



## CITTÀ DI ALESSANDRIA

### SETTORE SVILUPPO ECONOMICO, MARKETING TERRITORIALE, SANITÀ, AMBIENTE, PROTEZIONE CIVILE, COMMERCIO E TURISMO

Organo Tecnico Comunale per la V.I.A. e la V.A.S.

Piazza della Libertà, 1 - 15121 Alessandria

tel. 0131 515459 – PEC [suap@comunedialessandria.it](mailto:suap@comunedialessandria.it)

**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**

#### **Verbale della seduta dell’ORGANO TECNICO COMUNALE in data 16/09/2019 e PARERE MOTIVATO**

**ai sensi e per gli effetti previsti dalla Parte Seconda del D. Lgs. n. 152/2006  
e dalla L.R. n. 40/1998 e disposizioni applicative**

La riunione dell’Organo Tecnico Comunale, istituito per per l’espletamento delle procedure di Valutazione Ambientale Strategica di piani e programmi (V.A.S.) con D.G.C. n. 311 del 30.11.2011, con revisione della composizione e del funzionamento effettuata con D.D. n. 2970 del 03/10/2018, si tiene presso la Saletta Lavori Pubblici – terzo piano – del Palazzo Comunale, per discutere della seguente documentazione predisposta dal tecnico incaricato dal soggetto proponente società BVA Management S.r.l.:

1. Relazione “Verifica di assoggettabilità VAS”

per la verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica del Piano Esecutivo Convenzionato “Area Ex Alexandria S.r.l.”, sito in Alessandria, Via Piave angolo Via San Giovanni Bosco.

Con nota messaggio interno n. 12682 del 22/07/2019 l’autorità procedente 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.) del Piano Esecutivo Convenzionato in oggetto.

Con nota datata prot. n. 64827 del 14/08/2019 è stato avviato il procedimento ed è stato richiesto a Provincia di Alessandria, ARPA e ASL AL il parere per gli aspetti di competenza.

La riunione è stata convocata dalla coordinatrice dell’Organo Tecnico Comunale nonché responsabile del procedimento Angela Ricci, mediante nota messaggio interno n. 23990 del 14/08/2019.

In relazione alle caratteristiche dell’intervento e ai suoi potenziali effetti sull’ambiente e sul territorio circostante, è stata richiesta la partecipazione alla riunione dell’Organo Tecnico anche all’Ufficio Traffico del Servizio Autonomo Polizia Locale.

Presenti:

- il funzionario del Servizio Sportello Unico Attività Produttive - Settore Sviluppo Economico, Marketing Territoriale, Sanità, Ambiente, Protezione Civile, Commercio e Turismo, coordinatrice dell’Organo Tecnico Comunale per la V.I.A. e la V.A.S. e responsabile del procedimento: dott.ssa Angela Ricci;
- il funzionario del Servizio Tutela dell’Ambiente - Settore Sviluppo Economico, Marketing Territoriale, Sanità, Ambiente, Protezione Civile, Commercio e Turismo: dott.ssa Valentina Frisone
- il funzionario del Servizio Programmazione e Pianificazione Attuativa - Settore Urbanistica e Patrimonio del Comune di Alessandria: arch. Claudio Bocca;

- il funzionario del Servizio Autonomo Polizia Locale – Ufficio Traffico: arch. Cristina Gambarini
- il funzionario del Servizio Servizi Manutentivi per infrastrutture e Servizi a rete – Settore Servizi cimiteriali, Disability ed Energy manager e Gestione servizi a rete: geom. Giampiero Baretta.

Verbalizza la riunione Angela Ricci.

La seduta si apre alle ore 9:00.

La dott.ssa Ricci informa che la conclusione del procedimento è fissata entro il 12/11/2019, ai sensi dell'art. 12 comma 4 del D. Lgs. n. 152/2006 e s.m.i., e che il periodo di pubblicazione di 30 giorni dell'avviso di avvenuto deposito della documentazione per le osservazioni del pubblico è scaduto in data 12/09/2019, senza che siano pervenute osservazioni.

La dott.ssa. Ricci procede con la lettura dei seguenti pareri acquisiti dai soggetti con competenza ambientale ASL AL, ARPA Piemonte Dipartimento Territoriale Piemonte Sud Est e Provincia di Alessandria Direzione Ambiente e Pianificazione Territoriale, tutti allegati al presente verbale:

- 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.

La Dr.ssa Frisone legge il parere del Servizio Tutela dell'Ambiente, allegato al presente verbale insieme al contributo tecnico di ARPA in materia di inquinamento acustico ns. protocollo di acquisizione n. 65071 del 14/08/2019, quest'ultimo esprime una valutazione tecnica favorevole in merito alla documentazione di impatto acustico esaminata (agli atti del Servizio Tutela dell'Ambiente) ed alla compatibilità acustica dell'intervento in progetto.

L'Organo Tecnico prende atto 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 con prescrizioni all'esclusione del Piano di Recupero in oggetto dalla successiva fase di valutazione di VAS.

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.

La dr.ssa Ricci - coordinatrice dell'Organo Tecnico Comunale per la V.I.A. e la V.A.S. – ritiene opportuno in proposito acquisire il parere di competenza del Servizio Programmazione e Pianificazione Attuativa del Settore Urbanistica e Patrimonio, al fine di riportare la motivazione richiesta da Provincia nel provvedimento finale del procedimento in oggetto.

L'arch. Gambarini dell'Ufficio Traffico richiede i seguenti interventi di regolamentazione della viabilità: l'ingresso all'area commerciale da Via San Giovanni Bosco deve essere di dimensioni e sagomatura tali da impedire l'uscita dei veicoli; le operazioni di carico e scarico devono avvenire nell'apposita area dedicata indicata in planimetria e devono essere effettuate utilizzando esclusivamente mezzi di ridotte dimensioni e in orari adeguati a non arrecare disturbo agli edifici prossimi all'area commerciale in progetto.

Il geom. Baretta del Servizio Servizi Manutentivi per infrastrutture e Servizi a rete ritiene necessaria la realizzazione 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. Inoltre il Geom. Baretta ritiene necessario spostare 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.

Inoltre il geom. Baretta ritiene necessario realizzare 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.

Sia l'arch. Gambarini che il Geom. Baretta ritengono necessario che 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, debba 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 partecipanti all'Organo Tecnico ritengono necessario che il proponente realizzi i necessari 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. 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.).

Con riferimento alle sistemazioni a verde dell'area, i presenti ritengono opportuno inserire essenze arboree a medio/alto fusto tra gli stalli del parcheggio, al fine di garantire l'ombreggiamento dei veicoli e di migliorare l'inserimento paesaggistico e il microclima dell'area evitando la formazione di isole di calore urbane.

A tale proposito l'arch. Bocca richiede di scegliere la tipologia di essenze in grado di non arrecare disagi agli autoveicoli e obblighi di manutenzione aggiuntiva a causa dei frutti prodotti, comunque di facile manutenzione in generale anche con riferimento al fabbisogno irriguo; la realizzazione delle aree verdi e le piantumazioni / messa a dimora delle essenze arboree dovranno 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).

L'arch. Bocca precisa che vi sono specifici elenchi a cui porre attenzione, 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 D.G.R. 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"*, per quanto riguarda previsione di aree verdi e alberi da piantumare.

L'arch. Bocca, in conseguenza anche dell'adesione della Città di Alessandria al Patto dei Sindaci (Covenant of Mayors), con realizzazione del PAES - Piano di Azione per l'Energia Sostenibile e del PAESC - Piano di Azione per l'Energia Sostenibile ed il Clima, per la migliore tutela dell'interesse pubblico e al fine di contenere gli impatti previsti, ritiene necessario che siano adottate soluzioni tecniche che, conformemente agli indirizzi assunti dalla Città con l'adesione al suddetto PAES e al PAESC, consentano di mitigare gli scenari rispetto ai fenomeni di isola di calore e/o aumento della temperatura, di isolare naturalmente le strutture e assorbire e drenare le acque meteoriche (adattamento ai cambiamenti climatici - Mayors Adapt); in particolare ritiene necessario adottare misure di riduzione degli impatti sul suolo dei parcheggi a raso, prevedendo per gli stalli non realizzabili in struttura soluzioni che ne massimizzino la permeabilità.

Pertanto i partecipanti all'Organo Tecnico, al fine di dare riscontro all'adesione della Città di Alessandria al Patto dei Sindaci e per ridurre gli impatti dell'intervento in fase di esercizio, ritengono necessari:

- la piena conformità degli edifici in progetto 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 l'impiego delle 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;

- la razionalizzazione dei 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 la riduzione dell'intensità luminosa nelle ore notturne;
- l'impiego al massimo grado della luce naturale per l'illuminazione degli spazi interni;
- la realizzazione di tutti gli impianti di illuminazione esterna a norma antinquinamento luminoso e dotati di sistemi non disperdenti luce verso l'alto;
- l'adozione di 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.

La dr.ssa Ricci - coordinatrice dell'Organo Tecnico Comunale per la V.I.A. e la V.A.S. - ritiene che sia opportuno inserire una prescrizione relativa alla corretta gestione delle terre e rocce e dei rifiuti prodotti in fase di cantiere e al recupero delle acque piovane per uso irriguo. Inoltre ritiene che, per mitigare gli impatti generati in fase di cantiere, sia necessario prevedere la bagnatura delle piste di cantiere e dei pneumatici dei mezzi utilizzati, utilizzare mezzi poco inquinanti (Euro V o Euro VI) ed effettuare transiti diluiti soprattutto nelle ore di maggior flusso veicolare.

I partecipanti all'Organo Tecnico sottolineano che gli interventi dovranno rispettare, in fase di progettazione e realizzazione, la normativa relativa alle barriere architettoniche e che in particolare dovrà prevedere idonea pavimentazione per ipovedenti che colleghi gli stalli di parcheggio per disabili con gli attraversamenti pedonali; in fase di 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 dovrà essere valutato anche dal Servizio Disability Manager.

Inoltre, per quanto riguarda gli aspetti edilizi, l'arch. Bocca precisa, come previsto dalle norme, che:

- la richiesta di permesso di costruire successiva all'approvazione del PEC, dovrà 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;
- le opere strutturali in progetto dovranno essere conformi alle norme regionali in materia di controllo e di prevenzione del rischio sismico: 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;
- il tecnico competente incaricato dovrà dichiarare in Relazione delle strutture 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.;
- 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.

I lavori si chiudono alle ore 10.30.

Sulla base della documentazione tecnica predisposta dal proponente, dei pareri pervenuti da parte del Servizio Tutela dell'Ambiente nonché da parte di ARPA Dipartimento territoriale Piemonte Sud Est, ASL AL e Provincia di Alessandria Direzione Ambiente e Pianificazione Territoriale e delle valutazioni sopra esposte l'Organo Tecnico Comunale, per quanto di propria competenza, all'unanimità formula il **seguito parere motivato**:

**si ritiene di non assoggettare 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 (V.A.S.), purchè vengano recepite le seguenti prescrizioni**

**necessarie a garantire la sostenibilità ambientale degli interventi proposti e l'integrazione tra tutela dell'ambiente e proposta urbanistica:**

1. 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.
2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. 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.
7. 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.
8. 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.
9. Il proponente dovrà realizzare i necessari 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.).
10. La richiesta di permesso di costruire successiva all'approvazione del PEC dovrà 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.
11. Le opere strutturali in progetto dovranno 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.

12. Il tecnico competente incaricato dovrà 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..
13. 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.
14. 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.
15. 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.
16. 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 scava) e del futuro utilizzo, anche in considerazione della possibile presenza di amianto.
17. 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.
18. 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..
19. La gestione dei rifiuti in fase di cantiere deve essere conforme alla vigente normativa di settore e l'eventuale presenza di amianto dovrà essere ricercata e attestata mediante opportuni campionamenti e analisi.
20. 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.
21. 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.).

22. 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 di 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.
23. 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).
24. 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"*.
25. 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.
26. 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 ).
27. Devono essere previsti idonei sistemi di recupero delle acque meteoriche, da utilizzare per l'irrigazione delle aree a verde.
28. Gli edifici in progetto devono essere pienamente conformi 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.
29. 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.
30. Deve essere impiegata al massimo grado la luce naturale per l'illuminazione degli spazi interni.
31. Tutti gli impianti di illuminazione esterna devono essere realizzati a norma antinquinamento luminoso e dotati di sistemi non disperdenti luce verso l'alto.
32. 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.

33. 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.
34. 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.
35. Eventuali variazioni sostanziali nella fase esecutiva rispetto al progetto originario di Piano Esecutivo in oggetto sottoposto a verifica di assoggettabilità a VAS dovranno 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 VAS.

Il presente verbale si compone di n. 8 pagine e copia dello stesso verrà inviata ai soggetti invitati alla seduta nonché all'autorità competente Settore Urbanistica e Patrimonio.

IL VERBALIZZANTE E COORDINATRICE DELL'ORGANO TECNICO COMUNALE *Dr.ssa Angela RICCI*

*Il presente documento è sottoscritto omettendo la firma olografa, esclusivamente con firma digitale ai sensi degli artt. 20 e 21 del D.Lgs 82/2005 che attribuiscono pieno valore probatorio*

VISTO

Il Dirigente del Settore Sviluppo Economico, Marketing Territoriale, Sanità, Ambiente, Protezione Civile, Commercio e Turismo *Ing. Marco Italo NERI*

*Il presente documento è sottoscritto omettendo la firma olografa, esclusivamente con firma digitale ai sensi degli artt. 20 e 21 del D.Lgs 82/2005 che attribuiscono pieno valore probatorio*