



COMUNE DI FOSSANO

Provincia di Cuneo

Dipartimento Tecnico Lavori Pubblici, Urbanistica e Ambiente
Servizio Gestione del Territorio

DETERMINAZIONE N. 549

del 06.12.2013

OGGETTO: Variante n. 1 proposta 3 al Piano Esecutivo Convenzionato n. 40. “Area produttiva di nuovo impianto”.

Richiedente: DIMAR S.p.a.

Località Fossano – Via Villafalletto.

Accoglimento ai sensi dell'art. 43 L.R. 56/77 e s.m.i.

IL DIRIGENTE

Premesso che:

- In data **18 luglio 2007** prot. 24944 e successiva integrazione pervenuta in data 11/10/2007 il Sig. GALLARINI Roberto, in qualità di procuratore unico della Società FOSSANO FUTURA S.r.l. con sede in Via Biandrate n. 24 a Novara, proprietaria dei terreni ricadenti nell'ambito del Comparto “A” delle “Aree produttive di nuovo impianto” site in Via Villafalletto, presentava istanza finalizzata all'approvazione di concernente S.U.E, nella fattispecie Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C. n. 40) così come meglio precisato negli elaborati allegati;
- In data **07 dicembre 2007** (prot. n. 39562) a seguito di istruttoria preliminare veniva sospesa la pratica per richiesta integrazione documentale. Il proponente ottemperava in più tranches ovvero in data 14.12.2007 e 24.01.2008. A seguito di nuova istruttoria da parte dell'ufficio emergevano però ulteriori carenze, evase in data 07.04.2008, in data 22.04.2008, in data 15.05.2008 ed infine in data 21.05.2008;
- In data **24 gennaio 2008** (prot. n. 2712) il Sig. Massucco Paolo, in qualità di procuratore con poteri della Società DIMAR S.p.a. con sede in Roreto di Cherasco, Via Cuneo n. 34, (C.F. 00294760046) comunicava l'acquisizione della piena proprietà dell'area oggetto di P.E.C. e richiedeva la voltura degli atti amministrativi in itinere;
- Il piano veniva esaminato dalla Commissione Igienico Edilizia nella seduta del **18 marzo 2008** che esprimeva “Parere favorevole” ed **con Determinazione Dirigenziale n. 111 in data 22 maggio 2008** si procedeva all'**accoglimento del Piano Esecutivo Convenzionato** relativo al Comparto in oggetto indicato;
- Sono stati acquisiti i pareri del Dipartimento Lavori Pubblici rispettivamente in data 07.12.2007, in data 28.03.2008 ed in data 19.05.2008;
- A seguito della pubblicazione del Piano avvenuta dal 29.05.2008 al 13.06.2008 e nei 15 giorni successivi non risultavano pervenute osservazioni;

- **Il Piano Esecutivo Convenzionato n. 40 in oggetto è stato approvato con D.C.C. n. 75 del 23 luglio 2008**, che si richiama in merito all'autorizzazione dell'esclusione della quota di area non compresa nella proposta di P.E.C., ma prevista nel Sub-Comparto A1;
- In data **08 aprile 2011** prot. 11449 veniva presentata domanda di **variante al P.E.C. (Variante n. 1)**; con tale proposta di variante si abbandonava la previsione di un centro commerciale classico di grandi dimensioni in favore di medie strutture di vendita oltre ad un esercizio di somministrazione (denominati parco commerciale);
- In data **20 maggio 2011** venivano trasmesse integrazioni alla domanda di **variante al P.E.C. (Variante n. 1)** a seguito dei colloqui intercorsi con i tecnici dell'Amministrazione provinciale e comunale;
- In data **25 maggio 2011** la DIMAR S.p.a. presentava alla Provincia di Cuneo la richiesta di approvazione del progetto preliminare di sistemazione della viabilità prevista nell'ambito di P.E.C.;
- In data **26 maggio 2011** la Provincia di Cuneo riscontrava con una serie di prescrizioni;
- In data **01 giugno 2011** prot. 18812 veniva presentata documentazione atta al recepimento delle prescrizioni nulla-osta Provincia del Maggio 2011;
- In data **20 giugno 2011** (Deliberazione n. 193) la Giunta Comunale chiedeva il rinvio all'acquisizione dei tratti di SP 164 e 165, fino alla definizione di un accordo con la Provincia in merito alle richieste avanzate dall'Amministrazione. L'accordo non è avvenuto nei 45 gg. prospettati pertanto allo stato attuale la proprietà effettiva del tratto interessato dall'intervento è della Provincia di Cuneo;
- In data **22 luglio 2011** la Regione Piemonte chiedeva al Comune di trasmettere nota dei provvedimenti successivi al rilascio dell'autorizzazione amministrativa di grande struttura di vendita rilasciata sull'area;
- In data **09 agosto 2011** (prot. n. 27524) veniva sospesa la pratica da parte dell'ufficio in relazione a tutte le richieste integrazioni riportate nel testo della lettera, comprensivi anche del parere degli altri settori competenti;
- In data **22 agosto 2011** l'Alpiacque S.p.a. dava il proprio parere favorevole in relazione alle opere di urbanizzazione così come all'epoca trasmesse;
- In data **09 settembre 2011** veniva trasmessa integrazione al progetto di variante al P.E.C.;
- In data **04 ottobre 2011** (prot. 32986) veniva trasmessa agli Enti competenti copia della documentazione completa ai fini dell'esame degli atti per la procedura di V.A.S.;
- Con comunicazione del **18 ottobre 2011** avente per oggetto "*L.R. 28/99 – Restituzione titolo amministrativo per grande struttura di vendita (G-CC2) a seguito prestazione SUE con previsione media struttura*" la Società proponente comunicava "*il suo impegno a restituire le autorizzazioni rilasciate*" [...], rinunciando pertanto formalmente al progetto di centro commerciale classico;
- In data **03 novembre 2011** si è tenuta Conferenza di Servizi atta all'acquisizione dei pareri dei vari Enti in merito alla verifica di assoggettabilità a V.A.S.;
- In data **03 novembre 2011** veniva portato in Conferenza di Servizi il parere della **Provincia di Cuneo** in merito che escludeva il progetto dalla procedura di V.A.S. all'ossequio di una serie di prescrizioni;
- In data **12 dicembre 2011** (prot. n. 41193 il Comune di Fossano **comunicava la sospensione della procedura** in merito alla necessità emersa di redigere preliminarmente il P.U.C.;

- In data **23 dicembre 2011** (prot. n. 42757) perveniva da parte dell'**ARPA** il proprio parere che, ancorchè pervenuto oltre la sospensione della procedura, intendeva rendere il proprio contributo collaborativo alla stesura del P.E.C. con una serie di prescrizioni;
- In data **03 febbraio 2012** (prot. n. 3859) veniva protocollata la **Nuova Proposta n. 2** (in quanto trattava modifiche sostanziali al progetto, in particolare alla distribuzione dell'area a parcheggio) degli elaborati progettuali inerenti la variante n. 1 al P.E.C. atti ad accogliere parzialmente le prescrizioni imposte dalla Regione in sede di Conferenza di Servizi per la verifica di Assoggettabilità a V.A.S.;
- In data **16 aprile 2012** (prot. n. 11527) veniva comunicata la sospensione della procedura di verifica del P.E.C. in relazione a :
 1. Conclusione del P.U.C.;
 2. Conclusione verifica di assoggettabilità;
 3. Approfondimenti in merito alle questioni commerciali;
- In data **20 aprile 2012** (prot. n. 12417) la Società proponente trasmetteva copia della Convenzione modificata a riscontro di Ns. comunicazione del 09.08.2011 (prot. n. 27524) e del 16.04.2012 (prot. n. 11527) delle modifiche normative introdotte, degli sviluppi del P.U.C., in attesa della riattivazione dell'iter istruttorio, come meglio descritto nel punto successivo;
- in data **31 luglio 2012** con D.C.C. n. 57 veniva approvato dal Comune il P.U.C. - “Progetto Urbano di Coordinamento” relativo alla *localizzazione urbano - periferica non addensata: L2 - Strada statale n. 231* del Comparto inserito tra le “Aree produttive di nuovo impianto” di cui all'art. 53 delle N.T.A. del P.R.G.C. ed identificato quale “Capoluogo – tra Via Villafalletto e Via Levaldigi”; che ha visto i seguenti passaggi salienti:
 - con D.G.C. n. 47 del 13.02.2012 il Comune di Fossano avviava la procedura relativa alla predisposizione del “Progetto Unitario di Coordinamento” della zona di insediamento commerciale in argomento;
 - con nota prot. n. 11777 del 17.04.2012 si provvedeva ad attivare la concertazione con i Comuni limitrofi (Cervere, Salmour, Benevagienna, Sant'Albano Stura, Montanera, Centallo, Villafalletto, Savigliano, Genola, Trinità), invitando gli stessi ad inviare eventuali osservazioni e/o proposte in merito entro il previsto termine di 45 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione;
 - in data 10.04.2012 presso la Sala Giunta del Comune di Fossano si svolgeva la Conferenza dei Servizi, per la fase di concertazione in merito alla proposta preliminare di “Progetto Unitario di Coordinamento” in esame;
 - a seguito di osservazioni da parte della Provincia di Cuneo la proposta preliminare di “Progetto Unitario di Coordinamento” veniva conseguentemente modificata e con nota prot. n. 19407 del 12.06.2012 si provvedeva a trasmettere il “Progetto Unitario di Coordinamento” in forma definitiva alla Provincia di Cuneo per l'acquisizione del relativo parere obbligatorio;
 - con nota prot. 65758 del 18.07.2012, acclarata al protocollo del Comune in data 19 luglio 2012 prot. 24031, la *Provincia di Cuneo - Direzione Mobilità e Infrastrutture - Settore Opere Pubbliche - Ufficio acquisti Lavori Pubblici* trasmetteva il proprio nulla osta, ai sensi dell'art. 14 della più volte citata DCR 59-10831, in merito al “Progetto Unitario di Coordinamento” così come modificato;
- In data **23 agosto 2012** (prot. n. 27340) la Società proponente provvedeva alla ulteriore trasmissione di documentazione integrativa/modificativa alla proposta di variante al P.E.C.;

Considerato che in data **17 ottobre 2012** prot. n. 33809 veniva presentata nuova proposta (**proposta n. 3**) modificativa in maniera sostanziale rispetto alla precedente versione, successivamente integrata nelle date del **22.10.2012** prot. 34234 e del **31.10.2012** prot. 35503 (a seguito delle richieste documentali da parte dell'ufficio rispettivamente nelle date del 19.10.2012 prot. 34205 e del 24.10.2012 prot. 34672);

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

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

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

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

Considerato che, sotto un profilo interpretativo, può ritenersi che il citato articolo 107 del D.Lgs. 267/00, quale norma successiva e preminente nei confronti di Statuto, Regolamento e Legge Regionale, per la gerarchia delle fonti, superi la precedente disciplina;

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

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

Richiamata 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"* ed in particolare il punto in cui recita ***"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."***;

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

- in data **14 novembre 2012** veniva avviato il procedimento di Verifica preventiva di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica mediante la pubblicazione degli

atti relativi a progetto di cui all'oggetto, da concludersi entro 90 giorni ai sensi dell'art. 12 del D.lgs.152/2006 e s.m.i.;

- in data **13 dicembre 2012** si è svolta la prima Conferenza dei Servizi convocata per la raccolta dei pareri in merito alla citata procedura;
- la Conferenza formulava una serie di richieste integrative ed approfondimenti da effettuare sul progetto presentato in data 17.10.2013;
- in data **15 aprile 2013** si è svolta la seconda Conferenza dei Servizi convocata per la raccolta dei pareri definitivi, sulla scorta delle integrazioni/modificazioni pervenute in data 18 febbraio 2013 prot. 6671, in ossequio alle richieste di cui alla 1° Conferenza dei Servizi;
- infine in data **30 aprile 2013** si è conclusa la procedura di Verifica Preventiva di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) con l'esclusione del progetto alla procedura di Valutazione ai sensi dell'art. 12 del D.lgs. 4/2008 e della D.G.R. 12-8931 del 09/06/2008, contenente tuttavia una serie di prescrizioni, formulate dagli Enti coinvolti nel procedimento, nonché dall'Organo Tecnico Comunale, meglio descritti nell'allegato verbale al quale si rimanda per approfondimenti, da recepirsi/ossequiarsi negli elaborati progettuali, e precisamente:
 - a. *"Qualora non sia dato riscontro, a livello di progetto esecutivo, a quelle osservazioni presentate dagli Enti intervenuti nella procedura di verifica che siano espresse solo in termini di opportunità o suggerimento senza valore prescrittivo, dovrà esserne data motivazione in specifica relazione.*
 - b. *La colorazione degli edifici dovrà essere tale da integrarsi il più possibile con il paesaggio circostante, in modo da minimizzare la percezione di estraneità nel contesto rurale circostante.*
 - c. *Dovrà essere rafforzata la segnaletica all'altezza della rotatoria su via Santa Chiara di divieto di accesso a tale via ai mezzi pesanti, con esclusione dei residenti.*
 - d. *Il canale di San Martino dovrà rimanere a cielo aperto e le operazioni che lo interessano dovranno avvenire senza interruzione di flusso.*
 - e. *Sia prevista anche la raccolta di batterie auto esauste in quanto potenzialmente vendibili in un centro di bricolage o nel centro commerciale.*
 - f. *La compensazione ecologica richiesta dall'ARPA non è dovuta come argomentato dal parere espresso dal dipartimento Tecnico del Comune di Fossano ed allegato con la lettera D al provvedimento.*
 - g. *Sia rispettato l'art. 14 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. e degli allegati 4 e 5 del D.M. 04/02/1977 per le acque di prima e seconda pioggia e relative vasche di accumulo nella fase esecutiva del progetto.*
 - h. *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.*
 - i. *Il fondo delle vasche di trattamento di prima pioggia non interferisca con la falda o se ne tenga conto ai sensi dell'allegato 4 della Delibera del Comitato interministeriale 04/02/1977; i pozzi perdenti distino almeno 2m dalla massima escursione della falda.*
 - j. *Si chiede venga ridotta l'impermeabilizzazione delle superfici scolanti adottando pavimentazioni permeabili, particolarmente indicate in marciapiedi, parcheggi, prevedendo l'uso di manto bituminoso solo nei luoghi di maggior frequenza di passaggio..*
 - k. *Si utilizzino specie autoctone arbustive ed arboree a chioma ampia e crescita veloce escludendo specie esotiche o di esclusivo valore ambientale, 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.

- l. In fase di realizzazione di progetto esecutivo e nel corso dei lavori sia rispettato un franco di sicurezza di almeno di 1m. tra la profondità degli scavi e il livello massimo di escursione del pelo libero della prima falda acquifera.*
- m. In fase di cantiere ci si attenga alle disposizioni della DGR 27/06/12 n°24-4049*
- n. In caso di utilizzo dell'acqua irrigua per irrigazione aiuole e stoccaggio per riserve idriche antincendio ed altre dichiarazioni similari, andrà acquisita apposita concessione di derivazione di acqua pubblica ex DPGR 29/07/2010 n.10/R smi.*
- o. Siano rispettate le prescrizioni del nulla osta all'intervento sulla SP184 rilasciato dalla Provincia di Cuneo settore opere pubbliche e viabilità del 05/12/12 protocollo 0103170.*
- p. Le condotte di fognatura nera dovranno essere in PVC SN16 o gres; sia informata tempestivamente Alpi Acque S.p.A. al momento della realizzazione del progetto esecutivo, per la definizione di alcuni dettagli tecnici sia per quanto concerne il servizio di fognatura nera sia per il servizio di acquedotto; i collegamenti dei servizi sopra richiamati verranno eseguiti da Alpi Acque SpA con oneri a carico del proponente; il collaudo delle opere dovrà essere eseguito con video ispezione; al termine dei lavori dovranno essere inviati all'Alpi Acque rilievi e disegni as built.*
- q. In merito all'inserimento paesaggistico delle nuove volumetrie in progetto sarebbe opportuno sviluppare ulteriori approfondimenti in relazione a possibili soluzioni di coperture a "tetto verde" prendendo in considerazione soluzioni progettuali volte all'inverdimento pensile di tipo estensivo.*
- r. Con riferimento alle opere ed infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico e agli elementi di arredo urbano sarebbe opportuno disciplinare la realizzazione e la manutenzione mediante progetti unitari o attraverso una normativa specifica, con particolare riferimento alla riduzione degli impatti negativi di pali e corpi illuminanti, pavimentazioni, insegne, elementi di arredo urbano e di colore.*
- s. Sia incluso il piano di monitoraggio idoneo che preveda gli indicatori individuati nel Documento di Verifica e che individui il responsabile della verifica di tali dati."*

Rilevato che, a seguito del riscontro degli adempimenti/chiarimenti relativi alla procedura di V.A.S. in corso di cui alla 1° Conferenza dei Servizi, in data **18 febbraio 2013** prot. 6671 sono stati presentati gli elaborati modificativi/sostitutivi della proposta n. 3, sui quali si è espressa definitivamente la Conferenza dei Servizi svoltasi in data 15.04.2013 come meglio specificato ai punti precedenti;

Preso atto del Nulla Osta A.N.A.S. pervenuto in data **09 aprile 2013** prot. 12500 (rilasciato in data 19.03.2013) per la realizzazione dell'intervento relativo alla realizzazione di una recinzione nella porzione ricadente nella fascia di rispetto alla tangenziale, contenente una serie di **prescrizioni che dovranno essere integralmente richiamate nella convenzione**;

Richiamata la procedura di **Verifica preventiva di Assoggettabilità a Valutazione di Impatto Ambientale** (V.I.A.) avviata in quanto il progetto del P.E.C. prevede la realizzazione di un parcheggio con capacità di parcheggio superiore a 500 posti auto e, come tale, riconducibile alla tipologia di opere di cui al punto 7 dell'allegato B3 della Legge Regionale 40/98 e s.m.i., che ha visto i seguenti passaggi salienti:

- In data 12.06.2013 è pervenuta al Servizio Ecologia e Tutela Ambientale di questo Dipartimento l'istanza ed i relativi elaborati volti all'espletamento della citata procedura;

- In data 19.06.2013 veniva avviato il procedimento di Verifica di Assoggettabilità al processo di Valutazione di Impatto Ambientale, mediante la pubblicazione di avvenuto deposito della documentazione;
- In data 05.09.2013 prot. 25434 perveniva il parere A.R.P.A. Piemonte contenente alcune prescrizioni che verranno successivamente riportate;
- in data 09.09.2013 si riuniva l'Organo Tecnico Comunale per formulare i rilevati del caso, alla luce della documentazione e dei pareri pervenuti;
- Infine in data 17.09.2013 veniva formulata l'esclusione del progetto alla procedura di Valutazione di Impatto Ambientale, con parere contenente prescrizioni da recepirsi negli elaborati progettuali, così come visualizzabile dal verbale al quale si rimanda;

Atteso che il progetto della variante al P.E.C. in questione, essendo ancora in fase di approvazione, e quindi passibile di eventuali ulteriori integrazioni, risulta opportuno in questa sede, coordinare gli esiti delle varie procedure, attraverso l'introduzione di apposito articolo in convenzione che tratti il rispetto delle prescrizioni di cui alla sopra descritta procedura di Verifica di Assoggettabilità alla V.I.A., che di seguito si riportano:

1. *"Prima di acquisire il titolo abilitativo atto a consentire la realizzazione dell'opera, la relazione di impatto acustico sia integrata da nota esplicativa di interpretazione e commento secondo le indicazioni di merito fornite da ARPA Piemonte nell'allegato parere acustico punti 1, 2 e 3;*
2. *entro sei mesi decorrenti dal termine della realizzazione dell'opera ed in condizioni di piena operatività delle strutture ad essa connesse, venga ripetuta una campagna di misurazione di impatto acustico con le modalità e le tempistiche di misura già adottate per la documentazione presentata a corredo della verifica di compatibilità.*
3. *Nel caso l'insediamento commerciale sotteso all'opera sia realizzato "a step", ossia mettendo in esercizio progressivamente le singole unità commerciali, tali indagini dovranno essere comunque realizzate in una prima fase entro sei mesi ed in seguito ripetute ad insediamento totalmente operativo.*
4. *Nell'ipotesi che i rilevamenti indichino significativi peggioramenti di clima acustico indotti dall'opera, entro i successivi tre mesi dovrà essere presentato un piano di mitigazione del rumore indotto da traffico da realizzarsi nei successivi ventiquattro mesi previo conseguimento di tutti gli eventuali permessi necessari.*
5. *In fase di esercizio, in ogni caso, sia vietata senza adeguata documentazione atta a dimostrare il rispetto dei limiti differenziali presso i bersagli più prossimi, l'installazione di sistemi di diffusione sonora nel parcheggio."*

Verificato che, sulla scorta di quanto comunicato dall'Organo tecnico Comunale in data 17 maggio 2013 prot. 16198 in merito agli esiti di cui all'espletamento della procedura di V.A.S., sono stati presentati gli elaborati integrati/modificati in data **26 giugno 2013** prot. 20953 che hanno ottemperato alle richieste;

Considerato che in data **4 luglio 2013** la proposta di progetto così come modificata e integrata in data 26.06.2013 è stata esaminata dalla **Commissione Edilizia Comunale** la quale ha espresso il seguente parere:

"Sentita la relazione dell'Ufficio si conviene quanto segue:

- *la convenzione sia integrata con l'obbligo, in sede attuativa, di pieno ossequio alle prescrizioni e alle precisazioni espresse dall'organo tecnico comunale ai sensi della L.R. 40/98 s.m.i., ora solamente descritte nelle premesse e non rese vincolanti;*

- l'ipotizzata proposta di trasferimento al demanio comunale dell'area a parcheggio pubblico e contestuale scomputo degli stessi dai contributi concessori (ancorché con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria in carico al proponente) pare poco congruente con la effettiva utilizzazione degli stessi risultando evidente la loro stretta correlazione con le esigenze della struttura commerciale ad essi correlata e di scarsa rilevanza generale in considerazione della localizzazione territoriale ed in ordine all'interesse gestionale della città. Medesimo risultato urbanistico può essere garantito dall'analogo istituto del convenzionamento ad uso pubblico permanendo la titolarità dei lavori e la loro gestione in capo al proponente;

- pur riconoscendo la valenza del verde pubblico quale elemento utile ad una adeguata fruizione del Parco Commerciale da parte della clientela, si ritiene opportuno sfruttare il margine dimensionale dei parcheggi, ora modestamente sovradimensionati, per accorpate ove possibile in zona unitaria omogenea gli spazi ad uso verde pubblico;

- il decorso di validità della convenzione sia dalla data di approvazione e non dalla data di stipula;

- l'articolo 3 della convenzione sia modificato in modo che la clausola relativa alla non assoggettabilità a variante del PEC sia limitata a modifiche "non sostanziali"

Si rammentano gli obblighi relativi all'applicazione del Codice dei Lavori Pubblici per ciò che attiene le opere di urbanizzazione secondaria, circostanza che dovrà essere adeguatamente integrata nel documento convenzionale;

Si rileva la presenza di una maglia strutturale di sostegno del porticato non correlata con la presenza di viabilità.

E' comunque fatto salvo il pieno sviluppo dei documenti istruttori da parte degli uffici interpellati."

Verificato che le richieste della Commissione Edilizia Comunale, a seguito di comunicazione dell'ufficio del 24 luglio 2013 prot. 24348, sono state ottemperate integrando/sostituendo la documentazione progettuale in data **10 settembre 2013** prot. 28433, che costituisce pertanto proposta coordinata e completa della Variante n. 1 al P.E.C. in oggetto, sulla quale è stata effettuata la valutazione definitiva da parte degli Uffici interni;

Preso atto del *parere favorevole* della **Conferenza dei Servizi interna** indetta ai sensi dall'art. 14 Legge 07/08/90 n. 241 e s.m.i., riunitasi in data **05 dicembre 2013** convocata al fine di acquisire i pareri di competenza degli uffici interessati relativamente alla proposta di progetto di cui all'oggetto modificato/integrato in data 10.09.2013, rispettivamente il *Dipartimento Lavori Pubblici*, il *Servizio Autonomo Manutenzione Agricoltura Frazioni (S.A.T.M.A.F.)* e la *Polizia Locale*, che ha evidenziato alcuni aspetti necessitanti di integrazioni negli elaborati progettuali, nella fattispecie nella Bozza di Convenzione, e precisamente:

- "Dovranno essere concordate con l'ufficio competente del S.A.T.M.A.F. le essenze arboree e arbustive in sede di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione;

demandando altresì alla Giunta Comunale la valutazione in merito all'accoglimento della gestione e manutenzione dell'impianto di illuminazione e del verde interno alla rotatoria relative alla limitrofa strada provinciale a proprio carico in considerazione del ventilato trasferimento della stessa al Comune;

Vista la relazione di istruttoria del Servizio Gestione del Territorio del Dipartimento Tecnico Lavori Pubblici, Urbanistica e Ambiente - datata **05 dicembre 2013** e allegata alla presente quale parte integrante e sostanziale;

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

Considerato dunque che il progetto di Variante n. 1 proposta n. 3 al P.E.C. n. 40 si compone dei seguenti elaborati:

	N. Elaborato		Denominazione elaborato	Data presentazione
RELAZIONE E COMPUTI	A1		RELAZIONE ILLUSTRATIVA PEC	Datato: 10.09.2013
	A2		ANALISI DI COMPATIBILITA' AMBIENTALE	Datato: 10.09.2013
	A3		RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA OOUU	Datato: 10.09.2013
	A4		CRONOPROGRAMMA	Datato: 10.09.2013
	B		BOZZA DI CONVENZIONE	Datato: 10.09.2013
	C		NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	Datato: 10.09.2013
	D		COMPUTI METRICI ESTIMATIVI	Datato: 10.09.2013
	E		RELAZIONE DI ASSEVERAZIONE	Datato: 10.09.2013
	F1		RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA IMPIANTI ELETTRICO ED ILLUMINAZIONE	Datato: 10.09.2013
	G		RELAZIONE TECNICA RETE ILLUMINAZIONE STRADALE	Datato: 10.09.2013
	H		RELAZIONE IDRAULICA - IDROLOGICA (elaborati originali riferiti al Centro Commerciale tuttora efficaci.)	Datato: 31.10.2012
	I		RELAZIONE GEOLOGICO-TECNICA (elaborati originali riferiti al Centro Commerciale tuttora efficaci.)	Datato: 31.10.2012
	L		RELAZIONE FOTOGRAFICA (elaborati originali riferiti al Centro Commerciale tuttora efficaci.)	Datato: 31.10.2012
	M		VALUTAZIONE PREVISIONALE DI IMPATTO ACUSTICO	Datato: 18.02.2013
	M1		IMPATTO VIABILISTICO	Datato: 31.10.2012
	N		ALLEGATI: TITOLI DI PROPRIETA' DELL'AREA	Datato: 17.10.2012
INQUADRAMENTO GENERALE	1	T401	Classificazione delle zone di insediamento commerciale – suddivisione mappali in base alla destinazione – estratto P.R.G.C. – estratto catastale - dimostrazione superficie territoriale	Datato: 10.09.2013
	2	T402	PLANIMETRIA STATO ATTUALE (rilievo, curve di livello)	Datato: 31.10.2012
	3	T403	Planimetria generale di progetto aree esterne - descrizione degli interventi	Datato: 10.09.2013
	4	T404	Planimetria generale di progetto area P.E.C.	Datato: 10.09.2013
	4a	T425	Planimetria generale di progetto aree esterne - opere pubbliche a scomputo	Datato: 10.09.2013
	4b	T426	Planimetria generale di progetto: sovrapposizione reti	Datato: 10.09.2013
	4c	T427	Ripartizione aree	Datato: 10.09.2013
	5	T405	Destinazioni urbanistiche, calcolo fabbisogno parcheggi e standard, individuazione aree in cessione	Datato: 10.09.2013
SOTTOSERVIZI	6	T406	Planimetria e sezioni rete dei sottoservizi - acquedotto -	Datato: 10.09.2013
	7	T407	Planimetria e sezioni rete dei sottoservizi - irrigazione -	Datato: 10.09.2013
	8	T408	Planimetria e sezioni rete dei sottoservizi - gas metano -	Datato: 10.09.2013
	9	T409	Planimetria e sezioni rete dei sottoservizi - enel -	Datato: 10.09.2013
	10	T410	Planimetria e sezioni rete dei sottoservizi - telecom -	Datato: 10.09.2013
	11	T411	Illuminazione e distribuzione - viabilita' pubblica a scomputo	Datato: 10.09.2013
	12	T412	Illuminazione e distribuzione - viabilita' pubblica e privata, parcheggi non a scomputo	Datato: 10.09.2013
	13	T413/a	planimetria curve illuminotecniche generale	Datato: 10.09.2013
	14a	T430a	Schema unifilare - viabilita' pubblica a scomputo	Datato: 10.09.2013
STRADE E PARCHEGGI	15	T414	Stratigrafie piazzali ed aree esterne annesse al parco commerciale	Datato: 10.09.2013
	16	T415	Sezioni tipiche e particolari costruttivi opere stradali	Datato: 17.10.2012
	17	T416	Sistemazione parcheggi, aree verdi e rete irrigazione	Datato: 10.09.2013
	18	T417	Segnaletica verticale e orizzontale	Datato: 10.09.2013
	18b	T429	Planimetria con manovre mezzi	Datato: 10.09.2013

	19	T418	Particolari costruttivi area pedonale "S. Chiara" e interventi su manufatti privati Per ciò che attiene la sistemazione della Cappella di S. Chiara e area pertinenziale si rimanda alla Pratica Edilizia O.P. n. 81/2007 a firma degli Arch. Patrese/Cagliero, in riferimento al Piano Esecutivo Convenzionato originario.	Datato: 31.10.2012
FOGNATURA	20	T419	Planimetria fognatura bianca in progetto e rete di drenaggio superficiale	Datato: 10.09.2013
	21	T420	Profili longitudinali fognatura bianca in progetto	Datato: 31.10.2012
	22	T421	Particolari costruttivi fognatura bianca e nera	Datato: 31.10.2012
	23	T422	Planimetria, sezioni e particolari reti acque nere	Datato: 10.09.2013
	24	T423	Profili longitudinali fognatura nera in progetto	Datato: 31.10.2012
	25	T424	Particolari costruttivi vasca di prima pioggia, scolmatori e stazione di sollevamento - piante e sezioni	Datato: 31.10.2012
TIPOLOGIA EDILIZIA		T101	Pianta piano terreno e primo con indicazione delle s.u.l. fabbricati A-E	Datato: 10.09.2013
		T102	Pianta piano terreno e primo con indicazione delle s. Vendita e somministrazione fabbr. A-E	Datato: 10.09.2013
		T120	Sezioni	Datato: 17.10.2012
		T121	Prospetti	Datato: 18.02.2013

conservati in originale agli atti d'ufficio del *Dipartimento Tecnico LL.PP., Urbanistica ed Ambiente – Servizio Gestione del Territorio*, fatto salvo il recepimento negli elaborati di progetto, nella fattispecie nella bozza di convenzione, da effettuarsi prima dell'approvazione definitiva, delle prescrizioni di cui al nulla osta A.N.A.S. del 19.03.2013, delle prescrizioni di cui alla procedura di verifica di Assoggettabilità alla V.I.A. del 17.09.2013, di quelle della Conferenza dei Servizi interna del 05.12.2013 e di alcune modificazioni ex-officio, in relazione al medesimo elaborato.

Tra le modifiche ex-officio si segnala in particolare:

- *Il mancato coordinamento in merito alle tempistiche sulla durata dello Strumento Urbanistico Esecutivo che risulta dalla data di approvazione e non dalla stipula della convenzione, con particolare riferimento alle tempistiche di realizzazione dei lavori che decorreranno dalla data di approvazione;*
- *All'art. 12 integrare la lettera B) con la parte relativa alle opere in asservimento, in quanto legate all'uso pubblico, pertanto trattate alla medesima stregua delle opere a scomputo, in merito alle tempistiche di realizzazione;*
- *Inserimento all'art. 3 dell'impegno all'ossequio di tutte le prescrizioni dettate dagli Enti coinvolti nei rispettivi procedimenti, nonchè l'ossequio alla prescrizione di cui all'art. 53 comma 4 delle N.T.A. del P.R.G.C. in relazione alla piantumazione di una fascia verde circostante il fabbricato;*
- *Correggere la dicitura all'art. 6 in relazione alla tipologia di aree verdi da cedere che dovrà essere modificata in "verde pubblico attrezzato";*

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

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

DETERMINA

1. di accogliere, per quanto di competenza, ai sensi e per gli effetti della normativa in premessa riportata, la variante n. 1 proposta n. 3 al Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) n. 40, formata dai seguenti elaborati:

	N. Elaborato		Denominazione elaborato	Data presentazione
RELAZIONE E COMPUTI	A1		RELAZIONE ILLUSTRATIVA PEC	Datato: 10.09.2013
	A2		ANALISI DI COMPATIBILITA' AMBIENTALE	Datato: 10.09.2013
	A3		RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA OOUU	Datato: 10.09.2013
	A4		CRONOPROGRAMMA	Datato: 10.09.2013
	B		BOZZA DI CONVENZIONE	Datato: 10.09.2013
	C		NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	Datato: 10.09.2013
	D		COMPUTI METRICI ESTIMATIVI	Datato: 10.09.2013
	E		RELAZIONE DI ASSEVERAZIONE	Datato: 10.09.2013
	F1		RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA IMPIANTI ELETTRICO ED ILLUMINAZIONE	Datato: 10.09.2013
	G		RELAZIONE TECNICA RETE ILLUMINAZIONE STRADALE	Datato: 10.09.2013
	H		RELAZIONE IDRAULICA - IDROLOGICA <i>(elaborati originali riferiti al Centro Commerciale tuttora efficaci.</i>	Datato: 31.10.2012
	I		RELAZIONE GEOLOGICO-TECNICA <i>((elaborati originali riferiti al Centro Commerciale tuttora efficaci.</i>	Datato: 31.10.2012
	L		RELAZIONE FOTOGRAFICA <i>(elaborati originali riferiti al Centro Commerciale tuttora efficaci.</i>	Datato: 31.10.2012
	M		VALUTAZIONE PREVISIONALE DI IMPATTO ACUSTICO	Datato: 18.02.2013
	M1		IMPATTO VIABILISTICO	Datato: 31.10.2012
	N		ALLEGATI: TITOLI DI PROPRIETA' DELL'AREA	Datato: 17.10.2012
INQUADRAMENTO GENERALE	1	T401	Classificazione delle zone di insediamento commerciale – suddivisione mappali in base alla destinazione – estratto P.R.G.C. – estratto catastale - dimostrazione superficie territoriale	Datato: 10.09.2013
	2	T402	PLANIMETRIA STATO ATTUALE (rilievo, curve di livello)	Datato: 31.10.2012
	3	T403	Planimetria generale di progetto aree esterne - descrizione degli interventi	Datato: 10.09.2013
	4	T404	Planimetria generale di progetto area P.E.C.	Datato: 10.09.2013
	4a	T425	Planimetria generale di progetto aree esterne - opere pubbliche a scomputo	Datato: 10.09.2013
	4b	T426	Planimetria generale di progetto: sovrapposizione reti	Datato: 10.09.2013
	4c	T427	Ripartizione aree	Datato: 10.09.2013
	5	T405	Destinazioni urbanistiche, calcolo fabbisogno parcheggi e standard, individuazione aree in cessione	Datato: 10.09.2013
SOTTOSERVIZI	6	T406	Planimetria e sezioni rete dei sottoservizi - acquedotto -	Datato: 10.09.2013
	7	T407	Planimetria e sezioni rete dei sottoservizi - irrigazione -	Datato: 10.09.2013
	8	T408	Planimetria e sezioni rete dei sottoservizi - gas metano -	Datato: 10.09.2013
	9	T409	Planimetria e sezioni rete dei sottoservizi - enel -	Datato: 10.09.2013
	10	T410	Planimetria e sezioni rete dei sottoservizi - telecom -	Datato: 10.09.2013
	11	T411	Illuminazione e distribuzione - viabilita' pubblica a scomputo	Datato: 10.09.2013
	12	T412	Illuminazione e distribuzione - viabilita' pubblica e privata, parcheggi non a scomputo	Datato: 10.09.2013
	13	T413/a	planimetria curve illuminotecnica generale	Datato: 10.09.2013
	14a	T430a	Schema unifilare - viabilita' pubblica a scomputo	Datato: 10.09.2013
STRADE E PARCHEGGI	15	T414	Stratigrafie piazzali ed aree esterne annesse al parco commerciale	Datato: 10.09.2013
	16	T415	Sezioni tipiche e particolari costruttivi opere stradali	Datato: 17.10.2012
	17	T416	Sistemazione parcheggi, aree verdi e rete irrigazione	Datato: 10.09.2013
	18	T417	Segnaletica verticale e orizzontale	Datato: 10.09.2013
	18b	T429	Planimetria con manovre mezzi	Datato: 10.09.2013
	19	T418	Particolari costruttivi area pedonale "S. Chiara" e interventi su manufatti privati Per ciò che attiene la sistemazione della Cappella di S. Chiara e area pertinenziale si rimanda alla Pratica Edilizia O.P. n. 81/2007 a firma degli Arch. Patrese/Cagliero, in riferimento al Piano Esecutivo Convenzionato originario.	Datato: 31.10.2012
	20	T419	Planimetria fognatura bianca in progetto e rete di drenaggio	Datato: 10.09.2013

			superficiale	
	21	T420	Profili longitudinali fognatura bianca in progetto	Datato: 31.10.2012
	22	T421	Particolari costruttivi fognatura bianca e nera	Datato: 31.10.2012
	23	T422	Planimetria, sezioni e particolari reti acque nere	Datato: 10.09.2013
	24	T423	Profili longitudinali fognatura nera in progetto	Datato: 31.10.2012
	25	T424	Particolari costruttivi vasca di prima pioggia, scolmatori e stazione di sollevamento - piante e sezioni	Datato: 31.10.2012
TIPOLOGIA EDILIZIA		T101	Pianta piano terreno e primo con indicazione delle s.u.l. fabbricati A-E	Datato: 10.09.2013
		T102	Pianta piano terreno e primo con indicazione delle s. Vendita e somministrazione fabbr. A-E	Datato: 10.09.2013
		T120	Sezioni	Datato: 17.10.2012
		T121	Prospetti	Datato: 18.02.2013

conservati in originale agli atti d'ufficio del *Dipartimento Tecnico LL.PP., Urbanistica ed Ambiente – Servizio Gestione del Territorio*, fatto salvo il recepimento negli elaborati di progetto, nella fattispecie nella bozza di convenzione, quali modificazioni *ex-officio*, da effettuarsi prima dell'approvazione definitiva, di:

- prescrizioni di cui al nulla osta A.N.A.S. del 19.03.2013;
- prescrizioni di cui alla procedura di verifica di Assoggettabilità alla V.I.A. del 17.09.2013;
- prescrizioni della Conferenza dei Servizi interna del 05.12.2013;
- modifiche *ex-officio* del Dipartimento;

così come meglio descritto nelle premesse;

2. di disporre la pubblicazione della Variante al P.E.C. in ossequio a quanto disposto dal comma 3 dell'art. 43 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Fossano, lì

IL DIRIGENTE
(Arch. Alessandro Mola)

EP/ep