



## Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 128 del 01/10/2015

COMUNE DI UGGIANO LA CHIESA

Procedura di verifica di assoggettabilità a VAS.

Determinazione n. 9 del 03/07/2015

Sulla scorta dell'istruttoria tecnico-amministrativa effettuata dal medesimo Ufficio (Autorità Competente) con la consulenza dell'esperto Dott. Ing. Tommaso Farenga,

IL SEGRETARIO COMUNALE  
AUTORITA' COMPETENTE PER LA V.A.S.

Visto il Decreto Sindacale n. 4 dell'11/09/2014 con il quale lo scrivente è stato nominato "Autorità Competente nei procedimenti V.A.S."

Premesso che:

- è pervenuta allo sportello S.U.A.P. e sportello per l'edilizia richiesta di ampliamento della attività produttiva turistico ricettiva il 14/5/2014, integrata il 25/7/2014 e il 13/9/2014;
- il proponente D'ALBA s.a.s. di Carluccio D.A. e C., con sede in Uggiano la Chiesa alla Via Case sparse Mulino a Vento, Partita WA 03617470756, ha consegnato la seguente documentazione allo scrivente Settore:

- rapporto preliminare di verifica di assoggettabilità a VAS;
- i seguenti elaborati:
  - Tavola 1 - Planimetrie generali
  - Tavola 2 - Planimetrie del lotto
  - Tavola 3 - Planimetrie sistema vincolistico:
    - tav 3.1 stralcio ortofoto 2010 con sovrapposizione catastale
    - tav 3.2a stralcio ufficio Parchi: "SIC ZPS e AREE PROTETTE"
    - tav 3.2b stralcio ufficio Parchi: "SIC ZPS e AREE PROTETTE"
    - tav 3.3 stralcio beni diffusi nel paesaggio agrario
    - tav 3.4 stralcio stratificazione storica
    - tav 3.5 stralcio geomorfologia
    - tav 3.6 stralcio P.A.I.
    - tav 3.7 stralcio componenti botanico vegetazionali
  - Tavola 4 - Fabbricati esistenti - camere
  - Tavola 5 - Fabbricati esistenti - ristorante e servizi
  - Tavola 6 - Fabbricati esistenti - ristorante e servizi in ristrutturazione
  - Tavola 7 - Fabbricati esistenti - camere in ristrutturazione

- Tavola 8 - Fabbricati in costruzione - camere
  - Tavola 9 - Fabbricati in costruzione - bar e locale vendita prodotti
  - Tavola 10 - Fabbricati in costruzione - centro benessere
  - Tavola 11 - Fabbricati in costruzione - deposito
  - Tavola 12 - Fabbricati in costruzione - sala colazione
  - Tavola 13 - In costruzione - area ombreggiata
  - Tavola 14 - Recinzioni
  - Tavola 15 - Superamento barriere architettoniche
  - Tavola 16 - Parametri planovolumetrici
  - Tavola 17 - Impianto elettrico
  - Tavola 18 - Rete idrica, fognante e gpl
  - Tavola 19 - Rete antincendio
  - Allegato 1 - Relazione illustrativa
  - Allegato 2 - Relazione impianto elettrico
  - Allegato 3 - Relazione impianto antincendio
  - Allegato 4 - Relazione PTCP
  - Allegato 5 - Relazione paesaggistica
  - Allegato 6 - Tavole del PUTT/paesaggio
  - Allegato 7 - Documentazione fotografica
  - Allegato 8 - Fotoinserimento
  - Allegato 9 - Relazione geologica
  - Allegato 10 - Relazione geotecnica
  - Allegato 11 - Visure catastali
  - Allegato 12 - Stralcio foglio 18
  - Allegato 13 - Relazione acque meteoriche;
  - n. 5 ulteriori elaborati integrativi;
  - n. 1 cd contenente elaborati e allegati in formato digitale.
- la Soprintendenza Archeologica della Puglia, con sede a Taranto, con nota prot. n. 620 del 20/01/2015, si è espressa ritenendo che "... ai fini della tutela archeologica, il progetto non debba essere assoggettato a VAS."

Considerato che:

- la legge regionale n. 4/2014 all'art. 10 introduce "Modifiche e integrazioni all'art. 4 della L.R. 44/2012" e di fatto semplifica le procedure di verifica di assoggettabilità, sostituendo il comma 3 con il seguente "Ai comuni è delegato l'esercizio, anche nelle forme associative disciplinate dal testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, emanato con decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, delle competenze per l'espletamento dei procedimenti di verifica di assoggettabilità a VAS di cui all'articolo 8 per i piani o programmi approvati in via definitiva dai comuni, nonché per l'espletamento dei procedimenti di VAS di cui agli articoli 9 e seguenti rivenienti da provvedimenti di assoggettamento di piani o programmi di cui sopra";
- il Comune di Uggiano la Chiesa, con propria Determinazione n. 77 del Settore Tecnico in data 26/06/2014 ha affidato l'incarico per lo svolgimento del servizio di consulenza per l'esecuzione delle procedure di Verifica di Assoggettabilità a VAS (ai sensi dell'art. 8 della L. R. 14/12/2012 n. 44) a SIT&A srl, individuando nel suo direttore tecnico, l'Ingegnere Tommaso Farenga, il riferimento nominativo per lo svolgimento dell'incarico;
- durante il primo incontro tecnico svoltosi presso gli Uffici comunali il Comune di Uggiano la Chiesa, con riferimento all'incarico affidato, ha trasmesso brevi-manifestazioni "tutta la documentazione pertinente al procedimento in oggetto", integrata su supporto informatico successivamente da parte del tecnico della ditta proponente, Trig. Antonio Biscozzi;

- che pertanto il consulente, d'intesa con l'Autorità competente, individuata nell'Ufficio Segreteria (segretario comunale), ha proceduto all'istruttoria dell'istanza del proponente relativa ai suddetti documenti;

Valutati gli atti amministrativi e la documentazione tecnica fornita, si è proceduto ad illustrare le risultanze dell'istruttoria relativa alla verifica di assoggettabilità a VAS della proposta di variante per il progetto di ampliamento del complesso ricettivo Hotel Resort "Mulino a Vento", sulla base dei criteri previsti nell'Allegato I alla Parte II del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., anche alla luce dei pareri resi dai Soggetti Competenti in materia Ambientale intervenuti nel corso del procedimento.

#### 1. Caratteristiche del progetto e della variante

L'istanza si riferisce alla verifica di assoggettabilità a VAS relativa al progetto di ampliamento dell'Hotel Resort "Mulino a vento", che si inquadra in una richiesta di insediamento di attività produttive in contrasto con lo strumento urbanistico vigente (ex art. 8 D.P.R. n. 160/2010).

Con il progetto proposto, si propone l'ampliamento della struttura ricettiva esistente denominata Hotel Resort "Mulino a Vento" sita nel Comune di Uggiano la Chiesa, realizzata con la concessione edilizia n. 870 del 03/05/2002 (rilasciata in variante allo strumento urbanistico comunale vigente ai sensi dell'art. 5 della Legge 447/98) e completata con i permessi n. 175 del 24/04/2007 e n. 293 del 10/09/2008 (variante in corso d'opera). La struttura risulta dotata del certificato di agibilità n. 64/2010.

L'iter del progetto relativo alla struttura turistica originaria, è sintetizzato nel seguito:

- il signor D'Alba Filadelfio, in qualità di titolare dell'azienda agrituristica "Mulino a Vento", richiedeva al Comune, in data 3/7/2001 con nota prot. n. 4131, l'approvazione di un impianto produttivo relativo alla trasformazione di un'azienda da agrituristica a struttura ricettiva (art. 5 del DPR 447/98);
- dette aree ricadevano in una maglia del Programma di Fabbricazione vigente allora come zona E2 verde agricolo extraurbano;
- su dette aree è stato presentato l'originario progetto che ha comportato variante urbanistica, come risulta dalla delibera del Consiglio Comunale di Uggiano La Chiesa n. 41 del 30/11/2001 e successiva n. 19 del 5/4/2002 che ha modificato lo schema di convenzione; la variante ha comportato la variazione di destinazione urbanistica dell'area con deroga degli indici edilizi;
- la convenzione è successivamente stata sottoscritta in data 18/04/2002 per atto del notaio Antonio Baldassarre n. 29.514 di raccolta e n. 72.226 di repertorio;
- l'intervento originario è stato realizzato e per lo stesso risulta altresì rilasciata la relativa agibilità;
- il PRG, come anche si dirà nel seguito, fa ricadere gli interventi in area tipizzata come zona F21, destinata ad attrezzature per lo sport e lo svago (all'epoca della convenzione il PRG risultava adottato) ma l'approvazione del progetto e la sottoscrizione della convenzione (modificata con delibera del C.C. 19/2002), nonché la realizzazione dell'intervento, ha di fatto comportato una variante urbanistica che ha condotto ad un'individuazione dell'area di intervento come idonea alla realizzazione di strutture ricettive con gli indici e parametri di cui al progetto originariamente approvato.

Il lotto, che comprende la struttura esistente, è censito al N.C.E.U. del Comune di Uggiano La Chiesa (LE) al Foglio 18, p.lle 176 e 183 per una superficie complessiva catastale di Ha 02.01.58. Il progetto, nello specifico, prevede l'ampliamento del lotto esistente, in corrispondenza delle particelle nn. 145, 255 e 51 del foglio 18 (superficie complessiva catastale dell'ampliamento di Ha 00.52.47), la realizzazione di interventi di demolizione e la nuova costruzione di diversi corpi di fabbrica. In particolare, gli interventi previsti sono:

- a) la demolizione di 12 bungalow in legno o in pannelli sandwich di lamiera grecata, ormai obsoleti, e loro sostituzione con due corpi di fabbrica da realizzare ex novo, in ognuno dei quali sono previste 6 camere;
- b) la costruzione di tre nuovi fabbricati nell'area di ampliamento, in ognuno dei quali sono previste 6 camere;

- c) la costruzione di un nuovo fabbricato da destinare a deposito e WC a servizio della piscina e del bar;
- d) la costruzione di un nuovo fabbricato destinato a centro benessere e locale commerciale con sottostante vano scantinato a deposito;
- e) la costruzione di un nuovo fabbricato destinato a deposito;
- f) la costruzione di un nuovo fabbricato destinato a sala colazione, previa demolizione del pergolato esistente;
- g) la costruzione di un nuovo corpo di fabbrica destinato a bar, previa demolizione del gazebo esistente;
- h) la costruzione di una tettoia ombreggiante con copertura in legno previa demolizione del pergolato esistente;
- i) l'ampliamento e la sopraelevazione del fabbricato reception, ristorante e servizi, comprendente l'ampliamento della sala reception al piano terra (al posto del pergolato esistente) nonché la realizzazione di una sala conferenze al primo piano;
- j) la piantumazione a verde di ampie aree con l'impiego di essenze autoctone quali ulivo, carrubo, falso pepe, la formazione di siepi di oleandro, alloro e rosmarino e la realizzazione di percorsi pedonali di collegamento tra le unità abitative;
- k) la realizzazione della recinzione su tutto il perimetro dell'area in ampliamento con tipologia in conci di pietra di tufo;
- l) e prevista, infine, la realizzazione di un ulteriore accesso al complesso dalla via vicinale Mulino a Vento che si aggiunge agli accessi esistenti.

Fig. 1 - A sinistra (in rosso) l'area del complesso esistente (su cui sono previsti vani interventi) - a destra (in verde) l'area di ampliamento

Il lotto, sia per l'area ove ricade la struttura esistente che per la parte oggetto di nuovi lavori, tipizzato come zona omogenea "F21 - Attività sportive di svago e tempo libero" del vigente P.R.G. (ancorché di fatto la sottoscrizione della convenzione approvata in C.C. con del. 4/2002 e la realizzazione dell'intervento abbiano comportato la variazione di destinazione urbanistica con la previsione della possibilità di realizzare nell'area F21 individuata nelle tavole di progetto "Attività sportive di svago e tempo libero nonché strutture turistico-ricettive" con indici e parametri definiti nello stesso progetto di realizzazione dell'intervento, come risulta dal verbale allegato e sottoscritto in data 15/06/2015 dall'arch. Pippo Maschi, dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale e dal progettista ing. Antonio Biscozzi. Per tale zona le N.T.A. destinano quindi l'area a verde, per impianti coperti e scoperti destinati alle attrezzature sportive, di sport e svago, nonché per strutture turistico-ricettive. Sono consentiti gli interventi, previa redazione ed approvazione di piano urbanistico preventivo, alle seguenti condizioni:

- a) lotto minimo: intero comparto d'intervento unitario;
- b) indice di fabbricabilità fondiaria:  $I_{ff} = 0,80 \text{ mc/mq}$ ;
- c) altezza massima:  $H. = 9,00 \text{ m}$ ;
- d) per gli interventi approvati ai sensi del DPR 447/98, come quello già assentito, valgono gli indici e parametri di cui al relativo progetto.

Resta pertanto chiaro che nella parte di ampliamento, l'area risulta normata con la destinazione "F21 - Attività sportive di svago e tempo libero" con le condizioni di cui ai precedenti punti a), b) e c).

Il complesso ricettivo attuale si compone di: n° 12 bungalow destinati a camere, no 7 fabbricati destinati a camere, un fabbricato destinato a reception, ristorante, una sala polifunzionale, parcheggi, piscina, pergolati e percorsi van. Il numero della camere 6 61, la superficie coperta risulta di 2.672,77 mq ed il volume v.p.p. di 9.008,98 mc, la superficie a parcheggio di 3.970 mq circa maggiore di 900,90 mq (pari al 10% del volume di cui sopra).

Nella tabella seguente si riportano i valori plano-volumetrici della situazione attuale e del progetto proposto.

A seguito dell'ampliamento, si realizzeranno 18 nuove camere e pertanto il numero totale delle stesse

sarà di 61 e i posti letto da 158 diverranno 212, la superficie coperta complessiva risulta di 4.492,86 mq, pari ad un volume v.p.p. di 16.567,16 mc.

Rispetto all'esistente, si avrà un aumento della superficie coperta del 68,1% ed un aumento di volume v.p.p. del 85,6%; la superficie a parcheggio di 3.970 mq rimarrà invariata in quanto superiore a quella richiesta di 1.656,71 mq.

In definitiva la variante al vigente PRG consiste nella variazione di destinazione urbanistica di una zona classificata "F21- Attività sportive di svago e tempo libero", per la quale viene confermata la nuova classificazione quale Zona "F21" ma con destinazioni consentite "Attività sportive di svago e tempo libero nonché strutture turistico-ricettive" con indici e parametri definiti nello stesso progetto di realizzazione dell'intervento. Attesa la mancanza di una precisa ed univoca indicazione della richiesta del proponente in merito alla variante urbanistica, la stessa è stata ridiscussa e confermata dal proponente e dal progettista ing. Antonio Biscozzi, come risulta dal verbale allegato e sottoscritto in data 16/06/2015 dall'arch. Giuseppe Maschi, dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale e dal progettista ing. Antonio Biscozzi, oltre che dal proponente e dal consulente del Comune di Uggiano ing. Tommaso Farenga. Per tale zona, le N.T.A. modificate dall'intervento di cui alla presente determina, individuano quindi la previsione di Zona "F21" - "Attività sportive di svago e tempo libero nonché strutture turistico-ricettive", in cui poter allocare impianti coperti e scoperti destinati alle attrezzature sportive, di sport e svago, nonché per strutture turistico-ricettive. Tale previsione è valida solo ed esclusivamente per l'area di progetto individuata nelle tavole grafiche come area originaria ed area in ampliamento e per la stessa sono consentiti gli interventi, previa redazione ed approvazione di piano urbanistico preventivo (che nel caso in discussione è rappresentato dal progetto presentato), alle seguenti condizioni:

- a) lotto minimo: intero comparto d'intervento unitario;
- b) indice di fabbricabilità fondiaria:  $I_{ff} = 0,80$  mc/mq;
- c) altezza massima:  $H. = 9,00$  m;
- d) per gli interventi approvati ai sensi del DPR 447/98 e sue modifiche ed integrazioni, come quello già assentito, nonché ai sensi del DPR 160/2010, valgono gli indici e parametri di cui al relativo progetto.

## 2. Analisi vincolistica

Per quanto riguarda l'analisi del valore e della vulnerabilità dell'area interessata dalla variante si riporta il seguente quadro, dedotto sia da quanto contenuto nel documento di verifica che dal confronto con gli strumenti vigenti di governo del territorio e tutela ambientale e paesaggistica, nonché atti in uso presso questo Ufficio.

### PUTT/P

Attualmente il PUTT/P non è più vigente, stante la definitiva approvazione del PPTR; l'analisi del Piano è stata comunque effettuata dal progettista, trattandosi di un progetto risalente ad un periodo di piena vigenza dello stesso.

L'area di intervento ricade in un ambito territoriale esteso di tipo C del PUTT/p (cfr. fig. 1).

Fig. 1 - Ambiti Territoriali Estesi del PUTT/P (in rosso l'area di intervento)

In relazione agli Ambiti Territoriali Distinti, l'area ricade in zona soggetta a vincolo ex Lege 1497 (cfr. fig. 2).

#### PPTR

In relazione alla struttura idrogeomorfologica e alla struttura ecosistemica-ambientale, non vi sono aree specificamente tipizzate nell'ambito di questa struttura nelle vicinanze dell'area di intervento.

In relazione alla struttura antropica e storico-culturale, l'area ricade in "immobili e aree di notevole interesse pubblico" e net cono visivo determinato dalla presenza della Torre di San Emiliano. Nelle vicinanze sono presenti una strada a valenza paesaggistica (SP 299) e una strada panoramica (SS173 a sud-est) (cfr. fig. 3).

Non si riscontrano comunque criticità, come messo in risalto anche dal progettista negli elaborati presentati.

#### PAI

L'area di intervento non è interessata direttamente da zone a pericolosità idraulica o a rischio idrogeomorfologico nel vigente Piano di bacino stralcio per l'Assetto Idrogeomorfologico (PAI); l'area con

un livello di pericolosità idraulica più vicina dista 600 m circa dal punto più prossimo della recinzione dell'area di intervento (area AP).

#### Aree protette

L'area di intervento non ricade in alcuna area naturale protetta. Nelle vicinanze è presente la perimetrazione di una Important Bird Areas (IBA) "Costa tra Capo d'Otranto e Capo S. Maria di Leuca"; l'intervento comunque è esterno all'area IBA ma in ogni caso sarà bene porre attenzione, in futuro, ai livelli di inquinamento luminoso.

### 3. Caratteristiche degli impatti potenziali sull'ambiente

#### Suolo e sottosuolo

Gli impatti su suolo e sottosuolo riguarderanno sia la fase di cantiere che quella di esercizio dell'opera. Relativamente ai potenziali disturbi provocati dalla realizzazione delle opere di scavo, nello studio si valuta come scarsa la possibilità di ingenerare fenomeni di instabilità.

Nella fase di esercizio l'impatto, valutato di tipo permanente a lungo termine, è costituito fondamentalmente dall'impermeabilizzazione del suolo destinato alle opere civili (corpi di fabbrica e pavimentazioni esterne). Come parziale mitigazione dell'impatto vengono individuate dal progettista le nuove piantumazioni da realizzare nel complesso turistico, ovvero alberature autoctone ed essenze mediterranee di vario tipo. Nella progettazione, il Proponente ha individuato alcune soluzioni progettuali mitigative, tra cui la scelta di privilegiare nelle sistemazioni esterne pavimentazioni drenanti quali prati erbosi, percorsi in pietra naturale posata a secco, terra battuta e ghiaietto.

#### Risorse idriche

Per quanto riguarda la fase di cantiere, gli impatti sono puntuali e di limitata portata, interessano principalmente l'utilizzazione dell'acqua ed il suo consumo durante le fasi di lavorazione, per la formazione di conglomerati, per il lavaggio delle strumentazioni in uso, per la bagnatura delle terre oggetto di movimentazione.

In relazione alla fase di esercizio, l'impatto, di tipo permanente a lungo termine, è costituito fondamentalmente dal sistema di gestione delle acque di scarico provenienti dagli insediamenti in progetto. Lo scarico delle acque reflue domestiche è comunque a norma di legge, tenendo conto che il complesso turistico ricettivo esistente è già collegato alle reti pubbliche dell'acquedotto e della fognatura. Viene dunque valutato un impatto più che trascurabile sulle risorse idriche sotterranee.

#### Aria

La fase di esercizio non determinerà impatti negativi sulla componente aria; l'intervento non costituirà un impatto rilevante perché le emissioni prodotte saranno ridotte e non significative, riconducibili principalmente ai soli gas di scarico dovuti al transito dei mezzi di trasporto degli utenti della struttura ricettiva, e al funzionamento delle apparecchiature impiantistiche.

Gli impatti negativi che si prevedono sulla qualità dell'aria, saranno pertanto esclusivamente concentrati in fase di realizzazione delle opere e saranno legati alla specifica fase di realizzazione dell'opera (saranno comunque a carattere temporaneo e reversibile).

#### Flora e fauna

L'intervento non modificherà in maniera significativa l'attuale "sistema botanico-vegetale" presente sulle aree (non risultano comunque presenti specie di interesse sotto il profilo naturalistico e conservazionistico).

Tra le misure di mitigazione viene citata la piantumazione a verde di ampie aree con l'impiego di essenze autoctone e la formazione di siepi di oleandro, alloro e rosmarino. Il perimetro dell'area in ampliamento sarà inoltre attrezzato con una fascia verde che contribuirà a mitigare il passaggio tra la campagna ed i tenitori costruiti.

In relazione alla fauna esistente, nel progetto si pone in evidenza che si tratta delle specie comunemente presenti nei terreni agricoli salentini, in prevalenza generaliste, per la semplicità dell'habitat e per via dei fattori di disturbo esistenti connessi all'antropizzazione del sito.

Tra gli interventi previsti in progetto, il recupero della muratura a secco esistente viene individuato come strumento utile al mantenimento dell'ecosistema e alla riproduzione di specie animali e vegetali selvatiche, contribuendo in tal modo alla conservazione della biodiversità biologica, tenendo conto della qualità ecologica di "eco rifugi" attribuita a tali manufatti antropici.

#### Paesaggio e patrimonio culturale

L'area d'intervento non risulta interessata da componenti di riconosciuto valore scientifico nell'assetto

paesistico - ambientale di riferimento. L'ampliamento del complesso non determinerà un impatto importante, considerando che l'area risulta antropizzata e, comunque, si interviene su un complesso esistente.

#### Dinamiche sociali e salute pubblica

In riferimento alla salute pubblica, l'opera non comporterà inquinamento atmosferico, ne creerà emissioni di sostanze pericolose o altamente tossiche in grado di bioaccumularsi in organismi destinati all'alimentazione umana.

Dal punto di vista sociale, l'intervento viene riconosciuto come generatore di impatti positivi: la struttura esistente verrà valorizzata, si creeranno nuovi posti di lavoro (l'aumento occupazionale viene stimato pari al 68%); verrà indirettamente valorizzato il territorio di Uggiano la Chiesa. Considerata, infine, la vicinanza con il centro di Otranto, la struttura ampliata consentirà di alleggerire la pressione antropica sulla costa e la congestione del territorio nei mesi estivi.

In conclusione, alla luce delle motivazioni sopra esposte, che si intendono qui integralmente richiamate sulla base degli elementi contenuti nella documentazione presentata e desunta dal Portale Ambientale della Regione Puglia, nonché tenuto conto dei contributi resi dai Soggetti Competenti in materia ambientale, la sottoscritta Autorità Competente del Comune di Uggiano La Chiesa, con il supporto del consulente ing. Tommaso Farenga (SIT&A srl).

#### DETERMINA

- che la variante in oggetto non comporta impatti ambientali significativi sull'ambiente, inteso come sistema di relazioni fra i fattori antropici, naturalistici, chimico-fisici, climatici, paesaggistici, architettonici, culturali, agricoli ed economici (art. 5, comma 1, lettera c D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.) e debba pertanto essere escluso dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica di cui agli articoli da 13 a 18 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., nonché sulla base della vigente normativa regionale (L. R. 44/2012 e L.R. 4/2014) fermo restando il rispetto della normativa ambientale pertinente e a condizione che siano rispettate le seguenti prescrizioni:
  - si persegua il recupero e il riutilizzo delle acque meteoriche, in primo luogo di quelle provenienti dalle coperture, almeno per l'irrigazione degli spazi verdi pubblici e privati o per altri usi non potabili, per esempio attraverso la realizzazione di apposite cisterne di raccolta dell'acqua piovana, della relativa rete di distribuzione con adeguati sistemi di filtraggio e dei conseguenti punti di presa per il successivo riutilizzo, da ubicarsi preferibilmente al di sotto dei parcheggi o delle aree verdi;
  - si mettano in atto tutti gli accorgimenti tecnici volti alla prevenzione degli incendi; in ogni caso si verifichi l'applicazione della normativa di riferimento in tema di sicurezza antincendi per gli edifici specifici;
  - per quel che riguarda l'impianto di illuminazione, si applichi quanto previsto dal Regolamento Regionale n. 13 del 22.08.2006 "Misure urgenti per il contenimento dell'inquinamento luminoso e per il risparmio energetico", attuativo della Legge Regionale n. 15 del 23.11.2005; inoltre, si realizzi l'impianto di illuminazione delle aree esterne in modo da contenere il consumo energetico e l'inquinamento luminoso (utilizzando per esempio lampade a basso consumo i cui fasci luminosi siano orientati esclusivamente verso il basso, oppure provvedendo allo spegnimento del 50% delle sorgenti luminose dopo le ore 24);
  - le aree per la raccolta dei rifiuti siano caratterizzate al fine di renderle facilmente accessibili e dimensionate in funzione della produzione e della composizione media per frazione di rifiuti (parte organica, carta, plastica, vetro, parte indifferenziata);
  - che si faccia ricorso a specie vegetali autoctone per l'inserimento di specie arboree e arbustive nelle aree a verde;

- che tutta la viabilità interna, compresi i parcheggi, venga realizzata, ove tecnicamente possibile, evitando l'uso di pavimentazioni impermeabilizzanti (utilizzando ad esempio ghiaia, terra battuta, basolato a secco, ecc.).

•

Per le fasi di cantiere:

- si dovrà tener conto del contenimento di emissioni polverulente che potrebbero generarsi dalle attività di scavo ed edificazione, intervenendo con opportune misure gestionali per la prevenzione delle emissioni suddette (bagnature di piste e cumuli di materiali, riduzione delle velocità, sia nelle aree di cantiere che nelle aree esterne, specie nei tratti non asfaltati, ecc...);
- per evitare inquinamento potenziale della componente idrica, deve essere rispettato il principio del minimo stazionamento presso il cantiere dei rifiuti di demolizione;
- per quanto riguarda gli aspetti energetici, dovranno essere adottate tutte le migliori tecnologie possibili per il contenimento dei consumi;
- si dovrà prevedere inoltre, dove possibile, l'utilizzo di materiale di recupero, di tecniche e tecnologie che consentano il risparmio di risorse ed inoltre di avviare a recupero i materiali di scarto derivanti dalle opere a farsi.
- che sia verificato, in fase esecutiva, il dimensionamento della rete di smaltimento delle acque reflue e la conformità dell'impianto in progetto in relazione al carico dell'intera struttura a regime e che sia inoltre garantito lo smaltimento dei fanghi secondo le normative vigenti;
- che siano prese tutte le misure idonee a contrastare gli impatti della fase di cantiere (rumore, produzione di polveri, ecc.) attraverso l'uso di mezzi dotati di idonei dispositivi di contenimento del rumore e l'imbibizione delle superfici sterrate; adottare, ai sensi del Regolamento regionale per la gestione dei materiali edili n. 6 del 12.06.2006, tutte le misure volte a favorire il reimpiego diretto del materiale di scavo prodotto, valutando la possibilità di riusare in loco parte del materiale riciclabile, garantendo economie nel trasporto e nella gestione generale delle problematiche di ripristino e salvaguardia ambientale.

Si raccomanda, infine, il rispetto di tutte le distanze regolamentari da eventuali emergenze idrogeologiche, naturalistiche, storiche e paesaggistiche e l'acquisizione dei relativi pareri e/o autorizzazioni di competenza.

La presente determina di esclusione dalla procedura di VAS, non esclude né esonera il soggetto proponente dalla acquisizione di ogni altro parere e/o autorizzazione per norma previste ed subordinato alla verifica della legittimità delle procedure amministrative messe in atto (varianti urbanistiche, ecc.).