

COMUNE DI FOSSANO

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



VARIANTE N. 1 - PROPOSTA 3 AL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO N. 40 NUOVE STRUTTURE COMEERCIALI IN VIA VILLAFALLETO



Fossano, 05 dicembre 2013



Città di Fossano

Provincia di Cuneo

Dipartimento Tecnico LL.PP., Urbanistica e Ambiente

Servizio Gestione del Territorio

Prot. _____
Risposta a nota n.
del _____

Fossano, lì _____

OGGETTO: Piano Esecutivo Convenzionato n. 40
Esame post-integrazioni alla VARIANTE n. 1- proposta 3
Nuove strutture commerciali in Via Villafalletto.
Istruttoria.

PREMESSE – Tutti i provvedimenti riguardanti l'area in oggetto

• ELENCAZIONE CRONOLOGICA DEGLI ATTI COMUNALI RIGUARDANTI LA PRECEDENTE STRUTTURA COMMERCIALE:

DATA	ARGOMENTO	NOTE
Istanza di parere preventivo su proposta di P.E.C. presentata in data 15.01.2002 (prot. n. 1318)	Realizzazione di centro commerciale nel Comune di Fossano – Proposta.	Riscontro della C.I.E. in data 30.01.2002 con il seguente parere: <i>"Si rinvia al fine di valutare un'ipotesi che preveda l'accesso all'area dalla strada prevista dal P.R.G.C., con contestuale realizzazione di rotonda su innesto con Via Villafalletto"</i>
II Istanza di parere preventivo su proposta di P.E.C. presentata in data 25.03.2002 e in data 5 Aprile 2002	Realizzazione di centro commerciale nel Comune di Fossano – Proposta.	Riscontro della C.I.E. in data 09.04.2002 con il seguente parere: <i>"Parere favorevole per ciò che riguarda l'impostazione viabilistica. Si suggerisce di verificare, sulla scorta di uno studio generale degli accessi sulla S.P. , l'ipotesi di realizzare una cordolatura che impedisca la svolta verso Fossano dall'accesso sud-ovest. Il progetto sia corredato di un rilievo della situazione esistente nei 150 mt. circostanti e presti particolare attenzione alla realizzazione del verde di arredo con specifiche clausole prescrittive".</i>
Istanza di approvazione di Piano Esecutivo Convenzionato presentata in data 03.06.2003 (prot. n. 14822)	Realizzazione di centro commerciale nel Comune di Fossano	
Istanza di sospensione del Piano Esecutivo Convenzionato presentata in data 23.06.2003 (prot. n. 17339)	Sospensione della domanda di P.E.C.	Sospensione a seguito delle indicazioni emerse dalla conferenza di Servizi tenutasi presso la Regione Piemonte in data 12.06.2003.

• **ELENCAZIONE CRONOLOGICA DEGLI ATTI REGIONALI RIGUARDANTI LA STRUTTURA COMMERCIALE:**

DATA	ARGOMENTO	NOTE
Istanza presentata in Regione in data 26.03.2004 (comunicazione a noi pervenuta in data 08.04.2004)	Realizzazione di centro commerciale nel Comune di Fossano – Comunicazione di avvenuto deposito degli elaborati e avvio del procedimento inerente la fase di verifica della procedura di V.I.A. ai sensi dell'art. 10, comma 2 della L.R. 40/98	
Conferenza di Servizi Seduta del 25.05.2004	Richiesta di autorizzazione amministrativa ai sensi dell'art. 9 del D. Lgs. 114/98, della L. 28/99 e della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999. Accoglimento.	Progetto su cui si è espressa la Regione per l'accoglimento: <i>Centro commerciale classico G-CC2:</i> commercio alimentare ed extra-alimentare Sup. 8.286 mq. di cui: - 1G-SM1: 4.310 mq. - 1 M-SE3; - 1M-SE3; TOT. 2 M-SE3 Mq. 2.340 16 esercizi di vicinato (sup. inf. 250 mq.): 1.636 mq. Sup. complessiva: 17.124 mq.
Determinazione n. 136 del 14.06.2004	L.R. 40/98 – Fase di verifica della procedura di V.I.A. inerente il progetto presentato dalla Società FOSSANO FUTURA S.r.l., localizzato nel Comune di Fossano – Esclusione del Progetto dalla fase di valutazione di cui all'art. 12 della L.R. n. 40/98	Progetto su cui si è espressa la Regione per l'esclusione: <i>Centro commerciale classico G-CC2:</i> commercio alimentare ed extra-alimentare Sup. 8.520 mq. di cui: - 1G-SM1: 4.310 mq. - 1 M-SE3: 1.436 mq. - 1M-SE3: 904 mq. TOT. 2 M-SE3 Mq. 2.340 31 esercizi di vicinato (sup. inf. 250 mq.): 1.870 mq. Ristorazione, galleria, paracommerciali, carico/scarico merci, uffici. Con Delibera di Conferenza di Servizi n. 6958/17.1 del 01.06.2004 sono state modificate le superfici di vendita: <i>Centro commerciale classico G-CC2:</i> commercio alimentare ed extra-alimentare Sup. 8.286 ¹ mq. di cui: - 1G-SM1: 4.310 mq. - 1 M-SE3 + 1M-SE3: TOT. 2 M-SE3 Mq. 2.340 16 esercizi di vicinato (sup. inf. 250 mq.): 1.636 mq. Sup. coperta: 15.818 mq. Ristorazione, galleria, paracommerciali, carico/scarico merci, uffici. DEFINIZIONE IN PROGETTO: <i>Centro commerciale classico G-CC2:</i> commercio alimentare ed extra-alimentare Sup. 7.537 mq. di cui: - 1G-SM1: 4.500 mq. - 1 M-SE3: 1.077 mq. - 1M-SE3: 963 mq. TOT. 2 M-SE3 Mq. 2.040 16 esercizi di vicinato (sup. inf. 250 mq.): 997 mq. Sup. coperta: 15500 mq. (riduzione rispetto alla situazione autorizzata non superiore al 10%)

In data **18 luglio 2007** prot. 24944 e successiva integrazione (Bozza di Convenzione) 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 concorrente S.U.E, nella fattispecie Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C. n. 40) così come meglio precisato negli elaborati allegati.

¹ La superficie di vendita complessiva riportata nel testo della Determinazione n. 136 del 14.06.2004 quantificata in mq. 8.268 risulta errata, poiché la somma delle singole superfici di vendita implica un totale di **mq. 8.286** così come riportato.

In data **07.12.2007** (prot. n. 39562) a seguito di istruttoria preliminare veniva sospesa la pratica per richiesta integrazione documentale. Il proponente ottemperava in più *tracce* ovvero in data 14.12.2007, 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.

Il **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 18.03.2008 che esprimeva "*Parere favorevole*" ed con Determinazione Dirigenziale n. 111 in data 22 maggio 2008 si procedeva all'accoglimento del Piano Esecutivo Convenzionato del Comparto in oggetto indicato;

Sono stati acquisiti i pareri del Dipartimento Lavori Pubblici rispettivamente in data 07.12.2007, 28.03.2008 ed in data 19.05.2008 e 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 **23.07.2008**, cui non è seguita la stipula dell'atto di Convenzionamento.

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 al progetto di centro commerciale classico.

VARIANTI AL P.R.G.C. INERENTI L'AREA IN OGGETTO:

➤ **Variante al Piano Regolatore Generale previgente n. 39 - Variante parziale n. 29**

Adeguamento della rete infrastrutturale dell'"*Area produttiva di nuovo impianto – comparto A*" sita in Via Villafalletto - Via Santa Chiara alle previsioni del P.R.G.C. adottato definitivamente in data 18 gennaio 2006, predisposta al fine di adeguare la rete viaria e ciclopeditonale ad una più omogenea e funzionale razionalizzazione delle infrastrutture in relazione alle attività ivi previste e in ossequio a quanto prescritto in sede di Conferenza dei Servizi n° 6958/17.1 del 01/06/2004 pubblicata sul Bollettino Ufficiale n. 24 del 17 / 06 / 2004. Tale Variante è stata **approvata con D.C.C. n. 84 del 31 luglio 2006**.

Essa ha visto sostanzialmente la modifica delle originarie destinazioni urbanistiche, come di seguito descritte:

- La rotatoria in progetto su Via Villafalletto all'incrocio con la strada parallela al comparto produttivo ha occupato parte di "*Area agricola normale*" di cui al capo IV delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente e una minima parte di "*Area produttiva di nuovo impianto*" di cui all'art. 4.3.6;
- La seconda rotatoria in previsione tra Strada vic. di S. Chiara e il primo tratto della nuova strada di accesso al comparto produttivo, ha occupato parte di "*Area agricola con rispetto all'abitato*" di cui all'art. 5.1.7 delle N.T.A. e parte di "*Area produttiva di nuovo impianto*" di cui all'art. 4.3.6;
- E' stato previsto l'ampliamento del tratto stradale di Via Villafalletto che intercorre tra lo svincolo con la tangenziale di Fossano e l'intersezione con Via Circonvallazione, con nuova sede stradale in parte a due corsie per senso di marcia con relativi marciapiedi e ampliamento della parte rimanente a una corsia per senso di marcia, sull' "*Area produttiva di nuovo impianto*" di cui all'art. 4.3.6 e la creazione di nuovi tronchi stradali di collegamento, in parte sull'"*Area produttiva di riordino*" di cui all'art. 4.3.4 e in parte sull'"*Area agricola con rispetto all'abitato*" di cui all'art. 5.1.7

A conseguenza del risezionamento della strade Via Villafalletto e Strada vicinale di S. Chiara, è stata leggermente modificata, a parità di superficie, l'area a Verde Attrezzato che ospita la Cappella di S. Chiara e, pur non incidendo sulle dimensioni della strada così come indicata dal P.R.G.C. vigente, è in previsione una pista ciclabile tra la rotatoria su Via Circonvallazione e il comparto produttivo, transitante a margine di

Strada Vic. di S. Chiara; tale opera faciliterà l'accessibilità alle aree del comparto con mezzi alternativi all'autoveicolo.

➤ **Variante "in itinere" n.1 al Progetto Definitivo del Nuovo Piano Regolatore Generale**, nella quale l'argomento n. 1 trattava *"Puntualizzazioni presente in merito all'attuazione dell'Area produttiva di nuovo impianto" comparto di Via Villafalletto - Via Chiarini -Via Levaldigi".*

Tale Variante è stata adottata definitivamente con D.C.C. n. 117 dell'8 novembre 2006.

Dal punto di vista urbanistico la variante prevedeva la puntualizzazione di alcune parti delle Norme di Attuazione del P.R.G. relative:

1. alla possibilità di procedere per sub-comparti;
2. alla possibilità di intervenire direttamente con S.U.E., anziché con il Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.)

SITUAZIONE URBANISTICA GENERALE VIGENTE- NORMATIVA DI RIFERIMENTO

Con D.G.R. n. 50 -11538 del 03.06.2009 veniva approvato definitivamente da parte della Regione Piemonte la variante generale del P.R.G.C. pubblicata sul B.U.R.P. in data 11.06.2009.

Nel corso degli anni tale strumentazione urbanistica ha visto l'approvazione di varianti parziali e modificazioni non costituenti variante, nella fattispecie:

- la Modificazione non costituente Variante al P.R.G.C. n. 1 approvata con D.C.C. n. 107 in data 08.09.2009;
- la Modificazione non costituente Variante al P.R.G.C. n. 2 approvata con D.C.C. n. 136 in data 24.11.2009;
- la Modificazione non costituente Variante al P.R.G.C. n. 3 approvata con D.C.C. n. 145 in data 22.12.2009;
- la Modificazione non costituente Variante al P.R.G.C. n. 4 approvata con D.C.C. n. 72 in data 20.07.2010;
- la Modificazione non costituente Variante al P.R.G.C. n. 5 approvata con D.C.C. n. 106 del 19.10.2010;
- la Modificazione non costituente Variante al P.R.G.C. n. 6 approvata con D.C.C. n. 34 del 19.04.2011;
- la Modificazione non costituente Variante al P.R.G.C. n. 7 approvata con D.C.C. n. 64 del 26.07.2011;
- la Modificazione non costituente Variante al P.R.G.C. n. 8 approvata con D.C.C. n. 06 del 07.02.2012;
- la Modificazione non costituente Variante al P.R.G.C. n. 9 approvata con D.C.C. n. 25 del 13.03.2012;
- la Modificazione non costituente Variante al P.R.G.C. n. 10 approvata con D.C.C. n. 45 del 05.06.2012;
- la Modificazione non costituente Variante al P.R.G.C. n. 11 approvata con D.C.C. n. 38 dell'11.06.2013;
- la Variante n. 1 (Variante parziale 1) al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 21 in data 23.03.2010;
- la Variante n. 2 (Variante parziale 2) al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 93 in data 14.09.2010;
- la Variante n.3 (Variante parziale 3) al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 114 in data 08.11.2010;
- la Variante n. 4 (Variante parziale 4) al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 63 in data 26.07.2011;
- la Variante n. 5 (Variante parziale 5) al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 97 in data 21.12.2011;
- la Variante n. 6 (Variante parziale 6) al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 64 in data 27.09.2012;
- la Variante n.7 (Variante parziale 7) al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 73 in data 06.11.2012;
- la Variante n.8 (Variante parziale 8) al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 87 in data 11.12.2012;
- la Variante n.9 (Variante parziale 9) al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 27 in data 0.04.2013;

PROGETTO DI VARIANTE al P.E.C.

In data 08.04.2011 prot. n. 11449 veniva avanzata istanza di **Variante n. 1 (proposta n. 1)** al P.E.C. 40 approvato con D.C.C. n. 75 del 23.07.2008 e successive integrazioni rispettivamente in data 20 Maggio 2011 (prot. n. 17407) ed in data 09 Settembre 2011 (prot. n. 30149) parzialmente sostitutiva degli elaborati precedentemente trasmessi.

Già con la presentazione della prima proposta alla Variante n. 1 si abbandona la previsione di un centro commerciale classico di grandi dimensioni, in favore della costruzione di fabbricati commerciali con vendita al dettaglio nella forma di medie superfici oltre che di attività di somministrazione e direzionali (denominato parco commerciale).

Nella fattispecie venivano previsti:

FABBRICATO A media superficie di vendita al dettaglio di generi extra alimentari;

FABBRICATO B media superficie di vendita al dettaglio di generi extra alimentari;

FABBRICATO C medio centro commerciale costituito da una media superficie di vendita al dettaglio di generi alimentari e misti, un negozio di vicinato, oltre ad un esercizio di somministrazione tipo bar;
FABBRICATO D media superficie di vendita al dettaglio di generi extra alimentari;
FABBRICATO E esercizio di somministrazione;
FABBRICATO F esercizio di somministrazione;

APPROFONDIMENTO IN MERITO AL DECLASSAMENTO DA CENTRO COMMERCIALE A MEDIA STRUTTURA

“L'organizzazione degli spazi a parcheggio, pubblico e privato, a verde, pubblico e privato, e dei collegamenti viari, sia veicolari che ciclopeditone è unitaria”. Nella Relazione illustrativa al punto 1.1. si precisa quanto segue: “I fabbricati in cui si svolge commercio al dettaglio A, B, C, D sono separati da viabilità pubblica o asservita . Non costituiscono quindi centro commerciale come da DCR”.

A tal fine pare opportuno riportare di seguito un approfondimento in merito alle valutazioni che precludono l'esclusione dalla definizione di Centro commerciale richiamando integralmente le disposizioni regionali (TESTO COORDINATO DELL'ALLEGATO A ALLA DCR n. 563-13414 del 29.10.99 “INDIRIZZI GENERALI E CRITERI DI PROGRAMMAZIONE URBANISTICA PER L'INSEDIAMENTO DEL COMMERCIO AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA IN ATTUAZIONE DEL D.LGS 31.3.1998 114/98” E DELL'ALLEGATO A ALLA DCR N. 347-42514 DEL 23.12.2003 “MODIFICHE ED INTEGRAZIONI ALL'ALLEGATO A ALLA DCR N. 563-13414 DEL 29 OTTOBRE 1999”) in merito:

Art. 6. Definizione di centro commerciale

1. Un centro commerciale, ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera g) del d.lgs. 114/1998, è una struttura fisico-funzionale concepita e organizzata unitariamente, a specifica destinazione d'uso commerciale, costituita da almeno due esercizi commerciali al dettaglio fatta salva la deroga di cui all'articolo 7, comma 2. Il centro commerciale può essere dotato di spazi e servizi comuni funzionali al centro stesso, che possono essere organizzati in superfici coperte o a cielo libero.

1 bis. Due o più insediamenti commerciali e/o tipologie di strutture distributive di cui al articolo 8, ricavati in due o più edifici separati da spazi pubblici (vie o piazze) non costituiscono un unico centro commerciale quando congiuntamente siano rispettate le seguenti condizioni:

a) siano separate da vie o piazze pedonali o veicolari, normate dall'articolo 51, comma 1, lettera b) della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo), e successive modifiche ed integrazioni;

b) le vie o piazze pedonali o veicolari, di cui alla lettera a) devono essere acquisite quali urbanizzazioni primarie e secondarie ai sensi dell'articolo 51, comma 1, lettera b) della l.r. 56/1977, garantendo in tal modo la presenza di diverse destinazioni d'uso urbanistiche, diversi usi possibili e diversa potestà di regolamentazione (pubblica e privata) e quindi non sussistendo più il requisito della specifica ed unica destinazione d'uso (commerciale al dettaglio) stabilita dall'articolo 4, comma 1, lettera g) del d.lgs. 114/1998, dal comma 1 e dalla l.r. 56/1977;

c) le vie o piazze pedonali o veicolari pubbliche, di cui alla lettera a), devono essere funzionalmente collegate alla viabilità pubblica urbana o extraurbana;

d) la quota parte del fabbisogno totale di posti a parcheggio reperita nelle aree private, di cui all'articolo 25, comma 2) deve essere soddisfatta nell'area contigua afferente l'insediamento che lo ha generato.

In data **03 Febbraio 2012** prot. n. 3859 (**proposta n. 2**) veniva avanzata istanza di rettifica/integrazione alla **Variante n. 1** al P.E.C. n. 40 approvato con D.C.C. n. 75 del 23.07.2008 con le seguenti motivazioni:

- le modifiche rispetto alla precedente versione sopra citata sono scaturite dalle richieste dell'Organo Tecnico dell'Amministrazione procedente sulla Valutazione Ambientale Strategica, in fase di verifica di assoggettabilità e consistono in:
 1. è stata mantenuta l'impostazione generale della viabilità pubblica;
 2. il parcheggio interno all'area di PEC è stato suddiviso, creando una viabilità pubblica in cessione che separa nettamente tutti i lotti privati. All'interno di tali lotti sono stati reperiti gli standard privati, parcheggi, verde, area cortiliva, fruibili in modo assolutamente indipendente dai restanti lotti;
 3. il parcheggio pubblico è rimasto accorpato, così come l'area verde;
 4. è stata creata una seconda uscita su Via S. Chiara, per motivi di sicurezza in caso di emergenza e per rendere indipendenti i lotti. Tale viabilità è stata dotata di verde e parcheggio pubblico. Tutte le aree pubbliche sono ora in cessione al demanio comunale;

5. rimangono inalterati gli impegni della società proponente sulla manutenzione totale delle aree, prima asservite, ora cedute, a destinazione parcheggio pubblico, verde pubblico e viabilità originariamente asservite ed indicate;
6. aggiornato studio di impatto viabilistico;
7. aggiornato studio di impatto acustico;
8. per la gestione rifiuti sono state recepite le osservazioni del Dipartimento LL.PP.;
9. i fabbricati sono stati ridotti da sei a quattro, tre con funzioni commerciali ed uno di somministrazione, così meglio definiti:

FABBRICATO A media superficie di vendita al dettaglio di generi extra alimentari;

FABBRICATO B medio centro commerciale costituito da una media superficie di vendita al dettaglio di generi alimentari e misti, un negozio di vicinato, oltre ad un esercizio di somministrazione tipo bar;

FABBRICATO C media superficie di vendita al dettaglio di generi extra alimentari;

FABBRICATO D esercizio di somministrazione;

I fabbricati sono collegati da una tettoia a copertura dei percorsi ciclopeditoni.

In data **23 Agosto 2012** prot. n. 27340 venivano presentati elaborati sostitutivi/integrativi dell'ultima versione (**proposta n. 2**), che andavano a rettificare i dati catastali delle aree e ne modificavano conseguentemente i relativi elaborati.

VARIANTE N. 1 – PROPOSTA N. 3

In data **17 Ottobre 2012** prot. n. 33809 veniva presentata un'ulteriore proposta (**proposta n. 3**), e nelle date del **22.10.2012** prot. 34234 e del **31.10.2012** prot. 35503 gli elaborati integrativi/sostitutivi (a seguito di richieste documentali da parte dell'ufficio nelle date del 19.10.2012 prot. 34205 e del 24.10.2012 prot. 34672). Successivamente, anche a seguito del riscontro di cui ad alcuni adempimenti relativi alla procedura di V.A.S. in data **18.02.2013 prot. 6671 sono stati presentati gli elaborati definitivi della proposta n. 3, successivamente integrati/sostituiti in data 26.06.2013 prot. 20953, nonché in data 10.09.2013 prot. 28433 a seguito di parere della Commissione Edilizia Comunale** e che costituiscono pertanto **copia completa e coordinata del progetto di P.E.C.** che di seguito si andrà ad analizzare.

Quest'ultima richiama la più recente versione con la previsione di *quattro fabbricati, dei quali tre con funzioni commerciali ed uno di somministrazione, così meglio definiti:*

FABBRICATO A media superficie di vendita al dettaglio di generi extra alimentari;

FABBRICATO B medio centro commerciale costituito da una media superficie di vendita al dettaglio di generi alimentari e misti, un negozio di vicinato, oltre ad un esercizio di somministrazione tipo bar;

FABBRICATO C media superficie di vendita al dettaglio di generi extra alimentari;

FABBRICATO D esercizio di somministrazione;

I fabbricati sono collegati da una tettoia a copertura dei percorsi ciclopeditoni.

andando a modificare l'accesso e l'uscita dell'area a carico e scarico merci retrostante le strutture perpendicolari a Via Villafalletto ed inserendo un'adeguata area per la fermata bus sulla Strada provinciale.

La proposta n. 3 in esame è stata vagliata dalla **Commissione Edilizia Comunale**, come precedentemente accennato, nella seduta del 04.07.2013 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."

Atteso che in data **10.09.2013 (prot. n. 28433)** è stata presentata nuova documentazione integrativa/sostitutiva volta al recepimento di quanto comunicato con Ns. nota prot. 24348 del 24 Luglio 2013 di seguito si riportano gli esiti istruttori:

- 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;

VERIFICATO (art. 3)

- 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;

Riscontro all'art. 6 della Bozza di Convenzione (All. B agg. 06.08.2013)

VERIFICATO

- 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;

VERIFICATO

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

NON PIENAMENTE VERIFICATO

Elementi contraddittori tra le premesse punto n. 35 (nel quale correttamente le tempistiche ricorrono dalla data di approvazione del S.U.E.) e l'art. 12 – *Termini di esecuzione* (nel quale le tempistiche fanno riferimento alla stipula dell'atto di convenzionamento).

- 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"

VERIFICATO

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;

VERIFICATO

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

VERIFICATO

Si riferisce inoltre che occorrerà effettuare un miglior coordinamento della documentazione progettuale con i contenuti del Progetto Unitario di Coordinamento approvato con D.C.C. n. 57 del 31 luglio 2012, in particolare per ciò che attiene l'integrazione nella convenzione degli impegni previsti dal titolo "Considerazioni e prescrizioni finali" del documento "Valutazione di impatto sulla viabilità" - Integrazione a seguito della Conferenza di Servizi tenutasi in data 10/04/2012".

Riscontro all'art. 3 della Bozza di Convenzione (All. B agg. 06.08.2013) laddove si riporta: "Il proponente si impegna ad adempiere alle prescrizioni riportate nelle "Considerazioni e prescrizioni finali" nel documento "Valutazione di impatto sulla viabilità"[...]"

VERIFICATO

PROCEDURA PER L'APPROVAZIONE DEL P.E.C.

Lo strumento urbanistico esecutivo prescritto dalla Normativa vigente per l'area è: "SUE di libera iniziativa" così come previsto dall'Art. 53 comma 7 delle N.d.A. del P.R.G.C. vigente.

Per quanto concerne l'estensione del P.E.C. stesso, si rileva che l'area è individuata all'art. 53 "Aree produttive di nuovo impianto" nella fattispecie al comma 7 "Opportunità e prescrizioni per singola area" che prevede l'obbligo di S.U.E. di libera iniziativa "esteso all'intero comparto o per singoli sub-comparti A1- A2 – A3 senza previa autorizzazione comunale", parimenti alla normativa vigente, le cui perimetrazioni ricalcano il vigente che prevede la possibilità di attivazione separata di tre Strumenti Urbanistici Esecutivi, ovvero di attivare Sub-Comparti individuati in corrispondenza dei due tratti di strada trasversali intermedi, rispettivamente: Strada di S. Chiara e Via Pietragalletto;

Si rammenta inoltre che la quota di area non compresa nella proposta di P.E.C., ma prevista nel Sub-Comparto A1, è esclusa in forza della nota delle Norme di Attuazione che prevede: "Le strutture agricole e residenziali, comprese nel Comparto, con area di pertinenza da prevedere in fase di S.U.E., non hanno l'obbligo di partecipare allo strumento attuativo". Tale esclusione è stata già autorizzata dal Consiglio Comunale nell'iter di approvazione dell'originario P.E.C.

Si ritiene opportuno procedere al richiamo della stessa nei dispositivi di accoglimento e di approvazione della Variante.

Ai sensi della Deliberazione di Giunta Comunale n. 209 del 16 Settembre 1998, nonché ai sensi della L.R. 56/77 e s.m.i. comma 3 art. 43, entro 90 gg. dalla presentazione del P.E.C., il Dirigente deve deciderne l'accoglimento o il motivato rigetto. Secondo il disposto dell'art. 3 del Regolamento Edilizio, il Piano Esecutivo deve essere esaminato dalla Commissione Edilizia che esprime in merito parere obbligatorio, ma non vincolante.

Secondo il comma 3 dell'art. 43 della L.-R. 56/77 e s.m.i., il progetto di P.E.C. ed il relativo schema di convenzione debbono essere pubblicati sul sito informatico del Comune per 15 gg. consecutivi, durante i quali chiunque può prenderne visione. Nello stesso periodo il progetto di piano e la relativa convenzione sono altresì esposti in pubblica visione.

Entro i 15 gg. successivi possono essere presentate "osservazioni" e "proposte" scritte.

Il progetto di P.E.C. ed il relativo schema di convenzione sono successivamente approvati dalla Giunta Comunale in ossequio alle disposizioni di cui al comma 5 dell'art. 43 della L.R. 56/77 così come modificata dalle L.R. n. 3/2013 e 17/2013.

Il Piano Esecutivo Convenzionato conserva validità fino al termine definito nell'atto di convenzione, e comunque per un arco di tempo non superiore a dieci anni dall'approvazione dello S.U.E..

PROCEDURA AUTORIZZAZIONI COMMERCIALI

"6. I titoli abilitativi edilizi relativi all'insediamento delle attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita fino a 1.500 metri quadrati nei comuni con popolazione fino a diecimila abitanti e a 2.500 metri quadrati negli altri comuni sono contestuali alle autorizzazioni commerciali ai sensi della normativa vigente, purché la superficie lorda di pavimento non sia superiore a 4.000 metri quadrati. (omissis)

[art. 26 comma 6 L.R. 56/77 e s.m.i.]

In riferimento alle Norme sul procedimento per il rilascio delle autorizzazioni commerciali approvate con D.C.C. n. 4 dell'11.02.2008 successivamente modificate ed integrate, all'art. 3 comma 6 si riporta:

Il Responsabile del procedimento, ricevuta l'istanza:

- effettua la verifica della stessa e, nel caso di incompletezza, richiede all'interessato, **entro 10 giorni** dal ricevimento, le necessarie integrazioni interrompendo i termini del procedimento;*
- effettua la verifica della sussistenza dei requisiti necessari per svolgere l'attività.*

Qualora rilevi l'insussistenza di uno dei requisiti essenziali, dichiara l'inammissibilità della domanda e ne dispone l'archiviazione;

– esamina, accertandone la completezza, la documentazione allegata alla domanda e, qualora rilevi l'incompletezza della documentazione pervenuta, richiede all'interessato la necessaria documentazione integrativa che dovrà pervenire entro il termine dei 30 gg. successivi, pena l'eventuale improcedibilità della domanda, se e in quanto gli elementi integrativi mancanti siano tali da non consentire la valutazione dell'intervento rispetto agli atti di programmazione comunale;

– provvede all'acquisizione dei pareri, intese o assensi necessari all'espletamento delle verifiche di compatibilità, trasmettendo a ciascuno degli uffici comunali interessati al procedimento la documentazione di competenza per la correlazione del procedimento edilizio e commerciale nonché per il rispetto dei tempi prescritti per il rilascio dell'autorizzazione. A tal fine può essere indetta apposita conferenza dei servizi; la data della conferenza è fissata nella stessa nota di acquisizione pareri;

– provvede a tutti i necessari adempimenti istruttori, atti a verificare la conformità dell'istanza agli atti di programmazione comunale;

*– terminata la fase istruttoria, rilascia l'autorizzazione o comunica, **entro il termine tassativo di 90 giorni dalla data di ricevimento della domanda**, il provvedimento di diniego.*

PROCEDURA VERIFICA ASSOGGETTABILITA' A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (V.A.S)

Il presente Piano è **soggetto alla verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica** in quanto ricade al punto 7 *Progetti di infrastrutture* nella fattispecie: *"costruzione di parcheggi con capacità superiore a 500 posti auto"* di cui all' **ALLEGATO B3** – (Deliberazione di Giunta Regionale n. 12-8931 del 09.06.2008) **PROGETTI DI COMPETENZA DEL COMUNE, SOTTOPOSTI ALLA FASE DI VERIFICA QUANDO NON RICADONO, NEPPURE PARZIALMENTE, IN AREE PROTETTE** e sottoposti alla fase di valutazione quando - nel caso di opere o interventi di nuova realizzazione - ricadono, anche parzialmente, in aree protette, sempreché la realizzazione sia consentita dalla legge istitutiva dell'area protetta interessata.

Estratto Allegato B
Progetti di infrastrutture

omissis...

n. 7 costruzione di parcheggi con capacità superiore a 500 posti auto

Per il combinato disposto degli artt. 21 e 22 del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i. e della Deliberazione di Giunta Regionale n. 12-8931 del 09.06.2008, l'Autorità competente per la V.A.S. viene identificata con il soggetto proponente.

SOGGETTI COINVOLTI NEL PROCESSO DI VAS:

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 nominato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 182 del 06 Giugno 2011.

Composto da: Geol. Bauducco Flavio, Arch. Mina Giacomo, Arch. Andreis Giampiero (sostituito in data 15.04.2013 dall'arch. Barra Sergio).

Enti territorialmente interessati e Soggetti competenti in materia ambientale:

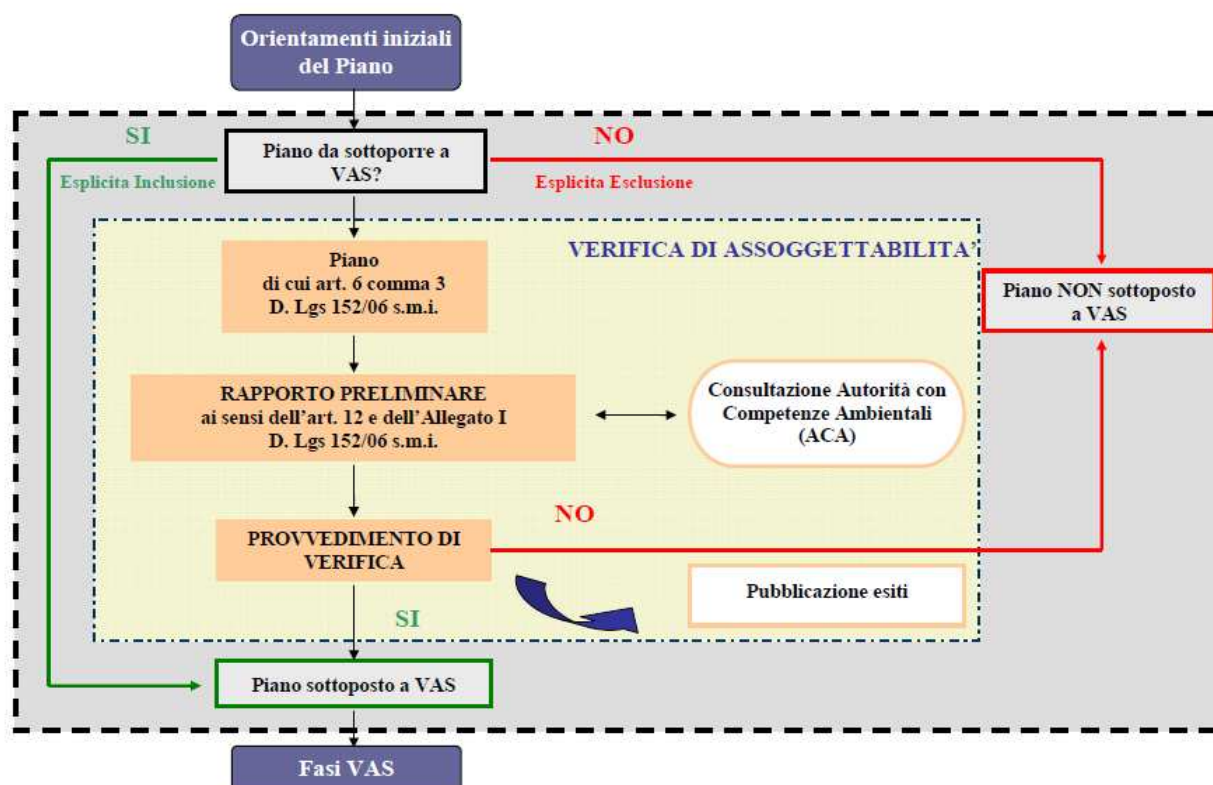
- A.R.P.A. Piemonte (Area Funzionale Tecnica)
- Regione Piemonte (Settore Valutazione Piani e Programmi; Settore Copianificazione Urbanistica; Settore Programmazione; Settore Terziario Commerciale)
- Provincia di Cuneo (Servizio Pianificazione; Servizio Viabilità)
- ALPI ACQUE
- Autorità D'Ambito Cuneese
- ASL SISP (Servizio Igiene Sanità Pubblica)
- Corpo Forestale dello Stato
- Consorzio Strada Vicinale Santa Chiara

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

ITER DEL PROCEDIMENTO COSÌ COME PREVISTO DALLA DIRETTIVA 2001/42/CE

Di seguito sono schematizzate le fasi relative alla verifica di assoggettabilità del Piano.

La suddivisione in fasi non significa una loro diretta concatenazione temporale, ma è strumentale ad una miglior comprensione del processo, infatti la VAS deve essere vista come un processo attivo, quindi con necessari e numerosi feed-back su fasi precedenti, e non come una valutazione del piano passiva e a posteriori.



PROVVEDIMENTO FINALE ORGANO TECNICO

"I sottoscritti MINA Arch. Giacomo, BARRA Arch. Sergio e BAUDUCCO Dott. Flavio, componenti dell'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 14/11/2012 prot. 37043 veniva avviato il procedimento di Verifica di Assoggettabilità al processo di Valutazione Ambientale Strategica della **"Variante n. 1 nuova proposta n. 3 al PEC 40 relativo al comparto 1 delle "aree produttive di nuovo impianto" in comune di Fossano. Progetto per la realizzazione di parco commerciale in zona L2 (via Villafalletto – Fossano). Ditta proponente: DIMAR S.p.A."** da concludersi entro 90 giorni ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006.;
- l'Autorità Proponente è la società DIMAR s.p.a. con sede in Cherasco, fraz. Roreto, via Cuneo 34;
- 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 trasmesso dall'Autorità Procedente in data 05/11/2012 acclarata al protocollo del Comune di Fossano al numero 35775;
 - b) Documentazione integrativa e parzialmente sostitutiva trasmessa a diretta cura del Proponente in data 25/2/2013 acclarata al protocollo del Comune di Fossano al numero 7797;
- 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
 - Regione Piemonte – Settore Terziario e Commerciale
 - Regione Piemonte - Settore Valutazione Piani e Programmi
 - Regione Piemonte - Settore Copianificazione Urbanistica
 - Provincia di Cuneo - Settore Pianificazione
 - Provincia di Cuneo - Settore Viabilità
 - ALPI ACQUE
 - Autorità d'Ambito 4 Cuneese
 - SISP A.S.L. CN 1

- Corpo Forestale dello Stato
- Consorzio Strada Vicinale Santa Chiara

Dato atto che:

- in data 13/12/2012 si è svolta presso il Comune di Fossano una prima Conferenza dei Servizi convocata per la raccolta dei pareri in merito al procedimento di Verifica di Assoggettabilità alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica VAS, i cui esiti sono stati orientati alla richiesta di una serie di chiarimenti e integrazioni progettuali nei confronti del Proponente finalizzati a permettere l'espressione di un parere circostanziato in merito al progetto in esame;
- in seguito agli esiti della prima Conferenza dei Servizi, con provvedimento del 21/01/2013 acclarato al protocollo del Comune di Fossano al numero 3149, il Responsabile del Procedimento, ritenuto indispensabile provvedere in merito alla necessità di conseguire le necessarie integrazioni disponeva la sospensione del procedimento per la durata di 60 giorni al fine della elaborazione della documentazione richiesta più ulteriori 30 giorni per l'esame della medesima;
- con comunicazione del Responsabile del Procedimento in data 13/03/2013 acclarata al protocollo del Comune di Fossano al numero 9628 venivano riaperti i termini del procedimento convocando altresì la Conferenza dei Servizi decisoria in data 15/04/2013;
- in data 15/04/2013 si è svolta presso il Comune di Fossano la seconda Conferenza dei Servizi convocata per la raccolta dei pareri definitivi in merito al procedimento di Verifica di assoggettabilità alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica VAS alla quale hanno partecipato i seguenti:
 - a) Consorzio Strada Vicinale Santa Chiara
 - b) nonché i rappresentanti dell'Organo Tecnico Comunale, dell'Autorità Procedente e del Proponente;
- alla seconda Conferenza dei Servizi sono pervenuti i seguenti pareri:
 - in data 09/04/2013 prot. 12507 da parte di Alpi Acque s.p.a, che reitera parere già espresso in data 11/12/2012;
 - in data 15/04/2013 prot. 12946 da parte della Provincia di Cuneo;
 - in data 15/04/2013 prot. 12923 da parte di Arpa Piemonte;
- è pervenuto oltre i termini della Conferenza dei Servizi ed in tempo utile per l'esame da parte dell'Organo Tecnico ulteriore parere da parte della Regione Piemonte, Settore Valutazione Piani e Programmi acclarato in data 17/04/2013 prot. 13386;
- è pervenuta a seguito della Conferenza dei Servizi nota integrativa da parte del Servizio Gestione Territorio del Comune di Fossano in data 16/04/2013;
- decorsi 30 giorni dalla richiesta, a mente dell'art. 12 c. 2 del d. Lgs. 152/2006 non sono pervenuti ulteriori pareri;
- in esito a quanto emerso in Conferenza dei Servizi ed in particolare da quanto espresso da A.R.P.A. in merito all'applicazione dei disposti di cui all'art. 31 del P.T.R., l'Autorità Procedente ha provveduto a elaborare alcune controdeduzioni inviate all'Organo Tecnico in data 16/04/2013;
- in data 17/04/2013 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 15/04/2013;
- il verbale della riunione dell'Organo Tecnico in data 17/04/2013;

Tutto ciò premesso e dedotto,

RITENGONO

che la Variante n. 1 nuova proposta n. 3 al PEC 40 relativo al comparto 1 delle "aree produttive di nuovo impianto" in comune di Fossano. Progetto per la realizzazione di parco commerciale in zona L2 (via Villafalletto – Fossano). Ditta proponente: DIMAR S.p.A. non debba essere sottoposta alla Valutazione ai sensi dell'articolo 12 del D.Lgs. 4/08 e della D.G.R. 12-8931 del 09/06/2008, in quanto:

- tale variante, con riferimento ai criteri di cui all'allegato I alla parte seconda del D.Lgs. 152/2006, riguarda ambiti limitati di territorio, già interessati da previsioni urbanistiche conformi e consolidate nel vigente P.R.G.C.;
- tale variante non determina interferenze di rilievo con aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, regionale e locale e non evidenzia interferenze dirette o indirette su aree con particolari caratteristiche naturali o sul patrimonio culturale locale;
- con riferimento ai criteri indicati all'allegato 1 del D.Lgs. 4/2008, i modesti e locali impatti sull'ambiente, intrinseci alla previsione d'uso dell'area e all'oggettivo consumo di suolo da essa previsto, possono essere mitigati con misure e norme indirizzate alla loro riduzione e ricapitolate nel dispositivo del presente parere;

- i soggetti interessati ai fini ambientali che hanno espresso parere nel corso della procedura sono concordi nell'esclusione di tale modificazione 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:**

- A) Verbale riunione Organo Tecnico Comunale in data 17/04/2013;
- B) Riscontro verbale Conferenza dei Servizi in data 15/04/2013. In relazione a tale documento si evidenzia in particolare che dovranno essere tenute nel dovuto conto le indicazioni espresse in tale sede dal Consorzio Strada Vicinale Santa Chiara in merito: a) alla cura nella posa di segnaletica che impedisca o scoraggi l'afflusso della circolazione non locale, ed in particolare dei mezzi pesanti, verso il sottopasso della Tangenziale, b) alla ammissione al novero delle strade comunali del tratto di strada vicinale sottoposto ad ampliamento;
- C) Parere 33830 del 11/04/2013 pervenuto in data 15/04/2013 acclarato al prot. 12923 del comune di Fossano da parte di ARPA Piemonte;
- D) Nota in data 16/04/2013 da parte del Servizio Gestione del Territorio del Comune di Fossano;
- E) Parere in data 15/04/2013 prot. 31273 pervenuto in data 15/04/2013 acclarato al prot. 12946 del Comune di Fossano da parte della Provincia di Cuneo;
- F) Parere in data 09/04/2013 prot. 238/13 FF pervenuto in data 09/04/2013 acclarato al prot. 12507 del Comune di Fossano da parte di Alpi Acque s.p.a.;
- G) Parere in data 15/04/2013 10362 pervenuto in data 17/04/2013 acclarato al prot. 13386 del Comune di Fossano da parte di Regione Piemonte Settore Valutazione Piani e Programmi.

Fossano, lì 30/04/2013"

ADEMPIMENTI RISPETTO ALLE PRESCRIZIONI DI CUI AI PARERI V.A.S.

Nella lettera di trasmissione della documentazione integrativa/sostitutiva del **26 giugno 2013**, in ossequio alla nota dell'Organo Tecnico Comunale del 17.05.2013 prot. 16198 di trasmissione degli esiti di cui alla procedura di V.A.S., è stato dato riscontro puntuale rispetto alle prescrizioni imposte dai rispettivi Enti, e precisamente:

PARERE ORGANO TECNICO

- 1) *Qualora non sia dato riscontro, a livello di progetto esecutivo, a quelle osservazioni presentate dagli Enti intervenuti nella procedura di verifica che siano state espresse in soli termini di opportunità o suggerimento senza valore prescrittivo, dovrà esserne data motivazioni in specifica relazione;*

RISCONTRATO: riportato in convenzione il riscontro completo a tutti i punti e la specifica prescrizione al punto 24 lettera a delle premesse.

- 2) *La colorazione degli edifici dovrà essere tale da integrarsi il più possibile con il paesaggio circostante, in modo tale da minimizzare la percezione di estraneità nel contesto rurale circostante;*

RISCONTRATO: previsto nelle tavole di progetto e riportato in convenzione ai fini dell'applicazione in sede di Permesso di Costruire.

PARERE A.R.P.A.

In seguito all'analisi della documentazione pervenutaci si ritiene che l'intervento non debba essere assoggettato a valutazione ambientale strategica come da artt. da 13 a 18 del d.lgs. 152/2006 e s.m.i., a patto che siano recepite le indicazioni riportate nel paragrafo seguente, che sarebbe opportuno seguire in fase attuativa, con specificazione nelle N.T.A. del PEC:

In merito al recepimento delle prescrizioni nelle N.T.A. si fa presente che le stesse sono state inserite direttamente nella convenzione, pertanto si considera riscontrato.

- Il Canale S. Martino dovrà rimanere a cielo aperto e le operazioni che lo interessano dovranno avvenire senza interruzione di flusso.

RISCONTRATO: previsto nelle tavole di progetto e riportato in convenzione ai fini dell'applicazione in sede di Permesso di Costruire.

- Prevedere anche la raccolta delle batterie auto esauste in quanto potenzialmente vendibili in un centro di bricolage o nel centro commerciale;

RISCONTRATO: previsto nelle tavole di progetto e riportato in convenzione ai fini dell'applicazione in sede di Permesso di Costruire.

- Prevedere interventi di **compensazione ecologica** quale contropartita del consumo di suolo previsto;

NON RISCONTRATO: Con nota del 16.04.2013 (alla quale si rimanda per gli opportuni approfondimenti) è stato dato riscontro negativo da parte del Servizio Gestione del Territorio del Dipartimento.

- Rispetto dell'art. 104 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 di progetto. Come da relazione.

RISCONTRATO: riportato in convenzione ai fini dell'applicazione in sede di Permesso di Costruire.

- 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.

RISCONTRATO: riportato in convenzione ai fini dell'applicazione in sede di Permesso di Costruire.

- Si chiede che 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.

RISCONTRATO: previsto nelle tavole di progetto e riportato in convenzione ai fini dell'applicazione in sede di Permesso di Costruire.

- 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 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;

RISCONTRATO: previsto nelle tavole di progetto e riportato in convenzione ai fini dell'applicazione in sede di Permesso di Costruire.

- In fase di realizzazione di progetto esecutivo e nel corso dei lavori sia rispettato un franco di sicurezza di almeno 1 m tra la profondità degli scavi e il livello massimo di escursione del pelo libero della prima falda acquifera;

RISCONTRATO: previsto nelle tavole di progetto e riportato in convenzione ai fini dell'applicazione in sede di Permesso di Costruire.

Per quanto riguarda la fase di cantiere sarà necessario attenersi alle disposizioni della DGR 27/06/12 n°24-4049.

RISCONTRATO: riportato in convenzione ai fini dell'applicazione in sede di Permesso di Costruire.

PARERE REGIONE PIEMONTE

CONSIDERAZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

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.

RISCONTRATO: riportato in convenzione ai fini dell'applicazione in sede di Permesso di Costruire.

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.

RISCONTRATO: riportato in convenzione ai fini dell'applicazione in sede di Permesso di Costruire.

La realizzazione del nuovo impianto determinerà degli impatti sia nelle visuali panoramiche verso il territorio a tal proposito ai fini di una esaustiva valutazione degli impatti visivi sarebbero stati utili opportuni fotoinserimenti finalizzati a consentire una valutazione complessiva degli interventi proposti rispetto al contesto paesaggistico d'intervento.

RISCONTRATO: riportato in convenzione ai fini dell'applicazione in sede di Permesso di Costruire.

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Analizzati i contenuti della Variante proposta e il Documento Tecnico di Verifica trasmesso, ferma restando la competenza comunale in materia di VAS in relazione ai disposti della D.G.R. n. 12-8931 del 09.06.08, non paiono sussistere criticità ambientali tali da rendere necessaria l'attivazione della fase di valutazione della procedura di VAS.

In ogni caso si raccomanda di includere:

- un Piano di Monitoraggio idoneo che preveda gli indicatori individuati nel Documento di Verifica e che individui il responsabile della verifica di tali dati.

RISCONTRATO: riportato in convenzione ai fini dell'applicazione in sede di Permesso di Costruire.

- le motivazioni, dal punto di vista della sostenibilità ambientale, per l'individuazione dell'area oggetto d'intervento.

RISCONTRATO: trattato nella relazione di compatibilità ambientale.

PARERE PROVINCIA DI CUNEO

SETTORE ACQUE

Si rileva infine che relativamente al “riutilizzo delle acque piovane e dell'acqua irrigua per irrigazione aiuole e stoccaggio per riserve idriche antincendio” ed altre dichiarazioni similari in progetto, andrà acquisita apposita Concessione di derivazione di acqua pubblica ex D.P.G.R. 29/07/2003, n°10/R e s.m.i.

RISCONTRATO: riportato in convenzione al punto 24 lettera n) delle premesse.

SETTORE TUTELA TERRITORIO

Nessuna prescrizione.

SETTORE VIABILITA'

Il settore rimanda ai precedenti pareri espressi nelle date del 10.04.2012 e del 18.07.2012 riguardanti la fase di concertazione relativa al P.U.C. e pertanto recepiti in tale contesto e del 05.12.2012 le cui prescrizioni si riportano di seguito:

Con la presente si concede il NULLA OSTA alle opere proposte nel progetto preliminare e relative integrazioni con le seguenti prescrizioni:

- di effettuare gli allacciamenti ai sottoservizi con scavi in perpendicolare all'asse stradale;
- di realizzare il sottofondo degli ampliamenti della strada e della rotatoria utilizzando misto stabilizzato a cemento di almeno 25 cm di spessore;
- di meglio precisare negli elaborati definitivi/esecutivi il raccordo con via Sasso;
- di non realizzare passaggi pedonali rialzati lungo la viabilità provinciale;
- di eliminare l'isola della terza corsia su via Sasso limitandosi a realizzare solo zebraure secondo le geometrie di Normativa;

Per la redazione del progetto esecutivo si richiede inoltre che:

- i rilevati siano costituiti unicamente da materiale arido compattato fino ad ottenere un modulo di almeno 50 MPa su prova di piastra tipo svizzero ed al 98% del Proctor modificato; i tecnici della Provincia provvederanno all'espletamento di queste prove per le quali la richiedente dovrà mettere a disposizione un autocarro 4 assi carico;
- il pacchetto della pavimentazione dovrà comprendere uno strato di base in misto cementato di 25 cm di spessore, lo strato di base di 12 cm, il binder di 6 cm e lo strato di usura tipo Splitt Mastix di 3 cm di spessore.;
- lo strato di binder sarà utilizzato anche come raccordo ed esteso sulla struttura esistente in modo da minimizzare il ricoprimento rispetto alla attuale situazione;
- lo strato di usura sarà realizzato al termine del periodo di prova una volta esauriti gli eventuali assestamenti e dovrà essere esteso su tutta la struttura; lo stato di usura consentirà di rinsaldare i bordonali delle aiuole con un ricoprimento di circa 3-4 cm;
- i bordonali dovranno essere del tipo prefabbricato messi in bolla su una pendenza di minimo riporto rispetto alla attuale strada su malta di allettamento;
- la conformazione dell'aiuola di entrata e dell'aiuola centrale dovrà essere realizzata secondo gli schemi in uso per le rotatorie provinciali;
- nel temporaneo la segnaletica potrà essere sistemata su appoggi temporanei ma che dovranno in ogni caso garantirne la stabilità;
- le sezioni trasversali sull'anello della rotatoria dovranno presentare una pendenza verso l'esterno pari al 1,5-1,8%; i rami di accesso in rettilineo saranno disposti su una pendenza pari al 2.5%;
- si dovranno realizzare almeno due passacavi D=30 cm per il passaggio di eventuali cavidotti per l'irrigazione o l'illuminazione interna della rotatoria e delle aiuole;
- sono a carico ed onere del proponente eventuali spostamenti di servizi (ENEL, Telecom, gasdotti ecc.) così come eventuali autorizzazioni da richiedersi per l'intubamento /spostamento di fossi;
- per la costruzione del PEC verranno utilizzati gli accessi esistenti; eventuali accessi temporanei dovranno essere autorizzati;
- la sperimentazione della rotatoria dovrà avere luogo per un periodo di circa 80 gg e pertanto in quel periodo si dovrà provvedere alla delimitazione delle isole/aiuole con New – Jersey sia quelle in ingresso che di quella centrale; tutti i new – jersey, forniti dalla Impresa impiegata nella costruzione, e dovranno sempre essere riempiti di acqua; la segnaletica dovrà attenersi alle indicazioni di cui allegato e si dovrà provvedere alla posa di defleco per circa 100 m prima delle aiuole della SP 184 ed alla realizzazione di una segnaletica orizzontale di colore giallo come previsto dal codice estesa per circa 100 m prima e dopo l'impianto; in tutto il periodo di prova l'impianto è in carico al Proponente e pertanto qualsiasi intervento di manutenzione/ sistemazione è in capo a questi;
- l'inizio dei lavori deve essere comunicato in via formale almeno 1 mese prima;
- prima di procedere alla apertura si dovrà dare comunicazione all'ufficio della Provincia di Cuneo in modo da consentire i sopralluoghi necessari e le emissioni delle relative ordinanze;
- si intende che all'atto dei lavori si avrà la piena disponibilità di tutte le aree necessarie.

RISCONTRATO: riportato il richiamo integrale all'ottemperamento delle prescrizioni in convenzione al punto 24 lettera o) delle premesse e predisposto cronoprogramma dei lavori.

Per quanto riguarda le opere in progetto, occorre precisare che l'Amministrazione della Provincia di Cuneo NON interverrà economicamente nell'intervento e che pertanto tutte le opere, comprese la segnaletica orizzontale e verticale e quant'altro, sono interamente a carico del richiedente. La gestione dell'impianto di illuminazione e dell'interno della rotatoria (verde, sistemazione paesaggistica, ecc.) non competerà a questa Amministrazione. Le modalità di arredo dell'interno rotatoria dovranno essere concordate con il Comune e l'Ufficio Tecnico Provinciale.

In merito si rimanda al punto relativo alla Conferenza dei Servizi interna.

L'argomento sarà comunque oggetto di specifico esame da parte della Giunta Comunale in sede di approvazione.

PARERE ALPI ACQUE

L'Alpi Acque rimanda al precedente parere dell'11.12.2012 che si riporta di seguito:

Con riferimento alla Vs. comunicazione via PEC n° 37659 del 19/11/12 relativa alla richiesta di parere tecnico ed osservazioni in merito alla procedura di verifica di assoggettabilità del progetto in oggetto evidenziato, la scrivente Alpi Acque SpA, ente gestore del Servizio Idrico Integrato, sulla scorta della documentazione inviata, esprime parere favorevole alle seguenti condizioni:

- Le condotte di fognatura nera dovranno essere di materiale differente da quello proposto (PVC SN16 o Gres).
- Venga tempestivamente informata Alpi Acque SpA 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.
- Non ci siano oneri a carico del Servizio Idrico Integrato.
- 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 alla scrivente rilievi e disegni as built.

RISCONTRATI TUTTI I PUNTI: previsti nelle tavole di progetto e riportate le prescrizioni in convenzione ai fini dell'applicazione in sede di Permesso di Costruire.

PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE (V.I.A.)

La presente procedura è stata 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. sottoposte alla fase di Verifica preventiva di Assoggettabilità alla V.I.A.

- 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 di seguito riportate.
- in data 09.09.2013 si riuniva l'Organo Tecnico Comunale per formulare i rilevati del caso, che verranno successivamente esaminati, 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.

PARERE ARPA

STRUTTURA SEMPLICE ATTIVITA' ISTITUZIONALI DI PRODUZIONE

Si raccomanda il rispetto di quanto indicato in Relazione pag. 16 *"Nei fascicoli tecnici di ogni fabbricato dovrà essere dettagliata la frequenza con cui pulire la ghiaia degli autobloccanti; un protocollo delle attività ordinarie e straordinarie, al verificarsi di perdite significative di idrocarburi da parte di mezzi nei parcheggi, di controllo, manutenzione ed eventuale bonifica"*.

DA INSERIRE IN CONVENZIONE

Si richiede infine il rispetto delle prescrizioni e delle valutazioni espresse nel parere acustico della struttura Arpa competente come da allegata relazione.

PARERE ACUSTICO

L'ufficio scrivente ha analizzato la relazione redatta dallo studio tecnico Ares s.r.l. relativa alla realizzazione di un parco commerciale di medie strutture – Fossano (CN)

Dalla lettura dell'elaborato si possono trarre le seguenti considerazioni:

- 1) A pagina 20 il tecnico di parte afferma di aver utilizzato il percentile L90 quale indicatore statistico rappresentativo del clima ante operam al fine di escludere l'apporto del traffico veicolare. Manca però la giustificazione all'utilizzo dell'L90, come peraltro indicato nella norma UNI 10855.
- 2) A pagina 23 della relazione tecnica viene effettuato il raffronto con i limiti assoluti di emissione, riscontrando il rispetto dei dettami di legge. Il calcolo dei livelli emessi dalle sorgenti "impianti + parcheggio" va però sommato al rumore di fondo ante operam. Pertanto solamente dopo aver aggiunto quest'ultimo contributo è possibile effettuare il raffronto con i limiti di legge.
- 3) A pagina 24 viene effettuata l'analisi del criterio differenziale, riscontrando il rispetto della vigente normativa. In considerazione di quanto espresso al punto 1), in mancanza di una giustificazione all'utilizzo del percentile 90, l'unico parametro di legge utilizzabile è il Leq. In base ai livelli dei monitoraggi riportati da pagina 16 a pagina 19 si evidenzia un clima ante operam già superiore ai limiti di legge che, in assenza di bonifiche acustiche, renderebbe l'area del parco commerciale non idonea all'insediamento di ulteriori sorgenti rumorose.

PARERE ORGANO TECNICO

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;

DA INSERIRE IN CONVENZIONE

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.

DA INSERIRE IN CONVENZIONE

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.

DA INSERIRE IN CONVENZIONE

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.

DA INSERIRE IN CONVENZIONE

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.

DA INSERIRE IN CONVENZIONE

In considerazione del fatto che il P.E.C. non è ancora approvato risulta opportuno in questa sede coordinare gli esiti delle varie procedure, pertanto sarà necessario in convenzione introdurre apposito articolo che tratti il rispetto delle prescrizioni di cui alla procedura di Verifica di Assoggettabilità alla V.I.A.

SITUAZIONE URBANISTICA GENERALE VIGENTE

VARIANTI INERENTI GLI AMBITI COMMERCIALI:

La Regione Piemonte, con Legge 12 Novembre 1999 n. 28 dal titolo: "Disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte, in attuazione del decreto legislativo 31 Marzo 1998 n. 114" (successivamente denominata "Legge Regionale sul commercio") e con Deliberazione del

Consiglio Regionale 29 Ottobre 1999 n. 563-13414 avente ad oggetto: "Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, in attuazione del decreto legislativo 31 Marzo 1998 n. 114" (successivamente denominata "Delibera di indirizzi e di criteri"), ha provveduto a conformare la propria normativa a quanto previsto da questo decreto attinente la "Riforma della disciplina relativa al settore commercio". In particolare entro il 18 Maggio 2000, termine non perentorio, i comuni dovevano adeguare gli strumenti urbanistici secondo gli obiettivi e i contenuti della "Delibera di indirizzi e criteri".

L'entrata in vigore della Deliberazione del Consiglio Regionale n. 59-10831 del 24 marzo 2006, pubblicata sul B.U.R.P. del 30 marzo 2006, ha di fatto annullato le tavole di zonizzazione commerciale in quanto non sono ivi previste norme transitorie che possano consentire ai Comuni di far permanere vigenti le norme antecedentemente adottate alla predetta data del 30 marzo 2006, se non specificatamente per l'ambito in oggetto in quanto si precisava quanto segue

8. Nelle localizzazioni commerciali L.2. riconosciute in vigenza delle precedenti normative sulle quali siano state rilasciate autorizzazioni e/o siano attive medie e grandi strutture di vendita in applicazione del d.lgs. 114/1998, della l.r. 28/1999, della DCR n. 563-13414 del 29 ottobre 1999, e/o siano in corso di realizzazione insediamenti commerciali regolarmente autorizzati sotto l'aspetto edilizio e commerciale nel rispetto dell'articolo 26 della l.r. 56/1977, del d.lgs. 114/1998, della l.r. 28/1999, della DCR n. 563-13414 del 29 ottobre 1999, possono essere rilasciate nuove autorizzazioni commerciali per medie e grandi strutture di vendita nel rispetto della presente normativa solo dopo che il comune abbia approvato il progetto unitario di coordinamento previsto all'articolo 14. Fino a quel momento è sospesa la presentazione di istanze di autorizzazione per medie e grandi strutture di vendita, tranne nel caso in cui i centri commerciali già autorizzati nelle localizzazioni di cui al presente comma, abbiano superato positivamente la fase di verifica e/o valutazione d'impatto ambientale di cui alla l.r. 40/1998.

L'Amministrazione procedeva successivamente ad una completa revisione degli atti di programmazione urbanistico commerciale per aggiornarli ed adeguarli alle norme regionali di settore.

In particolare per quanto concerne la classificazione commerciale si rammenta che con D.C.C. n. 1 dell'11.02.2008 si è provveduto all'approvazione del "Progetto Unitario di Coordinamento", indicato con la sigla P.U.C., quale nuovo strumento tecnico-amministrativo originato dalla D.C.R. n. 59-10831 del 24/03/2006 che ha ridefinito il quadro normativo di riferimento per la programmazione commerciale messo in atto dalla Regione Piemonte in applicazione del D.Lgs. 114/98 e della L.R. 28/99. Il primo provvedimento regionale su questo argomento era stato assunto nel 1999 (con la D.C.R. n. 563-13414 del 29/10/1999) ed era già stato variato una prima volta nel 2003 (con la D.C.R. n. 347 - 52514 del 23/12/2003).

Il P.U.C. in relazione al comparto in oggetto era necessario per rendere operativa una localizzazione commerciale urbano periferica non addensata L2. La formazione del P.U.C. interveniva infatti successivamente al riconoscimento della localizzazione L2 ed era necessaria per poter rilasciare in questa zona nuove autorizzazioni commerciali di medie o grandi strutture di vendita.

E' con D.C.C. n. 2 dell'11.02.2008 che l'Amministrazione Comunale provvede altresì ad approvare i "Criteri per il rilascio delle autorizzazioni delle medie strutture di vendita (ai sensi dell'art. 8, comma 3 del D. Lgs. 114/98)" ovvero l'elaborato che definisce i criteri riguardanti il rilascio delle autorizzazioni per l'apertura, il trasferimento di sede, l'ampliamento della superficie e la modifica del settore merceologico.

Infine con D.C.C. n. 4 dell'11.02.2008 si provvedeva ulteriormente ad approvare le "Norme sul procedimento per il rilascio delle autorizzazioni commerciali" (ai sensi dell'art. 8 comma 4 del D. Lgs. 114/98).

Il P.U.C. è necessario in due casi: per poter riconoscere un addensamento commerciale extraurbano A5 (così come avvenuto con lo scrivente Comune con la sopracitata D.C.C. n. 1 dell'11.02.2008) **e per rendere operativa una localizzazione commerciale urbano periferica non addensata L2.**

In questo secondo caso, invece, la formazione del P.U.C. interviene successivamente al riconoscimento della localizzazione L2 ed è necessario per poter rilasciare in questa zona nuove autorizzazioni commerciali di medie o grandi strutture di vendita.

La finalità del P.U.C. è essenzialmente quella di individuare le modalità per garantire funzionalità e razionalità alle zone interessate relativamente al traffico, ai servizi ed alla qualità dell'insediamento.

Nel caso di una localizzazione L2, il Comune procede direttamente all'approvazione del P.U.C. dal momento che la localizzazione è già stata, precedentemente, oggetto di un parere della Provincia (in caso di nuova individuazione operata in fase di adeguamento) o consiste in una localizzazione che sopravvive in forza delle "ulteriori disposizioni" che concludono la D.C.R. 59/06.

Le "Indicazioni sui procedimenti di competenza comunale e provinciale ai sensi dell'art.13 (comma 3, lettera e) e dell'art. 14 (comma 4, lettera b)" dell'Allegato A alla DCR n. 563-13414 del 29.10.99 "Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa in attuazione del D.lgs 21.03.1998 n. 114", come modificato dalla DCR n. 347-42514 del 23.12.2003 e dalla DCR n. 59-10831 del 24.3.2006" infatti esplicano quanto di seguito sintetizzato.

Metodologia e procedure per il riconoscimento delle localizzazioni urbano periferiche non addensate L2

(Art. 14 comma 1, 2 e 4)

(Omissis)

Altri adempimenti del Comune

1) Il Comune **sottopone ciascuna localizzazione commerciale L2** a "progetto unitario di coordinamento (PUC).

L'approvazione del P.U.C. è condizione pregiudiziale al compiersi degli interventi soggetti ad autorizzazione commerciale per medie e grandi strutture di vendita ed a permesso di costruire; il PUC può essere attuato anche per parti, con strumenti urbanistici esecutivi (SUE), purché dotate di continuità territoriale ed estensione adeguata a risolvere le esigenze infrastrutturali e di organizzazione funzionale dell'area.

2) Il Comune, **prima della definizione del PUC riferito a ciascuna localizzazione L2, avvia e coordina la fase di concertazione con Provincia e Comuni limitrofi** per la definizione delle soluzioni viabilistiche per il potenziamento della rete infrastrutturale (art. 26 comma 2 bis). Tale fase di concertazione è avviata con formale comunicazione. Si svolge preferibilmente attraverso una conferenza dei servizi, che si esprimerà entro 60 giorni dalla data del suo avvio, o mediante il ricorso ad altre forme concertative idonee a raggiungere adeguate soluzioni preliminari condivise dalle parti coinvolte (è possibile anche l'invio ai soggetti coinvolti di una proposta preliminare di assetto infrastrutturale richiedendo la trasmissione di eventuali osservazioni e/o proposte entro un termine non superiore a 45 giorni).

Trattandosi di un'azione concertativa essa è priva di valenza vincolante, pertanto è fatta salva la facoltà di assumere anche diverse soluzioni. In tal caso è necessario che le scelte siano adeguatamente motivate.

3) **Il Comune redige il PUC**, tenuto conto delle risultanze della fase di concertazione, o discostandosi dalle stesse adottando altre soluzioni con adeguata motivazione.

Il PUC dovrà in genere contenere:

- indicazioni relative alle esigenze infrastrutturali
- indicazioni relative all'organizzazione funzionale dell'intera area in ordine al sistema della viabilità e degli accessi

- indicazioni in ordine al posizionamento e dimensionamento delle aree destinate al soddisfacimento del fabbisogno di posti auto di cui all'articolo 25 della DCR n. 59/2006 e delle aree a standard di cui all'art. 21 della l.r. 56/77 s.m.i. in modo da soddisfare quanto prescritto relativamente alle nuove singole possibili proposte di insediamenti commerciali
- indicazioni degli elementi di mitigazione/compensazione necessari per rendere compatibile l'ambito individuato
- indicazioni per i soggetti coinvolti in relazione alle modalità e tempistica per la realizzazione delle opere previste; le opere previste sono da considerarsi quale livello minimo di interventi da eseguirsi e, quindi, potranno essere implementate da altre opere eventualmente prescritte in sede di rilascio delle autorizzazioni commerciali.

Il Comune ha provveduto quindi alla redazione del P.U.C. inerente la localizzazione L2 in oggetto che è stato approvato con D.C.C. n. 57 del 31.07.2012 – “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”. Approvazione progetto definitivo **che ha visto i seguenti momenti salienti:**

- con D.G.C. n. 47 del 13.02.2012 il Comune di Fossano ha avviato 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 è provveduto 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 è svolta 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” è stata conseguentemente modificata e con nota prot. n. 19407 del 12.06.2012 si è provveduto 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 ha trasmesso 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.

AREA DI INTERVENTO

L'area è ubicata nel territorio comunale presso lo svincolo della tangenziale urbana ovest e Via Villafalletto. L'area di intervento presenta una forma trapezoidale ed ha un andamento complessivamente pianeggiante, ad una quota di piano di campagna di circa 360 mt. s.l.m. L'area è destinata a coltivazioni agricole intensive, anche se attualmente incolta. Presenta accessi diretti da via Villafalletto e Strada Vicinale di S. Chiara.

In direzione ovest si sviluppa il tracciato in rilevato della Tangenziale ovest di Fossano e del relativo svincolo che la collega alla Provinciale Fossano – Villafalletto. In direzione nord vi sono gli ulteriori Sub Ambiti 2 e 3 aventi la medesima destinazione produttiva di nuovo impianto, ancora inedificate, mentre a sud si trovano terreni agricoli su cui grava il vincolo di rispetto all'abitato.

Vedasi dimostrazione del calcolo della Superficie territoriale riportata sulla Tav. 4c, nonché nella relazione illustrativa al punto 1.2.

Il totale delle aree in proprietà ammonta a mq. 46.250. La superficie complessiva compresa nell'ambito di intervento è pari a **mq. 44.903** di cui 1.267 (834 mq. mezzeria strada S. Chiara + 434 strada esistente di attraversamento rotatoria) sono già di proprietà pubblica in quanto aree destinate alla viabilità, ne deriva pertanto una superficie privata in ambito di P.E.C. pari a mq. 43.636.

Le aree risultano così suddivise:

- **LOTTO A:** 7.828 mq.
- **LOTTO B:** 7.993 mq.
- **LOTTO C:** 6.711 mq.
- **LOTTO D:** 1.601 mq.....**TOTALE 24.133 mq.**

Superfici in cessione: mq. (3.902 + 1.396 + 8.351 + 5.813 + 40)= **19.502 mq.**

Per un totale di mq. (43.636 + 1.267) = 44.903 mq.

Aree in cessione extra PEC: 341 + 76 + 83 + 1.844 + 388 = **2.732 mq.**

DATI QUANTITATIVI DEL COMPARTO

Nell'ambito del Comparto valgono i seguenti parametri:

PIANO REGOLATORE GENERALE VIGENTE:

Art. 53- Aree produttive di nuovo impianto

1. *Le zone produttive artigianali e industriali di nuovo impianto riguardano aree prevalentemente non edificate e non urbanizzate. L'Amministrazione Comunale può agevolare l'approvazione dei piani attuativi a specifici criteri per garantire priorità di insediamento alle attività insediate nel comune di Fossano.*
2. *In tali aree gli interventi sono subordinati alla predisposizione di uno strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica o privata, esteso all'intero ambito individuato dal Piano. Fino all'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli edifici esistenti.*
3. **Parametri**

UT	Indice Utilizzazione Territoriale	= 1,00 mq/mq di ST nel centro capoluogo = 0,80 mq/mq di ST nei centri frazionali
Hmax	Altezza massima	= 12,50 metri nel centro capoluogo = 10,00 metri nei centri frazionali sono ammesse deroghe all'altezza massima (fino a un max complessivo di 18 m.) per particolari esigenze produttive e di stoccaggio, nel rispetto della volumetria massima realizzabile)
N°p	N° massimo piani fuori terra	= 2 piani fuori terra
VL	Indice di visuale libera	= 0,50
Rc	Rapporto massima di copertura	= 0,65 mq/mq di SF nel centro capoluogo = 0,50 mq/mq di SF nei centri frazionali
Dc	Distanza confini proprietà	= 5,00 metri
Dz	Distanza confini di zona	= 5,00 metri
D	Distanza tra edifici	= 10,00 metri tra pareti e pareti finestrate
Ds	Distanza dai confini stradali	= 5,00 metri da strade con larghezza inferiore a 7 metri = 7,50 metri da strade con larghezza compresa tra 7 e 15 metri = 10,00 metri da strade con larghezza superiore a 15 metri = Distanze maggiori se previste dal presente PRG
Vp	Verde privato di pertinenza	= Min. 10% di SF
Urbanizzazione primaria		= Come da progetto di SUE, nel rispetto dell'assetto di PRG
Aree di cessione		= Quota maggiore tra il minimo di legge pari al 20% di ST e le aree di cessione da quantificare per singolo uso in sede di definizione dell'intervento così come stabilito dall'articolo 103 delle presenti norme

4. Prescrizioni di zona

Lo SUE dovrà prevedere e/o disciplinare un'adeguata dotazione di spazi da destinare alle operazioni di carico e scarico delle merci dai mezzi, affinché non sia compromessa la funzionalità della viabilità.

Nelle aree produttive di nuovo impianto non sono ammesse attività produttive a rischio di incidente rilevante.

Negli interventi trasformativi produttivi ammessi con esclusione della manutenzione ordinaria e straordinaria, della installazione di impianti tecnologici e della ristrutturazione edilizia, occorre procedere alla piantumazione di una fascia circostante il fabbricato, realizzata con essenze arboree preferibilmente autoctone; tale prescrizione, da individuarsi nella tavole degli elaborati progettuali, è condizione vincolante al rilascio del relativo titolo abilitativo.²

5. Destinazioni d'uso

Usi previsti

P = funzioni produttive di tipo artigianale e industriale

S9 = servizi tecnici e tecnologici

N4 = attività di lavorazione agricola per conto terzi

N5 = attività di riparazione di macchine agricole

6. Specifiche opportunità di intervento

Nelle aree destinate agli usi previsti è ammessa la realizzazione di un alloggio di custodia o del titolare nel rispetto dei seguenti parametri:

Sm	Superficie minima di intervento	= 1.000 mq di SF produttiva per un alloggio = 1.400 mq di SF produttiva per due alloggi
SUL	Superficie residenziale massima	= 180 mq di SUL residenziale per un alloggio = 250 mq di SUL residenziale per due alloggi
Rapporto tra SUL residenziale e SUL produttiva		= La SUL residenziale non potrà superare il 50% della SUL produttiva esistente o da realizzare contestualmente all'intervento. La SUL residenziale va computata nella SUL complessiva realizzabile in ogni lotto.
La realizzazione dell'alloggio di custodia o del titolare è assoggettata ad atto unilaterale d'obbligo per quanto attiene il vincolo pertinenziale dell'alloggio (degli alloggi) all'attività produttiva.		

Le suddette unità abitative dovranno formare un'unica unità architettonica con l'edificio principale e con essa armonizzare tipologicamente.

7. Opportunità e prescrizioni per singola area**Capoluogo – tra Via Villafalletto e Via Levaldigi**

Obbligo di SUE di libera iniziativa esteso all'intero comparto o per singoli sub-comparti A1- A2 – A3 senza previa autorizzazione comunale.

I subcomparti risultano così delimitati:

A1 - Via Villafalletto, nuova circonvallazione, tronco nuova strada da realizzarsi tra la Strada Provinciale per Levaldigi e la Strada Provinciale per Villafalletto e mezzeria via di S.Chiera.

A2 - nuova circonvallazione, tronco strada da realizzarsi tra la Strada Provinciale per Levaldigi e la Strada Provinciale per Villafalletto, mezzeria strade di S.Chiera e Pietragalletto

A3 - Via Levaldigi, nuova Circonvallazione, tronco strada da realizzarsi tra la Strada Provinciale per Levaldigi e la Strada Provinciale per Villafalletto, mezzeria Via Pietragalletto.

Al comparto competerà obbligatoriamente la realizzazione delle strade di progetto rappresentate nella cartografia di Piano, ai rispettivi subcomparti, competeranno i tronchi di spettanza della strada tra la S.P. per Levaldigi e la S.P. per Villafalletto, nonché le rispettive meta' strade di S. Chiara e Pietragalletto.

Destinazioni d'uso ammesse: industria, artigianato produttivo e di servizio, depositi, terziario commerciale. Sul fronte di Via Villafalletto sono ammesse solo attività commerciali.

Le strutture agricole e residenziali, comprese nel comparto, con area di pertinenza da prevedere in fase di S.U.E., non hanno l'obbligo di partecipare allo strumento attuativo.

² Comma inserito a seguito di controdeduzioni alle osservazioni regionali.

ELABORATI di P.E.C.

Il Piano è costituito 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 (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

PRECEDENTE PARERE VIABILITA'

Si riporta di seguito un parere della Provincia di Cuneo che contiene numerose prescrizioni che sono state recepite nel progetto di PEC in merito alla viabilità ed alcune sono state riprese nel più recente parere del 05.12.2012 sopra riportato con riferimento alla procedura di Verifica di Assoggettabilità alla V.A.S.. In data 01 Giugno 2011 (prot. n. 18812) perveniva da parte della Direzione Mobilità e infrastrutture *Settore Viabilità Cuneo e Saluzzo, nulla osta* (datato 26 maggio 2011) alle opere proposte nel progetto preliminare di sistemazione della viabilità prevista nell'ambito di intervento in oggetto, nel quale si esprimevano le seguenti condizioni:

- _ Verificare la possibilità di portare le dimensioni della rotatoria in progetto ad un raggio Rg di 25m;
- _ i sottoservizi, acquedotti, fognature, collegamenti rete ENEL ecc. siano realizzati sotto le piste ciclabili e, ove non possibile, al piede della scarpata stradale di nuova configurazione; detti impianti non dovranno pertanto essere posizionati sotto la strada provinciale;
- _ di effettuare gli allacciamenti ai sottoservizi con scavi in perpendicolare all'asse stradale;
- _ di realizzare il sottofondo degli ampliamenti della strada e della rotatoria utilizzando misto stabilizzato a cemento di almeno 25 cm di spessore;
- _ di meglio precisare negli elaborati definitivi/esecutivi il raccordo con via Sasso;
- _ di non realizzare passaggi pedonali rialzati;
- _ di eliminare l'isola della terza corsia su via Sasso limitandosi a realizzare solo zebrature secondo le geometrie di Normativa;

Per la redazione del progetto esecutivo si richiede inoltre che:

- ✚ _ i rilevati siano costituiti unicamente da materiale arido compattato fino ad ottenere un modulo di almeno 50 MPa su prova di piastra tipo svizzero ed al 98% del Proctor modificato; i tecnici della Provincia provvederanno all'espletamento di queste prove per le quali la richiedente dovrà mettere a disposizione un autocarro 4 assi carico;
- ✚ _ il pacchetto della pavimentazione dovrà comprendere uno strato di base in misto cementato di 25 cm di spessore, lo strato di base di 12 cm, il binder di 6 cm e lo strato di usura tipo Splitt Mastix di 3 cm di spessore.;
- ✚ _ lo strato di binder sarà utilizzato anche come raccordo ed esteso sulla struttura esistente in modo da minimizzare il ricoprimento rispetto alla attuale situazione;
- ✚ _ lo strato di usura sarà realizzato al termine del periodo di prova una volta esauriti gli eventuali assestamenti e dovrà essere esteso su tutta la struttura; lo stato di usura consentirà di rinsaldare i bordonali delle aiuole con un ricoprimento di circa 3-4 cm;
- ✚ _ i bordonali dovranno essere del tipo prefabbricato messi in bolla su una pendenza di minimo riporto rispetto alla attuale strada su malta di allettamento;
- ✚ _ la conformazione dell'aiuola di entrata e dell'aiuola centrale dovrà essere realizzata secondo gli schemi in uso per le rotatorie provinciali;
- ✚ _ nel temporaneo la segnaletica potrà essere sistemata su appoggi temporanei ma che dovranno in ogni caso garantirne la stabilità;
- ✚ _ le sezioni trasversali sull'anello della rotatoria dovranno presentare una pendenza verso l'esterno pari al 1,5-1,8%; i rami di accesso in rettilineo saranno disposti su una pendenza pari al 2.5%;
- ✚ _ si dovranno realizzare almeno due passacavi D=30 cm per il passaggio di eventuali cavidotti per l'irrigazione o l'illuminazione interna della rotatoria e delle aiuole;
- ✚ _ la segnaletica verticale e orizzontale sarà disposta secondo le indicazioni del Codice della Strada e concordata con questi Uffici;
- ✚ _ la illuminazione dovrà essere approntata prima della apertura a rotatoria della intersezione con pali di altezza 10-11 m fuori terra, lampade 250 W, vano lampade IP 667 e vano accessori IP 437 in modo da ottenere una uniforme illuminazione come da normativa (33 lux Coef. Unif=0.8); si raccomanda inoltre di rispettare le indicazioni di normativa in merito alle distanze dei pali dalla sede stradale;
- ✚ _ sono a carico ed onere del proponente eventuali spostamenti di servizi (ENEL, Telecom, gasdotti ecc.) così come eventuali autorizzazioni da richiedersi per l'intubamento /spostamento di fossi;
- ✚ _ per la costruzione del PEC verranno utilizzati gli accessi esistenti; eventuali accessi temporanei dovranno essere autorizzati;
- ✚ _ la sperimentazione della rotatoria dovrà avere luogo per un periodo di circa 80 gg e pertanto in quel periodo si dovrà provvedere alla delimitazione delle isole/aiuole con New – Jersey sia quelle in ingresso che di quella centrale; tutti i new – jersey, forniti dalla Impresa impiegata nella costruzione, e dovranno sempre essere riempiti di acqua; la segnaletica dovrà attenersi alle indicazioni di cui allegato e si dovrà provvedere alla posa di defleco per circa 100 m prima delle aiuole della SP 184 ed alla realizzazione di una segnaletica orizzontale di colore giallo come previsto dal codice estesa per circa 100 m prima e dopo l'impianto; in tutto il periodo di prova l'impianto è in carico al

Proponente e pertanto qualsiasi intervento di manutenzione/ sistemazione è in capo a questi;

- ✚ _ l'inizio dei lavori deve essere comunicato in via formale almeno 1 mese prima;
- ✚ _ prima di procedere alla apertura si dovrà dare comunicazione all'ufficio della Provincia di Cuneo in modo da consentire i sopralluoghi necessari e le emissioni delle relative ordinanze;
- ✚ _ si intende che all'atto dei lavori si avrà la piena disponibilità di tutte le aree necessarie.

Per quanto riguarda le opere in esecuzione, occorre precisare che l'Amministrazione della Provincia di Cuneo NON interverrà economicamente nell'intervento e che pertanto tutte le opere, comprese la segnaletica orizzontale e verticale e quant'altro, sono interamente a carico del richiedente. La gestione dell'impianto di illuminazione e dell'interno della rotatoria (verde, sistemazione paesaggistica, ..) non competerà a questa Amministrazione. Le modalità di arredo dell'interno rotatoria dovranno essere concordate con il Comune e l'Ufficio Tecnico Provinciale.

Tenuto conto che parte delle opere verranno acquisite al patrimonio Provinciale questa Amministrazione si riserva la facoltà di effettuare visite in cantiere per accertare la corretta esecuzione dei lavori. Qualora a lavori terminati o nel corso stesso dei lavori stessi risultassero deficienze di qualsiasi tipo e genere si intende che il richiedente si impegna fin d'ora ad accogliere sempre e comunque le richieste che verranno avanzate, mallevando questa Amministrazione dal dover intervenire direttamente e dichiarandosi fin da ora disponibili ad effettuare tutti i lavori che si rendessero necessari.

Sarà cura del richiedente inviare a questa Amministrazione, per opportuna conoscenza, le indicazioni che gli altri Enti interessati provvederanno ad emettere (consorzi irrigui, enti gestori sottoservizi, ecc..).

L'Amministrazione si riserva comunque la facoltà di richiedere, nel corso della esecuzione dei lavori, eventuali integrazioni alle opere in progetto al fine di risolvere aspetti di dettaglio, intendendo per aspetti di dettaglio le integrazioni alla segnaletica stradale, allungamento/modifica delle aiuole di accesso alle rotatorie, le sistemazioni dei canali ed assimilabili per caratteristiche ed importo economico.

Prima di procedere alla esecuzione delle opere la scrivente Provincia di Cuneo ed il Comune di Fossano firmeranno i termini della fideiussione, di tipo bancario, che costituirà la garanzia nel caso che queste Amministrazioni debbano provvedere direttamente ad opere remediali e/o di adeguamento.

Si richiede inoltre che il Comune di Fossano, nelle prossime previsioni di piano regolatore, preveda l'utilizzo del quarto ramo della costruenda rotatoria effettuando collegamenti funzionali con via Sasso in modo da ridurre in futuro l'utilizzo di via Sacco, regolamentando l'entrata e l'uscita su questa strada con svolte di entrata ed uscita in destra.

Già nella proposta progettuale del **03 Giugno 2011** (proposta n. 2) veniva presentata documentazione atta al recepimento delle prescrizioni nulla-osta Provincia del 26 Maggio 2011 (prot. 0049908) Ns. prot. 18812 dell'01.06.2011 con i seguenti riscontri:

- _ Verificare la possibilità di portare le dimensioni della rotatoria in progetto ad un raggio Rg di 25m;

RISCONTRO DELLA SOC. PROPONENTE: La rotatoria sulla Strada Provinciale n. 184 presenta le caratteristiche geometriche riportate nelle tavole in quanto segue le acquisizioni dei terreni fatte dai danti causa all'attuale proponente, in seguito alle prescrizioni delle precedenti conferenze di servizi sull'attivazione del centro commerciale "Fossano futura" ed esclusione della fase di V.I.A. ai sensi della L.R. 40/98 e s.m.i. L'incremento di diametro comporta oltre all'attivazione di una procedura di esproprio, la necessità di effettuare una variante di Piano Regolatore. Le dimensioni attuali permettono di mantenere i livelli di servizio previsti dalla

normativa vigente per le attività commerciali e rientrano nelle dimensioni previste dal decreto sulle intersezioni stradali .

ARGOMENTATO

_ i sottoservizi, acquedotti, fognature, collegamenti rete ENEL ecc. siano realizzati sotto le piste ciclabili e, ove non possibile, al piede della scarpata stradale di nuova configurazione; detti impianti non dovranno pertanto essere posizionati sotto la strada provinciale;

RISCONTRO DELLA SOC. PROPONENTE: Le linee dei sottoservizi, acquedotto, metano, IP..., sono spostate tutte nella pista ciclabile e nel marciapiede, lasciando libere le corsie. In banchina sono disposte unicamente le caditoie con i raccordi alla dorsale delle acque bianche.

RISCONTRATO

_ di effettuare gli allacciamenti ai sottoservizi con scavi in perpendicolare all'asse stradale;

RISCONTRO DELLA SOC. PROPONENTE: Gli scavi per gli allacciamenti ai sottoservizi saranno perpendicolari all'asse stradale.

RISCONTRATO

_ di realizzare il sottofondo degli ampliamenti della strada e della rotatoria utilizzando misto stabilizzato a cemento di almeno 25 cm di spessore;

RISCONTRO DELLA SOC. PROPONENTE: Gli ampliamenti della sede stradale sono effettuati con misto cementato.

RISCONTRATO

_ di meglio precisare negli elaborati definitivi/esecutivi il raccordo con via Sasso;

RISCONTRO DELLA SOC. PROPONENTE: Il raccordo di Via Nicola Sasso verrà precisato in dettaglio nel Progetto esecutivo. Esso mantiene sostanzialmente gli ingombri esistenti, con leggeri adeguamenti alle corsie ed alle isole spartitraffico.

RISCONTRATO

_ di non realizzare passaggi pedonali rialzati;

RISCONTRO DELLA SOC. PROPONENTE: Gli attraversamenti pedonali sulla SP 184 sono riportati a raso.

RISCONTRATO

_ di eliminare l'isola della terza corsia su via Sasso limitandosi a realizzare solo zebrature secondo le geometrie di Normativa;

RISCONTRO DELLA SOC. PROPONENTE: Nell'intersezione di Via Sasso è eliminata l'isola rialzata che delimita la terza corsia sulla SP 184.

RISCONTRATO

Nel progetto esecutivo ed in particolare nel capitolato speciale d'appalto e nella cantierizzazione sono recepite tutte le prescrizioni di cui al nulla-osta.

Per quanto concerne il riscontro al parere di cui sopra era stato segnalato dall'Ufficio il fatto che la realizzazione della corsia di decelerazione, ingenerasse una sorta di "nuovo accesso" da autorizzarsi preventivamente da parte della Provincia di Cuneo, così come la previsione della fermata bus sulla medesima sede.

I proponenti in merito dichiarano di aver preso contatti con la Provincia di Cuneo in data 19.10.2012 (Compartimento viabilità) la quale esprimeva, in via informale, esclusivamente la necessità di ulteriore segnaletica orizzontale e verticale presso la zona di scarico merci; richiesta ottemperata nella tavola della segnaletica, peraltro esaminata in sede di Verifica di Assoggettabilità alla V.A.S. da parte della Provincia stessa, la quale non ha formulato ulteriori rilievi.

SINTESI DEL PROGETTO: CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Il P.E.C. è volto alla realizzazione di più fabbricati commerciali con le relative implicazioni infrastrutturali.

Le strutture degli edifici sono prefabbricate in c.a. e carpenteria metallica con copertura in lamiera grecata coibentata, controsoffitto coibentato. I tamponamenti saranno realizzati in pannelli prefabbricati in c.a. a taglio termico con porzioni di rivestimento a parete ventilata in materiali ancora da definire; Le pavimentazioni saranno in piastrelle ceramiche con isolante sottostante ed i serramenti in alluminio a taglio termico, basso emissivo ed antinfortunistica, con eventuali inferiate interne. Le pensiline di raccordo degli edifici saranno metalliche a copertura della viabilità ciclopedonale asservita all'uso pubblico.

DETERMINAZIONE FABBISOGNO PARCHEGGI E STANDARDS

Art. 9 - Fabbisogno di parcheggi e standard relativi ad insediamenti commerciali

1. Per le attività commerciali lo standard urbanistico delle aree per servizi di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int. è stabilito dalle norme di attuazione del P.R.G.. Per esercizi aventi superficie di vendita superiore a 400 mq. la dotazione di parcheggi va determinata tenendo conto sia del comma 2 dell'art. 21 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int. che dell'art. 25 degli "Indirizzi regionali", con l'avvertenza che, in base alle norme richiamate (comma 5 dell'art. 25 degli "Indirizzi regionali"), per le medie strutture ricadenti negli addensamenti A1 ed A3 non si applicano le formule per il calcolo dei parcheggi riportate nell'art. 25 citato. Le aree per servizi devono essere cedute o asservite ad uso pubblico, fatta salva la possibilità di monetizzazione quando prevista dalle norme di attuazione del P.R.G..

Estratto dei Criteri per il rilascio delle autorizzazioni

LEGGE REGIONALE n. 56/77 e s.m.i. – Art. 21 comma 2

*2) Per le attività commerciali al dettaglio di cui all'articolo 4 del d.lgs. 114/1998, con superficie di vendita superiore a mq 400 devono anche essere osservati gli standard relativi al fabbisogno di parcheggi pubblici stabiliti dagli indirizzi e dai criteri di cui all'articolo 3 della legge regionale sulla disciplina del commercio in Piemonte in attuazione del d.lgs. 114/1998, applicando il maggiore tra quelli previsti al **numero 3) del primo comma** e quelli previsti nel presente comma;[...]. **I Comuni possono richiedere altre dotazioni di standard o di altre aree per attrezzature al servizio degli insediamenti non disciplinate dal presente comma e che sono da intendersi aggiuntive a quelle previste dallo stesso.***

LEGGE REGIONALE n. 56/77 e s.m.i. – Art. 21 comma 1 punto 3

3) Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali, turistico-ricettivi e commerciali al dettaglio non soggetti alle prescrizioni di cui al secondo comma. [...] Nei casi di intervento di nuovo impianto, di cui all'articolo 13, terzo comma, lettera g)³, la dotazione minima è stabilita nella misura del 100 per cento della superficie lorda di pavimento. La dotazione minima di aree destinate a parcheggio pubblico è stabilita in misura non inferiore al 50 per cento delle menzionate dotazioni.

³ g) nuovo impianto: gli interventi rivolti alla utilizzazione di aree inedificate da disciplinare con appositi indici, parametri e indicazioni specifiche tipologiche.

DESCRIZIONE DELLA CONSISTENZA DEL NUOVO PARCO COMMERCIALE:

Totale aree in proprietà: mq. 46.250

Superficie Territoriale: mq. 44.903

di cui:

Superficie Fondiaria: mq. 24.133

- LOTTO A: 7.828 mq.
- LOTTO B: 7.993 mq.
- LOTTO C: 6.711 mq.
- LOTTO D: 1.601 mq.

Superfici in cessione/ convenzionate ad uso pubblico (tavola 4c):

aree asservite totale mq. 10.032 (8.351 parcheggio est e verde + 1.681 parcheggio ovest e verde)

aree in cessione totale mq. 9.470 (5.528 verde e viabilità + 3.902 viabilità + 40 verde lungo strada)
mq. 19.502

Superfici già di proprietà pubblica comprese nella perimetrazione del P.E.C.

(434 + 834): mq. 1.268

Aree in cessione extra PEC (Viabilità): (341 + 76 + 83 + 1.844 + 388) = mq. 2.732

Da cui ne risulta:

Superficie fondiaria mq. 24.133

Superficie coperta mq. 13.179
(inf. 15.686 max)

Numero piani fuori terra: n. 2

Altezza massima: m. 12,00

Volume a progetto virtuale per calcolo parcheggi: (S.U.L. x 3,00 m.) mc. 35.373

Superficie utile lorda in progetto mq. 11.791

Di cui:

- 9.019 mq. a destinazione commerciale principale (3.847 tot. l.A + 3.990 tot. l.B + 2.953 tot. l.C);
- 1.682 mq. magazzini per stoccaggio merci (1.000 + 382 + 300);
- 90 mq. per somministrazione (bar);
- 1.000 mq. per somministrazione (ristorante);

	P.R.G.C.	VALORE min./max	PROGETTO
RAPPORTO DI COPERTURA	0,65	24.133 X 0,65= MQ. 15.686	13.179 MQ.
UTILIZZAZIONE TERRITORIALE	1,00 MQ./MQ.	44.902 X 1,00= MQ. 44.902	11.791 MQ.
H. MASSIMA	12,50 mt.	12,50 mt.	9,00 mt.

Si rileva che per quanto concerne l'altezza massima, il fabbricato che presenta un'altezza più elevata (9,00 mt.) è il fabbricato D, per quanto concerne gli altri fabbricati hanno un'altezza di mt. 8,00 (visualizzabile nella tavola T120).

VERIFICHE URBANISTICHE

In relazione ai parcheggi si rimanda all'art. 25 "Fabbisogno di parcheggi e standard relativi ad insediamenti commerciali e ad altre attività presenti nell'area" dei "Criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa in attuazione del D. Lgs. 114/98" dell'Allegato A alla D.C.R. 563-13414 del 29.10.99 e s.m.i., che testualmente riporta:

"1. I piani regolatori generali e le relative varianti stabiliscono, nel rispetto dell'articolo 21, primo comma, numero 3) della legge regionale n. 56/1977, come sostituito dalla legge regionale sul commercio, lo standard minimo per parcheggi pubblici riferito alla superficie lorda di pavimento delle tipologie di strutture distributive. 2. Ai sensi dell'articolo 21, secondo comma della l.r. 56/1977, come sostituito dalla legge regionale sul commercio, fatto salvo il rispetto di quanto prescritto al primo comma, numero 3) dell'articolo 21 della l.r. 56/1977, come sostituito dalla legge regionale sul commercio, **lo standard pubblico relativo al fabbisogno totale di posti a parcheggio pubblico è determinato nella misura del 50 per cento del fabbisogno di posti a parcheggio e conseguente superficie ottenuto dall'applicazione dei parametri della tabella di cui al comma 3 e dei commi 4 e 6; la restante quota può essere reperita in aree private.**"

Ad integrazione di quanto previsto dalla normativa sovracomunale le Norme di Attuazione del P.R.G.C. vigente all' art. 102 – *Disciplina degli insediamenti commerciali di cui alla legge regionale n. 28/1999 e D.C.R. 59-10831 del 24.03.2006* prevedono:

"Lo standard urbanistico delle aree a servizi di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. è ripartito come segue:

- nelle localizzazioni commerciali L2, 70% a parcheggio e 30% a verde;"

Per esercizi aventi superficie di vendita superiore a 400 mq. la dotazione di parcheggi va determinata tenendo conto sia del comma 2 dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. che dell'art. 25 degli "indirizzi regionali".

TABELLA DEL FABBISOGNO TOTALE DEI POSTI PARCHEGGIO		
PARAMETRI PER IL CALCOLO DEL FABBISOGNO TOTALE DI POSTI A PARCHEGGIO		
TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE DI VENDITA MQ. (S)	METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N)
M-SAM2 (*)	400-900	$N = 35 + 0,05(S-400)$
M-SAM3	901-1800	$N = 60 + 0,10(S-900)$
M-SAM4	OLTRE 1800	$N = 140 + 0,15(S-1800)$
G-SM1	FINO A 4500	$N = 245 + 0,20(S-2500)$ (**)
G-SM2	OLTRE 4500	$N = 645 + 0,25(S-4500)$
G-SM3		
G-SM4		
M-SE2-3-4	401-2500	$N = 0,045 \times S$
G-SE 1	DA 1501 O 2501A OLTRE 6000	$N = 40 + 0,08(S-900)$
G-SE 2		
G-SE 3		
G-SE 4		
M-CC	151-1500 251-2500	$NCC = N + N'$ (***)
G-CC1	FINO A 12000	$NCC = N + N'$ (***)
G-CC2		
G-CC3	FINO A 18000	$NCC = (N + N') \times 1,5$ (***)
G-CC4	OLTRE 18000	

(*) Gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a mq. 400 devono soddisfare la prescrizione di cui al comma 1 del presente articolo.

(**) Nei Comuni con meno di 10.000 abitanti le grandi strutture con meno di mq. 2.500 di vendita sono trattate come medie strutture alimentari e/o miste da mq. 1.801 a mq. 2.500.

(***) N è calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle medie e grandi strutture di vendita presenti nel centro commerciale. N' è uguale a $0,12 \times S'$, dove S' è il totale della superficie di vendita degli altri negozi presenti nel centro commerciale.

SUPERFICIE DI SOMMINISTRAZIONE [MQ]	METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N) PER GLI ESERCIZI DI SOMMINISTRAZIONE UBICATI NEGLI ADDENSAMENTI E LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI A5 - L2 E NELLE AREE EXTRAURBANE ESTERNE AGLI ADDENSAMENTI E LOCALIZZAZIONI A5 - L2
S < 35	esclusivo rispetto delle norme dell'art. 21 della l.r. 56/77 smi
35<S<50	$N = 1 + 0,1 * (S - 35)$
50<S<100	$N = 3 + 0,1 * (S - 50)$
S>100	$N = 8 + 0,12 * (S - 100)$

Estratto D.G.R. n. 85-13268

^{95=>}3) Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali al dettaglio non soggetti alle prescrizioni di cui al secondo comma: nei casi di intervento all'interno dei centri storici, individuati conformemente a quanto disposto dall'articolo 24, primo comma, numero 1) e di ristrutturazione urbanistica e di completamento di cui all'articolo 13, terzo comma, lettere e) ed f), la dotazione minima è stabilita nella misura dell'80 per cento della superficie lorda di pavimento. Nei casi di intervento di nuovo impianto, di cui all'articolo 13, terzo comma, lettera g), la dotazione minima è stabilita nella misura del 100 per cento della superficie lorda di pavimento. La dotazione minima di aree destinate a parcheggio pubblico è stabilita in misura non inferiore al 50 per cento delle menzionate dotazioni. ^{<=95}

[2] ^{96=>97=>}Per le attività commerciali al dettaglio di cui all'articolo 4 del d.lgs. 114/1998, con superficie di vendita superiore a mq 400 devono anche essere osservati gli standard relativi al fabbisogno di parcheggi pubblici stabiliti dagli indirizzi e dai criteri di cui all'articolo 3 della legge regionale sulla disciplina del commercio in Piemonte in attuazione del d.lgs. 114/1998, applicando il maggiore tra quelli previsti al numero 3) del primo comma e quelli previsti nel presente comma; nel caso di interventi nei centri storici, individuati conformemente a quanto disposto dall'articolo 24, primo comma, numero 1), la dotazione di parcheggi pubblici è stabilita nella misura dell'80 per cento degli standard previsti dai citati indirizzi e criteri, fatte salve ulteriori prescrizioni aggiuntive stabilite dai criteri stessi. I Comuni possono richiedere altre dotazioni di standard o di altre aree per attrezzature al servizio degli insediamenti non disciplinate dal presente comma e che sono da intendersi aggiuntive a quelle previste dallo stesso. ^{<=97}

Estratto art. Art. 21 (Standards urbanistici e servizi sociali ed attrezzature a livello comunale) della L.R. 56/77

[6] ^{131=>}Il rilascio delle concessioni ed autorizzazioni edilizie relative all'insediamento delle attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita fino a mq 1.500 nei Comuni con popolazione fino a diecimila abitanti e a mq 2.500 negli altri Comuni è contestuale al rilascio dell'autorizzazione commerciale ai sensi del d.lgs. 114/1998, purché la superficie lorda di pavimento non sia superiore a mq 4.000. Negli altri casi il rilascio delle concessioni ed autorizzazioni edilizie è subordinato alle norme e prescrizioni di cui ai commi seguenti. ^{<=131}

[7] ^{132=>}Nel caso di insediamenti di attività commerciali al dettaglio con superficie lorda di pavimento compresa tra mq 4.000 e mq 8.000, il rilascio della concessione o autorizzazione edilizia è subordinato alla stipula di una convenzione o atto di impegno unilaterale, ai sensi dell'articolo 49, quinto comma, ed a preventiva autorizzazione regionale. Tale autorizzazione è rilasciata in conformità agli indirizzi ed ai criteri di cui all'articolo 3 della legge regionale sulla disciplina del commercio in Piemonte in attuazione del d.lgs. 114/1998. ^{<=132}

[8] ^{133=>}Nel caso di insediamenti di attività commerciali al dettaglio con superficie lorda di pavimento superiore a mq 8.000, il rilascio della concessione o autorizzazione edilizia è subordinato a preventiva approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo ed a preventiva autorizzazione regionale. Tale autorizzazione è rilasciata in conformità agli indirizzi ed ai criteri di cui all'articolo 3 della legge regionale sulla disciplina del commercio in Piemonte in attuazione del d.lgs. 114/1998. ^{<=133}

[9] ^{134=>}Nei casi previsti dai commi sesto, settimo e ottavo, nella concessione o autorizzazione edilizia, nella convenzione o atto di impegno unilaterale che disciplinano l'intervento, sono precisate:

- a) la superficie utile lorda e la superficie lorda di pavimento dell'insediamento commerciale;
- b) la superficie di vendita ripartita per tipologia di strutture distributive limitatamente alle medie e grandi strutture di vendita;
- c) le superfici a magazzino e deposito;
- d) le superfici destinate alle attività accessorie;
- e) le superfici destinate ad altre attività, ad esempio artigianali, di servizio;
- f) le superfici destinate ai servizi pubblici (parcheggi e verde pubblici) a norma dell'articolo 21;

g) le superfici destinate a soddisfare il fabbisogno di parcheggi previsti dai citati indirizzi e criteri;
 h) i parcheggi privati ai sensi della legge 24 marzo 1989, n. 122 (Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate, nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale), le superfici destinate a carico e scarico merci, nonché ogni altro ulteriore elemento previsto dai citati indirizzi e criteri. ≤ 134

[10] $135 >$ Nei casi di superficie lorda di pavimento superiore a mq. 4.000, nella convenzione devono essere adeguatamente dettagliate le soluzioni che risolvono i problemi di impatto con la viabilità e deve essere definita l'attribuzione dei relativi costi di realizzazione. $\leq +135$

[11] $136 = >$ L'ampliamento della superficie lorda di pavimento originaria o la modifica delle destinazioni d'uso, tipizzate al nono comma, comporta l'acquisizione dell'autorizzazione regionale, la revisione della convenzione o dell'atto di impegno unilaterale e dello strumento urbanistico esecutivo solo quando le variazioni superino il 10 per cento della superficie utile lorda di pavimento originaria, salvo che, per via di successivi ampliamenti, si superino i limiti di cui ai commi settimo e ottavo. ≤ 136

Estratto art. Art. 26 (Norme generali per la localizzazione ed il riuso di aree ed impianti industriali artigianali commerciali e terziari) **della L.R. 56/77**

AREE IN CESSIONE:		
ARTICOLO	QUANTITA'	VERIFICA
Art. 53 delle N.T.A. del P.R.G.C.	Quota maggiore tra il minimo di legge pari al 20% di S.T. e le aree di cessione quantificate per singolo uso in sede di definizione dell'intervento così come stabilito dall'art. 103 delle N.T.A.	S.T. = mq. 44.902 * 20% = 8.980 mq richiesti
Art. 103 delle N.T.A. del P.R.G.C.	Vedere l'allegato A alla D.C.R. 29.10.99 n. 563-13414 per attività commerciale al dettaglio in sede fissa.	Si rimanda alle successive verifiche

AREE PREVISTE IN CESSIONE/CONVENZIONAMENTO USO PUBBLICO all'interno del perimetro di P.E.C. (tavola 4C)

Vengono previsti **mq. 10.031 CONVENZIONATI ad uso pubblico** dati dalla somma di mq. 8.351 corrispondenti all'area destinata al parcheggio pubblico di cui ai lotti B, C e D compreso all'interno della perimetrazione dello S.U.E. comprensivo di quota a verde pubblico e di spazi di manovra/viabilità e di mq. 1.681 corrispondenti all'area destinata al parcheggio pubblico di cui al lotto A compreso all'interno della perimetrazione dello S.U.E. comprensivo di quota a verde pubblico e di spazi di manovra/viabilità.

Vengono previsti **mq. 5.528 in CESSIONE** quale quota **a verde pubblico** comprensivo di viabilità (con manutenzione a carico del proponente).

Vengono inoltre previsti **mq. 3.942 in CESSIONE per viabilità** dati dalla somma di mq. 3.902 corrispondenti all'area destinata alla viabilità compresa all'interno della perimetrazione dello S.U.E. comprensiva della quota di verde di arredo di pertinenza alla viabilità e di mq. 40 corrispondenti ad area residuale facente parte della viabilità.

Per un totale di superficie interna al perimetro di P.E.C. di **mq. 19.502**

AREE PREVISTE IN CESSIONE all'esterno del perimetro di P.E.C. (tavola 4C)

Vengono previsti inoltre **mq. 2.732 in CESSIONE** esterni alla perimetrazione dello S.U.E. per viabilità

Per una superficie in cessione complessiva comprensiva delle aree extra- PEC di **mq. 22.234**

Suddividendo per le singole categorie di standards le aree in cessione otteniamo:

Parcheggi:	mq. 9.261
Verde:	mq. 3.262
Viabilità:	mq. 8.249 di cui mq. 1.268 già di proprietà comunale
Tot. superficie in cessione mq. 19.502	

SUPERFICI QUOTA A PARCHEGGIO PUBBLICO:		
ARTICOLO	QUANTITA'	NOTE
Art. 25 D.C.R. 29.10.99 n. 563-13414	Tipologie commerciali: M-SE (Media Struttura Extralimentare) n. 2 M-CC (Medio Centro Commerciale costituito da una media superficie di vendita al dettaglio di generi alimentari e misti – MSAM4, un negozio di vicinato e un esercizio di somministrazione) n. 1 vedasi nel dettaglio quanto riportato alla pagina successiva “ determinazione quota ”	- anche permeabile - essenza ad alto fusto ogni 100 mq. - può coincidere con la superficie a parcheggio privato
Art. 8 all. A della D.G.R. n. 85-13268 del 08.02.2012	Esercizio di somministrazione n. 1 fabbricato autonomo e n. 1 esercizio di somministrazione nel fabbricato B (M-CC)	- la porzione di suolo (coperta o scoperta) destinata e attrezzata al servizio ristoro dei consumatori, che non è soggetta a Permesso di Costruire, non è computata

DETERMINAZIONE QUOTA:			Da art. 25 D.C.R.
Tipologia della struttura	Superficie di vendita (fino a 4.500 mq)	Metodo di calcolo n° posti parcheggio	Coeff. Trasf. in sup / posto (1 p.a. equivale a 26 mq.)
M-SE fabbricato A	2500 mq.	$N=0,045 \times S$ $0,045 \times 2500 = 112,5$	113 p.a. $113 \times 26 \text{ mq.} = 2.938 \text{ mq.}$
M-CC fabbricato B	Costituito da:		
MSAM4	2.480 mq.	$N = 140 + 0,15(S-1800)$ $140 + 0,15 \times (2.480 - 1.800)$	242 p.a. $242 \times 26 \text{ mq.} = 6.292 \text{ mq.}$
Esercizio vicinato	20 mq.	$N' = 0,12 \times 20$ $0,12 \times 20 = 2,40$	3 p.a. $3 \times 26 \text{ mq.} = 78 \text{ mq.}$
Esercizio somministrazione	60 mq.	Per gli insediamenti ubicati negli addensamenti e localizzazioni A5 ed L2 con $50 < S. < 100 \text{ mq.}$ $N = 3 + 0,1 \times (S-50)$ $3 + 0,1 \times (60 - 50)$	4 p.a. $4 \times 26 \text{ mq.} = 104 \text{ mq.}$
TOTALE fabbricato B			249 p.a. $249 \times 26 \text{ mq.} = 6.474 \text{ mq.}$
M-SE fabbricato C	2.500 mq.	$N=0,045 \times S$ $0,045 \times 2500 = 112,5$	113 p.a. $113 \times 26 \text{ mq.} = 2.938 \text{ mq.}$
fabbricato D Esercizio somministrazione	500 mq.	Per gli insediamenti ubicati negli addensamenti e localizzazioni A5 ed L2 con $50 < S. < 100 \text{ mq.}$ $N = 8 + 0,12 \times (S-100)$ $8 + 0,12 \times (500 - 100)$	57 p.a. $57 \times 26 \text{ mq.} = 1.482 \text{ mq.}$
Totale		Posti auto = 532 Per un totale di mq. 13.832	<i>posti auto pubblici 266;</i> <i>posti auto privati 266</i>
Art. 21 della L.R. 56/77		= 100% della S.L.P.: “Nei casi di intervento di nuovo impianto la dotazione minima è stabilita nella misura del 100% della Superficie lorda di pavimento. La dotazione minima di aree destinate a parcheggio pubblico è stabilita in misura non inferiore al 50 per cento delle menzionate dotazioni.”	
Totale posti auto pubblici (50%)		Posti auto pubblici = 266	
Superf. a parcheggio pubblico indotta da: fabbricato A: 2.938 mq. fabbricato B: 6.474 mq. fabbricato C: 2.938 mq. fabbricato D: 1.482 mq.		così determinati come da D.G.R.: fabbricato A: 2.938 mq. x 50% = 1.469 mq. fabbricato B: 6.474 mq. x 50% = 3.237 mq. fabbricato C: 2.938 mq. x 50% = 1.469 mq. fabbricato D: 1.482 mq. x 50% = 741mq. Per un totale di 6.916 mq.	

Art. 102 delle Norme di Attuazione del P.R.G.C. vigente (con riferimento alle attività commerciali al dettaglio)	= “Lo standard urbanistico delle aree a servizi di cui all’art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. è ripartito come segue: -nelle localizzazioni commerciali L2, 70% a parcheggio e 30% a verde;”	
DETERMINAZIONE QUOTA: S.u.l. come da Art. 18 del Regolamento Edilizio “Superficie utile lorda della costruzione (Sul)”		
CALCOLO SUPERFICIE UTILE LORDA: S.u.l. fabbricato A: 3.847 mq. S.u.l. fabbricato B: 3.990 mq. S.u.l. fabbricato C: 2.953 mq. S.u.l. fabbricato D: 1.001 mq.		S.u.l. fabbricato A: 3.847 mq. x 70% = 2.693 mq. S.u.l. fabbricato B: 3.990 mq. x 70% = 2.793 mq. S.u.l. fabbricato C: 2.953 mq. x 70% = 2.067 mq. S.u.l. fabbricato D: 1.001 mq. x 100% = 1.001 mq. (si applica il 100%) Per un totale di 8.554
		VERIFICATO

Determinazione parcheggio pubblico quota maggiore tra D.C.R. – Legge n. 56/77 e Norme di Attuazione di P.R.G.C. così come sopra determinati:fabbricato A: **2.693 mq.**fabbricato B: **3.237 mq.**fabbricato C: **2.067 mq.**fabbricato D: **1.001 mq.**per un totale di **mq. 8.998****DATI IN PROGETTO PARCHEGGIO PUBBLICO:**fabbricato A: **2.720 mq. > 2.693 mq.**fabbricato B: **3.426 mq. > 3.237 mq.**fabbricato C: **2.085 mq. > 2.067 mq.**fabbricato D: **1.030 mq. < 1.001 mq.**per un totale di **mq. 9.261 > mq. 8.998**

VERIFICATO

POSTI AUTO PUBBLICI previsti IN PROGETTO:fabbricato A: **76 p.a.** maggiore di 57 (= 113/2)fabbricato B: **157 p.a.** maggiore di 125 (= 249/2)fabbricato C: **78 p.a.** maggiore di 57 (= 113/2)fabbricato D: **30 p.a.** maggiore di 29 (= 57/2)per un totale di **341 p.a. > 266 p.a**

VERIFICATO

SUPERFICI QUOTA A PARCHEGGIO PRIVATO:

Verifica N.T.A. del P.R.G.C. art. 11 – Parcheggi pubblici e di pertinenza “6. Nel caso di destinazioni diverse dalla residenza, la percentuale di 1 mq. ogni 10 mc. di volume si applica considerando il volume teorico derivante dalle singole superfici utili lorde moltiplicate per l'altezza convenzionale di mt. 3,00”.

CALCOLO SUPERFICIE UTILE LORDA: S.u.l. fabbricato A: 3.847 mq. S.u.l. fabbricato B: 3.990 mq. S.u.l. fabbricato C: 2.953 mq. S.u.l. fabbricato D: 1.001 mq.	CALCOLO VOLUME: S.u.l. fabbricato A: 3.847 mq. x 3= 11.541 S.u.l. fabbricato B: 3.990 mq. . x 3= 11.970 mq. S.u.l. fabbricato C: 2.953 mq. . x 3= 8859 mq. S.u.l. fabbricato D: -1.001 mq. . x 3= 3.003 mq.	CALCOLO 1 mq. /10 mc.: parch. fabbricato A: 1.154 mq. parch. fabbricato B: 1.197 mq. parch. fabbricato C: 886 mq. parch. fabbricato D: 300 mq. Per un totale di 3.537 mq.
--	--	--

Si richiama la verifica effettuata ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. (50% della S.U.L.) ovvero **6.916 mq.**

Determinazione parcheggi privati quota maggiore tra D.C.R. - L.R. 56/77 - Legge Tognoli e Norme di Attuazione di P.R.G.C. così come sopra determinati:fabbricato A: **1.469 mq.**fabbricato B: **3.237 mq.**fabbricato C: **1.469 mq.**fabbricato D: **741 mq.**per un totale di **mq. 6.916****DATI IN PROGETTO PARCHEGGIO PRIVATO**fabbricato A: **2.322 mq. > 1.469 mq. (87 p.a. > 57 p.a.)**fabbricato B: **2.410 mq. < 3.237 mq. inf. per valore singolo (92 p.a. < 125 p.a.)**fabbricato C: **1.782 mq. > 1.469 mq. (63 p.a. > 57 p.a.)**fabbricato D: **854 mq. > 741 mq. (29 p.a. = 29 p.a.)**per un totale di **mq. 7.367 > mq. 6.916 (271 p.a. > 266 p.a. richiesti)**

VERIFICATO

SUPERFICI QUOTA A VERDE PUBBLICO:	
Art. 102 delle Norme di Attuazione del P.R.G.C. vigente	=Lo standard urbanistico delle aree a servizi di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. è ripartito come segue: -nelle localizzazioni commerciali L2, 70% a parcheggio e 30% a verde;"
DETERMINAZIONE QUOTA pari al 30% di verde	
CALCOLO SUPERFICIE UTILE LORDA: S.u.l. fabbricato A: 3.847 mq. S.u.l. fabbricato B: 3.990 mq. S.u.l. fabbricato C: 2.953 mq. S.u.l. fabbricato D: 1.001 mq.	S.u.l. fabbricato A: 3.847 mq. x 30%= 1.154 mq. S.u.l. fabbricato B: 3.990 mq. . x 30%= 1.197 mq. S.u.l. fabbricato C: 2.953 mq. . x 30%= 886 mq. S.u.l. fabbricato D: -non si applica Per un totale di mq. 3.237

PARCHEGGIO PUBBLICO	VERDE PUBBLICO	TOTALE
Mq. 8.998	Mq. 3.237	Mq. 12.235

DATI IN PROGETTO VERDE PUBBLICOfabbricato A: 1.064 mq. **inf. per valore singolo (mq. 1.154)**fabbricato B: 1.104 mq. **inf. per valore singolo (mq. 1.197)**fabbricato C: 817 mq. **inf. per valore singolo (mq. 886)**

fabbricato D: 277 mq. (quota verde non dovuta che compensa le singole carenze)

per un totale di **mq. 3.262 > mq. 3.237**

VERIFICATO

Dei mq. 3.262, abbiamo **circa 630 mq. di verde pubblico** individuato in aree residuali/marginali.

Alla luce dei recenti orientamenti espressi dall'Amministrazione comunale, sulla scorta di quanto previsto dal vigente "Regolamento per la disciplina degli scomputi oneri", anche rispetto alla prossima emanazione del "Regolamento per la realizzazione delle opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione" delle quali fanno parte quelle di cui alla presente verifica, nonché sulla base di recenti sentenze tra cui quella del T.A.R. Abruzzo Pescara Sez. I, 7 aprile 2008, n. 378 alla quale si rimanda, si esprimono perplessità in merito all'accettazione di tali aree quali **standards a verde pubblico**, in quanto carenti del requisito che prevede che le aree a standards pubblico non siano soddisfatte dal semplice dato numerico, ma che presentino anche fattori di qualità per la caratterizzazione dell'insediamento, ovvero non vengano individuate in spazi di risulta o poco accessibili; in tutta evidenza le aree ricavate all'interno del parcheggio, per la maggior parte sono aree con caratteristiche di verde di arredo, quindi aree di risulta, interstiziali, mentre la fascia verde lungo l'arteria viaria di previsione del PRGC che collega via Villafalletto a via Santa Chiara, è in posizione marginale rispetto all'insediamento.

L'Ufficio ritiene tuttavia, anche in considerazione delle oggettive difficoltà di reperimento nel contesto di aree aventi i suddetti requisiti, che gli spazi a verde individuati siano comunque caratterizzati da una certa qual continuità che consentirebbe di garantire un'adeguata fruizione da parte degli utenti del parco commerciale, essendo le stesse dotate di elementi di arredo urbano (panchine, cestini).

AREE A VERDE DI PERTINENZA AL PARCHEGGIO PUBBLICO:		
ARTICOLO	QUANTITA'	NOTE
Art. 11 del P.R.G.C. vigente	= 1 mq./15 mq. (o pavimentazione permeabile) - 1 albero ogni 6 posti auto	non può essere computato ai fini dello standard DI VERDE pubblico
DETERMINAZIONE SUPERFICIE A VERDE DI PERTINENZA AL PARCHEGGIO PUBBLICO/PAVIM. PERMEABLE = 9.261 mq. :15 = 617 mq. richiesti		
DETERMINAZIONE DOTAZIONE ARBOREA DI PERTINENZA AL PARCHEGGIO PUBBLICO = 341 / 6 = 56,8 arr. 57 alberi richiesti		

DATI IN PROGETTO sup. permeabile parcheggio pubblico (sup. a verde di pertinenza del parcheggio)

fabbricato A: 333 mq.

fabbricato B: 483 mq.

fabbricato C: 147 mq.

fabbricato D: 199 mq.

per un totale di **mq. 1.162 > mq. 617**

VERIFICATO

DATI IN PROGETTO**dotazione arborea di pertinenza al parcheggio pubblico alberi n. 58 > 57**

VERIFICATO

AREE A VERDE DI PERTINENZA AL PARCHEGGIO PRIVATO:

Art. 11 del P.R.G.C. vigente	= 1 mq./15 mq.	La norma fa riferimento al parcheggio pubblico, pertanto la verifica rispetto a tale dotazione sul parcheggio privato risulta aggiuntiva.
DETERMINAZIONE SUPERFICIE A VERDE DI PERTINENZA AL PARCHEGGIO PRIVATO = 7.367 mq. / 15 = 491 mq. richiesti		
DETERMINAZIONE DOTAZIONE ARBOREA DI PERTINENZA AL PARCHEGGIO PRIVATO = 271 / 6 = 45,16 arr. 45 alberi richiesti		

DATI IN PROGETTO**sup. permeabile parcheggio privato (sup a verde di pertinenza del parcheggio)**

fabbricato A: 999 mq.

fabbricato B: 1.242 mq.

fabbricato C: 808 mq.

fabbricato D: 429 mq.

per un totale di **mq. 3.478 > mq. 491****DATI IN PROGETTO****dotazione arborea di pertinenza al parcheggio privato alberi n. 46 > 45**

DOTAZIONE AGGIUNTIVA

DOTAZIONE AREE A VERDE PRIVATO:

ARTICOLO	QUANTITA'	NOTE
Art. 53 del P.R.G.C. vigente	= non inferiore al 10% della S.f.	- 1 albero ogni 100 mq. - un arbusto ogni 10 mq.
DETERMINAZIONE SUPERFICIE A VERDE PRIVATO: S.f. 24.133 mq. x 10% = 2.413 mq.		
DETERMINAZIONE DOTAZIONE ARBOREA = 3.478 in progetto /100 = 34,78 arr. 35		
DETERMINAZIONE DOTAZIONE ARBUSTIVA = 3.478 in progetto /10 = 347,8 arr. 348		

In ossequio a quanto riportato al comma 3 dell'art. 53 in relazione alla determinazione del verde privato di pertinenza in cui si riporta: *"E' considerato tale anche quello scoperto, realizzato con pavimentazione permeabile ed almeno un'essenza ad alto fusto, preferibilmente autoctona, ogni 100 mq. così come definita dall'art. 892 del Codice Civile. Tale area può coincidere con la superficie destinata a parcheggio privato di pertinenza"*, i valori tra il verde di pertinenza al parcheggio privato ed il verde privato vengono fatti coincidere.

Nel progetto l'area a verde privato comprensivo dei parcheggi inerbiti è pari a **3.478 mq.** dato dalla somma planimetricamente individuata di:

DATI IN PROGETTO

fabbricato A: 999 mq.

fabbricato B: 1.242 mq.

fabbricato C: 808 mq.

fabbricato D: 429 mq.

VERIFICATO

pertanto **3.478 mq. > 2.413 mq.**

DOTAZIONE ARBOREA		
SU VERDE PUBBLICO	Intervento non dovuto 1 albero ogni 100 mq.	In progetto 36
SU PARCHEGGIO PUBBLICO (art. 11 c. 4)	1 albero ogni 6 posti auto 341 p.a pubblici /6= 57	In progetto 58
SU VERDE PRIVATO (art. 8 c. 12)	1 albero ogni 100 mq. 3.478 mq. area a verde a privato agg. /100= 35	In progetto 36
SU PARCHEGGIO PRIVATO (art. 11 c. 4)	Intervento non dovuto 1 albero ogni 6 posti auto 271 p.a privati /6= 45	In progetto 46
DOTAZIONE ARBUSTIVA		
SU VERDE PUBBLICO	Intervento non dovuto 1 arbusto ogni 10 mq.	In progetto 360
SU VERDE PRIVATO (art. 8 c. 12)	1 arbusto ogni 10 mq. 3.478 mq. area a verde a privato agg. /10= 348	In progetto 360

VERIFICATO

Ai sensi dell'art. 53 comma 4 si rammenta, come peraltro già segnalato dall'Ufficio con riferimento a precedenti versioni del presente progetto, che **dovrà essere progettualmente prevista una fascia arborea circostante i singoli fabbricati. Tale prescrizione è stata esclusivamente recepita a livello di convenzione all'art. 16. Si ritiene utile, anche ai fini di una maggior comprensione, riportare la stessa dicitura anche all'art. 3.**

DETERMINAZIONE POSTI AUTO RISERVATI DISABILI		
ARTICOLO	QUANTITA'	NOTE
Il DM 236/89 all'art. 8.2.3 Parcheggi, detta: "Nelle aree di parcheggio devono comunque essere previsti, nella misura minima di 1 ogni 50 o frazione di 50, posti auto di larghezza non inferiore a m 3,20, e riservati gratuitamente ai veicoli al servizio di persone disabili . Detti posti auto, opportunamente segnalati, sono ubicati in aderenza ai percorsi pedonali e nelle vicinanze dell'accesso dell'edificio o attrezzatura. "	= 1 posto ogni 50	Conteggiati dalle planimetrie Tavv. 4 - T101 – T102 n. 24 posti auto

VERIFICATO

DETERMINAZIONE QUOTA: Totale posti auto da prevedersi: **612 / 50 = 12,24 arr. posti auto**

AREE CARICO-SCARICO MERCI	
Art. 10 dei "Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita" recita: Tutte le attività commerciali ubicate nelle localizzazioni L1 ed L2 e le grandi strutture di vendita ricadenti in qualsiasi zona di insediamento commerciale devono dimostrare, nella presentazione della domanda di autorizzazione, oltre alla disponibilità di parcheggi come prevista dal precedente articolo, anche la disponibilità di spazi destinati alla movimentazione delle merci e di aree di sosta per gli automezzi in attesa di carico e scarico.	Delibera Regionale: mq. 2.207 Da progetto risulta: mq. 4.055 Inoltre all'interno di questo piazzale privato trovano posto le isole ecologiche per lo stivaggio dei containers e cassoni per la raccolta differenziata dei rifiuti.

DETERMINAZIONE QUOTA:

Superficie destinata a parcheggi privati: **mq. 7.367 * 0.05 = 369 mq.** > di 100 mq.

Nella fattispecie in progetto sono stati indicati in tavola 5:

area cortiliva e di carico/scarico fabbricato A: mq. 1.445

area cortiliva e di carico/scarico fabbricato B: mq. 1.088

area cortiliva e di carico/scarico fabbricato C: mq. 1.275

area cortiliva e di carico/scarico fabbricato D: mq. 247

per un totale di **4.055 mq.**

VERIFICATO

DESTINAZIONI D'USO

Per quanto concerne le destinazioni d'uso si richiama la normativa vigente che prevede per l'area specifica:

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE: industria, artigianato produttivo e di servizio, depositi, terziario commerciale. Sul fronte di Via Villafalletto sono ammesse solo attività commerciali.

E' stato riportato in convenzione allo specifico articolo il vincolo previsto dalle norme di Attuazione di ammettere sul fronte di Via Villafalletto esclusivamente attività commerciali.

Le destinazioni d'uso insediabili previste come riportato in convenzione richiamano la specifica normativa commerciale del P.R.G.C..

Si è verificato il rispetto a precedenti richieste dell'Ufficio e precisamente:

- precisazione che gli uffici debbano essere a servizio dell'attività commerciale;
- integrazione dello specifico articolo della convenzione con:
"Le eventuali istanze di mutamento di destinazione d'uso dovranno comunque soddisfare tutti i requisiti tecnici e normativi vigenti al momento della richiesta, gli standard per servizi, l'aggiornamento degli oneri di urbanizzazione .

DISTANZE

Distanze minime da aree residenziali: mt. 10,00

Distanza tra edifici: mt. 10,00 tra pareti e pareti finestrate

Distanze minime dai confini di proprietà = metà h del fabbricato con un minimo di mt. 5,00

Distanza dai confini di zona: mt. 5,00

Distanza dai confini: mt. 5,00

Distanza dalla strade:

- mt. 5,00 da strade con larghezza inferiore a 7 metri;
- mt. 7,50 da strade con larghezza compresa tra 7 e 15 mt.
- mt. 10,00 da strade con larghezza superiore a 15 metri

Distanza dalla S.S. 231.: mt. 20,00

VERIFICATO

APPROFONDIMENTO IN MERITO ALLA DISTANZA DALLA S.S. 231

Strade a due carreggiate In Italia una strada a due carreggiate con due corsie per senso di marcia non classificata come autostrada è spesso chiamata **SUPERSTRADA** ma questo nome non è inserito in alcuna normativa ufficiale emanata dallo stato italiano.

Il Codice della Strada classifica le strade a due carreggiate in tre diverse categorie:

1. le strade classificate come tipo B (ossia strada extraurbana principale). Per ottenere questa qualifica, un percorso stradale deve soddisfare alcuni requisiti in merito alla distanza dei fabbricati dalla sede stradale, agli accessi dei veicoli (intersezioni a livelli sfalsati), alla presenza di due carreggiate e di due corsie per senso di marcia, alle protezioni di sicurezza e alla segnaletica stradale. Rispetto alle autostrade, strade di questo tipo presentano alcune differenze di tipo tecnico (ad esempio la larghezza minima della sezione stradale ma non delle corsie di marcia), il colore della segnaletica (sfondo blu anziché verde), il limite di velocità per le autovetture e i motocicli (110 km/h), i raggi di curvatura, la presenza della corsia di emergenza, la presenza delle colonnine SOS. Inoltre per il transito su strade extraurbane principali, a differenza delle autostrade, non è attualmente previsto il pagamento di pedaggio. Lungo le strade extraurbane principali valgono le stesse restrizioni al transito valide lungo le autostrade. Secondo il codice della strada della Repubblica Italiana la segnaletica verticale posta sulle superstrade è a fondo blu, come tutte le ordinarie strade extraurbane, al fine di differenziare questa famiglia di infrastrutture dalle autostrade, la cui segnaletica è invece a fondo verde. Il segnale di inizio di una strada extraurbana principale è il disegno stilizzato di un cavalcavia

che sovrappassa una strada (esattamente lo stesso simbolo, a meno del colore di fondo, usato per identificare una autostrada). Il segnale è integrato con un pannello che riporta i divieti di circolazione per le categorie di veicoli non ammessi al transito su questo tipo di strada se installato qualche centinaio di metri prima dell'inizio della superstrada in funzione di preavviso³;

- le strade classificate come tipo C (ossia strada extraurbana secondaria).

Il Comune di Fossano ha approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 91 del 2008 la "Delimitazione del centro abitato" ai sensi degli artt. 3 e 4 del D.lgs. 30.04.1992 n. 285⁴.

Il tratto in esame, da quanto risulta dall'elaborato cartografico allegato alla Delibera approvata, **risulta esterno a tale perimetrazione**, pertanto in relazione alla definizione di area urbanizzata (edificabile o trasformabile dallo strumento urbanistico generale), si ritiene dunque che, il corretto riferimento sia l'art. 26 comma 3 del D.P.R. 495/92 che prevede:

30,00 (strade TIPO A)

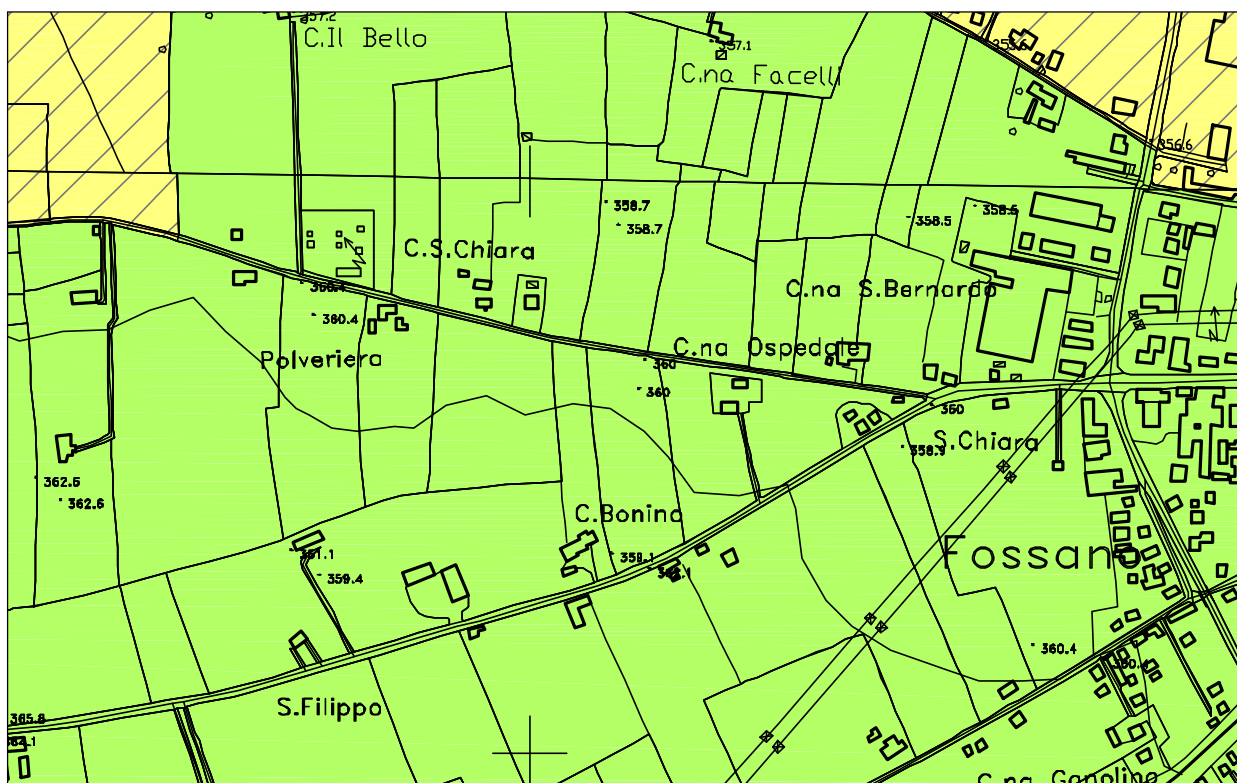
20,00 (strade TIPO B)

10,00 (strade TIPO C)

VERIFICHE GEOLOGICHE

E' stato predisposto in merito idoneo elaborato di cui alla proposta originale del P.E.C. in oggetto (datato 18.08.2007), che si ritiene corretto in quanto la situazione geologica risulta immutata.

PIANO REGOLATORE VIGENTE:



Compresa in "**Classe I**"

³ Art. 3 punto 8). Centro abitato: insieme di edifici, delimitato lungo le vie di accesso dagli appositi segnali di inizio e fine. Per insieme di edifici si intende un raggruppamento continuo, ancorché intervallato da strade, piazze, giardini o simili, costituito da non meno di venticinque fabbricati e da aree di uso pubblico con accessi veicolari o pedonali sulla strada.

Art. 4 comma 1). Ai fini dell'attuazione della disciplina della circolazione stradale, il comune, entro centottanta giorni dalla data di entrata in vigore del presente codice, provvede con deliberazione della giunta alla delimitazione del centro abitato.

Art. 98 - Vincolo di difesa da rischi incombenti

1. La carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica classifica il territorio comunale in base alle condizioni di rischio riscontrate e alle limitazioni alle trasformazioni da prevedere per garantire una corretta utilizzazione dei suoli e una adeguata sicurezza degli insediamenti.
2. Nelle aree di classe I non sono previste limitazioni causate da rischi incombenti. Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie previste dal presente PRG sono ammesse nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/88.

VERIFICHE ACUSTICHE

IMPATTO ACUSTICO:

Ai sensi dell'art. 2, comma 1, lettera b, della legge regionale 20 ottobre 2000, n. 52 (Disposizioni per la tutela dell'ambiente in materia di inquinamento acustico) per impatto acustico si intende "gli effetti indotti e le variazioni delle condizioni sonore preesistenti in una determinata porzione di territorio, dovute all'inserimento di nuove infrastrutture, opere, impianti, attività o manifestazioni." Una valutazione di impatto acustico andrà dunque a definire il livello di rumore originato da una determinata attività. La valutazione di impatto acustico nel caso in specie è obbligatoria poiché rientra nella categoria dei "nuovi impianti e infrastrutture adibiti ad attività produttive, sportive, ricreative e a **postazioni di servizi commerciali polifunzionali, anche se non sottoposte alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale. Ai fini del presente provvedimento, per postazioni di servizi commerciali polifunzionali, si intendono esclusivamente i centri commerciali di cui all'art. 4, comma 1 lettera g) del D. Lgs. 31 Marzo 1998, n. 114**"

A seguito della richiesta integrazioni da parte dell'Ufficio sono stati predisposti idonei elaborati valutati dal Capo Servizio dell'Ufficio Ambiente (datati 03.02.2012, 31.10.2012 e 18.02.2013), al fine di esaminare nel dettaglio le problematiche acustiche e trovare gli accorgimenti tecnici per la mitigazione degli impatti generati principalmente dall'aumento di traffico indotto.

Si rimanda inoltre alle considerazioni di cui alle procedure di verifica di assoggettabilità alla V.A.S. e alla V.I.A.

ZONIZZAZIONE ACUSTICA:

L'area in oggetto nell'ambito della Classificazione acustica ricade in classe IV i cui limiti di immissione espressi in [dB (A)] sono rispettivamente nel periodo diurno 65 e nel periodo notturno 55.

Si rimanda per la parte acustica alle considerazioni e prescrizioni di cui alla procedura di Verifica di Assoggettabilità alla Valutazione di Impatto Ambientale (V.I.A.).

CONFERENZA DEI SERVIZI INTERNA

Il giorno **giovedì 05 dicembre** si è riunita la conferenza dei servizi interna indetta ai sensi dall'art. 14 Legge 07/08/90 n. 241 e s.m.i. convocata al fine di acquisire i pareri di competenza degli uffici interni, relativamente alla proposta di progetto integrata e modificata a seguito delle richieste della Commissione Edilizia Comunale e a quelle dell'ufficio e pervenuta in data 10.09.2013.

Durante l'esame da parte della conferenza, ancorché il progetto nel suo complesso abbia avuto parere favorevole, sono emersi alcuni aspetti necessitanti di integrazione negli elaborati di progetto, 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;

DA INSERIRE IN CONVENZIONE

- Si rileva in merito al progetto delle opere di urbanizzazione che parte delle opere verranno realizzate sulla strada provinciale. Prendendo atto dei pareri espressi dalla Provincia, emerge che la stessa non intende intervenire economicamente nè alla realizzazione dell'intervento nel suo complesso, nè alla gestione dell'impianto di illuminazione e del verde interno alla rotatoria.

Sarà necessario quindi precisare in convenzione che l'organo competente dell'Amministrazione comunale dovrà deliberare in merito:

1. rispetto alla presa in carico degli oneri di manutenzione dell'impianto di illuminazione e del verde interno alla rotatoria qualora la strada restasse di competenza della Provincia;
2. acquisire al demanio comunale il tratto di strada attualmente della Provincia.

Nel caso l'Amministrazione decida di non acquisire la strada provinciale e nemmeno di farsi carico degli oneri di cui al punto 1, il proponente dovrà accollarsi tali spese sdoppiando l'attuale progetto dell'impianto da quello di competenza comunale.

DA VALUTARE IN SEDE DI ACCOGLIMENTO

COMPATIBILITA' CON LA DETERMINAZIONE REGIONALE n. 136 del 14.06.2004

Poiché tale Determinazione era relativa a precedente struttura che rientrava in altra tipologia di Centro Commerciale si ritiene qui utile il richiamo ad alcune disposizioni che potrebbero in ogni caso essere adeguate al fine di una corretta progettazione riconoscendone la non prescrittività.

Si rileva il fatto che il progetto del parco commerciale è stato nuovamente trasmesso in sede di procedura di V.A.S. alla Regione, la quale non ha formulato particolari rilievi sul fatto che solo alcune di esse sono state recepite negli elaborati progettuali.

VIABILITA' (prevista anche dalla Delibera di Accoglimento Regionale)		
Ampliamento del tratto di Via Villafalletto compreso tra lo svincolo della tangenziale ovest e l'intersezione con Via Circonvallazione; la nuova sede stradale verrà realizzata a due corsie per senso di marcia, con spartitraffico centrale e relativi marciapiedi, tra lo svincolo con la tangenziale di Fossano e la nuova rotatoria in progetto, la parte rimanente verrà ampliata rimanendo a una corsia per senso di marcia, verrà realizzato lo spartitraffico centrale tra la nuova rotatoria e l'incrocio con via S. Chiara.	Le questioni viabilistiche sono state approfondite in sede di redazione di Progetto Unitario di Coordinamento (P.U.C.) relativo alla Localizzazione L2	
Realizzazione del tratto iniziale della strada parallela alla tangenziale, prevista dal PRGC, all'interno del lotto.		
Realizzazione di una rotatoria tra la nuova viabilità parallela alla tangenziale e via Villafalletto, di ingresso al centro commerciale		
Realizzazione di una rotatoria tra via S. Chiara e la nuova viabilità in progetto; ampliamento e sistemazione del tratto di via S. Chiara del tratto tra via Villafalletto e il sotto passo alla tangenziale.		
Sistemazione dell'incrocio tra via Nicola Sasso e via Villafalletto.		
ACQUE		
Il canale dovrà essere spostato dal lato opposto rispetto alla strada, sul lato a nord della via S. Chiara nel tratto tra la tangenziale e la rotatoria in progetto, in modo che resti a cielo aperto; le operazioni dovranno avvenire senza interruzioni del flusso		VERIFICATO Tav. 20
Dimensionamento delle condotte e della vasca di accumulo delle acque provenienti dallo strato filtrante dei parcheggi in autobloccanti		-
Caratteristiche qualitative delle acque reflue del centro commerciale (in base al tipo di attività commerciali previste, al numero di servizi igienici, ecc.), impatto che avranno sull'impianto di depurazione (confrontare la potenzialità residua dell'impianto col carico organico associato agli scarichi del centro commerciale), impianti provvisori di pretrattamento da attivare in assenza del depuratore in progetto, tempi e modalità con cui verrebbero realizzati tali impianti, caratteristiche dei pretrattamenti previsti		VERIFICATO Tav. 7 e 17 e trattato nelle N.T.A.

Caratteristiche e dimensionamento delle opere in elenco in funzione dei volumi di acqua scaricati, delle caratteristiche delle acque sotterranee e di eventuali falde presenti: - lo scolmatore che permette alle acque di seconda pioggia di by-passare la vasca di prima pioggia; - la vasca di prima pioggia, costituita dal disoleatore e dalla vasca di decantazione / dissabbiatura - delle trincee drenanti; - delle rete di fognatura nera.	
Il sistema di monitoraggio in continuo sia messo in funzione previa verifica di ARPA Piemonte a garanzia della significatività dei parametri rilevati e della adeguatezza della strumentazione impiegata; è necessario, inoltre, imbastire il protocollo delle attività conseguenti alla constatazione di superamenti dei valori di attenzione e allarme per i parametri rilevati; detto protocollo sarà parte integrante del Progetto Esecutivo. A garanzia della sostenibilità della soluzione prospettata occorre che siano specificate qualità e quantità attese delle acque, volumi consumati su base stagionale e dimensioni dello stoccaggio	VERIFICATO art. 3.3.3 delle N.T.A.
ATMOSFERA	
La progettazione definitiva deve mirare alla riduzione, per quanto possibile, degli effetti inquinanti indotti dai gas di scarico del traffico, con limitazioni, barriere e separazioni tra i luoghi di sosta e di assembramento delle persone, nonché con l'adozione di opportune campagne di sensibilizzazione e di educazione degli utenti del complesso commerciale.	-
IMPATTO ACUSTICO	
Valutare la realizzazione di un cappotto isolante e soluzioni di alternative all'asfalto fonoassorbente, da concordare col Comune e con l'ARPA territorialmente competente, che eventualmente predisporranno un monitoraggio in fase di esercizio e a carico del proponente nelle case dei ricettori.	Si rimanda alle conclusioni della procedura di V.I.A.
INSERIMENTO PAESAGGISTICO, INTERVENTI DI MITIGAZIONE, RECUPERO E COMPENSAZIONE AMBIENTALE	
Migliorare l'aspetto prospettico (il prospetto est ed in particolare il prospetto sud paiono contraddistinti da una certa qual monotonia non prevedendo aperture o elementi architettonici per lunghi tratti) assegnando alle aree verdi un ruolo di rilievo nell'ambito della progettazione di insieme del sito, in quanto elementi in grado di arricchire la qualità percettiva e ambientale del complesso.	Argomento trattato in sede di procedura di V.A.S.
Tutte le attività di sistemazione e recupero ambientale già previste o di futuro inserimento nel progetto definitivo devono procedere per lotti funzionali parallelamente all'avanzamento del cantiere, secondo un cronoprogramma che tenga conto della stagionalità delle opere a verde e della necessità di riportare al più presto il materiale di scortico.	Previsto nella tavola A4
Si dovranno aumentare il più possibile le superfici destinate alle aree verdi (tetti, aiuole, siepi, rotonde rinverdate, ecc.), sia lungo il perimetro sia all'interno dell'area commerciale, che devono essere collocate in modo opportuno per meglio raccordare la nuova edificazione col paesaggio circostante; in particolare, dovranno essere previste alberature all'interno delle aree di parcheggio per evitare di creare isole di cemento e dovrà essere esteso il pergolato a tutta l'area di parcheggio in copertura.	Argomento trattato in sede di V.A.S.
Nell'impianto delle specie arboree ed arbustive, la scelta delle varietà di specie per il rinverdimento deve utilizzare specie autoctone e/o tenere conto del clima e del disturbo antropico; le specie devono essere messe a dimora secondo i corretti canoni della forestazione urbana; non devono essere impiegate specie esotiche o di esclusivo valore ornamentale.	Essenze da concordare con il S.A.T.M.A.F. in sede di titolo abilitativo. Inserire in convenzione.
Dovrà essere realizzato un opportuno inerbimento negli spazi auto; le piazzole di sosta dovranno essere realizzate con le tipologie quali "elementi modulari in c.l.s. inerbiti" altrimenti denominati "blocchetti in calcestruzzo con tappeto erboso carrabile" o altre soluzioni che permettano il sicuro ed apprezzabile inerbimento	-
La realizzazione di nuove strade o la modifica del tracciato di quelle attualmente in uso deve prevedere la realizzazione di attraversamenti per la piccola fauna vertebrata selvatica	-

In riferimento alla climatizzazione dei locali si richiede che vengano studiate misure di risparmio energetico adottando sia tecnologie a basso impatto o di recupero del calore sugli impianti termici, sia soluzioni di isolamento termico dei locali	-
In riferimento all'illuminazione notturna del centro commerciale si richiede che vengano adottate le misure atte a ridurre l'inquinamento luminoso quali la gestione su linee parallele con spegnimenti alternati dell'illuminazione dei parcheggi, mantenimento solo di alcuni punti fissi per la sorveglianza notturna, frangiluce per controllare la dispersione verso direzioni indesiderate. Si richiede inoltre una dichiarazione circa le quantità di Isolux emesse, numero e tipologia dei corpi illuminanti.	Vedasi parere LL.PP.
Localizzare la cabina elettrica in posizione maggiormente defilata rispetto ai punti di maggiore visibilità.	-
Definire le modalità di inserimento di eventuali elementi di segnalazione (cartelloni, impianti pubblicitari, tralicci di segnalazione) aventi rilevanza estetica e dimensionale.	-
Fornire una documentazione fotografica integrativa di tipo panoramico, con individuazione planimetrica dei punti di ripresa, che consenta una più chiara rappresentazione dell'area di intervento, con particolare attenzione alle visuali percepibili da eventuali punti/percorsi di interesse panoramico, da circostanti nuclei abitativi e/o da fabbricati di interesse paesistico.	-
RIFIUTI	
- Area da adibire ed attrezzature con cassoni di dimensioni adatte allo stoccaggio temporaneo (in funzione dei volumi prodotti e della prevista frequenza di svuotamento) di materiale differenziabile (RSA, carta e cartone, vetro, materiali metallici, organico, legno, plastica); - dei cassonetti per la raccolta differenziata (lattine, plastica e vetro) ad uso del pubblico nelle aree a questo adibite; - un'ideale canalizzazione di raccolta e recapito in fognatura del percolato derivante dai cassoni dedicati alla frazione organica.	Previste negli elaborati.
- Fornire la stima quantitativa della composizione merceologica e della produzione in base a coefficienti di produzione previsti dalla tab. 40 DPR 158/99; - Valutare, sulla base dei regolamenti comunali vigenti, la quantità di ciascuna tipologia di rifiuti che può essere gestita nell'ambito del servizio di raccolta e trasporto dei rifiuti urbani; - Individuare i soggetti autorizzati, ai sensi della normativa vigente, cui affidare lo smaltimento della quota di rifiuti non gestibile nell'ambito del servizio pubblico.	-
FASE DI CANTIERE	
Nell'ambito della redazione del progetto definitivo, si deve evidenziare: - I volumi di inerti prodotti e movimentati, le eventuali modalità di trasporto e loro destinazione finale (qualora non fosse possibile il riutilizzo in sito); - La destinazione dei materiali con particolare riferimento a quelli derivanti da rimozione asfalti e da demolizioni edili considerando, per questi ultimi, anche la possibile presenza di amianto; - Le reali possibilità di conferimento presso la discarica individuata; - Gli accorgimenti necessari a evitare interferenze con l'acquifero superficiale; in particolare le operazioni che possono determinare eventuali sversamenti di sostanze contaminanti dovranno essere effettuate in condizioni di sicurezza e, in caso di incidente, dovrà essere predisposto un piano di immediata bonifica; - Il cronoprogramma dei lavori per le distinte fasi (es. viabilità, infrastrutture connesse, ...); - Le informazioni relative all'organizzazione dei cantieri per la realizzazione delle opere varie annesse al progetto in esame.	-
Le superfici devono essere irrorate con opportuna frequenza, deve essere realizzata una vasca per il lavaggio delle gomme degli automezzi in uscita dal cantiere, il cantiere deve essere limitato da schermature in geotessuto di opportuna grammatura.	-
L'impresa affidataria dei lavori deve mettere a disposizione macchine i cui livelli di emissione sono certificati (marchio CE).	-
Il quantitativo di rifiuti da avviare in discarica deve essere minimo, privilegiandone il recupero.	-

Indicare le aree adibite allo stoccaggio temporaneo del terreno vegetale di scopertura, che, in attesa del successivo riutilizzo nelle operazioni di recupero ambientale, dovrà essere temporaneamente stoccato in cumuli di ridotte dimensioni e interessato da inerbimento protettivo, al fine di preservarne la fertilità.	-
FASE DI ESERCIZIO	
Si invita il proponente e le amministrazioni locali a concordare tutte le azioni possibili per agevolare la mobilità collettiva piuttosto che quella singola (adozione di navette di collegamento tra centri urbani interessati e centro commerciale, servizi di domiciliazione degli acquisti effettuati presso il centro).	-
Indicare nel P.D.: - la frequenza con cui pulire la ghiaia degli autobloccanti; - un protocollo delle attività ordinarie e straordinarie, al verificarsi di perdite di idrocarburi da parte di mezzi nei parcheggi, di controllo, manutenzione ed eventuale bonifica".	-
VERIFICA DELLE PRESCRIZIONI E MONITORAGGI	
si dovranno effettuare le seguenti attività di monitoraggio, in fase di costruzione e di esercizio, da concordare preventivamente col Dipartimento ARPA di Cuneo: acustico, atmosferico, acque sotterranee	Inserito in convenzione.
deve essere comunicato al Dipartimento ARPA di Cuneo l'inizio ed il termine dei lavori, onde permettere il controllo dell'attuazione delle prescrizioni ambientali nella fase realizzativa dell'opera ai sensi dell'art. 8 della L.R. 40/98	Inserito in convenzione.
il Direttore dei lavori deve trasmettere all'ARPA Dipartimento di Cuneo, una dichiarazione, accompagnata da una relazione esplicativa, relativamente all'attuazione di tutte le misure prescritte, compensative, di mitigazione e di monitoraggio, incluse nella documentazione presentata, ed integrate da quelle contenute nella Determina della Giunta Regionale, conclusiva del procedimento amministrativo relativo all'opera in oggetto	-
i risultati dei rilevamenti effettuati devono essere trasmessi all'ARPA Dipartimento di Cuneo	Inserito in convenzione.
in caso di significativo aumento dei parametri di inquinamento dovranno essere individuati ulteriori sistemi di mitigazione a carico del proponente volti alla riduzione degli impatti	Inserito in convenzione.
È necessaria l'autorizzazione idraulica ai sensi del R.D. 1904 per le opere interferenti col canale S. Martino.	Inserito in convenzione.
Il Progetto Definitivo dovrà recepire tutte le richieste, purchè legittime, formulate da parte degli Enti interpellati, tra cui, si ricorda, il Nuovo Regolamento Edilizio Comunale, la cui efficacia sarà contestuale a quella del nuovo PRGC, ed il P.E.C..	-
Dovrà essere ottenuta autorizzazione commerciale ex L.R. 28/99 ed autorizzazione urbanistica ex art. 26 L.R. 56/77; quest'ultima potrà essere rilasciata soltanto dopo che il progetto definitivo avrà recepito le prescrizioni contenute nel presente atto.	L'art. 26 della L.R. 56/77 riporta: <i>"il rilascio della concessione o autorizzazione edilizia è subordinato a preventiva approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo ed a preventiva autorizzazione regionale."</i> Poiché l'autorizzazione può essere rilasciata soltanto dopo che siano state recepite le prescrizioni si ritiene che il P.E.C. in sede di convenzionamento si adegui.
Il Comune dovrà verificare, prima del rilascio del Permesso di Costruire, il rispetto di tutte le prescrizioni riportate nel presente dispositivo ed il provvedimento comunale dovrà contenere interamente le prescrizioni di cui al punto 9, nonché quelle che verranno riportate nell'atto di autorizzazione urbanistica regionale ex art. 26 L.R. 56/77.	-

SCOMPUTI ONERI URBANIZZAZIONE PER ESECUZIONE DIRETTA DELLE OPERE

Opere di urbanizzazione primaria previste a scomputo su aree pubbliche in cessione e su aree già di proprietà del Comune e della Provincia di Cuneo:

- Ampliamento di Via Villafalletto nel tratto che intercorre tra lo svincolo con la tangenziale di Fossano e l'intersezione con Via Circonvallazione: la nuova sede stradale verrà realizzata in parte a due corsie per senso di marcia; la parte rimanente verrà comunque risistemata pur rimanendo a una corsia per senso di marcia.
- Realizzazione della rotatoria su Via Villafalletto all'incrocio con la strada parallela al comparto "L2" prevista dal P.R.G.C. (nuova complanare) e relativo arredo verde dell'isola centrale.
- Realizzazione del tratto iniziale della strada parallela al comparto "L2" (nuova complanare) prevista dal P.R.G.C. all'interno del lotto, realizzazione di una seconda rotonda più piccola all'incrocio di questa strada con Strada vic. di S. Chiara e relativo arredo verde dell'isola centrale.
- Ampliamento e risistemazione di Strada vic. di S. Chiara tra Via Villafalletto e il sottopasso alla tangenziale di Fossano. Parte di Strada vic. di S. Chiara tra la cappella di S. Chiara e la sopracitata rotatoria verrà resa a senso unico.
- Limitata modifica allo svincolo ingresso direz. Nord della tangenziale, provenendo da Via Villafalletto est.
- Realizzazione ed estensione di tutti i sottoservizi tecnici (acquedotto, fognatura mista, rete gas, rete elettrica) in corrispondenza di Via Villafalletto fino allo svincolo con la tangenziale, sulla nuova strada prevista dal P.R.G.C. su Strada vic. di S. Chiara: tale sistemazione dei sottoservizi tecnici è stata così concepita per consentire anche lo sviluppo futuro sia delle aree a sud di Via Villafalletto sia dell'intero comparto commerciale "L2" senza l'obbligo di intervenire successivamente per riadeguare i sottoservizi stessi e senza interrompere completamente la circolazione viaria durante i lavori di scavo e posa.
- Realizzazione della rete di illuminazione pubblica per strade, intersezioni, rotonde e parcheggi pubblici.
- Razionalizzazione e parziale intubamento dei fossi stradali.
- Realizzazione di una piazzetta pedonale arredata intorno alla cappella di S. Chiara all'intersezione tra Via Villafalletto e Strada vicinale di S. Chiara, così come da progetto OO.PP. 81/2007 a firma degli Architetti Silvio Pagliero e Roberto Patrese, che ha ottenuto un parere favorevole condizionato da parte della Soprintendenza.
- Realizzazione delle aree verdi pubbliche e dei relativi sistemi di irrigazione; piantumazione ed inerbimento.
- Completamento della rotatoria di intersezione tra via Circonvallazione e via Villafalletto (in parte a scomputo sulla primaria in parte a scomputo sulla secondaria).

Per un importo pari a € 1.570.000,00

SUDDIVISIONE DEGLI IMPORTI PER CATEGORIE DI OPERE:

OPERE EDILI	€ 955.526,40
OPERE STRADALI	€ 53.876,02
SEGNALETICA STRADALE	€ 17.758,69
ILLUMINAZIONE PUBBLICA	€ 40.288,54
IMPIANTI ELETTRICI	€ 87.711,21
ACQUEDOTTI	€ 44.871,45
FOGNATURE	€ 231.546,46
AREE VERDI	€ 74.589,04
IMPIANTI SPORTIVI	€ 9.057,56
OPERE DI ARREDO URBANO	€ 28.220,72
OPERE VARIE	€ 101.142,95

Opere di urbanizzazione secondaria previste a scomputo:

- Realizzazione di una pista ciclopedonale tra l'area di P.E.C. e Via Circonvallazione a margine di Via Villafalletto e di Strada vic. di S. Chiara.
- Completamento della rotatoria di intersezione tra via Circonvallazione e via Villafalletto (in parte a scomputo sulla primaria in parte a scomputo sulla secondaria).

In merito alla computabilità della pista ciclabile quale opera di urbanizzazione secondaria si fa presente che le opere di urbanizzazione secondaria sono quelle elencate all'articolo 16, comma 8, del D.P.R. 380/2001 che si riporta testualmente:

*“Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono relativi ai seguenti interventi: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, **impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere,** centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie. Nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.”*

Per un importo pari a € 213.000,00

Ai fini dell'individuazione planimetrica delle aree pubbliche soggette a scomputo è stata prodotta apposita Tav. 4C.

Si rileva che le aree evidenziate quali scomputabili rispondono ai criteri previsti dal “Regolamento per la disciplina degli scomputi oneri urbanizzazione per esecuzione diretta delle opere”, nella fattispecie le opere in progetto sono perlopiù infrastrutture viarie ed in quanto tali rispondono ai seguenti criteri:

- **“Viabilità:** deve collegare due diverse strade pubbliche, affinché la transabilità sia di interesse generale e non solo degli insediamenti previsti sull'area oggetto di intervento.”
- previsione di P.R.G.C.;
- miglioramento delle dotazioni esistenti;
- predisposizione per allacciamenti futuri.

Tuttavia per le aree a verde pubblico si rimanda alle considerazioni di cui al punto relativo alle VERIFICHE URBANISTICHE - SUPERFICI QUOTA A VERDE PUBBLICO.

Opere non a scomputo su aree da asservire all'uso pubblico e su aree private:

- Creazione di aree a parcheggio pubblico sui piazzali a raso e di aree a verde pubblico attrezzate.
- Esecuzione della rete di fognatura bianca per la raccolta delle acque meteoriche dai parcheggi e dalle strade di pertinenza e realizzazione della relativa ‘vasca di prima pioggia’, nonché realizzazione di tutti i sottoservizi per parcheggi pubblici.
- Realizzazione dei parcheggi privati e delle aree a verde privato (pertinenziale ed aiuole varie).
- Ricostruzione a spese del Proponente del muro posto a confine della proprietà Fam. Gastaldi/Quaglia, in precedenza demolito per rendere possibile l'ampliamento della Via Villafalletto. Verranno inoltre ammodernati tutti gli accessi privati siti lungo la Via Villafalletto tra la nuova rotatoria e lo svincolo con la tangenziale, contestualmente alla risistemazione della strada stessa.

ONERI DI URBANIZZAZIONE

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, sono determinati in base ai criteri ed alle tariffe vigenti, approvati con Deliberazione della Giunta Comunale n. 123 del 18.04.2011.

Al momento della presentazione della presente Variante al P.E.C. sono in vigore le seguenti tariffe:

attività commerciali:

- per oneri di urbanizzazione primaria è prevista la corresponsione di €/mq. 25,81;
- per oneri di urbanizzazione secondaria è prevista la corresponsione di €/mq. 13,07.

E così per complessivi Euro/mq. 38,88.

I magazzini per lo stoccaggio merci, chiaramente identificabili, sono soggetti a tariffa ridotta del 50%.

La S.U.L. prevista per attività commerciali a destinazione principale ammonta a mq 9.019.

La S.U.L. prevista per magazzini per lo stoccaggio merci ammonta a mq 1.682.

attività somministrazione ristoranti:

- per oneri di urbanizzazione primaria è prevista la corresponsione di €/mq. 15,48;
- per oneri di urbanizzazione secondaria è prevista la corresponsione di €/mq. 31,37.

E così per complessivi Euro/mq. 46,85.

La S.U.L. prevista per attività somministrazione ristorante ammonta a mq. 1.000.

attività somministrazione bar:

- per oneri di urbanizzazione primaria è prevista la corresponsione di €/mq. 20,65;
- per oneri di urbanizzazione secondaria è prevista la corresponsione di €/mq. 41,83.

E così per complessivi Euro/mq. 62,48.

La S.U.L. prevista per attività somministrazione bar ammonta a mq 90.

Pertanto il contributo relativo agli Oneri di Urbanizzazione primaria e secondaria è dato dal seguente quadro:

- oneri di urbanizzazione primaria commercio:

Euro/mq. 25,81 x mq 9.019 = Euro 232.780,39

Magazzini: 12,91 x mq 1.682 = Euro 21.714,62

Totale oneri di urbanizzazione primaria commercio: Euro 254.495,01

- oneri di urbanizzazione secondaria commercio:

Euro/mq. 13,07 x mq 9.019 = Euro 117.878,33

Magazzini: 6,54 x mq 1.682 = Euro 11.000,28

Totale oneri di urbanizzazione secondaria commercio: Euro 128.878,61

- oneri di urbanizzazione primaria somministrazione ristorante

Euro/mq. 15,48 x mq 1.000 = Euro 15.480

Totale oneri di urbanizzazione primaria somministrazione ristorante: Euro 15.480

- oneri di urbanizzazione secondaria somministrazione ristorante:

Euro/mq. 31,37 x mq 1.000 = Euro 31.370

Totale oneri di urbanizzazione secondaria somministrazione ristorante: Euro 31.370

- oneri di urbanizzazione primaria somministrazione bar

Euro/mq. 20,65 x mq 90 = Euro 1.858,50

Totale oneri di urbanizzazione primaria somministrazione bar: Euro 1.858,50

- oneri di urbanizzazione secondaria somministrazione bar:

Euro/mq. 41,83 x mq 90 = Euro 3.764,70

Totale oneri di urbanizzazione secondaria somministrazione bar: Euro 3.764,70

per un totale di oneri di urbanizzazione primaria pari a Euro 271.833,51

per un totale di oneri di urbanizzazione secondaria pari a Euro 164.013,31

per un totale complessivo di oneri di urbanizzazione pari a Euro 435.846,82

Tali tariffe dovranno essere verificate in fase di rilascio del Permesso di costruire in relazione alle superfici in progetto che saranno previste.

I Proponenti riconoscono fin d'ora il pagamento al Comune delle eventuali maggiori somme per oneri di urbanizzazione che dovessero derivare da eventuali maggiori superfici delle costruzioni o modificazioni destinazioni d'uso, compatibili o previste e dalle tariffe che saranno in vigore al momento del rilascio del Permesso di costruire.

CONTRIBUTI AFFERENTI IL COSTO DI COSTRUZIONE

Si rimanda a quanto previsto dalla normativa in vigore, nelle modalità applicative vigenti al momento della presentazione delle singole pratiche edilizie.

TERMINI DI REALIZZAZIONE

L'articolo 12 della Convenzione riporta la seguente formulazione, che è stata modificata dall'Ufficio per le parti barrate ed in neretto:

Tra il Comune ed il proponente si conviene che:

A – Per gli interventi relativi ai fabbricati

- *richiesta di permessi di costruire relativi agli edifici previsti dal P.E.C. conformi alla norma e con completezza documentale dovrà essere presentata entro anni dieci ~~dalla stipula convenzione~~ **dall'approvazione**;*
- *la richiesta di idoneo titolo abilitativo per la demolizione dei fabbricati attualmente insistenti sull'area dovrà essere presentata entro anni tre ~~dalla stipula convenzione~~ **dall'approvazione**;*
- *inizio lavori entro anni uno dal rilascio del permesso di costruire;*
- *fine lavori entro anni tre dall'inizio lavori, salvo eventuali proroghe che l'Amministrazione vorrà concedere;*

B – Per le opere di urbanizzazione considerate a scomputo degli oneri di urbanizzazione e quelle in asservimento all'uso pubblico

Il proponente si obbliga per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo:

- *a presentare il progetto generale afferente le opere di urbanizzazione considerate a scomputo degli oneri **e quelle previste in asservimento** precedentemente o contestualmente alla richiesta del permesso di costruire relativo al primo fabbricato previsto dal P.E.C.;*
- *inizio lavori entro anni uno dal rilascio del permesso di costruire;*
- *fine lavori delle opere a scomputo degli oneri **e di quelle in asservimento**, entro anni tre dall'inizio lavori, salvo eventuali proroghe che l'Amministrazione vorrà concedere e comunque entro il rilascio dell'agibilità del primo fabbricato del P.E.C.;*

C – Per le opere di natura privata

- *a presentare il progetto afferente tali opere contestualmente alla richiesta del permesso di costruire del relativo fabbricato previsto dal P.E.C.;*
- *inizio lavori entro anni uno dal rilascio del permesso di costruire;*
- *a realizzare le opere con relativo collaudo parziale secondo le modalità e tempistiche riportate nell'idoneo elaborato di P.E.C. **entro anni tre dalla data di inizio lavori, salvo eventuali proroghe che l'Amministrazione vorrà concedere** e comunque entro il rilascio dell'agibilità del fabbricato a cui afferiscono.*

CONSIDERAZIONI DELL'UFFICIO

Oltre a quanto rilevato nei relativi paragrafi in merito all'ossequio delle prescrizioni concernenti i vari Enti interpellati nei rispettivi procedimenti, l'ufficio segnala alcune modifiche ex-officio da apportarsi alla Bozza di Convenzione, che tuttavia potranno essere fatte prima dell'approvazione definitiva dello Strumento Urbanistico Esecutivo. In particolare si segnala:

- *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 verde da cedere che dovrà essere modificata in "verde pubblico attrezzato".*

I TECNICI ISTRUTTORI

(Arch. Elisabetta Prato)

(Dott.ssa Cinzia Tortone)

VISTO:

IL DIRIGENTE

(Arch. Alessandro Mola)