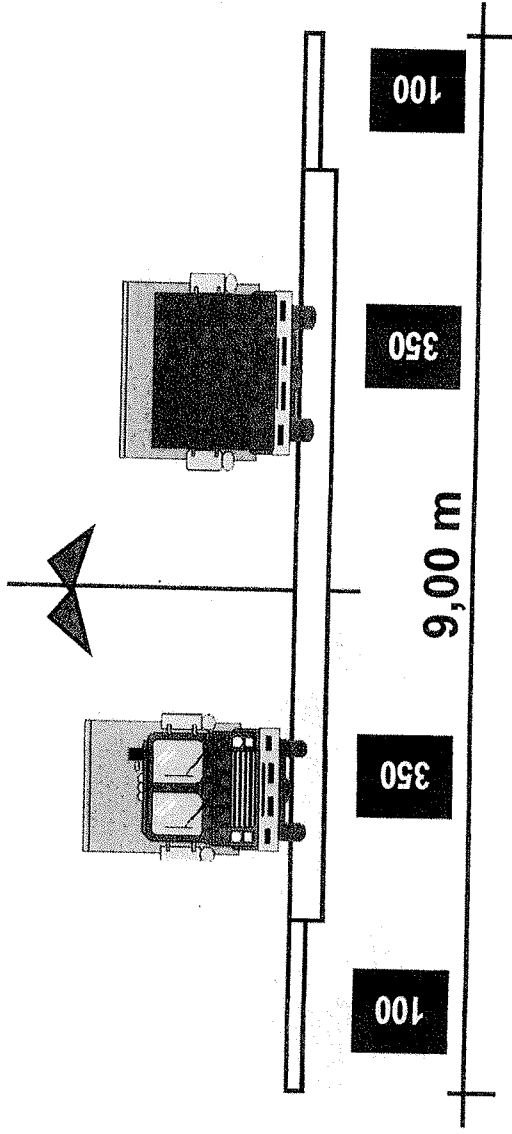
SEZIONE TIPO NUOVA STRADA - SCALA 1:100

CAT. F LOCALI AMBITO EXTRAURBANO

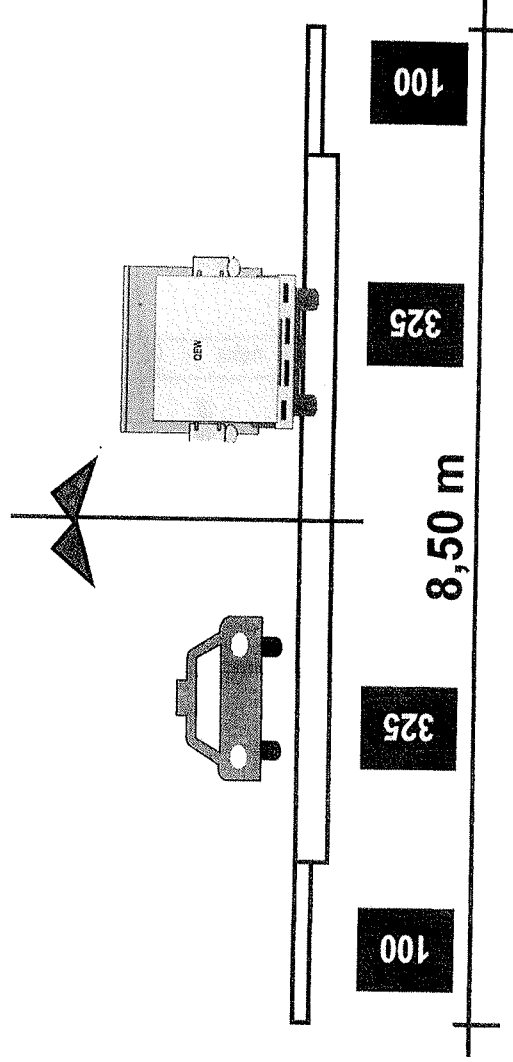
$V_p =$
40 - 100
Km/h

F1

Corso di Strade, Ferrovie ed Aeroporti



F2



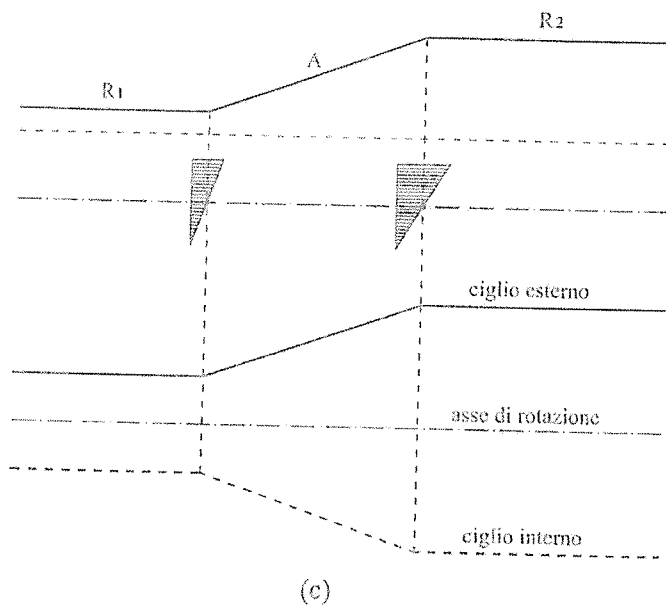
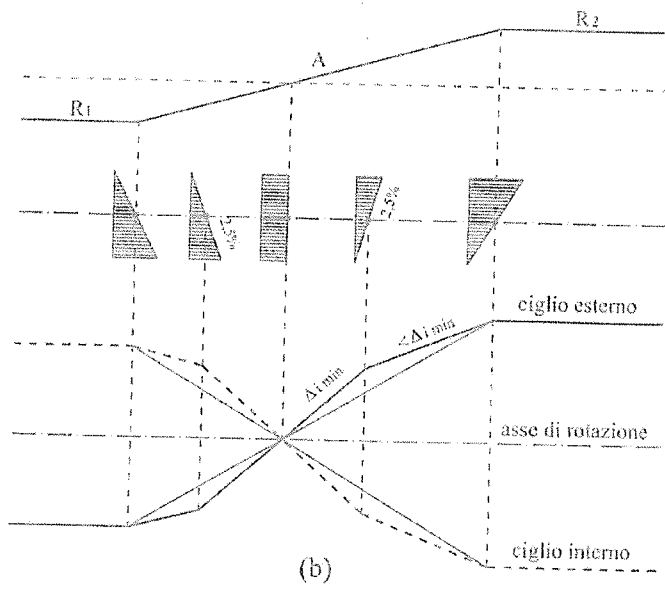
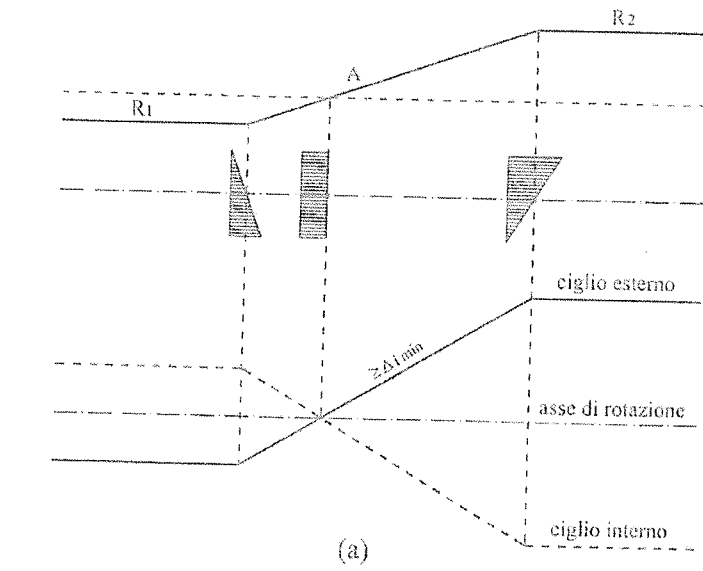
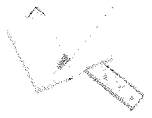


Figura 6.44
Andamento dei cigli
nel raccordo
tra due curve
circolari

C.a. Sindaco di Alba Alberto Gatto
Assessore all'Urbanistica

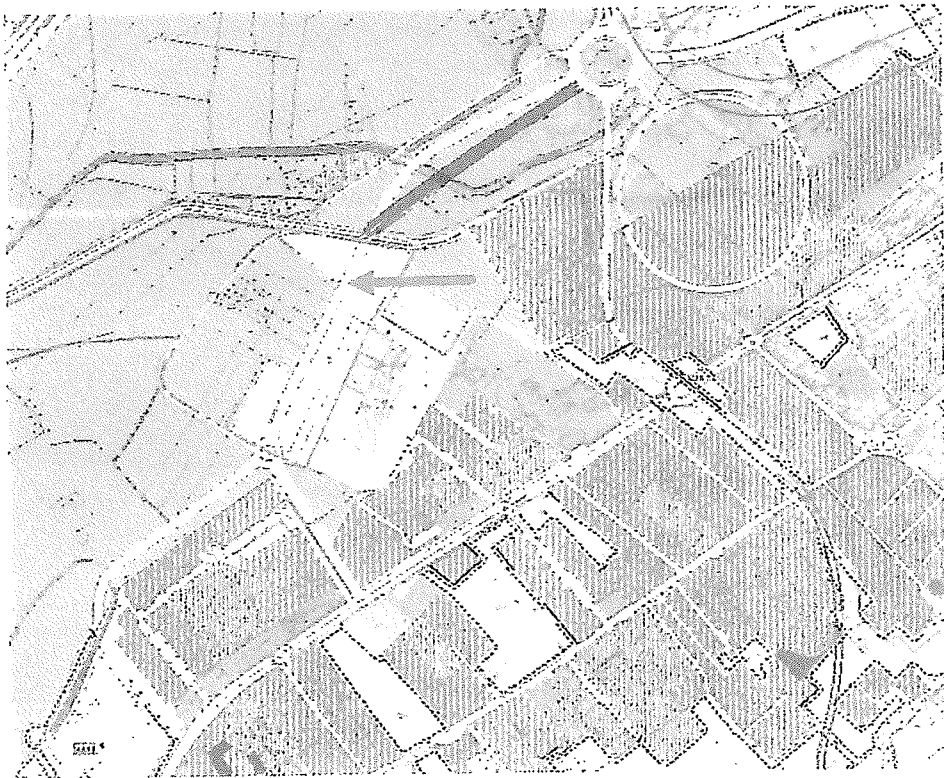
E, pc.
Consiglieri Comunali
Assessori

Alba, 23/07/2025

Ill.mo Sig. Sindaco

Le scriviamo in merito alla modifica del tracciato stradale in località Gamba di Bosco, nel tratto interno alla zona di edificabilità EGEA.

Nella sua versione originaria la strada aveva un andamento rettilineo e creava una divisione tra una parte di città maggiormente edificata ed una parte a carattere agricolo e residenziale, prevedendo il fronte strada sia all'una che all'altra parte; tale condizione era stata valutata e approvata con l'accordo di tutti i soggetti coinvolti, e cioè l'Amministrazione Comunale, il Comitato di Quartiere e tutti i soggetti privati.



La nuova modifica proposta dal Comune sposta verso la città il tracciato stradale con l'inserimento di una curva che appare forzata e non coerente con l'asse stradale, e sposta la zona edificabile verso la zona agricola e residenziale.

Quindi tutta la zona che si trova tra la nuova strada e il canale ex Enel si vedrebbe privata del fronte strada e dovrebbe subire un impatto diretto di edifici alti fino a 12 metri !

Questa sostanziale e impattante modifica del tracciato, di cui non si comprende la motivazione, ha l'effetto di penalizzare fortemente i piccoli proprietari e i residenti firmatari.

Va considerato che sull'area su cui si intende intervenire furono concesse grandi volumetrie e altezze, mentre tutte le proprietà esistenti verrebbero private del fronte strada nel tracciato modificato, e vedrebbero così compromessa la possibilità di eventuali nuovi insediamenti, con un evidente danno.

Chiediamo quindi al Sindaco di voler ripristinare la situazione già approvata e consolidata nel Piano Regolatore attuale.
nel tratto di strada all'interno dell'ambito speciale EGEA.

Firmato

Barnero Alberto

Cortellazzo Emma

Dotta Fiorella

Mancuso Salvatore

Vignati Orsola

Ugenti

Cianci Rosa

Fischi Saba

Biffiana Roberto

Alba Saba

Luigi Scarcia

Jovacini Maria

D'Incao Francesco

Bruno Giuseppe

Luigi Barbera

Alba, li 29 luglio 2025

Ill.mi sig.ri

SINDACO di ALBA
Dr Alberto Gatto

PRESIDENTE CONSIGLIO COMUNALE

CONSIGLIERI COMUNALI

Alla sede municipale

Oggetto: Variante EGEA

Egregio Sig. Sindaco,

Le scriviamo per evidenziarLe ancora quanto la variante al PRG n 16 (variante parziale e non strutturale) che intende sottoporre al Consiglio Comunale di domani, 30 luglio 2025, ci appaia sbagliata, affrettata e certamente non adatta all'attuale periodo ormai di ferie.

La strada di collegamento fra San Cassiano e la Rotatoria delle Vigne è un'opera sicuramente utile e attesa, e che nessuno mette in dubbio.

Il punto non è quindi la realizzazione di tale strada ma il fatto che, inspiegabilmente e improvvisamente, senza averne discusso con i residenti di Gamba di Bosco - che è la zona che sarà compromessa e danneggiata dal cambio del tracciato della strada - intendete votare tale modifica, con una semplice variante parziale che non consente neppure di ridurre le altezze dei costruendi edifici limitrofi.

Come ben sapete lo spostamento della strada consentirà infatti di costruire edifici di oltre 12 metri sui terreni di Egea sin da subito, eliminando anche la fascia di rispetto che, in precedenza, era stata decisa e prevista nel piano regolatore insieme al tracciato della strada.

Le chiediamo quindi, un'ultima volta, di esaminare l'intervento in modo ponderato e, soprattutto, di regolare tutta la zona interessata in modo omogeneo, tenendo conto delle esigenze di tutti, anche dei residenti di Gamba di Bosco e, soprattutto, di rivedere l'altezza dei palazzi che oggi si possono costruire nell'Ambito Speciale Egea; ma questo si può fare solo con una variante strutturale che invece non è stata contemplata.

Da sempre la zona ove abitiamo è residenziale, silenziosa e immersa nel verde tanto che sempre più albesi vengono a passeggiare, a correre o a pedalare in bici in questa parte di città; le nostre case hanno due soli piani e non impattano sull'ambiente. E' evidente che l'intero comparto si presta solo a questo tipo di costruzioni che rispettano l'esistente e il contesto abitativo; contesto con cui stridono certamente palazzi di oltre 12 metri.

Spostare oggi la strada dal tracciato previsto nel PRG - approvato meno di 10 anni fa quando lei era assessore ai lavori pubblici - nella nuova sede ove intendete realizzarla con una variante semplificata e fatta appositamente, se da un lato consente anche ad Egea di costruire superando i limiti sopravvenuti, dall'altro mette a contatto, senza alcuna fascia di rispetto, la nostra zona residenziale, vivibile, verde e posta a confine con l'ultima campagna albesa, con una nuova speculazione edilizia propria di altri tempi, meno attenti all'ambiente e che

Scadenza: 02/07/2026


AV 9931651



IPZS P.A. - D.C.V. - ROMA

ALLEGATO MS

REPUBBLICA ITALIANA



COMUNE DI
ALBA (CN)

CARTA D'IDENTITA'
N° AV 9931651

DI
BARBERO SILVIA

Cognome..... BARBERO

Nome..... SILVIA

nato il..... 02/07/1979

(atto n..... 322..... §..... A.)

a..... ALBA..... (..... CN.)

Cittadinanza..... ITALIANA

Residenza..... ALBA (CN)

Via..... STRADA RORINE 28

Stato civile.....

Professione.....

CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI

Statura..... m. 1,68

Capelli..... CASTANI

Occhi..... CASTANI

Segni particolari.....



Firma del titolare..... *Silvia Barbero*

ALBA (CN) 22-10-2015

Impronta del dito indice sinistro

SINDACO

Diritti euro 5.42




Comune di Alba

Ripartizione Urbanistica e Territorio -Settore Urbanistica, Edilizia Residenziale Pubblica
Attività produttive

Variante parziale n.16 al Piano Regolatore Generale Comunale

Ai sensi dell'art.17, commi 5 e 7 della L.R.P. 56/77 e s.m.i.

All.ne Ill.mo sig.

Sindaco

Comune di Alba

Piazza Risorgimento n.1

Oggetto: osservazione alla variante parziale n.16 al piano regolatore generale comunale adottato con deliberazione del consiglio comunale n. 79 del 30 luglio 2025

Il sottoscritto Barbero Giuseppe nato ad Alba il 6 gennaio 1943 e residente ad Alba in strada Gamba di Bosco, 2 codice fiscale BRB GPP 43 A06 A124 C e Castellengo Emma nata a Barbaresco il 20 agosto 1948 e residente in strada Gamba di Bosco, 2 telefono 339 5211490 email silvia-barbero-1979@postecert.it / silviamyposta@gmail.com in qualità di residenti di strada Gamba di Bosco e proprietari di terreno foglio 35 particella n.89

considerato

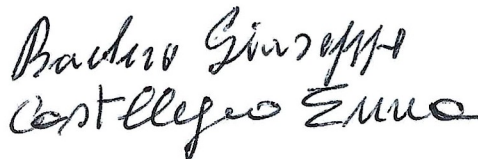
- 1)con delibera n.79 del 30 luglio 2025 il Consiglio Comunale ha adottato, ai sensi dei commi 5[^] e 7[^] dell'articolo 17 della Legge Regionale n. 56/77 e s.m.i.
- 2)la variante in oggetto è in pubblicazione, per estratto all'Albo Pretorio on-line del Comune di Alba, dal 6 agosto 2025 al 4 settembre 2025.
- 3)che ai sensi e per gli effetti del 7[^] comma dell'articolo 17 e dell'art.3bis della L.R. n.56/77 e s.m.i., dal quindicesimo al trentesimo giorno di pubblicazione, chiunque può presentare osservazioni e proposte nel pubblico interesse

presenta

osservazione alla delibera del consiglio comunale n.79 del 30 luglio 2025 variante parziale n.16 al Piano Regolatore Generale -insediamento terziario-produttivo - area di ricollocazione Egea AS 32 in strada Gamba di Bosco.

Barbero Giuseppe

Castellengo Emma



Alba li, 3 settembre 2025

A tal fine si allega alla presente la seguente documentazione:

1) Barbero Giuseppe carta d'identità

2) Castellengo Emma carta d'identità

Osservazioni delibera del Consiglio Comunale n. 79 del 30 luglio 2025
Variante parziale n.16 al Piano Regolatore Generale Comunale ai sensi dell'articolo n.17, commi 5 e 7
della L.R.P. 56/77 e s.m.i. - Adozione

Gli scriventi, osservano riguardo la nuova variante adottata dall'Ente con Delibera del C C n. 79 il 30 luglio 2025 principalmente in merito alla modifica del tracciato stradale, in particolare nel tratto riferito al nostro terreno di proprietà, formulano quanto segue:

Rilevato stradale

Il tratto di strada in argomento nasce dalla rotonda denominata della Vigna, il cui sedime è posto ad una quota di c.ca mt. 1,30 più in alto del piano di campagna del terreno in proprietà degli scriventi; è quindi facilmente ipotizzabile che tale tratto di strada comporti la realizzazione di un rilevato piuttosto consistente. Il predetto rilevato, se non realizzato con opportuni accorgimenti, verrà a costituire una nuova barriera al normale deflusso delle acque, con conseguenti danni alla residua proprietà degli scriventi che, in presenza di fenomeni atmosferici, rischia seriamente di ridursi ad un acquitrino.

Frazionamento proprietà

La porzione di terreno residua dalla costruzione della nuova strada, resta frazionata in due lotti; l'uno (verso Ovest) permarrà accessibile dalla strada Gamba di Bosco, mentre quello verso Est (ricompreso tra il canale ex ENEL e la nuova strada) viene ad essere intercluso.

I due lotti che residuano dalla realizzazione della nuova strada subiranno una evidente perdita di valore con conseguente danno patrimoniale in danno degli scriventi.

Per tali ragioni si chiede quindi:

1)per quanto concerne, il nuovo tratto di strada, oltre il canale Moreno, gli scriventi propongono, di limitare il sedime stradale ad una quota di c.ca 50 cm rispetto al piano campagna, per tutto il tracciato verso il mercatò dimar, per evitare la costruzione di rampe, specialmente, in prossimità dell' intersezione di strada Gamba di Bosco, per evitare una ulteriore barriera al normale deflusso delle acque, nei sempre più frequenti eventi atmosferici eccezionali e scongiurare inutili allagamenti della zona con conseguenti disagi ai residenti, abitazioni e danni a colture.

Si fa notare che ad oggi, a causa dell'importante rilevato dei condomini Futura, in presenza di eventi atmosferici eccezionali, già si formano notevoli disagi.

2)di considerare in fase di progettazione, dove necessario, più sottopassi faunistici o ecodotti per consentire agli animali di attraversare in sicurezza la strade e limitare il più possibile incidenti stradali

3) tra intersezione tra ex canale Enel e la nuova strada, la realizzazione di un fosso, oltre a quello già previsto, sul lato opposto per una migliore gestione delle acque piovane

Di quanto sopra, gli scriventi chiedono si tenga conto sia nella adozione della "variante" al P.R.G. che nella progettazione e realizzazione della nuova strada di quanto osservato.

Ringraziano per l'attenzione e porgono distinti saluti

Alba li, 3 settembre 2025

Barbero Giuseppe

Castellengo Emma

Barbero Giuseppe
Castellengo Emma



CI:7.5.1 2025 / 29
N-11354 / 2025

SETTORE PRESIDIO DEL TERRITORIO

Oggetto: L.R. 5.12.1977, N. 56, ART. 17 COMMA 5 - COMUNE DI ALBA: VARIANTE PARZIALE N. 16 AL PRG E CONTESTUALE VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS, ADOTTATA CON DCC N. 79 DEL 30.07.2025 - PARERE

IL DIRIGENTE DI SETTORE

Premesso che

Ai sensi dell'art. 17 della L.R. 56/77 "Tutela ed uso del suolo", come modificato dalle LLRR 3/2013 e 17/2013, il Comune di ALBA ha trasmesso copia alla Provincia della delibera di adozione e relativi elaborati della Variante Parziale n. 16 al PRG, comprensivi del documento di verifica per l'assoggettabilità a VAS – adottata con DCC n. 79 in data 30.07.2025 – per la pronuncia in merito alle condizioni di classificazione come variante parziale, al rispetto dei parametri di cui al comma 6 dello stesso art.17, alla compatibilità in rapporto al Piano Territoriale Provinciale ed ai progetti sovracomunali approvati e per il contributo in merito alla verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica.

Il progetto preliminare della Variante Parziale in oggetto è costituito dai seguenti elaborati:

- 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.

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 di VAS.
- Allegato n. 4 – Verifica di compatibilità acustica.

La Variante in argomento è finalizzata ad introdurre le seguenti modifiche:

1) Modifica relativa alla zona n.3 normata dall'art. 47.4 - 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.

2) Riperimetrazione delle Zone Br4 e Brx- 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.

3) Inserimento di una porzione di Zona Em1 (Zona agricola marginale, collina di Altavilla Serre e Montebellina) in zona Brx

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 Br4v.

4) Inserimento in Zona D6- in una porzione di territorio erroneamente in zona Br8

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.

5) Riperimetrazione 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.

6) Trasformazione delle Zona D9-Zona D10- Zona Bp2 in Via Liberazione in Ambito speciale.

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. Le modifiche viabilistiche consistono nell'eliminazione della rotatoria, nell'adeguamento all'impianto infrastrutturale esistente (ponte) e nella previsione dell'ampliamento della sede stradale di Via Liberazione.

7) Modifiche di carattere normativo

- a) **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»;
- b) **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.
- c) **Artt. 2.1 – 2.2- Art.47.4-Art.62.1- Art.50.9:** Modifiche a seguito delle variazioni cartografiche precedentemente descritte.

8) Recepimento modifiche e Correzioni errori materiali:

- a) Assoggettamento a PEC della particella distinta a Catasto Terreni al foglio n. 14, mappale n. 293
- b) assoggettamento a PEC delle particelle distinte a Catasto Terreni al foglio n. 5, mappali nn. 628 – 207 – 118 – 117 – 116 - 676
- c) 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
- d) 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
- e) correzione errore materiale relativa al perimetro di porzione di zona Br10 in Via Enrico Martini Mauri, in linea con la restituzione del rilievo aereo

Preso atto:

- del contenuto della deliberazione comunale di adozione della Variante Parziale e degli elaborati della stessa;
- della puntuale elencazione delle condizioni per cui la variante è classificata come parziale;
- della dichiarazione comunale in merito alla conformità con gli strumenti di pianificazione territoriale e paesaggistica regionali e provinciali;
- della dichiarazione comunale in merito alla compatibilità della variante con i progetti sovracomunali;

- dello svolgimento della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS contestualmente alla fase di adozione preliminare e della relativa documentazione di verifica;
- delle istruttorie dei Settori provinciali, che hanno rilevato quanto segue:

Settore Presidio del territorio - Ufficio Pianificazione Territoriale

Esaminati i contenuti della variante parziale in rapporto al Piano Territoriale Provinciale, si ritiene che la variante non presenti elementi di criticità in rapporto ad esso.

Stante l'ubicazione di alcune aree oggetto di variante nella *Buffer Zone Paesaggi vitivinicoli del Piemonte Langhe-Roero e Monferrato*, si richiama l'attenzione alle indicazioni di Tutela per il Sito Unesco contenute nelle Linee guida approvate con D.G.R. n. 2621 del 21/09/2015.

Si ricorda che in merito alla verifica di compatibilità con i piani sovraordinati di area vasta, la Regione Piemonte ha approvato, con Decreto del Presidente della Giunta regionale del 22 marzo 2019, n.4/R, il Regolamento per l'attuazione del Piano paesaggistico regionale del Piemonte, che disciplina, attraverso apposite prescrizioni, le modalità da seguire per dimostrare come lo strumento urbanistico di variante rispetti le previsioni del Ppr.

A tal fine, per quanto concerne le varianti parziali, si suggerisce di prendere atto dei disposti normativi contenuti nell'art. 11 – Regime transitorio.

Il Regolamento è in vigore dal 12 aprile 2019.

Si evidenzia, in riferimento alla tabella presente al paragrafo 6.1 della Relazione Illustrativa, relativa alla verifica degli standard urbanistici ai sensi dell'art. 21 e 22 della L.R. 56/77, che nella colonna "Superfici VP15" risultano riportati dati, riferiti alle aree *Bs4 eFp*, non coerenti con quelli relativi alla precedente V.P. n. 15. Si richiede, pertanto, l'aggiornamento di tali dati, funzionale ad una corretta verifica del rispetto delle condizioni previste per le varianti parziali all'art. 17, comma 5, lettere c) e d) della L.R. 56/77 e s.m.i..

Nel merito dei singoli oggetti di variante riportati nella Relazione illustrativa, dall'esame della documentazione prodotta e tenuto conto delle verifiche effettuate dal Comune, si evidenzia quanto segue:

1) Modifica relativa alla zona n.3 normata dall'art. 47.3 - Area ricadente in zona per la quale si conferma la disciplina del previgente PRG.

Dalle informazioni territoriali, contenute nella banca dati provinciale, l'area ricade in classe I (Prima) nella Carta dei Suoli alla scala 1:50.000 e risulta sita nella Buffer Zone Paesaggi vitivinicoli del Piemonte Langhe-Roero e Monferrato.

Si prende atto della modifica cartografica e normativa apportata alla zona n. 3 di P.R.G.C, motivata in Relazione come anticipazione della *"destinazione produttiva già prevista dall'art. 47.3...mantenendo invariata la previsione degli standard e della S.u.l. realizzabile"*.

Nell'individuazione del nuovo ambito speciale, si suggerisce di evidenziare nella relativa tavola la distribuzione funzionale dell'area (con particolare riguardo ad accessibilità, dislocazione delle aree a servizio, parcheggi, ecc...), tenuto conto altresì della modifica apportata alla viabilità in progetto.

2) Riperimetrazione delle Zone Br4 e Brx- Zone prevalentemente residenziali di Altavilla

Dalle informazioni territoriali, contenute nella banca dati provinciale, l'area ricade in classe II (Seconda) nella Carta dei Suoli alla scala 1:50.000, risulta sita nella Buffer Zone Paesaggi vitivinicoli del Piemonte Langhe-Roero e Monferrato e ricade all'interno della fascia di rispetto di 150 mt dalle acque pubbliche (Torrente Cherasca).

3) Inserimento di una porzione di Zona Em1 (Zona agricola marginale, collina di Altavilla Serre e Montebellina) in zona Brx

Dalle informazioni territoriali, contenute nella banca dati provinciale, l'area ricade in classe IV (Quarta) nella Carta dei Suoli alla scala 1:50.000, risulta sita nella Buffer Zone Paesaggi vitivinicoli del Piemonte Langhe-Roero e Monferrato e ricade in area sottoposta a Vincolo Idrogeologico.

4) Inserimento in Zona D6- in una porzione di territorio erroneamente in zona Br8

Dalle informazioni territoriali, contenute nella banca dati provinciale, l'area ricade in classe I (Prima) nella Carta dei Suoli alla scala 1:50.000 e risulta sita nella Buffer Zone Paesaggi vitivinicoli del Piemonte Langhe-Roero e Monferrato.

5) Riperimetrazione Zona Br3 Zona prevalentemente residenziale di Corso Enotria.

Dalle informazioni territoriali, contenute nella banca dati provinciale, l'area ricade in classe IV (Quarta) nella Carta dei Suoli alla scala 1:50.000, risulta sita nella Buffer Zone Paesaggi vitivinicoli del Piemonte Langhe-Roero e Monferrato e nei *Sistemi paesaggistici rurali di significativa caratterizzazione dei coltivi: i vigneti (Conca di Alba e sbocchi del Tanaro e di Rodello)* e ricade in area sottoposta a Vincolo Idrogeologico.

Prendendo atto della modifica apportata, si evidenzia che l'aggiornamento cartografico previsto risulta presente nella *Tavola 3.2.2- Suddivisione in zone omogenee, scala 1:5.000* ma non nella *Tavola 3.3.6 Suddivisione in zone omogenee, scala 1:2.000*. Si richiede, pertanto, che tale elaborato venga aggiornato con la riperimetrazione prevista nella presente V.P. 16 ed inviato in fase di approvazione della stessa.

6) Trasformazione delle Zona D9 - Zona D10- Zona Bp2 in Via Liberazione in Ambito speciale.

Dalle informazioni territoriali, contenute nella banca dati provinciale, l'area ricade in centro abitato, risulta sita nella Buffer Zone Paesaggi vitivinicoli del Piemonte Langhe-Roero e Monferrato e ricade all'interno della fascia di rispetto di 150 mt dalle acque pubbliche (Torrente Cherasca).

Nel prendere atto dell'individuazione del nuovo ambito speciale, si ritiene che debba essere preventivamente valutata con attenzione la distribuzione funzionale del lotto (con particolare riguardo ad accessibilità, dislocazione delle aree a servizio, parcheggi, ecc...). Considerata la complessità dell'intervento, che si pone a ridosso del centro storico ed a confine con aree aventi destinazioni diverse (fra le quali la D9 che pare attualmente destinata a casa di riposo) si evidenzia l'opportunità di valutare preventivamente la compatibilità dell'ambito di variante con il contesto circostante e le eventuali misure di mitigazione da porre in atto.

Inoltre, tenuto conto in particolare delle caratteristiche dell'ambito (limitrofo a Centro storico e in Buffer Zone del sito Unesco) si ritiene che l'estensione a m 22 dell'altezza massima dei fabbricati, con incremento significativo rispetto a quanto attualmente consentito, debba essere oggetto di attente analisi (anche attraverso la predisposizione di rendering volumetrici da punti di visuale significativi), attestanti che le altezze dei manufatti non siano tali da incidere in modo significativo sull'ambiente circostante (con particolare attenzione ai coni d'ombra che l'aumento volumetrico potrà causare) e sia garantito il coordinamento delle costruzioni con quelle preesistenti e la corretta integrazione degli edifici nel contesto urbano e territoriale, anche attraverso la previsione di eventuali opere di mitigazione.

Infine, preso atto della verifica effettuata dal Comune che attesta il soddisfacimento delle condizioni indicate per le varianti parziali all'art. 17, comma 5, lettera f), si fa presente che le variazioni suindicate non trovano puntuale riscontro nella scheda quantitativa dei dati urbani (Sezione I - allegato 3 alla scheda C).

7) Modifiche di carattere normativo

a) **Art. 52.3:** in merito alla variazione normativa introdotta, si rileva che la stessa non risulta univocamente definita e debba essere precisata meglio. Nella relazione illustrativa si fa riferimento ad una possibile estensione delle attività di carattere produttivo-industriale già previste *"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"*. Nelle Norme di attuazione detta modifica risulta estesa a tutte le attività di carattere produttivo-industriale/artigianale **Pi** così come definite all'art. 5.3.2 (*"È ammessa inoltre la destinazione produttivo-industriale (Pi) limitatamente alle attività definite al precedente art. 5.3.2"*).

Si ritiene, pertanto, che la modifica, così come formulata, andando ad incidere in maniera significativa su diverse zone a destinazione agricola del territorio comunale, possa configurare una modifica all'impianto strutturale del PRG vigente.

Pertanto, si invita il Comune ad effettuare le opportune verifiche per la compatibilità della variante.

- b) **Art. 75**
c) **Artt. 2.1 – 2.2- Art.47.4-Art.62.1- Art.50.9**
Si prende atto delle modifiche apportate.
- 8) **Recepimento modifiche e correzioni errori materiali:** si prende atto del recepimento in PRG di modificazioni aventi le caratteristiche individuate all'art. 17, comma 12 della LR. 56/77 e s.m.i..

Settore Viabilità Alba-Mondovì

Il Settore Viabilità, presa visione della documentazione trasmessa, non ritiene effettuare osservazioni in quanto gli argomenti di variante non interessano la viabilità di competenza.

CONTRIBUTO DI VERIFICA ASSOGETTABILITA' A VAS

Settore Tutela del territorio - Ufficio controllo emissioni ed energia

Le osservazioni del Settore Tutela Territorio si riferiscono ai seguenti comparti ambientali di competenza: inquinamento acustico, scarichi acque reflue, emissioni in atmosfera e inquinamento elettromagnetico.

In riferimento alla documentazione di cui in oggetto, non vi sono osservazioni in merito e, pertanto, si ritiene - per quanto di competenza – che la variante di che trattasi **possa essere esclusa dalla procedura di VAS** ex Titolo II della Parte II del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i..

Settore Risorse del territorio - Ufficio Acque

In relazione alle competenze di cui è titolare, l'Ufficio Acque come esito istruttorio ritiene che la variante al PRGC di cui all'oggetto **non debba essere sottoposta** alla successiva procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

In ogni caso dovrà essere garantita la compatibilità con:

- Piano di Gestione del Distretto idrografico del fiume Po. Riesame e aggiornamento al 2015 per il ciclo di pianificazione 2015 - 2021;
- Piano di Tutela delle Acque della Regione Piemonte;
- Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI), annessa Deliberazione n° 8 del 21.12.2010 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Po e Piano di Gestione del Rischio Alluvione;
- D. Lgs. 29.12.2003, n. 387 e s.m.i. e D.M. 10.09.2010.

Si indicano, inoltre, le seguenti condizioni/indicazioni, da inserire nel provvedimento conclusivo:

- impossibilità di individuazione di aree non idonee alla localizzazione di impianti da fonte rinnovabile (D.lgs. 387/03);
- 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;
- segnalazione della necessità di acquisire la Concessione di derivazione ai sensi del D.P.G.R. 29/07/2003, n°10/R e s.m.i., in funzione della destinazione d'uso della risorsa, qualora siano previsti nuovi prelievi;
- 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.

Tenuto conto che ricade solamente sull'Amministrazione comunale la responsabilità per il rispetto dei requisiti di variante parziale, così come precisati ai sensi dell'art. 17, comma 7, della LR 56/77 e s.m.i..

Considerato che:

- nella variante parziale in oggetto non emergono evidenti incompatibilità con il Piano Territoriale Provinciale - approvato con D.C.R. n. 241-8817 in data 24.2.2009 - e con i progetti sovracomunali approvati di cui questa Amministrazione è a conoscenza;
- quanto sopra evidenziato dagli Uffici costituisce formulazione di osservazioni e contributo in merito alla verifica di assoggettabilità a VAS;
- il termine per il parere della Provincia scade in data 06.09.2025, essendo l'istanza pervenuta completa il giorno 07.08.2025, prot. n. 71415;

Rilevato che il presente atto afferisce al Centro di Costo n. 60225 "Programmazione territoriale" e non comporta impegni di carattere finanziario;

Atteso che ai fini del presente atto i dati personali saranno trattati nel rispetto dei principi di cui al regolamento (UE) n. 2016/679 e alla normativa nazionale vigente in materia;

Dato atto che è stato valutato con esito negativo ogni potenziale conflitto di interessi e conseguente obbligo di astensione ai sensi degli artt. 7 del D.P.R. 16/04/2013 n.62, 6 bis della L. n. 241/1990 e s.m.i.;

Rilevato che ai sensi dell'art. 83 comma 3 lett. e) del D.Lgs n. 159/2011, il presente provvedimento non incorre nell'obbligo della documentazione antimafia;

Atteso il rispetto degli adempimenti previsti dalla normativa in materia di trasparenza di cui all'art. 23 del D. Lgs. n. 33/2013;

Vista la legge n. 190/2012 e s.m.i. recante "Disposizioni per la prevenzione e la repressione della corruzione e dell'illegalità nella pubblica amministrazione" e relativo PTPC;

Visto il D. Lgs. n. 267 del 18.08.2000 e s.m.i. "Testo Unico degli Enti Locali";

Atteso che sono stati rispettati i termini di conclusione del procedimento;

Atteso che tutta la documentazione è depositata agli atti;

Visti:

- la LR 56/ 77 e s.m.i.;
- il Piano Territoriale Provinciale, approvato con DCR n. n. 241-8817 del 24.2.2009, divenuta esecutiva il 12 marzo 2009 con la pubblicazione sul BUR n. 10 del 12.3.2009;
- la Legge n. 56 del 7/4/2014;
- il D. Lgs. 18.08.2000, n. 267, in quanto compatibile;
- gli artt. 4, 16 e 17 del D. Lgs. 30 marzo 2001, n. 165;
- lo Statuto.

Tutto quanto sopra esposto e considerato

DETERMINA

- **di considerare** le premesse parti integranti e sostanziali del presente atto;

- **di esprimere**, ai sensi dell'art. 17 L.R. 56/77, come modificato dalle LLRR 21.03.2013, n.3 e 12.08.2013, n. 17, parere di compatibilità della "VARIANTE PARZIALE n. 16" al PRGC del Comune di ALBA in premessa descritta, con il Piano Territoriale Provinciale approvato con delibera di Consiglio Regionale n. 241-8817 del 24.2.2009 e con i progetti sovracomunali approvati di cui la Provincia è a conoscenza;
- **di dare atto che** relativamente alla modifica descritta al punto 7, lettera a) sopracitato occorrerà effettuare le ulteriori valutazioni in merito alla compatibilità della variante con le condizioni previste al comma 5, lettera a) dell'art. 17 della LR 56/77 e s.m.i., richiamando le osservazioni indicate dall'Ufficio Pianificazione Territoriale;
- **di dare atto che** relativamente alle restanti modifiche vengono rispettate le condizioni di classificazione come parziale della variante di cui alle lettere a), b), c), d), e), f), g), h) del comma 5 dell'art. 17 della LR 56/77 e s.m.i. e dei corrispondenti parametri di cui al comma 6 del medesimo articolo, fatte salve le osservazioni puntualmente indicate dall'Ufficio Pianificazione Territoriale;
- **di richiamare** le indicazioni dell'Ufficio Pianificazione Territoriale quali osservazioni ai sensi del comma 7 dell'art. 17 della LR 56/77 e s.m.i.;
- **di richiamare** i contributi espressi in merito alla verifica di assoggettabilità a VAS dal Settore Tutela del Territorio e dal Settore Risorse del Territorio, per i quali si ritiene che la Variante in oggetto possa essere esclusa dalla Valutazione Ambientale Strategica;
- **di trasmettere** al Comune di ALBA il presente atto per i successivi provvedimenti di competenza.

Il Dirigente
Alessandro Risso