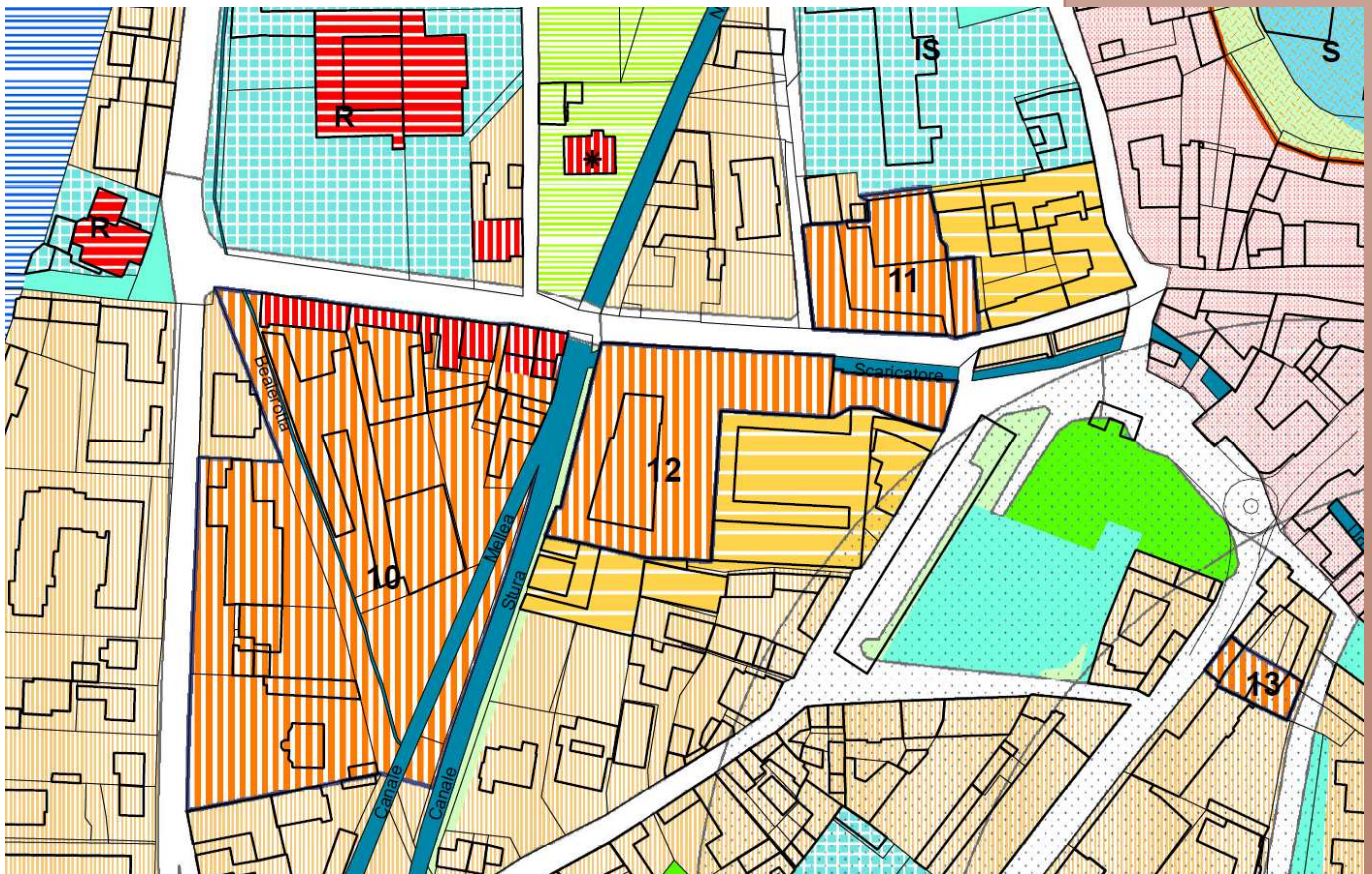




COMUNE DI FOSSANO

Dipartimento Tecnico LL.PP. Urbanistica e Ambiente
Servizio Gestione del Territorio

VARIANTE N. 2 AL PIANO DI RECUPERO N. 19 – COMPARTO N. 12 DEI TESSUTI DELLA RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA” IN VIA CESARE BATTISTI





COMUNE DI FOSSANO

Provincia di Cuneo

Dipartimento Tecnico LL.PP., Urbanistica e Ambiente

Servizio Gestione del Territorio

Prot. _____

Ill.mo Sig. SINDACO

S E D E

Oggetto: Variante n. 2 al Piano di Recupero n. 19 - Comparto n. 12 dei "Tessuti della Ristrutturazione Urbanistica" in Via Cesare Battisti, 40.

Richiedenti: RIORDA Francesco, PRONE Esterina, Società G.I.R. s.r.l..

Adozione.

1 PREMESSE

La Variante in oggetto è relativa al Piano di Recupero n. 19 - comparto n. 12 (ex comparto n. 9 del P.R.G.C. previgente) dei "Tessuti della ristrutturazione urbanistica" di cui all'art. 47 delle N.T.A..

In data 10.12.2004 (prot. n. 38187) veniva presentata proposta progettuale relativa all'originario Strumento Urbanistico Esecutivo di libera iniziativa ex art. 43 L.R. 56/77 e s.m.i. relativo al Comparto n. 9 delle "Aree a prevalente ristrutturazione urbanistica" a firma del Tecnico progettista Ing. Barbero Domenico, con Studio Tecnico in Fossano – Via Roma n. 116, tendente ad ottenere l'approvazione del Piano di Recupero in oggetto indicato, che ha avuto i seguenti steps procedurali:

- Esame della C.E. in data 10 Marzo 2005, la quale così si è espressa: "Parere favorevole";
- Adozione preliminare con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 21 marzo 2005;
- Pubblicazione all'Albo Pretorio dal 31.03.2005 al 30.04.2005 e nei 30 giorni successivi non sono pervenute osservazioni;
- Approvazione definitiva con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 45 del 07.06.2005
- Pubblicazione sul Bollettino Ufficiale Regione Piemonte n. 30 del 28.07.2005;
- Stipula atto di Convenzionamento in data 13.12.2006 a rogito dott.sa Fenoglio Laura, segretario del Comune di Fossano, Rep. n. 6.368.

In data 19 Aprile 2010 (prot. n. 13036), veniva avanzata istanza per l'ottenimento della **Variante n. 1** al Piano di Recupero approvato della quale si rammentano le seguenti fasi principali:

- Adozione preliminare con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 27 aprile 2010 contenente una serie di prescrizioni da recepirsi negli elaborati progettuali preliminarmente all'approvazione;
- Pubblicazione all'Albo Pretorio per 30 giorni consecutivi e precisamente dal 13 Maggio al 14 Giugno e nei successivi trenta giorni ovvero dal 15 Giugno al 15 Luglio, risulta pervenuta una osservazione presentata in data 05 Luglio 2010 prot. n. 22619;
- Esame da parte della Commissione Consiliare permanente in data 22 Luglio 2010 ed esame da parte della Commissione Edilizia con "*Parere favorevole*" in data 29 Luglio 2010;
- Approvazione definitiva con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 80 del 03.08.2010;
- Pubblicazione sul Bollettino Ufficiale Regione Piemonte n. 33 del 19 agosto 2010;
- Stipula atto di Convenzionamento in data 27.08.2010 a rogito dott.sa Tiziana Pelazza del Comune di Fossano, Rep. n. 7.183.

In data 01.06.2012 prot. 18123 veniva presentata istanza da parte del dott. Riorda Stefano, in qualità di legale rappresentante della Società "G.I.R. s.r.l." ed a nome dei genitori Riorda Francesco e Prone Esterina, in qualità di proprietari degli immobili di cui al Piano di Recupero in oggetto, tendente all'ottenimento di **parere preventivo** finalizzato alla possibilità di computare nella dotazione degli standards pubblici, un'area residuale, originariamente adibita a verde privato, destinata alla sosta pubblica di cicli e motocicli.

Con Deliberazione di Giunta Comunale n. 257 del 09.07.2012 veniva disposto che l'area proposta quale parcheggio pubblico per cicli e motocicli non fosse da ritenersi accettabile ai fini del riscontro agli standards viabilistici ritenuti utili.

Infine in data 05.12.2012 prot. 39683 veniva presentata istanza da parte dei medesimi proprietari di cui sopra, tendente all'ottenimento di ulteriore **parere preventivo** per l'esame di nuova proposta di sistemazione delle superfici a parcheggio pubblico a piano terreno ed interrato, e delle superfici a parcheggio privato al piano interrato. Il proponente evidenziava peraltro che:

1. L'unico accesso al piano interrato avverrà da una rampa curvilinea di larghezza mt. 3,50 a doppio senso di marcia alternato regolato da semaforo;
2. La superficie a parcheggio pubblico al piano terreno in progetto rispetta i dettami del punto 4 dell'art. 11 delle N.T.A.;
3. Viene chiesta conferma circa l'applicazione della L.R. 21/1998 per il recupero ai fini residenziali del volume del sottotetto del fabbricato n. 9.

Con Deliberazione n. 86 dell'11.03.2013 la Giunta Comunale disponeva, in merito alla definizione delle aree pubbliche, il recepimento del parere della *Commissione Edilizia* riunitasi in data 20.12.2012 che di seguito si riporta:

"Parere favorevole sulle proposte di sistemazione degli spazi pubblici, fatte salve le verifiche quantitative da effettuare in sede di istruttoria, alle seguenti condizioni:

- *rispetto alla sistemazione del piano terra si richiede una più omogenea distribuzione degli spazi evitando pertanto il computo di quelli interstiziali;*
- *rispetto al piano interrato, segnalando un generale sottodimensionamento del numero di posti auto rispetto alla quota complessiva prevista a standard, si rileva la non scomputabilità della porzione di aree prospicienti la rampa carrabile.*

Inoltre a mero titolo collaborativo, si suggerisce una generale verifica delle caratteristiche progettuali delle aree a parcheggio pubblico, con particolare attenzione alla pendenza della rampa ed alla dimensione delle corsie d manovra.

Parere contrario rispetto all'applicazione della L.R. 21/98 per il recupero ai fini residenziali del volume del sottotetto del fabbricato n. 9 in quanto in contrasto con il comma 3 dell'art. 1 della stessa legge. Con particolare riferimento alla Circolare P.G.R. del 25/01/1999 n. 1/PET si sottolinea che è consentito il recupero del sottotetto ad uso residenziale quando contestualmente venga introdotta analoga destinazione residenziale in volume non compreso nel sottotetto. Paiono peraltro sussistere dubbi rispetto alla possibilità di qualificare come "sottotetto" (art. 1 comma 1 della L.R. 21/98) i locali interessati dal recupero."

Inoltre il medesimo provvedimento deliberava di dare atto della competenza del Servizio Edilizia Privata e Convenzionata, in relazione all'applicazione della norma afferente il recupero del sottotetto.

in data 28.01.2014 prot. 2595 veniva presentata **istanza di Variante n. 2 al Piano di Recupero n. 19** da parte dei sigg. Riorda Francesco e Prone Esterina e della Società G.I.R. s.r.l., in qualità di proprietari, tendente alla modifica di alcune destinazioni d'uso del comparto senza mutamento di superfici, alla trasformazione di volumetrie esistenti in residenziale ed alla realizzazione di un nuovo fabbricato residenziale.

Nella lettera di richiesta documentazione integrativa del 14.03.2014 prot. 7861 l'Ufficio comunicava ai proponenti e progettisti gli esiti della Commissione Edilizia, segnalando la necessità di ulteriori approfondimenti/integrazioni, sulla scorta di quanto emerso in sede di istruttoria tecnica del 05.03.2014 alla quale si rimanda per approfondimenti.

Lo strumento urbanistico, così come modificato a seguito delle modifiche/integrazioni presentate in data 22.04.2014 prot. 12491, successivamente in data 15.09.2014 prot. 28519, in data 22.12.2014 prot. 39450 (riscontro alle prescrizioni di V.A.S.) ed infine in data 15.04.2015 prot. 11501, soggiace pertanto alle seguenti valutazioni istruttorie.

2 ACQUISIZIONE PARERI

PARERE COMMISSIONE EDILIZIA (ante integrazioni)

Lo Strumento Urbanistico Esecutivo in oggetto è stato esaminato dalla Commissione Edilizia Comunale nella seduta del **06.03.2014**, la quale ha espresso il seguente parere:

"parere favorevole a condizione che:

- venga risolto il posizionamento dei parcheggi frontestanti la "canna" di uscita che, rispetto a quest'ultima, paiono incompatibili;*
- venga risolta la difficoltà di accesso ai parcheggi sul lato ovest, in considerazione del limitato spazio di movimentazione frontestante;*
- sia dimostrata la funzionalità dell'uscita della rampa rispetto alla presenza del parcheggio per i disabili;*
- sia chiarita la funzionalità del parcheggio posto a sud, rispetto a quello per disabili posto sul lato est;*
- sia chiarita la regolarità del parcheggio per disabili con stallo di sosta dotato di area di manovra posta in posizione non laterale;*
- sia data dimostrazione, in via generale, di quanto prescritto dall'art. 40 del Regolamento Edilizio in riferimento alla*

realizzazione del "cortile", soprattutto in quanto assoggettato all'uso pubblico, in particolare per ciò che attiene l'accessibilità descritta al comma 9 del medesimo art. 40.

A livello collaborativo, si individua la possibilità di soluzione a quanto sopra eventualmente con la riduzione dell'area verde privato posta sul lato est.

Si nutrono inoltre perplessità sulla larghezza della rampa.

Sia rammenta infine la necessità di implementazione dell'originario "elaborato di cantierabilità" già previsto nella Variante I, da adeguarsi alla nuova ipotesi progettuale".

ESITI CONFERENZA DEI SERVIZI INTERNA (ante integrazioni)

Il giorno 11.03.2014 sono stati invitati, presso la sala riunioni (sala plotter) dell'ufficio LL.PP, i seguenti uffici:

- servizio Lavori Pubblici;
- servizio Autonomo Tecnico Manutenzione e Frazioni (SATMAF);
- servizio Edilizia Privata e Convenzionata;
- servizio Gestione Territorio in qualità di ufficio responsabile dell'istruttoria tecnica;

Sono presenti nella riunione del **18.03.2014**:

arch. Barra Sergio capo servizio uff. LL.PP.

geom. Tosco Giovanni uff. LL.PP.

ing. Boetti Aldo uff. LL.PP.

geom. Dotta Lucia uff. LL.PP.

dott. Summa Roberto capo servizio S.A.T.M.A.F.

geom. Bertone Silvio uff. Edilizia Privata

arch. Prato Elisabetta Servizio Gestione Territorio – segretario verbalizzante:

Lo Strumento Urbanistico Esecutivo in oggetto è stato quindi esaminato dalla Conferenza dei Servizi Interna, la quale ha manifestato i seguenti intendimenti che si riportano per estratto rimandando la lettura integrale al verbale depositato:

- Viene espressamente richiesta la presentazione di una convenzione dettagliata che indichi orari precisi di apertura/chiusura del parcheggio, la manutenzione e gestione del verde, impianto di illuminazione, sgombero neve, ecc...
- Essendo previsti, sempre al piano terreno, altri locali A.S.L. ed uffici, si richiede di verificare i requisiti di accessibilità in quanto sembrerebbero non garantiti dal fatto che sono indicati una serie di parcheggi in posizione frontestante che ne impediscono l'agevole accesso.
- Si esprimono riserve inoltre rispetto all'accettazione dei parcheggi ad uso pubblico nel piano interrato, ancorchè consentiti dalla normativa di Piano Regolatore.
- Si ritiene infine, in considerazione della rilevanza delle indicazioni della Commissione Edilizia, utile esaminare il progetto solo dopo che siano state apportate le modifiche richieste.

In data 22.04.2014 prot. 12491 sono pervenute le integrazioni al progetto del Piano di Recupero, vengono pertanto invitati nuovamente gli Uffici interni per l'esame della proposta modificata in data 03.06.2014.

ESITI CONFERENZA DEI SERVIZI INTERNA (post integrazioni del 22.04.2014)

Il giorno 26.05.2014 sono stati invitati, presso la sala riunioni (sala plotter) dell'ufficio LL.PP, i seguenti uffici:

- servizio Lavori Pubblici;
- Polizia Locale del Comune di Fossano;
- servizio Edilizia Privata e Convenzionata;
- servizio Gestione Territorio in qualità di ufficio responsabile dell'istruttoria tecnica;

Sono presenti nella riunione del **03.06.2014**:

arch. Barra Sergio capo servizio uff. LL.PP.;

dott. Bo Bruno comandante Polizia Locale;

arch. Prato Elisabetta Servizio Gestione Territorio – segretario verbalizzante:

Lo Strumento Urbanistico Esecutivo in oggetto è stato quindi riesaminato dalla Conferenza dei Servizi Interna, con particolare attenzione alle modifiche apportate, la quale ha manifestato i seguenti intendimenti che si riportano per estratto rimandando la lettura integrale al verbale depositato:

- Si rende opportuno inserire in convenzione l'obbligo di apposizione di adeguata cartellonistica che indichi l'area del parcheggio interrato quale parcheggio di uso pubblico, in modo da renderlo facilmente riconoscibile.
- Inoltre, essendo previsti, sempre al piano terreno, altri locali A.S.L. ed uffici, si richiede nuovamente di verificare i requisiti di accessibilità in quanto sembrerebbero non garanti dal fatto che sono indicati una serie di parcheggi, in posizione frontestante, che ne impediscono l'agevole accesso.
- Si ritiene, esaminati tutti gli aspetti ed in particolare le destinazioni previste che escludono l'opportunità di una regimazione oraria, che, per ciò che riguarda il parcheggio convenzionato ad uso pubblico e la salvaguardia della sua pubblica utilità, sia necessario **eliminare i cancelli**, fatta salva l'approvazione definitiva da parte della Giunta Comunale.
- Viene nuovamente ribadita la necessità della presentazione di una convenzione dettagliata che preveda, a carico del privato, la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area a parcheggio, delle aree verdi, dell'impianto di illuminazione, oltre allo sgombero neve.
- Infine, in merito all'area di carico/scarico, si richiede di individuare la riservando apposito spazio in corrispondenza dell'ingresso della mensa, eventualmente rivedendo la posizione degli stalli dei parcheggi.

3 PROCEDURA DEL PIANO DI RECUPERO

L'art. 41 bis della L.U.R. stabilisce che la procedura di formazione è quella indicata dall'art. 40 della medesima legge che riferisce che:

Il Piano Particolareggiato, adottato con deliberazione della Giunta Comunale e pubblicato sul sito informatico del Comune per 30 gg. consecutivi, durante i quali chiunque può prenderne visione e presentare, entro i successivi 30 gg., osservazioni nel pubblico interesse e ai fini della VAS, ove prevista. nello stesso periodo il Piano Particolareggiato è altresì esposto in pubblica visione.

La Giunta Comunale, decorsi i termini di cui al comma precedente, controdeduce alle osservazioni con la delibera di approvazione del piano, apportando eventuali modifiche, previa acquisizione del parere motivato relativo al processo di VAS, ove necessario. Qualora non vengano presentate osservazioni, la delibera di approvazione del piano deve farne espressa menzione.

Il Piano Particolareggiato assume efficacia con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione della delibera di approvazione divenuta esecutiva ai sensi di legge. Il Piano è pubblicato sul sito informatico del Comune e una copia della deliberazione della Giunta Comunale, completa degli elaborati costituenti il Piano Particolareggiato, è trasmessa per conoscenza alla Regione entro 30 gg..

Il Piano Particolareggiato che comprenda immobili inclusi in insediamenti urbani e nuclei minori individuati dal PRG a norma dell'art. 24 comma 1, numeri 1) e 2), è trasmesso, subito dopo l'adozione, alla Commissione regionale per gli insediamenti di interesse storico-artistico, paesaggistico o documentario, la quale, entro 60 gg. dal ricevimento, esprime il proprio parere vincolante ai fini della tutela dei beni culturali e paesaggistici. La Giunta Comunale con la Deliberazione di approvazione, adegua il Piano

particolareggiato al parere della Commissione regionale per gli insediamenti di interesse storico-artistico, paesaggistico o documentario. Avverso tale parere il Comune può ricorrere alla Giunta regionale che si esprime nel termine di 60 gg. dal ricevimento del ricorso.

L'iter della variante è il medesimo.

4 PROPRIETA' DELL'AREA E CONSISTENZA CATASTALE

L'area compresa nel Comparto 12 di complessivi mq. **4.217** risulta distinta in catasto al Foglio 147 di proprietà dei Sig.ri:

Società G.I.R. s.r.l.
Riorda Francesco e Prone Esterina

mappale n. 933 (sup. mq. 1.768) in comproprietà con :

Riorda Francesco e Prone Esterina

mappale n. 977 (sup. mq. 166)
mappale n. 978 (sup. mq. 96)
mappale n. 979 (sup. mq. 35)
mappale n. 980 (sup. mq. 26)
mappale n. 981 (sup. mq. 42)
mappale n. 982 (sup. mq. 1.280)
mappale n. 983 (sup. mq. 313)
mappale n. 979 (sup. mq. 35)

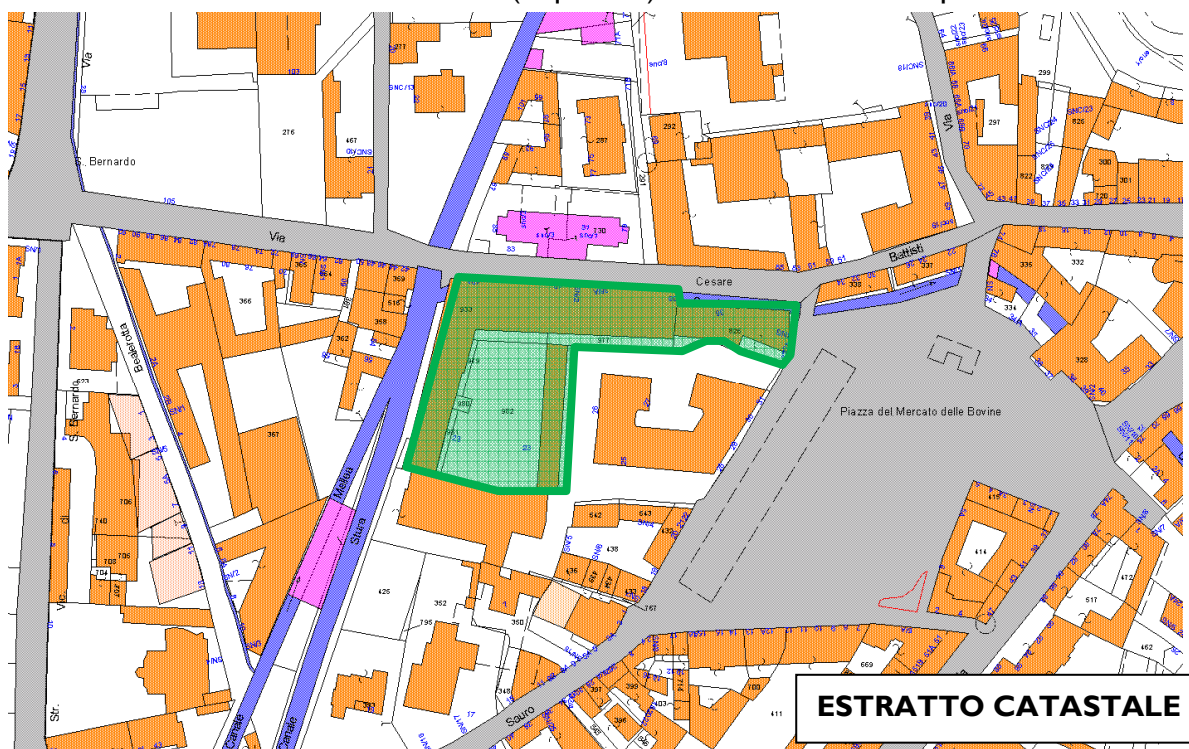
per una superficie totale di

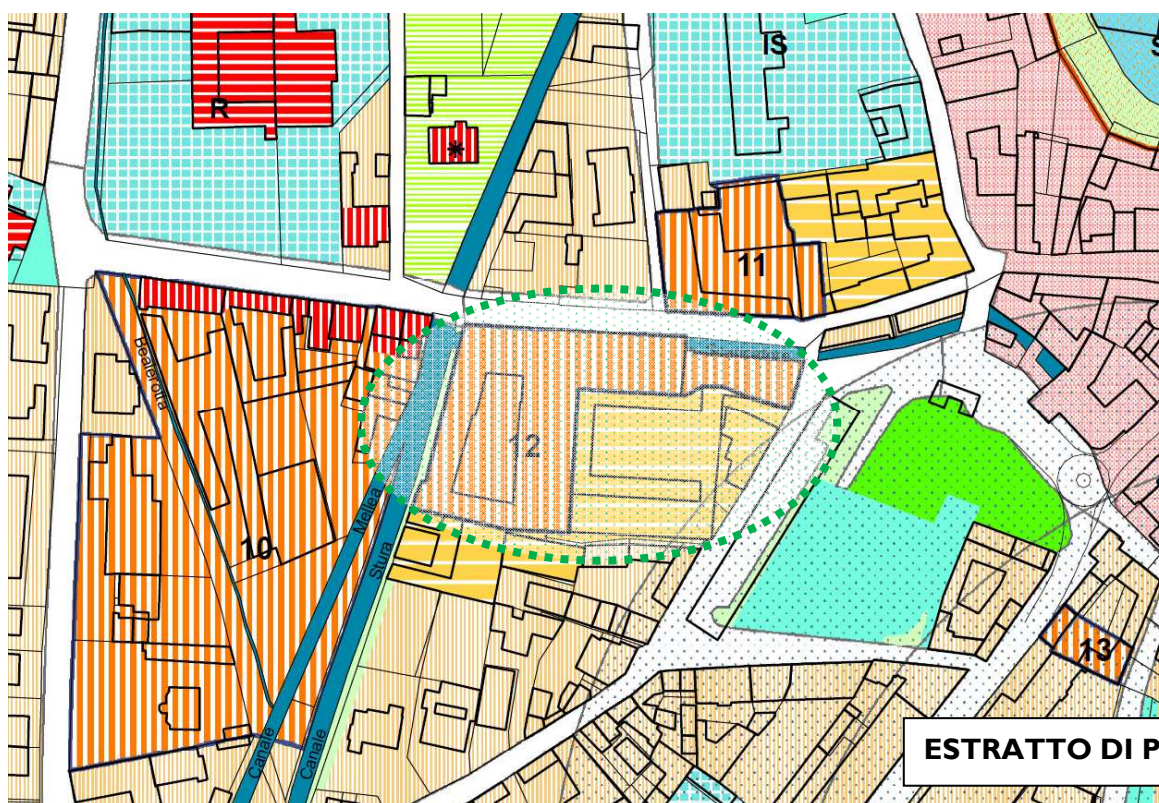
mq. 3.726

Oltre al

mappale n. 826 (sup. mq. 491) **NON OGGETTO DI VARIANTE**
di cui a Concessione Edilizia 100/1988

per una superficie complessiva pari a mq. 4.217 così come indicata nel Piano Regolatore Generale alla tabella dell'articolo n. 47 (mq. 4.215) in riferimento al Comparto 12.





5 LEGITTIMITA' DEGLI EDIFICI

In relazione alla legittimità degli edifici su cui si interviene si rileva che, in merito al comparto in oggetto vengono citate alcune pratiche edilizie concernenti i fabbricati esistenti e precisamente:

- C.E. 100/1988 e varianti 1 (16.06.1989) e 2 (31.08.1990) relativa al fabbricato non oggetto di variante, ma facente parte del comparto;
- D.I.A. 23/2007 e P.d.C. 144/2008 relative ai fabbricati nn. 1, 2, 3, 4;
- S.C.I.A. 155/2010 e varianti 1 e 2 relative ai fabbricati nn. 2, 8, 9.

Si rimanda tuttavia alla fase esecutiva la verifica puntuale sulla legittimità dei fabbricati con presentazione della relativa dichiarazione di legittimità, in fase di specifica istanza di titolo abilitativo atta all'eventuale demolizione dei fabbricati e/o ristrutturazione degli stessi.

6 ELABORATI DEL PIANO

Il progetto del Piano di Recupero si compone dei seguenti elaborati:

ALLEGATO 1/I	Relazione tecnica		Datata 15.09.2014
ALLEGATO 2	Estratti P.R.G.C. e catastale Estratti P.R.G.C. e catastale con inserimento P.d.R. Superfici territoriale Documentazione fotografica		Datata 28.01.2014
TAVOLA 3	Planimetria e standard urbanistici		Datata 28.01.2014
TAVOLA 4/I	Planimetrie di rilievo, progetto e comparativa		Datata 22.04.2014
TAVOLA 5/2	Standard urbanistici		Datata 15.09.2014

TAVOLA 6R	Rilievo: pianta piano terreno		Datata 28.01.2014
TAVOLA 6P/2	Progetto: pianta piano terreno		Datata 15.09.2014
TAVOLA 7R	Rilievo: piante		Datata 28.01.2014
TAVOLA 7P	Progetto: piante		Datata 28.01.2014
TAVOLA 8R	Rilievo: prospetti e sezioni		Datata 28.01.2014
TAVOLA 8P	Progetto: prospetti e sezioni		Datata 28.01.2014
ALLEGATO 9	D.I.A. fabbricato n. 10		Datata 28.01.2014
ALLEGATO 9/1-2	Relazione illustrativa Estratti P.R.G.C. e catastale Computi	integrazione	Datata 15.09.2014
ALLEGATO 9/2-2	Planimetria di progetto		Datata 15.09.2014
ALLEGATO 9/3	Pianta piano interrato		Datata 28.01.2014
ALLEGATO 9/4-2	Piante piani terra e primo		Datata 15.09.2014
ALLEGATO 9/5	Piante piani secondo e terzo		Datata 28.01.2014
ALLEGATO 9/6	Piante piani sottotetto e copertura		Datata 28.01.2014
ALLEGATO 9/7	Prospetti e sezioni		Datata 28.01.2014
ALLEGATO 9/8	Schemi di calcolo per superficie coperta, volumi e superficie a parcheggio privato		Datata 28.01.2014
ALLEGATO 9/9	Inserimenti fotografici		Datata 28.01.2014
ALLEGATO 10/1	Norme Tecniche di Attuazione		Datata 15.09.2014
ALLEGATO 11/2	Bozza di convenzione		Datata 15.04.2015
ALLEGATO 12	Dimostrazione cantierabilità del fabbricato n. 10	integrazione	Datata 22.04.2014
ALLEGATO 13	Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica	integrazione	Datata 15.09.2014

7 SITUAZIONE URBANISTICA

Le aree interessate dall'intervento in oggetto, sono ricomprese nella perimetrazione dei "Tessuti della Ristrutturazione Urbanistica" ed individuate quale "Comparto 12" catastalmente individuati come sopra per una superficie complessiva totale pari a mq. 4.217.

Detto comparto soggiace alle prescrizioni normative contenute all'art. 47 delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente, ovvero:

Art. 47 Tessuti della ristrutturazione urbanistica

1. I tessuti della ristrutturazione comprendono aree a diverso livello di edificazione e utilizzo, sia limitrofe al centro che nel periurbano e nelle frazioni, che denunciano la necessità di azioni volte alla tutela e valorizzazione di insediamenti di interesse storico, architettonico, ambientale, o di riqualificazione di tessuti edilizi degradati o di spazi pubblici sottoutilizzati, nonché di insediamenti produttivi oramai incongrui con il carattere dell'intorno.
2. In tali aree gli interventi sono subordinati alla predisposizione di uno strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica o di Piano di recupero di libera iniziativa, esteso all'intero ambito individuato dal Piano. Fino all'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria non eccedenti il mantenimento tecnico-funzionale, nonché il consolidamento della struttura con esclusione di interventi di miglioria e di variazione di destinazione d'uso anche solo funzionale. Non è ammesso nessun intervento per le superfetazioni e i volumi precari fatta eccezione della demolizione senza ricostruzione. E' comunque sempre consentita l'eliminazione e sostituzione, con altri materiali idonei, delle coperture contenenti amianto o materiali igienicamente incongrui, pericolosi o tossici.
3. I parametri edilizi da utilizzarsi per gli interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento, di demolizione e ricostruzione, di nuova costruzione, sono definiti, in relazione ai caratteri del contesto, nella tabella di seguito riportata e, in via generale dai seguenti indici:

Dc Distanza confini proprietà	=	5,00 metri Tale minimo potrà essere ridotto a 0 se persiste parete a confine non finestrata e/o quando la sopraelevazione sia impostata su fabbricato legittimo ed effettuata in aderenza sopra la verticale di costruzione preesistente
D Distanza tra fabbricati	=	tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10 metri la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a m. 12,00.
Ds Distanza dai confini stradali	=	5,00 m. da strade con larghezza inferiore a 7 metri 7,50 m. da strade con larghezza compresa tra 7 e 15 metri 10,00 m. da strade con larghezza superiore a 15 metri Sono ammesse distanze inferiori previo motivata approvazione da parte del Consiglio Comunale in sede di adozione preliminare.
Vp Verde privato di pertinenza	=	Min. 30% di SF Verificata l'impossibilità tecnica di reperimento dell'area a verde privato, potrà essere autorizzata un'incidenza inferiore di quanto previsto come minimo. In tal caso la differenza dovrà essere monetizzata
Parcheggio privato	=	n.2 posti auto con un minimo di 0.3mq./mq. superficie utile lorda.
Aree di cessione	=	quota maggiore fra lo standard di zona pari a 10/75 mq./mc. di "volume residenziale o per funzioni accessorie alla residenza" di cui all'articolo 9 comma 5 e le aree di cessione da quantificare per singolo uso in sede di definizione dell'intervento. Ad integrazione dei disposti di cui all'articolo 12 la monetizzazione e/o il reperimento all'esterno del comparto dell'area di cessione non sono ammissibili nei seguenti casi: • Insediamento di esercizi commerciali; • Per gli altri usi non residenziali ammessi, fino al raggiungimento della quota di cessione pari al 50% di quanto stabilito per le singole destinazioni d'uso. • Fino al raggiungimento della quota minima di parcheggi pubblici correlati all'uso R1 pari a: > 5 mq./75 mc. di volume residenziale; > 0,5 posti auto pubblici per ogni alloggio; Qualora non sia possibile reperire aree a parcheggio al piano terreno potranno essere convenzionate ad uso pubblico aree al piano interrato.
Urbanizzazione primaria	=	Come da progetto di SUE
Destinazioni d'uso ammissibili	=	R1, C1, P1, P2 (limitatamente ai comparti 1, 3, 4, 5, 7,9, 15, 16) con esclusione della riparazione e rinnovo di autoveicoli e motoveicoli, D, S1, S2, S3, S4, S5, S6, S7, S8, T1, T2, T5 con riferimento all'art. 103 del P.R.G. fatte salve le percentuali riportate in tabella. Non sono ammesse industrie insalubri ai sensi dell'articolo 216 del R.D. 27 luglio 1934 N. 1265.

4. L'indice attribuito ai singoli comparti viene applicato al netto delle aree per la viabilità pubblica esistente.
5. Le aree a parcheggio ed i fili di fabbricazione dei comparti, eventualmente visualizzati nella cartografia di P.R.G. hanno valore puramente propositivo e potranno essere modificati attraverso lo strumento urbanistico esecutivo o a seguito della approvazione di progetto esecutivo di opera pubblica da parte dell'Amministrazione. Comunque i parcheggi e le aree in cessione dovranno essere reperiti nella misura cartografata e mai inferiore a quella stabilita.
6. Nella realizzazione degli interventi vale l'indice territoriale assegnato e la misurazione catastale eseguita al momento della formazione dello S.U.E..
7. Qualora la superficie indicata graficamente sulle tavole di P.R.G. quale area in cessione sia maggiore di quella computata in base al volume secondo i parametri fissati nel comma 3, la cessione dovrà essere commisurata a detta maggiore quantità.
8. La nuova viabilità dovrà essere realizzata in conformità al D.M. 5/11/01 relativo alle "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade".
9. Gli incrementi di capacità edificatoria ammessi nei comparti con lo strumento del Programma Integrato, sono subordinati alle seguenti condizioni:
 - in sede di progetto di SUE sia adeguatamente dimostrato il corretto inserimento paesistico percettivo nel contesto (con elaborazioni grafiche, fotografiche e simulazioni del risultato finale);
 - sia migliorata la dotazione di spazi e attrezzature collettive del contesto in cui è realizzato l'intervento; il miglioramento è da concertare tra Pubblica Amministrazione e soggetti attuatori e da formalizzare in apposito atto pubblico, con un minimo di opere pubbliche equivalente ad almeno il 20% del valore di mercato per mq di superficie realizzabile parametrata in funzione della specifica destinazione d'uso e computata sulla quota in incremento rispetto all'indice riportato nella colonna "U.T. base". Il valore di mercato è definito in specifico e motivato provvedimento da parte della Giunta Comunale. Il medesimo organo, qualora valuti l'assenza di opere pubbliche, ragguagliabili al programma integrato, prioritarie rispetto alla programmazione delle opere pubbliche, può consentire la monetizzazione di tale importo; l'utilizzo di quest'ultimo è comunque finalizzato alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.

COMPARTO NUMERO	S.T. AL NETTO DELLA VIABILITA' PUBBLICA ESISTENTE	U.T. MQ./MQ. BASE	U.T. CON PROGRAMMA INTEGRATO MQ./MQ.	MQ. TOTALI COSTRUIBILI MASSIMI	USO RESIDENZIALE	ALTRI USI AMMISSIBILI	H MAX.	CESSIONE GRATUITA DELLA SUPERFICIE	PRESCRIZIONI
12 Via C. Battisti	4215 mq.	1,35	1,65	6955	minimo 20% max 85%	minimo 15% max 80%	12,5		15 * 12*

12* Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale o presenti andamento complesso, l'altezza della costruzione è incrementata di ulteriori metri 2,50, per il solo recupero del volume concernente la sagoma del tetto ferma restando la effettiva linea di gronda all'altezza prevista nel comparto.

15* Mantenimento degli edifici di archeologia industriale assoggettabili al solo intervento di restauro. E' assentita, con riferimento all'art. 103 del P.R.G., la destinazione T4 con esclusioni degli usi determinanti standards di cui alla lett. a).

8 STATO DI FATTO e SITUAZIONE AL CONTORNO

L'area oggetto di intervento ricade nell'ambito del Comparto n. 12 (ex Comparto 9 del P.R.G.C. previgente) e forma un unico lotto confinante con Piazza Romanisio, Via Cesare Battisti, il Canale Demaniale e la proprietà Mimosa S.a.s. di Bersano G. & C.

Verso ovest il Comparto 12 confina con l'area demaniale del canale di Bra, e verso nord con via Cesare Battisti, elementi che possono essere letti come linee di demarcazione di zone a prevalente destinazione residenziale comprendenti fabbricati di stampo tradizionale ed interventi edilizi di epoca più recente.

Verso sud e verso est, invece, confina con il Comparto 8, che in seguito alla recente attuazione di un Piano di Recupero, comprende due distinti corpi di fabbrica ad uso residenziale a tre e quattro piani fuori terra.

Si tratta di un agglomerato di fabbricati e superfetazioni raggiungibili da via Cesare Battisti, i più antichi dei quali sorsero ad inizio novecento nell'ambito della sede della Società Fonderia Manfredi e Bongioanni.

Come si evince dalle tavole di rilievo dello S.U.E. vigente, i fabbricati del contesto sono a uno o più piani fuori terra e il loro stato è generalmente di discrete condizioni.

La struttura portante del complesso di fabbricati è parte in cemento e parte in muratura di mattoni; gli edifici presentano perlopiù tetti in tegole su struttura in legno, un fabbricato (quello con copertura "a botte") presenta tetto in cemento; i serramenti sono in legno e ferro.

I fabbricati nel complesso non appartengono ad alcun filone stilistico di particolare pregio e non vantano alcun elemento caratterizzante o degno di particolare apprezzamento.

Va invece evidenziata la pregevolezza degli edifici lungo via Cesare Battisti, definiti come fabbricati 1 e 3, di impianto e apparato compositivo-decorativo di stampo otto-novecentesco, riconducibili al filone - di recente apprezzamento - dell'archeologia industriale, oggetto di recente opera di recupero.

9 SINTESI DEL PROGETTO

Sulla scorta di quanto sopra menzionato, la variante n. 2 prevede il mantenimento di buona parte dei contenuti approvati nella precedente variante n. 1, nella fattispecie:

- I fabbricati 1-2 non vengono mutati;
- Per i fabbricati 3-4 vengono modificate in parte le destinazioni d'uso da artigianato ad uffici (piani primo e secondo) e in una seconda ipotesi progettuale trasformata tale quota in residenziale;
- Il fabbricato 8 non viene modificato;
- Per il fabbricato 9 si prevede il recupero di una quota residenziale ai piani primo e secondo precedentemente destinata ad uffici;
- Si prevede l'eliminazione del fabbricato 5 destinato ad autorimessa e la realizzazione del nuovo fabbricato 10 residenziale.

Le unità abitative totali nel Comparto I9 saranno dunque:

fabbricati 1-2	n. 21 alloggi (P.d.C. 144/2008)
fabbricato 9	n. 2 alloggi in variante
fabbricato 10	n. 20 alloggi in variante
fabbricati 3-4 (seconda ipotesi)	n. 6 alloggi (ipotizzati)
totale 43 alloggi + 6 seconda ipotesi = 49 alloggi	

Il comparto ammette, oltre il residenziale, una serie di attività compatibili, che sono state elencate in convenzione e precisamente CI, PI, D, S2, S3, S4, S5, S6, S7, S8, TI, T2, T4, T5. le predette destinazioni, potranno essere introdotte nel comparto in qualsiasi momento senza costituire variante, ma devono in ogni caso rispettare la percentuale ammessa dal Piano tra il 15% e l'80%.

10 DATI QUANTITATIVI DI PROGETTO DI VARIANTE

I dati quantitativi di progetto, saranno meglio dettagliati in sede di progettazione esecutiva, nei limiti imposti dal presente S.U.E., come di seguito riportato:

La **SUPERFICIE TERRITORIALE** complessiva del Comparto è pari a **4.217 mq.**
(art. 47 N.T.A.)

L'indice di utilizzazione territoriale **base** è pari a **1,35 mq/mq**

L'indice di utilizzazione territoriale con **programma integrato** è pari a **1,65 mq/mq**

La **S.U.L. MASSIMA** ammissibile con indice base è **mq. 5.692,95** ($4.217 * 1,35$)

La **S.U.L. MASSIMA** ammissibile con P.I. è **mq. 6.958,05** ($4.217 * 1,65$)

La **S.U.L.** utilizzata nel progetto è **mq. 5.754,32**

L'incremento di **S.U.L.** rispetto all'uso del solo indice base è quindi **mq. 61,37**

La **SUPERFICIE COPERTA** complessiva risulta pari a mq **2.758,25**

Destinazioni d'uso ammesse:	Residenziale	tra il 20% e l'85%
	Usi compatibili	tra il 15% e l'80%
Destinazioni d'uso in variante:	Residenziale	57,98%
	Usi compatibili	42,02%

11 STANDARDS PUBBLICI - VERIFICHE

DATI QUANTITATIVI DEL PROGETTO GIA' CONSOLIDATI COME DA VARIANTE N. 1 APPROVATA E PRATICHE EDILIZIE AFFERENTI

Superfici utili lorde e destinazioni d'uso del fabbricato oggetto di C.E. n. 100/88 antecedente la presentazione del Piano di Recupero n. 19:

Nel dettaglio Superfici Utili Lorde

S.U.L. direzionale al piano terreno:	mq 291,54
S.U.L. residenziale al piano terreno:	mq 27,83
S.U.L. residenziale al piano primo:	mq 368,76
S.U.L. residenziale al piano secondo:	mq 368,76
S.U.L. residenziale al piano sottotetto:	mq 119,28

Nel complesso:

S.U.L. direzionale:	mq 291,54
S.U.L. residenziale:	mq 884,63
S.U.L. totale:	mq 1.176,17

Superfici utili lorde dei fabbricati oggetto di D.I.A. n. 2007/023 e P.d.C. n. 2008/144 successive all'approvazione del Piano di Recupero n. 19 (vedasi in particolare la Tav. 7 della Var. I al P.d.C. n. 144/2008 datata 12.12.2008 rilasciata in data 12 marzo 2009) relativi ai fabbricati nn. 1, 2, 3, 4

Nel dettaglio per i fabbricati 3-4 Superfici utili lorde:

S.U.L. f.t. magazzino artigianale (piano terreno)=	mq 654,15
S.U.L. f.t. magazzino artigianale (piano primo)=	mq 317,70
S.U.L. f.t. magazzino artigianale (piano secondo)=	mq 312,65
S.U.L. f.t. uffici dell'attività artigianale di servizio =	mq 74,70
S.U.L. totale =	mq 1.359,20

Nel complesso:

S.U.L. f.t. residenziale =	mq 587,20 (fabb 1-2)
S.U.L. f.t. ambulatorio medico-chirurgico =	mq 258,50 (fabb 1)
S.U.L. f.t. attività artigianale di servizio =	mq 1.284,50 (fabb 3-4)
S.U.L. f.t. uffici dell'attività artigianale di servizio =	mq 139,70 (fabb 3-4)
S.U.L. totale =	mq 2.269,90

Superficie della seconda canna di accesso al cortile sottratta agli uffici dell'attività artigianale di servizio mq. 65,00 (da cui si è ricavata la S.U.L. di 74,70). Si desume che la S.U.L. totale per il predetto blocco è 2.204,90.

Superfici utili lorde dei fabbricati oggetto della precedente Variante n. 1 al P.d.R. relativa ai fabbricati nn. 8, 9, 2, 5Nel dettaglio per i fabbricati 9-8-2 Superfici utili lorde:

S.U.L. locali Asl al piano terreno (S3):	mq 207,50 (fabb. 8)
S.U.L. cucina al piano terreno (S2):	mq 293,40 (fabb. 9-2)
S.U.L. uffici al piano terreno (D):	mq 178,65 (fabb. 9) sup. in eliminaz.
S.U.L. uffici al piano primo (D):	mq 176,50 (fabb. 9) sup. in eliminaz.
S.U.L. totale =	mq 856,05

Nel dettaglio per il fabbricato 5 (non oggetto di precedente intervento, da riconvertire)

Superfici utili lorde:

S.U.L. servizio artigianato al piano primo:	mq 273,20
S.U.L. servizio artigianato al piano secondo:	mq 294,80
S.U.L. totale =	mq 568,00

Nel complesso:

S.U.L. f.t. locali A.S.L.=	mq 207,50 (fabb. 8)
S.U.L. f.t. cucina scolastica =	mq 293,40 (fabb. 9-2)
S.U.L. f.t. uffici (piano terreno e primo) =	mq 355,15 (fabb. 9) sup. in eliminaz.
S.U.L. f.t. attività artigianale di servizio =	mq 568,00 (fabb. 5)
S.U.L. totale =	mq 1.424,05

S.U.L. COMPLESSIVA autorizzata come da Variante I approvata **mq. 4.870,12**
(1.176,17 + 2.269,90 + 1.424,05)

DATI QUANTITATIVI DEL PROGETTO IN VARIANTE

Superfici utili lorde e destinazioni d'uso del fabbricato oggetto di C.E. n. 100/88 antecedente la presentazione del Piano di Recupero n. 19:

S.U.L. direzionale:	mq 291,54
S.U.L. residenziale:	mq 884,63
S.U.L. totale:	mq 1.176,17 (INVARIATA)

Superfici utili lorde dei fabbricati oggetto di D.I.A. n. 2007/023 e P.d.C. n. 2008/144 successive all'approvazione del Piano di Recupero n. 19 (fabbr. 1-2)

S.U.L. f.t. residenziale =	mq 587,20 (fabb. 1-2)
S.U.L. f.t. ambulatorio medico-chirurgico =	mq 258,50 (fabb. 1)
S.U.L. totale =	mq 845,70 (INVARIATA)

Superfici utili lorde dei fabbricati oggetto di S.C.I.A. 2010/155D e sue varianti successive all'approvazione della Variante n. 1 Piano di Recupero n. 19 (fabbr. 8-9)

S.U.L. locali Asl al piano terreno (S3):	mq 207,50 (fabb. 8)
S.U.L. cucina al piano terreno (S2):	mq 293,40 (fabb. 9-2)
S.U.L. totale =	mq 500,90 (INVARIATA)

Viene eliminata la quota di S.U.L. di mq. 355,15 di uffici e previsti mq. 132,15 di residenziale

Superfici utili lorde dei fabbricati oggetto di modifica di destinazione d'uso con la presente variante (fabbr. 3-4)

S.U.L. magazzino artigianale al piano terreno:	mq 628,65 (modifica sola quota S.U.L.)
S.U.L. uffici a servizio artigianato al piano terreno:	mq ..81,30 (modifica sola quota S.U.L.)
S.U.L. uffici al piano terreno:	mq ..21,90 (modifica quota S.U.L. e destinazione d'uso prima era artigianato)

S.U.L. uffici al piano primo:	mq 325,35 (modifica quota S.U.L. e destinazione d'uso prima era artigianato)
S.U.L. uffici al piano secondo:	mq 309,70 (modifica quota S.U.L. e destinazione d'uso prima era artigianato)
S.U.L. totale =	mq 1.366,90

Superfici utili lorde dei fabbricati oggetto di nuovo intervento con la presente variante (fabbr. 9-10)

S.U.L. f.t. residenziale (parte p. 1° e soppalco fabbr. 9)=	mq 132,15 (fabbr. 9)
S.U.L. f.t. residenziale (piani T, 1°, 2°, 3° e sottotetto fabbr. 10)=	mq 1.732,50 (fabbr. 10)
S.U.L. totale =	mq 1.864,65

S.U.L. COMPLESSIVA in variante mq. 5.754,32

Si precisa che la presente variante attiva lo Strumento del Programma Integrato anche se rimane ancora a disposizione una quota di volumetria disponibile di **mq. 1.203,73** (6.958,05 - 5.754,32).

Nella Relazione illustrativa non si fa cenno dell'eventuale futuro utilizzo della restante volumetria derivante dall'applicazione del predetto indice con programma Integrato, lasciando comunque aperta tale possibilità.

Si rimanda al punto che tratta dello specifico argomento.

VERIFICA DELLE PERCENTUALI DI DESTINAZIONI D'USO				
S.U.L. RESIDENZIALE	Mq. (587,20 + 884,63 + 1.864,65)	Mq. 3.336,48	Tra il 20 e l'85% della S.U.L. complessiva	57,98%
S.U.L. ATTIVITA' COMPATIBILI	Mq. (291,54 + 258,50 + 1.366,90 + 207,50 + 293,40)	Mq. 2.417,84	Tra il 15 e l'80% della S.U.L. complessiva	42,02%

In alternativa con cambio destinazione d'uso in residenziale (fabbr. 3-4), seconda ipotesi:

S.U.L. RESIDENZIALE	Mq. (587,20 + 884,63 + 1.864,65 + 656,95)	Mq. 3.993,43	Tra il 20 e l'85% della S.U.L. complessiva	69,40%
S.U.L. ATTIVITA' COMPATIBILI	Mq. (291,54 + 258,50 + 1.366,90 - 656,95 + 207,50 + 293,40)	Mq. 1.760,89	Tra il 15 e l'80% della S.U.L. complessiva	30,60%

Nello specifico comparto, il P.R.G.C. ha previsto la possibilità di insediamento di ulteriori destinazioni d'uso, all'art. 6 della convenzione sono state elencate tutte le destinazioni ammissibili consentite senza la necessità di una variante allo Strumento Urbanistico, fatto salvo il rispetto delle percentuali sopra menzionate.

Si fa inoltre presente che la verifica rispetto agli standards pubblici è stata effettuata con le destinazioni più sfavorevoli.

In merito all'insediamento dell'**uso T4**, è stato previsto dalla nota relativa al comparto 12 dell'art 47 delle N.T.A., che lo stesso è consentito con una S.U.L. inferiore a mq. 250, pertanto la

verifica in merito agli standard di cui all'art. 102, viene fatta con riferimento alla lettera b "parcheggi pubblici 0,5 mq./mq. di S.U.L.".

DETERMINAZIONE DELLE AREE IN CESSIONE/ASSERVIMENTO

Per la determinazione della quota delle AREE IN CESSIONE è necessaria la suddivisione dei conteggi a seconda del tipo di destinazione e precisamente:

In considerazione di quanto fatto in precedenza (variante n. 1 approvata), si considera, in analogia ad interventi consimili in cui viene prevista la **monetizzazione**, secondo quanto indicato dall'art. 47 delle N.T.A. "Tessuti della ristrutturazione urbanistica", la seguente verifica:

Aree in cessione:

Ad integrazione dei disposti di cui all'art. 12 la monetizzazione e/o reperimento all'esterno del comparto dell'area di cessione non sono ammissibili nei seguenti casi:

- Per gli altri usi non residenziali ammessi, fino al raggiungimento della quota di cessione pari al 50% di quanto stabilito per le singole destinazioni d'uso;
- Fino al raggiungimento della quota minima di parcheggi pubblici correlati all'uso R1 pari a:
 - 5 mq/75 mc di residenziale
 - 0,5 posti auto pubblici per ogni alloggio;

Intervento soggetto a C.E. 100/98 standard soddisfatti nella primitiva area in proprietà.

USI AMMESSI (in analogia con quanto fatto per la variante 1 approvata):

FABBRICATI 1-2 INVARIATI (si mantengono i previgenti conteggi)

S.U.L. studio medico:	mq 258,50
100% x 258,50 =	mq 258,50/2 = 129,25
residenza:	mc 1.779,60
5/75 * 1.779,6	mq 118,64/2 = 59,32

FABBRICATI 3-4 destinazione d'uso INVARIATA (si mantengono i previgenti conteggi)

S.U.L. magazzino artigianale:	mq 628,65
20% x 628,65 =	mq 125,75/2 = 62,88
S.U.L. uffici a servizio attività artigianale:	mq 81,30
100% x 81,30 =	mq 81,30/2 = 40,65

FABBRICATI 8/parte – 9 - 2 INVARIATI (si mantengono i previgenti conteggi)

S.U.L. locali Asl al piano terreno (S3):	mq 207,50
Art. 103 delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente	
Funzione di Servizio (S) – S3: Sanità ed altri servizi	
standard: parcheggi pubblici per 0,50 mq/mq di S.U.L.	
0,50 x 207,50 =	mq 103,75/2 = 51,85
S.U.L. locali cucina scolastica al piano terreno (S2):	mq 293,40
Art. 103 delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente	
Funzione di Servizio (S) - S2: Istruzione	
standard: parcheggi pubblici per 0,10 mq/mq di S.U.L.	
0,10 x 293,40 =	mq 29,34/2 = 14,67

FABBRICATI 3-4 mutamento destinazione d'uso (conteggi ex novo)

S.U.L. uffici totale	mq. 656,95
0,5 x 656,95	mq. 328,48/2 = 164,24

in alternativa con cambio destinazione d'uso:

S.U.L. residenza seconda proposta	mq. 656,95
1.970,85 * 10/75	mq. 262,78/2 = 131,39

Totale aree in cessione usi esistenti e mutamento d'uso

mq. 522,88 = [358,62 destinazioni esistenti + 164,24 mutamento d'uso] (1.045,76 x 50% minimo)

In alternativa con cambio destinazione d'uso:**Totale aree in cessione usi esistenti e mutamento d'uso**

mq. 490,03 = [358,62 destinazioni esistenti + 131,39 mutamento d'uso] (980,06 x 50% minimo)

RESIDENZIALE in variante (conteggi ex novo):

Utilizzando la **volumetria residenziale in variante** di mc. 5.664,91 [396,46 = (132,15*3,00) fabbr. 9] + [5.268,45 = (1.732,50*3,00) + 70,95 sott. non abitabile fabbr. 10] si deve garantire comunque:

5.664,91 x 10/75 = mq. 755,32 richiesti

5.664,91 x 5/75 = mq. 377,66 minimi di aree in cessione/asservimento per residenziale

Totale aree da cedere mq. 900,54 in progetto mq. 1.146,85

VERIFICATO**Calcolo per monetizzazione standard non reperibili (prima ipotesi)**

- (mq. 1.045,76 + mq. 755,32) = **mq. 1.801,08 di aree a standard richieste**
- (mq. 1.146,85 + mq. 63,70) = **mq. 1.210,55** individuate in progetto (parcheggi con aree di manovra e verde pertinenziale). Non sono state computate nella dotazione a standards pubblico le aree destinate a viabilità, ancorchè convenzionate all'uso pubblico (indicate in colore arancione nella tavola degli standards urbanistici - Tav. 5/2).
- (mq. 1.801,08 - mq. 1.210,55) = **mq. 590,53 da richiedere in monetizzazione**
- (mq. 30 * € 43,90) + (mq. 560,53 * 30,99) = (1.317 + 17.370,82) **€ 18.687,82**

In alternativa con cambio destinazione d'uso in residenziale, seconda proposta:

Totale aree da cedere mq. 867,69 in progetto mq. 929,55

VERIFICATO**Calcolo per monetizzazione standard non reperibili (seconda ipotesi)**

- (mq. 980,06 + mq. 755,32) = **mq. 1.735,38 di aree a standard richieste**
- (mq. 929,55 + mq. 63,70) = **mq. 993,25** individuate in progetto (seconda ipotesi)
- (mq. 1.735,38 - mq. 993,25) = **mq. 742,53 da richiedere in monetizzazione**
- (mq. 30 * € 43,90) + (mq. 712,1 * 30,99) = (1.317 + 22.068,91) **€ 23.385,91**

DETERMINAZIONE DEL NUMERO DI PARCHEGGI PUBBLICI/ASSERVITI

1 posto auto alloggio x 43 alloggi (conteggiati dagli elaborati e P.E.)= **43 posti auto richiesti**
 0,5 x 43 = **21,5 arr. 22 posti auto minimi** (22 alloggi nuovo intervento + 21 di cui a P.d.C. 144/2008)

In progetto n. 8 al P.I. e n. 20 al P.T. tot. posti auto n. 28

VERIFICATO**In alternativa con cambio destinazione d'uso in residenziale, seconda proposta:**

1 posto auto alloggio x 49 alloggi (conteggiati dagli elaborati e P.E.)= **49 posti auto richiesti**

0,5 x 49 = **24,5** arr. **25** posti auto minimi

In progetto n. 3 al P.I. e n. 20 al P.T.

tot. posti auto n. **23**

NON VERIFICATO



Si rileva tuttavia che la disposizione dell'area a parcheggio è stata concordata con i competenti uffici, in particolare in sede di Conferenza dei Servizi che ne ha peraltro richiesto le modifiche così come previste nella presente soluzione.

Tuttavia tale parametro sarà da verificarsi nell'ambito dello specifico titolo abilitativo, sulla scorta della soluzione proposta e del numero effettivo di alloggi in progetto.

VERDE PERTINENZIALE AL PARCHEGGIO PUBBLICO/ASSERVITO

In riferimento a quanto previsto all'art. 11 comma 4 delle Norme di Attuazione, si riscontra quanto segue:

DOTAZIONE ARBOREA MINIMA = (n. 31 posti auto in progetto) * (1 albero/ 6 posti macchina) = 31 x 1/6 = **n. 5,16 arr. 5 alberi** = **n.4 previsti in progetto**

NON VERIFICATO

DOTAZIONE MINIMA DI VERDE (per parcheggi di superficie > 200 mq.) = area parch. * (1 mq /15 mq di parcheggio) = 1.1
40,65 x 1/15 = **76,04 mq.** **mq. 63,70 in progetto**

NON VERIFICATO



In merito al mancato rispetto di tale standard si fa presente che ci si può avvalere dell'ultimo periodo del comma 4 dell'art. 11 che prevede la possibilità di deroga al reperimento della presente dotazione per oggettive difficoltà tecniche. Tuttavia tale deroga dovrà essere espressamente richiesta dai progettisti e concessa dall'organo competente.

SUPERFICI A STANDARDS PRIVATI

Anche in questo caso in assenza di una norma specifica si richiama il già citato art. 47 delle N.T.A. del P.R.G.C. che prevede una superficie a parcheggio privato di n. 2 posti auto con un minimo di 0,30 mq/mq di S.U.L., oltre alla verifica rispetto alla dotazione di cui ai commi 5 e 6 dell'art. 11 di 1mq./10 mc. di volume.

Intervento soggetto a C.E. 100/98 standard soddisfatti nella primitiva area in proprietà.

Verifica art. 47: ipotesi peggiorativa con destinazione residenziale (seconda ipotesi)

2 x 25 = **50 mq.**

0,30 x 656,95 (cambio destinazione d'uso- fabbr. 3-4 in residenziale) = **197,09 mq.**

0,30 x 391,00 (S.U.L. esistente fabbr. 1-2) = **117,30 mq.** (meno S.U.L. alloggio preesistente mq. 202,2)

0,30 x 1.864,65 (nuovi interventi - fabbr. 9-10) = **559,40 mq.**

totale mq. minimi richiesti 873,79 mq.

mq. 783,45 in progetto (destinati ad uso autorimesse comprensivi di spazio di manovra)

mq. 881,45 seconda soluzione, che prevede la riduzione dello standard del parcheggio pubblico

VERIFICATO

Verifica art. 11: ipotesi peggiorativa con destinazione residenziale (seconda ipotesi)

fabbr. 3-4	mc. 1.970 * 1/10 = 197,09 mq. (ipotesi di cambio destinazione d'uso in residenziale)
fabbr. 1-2	mc. 1.173 * 1/10 = 117,30 mq. (meno volume alloggio preesistente 606,6 mc.)
fabbr. 9	mc. 396,45 * 1/10 = 39,65 mq.
fabbr. 10	mc. 5.268,45 * 1/10 = 526,85 mq.

totale mq. minimi richiesti 880,90 **mq. 783,45 in progetto** (destinati ad uso autorimesse comprensivi di spazio di manovra)

mq. 881,45 seconda soluzione, che prevede la riduzione dello standard del parcheggio pubblico

VERIFICATO

VERDE PRIVATO DI PERTINENZA

In riferimento all'art. 47 comma 3:

Verde privato di pertinenza minimo 30% di Superficie Fondiaria.

Mq. 3.726 x 30% = **mq. 1.117,80**

mq. 153,80 circa in progetto

(dimostrati con schemi di calcolo)

NON VERIFICATO



Richiamando quanto riportato all'art. 47 delle vigenti N.T.A. in relazione alla quota di verde privato di pertinenza si sottolinea che tale carenza, giustificata dall'impossibilità tecnica di reperimento, dovrà essere monetizzata, su espressa autorizzazione della Giunta Comunale.

Si fa presente che, rispetto alla Variante n. 1 approvata la superficie a verde privato è stata incrementata passando da mq. 83,00 agli attuali mq. 153,80.

Resta inteso che la superficie a verde privato potrà eventualmente essere variata in sede di richiesta di presentazione della D.I.A. a condizione che vengano comunque sempre rispettati gli standard dei parcheggi pubblici.

DOTAZIONE ARBOREA ED ARBUSTIVA DEL VERDE PRIVATO

In riferimento all'art. 8 comma 12 è prevista una dotazione arborea e arbustiva di pertinenza al verde privato:

1 albero ogni 100 mq. di verde

1 arbusto ogni 10 mq. di verde

Mq. 153,80/100 = **1,54 alberi arr. 2 alberi**

indicati n. 2 alberi in progetto

VERIFICATO

Mq. 153,80/10 = **15,4 arbusti arr. 16 arbusti**

in progetto indicata siepe di m. 45
considerando 1 arbusto ogni m.

VERIFICATO

12 VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

NORMATIVA DI RIFERIMENTO

La deliberazione della Giunta Regionale 9 giugno 2008 n. 12-8931 "D.lgs. 152/2006 e s.m.i. *"Norme in materia ambientale"*. Primi indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di *Valutazione ambientale strategica di piani e programmi*" ha specificato che *"si deve procedere alla verifica preventiva di assoggettabilità a valutazione ambientale nel caso di: ... (omissis) ... - Strumenti Urbanistici Esecutivi in attuazione del PRGC nel caso in cui prevedano progetti sottoposti a procedure di VIA o di Valutazione di Incidenza, aree soggette ad interferenze con attività produttive con presenza di sostanze pericolose (D.lgs 334/1999 e s.m.i.) o aree con presenza naturale di amianto."*

Si fa presente inoltre che la L.R. 56/77 e s.m.i, con le recenti modifiche introdotte ha recepito le disposizioni in materia di Valutazione Ambientale Strategica, apportato tuttavia modificazioni rispetto ai contenuti della D.G.R. prevedendo nello specifico al comma 7 dell'art. 40 i seguenti adempimenti:

"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."

Secondo le interpretazioni e le recenti informative giunte da parte della Regione Piemonte, non è sufficiente che il Piano Regolatore abbia effettuato l'Analisi di Compatibilità Ambientale di cui alla L.R. 40/98, ma deve avere preso in esame – in quella precisa sede – i vari comparti sottoposti a S.U.E. esaminando gli indici, i contenuti planovolumetrici, ecc., pertanto implicitamente non viene escluso l'obbligo di verifica di assoggettabilità alla V.A.S. indistintamente per tutti i S.U.E. Invero, viene sostenuto da parte della Regione che, salvo poche fattispecie di Strumenti Urbanistici Esecutivi che verranno a breve formalizzate in apposito atto da parte della stessa, tutti i P.E.C. e Piani di Recupero sono da sottoporre alla **Verifica preventiva di assoggettabilità alla V.A.S.** al fine di determinarne l'esclusione o l'attivazione del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica.

Di seguito si riporta una bozza dell'iter procedurale, informalmente divulgata dalla Regione Piemonte, da seguire attinente allo specifico caso, dallo schema di cui alla successiva pagina, si evidenzia come il processo valutativo ambientale venga effettuato contestualmente alla fase di pubblicazione, rendendolo quindi integrato con il procedimento del Piano di Recupero.

1.7 SCHEMI DELL'ITER PROCEDURALE RELATIVO AI PIANI ESECUTIVI CONVENZIONATI (ART. 43 L.R. 56/77 smi): caso con fase di verifica di assoggettabilità e pubblicazione "in parallelo"

Presentazione al comune del PEC, comprensivo degli elaborati relativi alla verifica di VAS e allo schema di convenzione		
Istruttoria tecnica da parte del Comune, con la collaborazione del proprio OTC (90 gg)		
<i>Eventuale messa a punto degli elaborati da parte del privato</i>		
Il Comune (Sindaco o Giunta comunale secondo le indicazioni dello Statuto comunale) delibera l'accoglimento del PEC		
Il Comune		
Pubblica ed espone in pubblica visione il progetto di piano e lo schema di convenzione per 15+15 gg per osservazioni	Pone il progetto di piano e lo schema di convenzione a disposizione degli organi di decentramento amministrativo per 30gg	Avvia la procedura di verifica VAS trasmettendo la documentazione ai soggetti competenti in materia ambientale che inviano il proprio parere entro i successivi 30 gg dalla data del ricevimento
Il comune, avvalendosi del proprio OTC, emette il provvedimento di verifica Il provvedimento è reso pubblico sul sito informatico del Comune (art. 12, c. 5, d.lgs. 152/2006 e art. 3 bis, comma 10, l.r. 56/77) e trasmesso per conoscenza ai soggetti con competenza ambientale consultati		
NO VALUTAZIONE	SI VALUTAZIONE (in tal caso il provvedimento di verifica che dichiara l'assoggettamento a valutazione deve esplicitare i contenuti utili per la specificazione)	
Istruttoria tecnica Il Comune segnala al privato le eventuali osservazioni pervenute e l'esito della verifica	<i>Il privato che ha proposto il PEC predispone il rapporto ambientale (RA) e modifica, se del caso, gli elaborati del PEC</i>	
<i>Eventuale messa a punto degli elaborati da parte del privato</i>	Istruttoria tecnica da parte del Comune, con la collaborazione anche del proprio OTC	
La Giunta comunale controdeduce alle osservazioni, dà atto di aver recepito le eventuali indicazioni del provvedimento di esclusione dalla VAS e approva il piano esecutivo con propria deliberazione (DGC)	Il Comune	
	pubblica il PEC, il RA e la sintesi non tecnica per 60 gg per le osservazioni ai fini della procedura di VAS (termine fissato dal D.lgs. 152/2006), nonché ai fini urbanistici nel caso vi siano state modifiche sostanziali degli elaborati	Comunica ai soggetti competenti in materia ambientale l'avvenuta pubblicazione e le modalità di accesso ai documenti (PEC, RA e sintesi non tecnica), che entro 60 gg formulano le proprie osservazioni (termine fissato dal D.lgs. 152/2006)
ITER STANDARD <i>Tot. 120 gg + tempi di analisi e integrazione degli elaborati e approvazione</i>	Il Comune, avvalendosi del proprio OTC, emette il parere motivato e segnala al privato le eventuali osservazioni pervenute	
NOTA BENE: nel caso in cui a seguito del provvedimento di verifica sia necessario modificare gli elaborati in modo sostanziale, il Comune deve valutare la necessità di provvedere ad una nuova fase di pubblicazione	<i>Eventuale messa a punto degli elaborati da parte del privato (fase di revisione ai sensi dell'articolo 15, comma 2 del D.lgs 152/2006) in collaborazione con autorità procedente e competente</i>	
	La Giunta comunale controdeduce alle osservazioni, dà atto di aver tenuto conto del parere motivato e approva il piano esecutivo con propria deliberazione (DGC)	
	ITER STANDARD <i>Tot. 180 gg + tempi di analisi e integrazione degli elaborati e approvazione</i>	

L'ORGANO TECNICO COMUNALE E I SOGGETTI COINVOLTI

La procedura per la valutazione ambientale della Variante prevede il coinvolgimento dei seguenti soggetti:

Autorità procedente/proponente: Comune di Fossano.

Autorità competente per la VAS: Comune di Fossano: ORGANO TECNICO COMUNALE nominato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 182 del 06 Giugno 2011, composto da:

- Presidente: Arch. Cavaliere Andrea;
- Componente: Arch. Barra Sergio;
- Responsabile del Procedimento: Geol. Bauducco Flavio.

Enti territorialmente interessati e Soggetti competenti in materia ambientale:

- **A.R.P.A. Piemonte (Area Funzionale Tecnica)**
- **Regione Piemonte (Settore Valutazione Piani e Programmi; Settore Compatibilità Ambientale e Procedure Integrate)**
- **Provincia di Cuneo (Servizio Tutela del territorio)**
- **ALPI ACQUE**
- **ASL SISP (Servizio Igiene Sanità Pubblica)**

Pubblico: cittadini, associazioni di categoria, aziende, associazioni ambientali, comitato residenti, Osservatorio del Paesaggio.

PROVVEDIMENTO FINALE ORGANO TECNICO

Si riporta di seguito il provvedimento finale dell'Organo Tecnico Comunale emesso in data 20 novembre 2014:

I sottoscritti CAVALIERE Arch. Andrea, BARRA Arch. Sergio e BAUDUCCO Dott. Flavio, costituenti l'Organo Tecnico del Comune di Fossano istituito con Deliberazione di Giunta n. 182 del 06.06.2011 ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 40/1998 per l'espletamento delle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale e per lo svolgimento delle funzioni di autorità preposta alla Valutazione Ambientale Strategica;

Premesso che:

- in data 01/10/2014 prot. 30682 veniva avviato il procedimento di Verifica di Assoggettabilità al processo di Valutazione Ambientale Strategica della **"Proposta di Variante 2 al Piano di Recupero 19 - Comparto n. 12 dei "Tessuti della ristrutturazione urbanistica" in via Cesare Battisti 40. Primo firmatario sig. Riorda Francesco**" da concludersi entro 90 giorni dalla trasmissione della documentazione ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006 ossia entro il 23/12/2014;
- il Proponente sono privati la cui identità è agli atti, primo firmatario sig. Riorda Francesco;
- l'Autorità Procedente è il Servizio Gestione Territorio del Comune di Fossano;
- la documentazione esaminata nel corso delle attività istruttorie è la seguente:
 - a) Documentazione tecnica di verifica di assoggettabilità a VAS trasmessa dall'Autorità Procedente in data 24/09/2014 e acclarata al protocollo del Comune di Fossano al numero 29955;
- sono stati individuati i seguenti soggetti da consultare, competenti in materia ambientale o comunque portatori di interessi:
 - A.R.P.A. Piemonte - Area Funzionale Tecnica
 - Provincia di Cuneo - Servizio Tutela del Territorio
 - ALPI ACQUE
 - S.I.S.P. A.S.L. CN I
 - Regione Piemonte - Settore Compatibilità Ambientale e Procedure Integrate

Dato atto che:

- in data 23/10/2014 si è svolta 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 cui non si sono presentati enti vocati al rilascio di un parere;
- sono pervenuti in fase procedimentale i seguenti pareri:

Ente	Data Ente	Prot. Ente	Data ricezione	Protocollo ricezione
Alpi Acque	20/10/2014	528/2014/FF	20/10/2014	32674
Arpa Piemonte	22/10/2014	87238	22/10/2014	32933
ASL - CNI	21/10/2014	102004	21/10/2014	32874
Provincia di Cuneo	30/10/2014	104512	30/10/2014	33873

- decorsi 30 giorni dalla richiesta, a mente dell'art. 12 c. 2 del D. Lgs. 152/2006 non sono pervenuti ulteriori pareri e non sono pervenute osservazioni da parte del pubblico nei termini della pubblicazione;
- in data 20/11/2014 si è riunito l'Organo Tecnico per formulare i rilievi del caso anche alla luce della documentazione e dei pareri pervenuti;

Visti:

- i pareri e le controdeduzioni pervenute da parte dei soggetti individuati aventi competenze ambientali in premessa citati;
- il verbale della Conferenza dei Servizi in data 23/10/2014;
- il verbale della riunione dell'Organo Tecnico in data 20/11/2014;

Tutto ciò premesso e dedotto,

RITENGONO

che la **"Proposta di Variante 2 al Piano di Recupero 19 - Comparto n. 12 dei "Tessuti della ristrutturazione urbanistica" in via Cesare Battisti 40. Primo firmatario sig. Riorda Francesco"** **non debba essere sottoposta alla Valutazione Ambientale Strategica** ai sensi dell'articolo 12 del D.Lgs. 4/08 e della D.G.R. 12-8931 del 09/06/2008, in quanto, con riferimento ai criteri di cui all'allegato I alla parte seconda del D.Lgs. 152/2006 come definiti all'allegato I del D. Lgs. 4/2008:

- la proposta in esame consiste in un piano esecutivo che riguarda un ambito molto limitato di territorio proponendo un singolo intervento in un contesto urbanizzato ed edificato;
- non sono previsti rilevanti impatti sull'ambiente fisico (emissioni, scarichi ecc.) né il piano prevede consumo di suolo; al contrario il piano comporta la riqualificazione di ambiti di territorio che mostrano edificati incongrui rispetto alla destinazione d'uso residenziale prevalente e rappresentano elementi di degrado urbano e ambientale (p.es. a causa delle coperture in eternit nonché dello stato di conservazione precario);
- il piano non determina interferenze di rilievo con aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, regionale e locale e non evidenzia l'insorgere di pregiudizi diretti o indiretti su aree con particolari caratteristiche naturali o sul patrimonio culturale locale;
- i soggetti interessati ai fini ambientali che hanno espresso parere nel corso della procedura sono concordi nell'esclusione del piano dalla fase di Valutazione in quanto anche essi ritengono non sussistere criticità ambientali di rilievo tale da renderla necessaria;

L'esclusione dalla VAS comporta l'integrazione nel progetto definitivo ed esecutivo dell'insediamento di accorgimenti che riducano gli impatti degli interventi programmati sull'ambiente, secondo quanto evidenziato nei seguenti allegati, tutti facenti parte integrante e sostanziale del presente provvedimento:

- Parere in data 22/10/2014, prot. 87238, pervenuto in data 22/10/2014 e acclarato al prot. 32933 del Comune di Fossano da parte di ARPA Piemonte;
- Parere in data 30/10/2014, prot. 104512, pervenuto in data 30/10/2014 e acclarato al prot. 33873 del Comune di Fossano da parte della Provincia di Cuneo;
- Parere in data 21/10/2014, prot. 102004, pervenuto in data 21/10/2014 e acclarato al prot. 32874 del Comune di Fossano da parte di ASL CNI;
- Parere in data 20/10/2014, prot. 528/2014/FF, pervenuto in data 20/10/2014 e acclarato al prot. 32674 del Comune di Fossano da parte di Alpi Acque.
- Verbale della riunione dell'Organo Tecnico in data 20/11/2014.

Si fa presente che detti pareri contengono una serie di prescrizioni/osservazioni che dovranno essere recepite negli elaborati di progetto e riscontrate puntualmente.

ADEMPIMENTI RISPETTO ALLE PRESCRIZIONI DI CUI ALL'OTC E AI PARERI ALLEGATI AL PROVVEDIMENTO FINALE DELL'ORGANO TECNICO

All. A) A.R.P.A. Piemonte - Struttura complessa - Dipartimento provinciale della Provincia di Cuneo - Struttura Semplice Attività Istituzionali di Produzione

- Effettuare tutte le indagini preventive atte a identificare eventuali necessità di bonifica dell'area ex-industriale e la verifica, nella fase di smantellamento delle strutture produttive obsolete, della presenza di sostanze inquinanti o pericolose soggette a particolare smaltimento, quali coperture in amianto o fibra-cemento;

RISCONTRO:

Riscontrato parzialmente in data 22.12.2014 nella lettera di risposta.

Inserite prescrizioni nella Bozza di Convenzione (art. 14) con riscontro del 15.04.2015.

- Prevedere idonea fascia di rispetto per il Canale Naviglio di Bra prevedendo la piantumazione di vegetazione arborea o arbustiva

RISCONTRO:

Prescrizione eliminata dall'Organo Tecnico per inattuabilità materiale.

- Limitazione della dispersione di flusso luminoso mediante l'utilizzo di lampade per l'illuminazione pubblica ad alta efficienza, la regolamentazione degli orari di accensione, l'applicazione di regolatori di flusso luminoso.

RISCONTRO:

Riscontrato parzialmente in data 22.12.2014 nella lettera di risposta.

Inserite prescrizioni nella Bozza di Convenzione (art. 14) con riscontro del 15.04.2015.

- In merito ai rifiuti urbani ed assimilabili dovrà essere verificata la coerenza con i criteri definiti dalla DGR n. 32-13426 del 1.03.2010 concernete i "Criteri tecnici regionali in materia di gestione dei rifiuti urbani", la quale prescrive che le Amministrazioni Comunali, negli strumenti di pianificazione urbanistica di competenza, prevedano tra l'altro la localizzazione delle infrastrutture e dei punti di conferimento necessari alla raccolta differenziata delle varie frazioni da cui sono composti i rifiuti urbani.

RISCONTRO:

Riscontrata nell'ambito delle osservazioni dell'Organo Tecnico.

- Per le finalità di risparmio idrico si suggerisce, in aggiunta al riutilizzo delle acque meteoriche, siano utilizzate per tutti gli usi compatibili, acque prelevate al di fuori del pubblico servizio di acquedotto.

RISCONTRO:

Non riscontrato dal progettista, tuttavia prescrizione non cogente.

- Negli interventi edilizi di nuova costruzione o adattamento di quelli già esistenti si dovranno prevedere accorgimenti e misure finalizzati alla minimizzazione dei consumi di energia ed all'uso di fonti energetiche rinnovabili. Si ricorda che, in questa materia, la GR, nella seduta del 4.8.2009, ha approvato provvedimenti attuativi della legge 28 maggio 2007 n. 13 (Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia) relativi, fra l'altro:
 - alla certificazione energetica degli edifici, secondo le "Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici", approvate con Decreto del Ministro per lo sviluppo economico del 26.6.2009;
 - all'installazione di Impianti solari termici, impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili e serre solari, sia in edifici di nuova costruzione, sia in edifici esistenti in caso di loro ristrutturazione o inserimento dell'impianto termico;
 - tutti gli impianti di riscaldamento e di raffreddamento degli edifici che verranno realizzati nelle zone in Variante dovranno garantire almeno i livelli di prestazione minimi stabiliti dal D.Lgs. 192/05, come modificato dal D.Lgs. 311/06, dalla Legge Regionale n. 13 del 28 maggio 2007 e dalla DCR 98-1247 dell'11/01/2007.
 Tutti gli edifici di nuova realizzazione dovranno pertanto attenersi, nella loro progettazione e costruzione, alle suddette prescrizioni, prediligendo comunque costruzioni in elevata classe energetica (A, B e C)

RISCONTRO:

Da inserire prescrizione nelle Norme di Attuazione.

- Prevedere di individuare ed inserire tutte le soluzioni, anche edilizie, finalizzate e limitare al minimo gli impatti che possono determinare processi di degrado del suolo: erosione, contaminazione, perdita di fertilità, impermeabilizzazione, compattazione, diminuzione della biodiversità e diminuzione della materia organica.

RISCONTRO:

L'esame degli elaborati non rileva criticità significative. L'intervento si pone in un'area completamente urbanizzata.

- Si chiede che venga ridotta l'impermeabilizzazione delle superfici scolanti adottando pavimentazioni permeabili, particolarmente indicate in cortili, marciapiedi, parcheggi, prevedendo l'uso di manto bituminoso solo nei luoghi di maggior frequenza di passaggio.

RISCONTRO:

L'esame dell'area sconsiglia di favorire l'infiltrazione in un contesto che potrebbe interessare gli interrati dell'edificio e degli edifici circostanti. L'intervento si pone in un'area completamente urbanizzata.

- Dovrà essere garantita una buona integrazione degli interventi con gli elementi del contesto paesaggistico in cui si collocano e mitigare gli impatti visivi sul paesaggio realizzando fasce di mitigazione paesaggistica (fasce tampone). Si richiede inoltre di recepire le linee guida adottate con D.G.R. n. 30-13616 del 22 Marzo 2010 "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia" e gli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale", quali strumenti di indirizzo per la pianificazione e la progettazione degli interventi di trasformazione del territorio.

RISCONTRO:

Da inserire prescrizione nelle Norme di Attuazione.

- Le previsioni non devono interferire con la vegetazione arborea esistente (filari, alberi isolati, aree boscate e di pertinenza dei corpi idrici anche artificiali,) al fine di non mutarne le caratteristiche fisionomiche e ecosistemiche.

RISCONTRO:

Non riscontrato in considerazione del fatto che il contesto è completamente antropizzato ed urbanizzato e non vi è la presenza di vegetazione preesistente, invero il progetto prevede la creazione di una quota di verde.

- Per le aree verdi individuate si richiede di prediligere la scelta di specie autoctone arbustive e arboree a chioma ampia e crescita veloce escludendo specie esotiche o di esclusivo valore ornamentale, al fine di favorire il più possibile la presenza temporanea e/o permanente di entomofauna ed avifauna in un più generale contesto di rispetto e tutela della biodiversità, ovvero offrendo a tali faune sufficienti condizioni per il soddisfacimento delle loro esigenze trofiche e spaziali;

RISCONTRO:

Non riscontrato in quanto trattasi di contesto urbano che esclude la possibilità di insediamento di alberature a folta chioma. Si segnala invero quanto prescritto dall'Organo Tecnico Comunale, ossia che le specie dovranno essere a scarso sviluppo radicale ed altezze limitate, in relazione alla presenza del piano interrato oltre al fatto di essere inserite in contesto del tutto urbanizzato.

- individuazione di misure finalizzate a ridurre il potenziale impatto causato sull'avifauna rispetto alla realizzazione di edifici con facciate con ampie superfici vetrate trasparenti o riflettenti, modalità costruttiva che risulta essere un'importante causa di mortalità sull'avifauna, in quanto gli uccelli non sono in grado di percepire le superfici vetrate come ostacolo; le NTA dovranno prevedere l'utilizzo di materiali opachi o colorati o satinati o idoneamente serigrafati, evitando materiali riflettenti o totalmente trasparenti, in modo da risultare visibili all'avifauna ed evitare collisioni. Al fine di migliorare l'effetto di mitigazione nei confronti dell'avifauna, si raccomanda di fare riferimento alla pubblicazione "Costruire con vetro e luce rispettando gli uccelli" (Stazione ornitologica svizzera Sempach, 2008), scaricabile dal sito www.windowcollisions.info/public/leitfaden-voegel-und-glas_it.pdf

RISCONTRO:

Non si prevedono tipologie di apertura di grandi dimensioni che possano impattare con l'avifauna.

All. B) Provincia di Cuneo**SETTORE VIABILITA**

Nessuna prescrizione.

UFFICIO PROTEZIONE CIVILE

Nessuna particolare prescrizione fatta salva la compatibilità con i contenuti del Piano provinciale di Protezione Civile.

UFFICIO PIANIFICAZIONE

Nessuna prescrizione. Si segnala la compatibilità con il Piano territoriale provinciale.

UFFICIO ACQUE

Acque superficiali ad uso IRRIGUO ed altri usi:

Si prega però durante l'esecuzione dei lavori ed in particolare durante le operazioni di demolizione di prestare particolare attenzione alla vicinanza con un importante canale irriguo (Canale Stura), situato lungo il confine ovest del comparto, ai fini di impedire il rischio potenziale di inquinamento.

Si specifica inoltre che lo stoccaggio in cisterna dell'acqua piovana dalle coperture degli edifici e dalle aree terrazzate, ai sensi dell'art. 2 del D.P.G.R. 10/R e s.m.i., non è soggetta al rilascio di concessione di derivazione.

RISCONTRO:

Dovranno essere adottate le consuete prassi di cantiere.

Ciò premesso, l'Ufficio Acque, come esito istruttorio, ritiene che la variante al PdR del PRGC di cui all'oggetto non debba essere sottoposta alla successiva procedura di Valutazione Ambientale Strategica, ma segnala la necessità di preservare le attività di uso della risorsa idrica in essere.

RISCONTRO:

Prescrizione di carattere generale che non ha riscontro nello specifico progetto.

All. C) S.I.S.P. A.S.L. CN I
Nessuna prescrizione.

All. D) Alpi Acque

- lo smaltimento delle acque meteoriche è da preferirsi che avvenga sempre in recapito diverso dalla fognatura nera o mista comunale, così come previsto dal D. Lgs. 152/06 e s.m.i.; nel caso in esame, i progettisti citano la fognatura di V. Cesare Battisti come mista; ciò è valido per gli allacciamenti ante D. Lgs. 152/99: da tale anno, è sempre auspicabile che le acque meteoriche vengano scaricate in recapiti differenti (fognature bianche, canali, etc.) e solo in un'ultima analisi, se tecnicamente non percorribili tutte le altre possibilità, in fognatura nera comunale.

RISCONTRO:

Inserire nelle Norme di Attuazione, previa formalizzazione di accordi con il gestore del Servizio Idrico Integrato.

- Non si autorizza alcun scarico differente dalle acque reflue cosiddette domestiche in pubblica fognatura nera (art. 124 del D. Lgs. 152/06) se non previa richiesta di autorizzazione alla scrivente secondo le vigenti normative in merito.

RISCONTRO:

Inserire nelle Norme di Attuazione, previa formalizzazione di accordi con il gestore del Servizio Idrico Integrato.

All. E) Organo Tecnico Comunale

Successivamente, dopo ampia discussione, decide di elaborare le seguenti prescrizioni alla documentazione in esame:

1) si ribadisce la necessità di eliminare i cancelli che regolano l'accesso allo spazio interno che si qualifica a tutti gli effetti come di natura pubblica;

RISCONTRO:

In data 22.12.2014 prot. 39450 i proponenti chiedono all'Amministrazione Comunale la possibilità del mantenimento dei cancelli per motivi di sicurezza.

In data 03.02.2015 con D.G.C. n. 35 la Giunta Comunale ha esaminato la questione ed ha acconsentito al mantenimento dei cancelli, tuttavia con l'imposizione di una serie di prescrizioni che sono state quasi del tutto recepite nell'elaborato Bozza di Convenzione integrato in data 15.04.2015.

In particolare nel dispositivo si riporta:

1. *Di accogliere, per quanto in premessa descritto, la richiesta dei proponenti del Piano di Recupero circa il mantenimento dei cancelli a chiusura dell'area convenzionata a parcheggio ad uso pubblico previo le seguenti prescrizioni da introdursi nell'elaborato bozza di convenzione:*
 - a. *sia prescritta un'apertura obbligatoria quotidiana continuativa settimanale del passo carraio (comprensiva dei giorni festivi) dalle ore 7,00 alle ore 22,00;*
 - b. *sia garantito l'accesso e l'uscita emergenziale alla struttura, nel periodo di chiusura del parcheggio, mediante sistema di guardiania o telecontrollo;*
 - c. *sia prevista clausola che consenta l'utilizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale dell'infrastruttura in occasione di eventi di rilevanza pubblica generale;*
 - d. *le circostanze di cui sopra siano descritte in apposita cartellonistica apposta all'interno del parcheggio;*
 - e. *il regime pubblico del parcheggio sia debitamente segnalato con cartellonistica apposta su Via Cesare Battisti;*
 - f. *sia fornito all'Amministrazione Comunale dispositivo per l'apertura del cancello;*
2. *l'inottemperanza alle prescrizioni sopra riportate sia sanzionata come segue, previo introduzione nella convenzione di specifico comma:*
 - ✓ *in relazione alle lettere a) e b): sanzione di euro 1.000 reiterabile per ogni violazione;*
 - ✓ *in relazione al punto c) e) ed f): sanzione di euro 5.000 reiterabili per ogni violazione oltre al rilevamento dei casi di "inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive" ai sensi dell'articolo 44 comma 1 lett. a) del D.P.R. 380/2001 ;*
3. *le prescrizioni di cui ai punti 1) e 2) hanno rilevanza perpetua salvo modifiche sovraordinate o variazione del contesto urbanistico che renda possibile tale revisione;*

2) nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà essere adeguatamente sviluppato il tema dell'illuminazione dell'area esterna. Quest'ultima dovrà essere disposta in modo tale da non causare dispersioni di flusso luminoso verso l'alto e limitare il disturbo all'edificato; i corpi illuminanti dovranno essere a basso consumo e preferibilmente a tecnologia led. Analogamente dovrà essere sviluppato il tema dell'illuminazione del piano interrato parzialmente adibito ad uso pubblico, che dovrebbe essere munito di fotocellule/sensori di presenza onde economizzare il consumo energetico;

RISCONTRO:

Riscontrato parzialmente in data 22.12.2014 nella lettera di risposta.

Inserite prescrizioni nella Bozza di Convenzione (art. 14) con riscontro del 15.04.2015.

3) nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà essere adeguatamente sviluppato il tema della rete di raccolta delle acque meteoriche. In particolare non sono rintracciabili nelle planimetrie di progetto riferimenti riconoscibili a quanto previsto al paragrafo 3.2 (risorsa acqua) della verifica di assoggettabilità V.A.S. Si segnala inoltre l'importanza di dimensionare adeguatamente la raccolta acque ruscellanti sulla rampa - che è scoperta - per evitare problemi di allagamento della rimessa sotterranea;

RISCONTRO:

Riscontrato parzialmente in data 22.12.2014 nella lettera di risposta.

Inserite prescrizioni nella Bozza di Convenzione (art. 14) con riscontro del 15.04.2015.

4) ancorché indicato nella relazione di V.A.S. al paragrafo 4.7 (rifiuti), sulle planimetrie non è individuata l'area per la raccolta dei rifiuti che dovrà essere prevista.

RISCONTRO:

Riscontrato parzialmente in data 22.12.2014 nella lettera di risposta.

Inserite prescrizioni nella Bozza di Convenzione (art. 14) con riscontro del 15.04.2015 che dovranno tuttavia essere così modificate:

L'area di raccolta dei rifiuti dovrà essere individuata cartograficamente negli elaborati a corredo della D.I.A. relativa al fabbricato n. 10 entro l'area privata ad uso pubblico in modo da non ostacolare le manovre degli automezzi in sosta e di quelli preposti per la raccolta, ovvero all'immediato esterno dell'edificio, comunque nelle pertinenze del medesimo.

In considerazione del fatto che la V.A.S. affronta tra i suoi temi la qualità del paesaggio urbano, l'O.T. ritiene inoltre opportuno formulare le seguenti raccomandazioni:

5) dato il contesto completamente antropizzato in cui si prevede la messa dimora di alberature, si suggerisce di prevedere specie caratterizzate da scarso sviluppo radicale ed altezze limitate; ad opinione dell'Organo Tecnico la collocazione spaziale delle piantumazioni dovrebbe privilegiare i settori in cui non sono presenti opere in sotterraneo (p.es. area individuata con lettera A nella tavola 5/2);

RISCONTRO:

Riscontrato in data 22.12.2014 nella lettera di risposta, con la precisazione che la collocazione della piantumazioni non può essere rivista per problema di distanze dai confini.

6) rammentato che lo spazio interno possiede tutte le caratteristiche di uno spazio pubblico urbano, si suggerisce di utilizzare dei materiali diversi dal semplice asfalto o cemento quantomeno per delimitare e meglio tracciare i percorsi pedonali.

RISCONTRO:

Riscontrato parzialmente in data 22.12.2014 nella lettera di risposta.

Inserite prescrizioni nella Bozza di Convenzione (art. 14) con riscontro del 15.04.2015.

In ordine alle problematiche generali inerenti la procedura di verifica si formulano le seguenti ulteriori raccomandazioni:

7) per ragioni di sicurezza, al fine di evitare possibili situazioni di criticità derivanti dall'affollamento di mezzi in entrata nella parte di parcheggio pubblico prevista in sotterraneo, si consiglia di prevedere e posizionare in superficie sistemi che permettano agli utenti di sapere se vi è disponibilità di posti auto;

RISCONTRO:

Riscontrato parzialmente in data 22.12.2014 nella lettera di risposta.

Inserite prescrizioni nella Bozza di Convenzione (art. 14) con riscontro del 15.04.2015, ancorché sia indicato che in prossimità del semaforo sarà possibile l'**eventuale collocazione** di tale dispositivo.

8) tenuto conto di quanto prescritto da ARPA Piemonte in merito alle indagini necessarie per identificare eventuali necessità di bonifica, si suggerisce che al livello di analisi dei terreni ci si rifaccia alla normativa relativa alle terre di scavo identificando una serie di possibili inquinanti coerenti con la storia industriale del sito; inoltre - accertata la presenza di eternit nelle coperture dell'edificio da demolire - sia posta attenzione in merito alla possibile presenza di amianto in forma fibrosa nella struttura (p.es. quale coibentazione di tubature e simili).

RISCONTRO:

Riscontrato parzialmente in data 22.12.2014 nella lettera di risposta.

Inserite prescrizioni nella Bozza di Convenzione (art. 14) con riscontro del 15.04.2015.

Infine l'Organo Tecnico ritiene non applicabile e pertanto esime dall'ottemperanza la prescrizione formulata da ARPA in merito alla previsione di "idonea fascia di rispetto per il Canale Naviglio di Bra prevedendo la piantumazione di vegetazione arborea o arbustiva" in quanto tale contesto è già completamente e storicamente urbanizzato ed edificato, non riscontrandosi quindi materialmente spazi di intervento.

Le prescrizioni di cui sopra non ottemperate da parte dei proponenti, indicate in colore verde, saranno pertanto introdotte quali modifiche ex-officio nella Delibera di Adozione e dovranno essere inserite nei rispettivi elaborati prima dell'approvazione definitiva.

ADEMPIMENTI RISPETTO ALL'APPLICAZIONE DELLE PROCEDURE DI V.I.A.

PREMESSE

In data 19.02.2015 con protocollo n. 5068 è stato richiesto contestualmente, via P.E.C. alla Regione Piemonte - Direzione Ambiente e con posta a mano all'Organo Tecnico Comunale, un parere circa l'applicabilità delle procedure di V.I.A. a seguito dell'emanazione della nuova Legge n. 116/2014 (conversione del Decreto Legge n. 91/2014) che ha apportato importanti cambiamenti in materia di Valutazione di Impatto Ambientale.

La novella normativa nazionale ha importanti riflessi su quella regionale di riferimento, la L.R. 40/98, in particolare ha modificato 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"**.

Ciò significa che, per qualsiasi fattispecie progettuale che rientri per tipologia in una qualsiasi 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.

All'uopo si rileva quindi che tale progetto rientra nell' **Allegato B** - (*Progetti sottoposti a fase di verifica (art. 10, l.r. 40/1998), quando non ricadano neppure parzialmente in aree naturali protette, e sottoposti alla fase di valutazione quando – nel caso di opere o interventi di nuova realizzazione – ricadono, anche parzialmente, in aree protette*): ed in particolare nell'Allegato B1 (*Progetti di competenza della Regione*):

Progetti di infrastrutture:

n. 4 progetti edilizi di sviluppo di aree urbane, nuove o in estensione, interessanti superfici superiori ai 40 ettari; **progetti edilizi di sviluppo e riassetto urbano, all'interno di aree urbane esistenti**, che interessano superfici superiori ai 10 ettari (*). Limite ora abrogato e demandato alla valutazione "effettuata caso per caso" (cfr. L 116/14 art. 15 c.1 lett. c)).

Inoltre lo Strumento Urbanistico Esecutivo prevedendo la realizzazione di un area da adibirsi a parcheggio pubblico quale superficie a standard urbanistico, ancorchè in

convenzionamento all'uso pubblico, ricade nella fattispecie di cui all'Allegato B3 (*Progetti di competenza del Comune*), laddove tra i *Progetti di infrastrutture* al punto n. 7 vi è la **costruzione di parcheggi** con capacità superiore a 500 posti auto. (Limite ora abrogato e demandato alla valutazione "effettuata caso per caso" (cfr. L 116/14 art. 15 c.1 lett. c)).

CONCLUSIONE DEL PROCEDIMENTO

In data 06.05.2015 prot. 14332 è pervenuta nota da parte del Responsabile del Procedimento dell'Organo Tecnico Comunale, che esclude l'applicazione della procedura di V.I.A. con riferimento al progetto di cui al n. 7 dell'allegato B3 della citata L.R. 40/98 (parcheggio), mentre ad oggi non risulta pervenuto il parere da parte della Regione Piemonte.

Per ciò che concerne il richiesto parere da parte della Regione Piemonte si può ritenere, alla luce dell'emanazione del Decreto attuativo precedentemente citato (D. Min. Amb. 30.03.2015 n. 52 entrato in vigore dal 26.04.2015) che ha apportato importanti modificazioni in materia di V.I.A., che lo stesso non risulti più necessario. Invero, di concerto con il Ministero dell'Ambiente, la Regione Piemonte ha emanato una serie di circolari, l'ultima in data 27.04.2015, la 3/AMB, che fornisce indicazioni attuative mediante il recepimento, nelle more dell'adeguamento della normativa regionale, delle disposizioni del citato decreto.

In particolare si legge *"le soglie che limitano il campo di applicazione delle disposizioni in materia di V.I.A. per le diverse categorie progettuali coincidono con le corrispondenti soglie degli allegati B1, B2, B3 alla L.R. 40/98 eventualmente ridotte del 50% in base a quanto disposto dai criteri specifici elencati al paragrafo 4 delle Linee Guida Ministeriali"*.

Esaminato pertanto, alla luce della novella normativa, lo specifico progetto di cui al n. 4 dell'allegato B1 che prevede un'estensione pari a 4.217 mq. (Superficie Territoriale/Fondiarie del Comparto), risulta immediatamente evidente che tale progetto interessa una superficie molto al di sotto della soglia minima di applicazione della procedura di verifica nelle condizioni più sfavorevoli (10 ettari x 50% = 5 ettari, ovvero 50.000 mq.).

Ne risulta quindi l'esclusione *ex-lege* dalla procedura di verifica a prescindere da un'eventuale esame ormai non più necessario da parte dell'Organo Tecnico Regionale.

Per quanto sopra descritto, anche in considerazione dell'applicazione della normativa sui procedimenti in corso, si potrà proseguire con l'adozione del P.d.R., anche in relazione all'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. Si resta in ogni caso in attesa di eventuali chiarimenti/comunicazioni in merito da parte della Regione Piemonte.

13 VINCOLI SULL'AREA

13.1 VINCOLI GEOLOGICI

Di seguito si riporta più dettagliatamente la situazione geologica dell'area:



LEGENDA

- CLASSE I** – Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/88.
- CLASSE II** – Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 11/03/88 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante. Tali interventi non dovranno, in alcun modo, incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.
- CLASSE II a** – Aree interessate da problematiche geotecniche superabili nell'ambito del progetto relativo alle fondazioni e caratterizzate da acclività da moderata a sensibile (da 5° a 20°), in assenza di elementi geologici intrinseci tali da originare propensione al dissesto.
- CLASSE II b** – Aree caratterizzate da problematiche di modesti allagamenti prevalentemente a bassa energia con altezze d'acqua inferiori a 0,5 metri.
- CLASSE II c** – Aree caratterizzate da problematiche legate alla falda superficiale che possono essere superate con norme apposite relativamente alle opere interrate; presenza di falda freatica saliente a profondità uguale o inferiore a 3 metri da p.c.

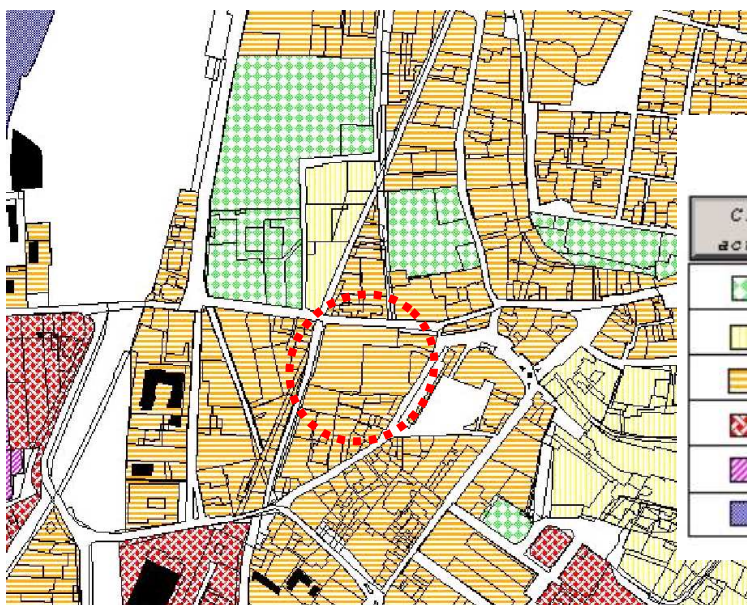
In riferimento alle indicazioni riportate nella “Carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica”, il lotto in oggetto risulta classificato:

- in **CLASSE I** - Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologia sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/88.

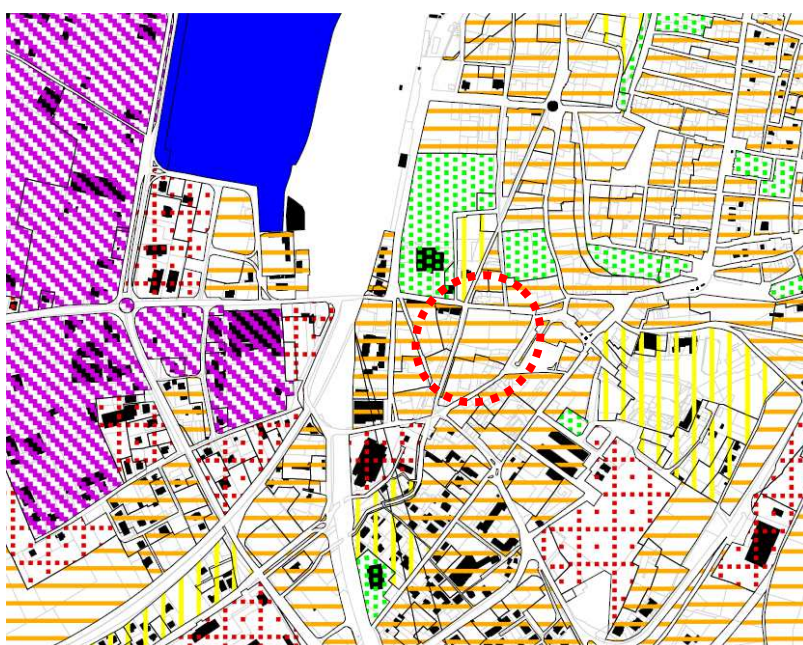
Tali aree sono soggette alle disposizioni di cui all'art. 98 delle Norme di attuazione “Vincolo di difesa da rischi incombenti”.

13.2 CLASSIFICAZIONE ACUSTICA VIGENTE E PREVIGENTE

Di seguito si riporta più dettagliatamente la situazione della Classificazione Acustica dell'area vigente fino all'approvazione in via definitiva con D.C.C. n. 71 del 30.09.2014 della "Variante Generale al Piano di Zonizzazione Acustica del Comune di Fossano approvato in Adozione definitiva con Deliberazione C.C. n. 17 del 03/03/2014", che tuttavia non prevede alcuna modificazione per l'area in oggetto, confermando pertanto le previgenti classi acustiche, come si vedrà dall'estratto riportato successivamente.



Classe acustica	Limiti di immissione [dB (A)]	
	Periodo diurno	Periodo notturno
I	50	40
II	55	45
III	60	50
IV	65	55
V	70	60
VI	70	70



Legenda

- Abitazioni.shp
- Catastale.shp
- Classe 1.shp
- Classe 2.shp
- Classe 3.shp
- Classe 4.shp
- Classe 5.shp
- Classe 6.shp

In riferimento allo studio dell'inquinamento acustico, i lotti oggetto della domanda risultano individuati in **classe acustica III**.

***CLASSE III - Aree di tipo misto:** rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici.*

Non si è resa necessaria in sede di Variante al Piano di recupero la redazione una "Valutazione previsionale di clima acustico" in quanto il comparto, quasi del tutto edificato, si trova in un contesto prevalentemente residenziale e/o con destinazioni compatibili; inoltre l'arteria viaria limitrofa al comparto è una pubblica via non interessata da grande traffico veicolare.

Si rileva tuttavia una distanza dalla ferrovia, dal punto più sfavorevole, di circa m. 185, ricadente quindi in parte nella fascia di rispetto di 200 m..

Inoltre in sede di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica, sono stati rilevati alcuni aspetti da approfondirsi da un punto di vista acustico, che dovranno essere valutati nell'ambito del rilascio dello specifico titolo abilitativo.

14 BARRIERE ARCHITETTONICHE

Per quanto concerne la conformità delle opere in materia di abbattimento delle barriere architettoniche si rimanda alla verifica del Servizio LL.PP. il rispetto per quanto concerne i percorsi pedonali dei disposti della legge 13/1989, del D.M. 236/1989, della legge 118/1971, del D.P.R. 384/1978 e di ogni altra norma in materia di barriere architettoniche, come previsto dall'art. 32 comma 5 L.R. 56/1977. Per quanto concerne altresì la conformità delle opere in materia di abbattimento delle barriere architettoniche in relazione ai singoli interventi edificatori si rimanda all'istruttoria del Servizio Edilizia Privata.

15 SMALTIMENTO AMIANTO

Dalla documentazione fotografica si rileva la presenza di un fabbricato interno al cortile avente copertura in fibrocemento di cui al foglio 147 mappale 983 sito in Via Cesare Battisti, 48.

Si segnala tuttavia che è stata inviata alla proprietà in data 02.04.2014 ordinanza n. 6859 (notificata il 04.04.2014) per la **bonifica della copertura in fibrocemento** contenente amianto ai fini della tutela della salute pubblica **da effettuarsi entro il 17.03.2015**, ovvero a 12 mesi dalla comunicazione al Comune di Fossano del rapporto di valutazione da parte dell'A.R.P.A. Piemonte.

Si demanda pertanto al competente Ufficio la verifica sull'ossequio, quantomeno entro i termini di approvazione.

Saranno quindi da rispettarsi le disposizioni di cui al **DECRETO LEGISLATIVO 9 aprile 2008, n. 81** "Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro" - Capo III - Protezione dai rischi connessi all'esposizione all'amianto, artt. 246 – 261.

16 VERIFICA DISTANZE

La presente variante è relativa al mutamento di destinazione d'uso, oltre al sostanziale intervento su fabbricati esistenti, pertanto nulla vi è da segnalare in merito alle distanze in quanto non mutano rispetto all'attuale disposizione.

In merito alla distanza dal Canale Demaniale di Bra si rammenta che era stata concessa deroga anche per la zona in oggetto da parte dell'Ente proprietario del Canale che aveva espresso in mt. 4,00 la distanza minima per l'edificazione (anche relativa ai piani interrati); inoltre si fa

presente che la manica che affaccia il canale è un edificio preesistente che verrà riqualificato senza essere demolito.

L'unica eccezione è relativa alla sostituzione del fabbricato n. 5 (basso fabbricato adibito ad autorimessa di cui all'originario P.d.R.) con la nuova previsione di realizzazione del **FABBRICATO N. 10** (fabbricato residenziale a 4 piani fuori terra). Con la costruzione di un nuovo fabbricato è necessaria la verifica del rispetto delle distanze, nella fattispecie:

DISTANZA	NORMATIVA	VERIFICA	NOTE
<u>Distanza minima dai confini di proprietà:</u>	distanza min. mt. 5,00 Tale minimo potrà essere ridotto a 0 se persiste parete a confine non finestrata e/o quando la sopraelevazione sia impostata su fabbricato legittimo ed effettuata in aderenza sopra la verticale di costruzione preesistente.	RISPETTATO	In assenza di specifiche disposizioni all'art. 47 si richiama il generico art. 9 delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente
<u>Distanza minima tra fabbricati</u>	Tra pareti finestate e pareti di edifici antistanti, la distanza minima pari all' altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10 metri la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a m.12,00.	RISPETTATO	In relazione al D.M. 1444/68 art. 9 Limiti di distanza tra i fabbricati si precisa che <i>"Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche."</i>
<u>Distanza dai confini stradali</u>	Il fabbricato n. 10 essendo realizzato nel cortile interno non influisce sulla presente distanza		
<u>Fascia di rispetto del Canale Stura</u>	Si rimanda alle considerazioni sopra espresse		

17 VERIFICA ALTEZZE

Per le altezze dei fabbricati si fa riferimento alle norme di cui alla specifica tabella relativa al Comparto n. 12 dell'art.47 delle N.T.A. del P.R.G.C. e agli artt.13 e 14 del Regolamento Edilizio.

L'altezza massima ammissibile è pari a mt. 12,50.

Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale o presenti andamento complesso, l'altezza della costruzione è incrementata di ulteriori **metri 2,50, per il solo recupero del volume concernente la sagoma del tetto ferma restando la effettiva linea di gronda all'altezza prevista nel comparto.**

Ancorchè non effettuato negli elaborati, nè esplicito in relazione, il calcolo delle altezze è stato effettuato secondo il combinato dei disposti dei commi 1 e 3 dell'art. 8 della L.R. n. 13 del 28 maggio 2007 *"Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia"* e gli artt. 13 e 14 del R.E..

Si segnalano tuttavia le seguenti problematiche:

- risulta difficoltosa la misurazione esatta dell'altezza dei fronti della costruzione in quanto non è stata indicata negli elaborati la linea del terreno naturale, invero è

indicata la quota del terreno sistemato attuale che dovrebbe corrispondere alla quota cortile;

- per il calcolo dell'altezza virtuale del sottotetto non sono stati effettuati i conteggi: tuttavia secondo i dati di S.U.L. e di volume l'altezza virtuale del sottotetto risulta di **m. 2,90** (volume mc. 521,70 / S.U.L. mq. 179,90 di cui a Tav. 9/8) e seppur non rispettando quella consentita dalla norma in incremento di **m. 2,50**, secondo i conteggi relativi all'altezza teorica della costruzione otteniamo **m. 15,00 totali** dati da: 10 cm. dal piano cortile + 4 piani da m. 2,70+0,30 + 2,90 h. virtuale sottotetto, **pertanto risulterebbe rispettata l'altezza massima della costruzione che è mt. 15,00** (m. 12,50 dei fronti + 2,50 per il recupero del sottotetto).

In particolare si rimanda all'istruttoria del competente Servizio Edilizia Privata.

18 VERIFICA ADEMPIMENTI RISPETTO ALLA MITIGAZIONE DEGLI IMPATTI GENERATI DALLE NUOVE URBANIZZAZIONI

L'art. 83 delle N.T.A. del P.R.G.C. prevede che, nel caso di nuove urbanizzazioni, debbano essere previsti idonei sistemi di raccolta e deflusso delle acque bianche, al fine di mitigare l'impatto causato dall'impermeabilizzazione dei suoli.

Nella lettera di riscontro alla documentazione integrativa del 22.04.2014, ai punti 13.1 e 13.2, viene evidenziato un lieve miglioramento della condizione attuale completamente pavimentata, attraverso l'introduzione di superfici a verde per circa mq. 217 (mq. 153,80 aree private e mq. 63,70 aree pubbliche).

Viene inoltre garantito il limite massimo di emissione in pubblica fognatura, mediante un sistema di regolazione e pompaggio.

19 DETERMINAZIONE ONERI DI URBANIZZAZIONE

Gli oneri unitari per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, non sono stati determinati in considerazione del fatto che non sono previste opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo degli oneri.

Gli stessi saranno pertanto calcolati in occasione della presentazione dei singoli titoli abilitativi secondo le tariffe in vigore per gli "Tessuti storico-culturali e ambiti della trasformazione urbana" alla voce relativa all'art. 47 "Tessuti della ristrutturazione urbanistica ovunque localizzati".

20 OPERE DI URBANIZZAZIONE

Come accennato in precedenza **il comparto non prevede la realizzazione di opere pubbliche** a scomputo degli oneri di urbanizzazione **da cedere al Comune**, invero sono previste delle opere pubbliche da realizzare sulle aree private e a cura dei proponenti e da assoggettare all'uso pubblico. Di seguito si fornisce l'elenco:

ELENCO OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA DA ASSOGGETTARE ALL'USO PUBBLICO

1. Parcheggio ad uso pubblico (n. 23 posti auto) interno al cortile;
2. Parcheggio ad uso pubblico interrato (n. 8 posti auto);
3. Marciapiede uso pubblico largo ml. 1,50, fiancheggiante il perimetro del cortile interno;
4. Aree verdi di pertinenza del parcheggio ad uso pubblico (mq. 64 circa);

IMPORTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Negli elaborati della variante, anche sulla scorta di quanto fatto nell'originario Strumento Urbanistico Esecutivo, non vengono effettuati i conteggi degli oneri di urbanizzazione in quanto non sono previste opere a scomputo. Tuttavia, avendo la presente variante usufruito di una quota di capacità edificatoria prevista dallo strumento del Programma Integrato, si ritiene utile quantificare la quota di oneri equivalenti con riferimento allo schema che segue:

TOTALE ONERI DI URBANIZZAZIONE DOVUTI

A – importo oneri di urbanizzazione primaria	da conteggiare nei singoli titoli abilitativi
B – importo oneri equivalenti afferenti il Programma Integrato di cui al punto successivo	€ 19.602
C – importo oneri di urbanizzazione secondaria	da conteggiare nei singoli titoli abilitativi

DETERMINAZIONE DELLA QUANTITA' DI OPERE PUBBLICHE CONSEGUENTI AD INCREMENTO DI VOLUMETRIA CONSENTITA DALLLO STRUMENTO PROGRAMMA INTEGRATO

I proponenti intendono utilizzare, al fine di ottenere l'aumento della volumetria prevista sul lotto, lo strumento del **Programma Integrato** ipotizzato dall'art. 47 al comma 9.

Si rammenta la precisa disposizione normativa che recita:

Art. 47 comma 9 N. di A. "Gli incrementi di capacità edificatoria ammessi nei comparti con lo strumento del Programma Integrato, sono subordinati alle seguenti condizioni:

- in sede di progetto di SUE sia adeguatamente dimostrato il corretto inserimento paesistico percettivo nel contesto (con elaborazioni grafiche, fotografiche e simulazioni del risultato finale);
- sia migliorata la dotazione di spazi e attrezzature collettive del contesto in cui è realizzato l'intervento; il miglioramento è da concertare tra Pubblica Amministrazione e soggetti attuatori e da formalizzare in apposito atto pubblico, **con un minimo di opere pubbliche equivalente ad almeno il 20% del valore di mercato per mq di superficie realizzabile parametrata in funzione della specifica destinazione d'uso e computata sulla quota in incremento rispetto all'indice riportato nella colonna "U.T. base". Il valore di mercato è definito in specifico e motivato provvedimento da parte della Giunta Comunale. Il medesimo organo, qualora valuti l'assenza di opere pubbliche, ragguagliabili al programma integrato, prioritarie rispetto alla programmazione delle opere pubbliche, può consentire la monetizzazione di tale importo; l'utilizzo di quest'ultimo è comunque finalizzato alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.**"

Rispetto a quanto sopra indicato si fa presente che in data 24 aprile 2015 è stata predisposta **relazione da parte dell'Ufficio al fine di definire il più probabile "valore di**

mercato” quale riferimento per la quantificazione delle opere pubbliche da realizzare con il Programma Integrato, alla quale si rimanda per gli opportuni approfondimenti.

Successivamente con D.G.C. n. 140 del 28.04.2015 è stato approvato il suddetto “valore di mercato” con le seguenti disposizioni:

- 1) **Di stabilire in Euro 1.597 mq.** il “valore di mercato” quale riferimento per la quantificazione dell'importo delle opere pubbliche da realizzare con Programma Integrato, ai fini e per gli effetti dell'applicazione dei disposti di cui all'art. 47 comma 9 punto II° delle Norme di Attuazione del P.R.G.C. vigente;
- 2) **Di dare atto** che il valore sopra determinato conserva una validità stabilita in anni uno, pertanto se l'approvazione delle opere sarà postuma a tale tempistica, il valore espresso dovrà essere oggetto di nuova valutazione da parte di questo Organo;
- 3) **Di determinare** dunque in € $(61,37 \text{ mq.} \times 1.597 \text{ €/mq.}) \times 20\% = \text{€ } 19.602,00$ l'importo complessivo delle opere pubbliche equivalenti;
- 4) **Di valutare** l'assenza di opere pubbliche nel contesto dell'intervento prioritarie rispetto alla programmazione delle opere pubbliche;
- 5) **Di consentire** pertanto la monetizzazione del sopra riportato importo delle opere pubbliche equivalenti;
- 6) **Di disporre** che, qualora i proponenti si dovessero avvalere della facoltà di utilizzo della quota residua di Superficie Utile Lorda consentita dal P.I., dovranno essere nuovamente concordate con l'Amministrazione le modalità di utilizzo della stessa ai sensi del comma 9 art. 47 delle N.T.A. del P.R.G.C., in analogia con quanto fatto in questa sede.

Si riporta quindi di seguito lo schema proposto per la determinazione degli oneri da incremento di capacità edificatoria:

S.T.	Superficie Territoriale	4.217,00	mq.
U.T.B.	Indice di Utilizzo Territoriale Base	1,35	mq./mq.
U.T.P.I.	Indice di Utilizzo Territoriale con Programma Integrato	1,65	mq./mq.
S.U.L.B.	Superficie Utile Lorda Base	5.692,95	mq.
S.U.L.P.I.	Superficie Utile Lorda con Programma Integrato massima	6.958,05	mq.
S.U.L.P.I	Superficie Utile Lorda con Programma Integrato	5.754,32	mq.
progetto.	effettivamente utilizzata		
ΔS.U.L.	Differenza di SUL Base / Programma Integrato	61,37	mq.
V.M.U.	Valore medio parametrato unitario	1.597,00	€/mq.
V.M.	Valore complessivo	98.008	€
	Percentuale minima di valorizzazione	20%	
O.U.P.I.	Oneri aggiuntivi da corrispondere con P.I.	19.602,00	€

Gli oneri complessivi così determinati dovuti all'incremento di capacità edificatoria corrispondono a **€ 19.602,00.**

Il valore di mercato utilizzato è pertanto quello indicato dalla Giunta Comunale, ovvero **€ 1.597** al mq di S.U.L.

Si ribadisce inoltre che i proponenti hanno manifestato la volontà di riservarsi l'eventuale utilizzo futuro dell'incremento di capacità edificatoria ammesso dallo strumento

del P.I., invero nella Delibera si rende opportuno che venga espressamente disposto che nel caso di utilizzo della quota residua, si dovranno concordare nuovamente con l'Amministrazione le modalità di utilizzo.

Per ciò che concerne la dimostrazione che le eventuali opere aggiuntive, corrispondenti alla cifra di € 19.602,00 vengano realizzate nel senso di **migliorare la dotazione di spazi e attrezzature collettive del contesto**, si rammenta che l'intervento in se già non prevede la realizzazione di opere pubbliche in considerazione dell'impossibilità di realizzarle nel contesto.

Pertanto in relazione a quanto previsto nell'ultimo paragrafo del comma 9 sopra riportato, la Giunta Comunale ne ha consentito la monetizzazione.

Si ricorda infine che gli elaborati progettuali dovranno recepire le disposizioni della Delibera di Giunta comunale di cui sopra.

21 COSTO DI COSTRUZIONE

Il contributo è a carico del richiedente il titolo abilitativo per ogni autonomo intervento edilizio, pertanto la determinazione dell'importo dovrà essere in relazione alle disposizioni vigenti all'atto della domanda del titolo stesso.

22 VERIFICA RICHIESTE DELL'UFFICIO

Si riassumono di seguito le richieste dell'ufficio di cui a nota del 14.03.2014 integrate in data 22.04.2014:

RICHIESTA DELL'UFFICIO		VERIFICATO
STANDARDS PUBBLICI	Sulla scorta delle verifiche effettuate dall'ufficio si rilevano numerose carenze delle rispettive dotazioni prescritte dal Piano Regolatore. Es. verde di pertinenza del parcheggio pubblico e dotazione arborea: in tale caso ci si può avvalere dell'ultimo periodo del comma 4 dell'art. 11 che prevede <u>la possibilità di deroga al reperimento della presente dotazione per oggettive difficoltà tecniche</u> . Tuttavia tale deroga dovrà essere espressamente oggettivata dai progettisti e concessa dall'organo competente.	SI
	Mancano i conteggi relativi alla dotazione arborea ed arbustiva del verde privato , si richiede di produrre idoneo elaborato che presenti l'indicazione di tale dotazione ai fini della verifica, anche solo numerica.	IN PARTE -

	Si rilevano, rispetto all'istruttoria dell'Ufficio, lievi difformità nei conteggi degli standard pubblici: es, nel conteggio delle cessioni relative al fabbricato 10 non è stato utilizzato il volume residenziale, ma il volume della costruzione (punto 7.4.2. della relazione), idem per il volume residenziale dei fabbricati 1-2; che tuttavia risultano verificati in ambito generale.	NO - si ribadisce la metodologia di conteggio errata nella richiesta integrazioni del 09.06.2015
OPERE PUBBLICHE CON PROGRAMMA INTEGRATO	Si segnala un <u>errore di calcolo</u> rispetto alla quota di S.U.L. utilizzata con il Programma Integrato che non è mq. 41,37 ma 61,37 mq. ; inoltre dovranno essere forniti i conteggi utili per la determinazione della quota di opere pubbliche da realizzare e/o monetizzare, utilizzando il più probabile il valore di mercato al mq di S.U.L., desunto on-line ad es. dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia Nazionale del Territorio". Resta inteso che sulla definizione dello specifico valore di mercato da utilizzare si esprimerà la Giunta Comunale.	IN PARTE - è stato prodotto il valore a mq. delle opere, rettificata la quota di S.U.L., ma non sono stati forniti i conteggi che sono stati tuttavia effettuati dall'ufficio
BOZZA DI CONVENZIONE	<u>Punto 7:</u> con riferimento alla realizzazione della seconda canna di accesso si richiede di adeguare il contenuto del paragrafo, in quanto contenente riferimento desueto al termine di validità. <u>Punto 8.2:</u> eliminare il riferimento al rapporto di copertura massimo, in quanto non più previsto dal P.R.G.C. vigente. Integrare la convenzione con quanto riportato al punto precedente in relazione al Programma Integrato.	IN PARTE - MANCA ELABORATO INTEGRATIVO (dichiarato in relazione, ma non integrata la convenzione) richiesta con integrazioni del 09.06.2014
INTEGRAZIONE ELABORATI	Si richiede di integrare gli elaborati progettuali con i seguenti approfondimenti: ✚ chiarire la situazione delle opere di urbanizzazione primaria nell'ambito oggetto di variante, in particolare per ciò che concerne il nuovo fabbricato in realizzazione (fabbricato n. 10) e produrre eventuale tavola schematica; ✚ dare dimostrazione rispetto agli adempimenti di cui all'art. 83 delle N.T.A. del P.R.G.C. in merito alla mitigazione degli impatti generati dalle nuove urbanizzazioni.	SI - prodotto elaborato integrativo

Si riassumono di seguito le ulteriori richieste dell'ufficio di cui a nota del 09.06.2014 integrate in data 15.09.2014:

RICHIESTA DELL'UFFICIO		VERIFICATO
CALCOLO PARAMETRI URBANISTICI	La documentazione originaria della variante n. 2 al P.d.R. n. 19 prevede, negli elaborati I e 9/I - relazione tecnica e illustrativa, una S.U.L. COMPLESSIVA dell'intervento di mq. 5.754,32. Nella documentazione integrativa (elaborato 9/I - I) la S.U.L. COMPLESSIVA diventa mq. 5.614,47. La differenza è dovuta dall'aver omesso dai conteggi la S.U.L. del fabbr. 9 (recupero di volumetria residenziale), oltre a quella in variante dei fabbr. 3 e 4. Chiarire se si tratta di omissione di conteggi, ovvero di una modifica rispetto al progetto presentato, in tale ultimo caso saranno da integrare tutti gli elaborati mancanti. In analogia siano da chiarire le differenze rispetto al computo delle S.U.L. complessive delle destinazioni d'uso, anch'esse differenti rispetto a quelle dell'elaborato originario.	SI sono stati volutamente omessi i conteggi relativi agli interventi sui fabbricati nn. 3-4-9, dall'elaborato 9/I concernete l'attuato e il nuovo fabbricato 10 da realizzarsi con D.I.A.
	La dotazione arborea di cui al punto 10.2 della lettera di accompagnamento alle integrazioni, è intrinseca al concetto di <u>verde privato</u> pertanto la sua assenza fa venir meno il pieno ossequio della prescrizione. Si richiede quindi di individuarla negli elaborati (n. 2 alberi), fatta salva la possibilità di monetizzazione della stessa, tutt'altro che auspicabile per il decoro dell'intervento.	SI aggiunti n. 2 alberi nell'area a verde privato del fabbricato n. 10
STANDARDS PUBBLICI	Si ribadisce l'incongruenza della metodologia relativa al computo delle aree a standards pubblico del fabbr. 10. Al punto 10.3 della lettera viene dichiarato che è corretto l'utilizzo del volume della costruzione per il conteggio delle aree da assoggettare all'uso pubblico, in quanto non si tratta di cessioni. Tale affermazione non è esatta poichè ai fini urbanistici e alla luce di quanto descritto dalla L.U.R., i concetti di standard pubblico, ovvero di uso pubblico, sono assolutamente sovrapponibili anche in considerazione dell'ontologico obiettivo	SI rivisti i conteggi

	finale legato all'interesse pubblico. Si richiede pertanto di rivedere i conteggi del fabbr. 10 utilizzando il volume residenziale comprensivo quindi anche di quello del sottotetto.	
	In considerazione della modifica della quota complessiva di standards pubblici, verificati nelle integrazioni solo nell'ipotesi di destinazione uffici per i fabbr. 3-4, si richiede analoga verifica anche per il cambio di destinazione d'uso in residenziale, al fine del coordinamento con il parcheggio privato interrato (dal momento che viene incrementato, occupando una porzione di quello ad uso pubblico).	SI verificati i conteggi con ipotesi di trasformazione in residenziale
PARCHEGGI PRIVATI	Mancano i conteggi relativi alla parte residenziale del fabbr. 9, in analogia con quanto fatto per la S.U.L., oltre alla verifica sull'ipotesi di trasformazione in residenziale per i fabbr. 3-4. Secondo i conteggi effettuati dall'ufficio sia rispetto alle verifiche di cui all'art. 11, sia rispetto all'art. 47, la quota dovuta di parcheggio privato risulta mq. 880,90 (quota maggiore con ipotesi di residenziale) in luogo di quella conteggiata di mq. 741,75, ma dichiarata nella tavola 5- I mq. 781,40. Anche in questo caso chiarire le differenza rispetto alla documentazione originaria e rivedere i conteggi. Inoltre, sulla base di quanto verificato dall'Ufficio, emergerebbe che la dotazione del parcheggio privato, risulti verificata solo in caso di attuazione della seconda ipotesi di cambio destinazione d'uso dei fabbr. 3-4 in residenziale (mq. 881,45 in progetto > 880,90), mentre non risulterebbe verificato nell'ipotesi uffici (in quanto la porzione del parcheggio ad uso pubblico nel piano interrato, ne riduce la quota a mq. 783,45 a fronte di una quota prevista di mq. 880,90). Rivedere le modalità di conteggio del parcheggio privato.	IN PARTE sono stati volutamente omessi i conteggi relativi agli interventi sui fabbricati nn. 3-4-9, dall'elaborato 9/I concernente l'attuato e il nuovo fabbricato 10 da realizzarsi con D.I.A.
BOZZA DI	Manca l'elaborato modificato, ancorchè sia stato dichiarato nella lettera di accompagnamento alle integrazioni al punto 12, che le modifiche	SI presentato elaborato integrato

CONVENZIONE	richieste sono state apportate. La stessa dovrà peraltro essere integrata con le indicazioni della Conferenza dei Servizi.	
ULTERIORI ELABORATI	Dalle modifiche apportate, al fine di avere la documentazione completa coordinata con le stesse, risulta necessario modificare quanto meno gli elaborati nn. 1 - relazione tecnica, 10 - Norme di Attuazione.	SI presentati elaborati modificati

23 CONSIDERAZIONI DELL'UFFICIO - MODIFICHE EX-OFFICIO

Nonostante la richiesta più volte formulata ai proponenti (nelle date del 26.11.2014 prot. 36630, del 29.12.2014 prot. 39750 e del 11.02.2015 prot. 4301) di riscontro puntuale alle prescrizioni di V.A.S., non solo di quelle scaturite dall'Organo Tecnico Comunale, ma anche di quelle formulate dagli Enti competenti in materia ambientale, non sono stati riscontrati nel dettaglio i pareri dell'A.R.P.A., della Provincia di Cuneo e dell'A.S.L.

Sarà dunque da inserire nell'elaborato 10/I Norme Tecniche di Attuazione apposito paragrafo nell'art. 7 - *Intervento edilizio con indica U.T. = 1,36 mq/mq* titolato "Prescrizioni particolari" riportante:

"Negli interventi edilizi di nuova costruzione o adattamento di quelli già esistenti dovranno essere previsti accorgimenti e misure finalizzati alla minimizzazione dei consumi di energia ad all'uso di fonti energetiche rinnovabili, in ossequio alle disposizioni della D.G.R. n. 46-I/1968 4.8.2009 (provvedimenti attuativi della L.R. 13 del 28.05.2007) relativa fra l'altro:

- alla certificazione energetica degli edifici secondo le "Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici" approvate con D.M. del 26.6.2009;*
- all'installazione di impianti solari termici, impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili e serre solari, sia in edifici di nuova costruzione, sia in edifici esistenti in caso di loro ristrutturazione o inserimento dell'impianto termico;*
- tutti gli impianti di riscaldamento e di raffreddamento degli edifici che verranno realizzati nelle zone in Variante dovranno garantire almeno i livelli di prestazioni minii stabiliti dal D.Lgs. 192/05, come modificato dal D.Lgs. 311/06, dalla Legge Regionale n. 13 del 28.05.2007 e dalla D.C.R. 98-1247 dell'11.01.2007.*

Tutti gli edifici di nuova realizzazione dovranno pertanto attenersi, nella loro progettazione e costruzione, alle suddette prescrizioni, prediligendo comunque costruzioni in elevata classe energetica (A, B, C).

Dovrà essere garantita una buona integrazione degli interventi con gli elementi del contesto in cui si collocano. Si richiede altresì di recepire le linee guida adottate con D.G.R. n. 30-13616 del 22.03.2010 "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia" e gli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale", quali strumenti di indirizzo per la pianificazione e la progettazione degli interventi di trasformazione del territorio.

Formalizzazione di accordo con il gestore del Servizio Idrico Integrato (Ditta ALPI Acque) il quale prescrive che:

- *lo smaltimento delle acque meteoriche è da preferirsi che avvenga sempre in recapito diverso dalla fognatura nera o mista comunale, così come previsto dal D.Lgs. 152/06 e s.m.i.; nel caso in esame i progettisti citano la fognatura di via Cesare Battisti come mista; ciò è valido per gli allacciamenti ante D.Lgs. 152/99: da tale anno è sempre auspicabile che le acque meteoriche vengano scaricate in recapiti differenti (fognature bianche, canali, ecc.) e solo in un'ultima analisi, se tecnicamente non percorribili tutte le altre possibilità, in fognatura nera comunale.*
- *Non si autorizza alcuno scarico differente dalle acque reflue cosiddette domestiche in pubblica fognatura nera (art. 124 del D.Lgs. 152/06 e s.m.i.) se non previa richiesta di autorizzazione alla scrivente secondo le normative in merito."*

Inoltre, per ciò che concerne le integrazioni/modifiche apportate all'elaborato Bozza di Convenzione si rilevano ulteriori variazioni da apportare allo stesso e precisamente:

- *Art. 7.1 - L'ultimo comma sia sostituito con il seguente : " La seconda canna di accesso veicolare al cortile interno prevista dalla SC.I.A. n.2010/155D pervenuta in data 11 agosto 2010 prot. 26943, visti l'art.30 comma 3 del Decreto Legge 69/2013 convertito in Legge 98/2013 e la comunicazione della proprietà del 22.08.2015 prot.26807, dovrà essere realizzata entro i termini di efficacia di detto titolo (ad oggi 11 settembre 2015)";*
- *Art. 14 - Opere di urbanizzazione e opere private complementari a seguito di verbale dell'Organo Tecnico Comunale del 20.11.2014, stralciare in toto il seguente comma in quanto non sono previste, nè prevedibili negli spazi ad uso pubblico come ora formulati, opere a scomputo oneri:*
Sarà a carico dell'Amministrazione Comunale la gestione e la manutenzione delle opere di urbanizzazione ammesse a scomputo degli oneri.
- *Art. 14 - modificare il successivo comma (che tratta della raccolta delle acque meteoriche) nel seguente modo, integrando:*
[...] Il progetto di tale impianto dovrà essere prodotto a corredo della documentazione relativa alla D.I.A. del fabbricato 10.
- *Art. 16 - Termini e modalità di esecuzione - responsabilità:*
Con riguardo agli obblighi relativi al mantenimento dei cancelli sarà necessario introdurre in coda l'ulteriore prescrizione:
Tutte le prescrizioni di cui sopra hanno rilevanza perpetua salvo modifiche sovraordinate o variazione del contesto urbanistico che renda possibile tale revisione.
- *Art. 16 - stralciare la seguente frase ripetuta negli ultimi due commi:*
[...] con l'esclusione delle opere di urbanizzazione ammesse a scomputo, [...] in quanto non sono previste opere a scomputo, come sopra esplicito.

- Art. 18 - Garanzie finanziarie, modificare il dato della superficie convenzionata all'uso pubblico e relativi importi, come di seguito specificato:

I proponenti, in relazione al disposto del n. 2 dell'art. 45 della L.R. 56/77 e s.m.i., hanno costituito, per se e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo, la cauzione costituita dalla fidejussione di € 6.387,11 (euro seimilatrecentoottantasette/11) polizza n. emessa dalla (Banca o Assicurazione) in data a garanzia del convenzionamento ad uso pubblico di un'area della superficie di mq. 1.549,60 per una somma di € 47.092,40 (euro quarantasettemilanovantadue/40) (= 43,90 x 30 + 30,99 x 1.519,60) [...]

inoltre, dopo la conclusione del precedente periodo, introdurre il seguente paragrafo relativo alla monetizzazione di parte delle aree in cessione:

*Il calcolo della cessione area nell'ipotesi di progetto, così come stabilito dall'art. 47 comma 3 delle N.T.A., porta alla cessione complessiva di una superficie di mq. 1.801,08; tuttavia è ammessa la facoltà di monetizzazione, fatto salvo il soddisfacimento di 5 mq./75 mc. di volume residenziale e del 50% di quanto dovuto per gli altri usi (mq. 900,54). Nella fattispecie si richiede la monetizzazione di mq. 590,53 (mq. 1.801,08 - mq. 1.210,55) per un importo di € 18.687,82 (mq. 30 * € 43,90 + mq. 560,53 * 30,99) da corrispondere in occasione del relativo titolo abilitativo. Resta inteso che, in caso di utilizzo della seconda soluzione progettuale, la superficie ed il relativo importo da monetizzare saranno da ricalcolare.*

Inoltre all'art. 15 introdurre il calcolo degli oneri equivalenti derivanti dall'applicazione del Programma integrato sulla scorta di quanto stabilito dalla D:G.C. n. 140 del 28.04.2015.

Infine, verificare, sulla scorta di quanto evidenziato nella relazione "Approfondimento in merito all'accesso da via Cesare Battisti" datata 05.05.2015, la questione relativa al posticipo, a data non prevista, della realizzazione della seconda canna di accesso al cortile interno adibito a parcheggio ad uso pubblico, modificata in convenzione.

Saranno dunque da introdursi negli elaborati Norme Tecniche di Attuazione e Bozza di Convenzione le integrazioni/modifiche sopra descritte, quali modifiche *ex-officio*, prima dell'approvazione definitiva della presente variante.

Fossano, li 7 maggio 2015

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(Arch. Elisabetta PRATO)

VISTO IL DIRIGENTE

(Arch. Alessandro MOLA)