



## CITTA' DI ALESSANDRIA

1810000000 - SETTORE Sviluppo Economico, marketing territoriale, sanità, ambiente e protezione civile

SERVIZIO 1810030000 - SERVIZIO SPORTELLINO UNICO ATTIVITÀ PRODUTTIVE

N° DETERMINAZIONE
3463
NUMERO PRATICA
44- Pratica N. 18100

**OGGETTO:** Piano Esecutivo Convenzionato "Area Ex Alexandria S.r.l.", sito in Alessandria, Via Piave angolo Via San Giovanni Bosco - proponente società BVA MANAGEMENT S.r.l. - Fase di verifica preventiva di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS), ai sensi del D. Lgs. n. 152/2006, della L.R. 14.12.1998 n. 40, della D.G.R. n. 12-8931 del 09.06.2008 e della D.G.R. n. 25-2977 del 29.02.2016 - Esclusione dalla Fase di Valutazione

ASSUNZIONE DI IMPEGNO

E	S	Cap.	Importo		Anno/Numero		Sub. Impegno	Bilancio	Note
			±	Euro	Impe.	Acce.			

DIVENUTA ESECUTIVA 08 novembre 2019



## CITTA' DI ALESSANDRIA

1810000000 - SETTORE Sviluppo Economico, marketing territoriale, sanità, ambiente e protezione civile  
SERVIZIO 1810030000 - SERVIZIO SPORTELLINO UNICO ATTIVITÀ PRODUTTIVE

Det. n. 3463 / Pratica N. 18100 - 44

**Oggetto: Piano Esecutivo Convenzionato "Area Ex Alexandria S.r.l.", sito in Alessandria, Via Piave angolo Via San Giovanni Bosco - proponente società BVA MANAGEMENT S.r.l. - Fase di verifica preventiva di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS), ai sensi del D. Lgs. n. 152/2006, della L.R. 14.12.1998 n. 40, della D.G.R. n. 12-8931 del 09.06.2008 e della D.G.R. n. 25-2977 del 29.02.2016 - Esclusione dalla Fase di Valutazione**

### IL DIRIGENTE

#### PREMESSO CHE

con nota messaggio interno n. 12682 del 22/07/2019 l'autorità competente Settore Urbanistica e Patrimonio – Servizio Programmazione e Pianificazione Attuativa della Città di Alessandria ha inviato all'Organo Tecnico Comunale per la V.I.A. e la V.A.S. la documentazione per l'avvio del procedimento di verifica preventiva di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), ai sensi del D. Lgs. n. 152/2006, della L.R. 14.12.1998 n. 40, della D.G.R. n. 12-8931 del 09.06.2008 e della D.G.R. n. 25-2977 del 29.02.2016, del Piano Esecutivo Convenzionato "Area Ex Alexandria S.r.l.", sito in Alessandria, Via Piave angolo Via San Giovanni Bosco, proponente società BVA MANAGEMENT S.r.l. (come stabilito dall'art. 3 bis della L.R. n. 56/1977);

con nota prot. n. 64827 del 14/08/2019 l'Organo Tecnico comunale per la V.I.A. e la V.A.S. ha comunicato l'avvio del procedimento relativo alla verifica preventiva di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) del Piano Esecutivo Convenzionato in oggetto, richiedendo contestualmente il parere ad ARPA Piemonte Dipartimento territoriale Piemonte Sud Est, ASL AL e Provincia di Alessandria, in quanto soggetti con competenza ambientale ai sensi della D.G.R. n. 25-2977 del 29.02.2016.

#### CONSIDERATO CHE

il termine per la conclusione del procedimento è fissato entro il 12.11.2019 (90 giorni dall'avvio del medesimo, ai sensi dell'art. 12, comma 4 del D. Lgs. n. 152/2006 e s.m.i.);

in data 16/09/2019 si è tenuta la riunione dell'Organo Tecnico Comunale, istituito con D.G.C. n. 311 del 30/11/2011, al fine di approfondire la disamina dell'intervento in oggetto prima della conclusione del procedimento e di esprimere il proprio parere motivato;

la documentazione relativa alla verifica preventiva di assoggettabilità alla V.A.S. del Piano Esecutivo Convenzionato in oggetto è stata pubblicata sul sito Web della Città di Alessandria ed è stato effettuato l'avviso di avvenuto deposito all'Albo Pretorio comunale per una durata di 30 giorni dal 13/08/2019 e fino al 12/09/2019, al termine dei quali non risultano pervenute osservazioni da parte del pubblico.

#### VISTA

la seguente documentazione predisposta dal tecnico incaricato dal soggetto proponente: "Relazione Verifica di assoggettabilità VAS", contenente le indicazioni relative alle caratteristiche dell'intervento e l'analisi dei suoi impatti potenziali sull'ambiente.

#### VISTA ALTRESÌ

La "Valutazione di impatto acustico previsionale" predisposta dal tecnico incaricato dal soggetto proponente, agli atti del Servizio Tutela dell'Ambiente della Città di Alessandria, e la relativa valutazione tecnica favorevole di ARPA Piemonte mediante contributo tecnico ns. protocollo di acquisizione n. 65071 del 14/08/2019.

PRECISATO CHE

il Piano Esecutivo Convenzionato "Area Ex Alexandria S.r.l." riguarda la realizzazione di un nuovo fabbricato a destinazione commerciale e il recupero di un edificio esistente in aderenza a quello in progetto, con demolizione parziale dell'edificio esistente, realizzazione di nuovo parcheggio e inserimento di area carico e scarico.

CONSIDERATO CHE

il Decreto Legislativo n. 152/2006 e s.m.i. definisce al Titolo II della Parte Seconda le procedure per la Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) di piani e programmi e stabilisce all'art. 35 che le regioni, ove necessario, adeguano il proprio ordinamento alle disposizioni del Decreto Legislativo entro 12 mesi dall'entrata in vigore, trascorso tale termine trovano diretta applicazione le norme nazionali ovvero le disposizioni regionali vigenti in quanto compatibili;

in attesa dell'adeguamento dell'ordinamento regionale con apposita legge trova pertanto applicazione, nel caso della Regione Piemonte, l'art. 20 della Legge Regionale 14.12.1998 n. 40 e s.m.i., il quale prevede l'adozione e l'approvazione di determinati piani e programmi alla luce dell'analisi di compatibilità ambientale;

con D.G.R. n. 12-8931 del 09.06.2008 la Regione Piemonte ha approvato i "*Primi indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di Valutazione ambientale strategica di piani e programmi*";

con D.G.R. n. 25-2977 del 29.02.2016 la Regione Piemonte ha approvato le "*Disposizioni per l'integrazione della procedura di valutazione ambientale strategica nei procedimenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ai sensi della Legge Regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo)*", che contengono gli indirizzi e i criteri per lo svolgimento integrato dei procedimenti di V.A.S. per l'approvazione degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, delle varianti agli strumenti urbanistici e degli strumenti urbanistici esecutivi, il cui Allegato 1 sostituisce, integrandolo, l'Allegato II della D.G.R. n. 12-8931 del 09.06.2008 inerente indirizzi specifici per la pianificazione urbanistica.

CONSIDERATO ALTRESÌ CHE

la L.R. 05.12.1977 n. 56 e s.m.i.:

- definisce all'art. 3 bis i principi generali relativi all'integrazione della Valutazione Ambientale Strategica nei procedimenti di pianificazione territoriale ed urbanistica;
- prevede all'art. 43, comma 2 che "*Il progetto di piano esecutivo comprende gli elaborati di cui all'articolo 39, è assoggettato alle procedure di cui all'art. 40, comma 7*";
- prevede all'art. 40, comma 7) che siano sottoposti alla verifica di assoggettabilità a V.A.S. i piani particolareggiati attuativi di PRG che non sono già stati sottoposti a VAS o ad analisi di compatibilità ambientale ai sensi della L.R. n. 40/1998 e che non sono sottoposti a VAS o a verifica i piani particolareggiati che non comportano variante quando lo strumento sovraordinato, in sede di VAS o di analisi di compatibilità ambientale ai sensi della L.R. n. 40/1998, ha definito l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti planovolumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste;

il Piano Esecutivo Convenzionato in esame non risulta ricompreso in pianificazioni sovraordinate, già sottoposte al procedimento di V.A.S., che abbiano definito per l'area di intervento l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti planovolumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste, per cui ai sensi della normativa attualmente in vigore risulta assoggettato alla fase di verifica preventiva della V.A.S..

PRESO ATTO CHE

ai sensi dell'art. 3 bis, comma 7, dalla L.R. 05.12.1977 n. 56, per gli strumenti di pianificazione sottoposti alla legge stessa, l'autorità competente alla VAS è individuata nell'amministrazione preposta all'approvazione del piano, purché dotata di propria struttura con specifica competenza in materia di tutela, protezione e valorizzazione ambientale, istituita ai sensi della normativa regionale vigente;

in base alla D.G.R. n. 12-8931 del 09.06.2008 e alla D.G.R. n. 25-2977 del 29.02.2016, l'autorità competente assicura lo svolgimento delle proprie funzioni attraverso il proprio Organo Tecnico, istituito ai sensi dell'art. 7 della L.R. 14.12.1998 n. 40 e s.m.i. per l'espletamento delle procedure di Valutazioni d'Impatto Ambientale (V.I.A.) di progetti di opere ed interventi e di Valutazione Ambientale Strategica di piani e programmi (V.A.S.), che è stato istituito dall'Amministrazione Comunale mediante D.G.C. n. 311 del 30.11.2012, con revisione della composizione e del funzionamento effettuata con D.D. n. 2970 del 03/10/2018.

VISTI

i seguenti pareri (posti agli atti):

- parere ASL AL, reso con nota protocollo n. 88848 del 02/09/2019 e pervenuto in data 03/09/2019 ns. protocollo n. 68547;
- parere ARPA Dipartimento territoriale Piemonte Sud Est, reso con nota prot. n. 77354 del del 04/09/2019 e pervenuto in data 04/09/2019 ns. protocollo n. 69237;
- parere Provincia di Alessandria - Direzione Ambiente e Pianificazione Territoriale, reso con nota protocollo n. 58926 del 16/09/2019 e pervenuto in data 16/09/2019 ns. protocollo n. 72102
- parere del Servizio Tutela dell'Ambiente della Città di Alessandria inviato con nota messaggio interno n. 36418 del 13/09/2019.

CONSIDERATO CHE

tutti i pareri acquisiti concludono ritenendo esaustiva la documentazione presentata dal proponente ai fini della valutazione degli impatti dell'intervento in oggetto, inoltre Provincia di Alessandria e ASL AL esprimono parere favorevole all'esclusione del Piano di Recupero in oggetto dalla successiva fase di valutazione di VAS, mentre sia ARPA che ASL AL indicano alcune prescrizioni per la realizzazione del progetto;

la Provincia di Alessandria osserva inoltre che all'interno della Relazione di Verifica di assoggettabilità VAS si dichiara che l'area interessata dall'intervento è ricompresa nell'addensamento A3 ma, considerato che la Tavola Unica "Individuazione degli addensamenti e localizzazioni commerciali" pubblicata sul sito del Comune e oggetto della Variante parziale approvata con D.C.C. n. 71 del 21/05/2014 non riporta la stessa estensione dell'addensamento A3, chiede di esplicitarne le motivazioni nell'atto conclusivo del procedimento;

con nota messaggio interno n. 41844 del 26/09/2019 (agli atti) il Settore Urbanistica e Patrimonio – Servizio Programmazione e Pianificazione Attuativa della Città di Alessandria, in merito alle valutazioni sugli aspetti urbanistici della Provincia di Alessandria, ha chiarito quanto segue:

- l'addensamento commerciale urbano forte A3 Galimberti, rappresentato nella Tavola Unica approvata con D.C.C. n.71 del 21/05/2014, è stato ampliato, così come previsto all'articolo 10 dei criteri comunali di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio approvati con Deliberazione del Consiglio Comunale n.80 del 28/06/2013, con Determinazione n. 2678 del 10/08/2017;
- a seguito di tale ampliamento l'area oggetto di intervento edilizio tramite S.U.E. di iniziativa privata "Area Ex Alexandria s.r.l." è stata ricompresa in detto Addensamento A3 – Galimberti, risultando pertanto ammissibile l'intervento ai sensi dell'articolo 43 – Aree per attività commerciali delle Norme di Attuazione del P.R.G. vigente, destinazione finale dell'area proposta nel P.E.C. a seguito di quanto disposto al comma 3 dell'articolo 42 – Aree produttive e depositi a destinazione temporanea delle stesse norme;
- l'articolo 43 prevede, infatti, esplicitamente al comma 5 che per il rilascio delle autorizzazioni commerciali in tali aree siano rispettati gli Indirizzi e Criteri Comunali di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa adottati in attuazione del D.Lgs. 114/1998 e

della L.R.n.28/1999 ed ulteriori indirizzi e criteri adottati dalla Regione Piemonte con D.C.R.n.563-13414 del 29/10/99 e s.m.i..

#### VISTO

il verbale della riunione dell'Organo Tecnico Comunale per la V.I.A. e la V.A.S. che si è svolta in data 16/09/2019 (posto agli atti), che si conclude con il parere motivato dell'Organo Tecnico, il quale, sulla base della documentazione tecnica predisposta dal proponente, dei pareri pervenuti da parte di ASL AL, ARPA Dipartimento territoriale Piemonte Sud Est e Provincia di Alessandria, del parere del Servizio Tutela dell'Ambiente della Città di Alessandria e delle valutazioni dell'Organo Tecnico Comunale stesso, ritiene di non assoggettare il Piano Esecutivo Convenzionato in oggetto alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), purché vengano recepite le prescrizioni contenute nel parere motivato, che a loro volta recepiscono le indicazioni pervenute dai soggetti coinvolti nel procedimento, necessarie a garantire la sostenibilità ambientale degli interventi proposti e l'integrazione tra tutela dell'ambiente e proposta urbanistica.

#### PRESO ATTO

che, sulla base del verbale e dei pareri sopra citati, tutti i soggetti intervenuti nel procedimento si sono espressi favorevolmente in merito all'esclusione dalla Fase di Valutazione della procedura di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) del Piano Esecutivo Convenzionato "Area Ex Alexandria S.r.l.", sito in Alessandria, Via Piave angolo Via San Giovanni Bosco, proponente società BVA MANAGEMENT S.r.l..

#### VISTE

le prescrizioni per la realizzazione dell'intervento in oggetto contenute nel parere motivato dell'Organo Tecnico Comunale per la V.I.A. e la V.A.S. e nei sopra citati pareri di ARPA Piemonte Dipartimento territoriale Piemonte Sud Est, ASL AL, Provincia di Alessandria e Servizio Tutela dell'Ambiente della Città di Alessandria.

#### RITENUTO

non necessario sottoporre il Piano Esecutivo Convenzionato "Area Ex Alexandria S.r.l.", sito in Alessandria, Via Piave angolo Via San Giovanni Bosco, proponente società BVA MANAGEMENT S.r.l., alla fase di Valutazione Ambientale Strategica di cui al Titolo II della Parte Seconda del D. Lgs. n. 152/2006 e s.m.i., all'art. 20 della L.R. n. 40/1998, alla D.G.R. n. 12-8931 del 09.06.2008 e alla D.G.R. n. 25-2977 del 29.02.2016, vista la vigente normativa, analizzati i contenuti della documentazione predisposta dal tecnico incaricato dal soggetto proponente, visto il verbale della riunione dell'Organo Tecnico Comunale per la V.I.A. e la V.A.S. con allegato parere motivato e i pareri pervenuti da ARPA Piemonte Dipartimento territoriale Piemonte Sud Est, ASL AL, Provincia di Alessandria e Servizio Tutela dell'Ambiente della Città di Alessandria.

DATO ATTO che per la presente Determinazione Dirigenziale è stato effettuato, ai sensi dell'art. 147 bis del D.Lgs 267/2000, il controllo di regolarità amministrativa e, con la sua sottoscrizione, il rilascio del parere di regolarità tecnica.

VISTO il Decreto Sindacale n. 67 del 21/12/2017 con cui viene assegnato all'Ing. Marco Italo Neri l'incarico di Direttore del Settore Sviluppo Economico, Marketing territoriale, Sanità, Ambiente e Protezione civile.

VISTO il D.Lgs. 267/2000.

VISTO l'art. 41 dello Statuto Comunale.

#### VISTI

- il Decreto Legislativo 03.04.2006 n. 152 e s.m.i.;
- la Legge Regionale 14.12.1998 n. 40 e s.m.i.;
- la D.G.R. n. 12-8931 del 09.06.2008;
- la D.G.R. n. 25-2977 del 29.02.2016;
- la Legge Regionale 05.12.1977 n. 56 e s.m.i.;
- la Legge 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i..
- il Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267 e s.m.i.;

- l'art. 41 dello Statuto della Città di Alessandria.

## DETERMINA

1. DI CONCLUDERE il procedimento relativo alla Fase di Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica, ai sensi del Titolo II della Parte Seconda del D. Lgs. 03.04.2006 n. 152 e s.m.i., dell'art. 20 della L.R. 14.12.1998 n. 40 e s.m.i., della D.G.R. n. 12-8931 del 09.06.2008 e della D.G.R. n. 25-2977 del 29.02.2016, del Piano Esecutivo Convenzionato "Area Ex Alexandria S.r.l.", sito in Alessandria, Via Piave angolo Via San Giovanni Bosco, proponente società BVA MANAGEMENT S.r.l., con l'esclusione dalla Fase di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), per le motivazioni in premessa indicate.
2. DI STABILIRE CHE, in fase di accoglimento ed approvazione del Piano Esecutivo Convenzionato "Area Ex Alexandria S.r.l.", nelle successive fasi di progettazione esecutiva ed attuativa dei nuovi edifici e delle opere di urbanizzazione ed aree pertinenziali nell'ambito del P.E.C., all'atto del rilascio dell'autorizzazione alla progettazione esecutiva e in fase di presentazione della documentazione e successivo rilascio dei permessi di costruire nonché nel momento di realizzazione degli interventi previsti, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni, necessarie a garantire la sostenibilità ambientale degli interventi proposti e l'integrazione tra tutela dell'ambiente e proposta urbanistica:
  - a. Con riferimento all'impatto acustico delle attività di cantiere deve essere presentata, così come previsto dal proponente nella relazione "Valutazione di impatto acustico ambientale previsionale" agli atti del Servizio Tutela dell'Ambiente della Città di Alessandria, almeno 15 giorni prima dell'avvio dei lavori, l'istanza ordinaria di autorizzazione in deroga ai valori limite di rumorosità, redatta secondo quanto previsto dalla D.G.R. 27 giugno 2012, n. 24-4049 "Disposizioni per il rilascio da parte delle Amministrazioni comunali delle autorizzazioni in deroga ai valori limite per le attività temporanee, ai sensi dell'articolo 3, comma 3, lettera b) della L.R. 25 ottobre 2000, n. 52" e dal vigente Regolamento comunale per l'Esercizio delle Attività Rumorose; la Valutazione di impatto acustico previsionale da allegarsi alla stessa si considera acquisita fin d'ora, in quanto ricompresa nella documentazione agli atti del Servizio Tutela dell'Ambiente della Città di Alessandria.
  - b. Le operazioni di carico e scarico delle merci devono essere effettuate nell'apposita area dedicata indicata in progetto, con mezzi di ridotte dimensioni e in orari adeguati a non arrecare disturbo agli edifici prossimi all'area commerciale in progetto.
  - c. In fase di progettazione, deve essere posta particolare attenzione al posizionamento e alla gestione degli impianti tecnologici dedicati al raffrescamento/riscaldamento dei locali (UTA – sorgenti esterne), in modo che il loro funzionamento non determini situazioni di rumorosità e disturbo nei confronti degli edifici prossimi all'area commerciale in progetto.
  - d. L'ingresso all'area commerciale da Via San Giovanni Bosco deve essere progettato e realizzato con dimensioni e sagomatura tali da impedire l'uscita dei veicoli.
  - e. Devono essere progettati e realizzati, prima dell'avvio dell'attività, interventi di "traffic-calming" a protezione della sosta lungo Via Piave, con particolare riferimento alle intersezioni di Via Piave con Via San Giovanni Bosco e prima della svolta verso Via Sardegna.
  - f. Deve essere spostato, prima dell'avvio dell'attività e previa valutazione con i competenti uffici comunali (Ufficio Traffico e Servizio Servizi Manutentivi per infrastrutture e Servizi a rete), l'attraversamento pedonale previsto in Via Piave, realizzando al suo posto due attraversamenti di cui uno dopo la svolta da Via San Giovanni Bosco e uno prima della svolta verso Via Sardegna, prevedendo le necessarie rampe per disabili al fine di accedere al parcheggio posto in Piazza Caduti di Nassirya.
  - g. Deve essere realizzato, prima dell'avvio dell'attività, un impedimento strutturale all'attraversamento viabile delle due semicarreggiate di Via San Giovanni Bosco, attualmente posto di fronte all'innesto di Via Piave su Via San Giovanni Bosco, garantendo comunque la continuità del percorso ciclabile.

- h. Il progetto relativo alla viabilità, comprensivo delle modifiche sopra richieste, recepite in osservanza alle norme del Codice della Strada, e di idonea planimetria con individuazione di percorsi pedonali e ciclopedonali protetti e ben identificati, deve essere presentato ai competenti uffici comunali (Ufficio Traffico e Servizio Servizi Manutentivi per infrastrutture e Servizi a rete) e ottenere parere favorevole da parte dei suddetti uffici, prima del rilascio dell'autorizzazione alla progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione.
- i. Il proponente dovrà realizzare, se necessario, gli interventi di risoluzione di eventuali criticità relative alla circolazione veicolare e ciclopedonale, riscontrate dai competenti uffici comunali a seguito dell'apertura delle strutture commerciali in progetto (es. in relazione a: accesso alle aree carico e scarico, innesti sulla viabilità esistente, connessione ciclabile da Via San Giovanni Bosco all'area commerciale, viabilità su via Piave incrementata dalla presenza del Retail Park, ecc.).
- j. La richiesta di permesso di costruire successiva all'approvazione del PEC deve avere un progetto architettonico fattibile dal punto di vista strutturale e sotto il profilo del rispetto delle norme tecniche in materia antisismica emanate ai sensi dell'articolo 83, comma 1, del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., anche in relazione alla documentazione disponibile e alle verifiche ed informazioni assunte preliminarmente.
- k. Le opere strutturali in progetto devono essere conformi alle norme regionali in materia di controllo e di prevenzione del rischio sismico, tenendo conto che la dichiarazione di fattibilità strutturale è un documento da predisporre contestualmente alla documentazione necessaria per l'acquisizione dell'atto di assenso per tutte le categorie di opere ed interventi, indipendentemente dalla rispettiva natura e tipologia.
- l. Il tecnico competente incaricato deve dichiarare in Relazione delle strutture, presentata nell'ambito del permesso di costruire, che gli interventi strutturali (riguardanti qualsiasi tipologia di struttura: calcestruzzo, acciaio, C.A., legno e muratura) previsti nel progetto edilizio sono stati dimensionati in linea con le norme tecniche vigenti per la zona sismica 3 di Alessandria, come previsto dalla D.G.R. n.28-13422 del 01/03/2010 integrata dalla D.G.R. n. 65-7656 del 21/05/2014 ed alle s.m.i..
- m. Ai sensi dell'art. 93 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i., le opere relative alla costruzione, riparazione, sopraelevazione di consistenza strutturale sono sottoposte a obbligo di denuncia prima dell'inizio dei lavori.
- n. In fase di cantiere devono essere utilizzati veicoli poco inquinanti (Euro V o Euro VI) e devono essere effettuati diluiti soprattutto nelle ore di maggior flusso veicolare.
- o. Deve essere prevista l'adozione di ogni accorgimento utile ad evitare la dispersione delle polveri durante le fasi di cantiere maggiormente critiche (preparazione dell'area, fondazioni, scavi), anche tramite bagnatura delle piste di cantiere e dei pneumatici dei mezzi utilizzati, e a prevenire il verificarsi di sversamenti accidentali di sostanze contaminanti dai mezzi utilizzati durante le previste lavorazioni. Nel caso in cui tali sversamenti si dovessero verificare, si dovranno immediatamente attivare le misure di prevenzione e le ulteriori procedure operative ed amministrative previste dalla vigente normativa in materia di bonifica di siti contaminati.
- p. Il cambio di destinazione d'uso del sito (da produttivo a commerciale) deve prevedere una sua preventiva caratterizzazione ambientale ai sensi del D. Lgs. n. 152/2006 e s.m.i., in grado di descrivere i fenomeni di eventuale contaminazione a carico delle matrici ambientali (suolo, sottosuolo, acque sotterranee) avvenuti nel corso del tempo, in modo da consentire le opportune valutazioni sulle modalità di gestione del cantiere (demolizioni, gestione delle terre e rocce da scavo) e del futuro utilizzo, anche in considerazione della possibile presenza di amianto.
- q. Qualora nel corso della lavorazioni dovessero essere rinvenute eventuali cisterne utilizzate in passato per lo stoccaggio del gasolio da riscaldamento e/o trazione, si dovranno effettuare gli opportuni accertamenti e, nel caso di potenziale contaminazione delle matrici ambientali, si dovranno attivare immediatamente le misure di prevenzione e le ulteriori procedure operative ed amministrative previste dalla vigente normativa in materia di bonifica di siti contaminati.

- r. Con riferimento alle terre e rocce da scavo, al fine di gestire questi materiali come sottoprodotti escludendoli dall'ambito di applicazione della normativa sui rifiuti, occorre attuare le indicazioni del D.P.R. 13 giugno 2017 n. 120. In particolare, il proponente o produttore deve attestare il rispetto dei requisiti di cui all'articolo 4 del D.P.R. n. 120/2017, mediante una "autocertificazione" (dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi del DPR 445/2000) da presentare all'Arpa territorialmente competente e al Comune del luogo di produzione, utilizzando il modello di cui all'Allegato 6 del D.P.R. Le attività di scavo, così come quelle di riutilizzo, devono essere autorizzate dagli enti competenti in quanto attività edilizie e quindi il processo di autocertificazione dovrà comunque essere coordinato con l'iter edilizio. Il produttore deve inoltre confermare l'avvenuto utilizzo inviando una specifica Dichiarazione di Avvenuto Utilizzo (D.A.U.) all'autorità competente, all'Arpa competente per il sito di destinazione, al Comune del sito di produzione e al Comune del sito di destinazione, utilizzando il modello di cui all'Allegato 8 del D.P.R..
- s. La gestione dei rifiuti in fase di cantiere deve essere conforme alla vigente normativa di settore e l'eventuale presenza di amianto deve essere ricercata e attestata mediante opportuni campionamenti e analisi.
- t. In presenza di manufatti contenenti amianto, in fase di cantiere deve essere predisposto un Piano di lavoro per la rimozione del medesimo ai sensi dell'art. 256 del D. Lgs. 81/2008, da inviare al Servizio S.Pre.S.A.L. dell'ASL AL e, durante tutte le lavorazioni di smantellamento e demolizione, devono essere messe in atto tutte le necessarie misure di controllo e di tutela sia dei lavoratori che dei ricettori abitativi presenti nell'intorno.
- u. In presenza di manufatti contenenti amianto, le rimozioni devono essere effettuate solo da ditte specializzate appositamente iscritte all'Albo Nazionale dei Gestori rifiuti, ottemperando a tutti gli obblighi previsti dalla normativa di settore (es. valutazione del rischio, piano di lavoro, sorveglianza sanitaria, ecc.).
- v. Le aree destinate a parcheggio autoveicoli devono essere realizzata in area propria (definita da standards urbanistici) con sistemi di pavimentazioni semipermeabili inverditi (es. autobloccanti forati) e prevedere la messa a dimora tra gli stalli del parcheggio di essenze arboree a medio/alto fusto e di pronto utilizzo (Acer campestre, Celtis australis, Carpinus betulus, Populus alba), in modo da garantire l'ombreggiamento delle vetture in sosta e migliorare l'inserimento paesaggistico e il microclima dell'area, evitando la formazione di isole di calore urbane.
- w. Le aree destinate a verde devono essere allestite con specie arbustive e arboree autoctone in modo da favorire l'inserimento paesaggistico dell'opera. Le specie autoctone potenzialmente idonee sono: farnia (Quercus robur), roverella (Quercus pubescens), cerro (Quercus cerris), carpino bianco (Carpinus betulus), acero campestre (Acer campestre), pioppo nero (Populus nigra), prugnolo (Prunus spinosa), pado (Prunus padus), sanguinello (Cornus sanguinea), ligustro (Ligustrum vulgare), nocciolo (Corylus avellana), biancospino (Crataegus monogyna), frangola (Frangula alnus), berretta da prete (Euonymus europaeus), ciavardello (Sorbus torminalis), rosa selvatica (Rosa canina); possono inoltre essere ritenute idonee alcune essenze domestiche (anche nelle loro forme selvatiche) che possono costituire una sorgente di disponibilità alimentare per la fauna selvatica quali ad es. il ciliegio selvatico (Prunus avium), il gelso (Morus alba, Morus nigra), il noce (Juglans regia).
- x. La tipologia di essenze vegetali prescelte deve tenere in considerazione gli elenchi approvati con D.G.R. 18/12/2012 n. 46-5100 *Identificazione degli elenchi, Black List delle specie vegetali esotiche invasive del Piemonte e promozione di iniziative di informazione e sensibilizzazione* e DGR 29/02/2016 n. 23-2975 *"Aggiornamento degli elenchi approvati con DGR 46-5100 del 18 dicembre 2012 "Identificazione degli elenchi (Black List) delle specie vegetali esotiche invasive del Piemonte e promozione di iniziative di informazione e sensibilizzazione" e approvazione delle misure di prevenzione/gestione/lotta e contenimento delle specie vegetali piu' problematiche per il territorio piemontese"*.
- y. In ogni caso, con riferimento alle sistemazioni a verde dell'area, la tipologia di essenze prescelte, anche domestiche, deve essere tale da non arrecare disagi agli autoveicoli e obblighi di manutenzione

aggiuntiva (a causa ad esempio dei frutti prodotti), comunque di facile manutenzione in generale anche con riferimento al fabbisogno irriguo.

- z. La realizzazione delle aree verdi e le piantumazioni / messa a dimora delle essenze arboree devono essere effettuate in periodo favorevole al loro rapido attecchimento e accrescimento e contestualmente alla realizzazione dei parcheggi e degli interventi a destinazione commerciale, previa acquisizione di specifico parere del competente Servizio manutenzione verde pubblico e arredo urbano del Comune (all'atto del rilascio dell'autorizzazione alla progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione e prima del rilascio del permesso di costruire ).
  - aa. Devono essere previsti idonei sistemi di recupero delle acque meteoriche, da utilizzare per l'irrigazione delle aree a verde.
  - bb. Gli edifici in progetto devono essere pienamente conformi a quanto previsto dalle vigenti normative in merito al rendimento energetico in edilizia, sia in riferimento alla prestazione energetica degli edifici sia a quella degli impianti termici, e in particolare devono impiegare le migliori tecniche disponibili relativamente alle prestazioni energetiche degli edifici, in particolare per l'ottimizzazione dell'isolamento termico degli interni e la minimizzazione del fabbisogno energetico per la climatizzazione estiva ed invernale (riscaldamento e raffrescamento naturale o passivo), tenendo anche in considerazione il contributo al riscaldamento eventualmente apportato da macchinari e illuminazione artificiale, con l'obiettivo della mitigazione del fabbisogno energetico degli edifici e delle strutture accessorie.
  - cc. Devono essere razionalizzati i consumi energetici mediante impiego di lampade ad elevata efficienza e ridotto consumo energetico per illuminazione esterna ed interna, con adeguati dispositivi automatizzati per l'accensione e lo spegnimento, nonché per la riduzione dell'intensità luminosa nelle ore notturne.
  - dd. Deve essere impiegata al massimo grado la luce naturale per l'illuminazione degli spazi interni.
  - ee. Tutti gli impianti di illuminazione esterna devono essere realizzati a norma antinquinamento luminoso e dotati di sistemi non disperdenti luce verso l'alto.
  - ff. Gli interventi devono rispettare, in fase di progettazione e realizzazione, la normativa relativa alle barriere architettoniche e in particolare devono prevedere idonea pavimentazione per ipovedenti che colleghi gli stalli di parcheggio per disabili con gli attraversamenti pedonali.
  - gg. in fase rilascio dell'autorizzazione alla progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione nonché in fase di rilascio del permesso di costruire, il progetto relativo ai diversi interventi edilizi nonché alle opere di urbanizzazione deve essere valutato anche dal Servizio Disability Manager.
  - hh. Devono essere adottati tutti gli accorgimenti finalizzati ad un corretto inserimento degli edifici nell'ambiente circostante, per inserire le opere in maniera armoniosa e per migliorare i caratteri paesaggistici del contesto territoriale, ricercando la qualità architettonica tramite un'attenta scelta di materiali (negli edifici, nelle opere esterne ed accessorie, nelle soluzioni strutturali ...), anche per le opere di urbanizzazione, al fine di evitare una precoce obsolescenza e scongiurare interventi manutentivi continui o straordinari per quanto possibile.
3. DI STABILIRE CHE eventuali variazioni sostanziali nella fase esecutiva rispetto al progetto originario di Piano Esecutivo in oggetto sottoposto a verifica di assoggettabilità a VAS devono essere sottoposte al parere dell'Organo Tecnico comunale, per valutare se compatibili con le prescrizioni formulate nella procedura in corso oppure se tali da non poter essere attuate a meno di sottoporle ad un nuovo procedimento di verifica di assoggettabilità alla V.A.S..
4. DI STABILIRE CHE, come previsto dall'art. 12 del D. Lgs. n. 152/2006 e s.m.i., dalla D.G.R. n. 12-8931 del 09.06.2008 e dalla D.G.R. n. 25-2977 del 29.02.2016, la conclusione del procedimento di verifica preventiva di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica venga messa a disposizione del pubblico utilizzando la pubblicazione del presente provvedimento sul sito Web della Città di Alessandria.
5. DI TRASMETTERE copia della presente Determinazione Dirigenziale al Settore Urbanistica e Patrimonio e al Settore LL.PP., Infrastrutture, Mobilità e Disability Manager per opportuna conoscenza e per quanto

di competenza, affinché in particolare nelle successive fasi di accoglimento e approvazione del Piano Esecutivo Convenzionato "Area Ex Alexandria S.r.l.", di rilascio dei permessi di costruire e di progettazione esecutiva possa tenersi conto delle indicazioni e prescrizioni contenute nel presente provvedimento conclusivo della fase di verifica di V.A.S. e affinché il provvedimento di approvazione definitiva del Piano Esecutivo Convenzionato dia atto della Determinazione Dirigenziale di esclusione dalla Valutazione Ambientale Strategica, nonché del recepimento delle indicazioni e prescrizioni stabilite.

6. DI DISPORRE l'invio della presente Determinazione Dirigenziale al soggetto proponente dell'intervento società BVA MANAGEMENT S.r.l., e ai seguenti soggetti con competenza ambientale intervenuti nel procedimento:
  - ARPA Piemonte Dipartimento territoriale Piemonte Sud Est;
  - ASL AL – Dipartimento di Prevenzione – Servizio Igiene e Sanità Pubblica;
  - Provincia di Alessandria – Direzione Ambiente e Pianificazione Territoriale – Servizio V.I.A. – V.A.S. – I.P.P.C..
8. DI DARE ATTO che il presente provvedimento, verrà pubblicato all'Albo Pretorio del Comune di Alessandria per giorni 15.
9. DI INFORMARE che contro il presente provvedimento, ai sensi dell'art. 3 della Legge n. 241/1990 e s.m.i., gli interessati possono proporre, entro il termine di 60 giorni dalla piena conoscenza dell'atto, ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale del Piemonte.

**IL DIRIGENTE**

**F.to Ing. Marco Neri**

IL DIRETTORE NERI MARCO ITALO HA APPOSTO LA FIRMA DIGITALE RESA AI SENSI DELL'ART. 24 DEL D.LGS 07/03/2005 N. 82 s.m.i. IN DATA 08 novembre 2019

**ATTESTAZIONI E VISTI**  
**SOTTOSCRIZIONE RESA AI SENSI DELL'ART. 24 DEL D.LGS 07/03/2005 N. 82 s.m.i.**

Il Responsabile del 1810000000 - SETTORE SVILUPPO ECONOMICO, MARKETING TERRITORIALE, SANITÀ, AMBIENTE E PROTEZIONE CIVILE, Ing. Neri Marco Italo, ha espresso, sulla presente determinazione, visto DI REGOLARITA' TECNICA FAVOREVOLE

ALESSANDRIA, lì 08 novembre 2019

**REFERTO DI PUBBLICAZIONE**

**Publicata all'albo pretorio on line del Comune con pubblicazione numero 3961 il 08 novembre 2019 e per giorni 15**

**p. IL DIRETTORE  
Dott.ssa Daniela Boccardo**