



COMUNE DI FOSSANO

Provincia di Cuneo

Dipartimento Tecnico Lavori Pubblici, Urbanistica e Ambiente

Servizio Gestione del Territorio

DETERMINAZIONE N. 587

del 29.12.2014

OGGETTO: Nuova proposta n. 1 al Piano Esecutivo Convenzionato n. 63 relativo ad "Area produttiva di nuovo impianto" sita in Strada del Santuario.

Proponenti: M.G. S.r.l., Allasia Andrea, Allasia Daniela, Beghello Elena, Allasia Rosa, Ellena Francesca, Ellena Federica.

Accoglimento.

IL DIRIGENTE

Premesso che:

- ✿ In data **17 Maggio 2012** prot. n. 15693 il **Sig. GIRAUDO Giorgio** in qualità di Socio Amministratore della **Ditta MG S.r.l.**, proprietaria dell'area catastalmente individuata al Foglio 48 mappali nn. 62 -63/p e Foglio 49 mappali nn. 34, 316, 317, 35, 319/p e 323/p, avanzava istanza volta a ridefinire l'assetto urbanistico dell'area, al fine di meglio garantire le possibilità di espansione della Ditta, in relazione a specifiche esigenze tecniche. I proponenti motivano infatti tale istanza con il reinsediamento della Ditta MG S.r.l. ora sita in Via Ceresolia 20, in un nuovo stabilimento da realizzarsi in modo più idoneo alle mutate esigenze lavorative, anche dovute all'espansione dell'attività della Ditta, con incremento del numero degli addetti impiegati e delle commesse.
- ✿ In data **27.09.2012** veniva approvata la specifica **Variante Parziale n. 6** con D.C.C. n. 64;
- ✿ In data **29.11.2013** prot. 37244 perveniva istanza da parte dei proponenti per l'approvazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo;
- ✿ In data **10.12.2013** prot. 38253 l'ufficio comunicava la sospensione del S.U.E. in quanto carente dell'idonea documentazione atta ad attivare l'obbligatoria procedura di verifica di assoggettabilità a V.A.S.
- ✿ In data **16.12.2013** prot. 38879 ed in data **14.02.2014** prot. 4581 veniva prodotto il Documento tecnico preliminare relativo alla verifica di assoggettabilità a V.A.S.;
- ✿ In data **18.02.2014** (prot. 4843) veniva avviata la procedura di verifica;
- ✿ In data **20.02.2014** prot. 5138 l'ufficio sospendeva l'iter procedurale avviato in considerazione delle necessarie rilevanti modifiche allo S.U.E. in argomento e precisamente comunicava quanto segue:

Con riferimento al sopra citato Strumento Urbanistico, si comunica che in sede di pre-istruttoria sono emerse incongruenze che rendono necessaria integrazione e rettifica degli elaborati progettuali costituenti il P.E.C..

Nella fattispecie:

- *Si rileva, nelle planimetrie costituenti il Piano Esecutivo Convenzionato, una discrasia tra la perimetrazione dello S.U.E. e la perimetrazione dell'Ambito unitario di intervento riportata nelle Tavole di P.R.G.C. vigente. Tale errore comporta evidenti riflessi sulla correttezza della superficie "territoriale" e conseguentemente delle verifiche da effettuarsi*

sulle "superfici utili lorde", sulle "aree in cessione", sugli "standards" che debbono essere reperiti all'interno dell'area di S.U.E.;

- Sia da inserirsi nella Relazione Tecnica apposito paragrafo atto alla dimostrazione dell'ossequio all'art. 83 - Mitigazioni degli impatti generati dalle nuove urbanizzazioni delle vigenti Norme di Attuazione;

- Sia altresì da verificarsi l'ossequio all'art. 85 - La rete ecologica delle N.T.A. in riferimento alla presenza, nell'area interessata allo strumento attuativo, di sistema di filari, siepi e cortine arboree;

- In merito alla scomputabilità delle opere sia da dimostrarsi il rispetto pieno del "Regolamento per la disciplina degli scomputi oneri di urbanizzazione per esecuzione diretta delle opere" attualmente vigente evitando pertanto di introdurre voci quali (energia elettrica e telefono, oneri per la sicurezza etc.) che esulano da quanto normativamente previsto. Sia inoltre da specificarsi che il tratto privato convenzionato ad uso pubblico, ancorchè conteggiato per quanto concerne le aree in cessione e parzialmente per ciò che concerne gli standards urbanistici, non può essere considerato a scomputo degli oneri. Altresì, per quanto concerne le voci relative a fognature, acquedotto e gasdotto, si rileva la necessità di dimostrare che "trattasi di un tronco che prevede la prosecuzione a favore di altre edificazioni e non il semplice allacciamento alla fognatura, all'acquedotto e al gasdotto da parte degli insediamenti previsti nell'area oggetto di intervento".

- Poichè, da quanto riportato nella Bozza di Convenzione, parebbe che la cessione delle aree avvenga successivamente all'atto di convenzionamento dovrà essere riportato nella Relazione Tecnica e altresì nella Bozza di Convenzione, il calcolo degli importi da garantire con polizza fidejussoria ed il richiamo alla stessa;

- In merito alla determinazione degli standards si ritiene maggiormente corretto e cautelativo per i lotti 1,2,3 ipotizzare destinazioni (quali P1 - P2) che ingenerano quote maggiori;

- Per la dimostrazione delle aree in cessione dovranno essere computate le sole cessioni interne all'ambito di P.E.C., mentre per la dimostrazione del reperimento degli standards urbanistici la verifica deve essere effettuata avendo a riferimento mezza carreggiata viaria per i posti auto pubblici posti lungo strada con esclusione degli accessi carrai;

- Sia ossequiato il comma 5 dell'art. 57 del R.E. che prescrive, per strade private a servizio di insediamenti produttivi una larghezza minima di mt. 7,00;

- Per quanto concerne l'edificabilità del lotto 4:

1. E' obbligatorio produrre tutto quanto necessario alla verifica di fattibilità dell'intervento in progetto effettuando anche una ricognizione completa dei pareri degli Enti competenti e di tutti i nulla-osta necessari alla fase esecutiva.

In particolare si rammenta che una piccola porzione del fabbricato in progetto risulta cartograficamente assoggettata a vincolo ex-Galasso;

2. Allo stesso modo più in generale si richiama la necessità di ottenere preliminarmente alla fase esecutiva:

- autorizzazione ai sensi dell'art. 60 del DPR 753/80 per lavori da eseguirsi in fascia di rispetto ferroviaria consistenti in parcheggi, sistemazione a verde pubblico e ogni quant'altro da realizzarsi nelle aree lungo la linea ferroviaria preventivamente all'istanza di opere di urbanizzazione. Anche in questo caso dovrà essere richiamato negli elaborati costituenti il P.E.C.;

- autorizzazione da parte dell'ENEL per l'interramento della linea elettrica, è peraltro necessario evidenziare già nella fase progettuale di S.U.E. il nuovo tracciato e l'eventuale "distanza di prima approssimazione" generata dallo stesso al fine di verificare le possibilità edificatorie dei lotti interessati dall'eventuale attraversamento;

- autorizzazione per la copertura del fosso superficiale lungo Strada del Santuario;

3. Si rileva la necessità di verificare compiutamente il rispetto dell'altezza massima del fronte normativamente prevista in mt. 12,00, considerando che la linea di spiccato così come da definizione di cui al comma 5 art. 13 del Regolamento Edilizio è data

"dall'intersezione della superficie del terreno naturale o del terreno sistemato se a quota inferiore, con la superficie della facciata della costruzione". Incertezze si rilevano anche nel riferimento al filo di gronda;

4. Gli elaborati relazionali e convenzionali riportano riferimenti parametrici errati in quanto non riferiti alla specifica scheda di zona e quindi lesivi del principio di specificità.

5. Sia da individuarsi graficamente e in convenzione la piantumazione di una fascia circostante il fabbricato ai sensi del comma 4 art. 53 delle NTA del P.R.G.C. vigente;

6. In merito alla realizzazione del piano interrato di cui alla Tavola 11 si richiedono approfondimenti specifici negli elaborati di P.E.C. atti a verificare l'applicazione di quanto disposto dall'art. 98 in relazione alla classe geologica IIC che richiede di applicare opportuni accorgimenti tecnici qualora il piano interrato risulti sotto-falda, come nel caso in oggetto (rif. pag. 15 della Relazione geologica);

7. Poichè in relazione al lotto in oggetto il proponente esprime la formale intenzione di attuare il Piano Esecutivo secondo quanto previsto dall'articolo 22 comma 3 lett. "b" Testo Unico dell'Edilizia, risulta necessario allegare alle tavole di progetto plano-volumetrico gli allegati obbligatori alla Denuncia di Inizio Attività al fine di consentire la puntuale istruttoria degli uffici preposti in sede di iter di approvazione dello Strumento Attuativo in particolare: le verifiche igienico sanitarie dei locali, la dimostrazione dell'eliminazione delle barriere architettoniche ed ogni quant'altro legato alla fattibilità esecutiva dell'intervento.

Si rileva inoltre il mancato versamento dei diritti di segreteria relativi al P.E.C. pari all'importo di Euro 516,00.

✿ **In data 12.09.2014** veniva emesso dall'Organo Tecnico Comunale il provvedimento di esclusione alla procedura di V.A.S.

Atteso che il riscontro a quanto richiesto con la nota sopra citata del 20.02.2014 prot. 5138, esaustivo della richiesta, in particolare in merito al punto inerente le altezze massime da ossequiarsi all'interno del Comparto ha di fatto reso necessaria la verifica integrale dei documenti costituenti lo S.U.E.;

Considerato che a ossequio di quanto sopra espresso è stata dunque presentata (in ultima istanza in data del **17 Giugno 2014** (prot. 18496) con ulteriori integrazioni in data **25.09.2014** (prot.n. 30067), in data **3.10.2014** (prot. n. 31050) ed in data **16.10.2014** (prot. n. 32298)) la **nuova proposta n. 1** del P.E.C. in oggetto presentata da parte di Giraudo Giorgio in qualità di socio amministratore della MG S.r.l., Allasia Andrea, Allasia Daniela, Beghello Elena, Ellena Federica, Ellena Francesca, Allasia Rosa, quali proprietari dei terreni di cui allo Strumento Urbanistico Esecutivo in oggetto, a firma dei tecnici Aimetta Ing. Flavio con studio in Genola -Piazza T. D'Azeglio n. 1, Geomm. Racca Alessandro e Zanusso Luca con Studio in Fossano - Piazza B. Manfredi n. 2, con la quale si richiedeva l'approvazione del P.E.C. 63;

Considerato che la nuova proposta è stata esaminata dalla *Commissione Edilizia Comunale* nella seduta del **23.10.2014**, la quale esprimeva il seguente parere:

Parere favorevole salvo quanto di seguito prescritto.

Il rendering presentato non risulta ossequiante l'esigenza di adeguato dettaglio richiesta dall'Organo Tecnico Comunale, circostanza che preclude la possibilità di utilizzo dei disposti dell'articolo 22 comma 3 lett. b D.P.R. 380/2001 s.m.i.

Per ciò che attiene i cromatismi utilizzati delle facciate si invita a produrre adeguato approfondimento in sede esecutiva confermando la gradevolezza della impostazione a fasce sfumate orizzontali eventualmente riducendo il numero delle stesse a due.

Ragioni di palese difficoltà manutentiva e la fragilità rispetto ad attacchi di vandalismo che potrebbero generare una obsolescenza estetica di difficile ed onerosa gestione con ripercussioni sul decoro formale suggeriscono l'eliminazione della recinzione in materiale vitreo o almeno una sua netta riduzione in correlazione al fronte della palazzina ufficio.

Si invita a valutare l'opportunità dello scomputo delle opere di urbanizzazione afferenti il tratto di strada interna. E' comunque fatto salvo l'ossequio dei pareri non ancora pervenuti dagli enti e società di servizi interessati dall'intervento.

Considerato che l'art. 43 comma 3 della Legge Regionale 56/77 e s.m.i. prevede che la prima fase per l'iter di approvazione dei progetti di Piano Esecutivo Convenzionato sia l'accoglimento da parte del Comune;

Visto l'Art. 107 comma 3. del D.Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali" dove viene stabilito che spettano al Dirigente "i compiti di attuazione degli obiettivi e dei programmi definiti con atti di indirizzotra i quali...i provvedimenti di autorizzazione, concessione o analoghi, il cui rilascio presupponga accertamenti e valutazioni, anche di natura discrezionale, nel rispetto di criteri dalla legge, dai regolamenti, da atti generali di indirizzo, ivi comprese le autorizzazioni e le concessioni edilizie";

Considerato che spirito costante dei recenti dispositivi normativi è l'assegnazione all'apparato burocratico dei compiti di natura meramente tecnica, privi di natura politica;

Considerato che l'individuazione delle aree a P.E.C. e dei relativi indici è già frutto di una scelta politica di indirizzo sufficientemente vincolante;

Considerato che l'accoglimento dei P.E.C. o di una sua variante è da considerarsi un provvedimento di tipo meramente tecnico, ferme restando le competenze della Giunta Comunale in merito all'approvazione definitiva dello Strumento Urbanistico;

Considerato che la Giunta Comunale stessa con Deliberazione n. 209 del 16 settembre 1998 stabilì criteri di accoglimento dei Piani Esecutivi Convenzionati adeguati ai criteri sopra espressi;

Considerato che l'Ufficio, nell'ambito della Nuova Proposta n.1, ha richiesto il parere di competenza al **Servizio Ecologia e Tutela Ambientale per gli aspetti acustici e geologici**, il cui riscontro è pervenuto in data 27.10.2014 (prot. n. 33374), ovvero:

"Con riferimento a quanto in oggetto si osserva quanto segue:

a) Elaborato relativo ai progetti di raccolta acque piovane.

Le verifiche dimensionali di adeguatezza del sistema di evacuazione delle acque meteoriche sono state condotte mediante l'utilizzo di metodi codificati e idonei.

Si osserva che le prescritte vasche di laminazione sono, da progetto, impostate con anelli di calcestruzzo forato posati su sottofondo in ghiaia drenante, per una profondità di 3,5 metri dal p.c., con l'intento di contribuire a disperdere parte delle acque ivi convogliate.

Al proposito, rilevato che la relazione geologica evidenzia in più punti che:

" nella zona, ribassata, possono verificarsi allagamenti" (pag. 5)

" la falda è molto vicina al piano campagna" (pag. 7)

" la falda è rilevata durante l'estrazione delle aste del penetrometro a 1 - 1,5 dal piano campagna" confermando la previsione di piano regolatore (classe II C, profondità della falda uguale o inferiore a 3 metri) (pag. 15)

non resta che concludere che le vasche, così come concepite, più che disperdere parte dell'acqua meteorica ivi immessa, dreneranno la falda e pertanto saranno per 2/3 circa sempre piene della medesima.

Pertanto si consiglia di non rendere disperdenti le vasche di laminazione realizzandole in modo da renderle impermeabili (tenendo nel dovuto conto nella progettazione esecutiva dell'effetto della possibile spinta di galleggiamento della falda riguardo a strutture rigide ivi immerse).

Valutino dunque i progettisti le possibili implicazioni in merito a quanto segnalato nei confronti dell'efficacia dell'azione di laminazione richiesta delle vasche e, ove il caso, provvedano ad introdurre in fase esecutiva i provvedimenti progettuali ritenuti necessari.

b) Valutazione di impatto acustico

Rispetto alle tavole di pianificazione utilizzate per redigere il documento, afferenti al piano di zonizzazione recentemente sottoposto a variante generale, si segnala che quest'ultima non ha apportato nel sito modifiche di rilievo limitandosi ad individuare una parte di fascia cuscinetto al di là della linea ferroviaria.

L'impatto acustico previsto è compatibile in termini di immissione, emissione, immissione differenziale sui principali bersagli.

Si consiglia un rilevamento di verifica post - operam in condizioni di normale esercizio.

c) Relazione geologica

Oltre alle considerazioni già espresse al punto A si evidenzia che l'elaborato mette in luce la fondamentale importanza in fase di realizzazione dell'intervento, di condurre una attenta verifica della pulizia ed efficienza idraulica degli attraversamenti della rete di canali esistente al di sotto della ferrovia, e l'importanza del loro successivo mantenimento in condizioni ottimali per favorire il drenaggio delle acque superficiali.

Considerato che, in merito alle Opere di Urbanizzazione in progetto:

- ☀ l'Ufficio ha richiesto il parere di competenza, rispetto alla Nuova Proposta n. 1, al **Servizio Progettazione, Direzione lavori e Sicurezza dei LL.PP.**, il quale, in data 25.11.2014 (prot. int. n. 36795) ha rilasciato il parere che di seguito si riporta:

"Opere edili/stradali

▪ **Rotatoria**

Si rileva come l'ingombro della sistemazione a rotatoria tra via Stella e strada del Santuario, insista su area esterna alla perimetrazione del P.E.C. e, pur essendo prevista dal P.R.G.C. vigente, si annota che l'intersezione, anche a P.E.C. ultimato, non avrà flussi di traffico tali da richiedere una tale soluzione progettuale.

Poichè negli elaborati presentati, non a livello progettuale esecutivo, risulterebbe problematico l'innesto dalla esistente via Stella su Strada del Santuario, si richiede un dettaglio esecutivo planimetrico, che dovrà dimostrare il rispetto delle disposizioni contenute nel D.M. 19/04/2006 "Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti - Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali", (in particolare il punto 4.5).

Si richiede una verifica sulla opportunità di una creazione di intersezione a rotatoria sormontabile, che presenterebbe anche minori costi, sia di realizzazione che di manutenzione.

Negli elaborati presentati non è chiaramente raffigurato, se la realizzazione della rotatoria insista su aree private; in tal caso serve produrre il piano particellare di esproprio.

▪ **Parcheggio da n° 76 posti auto**

Ai fini di ridurre la manutenzione e di facilitare lo sgombero neve e la pulizia in genere, si richiede di rielaborare la soluzione planimetrica del parcheggio, al fine di rispettare le seguenti linee progettuali che l'ufficio scrivente ritiene indispensabili:

- evitare la frammentazione del verde con un numero relativamente eccessivo di "pipe", creando compensativamente un nucleo verde centrale più importante.
- si ritiene non utile l'attraversamento pedonale centrale

▪ **Strada pubblica in cessione**

Con riferimento alla prosecuzione dell'attuale via Stella, che, come individuato dal P.R.G.C. è in cessione al Comune, si annota la perplessità sulla creazione di una strada comunale che "ritorna" su via del Santuario tramite un tratto convenzionato ad uso pubblico.

▪ **Illuminazione pubblica**

Si richiedono le seguenti integrazioni tecniche:

È necessario redigere un progetto esecutivo relativo agli impianti elettrici in espansione, con i calcoli di verifica di adeguata protezione elettrica (contatti diretti, indiretti, corto circuito a fine linea e caduta di tensione) della nuova linea di alimentazione, calcoli di dimensionamento dei plinti dei pali e relativi calcoli illuminotecnici secondo le indicazioni della norma UNI I 248.

Principalmente occorre altresì definire quali punti luce sono privati e rimangono in gestione, proprietà e manutenzione privata da quelli che passeranno alla gestione, proprietà e manutenzione pubblica. Per quanto riguarda i componenti da installarsi per impianti che passassero comunali di tratta di introdurre sistemi a Led tipo Schreder Ampere (indicazione puramente indicativa) o equivalente dotati di sistema di telecontrollo della tipologia già in uso presso il Comune di Fossano. Non si ritiene opportuna l'installazione di una torre faro per l'illuminazione della rotatoria, che, essendo di piccole dimensioni, per la quale è certamente più consono un sistema di illuminazione classico a palo.

Il computo metrico estimativo deve essere suddiviso nelle opere che riguardano le aree private da ciò che verrà dismesso al pubblico. Solo le seconde sono soggette a scomputo oneri di urbanizzazione. Non si ritiene che la cabina elettrica Enel possa essere soggetta a scomputo oneri di urbanizzazione.

L'ufficio Lavori Pubblici è a disposizione al fine di individuare il metodo più consono per garantire l'alimentazione dei nuovi punti luce.

Al termine dei lavori in oggetto, terminata la fase di collaudo degli impianti, dovrà essere fornita planimetria AS-BUILT dell'impianto elettrico con indicazioni tecniche dei nuovi corpi lampada, delle linee e delle protezioni. Questa documentazione, oltre al classico formato cartaceo, dovrà essere consegnata anche indicazioni in formato autocad DWG in modo da agevolare le operazioni di aggiornamento della cartografia relativa all'illuminazione pubblica comunale.

■ ---

Gli elaborati grafici AS-BUILT dovranno essere prodotti comunque per tutte le opere, sia edili che impiantistiche, con documentazione fotografica e schede tecniche di tutti i materiali utilizzati.

Per le pavimentazioni in conglomerato bituminoso, serviranno prove di laboratorio attestanti il rispetto del capitolato speciale di appalto, precisamente le seguenti:

Prova di resistenza all'impronta

Prova di resistenza allo sgranamento

Prova di attrito radente.

Per il parere di competenza sulla fognatura, acquedotto e verde pubblico, dovrà essere richiesto parere di competenza agli uffici responsabili.

- In data 17.10.2014 il S.A.T.M.A.F. comunicava:

"PARERE FAVOREVOLE con le seguenti variazioni:

- Sia definita in fase di esecuzione dei lavori la specie e le dimensioni degli alberi e l'impianto di irrigazione previsto che dovrà essere automatico e programmabile con una centralina alimentata ad energia elettrica;
- Sia garantito l'attecchimento degli alberi ed arbusti previsti con sostituzione di eventuali fallanze.

Si resta comunque in attesa di un elaborato tecnico che indichi il posizionamento di linee ed irrigatori dell'impianto per la futura gestione e manutenzione dell'impianto."

- In data 23.10.2014 perveniva parere favorevole del **Servizio Edilizia privata** relativo al progetto del lotto progettualmente indicato quale "LOTTO 4";
- In data 27.10.2014 (prot. n. 33374) perveniva parere del **Servizio Tutela Ambiente** in merito alla "Relazione Geologica" ed alla "Valutazione di impatto acustico ambientale", ovvero:

Con riferimento a quanto in oggetto si osserva quanto segue:

Elaborato relativo ai progetti di raccolta acque piovane.

Le verifiche dimensionali di adeguatezza del sistema di evacuazione delle acque meteoriche sono state condotte mediante l'utilizzo di metodi codificati e idonei.

Si osserva che le prescritte vasche di laminazione sono, da progetto, impostate con anelli di calcestruzzo forato posati su sottofondo in ghiaia drenante, per una profondità di 3,5 metri dal p.c., con l'intento di contribuire a disperdere parte delle acque ivi convogliate.

Al proposito, rilevato che la relazione geologica evidenzia in più punti che:

" nella zona, ribassata, possono verificarsi allagamenti" (pag. 5)

" la falda è molto vicina al piano campagna" (pag. 7)

" la falda è rilevata durante l'estrazione delle aste del penetrometro a 1 - 1,5 dal piano campagna" confermando la previsione di piano regolatore (classe II C, profondità della falda uguale o inferiore a 3 metri) (pag. 15)

non resta che concludere che le vasche, così come concepite, più che disperdere parte dell'acqua meteorica ivi immessa, dreneranno la falda e pertanto saranno per 2/3 circa sempre piene della medesima.

Pertanto si consiglia di non rendere disperdenti le vasche di laminazione realizzandole in modo da renderle impermeabili (tenendo nel dovuto conto nella progettazione esecutiva dell'effetto della possibile spinta di galleggiamento della falda riguardo a strutture rigide ivi immerse).

Valutino dunque i progettisti le possibili implicazioni in merito a quanto segnalato nei confronti dell'efficacia dell'azione di laminazione richiesta delle vasche e, ove il caso, provvedano ad introdurre in fase esecutiva i provvedimenti progettuali ritenuti necessari.

Valutazione di impatto acustico

Rispetto alle tavole di pianificazione utilizzate per redigere il documento, afferenti al piano di zonizzazione recentemente sottoposto a variante generale, si segnala che quest'ultima non ha apportato nel sito modifiche di rilievo limitandosi ad individuare una parte di fascia cuscinetto al di là della linea ferroviaria.

L'impatto acustico previsto è compatibile in termini di immissione, emissione, immissione differenziale sui principali bersagli.

Si consiglia un rilevamento di verifica post - operam in condizioni di normale esercizio.

Relazione geologica

Oltre alle considerazioni già espresse al punto A si evidenzia che l'elaborato mette in luce la fondamentale importanza in fase di realizzazione dell'intervento, di condurre una attenta verifica della pulizia ed efficienza idraulica degli attraversamenti della rete di canali esistente al di sotto della ferrovia, e l'importanza del loro successivo mantenimento in condizioni ottimali per favorire il drenaggio delle acque superficiali.

Atteso dunque che ai fini dell'approvazione del P.E.C. in oggetto e/o in sede esecutiva risulterà necessario ossequiare i pareri tecnici sopra espressi, da considerarsi quali parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, ai fini del proseguo dell'iter;

Vista la relazione di istruttoria del Servizio Gestione del Territorio del Dipartimento Tecnico Lavori Pubblici, Urbanistica e Ambiente - datata Dicembre 2014, che ha evidenziato ancora alcuni aspetti necessitanti di integrazioni, da considerarsi quali modifiche *ex-officio* che dovranno essere recepite negli elaborati di progetto prima dell'approvazione definitiva e/o in sede esecutiva ovvero:

- Siano da allinearsi i dati numerici in tutti gli elaborati in coerenza con quanto riportato nell'allegato B) Relazione tecnica;
- Le Norme tecniche di Attuazione riportano erroneamente che *"l'importo complessivo delle opere di urbanizzazione primarie ammesse a scomputo ammonta a complessivi Euro 1.082.403,62"* mentre trattasi eventualmente dell'importo complessivo delle opere di urbanizzazione dell'intero comparto (ancorchè non risulti più nell'ultima documentazione presentata l'importo delle opere sul tratto in assoggettamento ad uso pubblico). Siano pertanto da rettificarsi gli elaborati.

- In merito all'importo ammesso a scomputo siano da approfondirsi le voci relative all'impianto antincendio e alle cabine Enel che non si ritiene opportuno scomputare in analogia ad interventi consimili.
- Nella **Relazione tecnica**:
 - Sia da rettificarsi, laddove riportata, la denominazione "*Via Strella*" con "*Via di Viastrella*";
 - Sia da rettificarsi il riferimento del calcolo dell'area in cessione facendo correttamente riferimento alla Superficie fondiaria e non alla territoriale;
 - La verifica della cessione deve essere effettuata anche sulla scorta dei singoli usi al fine di determinarne la quota max;

In relazione a quanto riportato al punto 6, ovvero: "*La disposizione planimetrica dei lotti, i parallelismi di costruzione e le quote riportati negli elaborati di PEC sono indicazioni generali e ulteriori precisazioni verranno inserite negli atti tecnici a corredo delle domande di Permesso di Costruire (lotti 1-2-3) o della Super DIA (lotto 4)*", si deve rettificare consentendo eventuali modifiche solo attraverso la procedura del permesso di Costruire e non anche per l'applicazione dell'art. 22 del D.P.R. 380/2001;

Siano inoltre da individuarsi graficamente (Tav. 5) i tratti considerati a scomputo.

- Nella **Bozza di convenzione**:
 - si ritiene utile inserire la situazione urbanistica attualmente vigente con le Varianti approvate e non, visto che nel caso specifico risulta importante verificarne gli estremi di approvazione per l'attivazione dell'una o dell'altra soluzione proposta in sede di S.U.E.;
 - si riporta: "*agiscono per la proprietà o sono proprietari*", data la sostanziale differenza ove l'"*agire per la proprietà*" deve essere supportato da idonea dimostrazione, si ritiene necessario precisare distintamente le due condizioni;
 - poichè agli atti dell'ufficio vi sono incongruenze tra gli aspetti tributari e la situazione catastale sulla titolarità delle unità immobiliari, si ritiene opportuno inserire idoneo comma del seguente tenore: "*I proponenti, come sopra indicati, garantiscono che all'interno della perimetrazione del P.E.C. così come cartograficamente individuato nelle Tavole del P.R.G.C. vigente non vi sono ulteriori proprietà o soggetti potenzialmente interessati da diritti, che ne rendano anche solo necessaria la presa visione*";
 - Sia da inserirsi il riferimento alla Variante parziale n. 11;
 - Sia da eliminarsi il comma "*che il progetto di Piano Esecutivo si inquadra nelle previsioni del vigente P.R.G.C. , adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. ____ del ____ diventa efficace a norma del della Legge n. 56 del 5.12.1977 e successive modificazioni*" in quanto ripetizione di commi precedenti;

A seguito dell'elenco degli elaborati costituenti il P.E.C. sia inserito:

"che costituiscono parte integrante e sostanziale della presente Convenzione. Il Comune ed i Soggetti attuatori, in pieno accordo, stabiliscono che detti elaborati, quali atti pubblici allegati alla Deliberazione di Giunta n. ____ del ____ e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente ed inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla presente convenzione.

Le eventuali precisazioni, che non costituiscono variazioni al Progetto Urbanistico sopraindicato nell'elaborazione dei progetti esecutivi e/o in fase esecutiva, saranno ammesse previa acquisizione di pareri e/o nulla osta degli uffici competenti e della commissione edilizia, rimanendo comunque vincolante quanto disposto nelle "Norme di attuazione", del Progetto Urbanistico stesso, nonché nella presente convenzione.

E' facoltà del proponente presentare ulteriori elaborati esplicativi o accorpare i contenuti sopraccitati, come riterrà più opportuno, ai fini di una miglior esplicitazione dei contenuti del progetto urbanistico".

Sia da inserirsi preliminarmente al richiamo all'accoglimento quanto segue:

"che in data si è concluso il procedimento di verifica preventiva di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica con il seguente esito";

Sia da rettificarsi il riferimento alla *"Deliberazione"* del Dirigente in merito all'accoglimento in quanto trattasi di *"Determinazione"*;

Siano da integrarsi le premesse con:

"- che con versamento alla Tesoreria Comunale dell'importo di Euro 516,00 (in quanto P.E.C. di estensione superiore a 5.000 mq.) di cui alla ricevuta n. del i proponenti hanno provveduto al versamento dell'importo dei diritti di segreteria;

- che sull'immobile non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del Piano o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità, non già preventivate all'interno del Piano Esecutivo stesso;

- che appare necessario, da parte del Comune, disciplinare con la presente convenzione i rapporti con i richiedenti in ordine agli adempimenti previsti dalla legge per l'approvazione del presente Piano Esecutivo Convenzionato /Piano di Recupero ed in ordine ai tempi ed alle modalità di attuazione del medesimo;"

Sia da introdursi in relazione al punto 3 -*Utilizzazione urbanistica ed edilizia*, in riferimento alla possibilità di modifica *"della dimensione e del numero dei lotti"* la prescrizione di mantenere un dimensionamento minimo pari a mq. 1.000;

Sia da inserirsi in merito al punto 4 - *"Destinazioni d'uso previste e dimensionamento massimo generale"* la clausola in relazione alla variazione di destinazione d'uso come segue:

" Le destinazioni d'uso anzi dette non possono essere modificate per tutta la durata della seguente convenzione, e comunque, anche oltre tale termine, solo dietro espresso consenso del Comune e ove le modificazioni stesse consentano la migliore attuazione delle previsioni.

Eventuali modificazioni di destinazione non consentite porteranno ad una penale convenzionale a carico del proponente o degli aventi diritto pari al doppio del valore delle aree di cui è stato modificato l'uso, secondo la stima degli Uffici Comunali.

Inserimento di specifico paragrafo inerente *"Prescrizioni per la progettazione, esecuzione e gestione delle opere"* sulla scorta di quanto segue:

I progetti esecutivi relativi ai singoli titoli abilitativi dovranno essere conseguenti e conformi al progetto urbanistico approvato.

I proponenti assumono a propria cura e spese la responsabilità del processo realizzativo delle opere di urbanizzazione a perfetta regola d'arte sostenendo tutte le spese relative, compresa la direzione lavori, nel rispetto ed in conformità alle condizioni e/o prescrizioni dettate dagli uffici e/o Enti proposti al rilascio dei pareri o degli esperti nominati dall'Amministrazione stessa e degli Enti erogatori di servizi, nel rispetto delle infrastrutture esistenti e progettate e fatta salva comunque la facoltà di ulteriori prescrizioni in sede di rilascio dei singoli titoli abilitativi.

Le opere, dovranno essere progettate, realizzate e gestite secondo i seguenti principi:

- a) Rispetto delle vigenti leggi e dei regolamenti locali;*
- b) Rispetto dei diritti di terzi e salvaguardia della pubblica incolumità, con affidamento della direzione dei lavori a tecnici idonei per competenza professionale, nonché il rispetto sulla "sicurezza" in fase di esecuzione dei lavori ai sensi delle vigenti leggi;*
- c) Preavviso all'Ufficio Tecnico comunale di almeno 15 giorni per ogni intervento di controllo operativo richiesto; gli Uffici e i Servizi comunali possono, in ogni fase di esecuzione dei lavori, effettuare visite di controllo per accertare la buona esecuzione e la conformità al progetto;*
- d) Al Comune ed agli altri Enti interessati compete comunque la facoltà di qualsiasi controllo sui lavori e sulle opere, con possibilità di sospendere i lavori che risultino eseguiti in difformità dei*

progetti. Tale facoltà è limitata alla tutela degli interessi patrimoniali comunali fermo restando ogni intervento di accertamento di controllo e repressivo spettante al Comune ed ai propri Organi per le vigenti disposizioni. Conseguentemente l'intervento per i cennati fini, degli Organi comunali così come la mancanza di ogni rilievo non esimono committente, progettista, direttore dei lavori ed impresa costruttrice o realizzatrice dell'opera dalle responsabilità di legge per la tipologia, qualità e portata dell'intervento od opera;

e) Tutte le strade dovranno essere aperte al pubblico transito pedonale e veicolare, e nei modi eventualmente definiti dal Comune, e/o Provincia e/o ANAS;

f) La manutenzione, il funzionamento e la gestione delle opere di urbanizzazione realizzate dal proponente sono a suo totale carico, fino al collaudo favorevole ed al trasferimento delle stesse al Comune e eventualmente agli altri Enti interessati. Pure a carico del proponente sono gli oneri di allacciamento e consumo dell'energia elettrica fino al trasferimento degli impianti al Comune;

g) Obbligo di installare tutti gli impianti di segnaletica stradale verticale e orizzontale, nonché delle targhette toponomastiche;

h) Obbligo di realizzazione di impianti di irrigazione per gli spazi a verde;

i) Obbligo di realizzare piazzuole per i contenitori per la raccolta dei rifiuti solidi urbani e dei rifiuti separati diversi.

j) Obbligo del ripristino delle massicciate stradali, (così come ogni altra opera di urbanizzazione) in caso di rottura di cavi, tubazioni ed altri impianti anche inerenti e derivanti dall'utilizzo dell'area fino alla presa in consegna delle strade da parte del Comune;

k) Obbligo ad includere nei rogiti di vendita le servitù perpetue ed inamovibili, a favore degli enti preposti, relativamente ad elettrodotti, gasdotti, acquedotti ed altri servizi, che interessano il comparto come opere di urbanizzazione primaria;

l) Se durante i lavori emergessero reperti di interesse storico-archeologico, dovrà essere usata ogni cautela per non danneggiarli e nel contempo il proponente sarà obbligato ad avvisare l'Ente competente per legge, (Sovrintendenza Archeologica Regionale) sospendendo immediatamente i lavori. Il proponente si impegna a riprendere i lavori ad avvenuta autorizzazione da parte dell'Ente sopracitato;

m) In sede di esame dei progetti esecutivi, presentati al fine del rilascio dei relativi titoli, gli Uffici Tecnici Comunali si riservano di apportare le modifiche che si rendessero necessarie alla migliore e generale funzionalità degli impianti;

n) Tutte le opere le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa frequenza che in alta frequenza, devono essere collocate in modo che non comportino alcun inquinamento da elettrosmog e comunque devono essere conformi alle norme vigenti in materia e alle istruzioni del Ministero dell'Ambiente e degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria.

o) Tutte le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni normative vigenti, nonché delle altre norme comunali relative.

I Soggetti Attuatori si obbligano a riconoscere al Comune la facoltà di consentire l'allacciamento alle opere di urbanizzazione primaria ed alle reti da realizzare nell'ambito della presente convenzione anche a finitimi interventi edificatori. Ciò per esigenze di esercizio e di funzionalità dei servizi complessivamente previsti, potendosi procedere a tali allacciamenti anche prima che le opere siano prese in carico dal Comune o dagli enti gestori.

- In relazione al punto 5 - *Cessione aree in progetto* sia da inserirsi per le aree soggette a convenzionamento ad uso pubblico anche lo sgombero neve. Inoltre sia altresì da inserirsi il rimando alla polizza fidejussoria costituita a garanzia di tale cessione e/o convenzionamento.
- In relazione al punto 6- *Opere di urbanizzazione* si ritiene necessario integrare il paragrafo con la penale come segue: "*In caso di ingiustificata ritardata ultimazione dei lavori di urbanizzazione sarà applicata una penale pari ad 1/10 del valore complessivo di ogni singola opera per i primi 2 mesi aumentata di un ulteriore decimo per ogni successivo mese di ritardo.*"

- Data la sensibilità dell'area si ritiene opportuno inserire idoneo paragrafo come segue:
"DISCIPLINA DEI CANTIERI.
Il Comune potrà impartire direttive e prescrizioni attinenti al decoro dei cantieri e al coordinamento con la disciplina della pubblica viabilità.
Tutte le aree di cantiere dovranno essere opportunamente recintate avendo cura di garantire la sicurezza delle parti finite e l'estetica in generale".
 da integrare ulteriormente con quanto necessario per una buona gestione di cantiere.
- In riferimento all'ultimo comma del punto 11 - *Termini di esecuzione* si ritiene di rettificare il periodo con quanto di seguito:
Resta stabilito anche convenzionalmente per quanto riguarda il proponente che il Comune non rilascerà alcun permesso né autorizzazione di agibilità dei locali a norma dell'art. 57 della l.r. n. 56/1977 e s.m.i. se non quando dal proponente o chi per esso sia adempiuto agli obblighi inerenti alla cessione delle aree e realizzazione delle opere relative alla urbanizzazione.
E' comunque facoltà discrezionale dell'Amministrazione Comunale, sentiti il Direttore dei Lavori ed il Collaudatore, consentire l' agibilità con riferimento a singoli immobili e a porzioni funzionalmente autonome di fabbricati, purché sussistano i necessari requisiti igienico sanitari e le opere di urbanizzazione ad essi collegate siano state ultimate e siano utilizzabili.
Il ritiro del Permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria è subordinato all'avvenuta presentazione del frazionamento già regolarmente approvato, con l'identificazione delle aree di urbanizzazione e dei lotti edificabili, coerentemente con il progetto presentato."
- In riferimento al punto 12 - *Cessione delle aree* sia da integrarsi l'ultimo comma con **"La strada privata tra strada del Santuario ed il prolungamento di Via Viastrella verrà assoggettata ad uso pubblico con atto notarile contestualmente alla cessione delle aree previste";**
- Poiché ai fini della realizzazione delle opere di urbanizzazione sarà necessaria l'occupazione di aree pubbliche sia da inserirsi idoneo paragrafo;
- Sia da prevedersi idonea polizza fidejussoria a garanzia delle opere compensative relative alla rete ecologica;
- Sia da richiamarsi il divieto di insediamento di **"Attività a rischio di incidente rilevante".**

Nell'elaborato **"Norme specifiche di Attuazione"** siano da integrarsi le prescrizioni riportate dai vari Enti al fine di renderle prescrittive. Inoltre in riferimento allo specifico paragrafo - **VERDE E ALBERATURE PRIVATE** laddove si riporta: **"Tutte le porzioni di aree scoperte pubbliche non strettamente interessate all'edificazione ed alle attinenze di servizio o di parcheggio ed aree di manovra [...]** sia da eliminarsi la parola **"pubbliche"**.

Inoltre, in via generale:

- Si ritiene sia da risolversi meglio l'area di uscita dal piano interrato che parrebbe interferire con l'area di accesso all'area cortiliva interna al lotto denominato n. 4;
- Sia da integrarsi il conteggio della compensazione ai fini dell'art. 85 delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente all'interno degli elaborati prescrittivi di piano.
- Sia debitamente tenuto in considerazione quanto espresso dalla Commissione Edilizia e sia da ossequiarsi quanto prescritto dagli uffici ed Enti competenti. Le prescrizioni a riscontro di quanto richiesto dovranno essere introiettate negli elaborati di Piano.
- Tra gli elaborati costituenti il Piano Esecutivo Convenzionato dovranno essere richiamati anche gli allegati prodotti in tempi successivi alla presentazione.

Ritenuto che il presente P.E.C. possa essere quindi accolto ai sensi dell'art. 43 comma 3 della L.R. 56/77 e s.m.i.;

Considerato dunque il progetto relativo alla nuova proposta n. 1 del P.E.C. n. 63 si compone dei seguenti elaborati:

	Tav. 01:	Estratto catastale, estratto del P.R.G.C. vigente, classificazione acustica e carta delle isofreatiche	Datata: 17.06.2014
	Tav. 02:	Rilievo plano-altimetrico	Datata: 17.06.2014
	Tav. 03:	Planimetria generale di progetto	Datata: 17.06.2014
	Tav. 04:	Planimetria generale di progetto con individuazione delle aree in cessione	Datata: 17.06.2014
	Tav. 05:	Planimetria con individuazione delle aree adibite a parcheggio pubblico con relative aree verdi	Datata: 17.06.2014
	Tav. 06:	Planimetria impianti tecnologici: fognature bianca e nera – tubazioni irrigazione aree verdi – tubazioni acquedotto	Datata: 17.06.2014
	Tav. 07:	Planimetria impianti tecnologici: illuminazione pubblica – telefono, gas e luce	Datata: 17.06.2014
	Tav. 08:	Sezioni stradali – particolari costruttivi – recinzioni	Datata: 17.06.2014
	Tav. 09:	Planimetria generale del progetto con indicazioni stradale e cartellonistica	Datata: 17.06.2014
	Tav. 10:	Particolari costruttivi: cabine ente elettrico	Datata: 17.06.2014
	Tav. 11:	Planimetria con determinazione delle aree pubbliche e delle aree convenzionate ad uso pubblico per verifiche relative allo smaltimento delle acque meteoriche	Datata: 17.06.2014
	Tav. 12:	Mitigazione degli impatti generati dalle nuove urbanizzazioni	Datata: 17.06.2014
ALTEZZA < 12,00 m.	Tav. 13:	Lotto “4”: progetto architettonico ditta MG s.r.l. – piano interrato	Datata: 17.06.2014
	Tav. 14:	Lotto “4”: progetto architettonico ditta MG s.r.l. – piano terreno	Datata: 17.06.2014
	Tav. 15:	Lotto “4”: progetto architettonico ditta MG s.r.l. – piano primo	Datata: 17.06.2014
	Tav. 16:	Lotto “4”: progetto architettonico ditta MG s.r.l. – piano secondo	Datata: 17.06.2014
	Tav. 17:	Lotto “4”: progetto architettonico ditta MG s.r.l. – pianta tetto	Datata: 17.06.2014
	Tav. 18:	Lotto “4”: progetto architettonico ditta MG s.r.l. – sezioni e prospetti	Datata: 17.06.2014
	Tav. 19:	Lotto “4”: progetto architettonico ditta MG s.r.l. – barriere architettoniche	Datata: 17.06.2014
	Tav. 20:	Lotto “4”: progetto architettonico ditta MG s.r.l. – computi planimetrici	Datata: 17.06.2014
	Tav. 21:	Lotto “4”: ditta MG s.r.l. – planimetria con determinazione delle superfici semi-impermeabili ed impermeabili all’interno del lotto “4” per verifiche relative allo smaltimento delle acque meteoriche	Datata: 17.06.2014
ALTEZZA > 12,00 m.	Tav. 22:	Lotto “4”: progetto architettonico ditta MG s.r.l. – piano interrato	Datata: 17.06.2014
	Tav. 23:	Lotto “4”: progetto architettonico ditta MG s.r.l. – piano terreno	Datata: 17.06.2014
	Tav. 24:	Lotto “4”: progetto architettonico ditta MG s.r.l. – piano primo	Datata: 17.06.2014
	Tav. 25:	Lotto “4”: progetto architettonico ditta MG s.r.l. – piano secondo	Datata: 17.06.2014
	Tav. 26:	Lotto “4”: progetto architettonico ditta MG s.r.l. – pianta tetto	Datata: 17.06.2014
	Tav. 27:	Lotto “4”: progetto architettonico ditta MG s.r.l. – sezioni e prospetti	Datata: 17.06.2014
	Tav. 28:	Lotto “4”: progetto architettonico ditta MG s.r.l. – barriere architettoniche	Datata: 17.06.2014
	Tav. 29:	Lotto “4”: progetto architettonico ditta MG s.r.l. – computi planimetrici	Datata: 17.06.2014
A	Verifica di assoggettabilità a VAS – documento preliminare di valutazione ambientale strategica		Datata: 17.06.2014
B	Relazione tecnica		Datata: 16.10.2014 di cui si considera allegato l'elaborato datato: 25.09.2014
C	Documentazione fotografica		Datata: 17.06.2014
D	Relazione geologica		Datata: 17.06.2014
E	Valutazione impatto acustico ambientale		Datata: 17.06.2014
F	Norme tecniche di attuazione		Datata: 17.06.2014
G	Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione		Datata: 17.06.2014
G1	Computo metrico piantumazioni per compensazione ecologica		Datata: 03.10.2014
H	Bozza di convenzione		Datata: 17.06.2014
I	Titoli di proprietà – visure catastali		Datata: 17.06.2014

conservati in originale agli atti d'ufficio del *Dipartimento Tecnico LL.PP., Urbanistica ed Ambiente – Servizio Gestione del Territorio*;

Richiamata la Legge Regionale n. 3 del 25.03.2013 e s.m.i. modificativa della L.R. 56/77 e s.m.i., con la quale, in applicazione del D.lgs. 152/2006 "*Norme in materia ambientale*", ha apportato variazioni ed integrazioni allo specifico art.43 (*Piano Esecutivo Convenzionato e Piano di Recupero di libera iniziativa*) che prevede al comma 2: "*Il progetto di Piano Esecutivo comprende gli elaborati di cui all'art. 39, è assoggettato alle procedure di cui all'art. 40, comma 7 (omissis)*";

Richiamato testualmente il comma 7 dell'art. 40 della Legge Regionale 5 dicembre 1977 n.56 e s.m.i. che recita "*Sono sottoposti alla verifica di assoggettabilità alla VAS esclusivamente i piani particolareggiati attuativi di P.R.G. che non sono stati sottoposti a VAS o ad analisi di compatibilità ambientale ai sensi delle Legge Regionale 14 dicembre 1998 n. 40 (Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione). 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. 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 limiti e condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste.*";

Considerato che secondo i recenti orientamenti regionali gli Strumenti Urbanistici Esecutivi - per i quali non sia stato svolto un precedente esame degli specifici effetti ambientali in sede di analisi di compatibilità ambientale, di verifica o valutazione del P.R.G.C. sovraordinato - devono svolgere in modo integrato con il procedimento per la loro formazione ed approvazione, la fase di verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica, al fine di evidenziare o meno gli eventuali effetti ambientali significativi;

Considerato, in merito all'espletamento della predetta procedura di **Verifica preventiva di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.)**, che:

- in data 14.07.2014 prot. 21947 veniva avviato il procedimento di Verifica di Assoggettabilità al processo di Valutazione Ambientale Strategica del Piano Esecutivo Convenzionato n. 63 - proposta 1 concernente il Comparto inserito tra le "*Aree produttive di nuovo impianto*" sita in Strada del Santuario, da concludersi entro 90 giorni dalla trasmissione della documentazione ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006 ossia entro il 29.06.2014;
- in data 01.08.2014 si svolgeva presso il Comune di Fossano una Conferenza dei Servizi convocata per la raccolta dei pareri in merito al procedimento di Verifica di Assoggettabilità alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica VAS;
- sono pervenuti in fase procedimentale i seguenti pareri:
 - in data 20/08/2014, prot. n. 69424, pervenuto in data 21.08.2014 e acclarato al prot. n. 26082 del Comune di Fossano da parte di **ARPA Piemonte**;
 - parere in data 12.08.2014, prot. n. 80195, pervenuto in data 13.08.2014 e acclarato al prot. n. 25442 del Comune di Fossano da parte della **Provincia di Cuneo**;
 - parere in data 29.07.2014, prot. n. 368/2014/EB-FF, pervenuto in data 29.07.2014 e acclarato al prot. 23581 del Comune di Fossano da parte di **Alpi Acque**.
- in **data 12.09.2014** si riuniva l'Organo Tecnico per formulare i rilievi del caso anche alla luce della documentazione e dei pareri pervenuti;
- infine in **data 15.09.2014** prot. 28697 si concludeva il procedimento di Verifica con la trasmissione, da parte dell'Organo Tecnico Comunale, del provvedimento di esclusione del progetto dello Strumento Urbanistico Esecutivo dalla V.A.S. ai sensi dell'art. 12 del D.lgs. 4/2008 e

della D.G.R. 12-8931 del 09/06/2008, contenente una serie di prescrizioni, formulate dagli Enti coinvolti nel procedimento, nonché dall'Organo Tecnico Comunale, da recepirsi/ossequiarsi negli elaborati progettuali, meglio descritti nell'allegato verbale al quale si rimanda per approfondimenti del quale si riporta per estratto di seguito:

Organo Tecnico Comunale osserva e prescrive inoltre quanto segue:

1) nel quadro del rispetto delle norme di cui all'art. 85 comma 2 delle N.D.A. del P.R.G.C. vigente in ordine alle compensazioni ecologiche derivanti dall'eliminazione delle vestigia di un filare di salici si segnala la non attribuibilità a tale esigenza delle piantumazioni come previste in progetto in quanto l'art. 85 prescrive "l'intervento dovrà interessare aree rurali esterne ai centri abitati, alle pertinenze di insediamenti e alle fasce di rispetto/impatto di reti, impianti, infrastrutture".

Nel caso proposto infatti le piantumazioni rientrano per lo più o nella fascia di rispetto della ferrovia o nelle pertinenze dello stabilimento.

In sede di documentazione a corredo del PEC dovrà essere prodotta una tavola specifica in merito alle piantumazioni previste distinguendo anche planimetricamente per specie le tipologie vegetazionali selezionate; inoltre andrà presentato un progetto, corredato dalla convenzione prescritta dall'art. 85, da cui desumere natura ed entità dell'intervento compensativo. Quest'ultimo non è comunque sostitutivo delle piantumazioni proposte a mitigazione visiva dell'impianto che si intendono prescritte anche in ragione dell'art. 53 c. 4 del P.R.G.C.

2) le opere di presa delle acque destinate alla rete antincendio e irrigazione dovranno interessare unicamente la falda freatica, ivi presente a modesta profondità e dotata di adeguata disponibilità idrica;

3) per quanto attiene l'intubamento del corso irriguo di cui al punto 6.1.2. della relazione di verifica, si raccomanda di valutare attentamente il corretto dimensionamento dell'opera in relazione agli aspetti idraulici e di realizzare la parte in sotterraneo in modo da essere facilmente ispezionabile e consentire una costante manutenzione al fine di evitare intasamenti;

4) in relazione alla scarsa soggiacenza della falda freatica, tutte le opere finalizzate all'eventuale trattamento ed all'evacuazione delle acque nere dovranno essere accuratamente impermeabilizzate;

5) si prescrive il rispetto delle procedure richieste dall'art. 98 comma 3 delle N.D.A. del P.R.G.C. in merito alla costruzione, in un'area classificata in classe II c, di un piano interrato in cui è prevista la presenza non occasionale di persone (rimessa etc.). Detto comma stabilisce che:

"nelle aree di classe II le limitazioni causate da rischi incombenti sono di moderata pericolosità geomorfologica. Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie previste o ammesse dal presente PRG dovranno rispettare, oltre alle indagini e verifiche previste dal D.M. 11/03/1988, gli accorgimenti tecnici previsti nella relazione geologica allegata al presente P.R.G.C. per le classi IIa e IIb e IIc."

Con specifico riguardo alla classe II c (Aree caratterizzate da problematiche legate alla falda superficiale che possono essere superate con norme apposite relativamente alle opere interrate) si deve ricordare che gli interventi sono ammessi nel rispetto di una serie di indicazioni fra cui rileva in particolare la seguente:

- divieto di realizzazione di piani interrati "sottofalda"; tale divieto è derogato qualora vengano realizzate opere per la mitigazione del rischio o interventi strutturali di protezione debitamente descritti in relazione preventiva e convalidati

in sede di istanza di agibilità; tali dichiarazioni saranno controfirmate dal richiedente, da tecnico abilitato e dall'esecutore;

6) si precisa infine che per la scelta delle alternative progettuali presentate in progetto, una delle quali richiede apposita variante al P.R.G.C. in relazione al superamento delle altezze previste nel comparto, occorrerà fare riferimento alle conclusioni della procedura di verifica attinente la "Variante Parziale 11". In ogni caso dovranno essere valutate ed adottate adeguate soluzioni estetiche e cromatiche improntate all'armonizzazione del fabbricato nel paesaggio come accennato nel punto 6.2.6. della relazione di verifica. A tal proposito si prescrive in fase esecutiva la predisposizione di uno specifico elaborato contenente la proposta di inserimento paesaggistico (in cui siano comprensibili visuali, forme e colori in rapporto ai diversi punti di vista dell'opera) che sarà sottoposta alla Commissione Edilizia.

7) siano adottate, per il resto, tutte le mitigazioni previste nella relazione di verifica presentata agli atti sia per quanto riguarda la fase di cantiere che per quanto riguarda la fase di esercizio;

Atteso che le prescrizioni di cui agli Enti competenti in materia ambientale nonchè all'Organo Tecnico Comunale sopra riportate sono state ottemperate con riscontro pervenuto in **data 25 Settembre 2014** prot. 30067 e in parte in **data 03 Ottobre 2014** prot. 31050;

Vista la nuova Legge n. 116/2014 (*conversione del Decreto Legge 91/2014*) che ha apportato importanti cambiamenti in materia di Valutazione di Impatto Ambientale contenuti nel Decreto Legislativo 152/2006 e la nota della Regione Piemonte - *Direzione Ambiente* del 24.07.2014 prot. n. 9733/DB10.02;

Considerato che:

- ✿ la novella normativa nazionale ha importanti riflessi su quella regionale di riferimento, la L.R. 40/98, modificando i criteri di applicabilità dei progetti alla verifica di assoggettabilità a V.I.A. mediante l'abrogazione delle soglie dimensionali stabilite dalla legge regionale per un elenco di progetti individuati negli allegati;
- ✿ nelle more dell'emanazione di un decreto da parte del Ministero dell'Ambiente che fisserà le nuove soglie dimensionali ed i criteri applicativi *"la procedura di cui all'art. 20 è effettuata caso per caso, sulla base dei criteri stabiliti nell'allegato V"*;
- ✿ per qualsiasi fattispecie progettuale che rientri per tipologia in una qualunque delle categorie di cui agli elenchi dei rispettivi allegati alla L.R. 40/98 indifferentemente dalle dimensioni, si dovrà valutare "caso per caso" se effettuare la procedura di verifica preventiva di assoggettabilità alla V.I.A.;
- ✿ in data 31.10.2014 con protocollo n. 33932 è stato richiesto alla Regione Piemonte - *Direzione Ambiente*, un parere circa l'applicabilità della richiamata procedura di V.I.A.;
- ✿ La Regione Piemonte riscontrava in data 15 Dicembre 2014 (ns. prot. n. 38701) precisando che *"ai fini di una valutazione della necessità o meno di avviare la fase di verifica della procedura di V.I.A., oltre a codesto comune, competente per il parcheggio, dovrà essere coinvolta la Provincia di Cuneo"*.
- ✿ Lo scrivente ufficio provvedeva pertanto ad inoltrare contestualmente all'Amministrazione provinciale, nonchè all'Organo Tecnico Comunale, rispettivamente per le opere di interesse, istanza in merito all'applicabilità della procedura di V.I.A.

Atteso che, nelle more della ricezione del parere da parte della Provincia di Cuneo e dell'Organo Tecnico Comunale, è possibile procedere all'accoglimento del P.E.C., anche in considerazione dell'espletamento degli adempimenti in materia di V.A.S. che hanno visto l'esclusione del progetto dalla procedura di V.A.S., nonché del recepimento negli elaborati progettuali delle prescrizioni emerse nel corso del procedimento, fatti salvi eventuali e successivi adempimenti in materia di V.I.A. da effettuarsi necessariamente prima dell'approvazione definitiva;

Richiamato l'art. 39 comma 1 lett. b) del D.Lgs. 33/2013 recante il *“Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni”*;

Vista la Legge Regionale 5 dicembre 1977 n.56 e ss.mm.ii. ed in particolare l'Art. 43;

Visto il D.Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267 *“Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali”*;

DETERMINA

1. di dare atto che è stata esperita la procedura di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica in riferimento al Piano Esecutivo in oggetto;
2. di accogliere, per quanto di competenza, ai sensi e per gli effetti della normativa in premessa riportata, la nuova proposta n. 1 del Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) n. 63, formata dai seguenti elaborati:

	Tav. 01:	Estratto catastale, estratto del P.R.G.C. vigente, classificazione acustica e carta delle isofreatiche	Datata: 17.06.2014
	Tav. 02:	Rilievo plano-altimetrico	Datata: 17.06.2014
	Tav. 03:	Planimetria generale di progetto	Datata: 17.06.2014
	Tav. 04:	Planimetria generale di progetto con individuazione delle aree in cessione	Datata: 17.06.2014
	Tav. 05:	Planimetria con individuazione delle aree adibite a parcheggio pubblico con relative aree verdi	Datata: 17.06.2014
	Tav. 06:	Planimetria impianti tecnologici: fognature bianca e nera – tubazioni irrigazione aree verdi – tubazioni acquedotto	Datata: 17.06.2014
	Tav. 07:	Planimetria impianti tecnologici: illuminazione pubblica – telefono, gas e luce	Datata: 17.06.2014
	Tav. 08:	Sezioni stradali – particolari costruttivi – recinzioni	Datata: 17.06.2014
	Tav. 09:	Planimetria generale del progetto con indicazioni stradale e cartellonistica	Datata: 17.06.2014
	Tav. 10:	Particolari costruttivi: cabine ente elettrico	Datata: 17.06.2014
	Tav. 11:	Planimetria con determinazione delle aree pubbliche e delle aree convenzionate ad uso pubblico per verifiche relative allo smaltimento delle acque meteoriche	Datata: 17.06.2014
	Tav. 12:	Mitigazione degli impatti generati dalle nuove urbanizzazioni	Datata: 17.06.2014
ALTEZZA < 12,00 m.	Tav. 13:	Lotto “4”: progetto architettonico ditta MG s.r.l. – piano interrato	Datata: 17.06.2014
	Tav. 14:	Lotto “4”: progetto architettonico ditta MG s.r.l. – piano terreno	Datata: 17.06.2014
	Tav. 15:	Lotto “4”: progetto architettonico ditta MG s.r.l. – piano primo	Datata: 17.06.2014
	Tav. 16:	Lotto “4”: progetto architettonico ditta MG s.r.l. – piano secondo	Datata: 17.06.2014
	Tav. 17:	Lotto “4”: progetto architettonico ditta MG s.r.l. – pianta tetto	Datata: 17.06.2014
	Tav. 18:	Lotto “4”: progetto architettonico ditta MG s.r.l. – sezioni e prospetti	Datata: 17.06.2014
	Tav. 19:	Lotto “4”: progetto architettonico ditta MG s.r.l. – barriere architettoniche	Datata: 17.06.2014
	Tav. 20:	Lotto “4”: progetto architettonico ditta MG s.r.l. – computi planimetrici	Datata: 17.06.2014
	Tav. 21:	Lotto “4”: ditta MG s.r.l. – planimetria con determinazione delle superfici semi-impermeabili ed impermeabili all’interno del lotto “4” per verifiche relative allo smaltimento delle acque meteoriche	Datata: 17.06.2014
ALT EZZ	Tav. 22:	Lotto “4”: progetto architettonico ditta MG s.r.l. – piano interrato	Datata: 17.06.2014
	Tav. 23:	Lotto “4”: progetto architettonico ditta MG s.r.l. – piano terreno	Datata: 17.06.2014

	Tav. 24: Lotto "4": progetto architettonico ditta MG s.r.l. – piano primo	Datata: 17.06.2014
	Tav. 25: Lotto "4": progetto architettonico ditta MG s.r.l. – piano secondo	Datata: 17.06.2014
	Tav. 26: Lotto "4": progetto architettonico ditta MG s.r.l. – pianta tetto	Datata: 17.06.2014
	Tav. 27: Lotto "4": progetto architettonico ditta MG s.r.l. – sezioni e prospetti	Datata: 17.06.2014
	Tav. 28: Lotto "4": progetto architettonico ditta MG s.r.l. – barriere architettoniche	Datata: 17.06.2014
	Tav. 29: Lotto "4": progetto architettonico ditta MG s.r.l. – computi planimetrici	Datata: 17.06.2014
A	Verifica di assoggettabilità a VAS – documento preliminare di valutazione ambientale strategica	Datata: 17.06.2014
B	Relazione tecnica	Datata: 16.10.2014 di cui si considera allegato l'elaborato datato: 25.09.2014
C	Documentazione fotografica	Datata: 17.06.2014
D	Relazione geologica	Datata: 17.06.2014
E	Valutazione impatto acustico ambientale	Datata: 17.06.2014
F	Norme tecniche di attuazione	Datata: 17.06.2014
G	Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione	Datata: 17.06.2014
G1	Computo metrico piantumazioni per compensazione ecologica	Datata: 03.10.2014
H	Bozza di convenzione	Datata: 17.06.2014
I	Titoli di proprietà – visure catastali	Datata: 17.06.2014

conservati in originale agli atti d'ufficio del *Dipartimento Tecnico LL.PP., Urbanistica ed Ambiente – Servizio Gestione del Territorio*, da considerarsi modificati *ex-officio* come di seguito riportato:

- Siano da allinearsi i dati numerici in tutti gli elaborati in coerenza con quanto riportato nell'allegato B) Relazione tecnica;
- Le Norme tecniche di Attuazione riportano erroneamente che "*l'importo complessivo delle opere di urbanizzazione primarie ammesse a scomputo ammonta a complessivi Euro 1.082.403,62*" mentre trattasi eventualmente dell'importo complessivo delle opere di urbanizzazione dell'intero comparto (ancorchè non risulti più nell'ultima documentazione presentata l'importo delle opere sul tratto in assoggettamento ad uso pubblico). Siano pertanto da rettificarsi gli elaborati.
- In merito all'importo ammesso a scomputo siano da approfondirsi le voci relative all'impianto antincendio e alle cabine Enel che non si ritiene opportuno scomputare in analogia ad interventi consimili. Siano inoltre da individuarsi graficamente (Tav. 5) i tratti considerati a scomputo.
- Nella **Relazione tecnica**:
 - Sia da rettificarsi, laddove riportata, la denominazione "*Via Stella*" con "*Via di Viastrella*";
 - Sia da rettificarsi il riferimento del calcolo dell'area in cessione facendo correttamente riferimento alla Superficie fondiaria e non alla territoriale;
 - La verifica della cessione deve essere effettuata anche sulla scorta dei singoli usi al fine di determinarne la quota max;

In relazione a quanto riportato al punto 6, ovvero: "*La disposizione planimetrica dei lotti, i parallelismi di costruzione e le quote riportati negli elaborati di PEC sono indicazioni generali e ulteriori precisazioni verranno inserite negli atti tecnici a corredo delle domande di Permesso di Costruire (lotti 1-2-3) o della Super DIA (lotto 4)*", si deve rettificare consentendo eventuali modifiche solo attraverso la procedura del permesso di Costruire e non anche per l'applicazione dell'art. 22 del D.P.R. 380/2001;
- Nella **Bozza di convenzione**:
 - si ritiene utile inserire la situazione urbanistica attualmente vigente con le Varianti approvate e non, visto che nel caso specifico risulta importante verificarne gli estremi di approvazione per l'attivazione dell'una o dell'altra soluzione proposta in sede di S.U.E.;

- si riporta: *"agiscono per la proprietà o sono proprietari"*, data la sostanziale differenza ove l'*"agire per la proprietà"* deve essere supportato da idonea dimostrazione, si ritiene necessario precisare distintamente le due condizioni;
- poichè agli atti dell'ufficio vi sono incongruenze tra gli aspetti tributari e la situazione catastale sulla titolarità delle unità immobiliari, si ritiene opportuno inserire idoneo comma del seguente tenore: *"I proponenti, come sopra indicati, garantiscono che all'interno della perimetrazione del P.E.C. così come cartograficamente individuato nelle Tavole del P.R.G.C. vigente non vi sono ulteriori proprietà o soggetti potenzialmente interessati da diritti, che ne rendano anche solo necessaria la presa visione"*;
- Sia da inserirsi il riferimento alla Variante parziale n. 11;
- Sia da eliminarsi il comma *"che il progetto di Piano Esecutivo si inquadra nelle previsioni del vigente P.R.G.C. , adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. ____ del diventa efficace a norma del della Legge n. 56 del 5.12.1977 e successive modificazioni"* in quanto ripetizione di commi precedenti;

A seguito dell'elenco degli elaborati costituenti il P.E.C. sia inserito:

"che costituiscono parte integrante e sostanziale della presente Convenzione. Il Comune ed i Soggetti attuatori, in pieno accordo, stabiliscono che detti elaborati, quali atti pubblici allegati alla Deliberazione di Giunta n. ____ del ____ e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente ed inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla presente convenzione.

Le eventuali precisazioni, che non costituiscono variazioni al Progetto Urbanistico sopraindicato nell'elaborazione dei progetti esecutivi e/o in fase esecutiva, saranno ammesse previa acquisizione di pareri e/o nulla osta degli uffici competenti e della commissione edilizia, rimanendo comunque vincolante quanto disposto nelle "Norme di attuazione", del Progetto Urbanistico stesso, nonché nella presente convenzione.

E' facoltà del proponente presentare ulteriori elaborati esplicativi o accorpare i contenuti sopracitati, come riterrà più opportuno, ai fini di una miglior esplicitazione dei contenuti del progetto urbanistico".

- Sia da inserirsi preliminarmente al richiamo all'accoglimento quanto segue:
"che in data si è concluso il procedimento di verifica preventiva di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica con il seguente esito";
- Sia da rettificarsi il riferimento alla *"Deliberazione"* del Dirigente in merito all'accoglimento in quanto trattasi di *"Determinazione"*;
- Siano da integrarsi le premesse con:
"- che con versamento alla Tesoreria Comunale dell'importo di Euro 516,00 (in quanto P.E.C. di estensione superiore a 5.000 mq.) di cui alla ricevuta n. del i proponenti hanno provveduto al versamento dell'importo dei diritti di segreteria;
- che sull'immobile non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del Piano o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità, non già preventivate all'interno del Piano Esecutivo stesso;
- che appare necessario, da parte del Comune, disciplinare con la presente convenzione i rapporti con i richiedenti in ordine agli adempimenti previsti dalla legge per l'approvazione del presente Piano Esecutivo Convenzionato /Piano di Recupero ed in ordine ai tempi ed alle modalità di attuazione del medesimo;"
- Sia da introdursi in relazione al punto 3 -*Utilizzazione urbanistica ed edilizia*, in riferimento alla possibilità di modifica *"della dimensione e del numero dei lotti"* la prescrizione di mantenere un dimensionamento minimo pari a mq. 1.000;
- Sia da inserirsi in merito al punto 4 - *"Destinazioni d'uso previste e dimensionamento massimo generale"* la clausola in relazione alla variazione di destinazione d'uso come segue:

" Le destinazioni d'uso anzi dette non possono essere modificate per tutta la durata della seguente convenzione, e comunque, anche oltre tale termine, solo dietro espresso consenso del Comune e ove le modificazioni stesse consentano la migliore attuazione delle previsioni.

Eventuali modificazioni di destinazione non consentite porteranno ad una penale convenzionale a carico del proponente o degli aventi diritto pari al doppio del valore delle aree di cui è stato modificato l'uso, secondo la stima degli Uffici Comunali.

- Inserimento di specifico paragrafo inerente *"Prescrizioni per la progettazione, esecuzione e gestione delle opere"* sulla scorta di quanto segue:

I progetti esecutivi relativi ai singoli titoli abilitativi dovranno essere conseguenti e conformi al progetto urbanistico approvato.

I proponenti assumono a propria cura e spese la responsabilità del processo realizzativo delle opere di urbanizzazione a perfetta regola d'arte sostenendo tutte le spese relative, compresa la direzione lavori, nel rispetto ed in conformità alle condizioni e/o prescrizioni dettate dagli uffici e/o Enti proposti al rilascio dei pareri o degli esperti nominati dall'Amministrazione stessa e degli Enti erogatori di servizi, nel rispetto delle infrastrutture esistenti e progettate e fatta salva comunque la facoltà di ulteriori prescrizioni in sede di rilascio dei singoli titoli abilitativi.

Le opere, dovranno essere progettate, realizzate e gestite secondo i seguenti principi:

- a) Rispetto delle vigenti leggi e dei regolamenti locali;*
- b) Rispetto dei diritti di terzi e salvaguardia della pubblica incolumità, con affidamento della direzione dei lavori a tecnici idonei per competenza professionale, nonché il rispetto sulla "sicurezza" in fase di esecuzione dei lavori ai sensi delle vigenti leggi;*
- c) Preavviso all'Ufficio Tecnico comunale di almeno 15 giorni per ogni intervento di controllo operativo richiesto; gli Uffici e i Servizi comunali possono, in ogni fase di esecuzione dei lavori, effettuare visite di controllo per accertare la buona esecuzione e la conformità al progetto;*
- d) Al Comune ed agli altri Enti interessati compete comunque la facoltà di qualsiasi controllo sui lavori e sulle opere, con possibilità di sospendere i lavori che risultino eseguiti in difformità dei progetti. Tale facoltà è limitata alla tutela degli interessi patrimoniali comunali fermo restando ogni intervento di accertamento di controllo e repressivo spettante al Comune ed ai propri Organi per le vigenti disposizioni. Conseguentemente l'intervento per i cennati fini, degli Organi comunali così come la mancanza di ogni rilievo non esimono committente, progettista, direttore dei lavori ed impresa costruttrice o realizzatrice dell'opera dalle responsabilità di legge per la tipologia, qualità e portata dell'intervento od opera;*
- e) Tutte le strade dovranno essere aperte al pubblico transito pedonale e veicolare, e nei modi eventualmente definiti dal Comune, e/o Provincia e/o ANAS;*
- f) La manutenzione, il funzionamento e la gestione delle opere di urbanizzazione realizzate dal proponente sono a suo totale carico, fino al collaudo favorevole ed al trasferimento delle stesse al Comune e eventualmente agli altri Enti interessati. Pure a carico del proponente sono gli oneri di allacciamento e consumo dell'energia elettrica fino al trasferimento degli impianti al Comune;*
- g) Obbligo di installare tutti gli impianti di segnaletica stradale verticale e orizzontale, nonché delle targhette toponomastiche;*
- h) Obbligo di realizzazione di impianti di irrigazione per gli spazi a verde;*
- i) Obbligo di realizzare piazzuole per i contenitori per la raccolta dei rifiuti solidi urbani e dei rifiuti separati diversi.*
- j) Obbligo del ripristino delle massicciate stradali, (così come ogni altra opera di urbanizzazione) in caso di rottura di cavi, tubazioni ed altri impianti anche inerenti e derivanti dall'utilizzo dell'area fino alla presa in consegna delle strade da parte del Comune;*
- k) Obbligo ad includere nei rogiti di vendita le servitù perpetue ed inamovibili, a favore degli enti preposti, relativamente ad elettrodotti, gasdotti, acquedotti ed altri servizi, che interessano il comparto come opere di urbanizzazione primaria;*
- l) Se durante i lavori emergessero reperti di interesse storico-archeologico, dovrà essere usata ogni cautela per non danneggiarli e nel contempo il proponente sarà obbligato ad avvisare l'Ente*

competente per legge, (Sovrintendenza Archeologica Regionale) sospendendo immediatamente i lavori. Il proponente si impegna a riprendere i lavori ad avvenuta autorizzazione da parte dell'Ente sopracitato;

m) In sede di esame dei progetti esecutivi, presentati al fine del rilascio dei relativi titoli, gli Uffici Tecnici Comunali si riservano di apportare le modifiche che si rendessero necessarie alla migliore e generale funzionalità degli impianti;

n) Tutte le opere le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa frequenza che in alta frequenza, devono essere collocate in modo che non comportino alcun inquinamento da elettrosmog e comunque devono essere conformi alle norme vigenti in materia e alle istruzioni del Ministero dell'Ambiente e degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria.

o) Tutte le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni normative vigenti, nonché delle altre norme comunali relative.

I Soggetti Attuatori si obbligano a riconoscere al Comune la facoltà di consentire l'allacciamento alle opere di urbanizzazione primaria ed alle reti da realizzare nell'ambito della presente convenzione anche a finitimi interventi edificatori. Ciò per esigenze di esercizio e di funzionalità dei servizi complessivamente previsti, potendosi procedere a tali allacciamenti anche prima che le opere siano prese in carico dal Comune o dagli enti gestori.

- In relazione al punto 5 - Cessione aree in progetto sia da inserirsi per le aree soggette a convenzionamento ad uso pubblico anche lo sgombero neve. Inoltre sia altresì da inserirsi il rimando alla polizza fidejussoria costituita a garanzia di tale cessione e/o convenzionamento.
- In relazione al punto 6- Opere di urbanizzazione si ritiene necessario integrare il paragrafo con la penale come segue: "In caso di ingiustificata ritardata ultimazione dei lavori di urbanizzazione sarà applicata una penale pari ad 1/10 del valore complessivo di ogni singola opera per i primi 2 mesi aumentata di un ulteriore decimo per ogni successivo mese di ritardo."
- Data la sensibilità dell'area si ritiene opportuno inserire idoneo paragrafo come segue:

"DISCIPLINA DEI CANTIERI.

Il Comune potrà impartire direttive e prescrizioni attinenti al decoro dei cantieri e al coordinamento con la disciplina della pubblica viabilità.

Tutte le aree di cantiere dovranno essere opportunamente recintate avendo cura di garantire la sicurezza delle parti finite e l'estetica in generale".

da integrare ulteriormente con quanto necessario per una buona gestione di cantiere.

- In riferimento all'ultimo comma del punto 11 - Termini di esecuzione si ritiene di rettificare il periodo con quanto di seguito:
Resta stabilito anche convenzionalmente per quanto riguarda il proponente che il Comune non rilascerà alcun permesso né autorizzazione di agibilità dei locali a norma dell'art. 57 della l.r. n. 56/1977 e s.m.i. se non quando dal proponente o chi per esso sia adempiuto agli obblighi inerenti alla cessione delle aree e realizzazione delle opere relative alla urbanizzazione.
E' comunque facoltà discrezionale dell'Amministrazione Comunale, sentiti il Direttore dei Lavori ed il Collaudatore, consentire l' agibilità con riferimento a singoli immobili e a porzioni funzionalmente autonome di fabbricati, purché sussistano i necessari requisiti igienico sanitari e le opere di urbanizzazione ad essi collegate siano state ultimate e siano utilizzabili.
Il ritiro del Permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria è subordinato all'avvenuta presentazione del frazionamento già regolarmente approvato, con l'identificazione delle aree di urbanizzazione e dei lotti edificabili, coerentemente con il progetto presentato."
- In riferimento al punto 12 - Cessione delle aree sia da integrarsi l'ultimo comma con "La strada privata tra strada del Santuario ed il prolungamento di Via Viastrella verrà assoggettata ad uso pubblico con atto notarile **contestualmente alla cessione delle aree previste**";
- Poiché ai fini della realizzazione delle opere di urbanizzazione sarà necessaria l'occupazione di aree pubbliche sia da inserirsi idoneo paragrafo;

- Sia da prevedersi idonea polizza fidejussoria a garanzia delle opere compensative relative alla rete ecologica;
- Sia da richiamarsi il divieto di insediamento di "Attività a rischio di incidente rilevante".

Nell'elaborato "**Norme specifiche di Attuazione**" siano da integrarsi le prescrizioni riportate dai vari Enti al fine di renderle prescrittive. Inoltre in riferimento allo specifico paragrafo - VERDE E ALBERATURE PRIVATE laddove si riporta: "*Tutte le porzioni di aree scoperte pubbliche non strettamente interessate all'edificazione ed alle attinenze di servizio o di parcheggio ed aree di manovra [...] sia da eliminarsi la parola "pubbliche".*

Inoltre, in via generale:

- Si ritiene sia da risolversi meglio l'area di uscita dal piano interrato che parrebbe interferire con l'area di accesso all'area cortiliva interna al lotto denominato n. 4;
- Sia da integrarsi il conteggio della compensazione ai fini dell'art. 85 delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente all'interno degli elaborati prescrittivi di piano.
- Sia debitamente tenuto in considerazione quanto espresso dalla Commissione Edilizia e siano da ossequiarsi i pareri formulati dagli uffici ed Enti competenti, da considerarsi quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento,. Le prescrizioni a riscontro di quanto richiesto dovranno essere introiettate negli elaborati di Piano.
- Tra gli elaborati costituenti il Piano Esecutivo Convenzionato dovranno essere richiamati anche gli allegati prodotti in tempi successivi alla presentazione.

modifiche che saranno da integrarsi negli elaborati prima dell'approvazione definitiva;

3. di dare comunque atto della possibilità di formalizzazione di eventuali osservazioni, motivate nell'interesse pubblico, anche in relazione alle modifiche *ex officio*;
4. di dare atto che l'approfondimento progettuale prodotto non consente l'utilizzo dei disposti dell'art. 22 c. 3 lett. b) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., come sancito dalla Commissione Edilizia nella seduta del 23.10.2014. Pertanto dovranno essere rettificati gli elaborati laddove si richiama la possibilità di tale procedura;
5. di dare atto che l'accoglimento avviene nelle more dell'iter di approvazione della Variante n. 11 - *Variante parziale n. 11* adottata con D.C.C. n. 70 del 30.09.2014, la cui approvazione consentirà il pieno sviluppo delle previsioni progettuali;
6. di dare atto che la presente procedura è da intendersi nelle more di riscontro, attraverso specifico parere della Provincia di Cuneo e del competente Organo Tecnico Comunale, in merito all'applicazione della Valutazione di Impatto Ambientale, riscontri che potranno ingenerare eventuali e successivi adempimenti in materia di V.I.A.;
7. di dare atto che la realizzazione della rotatoria coinvolge proprietà terze cui sarà data doverosa comunicazione;
8. di dare atto della competenza della Giunta Comunale in merito ai successivi interventi di compensazione ambientale, ai sensi dell'art. 85 - *Rete ecologica* comma 2 delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente, di cui deve essere prevista idonea garanzia fidejussoria, sulla base dell'importo stimato all'allegato G1 e i cui interventi saranno eseguiti, su richiesta dell'Amministrazione, entro il periodo di validità del presente Strumento Urbanistico Esecutivo;
9. di pubblicare il presente provvedimento secondo le previsioni dell'articolo 39 comma 2 del D.Lgs. n. 33 del 2013;
10. di disporre la pubblicazione del presente P.E.C. ai sensi della L.R. 56/77 e s.m.i.

Fossano, lì 29.12. 2014

F.to IL DIRIGENTE
(Arch. Alessandro Mola)

CT/ct