

Deliberazione della Giunta Regionale 27 luglio 2011, n. 22-2432

Art. 16 c. 1 DCR n. 563-13414/99 smi. DGR n. 43-29533/2000 modificata dalla DGR n. 66-13719 del 29.03.2010 - Istanza della Soc. SELF G4 srl per insediamento grande struttura di vendita G-SE4 di mq. 7000 - Comune di Settimo - Parere ai sensi dell'art. 6 comma 2 bis e 2 ter della DGR n. 43-29533/2000 modificata dalla DGR n. 66-13719 del 29.03.2010.

A relazione dell'Assessore Casoni:

Premesso che:

- l'art. 16, c. 1, della D.C.R. n. 563-13414/1999 smi prevede che “l'apertura, il trasferimento e la variazione della superficie di vendita degli esercizi commerciali non è soggetta ad alcuna limitazione quantitativa, per comune e per zona, fatto salvo il rispetto dei principi contenuti nell'art. 41 della cost. e nella legge n. 287/1990. E' considerata in sintonia con l'utilità sociale e funzionale al conseguimento dell'obiettivo di promozione della concorrenza, la realizzazione delle tipologie distributive che rispondono ai requisiti di cui agli articoli 17, 25, 26 e 27. Negli altri casi il contrasto con l'utilità sociale è determinato valutando le esternalità negative e gli altri analoghi effetti indotti, quali ad esempio: il grave intralcio al sistema del traffico, l'inquinamento ambientale, evidenti effetti negativi sulla produttività del sistema, effetti restrittivi sulla concorrenza nell'area di programmazione commerciale.”;
- il comma 1 della citata disposizione prevede inoltre che “Le decisioni motivate da esigenze di tutela della produttività del sistema e della dinamica concorrenziale si assumono applicando una metodologia di analisi approvata con deliberazione della Giunta regionale”;
- a tale fine la Giunta regionale ha adottato la D.G.R. n. 66-13719/10 che, ad integrazione della D.G.R. n. 43-29533/2000 “D.lgs. 114/1998 –art. 9- L.R. 28/1999 art. 3. Disposizioni in materia di procedimento concernente le autorizzazioni per le grandi strutture di vendita”, recante disposizioni attuative per l'applicazione del citato art. 16, c. 1 parte ultima, stabilisce in proposito peculiari modalità documentali e procedimentali;
- in particolare, ai sensi dell'art. 4 c. 5 bis della D.G.R. n. 43-29533/2000, nel testo risultante dopo la D.G.R. n. 66-13719/10, il soggetto richiedente che intenda avvalersi dell'art. 16, c. 1, ultima parte, della D.C.R. n. 563-13414/1999, così come modificato dalla D.C.R. n. 59.10831/2006, è tenuto a rendere nell'istanza esplicita dichiarazione in tal senso e a produrre la documentazione indicata all'art. 5, con particolare riferimento alla documentazione aggiuntiva prevista al n. 11) per il caso specifico di intervento in applicazione dell'art. 16;
- ai sensi dell'art. 6 c. 2 bis della citata deliberazione della Giunta regionale, il responsabile del procedimento in sede regionale provvede a trasmettere alla Giunta regionale la documentazione necessaria per l'acquisizione di vincolante parere in ordine alla valutazione delle esternalità negative ed altri analoghi effetti che determinano il contrasto con l'utilità sociale ai sensi dell'art. 16, c. 1, ultima parte della D.C.R. n. 563-13414/1999 s.m.i.. Il parere è espresso dalla Giunta regionale, entro il termine di novanta giorni dalla data di convocazione della Conferenza dei servizi, ai fini dell'espressione del parere finale del rappresentante della Regione nella conferenza dei servizi medesima. Nel caso di sua mancata acquisizione entro il termine ultimo per l'adozione della deliberazione della conferenza dei servizi, il parere del rappresentante della Regione nella Conferenza dei Servizi sarà negativo con la motivazione che non sono rispettati i criteri degli Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al

dettaglio di cui alla D.C.R. n. 563-13414/1999, così come modificata dalla D.C.R. n. 59-10831/2006;

- l'art. 6, c. 2 ter. indica i criteri e gli elementi di valutazione sulla base dei quali la Giunta regionale esprime il proprio parere vincolante in ordine all'eventuale contrasto con l'utilità sociale valutando, nel rispetto dell'art. 16 della DCR 563-13414/1999, così come modificata dalla DCR n. 59-10831/06, le esternalità negative e gli altri effetti indotti, quali: il grave intralcio al sistema del traffico, l'inquinamento ambientale, evidenti effetti negativi sulla produttività del sistema, effetti restrittivi sulla concorrenza nell'area di programmazione commerciale;

- l'art. 6, c. 2. quater prevede inoltre che nel caso di mancato rispetto del c. 2 ter, e qualora eventualmente siano rilevati ulteriori effetti negativi sulla produttività del sistema ed ulteriori effetti restrittivi sulla concorrenza nell'area di programmazione commerciale, il parere vincolante espresso dalla Giunta regionale, previsto al precedente c. 2bis, sarà negativo e dovrà essere corredato da opportune motivazioni.

In data 20.4.2011 è pervenuta agli uffici regionali istanza, ai sensi dell'art. 16 sopraindicato, da parte della soc. SELF G4 srl Via Interporto sito Nord Undicesima strada 7 Rivalta, in riferimento ad un intervento in Comune di Settimo Strada Cerosa – Area PdC - volto ad ampliare la superficie di vendita e modificare la tipologia distributiva, della grande struttura G-SE3 con superficie di vendita di mq. 6000, già autorizzata con delibera della Conferenza dei Servizi n. 16981 del 2.12.2005 in una grande struttura G-SE4 con superficie di vendita di mq. 7000 settore extralimite

La società SELF G4 srl ha a tale proposito prodotto la documentazione prevista, secondo le specificazioni indicate nell'allegato A alla presente deliberazione, con particolare riferimento a quanto indicato al n 11) dell'art. 5 della D.G.R. n. 43-29533/2000, nel testo risultante dopo la D.G.R. n. 66-13719/2010.

Il responsabile del procedimento in sede regionale ha provveduto, accertato il completamento degli atti istruttori, all'avvio del procedimento con nota in data 20.4.2011 ed ha trasmesso alla Giunta regionale, ai sensi dell'art. 6 c. 2 bis della citata deliberazione della Giunta regionale, la documentazione richiesta al fine dell'espressione del prescritto parere vincolante.

Vista la documentazione di presupposto di cui sintesi all'allegato "A" "Scheda istanza", ed esaminata in particolare, l'istruttoria contenuta nell'allegato "B" "Scheda di valutazione ai sensi dell'art. 6 comma 2 ter della D.G.R. n. 66-13719 del 29.3.2010" e nell'allegato "C" "Relazione di analisi ed impatto economico della grande struttura di vendita" di cui all'art. 6 comma 2 quater della D.G.R. soprarichiamata, acquisite alla presente deliberazione;

la Giunta regionale, assunte le risultanze degli atti istruttori e per le motivazioni espresse negli allegati A-B-C che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto

delibera

di esprimere parere favorevole in riferimento all'istanza della soc. SELF G4 srl, volto al rilascio di una nuova autorizzazione amministrativa per l'insediamento di una grande struttura di vendita G-SE4 con superficie di vendita di mq. 7000, (tramite ampliamento e modifica della tipologia distributiva della grande struttura G-SE3 di mq. 6000 autorizzato con Deliberazione della Conferenza dei Servizi n. 16981 del 2.12.2005), ubicato nel Comune di Settimo Strada Cebrosa Area PdC Sub Ambito C, sulla base dei seguenti documenti che costituiscono parte integrante e

sostanziale del presente atto: scheda di sintesi relativa agli atti documentali allegati all'istanza (Allegato A), scheda di valutazione ai sensi dell'art. 6 comma 2 ter della D.G.R. n. 66-13719 del 29.3.2010 che da ultimo ha integrato la D.G.R. n. 43-29533 del 1.3.2000 (Allegato B) e relazione di analisi ed impatto economico della grande struttura di vendita di cui all'art. 6 comma 2 quater della D.G.R. soprarichiamata (Allegato C);

di consentire pertanto l'ulteriore corso del procedimento in sede regionale, mediante l'espressione del parere finale favorevole da parte del rappresentante regionale all'interno della conferenza dei servizi prevista dall'art. 9 del D. lgs. 114/1998, al fine del rilascio dell'autorizzazione comunale per grande struttura di vendita.

La presente deliberazione sarà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte ai sensi dell'art. 61 dello Statuto e art. 5 della L.R. n. 22/2010.

(omissis)

Allegati A e B
Allegato C (omissis)



REGIONE
PIEMONTE
*Direzione Attività Produttive
Settore Programmazione del Settore Terziario
Commerciale*

ALLEGATO A

SCHEDA ISTANZA

DDCR n. 563-13414 del 28.10.99 , n. 347-42514 del 23.12.2003 e n. 59-10831 del 24.3.2006
DOMANDE DI AUTORIZZAZIONE AMMINISTRATIVA PER GRANDI STRUTTURE DI VENDITA

=====

Istanza n. 1101

COMUNE DI: SETTIMO
Pop. Residente 47753

Provincia di TORINO

RICHIEDENTE: Soc. SELF G4 srl
Sede: Via Interporto sito Nord Undicesima strada 7 - Rivalta
Legale rappresentante: Gardino Enrico

=====

Data presentazione domanda al Sindaco	19.4.2011
Data trasmissione domanda in Regione:	20.4.2011
Data completamento atti istruttori ed avvio del procedimento:	20.4.2011
Data convocazione Conferenza Servizi:	17.6.2011
Data svolgimento Conferenza dei Servizi:	12.07.2011
Termine deliberazione Conferenza: (90 GG dalla data di C.dei S.)	15.9.2011
Formazione assenso: (120 gg dalla data conv. C. dei S.)	15.10.2011

=====

ATTI DEL RICHIEDENTE

Domanda: Soc. SELF G4 srl
Ubicazione intervento : strada Cerosa – Area PdC – Sub ambito C (Parco Commerciale Settimo Cielo Retair Park)

AMPLIAMENTO SUPERFICIE DI VENDITA e modifica tipologia distributiva da G-SE3 a G-SE4 di una grande struttura (autorizzata con delibera Conferenza dei Servizi n. 16981 del 2.12.2005 con superficie di vendita di mq. 6000)

Superficie di vendita mq. 7000

Superficie complessiva: 8707

Settore: non alimentare –

=====

CERTIFICATO URBANISTICO del 21.7.2010

Strumentazione urbanistica vigente

tipo di strumento urbanistico

adottato

approvato

PRGC e smi

DGR n. 59-9372 del 7.10.1991

Destinazione d'uso: terreni siti al catasto

fg. 34 mapp. 410-411-412-413-414-415-416-417-418-419-420-421-422-423-424-206-425-426-427-428-429-430-431-432-433

fg. 36 mapp. 12-36-44-45-111-112-113-114-115-116-117-118-57-58

fg. 37 mapp. 1-2-3-dal 353 al 427 – 122 dal 428 al 433 – 144 – dal 434 al 447

fg. 39 mapp. Dal 434 al 472 . 87 dal 473 al 478 – 143 dal 479 al 482

insistono nella zona denominata

“AREA SPECIALI PROGRAMMATE DAL PRUSST – Intervento 8.33 Area attrezzata complessa PdC, con i caratteri della localizzazione L3 ai sensi dell’art. 14 allegato A della DCR 563/99 smi

dalle NTA del PRGC (trasmesso dalla Società)

3. Intervento 8.33 – Area attrezzata complessa PdC

il PRG come modificato dalla variante 19 in attuazione delle previsioni del PRUSST 2010 Plan in base a quanto definitivo dalla Variante 13.....con riferimento alle Conferenza dei Servizi concernenti le previsioni infrastrutturali di tipo viario: individua in cartografia tra i luoghi del commercio, un ambito commerciale, ricettivo e terziario di 318800 mq. denominato con el sigle PdC e L2/2 il quale assume i caratteri di localizzazione L2 ai sensi del comma 7 delle “Ulteriori Disposizioni” della DCR n. 59/06

b1., Destinazioni compatibili in L2/2

le destinazioni d'uso previste sono: commercio al dettaglioassentite dalla tabella delle compatibilità territoriali dello sviluppo contenute nell'adeguamento dei criteri regionali approvato con DCC 100 del 24.11.2006 integrata con DCC 44 del 4.4.2007 e 66 del 21.6.2007

l'uso della destinazione commercio al dettaglio per la formazione di medie e grandi strutture di vendita è assentito esclusivamente all'interno della perimetrazione L2/2 e pertanto non sono consentiti trasferimenti di destinazione all'esterno di esso.

La destinazione commercio al dettaglio si intende estesa, a tutti gli effetti ed in particolare per il calcolo degli standard di legge all'intera SLP della struttura distribuiva interessata

.... “

Viene evidenziato che:

i mappali non sono soggetti al vincolo dell'art. 10 della L. 353/2000 (aree percorse dal fuoco)

i mappali ricadono nella localizzazione commerciale L2/L3 ai sensi della DCR n. 563/99 smi

alcuni mappali sono interessati dalla normativa inerente le fasce di rispetto autostradali

alcuni mappali sono interessati dalla normativa inerente le fasce di rispetto stradali

alcuni mappali sono interessati dalla normativa inerente le fasce di rispetto dei corsi d'acqua

alcuni mappali sono interessati dalla normativa inerente i lavori di recupero della rete idrografica comunale Scolmatore Ovest approvato con DGC n. 2 del 10.1.2003

alcuni mappali sono interessati dal passaggio del corridoio Cav Torino Lione e dalla relativa fascia di rispetto

alcuni mappali ricadono nella classe di pericolosità IIIb2A pericolosità geologica elevata – Settore in cui l'edificabilità è subordinata alla realizzazione della vasca di laminazione e dell'intero tratto dello scolmatore ovest come da cronoprogramma della variante strutturale 15
alcuni mappali ricadono nella classe di pericolosità IIIa1 pericolosità geologica elevata come nomata dalla variante strutturale 20 del PRGC

S.U.E. previsti: no |_I si x tipo: PEC approvato con DCC n. 61 del 1.6.2007 smi zona normativa PdC

Relazione di asseverazione 20.12.2010 a firma Arch. Petrone iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Torino in qualità di progettista dell'intervento edilizio relativo all'istanza di ampliamento della grande struttura di vendita tipologia G-SE3 Comparto C
DICHARA che il progetto di ampliamento subambito C è conforme allo strumento urbanistico del Comune di Settimo, alle disposizioni in materia di procedimento definite dalla DCR n. 59/06 e dalla DGGR n. 66-13719 del 29.3.2010

Relazione di dichiarazione di procedura VAS del 20.12.2010 a firma Arch. Torre iscritto all'Ordine degli architetti della Provincia di Torino in qualità di progettista dell'intervento edilizio relativo all'istanza di ampliamento della grande struttura DICHARA che le aree interessate dalla presente richiesta afferente il comparto facente parte dell'area individuata dal vigente PRG quale area PdC non sono state oggetto di alcuna richiesta di VAS. Si precisa che l'area PdC è sottoposta a PEC e che tale PEC è già stato accolto dal Sindaco del Comune di Settimo e che è in fase di approvazione definitiva

=====

RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA

ubicazione: strada Cerosa – Area PdC – Sub ambito C

Il soggetto richiedente Soc. Self G4 srl intende avvalersi della deroga prevista dall'art. 16 c. 1 del DCR n. 59-10831 del 24.3.2006, per il rilascio di una nuova autorizzazione commerciale di mq. 7000 di superficie di vendita all'interno di una localizzazione L2

La richiesta per il rilascio di una nuova autorizzazione commerciale per ampliamento di una grande struttura di vendita da G-SE3 a G-SE4 rientra nel progetto di ridefinizione generale dell'offerta commerciale precedentemente autorizzata all'interno dell'area PdC del Comune di Settimo, area in cui è prevista la futura realizzazione del parco commerciale denominato "Settimo Cielo Retail Park" già autorizzato nel 2005 e suddiviso in cinque sub-ambiti distinti

Le tipologie distributive previste all'interno dell'area di intervento erano quelle ammesse dalla zonizzazione commerciale riconosciuta e prevista dalla precedente normativa commerciale rispetto alla vigente, secondo quanto definito dal Piano di Adeguamento per l'applicazione della LR 28/99 smi per il quale le aree di vendita precedentemente autorizzate erano comprese in una localizzazione L3 individuata e autorizzata secondo i criteri della DCR n. 563/99.

Il progetto di ampliamento della superficie di vendita riguarda la grande struttura G-SE3 sub ambito C autorizzato con delibera della Conferenza dei Servizi 16981 del 2.12.2005 con superficie di vendita di mq. 6000, l'ampliamento in oggetto è di mq. 1000 per un totale complessivo di mq. 7000 e modifica della tipologia distributiva da G-SE3 a G-SE4.

Descrizione dell'intervento commerciale

Il nuovo intervento commerciale si colloca a Ovest del centro abitato del Comune di Settimo nei pressi dello svincolo autostradale tra l'autostrada A4 Torino-Milano e l'autostrada A5 Torino-Aosta, nei pressi dello stabilimento industriale ex G.F.T. di Via della Cebrosa 75.

La nuova grande struttura di vendita G-CC2 si colloca nell'area denominata dal PRGC di Settimo PdC.

Il PRGC di Settimo in attuazione del PRUSST 2010 Plan, in base a quanto definito dalla Variante Strutturale 13 approvata con DGR n. 26-29 del 9.5.2005, con riferimento alle Conferenze dei Servizi concernente le previsioni infrastrutturali di tipo viario ed al Protocollo d'intesa (DGC n. 45 del 14.2.2003), ha individuato un ambito commerciali, ricettivo e terziario di 318800 mq. denominato PdC che ha assunto i caratteri di localizzazione L3 (art. 14 DCR n. 563/99 smi). Successivamente il Comune con DCC n. 100/06, integrata con DCC 44/07 e 66/07, ha approvato l'adeguamento ai nuovi indirizzi e criteri regionali per la programmazione commerciale, che sono stati riassunti e integrati all'interno della variante parziale n. 19 al PRGC approvato con DCC 86 del 28.9.2007, individuando la zona normativa in oggetto come localizzazione L2 ex L3.

Classificazione delle tipologie delle strutture commerciali

L'art. 8 della DCR 59/06 determina le tipologie di strutture distributive medie e grandi.

Nel caso in esame l'istanza riguarda l'ampliamento di una grande struttura di vendita extralimentare da G-SE3 a G-SE4

Il sub ambito C è formato da un piano fuori terra, con annessi uffici interpiano sul fronte principale

Al piano terra, troviamo l'ingresso principale, si accede all'area interna attraversando una bussola che ospita sui suoi lati gli uffici del personale. Il prospetto nord est è caratterizzato dalla presenza di un'area privata esterna delimitata da recinzione. Il prospetto nord ovest presenta la struttura magazzino e l'area carico/scarico con gli accessi secondari al fabbricato.

Il comparto C al piano terra presenta l'accesso principale sul lato sud est.

Descrizione insediamento commerciale

Il Sub ambito C si colloca all'interno dell'area denominata dal PRGC di Settimo come PdC di seguito vengono definite le caratteristiche di tale azionamento

- il PRG del Comune di Settimo, modificato e integrato dalla Variante 19; in attuazione delle previsioni programmatiche del PRUSST 2010 Plan in base a quanto definito dalla Variante strutturale 13 anche in accoglimento di specifiche osservazioni al progetto preliminare; con riferimento alle Conferenze dei Servizi concernenti le previsioni infrastrutturali di tipo viario; individua in cartografia tra i luoghi del commercio, come definiti all'art. 60bis delle NTA, un ambito commerciale, ricettivo e terziario di 318800 mq. denominato con le sigle "PdC" e "I2/2" i quale assume i caratteri di L2 ai sensi del comma 7 dell'articolo Ulteriori disposizioni inserite nella DCR n. 59/06
- il citato comma prevede infatti che le L3 individuate in vigore della precedente normativa, sono automaticamente riclassificate come localizzazioni L2 qualora sulle stesse siano state rilasciate alcune autorizzazioni ...
- come definito all'art. 26 delle NTA del PRGC in riferimento all'intervento 8.33 Aree speciali programmate del PRUSST le destinazioni urbanistiche previste nella L2 sono: Commercio al dettaglio ai sensi del d.gs 114/98 e della LR 28/99 per la formazione delle tipologie di strutture distributive assentite dalla tabella della compatibilità territoriale dello sviluppo contenuta nell'art. 11.1 dell'adeguamento agli indirizzi e criteri regionali deliberato con DCC 100 del 24.11.2006 integrata con DCC 44 del 4.4.2007 e 66 del 21.6.2007

Infatti le NTA della Variante 18 del PRGC del febbraio 2008 prevedono:

"Area PdC "localizzazione L2 – Destinazioni: commercio al dettaglio"

Compatibilità territoriale

Rispetto l'art. 17 della DCR n. 59/06, l'istanza risulta assentibile in rapporto ai criteri e nel rispetto di quanto disposto dalla tabella di compatibilità per i comuni polo con popolazione inferiore a 60000 abitanti.

Le aree di programmazione commerciale di interesse sovra comunale, come nel caso di Settimo, sono aree configurabili come un sistema di offerta commerciale rivolto ad un unico bacino di utenza, formate da un comune attrattore, nel caso in esame Torino, che determina l'importanza dell'area, e dai comuni dell'area di programmazione commerciale che ad esso fanno riferimento. L'area di programmazione

commerciale è costituita, tranne particolari eccezioni, dal comune attrattore e da quelli confinanti con esso.

La tipologia in esame G-SE4 di mq. 7000 è incompatibile rispetto alla tabella di compatibilità dello sviluppo di cui all'art. 17 della DCR 59/06. La Società chiede di avvalersi dell'art. 16 c. 1 della DCR 59/06

Inquadramento dell'offerta merceologica proposta

Il progetto del sub ambito C si svilupperà attraverso la definizione di un'offerta commerciale che tratta merceologia appartenente esclusivamente al settore extra alimentare specializzato in bricolage ed articoli per il fai da te

Il progetto di intervento commerciale si colloca all'interno del territorio locale dove è presente un offerta proposta ormai consolidata nel tempo. Il fatto che il progetto non sia integrabile con gli insediamenti limitrofi o presenti all'interno dell'area territoriale di pertinenza già impiantati o autorizzati è motivato dal fatto che i promotori sono diversi, ed ognuno, in odo autonomo, ha puntato all'ottimizzazione del proprio investimento, senza quella progettazione di mix merceologico necessaria per fornire una proposta il più possibile completa ed esaustiva per estendere la capacità di attrazione a livello gerarchico superiore dell'intero comprensorio. Di qui l'esigenza di procedere ad un ampliamento dell'offerta attraverso la realizzazione di un nuovo complesso autonomo.

Individuazione di beni culturali ed ambientali

Non sono stati rilevati beni materiali con una valenza culturale ed ambientale. Sull'area d'intervento e nelle immediate circostanze non esistono beni culturali e ambientali tutelati dalla legge 1089/39 legge 1497/39 e legge 431/85. Non esiste un Piano Paesistico che includa l'area di studio, che non rientra, all'interno delle porzioni

Sussistenza di programma di qualificazione urbana o di rivitalizzazione

Non risulta adottato dal Comune alcun programma di qualificazione urbana

RELAZIONE ECONOMICA

La relazione prevista dal punto 11 dell'art. 5 della DGR n. 66/2010 relativa all'analisi di compatibilità economico e sociale dell'intervento si compone dei seguenti punti: "Premessa - Individuazione del bacino di gravitazione relativo all'insediamento in progetto - La grande distribuzione specializzata nel bricolage in Italia - Confronto con analoghi casi di altri Paesi della Comunità Europea - Il caso dell'insediamento commerciali di La Rochefocould in Francia - il caso dell'insediamento commerciale di Utebo Saragozza in Spagna - Analisi della rete distributiva insediata nel bacino di gravitazione e nell'area di programmazione di riferimento - Analisi del trend evolutivo delle medie e grandi strutture di vendita nel bacino di gravitazione e nell'area di programmazione - Offerta commerciale insediata nel bacino di gravitazione merceologia bricolage - Calcolo degli indici di tutela della dinamica concorrenziale - Misura della densità Mq/1000 abitanti per il settore merceologico del bricolage - Stima del fatturato dell'insediamento commerciale - Stima della dinamica occupazionale, della struttura demografica degli occupati in entrata ed in uscita nell'ambito del bacino di gravitazione a seguito dell'insediamento commerciale - Stima degli effetti sul mercato del lavoro locale e tipologia contrattuale applicata - Valutazione ambiente del sito . Descrizione delle tecniche costruttive per il conseguimento del valore minimo del sistema di valutazione del "Protocollo Itaca"

RELAZIONE TECNICO PROGETTUALE

Il fabbricato è definito nel quadro della pianificazione attuativa sviluppata dal proponente quale sub-ambito C facente parte di un'area di intervento commerciale, di proprietà della Società Settimo Sviluppo spa classificata PdC dal PRGC del Comune di Settimo

L'area PdC è collocata a ovest del centro urbano del Comune di Settimo lambita ad ovest dalla tangenziale nord di Torino e dall'autostrada A5 To- Aosta, a nord da un'area in trasformazione destinata ad insediamenti logistica e al terziario e a sud dal raccordo autostradale su più livelli tra la tangenziale, l'autostrada To Mi e l'autostrada To Ao

Il PRGC in attuazione delle previsioni programmatiche del PRUSST 2010 Plan in base a quanto definitivo dalla Variante strutturale 13 approvato con DGR 26-29 del 9.5.2005, con riferimento alle Conferenze dei Servizi concernenti le previsioni infrastrutturali di tipo viario ed al Protocollo d'Intesa (DGC n. 45 del 14.2.2003 ha individuato in cartografia un ambito commerciale ricettivo e terziario di 318800 mq. denominato PdC che ha assunto i caratteri di localizzazione L3.

Successivamente il Comune di Settimo con DCC 100/06 integrata con DCC 44/07 e n. 66/07, ha approvato l'adeguamento ai nuovi indirizzi e criteri per la programmazione commerciale, che sono stati riassunti e integrati all'interno della variante parziale n. 19 al PRGC approvato con DCC 86 del 28.9.2007 individuando la zona normativa in oggetto come L2/3

Tale localizzazione è stata confermata nella successiva Variante 20 strutturale, approvata con DCC 20 del 31.3.2009.

L'impianto originario previsto dalla strumentazione urbanistica attuativa è oggetto di modificazione attraverso una Variante al PEC e a nuove richieste di autorizzazione commerciale già presentate in Regione Piemonte, la tabella riporta la situazione finale che il proponente intende raggiungere :

SUL e Destinazioni d'uso						
Sub ambito	Destinazione	Tipologia	SUL mq.		S.V. mq.	
			Var.2	Agg.Var.2	Var.2	Agg. Var. 2
A1	Commercio dett.		15090	13823	7050	7150
A2	Commercio dett.		16627	16579	8000	8000
A3	Ristorazione			1056	0	0
B	Commercio dett.		10907	11091	10000	10000
C	Commercio dett.		8579	8707	7000	7000
D	Commercio dett.	Commercio	8415	8539	6388	6689
	Ricettività terziario direzione	Ricettività terziario direzionale	2962	2962	0	0
E	Commercio dett.		27420	27243	12000	12000
Totale			90000	90000	49438	49839

Motivazioni delle richieste di autorizzazione in deroga

Le attività di commercializzazione degli spazi interni al sub ambito C hanno portato alla necessità di ridefinire le superficie di vendita, in deroga a quanto definito dalle tabelle in compatibilità territoriale di cui alla normativa commerciale regionale

La richiesta di ampliamento della G-SE3 a G-SE4 rientra nel progetto di ridefinizione generale dell'offerta commerciale all'interno dell'are PdC del Comune di Settimo, area in cui è prevista la futura realizzazione dl parco commerciale denominato Settimo Cielo Retail Park, già autorizzato nel 2005 e suddiviso in cinque sub ambiti distinti

Destinazioni	Situazione autorizzata	Nuova situazione
SUL	8707	8707
Area vendita	6000	7000
Attività accessorie	788	997
Magazzini	1718	600
Altri locali	201	110
Totale	8506	8597

Il fabbricato è costituito da un blocco ad un piano fuori terra con annessi uffici interpiano sul fronte principale

Il fabbisogno dei parcheggi

Il complesso in generale e in particolare per ogni sub ambito, assolve quanto richiesto in termini di fabbisogno di parcheggi attraverso il combinato disposto della normativa sul commercio

Le superfici per assolvere gli standard a parcheggi sono state progettate nella Variante di PEC già in funzione dell'ampliamento della superficie di vendita del sub ambito C.

Art. 25 DCR n. 59/06 – G-SE4 di mq. 7000 = pa 528 x mq. 26 = mq. 13728 di cui 50% pubblici pa 264 per mq. 6864

Art. 21 LR 56/77 smi 100% della SLP di mq. 8707 di cui 50% di parcheggio mq. 4353

L. 121/89 mc 82755/10 = mq. 8275

Verifica parcheggi da progetto

Totale posti auto n. 535 di cui pa 267 parcheggio pubblico e 268 parcheggio privato
Superficie totale mq. 15333 di cui mq. 7031 di pubblico e mq. 8302 di privato

Superficie area carico e scarico merci mq. 3504

CONCERTAZIONE OPERE VIABILITA'

Dichiarazione dell'arch. Torre che la richiesta di autorizzazione ex art. 16 c. 1 della DCR 59/06, riferite all'ampliamento della superficie di vendita del fabbricato C, si inserisce nel quadro della pianificazione attuativa dell'area PdC del Comune di Settimo riferita all'intero sistema commerciale già in quanto autorizzata dalla Regione Piemonte

Le nuove autorizzazioni si riferiscono a superfici di vendita in modificazione di quelle già autorizzate e sono subordinate a interventi sulla viabilità esistente primario e secondario, oggetto di apposito studio di traffico

La nuova superficie di vendita del lotto C e di relativi apporti di flussi veicolari sono inseriti nel suddetto studio di traffico al vaglio degli organi competenti: Comuni di Settimo e Provincia di Torino da cui previa concertazione scaturirà apposito provvedimento

RELAZIONE IMPATTO SULLA VIABILITA' (Art. 26 DCR n. 59-10831 del 24.3.2006)

Rilievi del traffico attuale:

I rilievi sono stati effettuati dal 4.7.2008 al 26.7.2008 nei giorni di venerdì e sabato dalle ore 17 alle 19.

Nella relazione sono allegate le tabelle delle 4 settimane di rilievo.

Il rilievo del traffico attuale più critico preso in considerazione è il venerdì 18.7.08 dalle ore 17 alle ore 18.

Il rilievo è sottoscritto dal professionista.

Il rilievo è stato effettuato sui seguenti tratti di strada:

- rotatoria SP 3 incrocio strada Cebrosa con SP12 del Fornacino (via Reiserà);
- intersezione fra strada Cebrosa e via Torino/corso Romania;
- svincolo di Settimo Torinese dell'autostrada A5 Torino-Aosta;
- svincolo di Settimo Torinese dell'autostrada A4 Torino-Milano.

Lo scenario di rilievo evidenzia traffico intenso ma situazioni non critiche contenute entro il LOS D, ad eccezione dell'incrocio via Reiserà con via Caffadio ove è segnalato un LOS E.

Flussi viari indotti:

SCENARIO 1

TOTALE MOVIMENTO INDOTTO CONSIDERATO IN ENTRATA: 1958 veicoli/ora

TOTALE MOVIMENTO INDOTTO CONSIDERATO IN USCITA: 1958 veicoli/ora

SCENARIO 2

TOTALE MOVIMENTO INDOTTO CONSIDERATO IN ENTRATA: 3164 veicoli/ora

TOTALE MOVIMENTO INDOTTO CONSIDERATO IN USCITA: 3164 veicoli/ora

Opere di viabilità in progetto

SCENARIO 1

1. opere di urbanizzazione interne al perimetro dell'area Pd-PdC
2. nuovo sovrappasso sull'autostrada TO-MI di via Cebrosa (solo opere preliminari)
3. adeguamento rotatoria Leini-Cebrosa-Reiserà e ampliamento via Reiserà
4. realizzazione rotatoria in località Fornacino al nodo 1
5. adeguamento rotatoria Leini-Raspini-Svincolo A4
6. adeguamento rotatoria Svincolo A4-Piemonte
7. realizzazione nuova rotatoria all'intersezione tra via Cebrosa e via Torino
8. attuazione dell'impianto semaforico esistente ai nodi 5 e 7, tramite centralina di regolazione in base ai flussi veicolari esistenti; incroci via Cebrosa-strada della Merla e via Cebrosa-via De Francisco

SCENARIO 2

1. opere di urbanizzazione interne al perimetro dell'area Pd-PdC
2. nuovo sovrappasso sull'autostrada TO-MI di via Cebrosa
3. nuovo svincolo autostradale TO-MI
4. nuovo svincolo autostradale TO-AO
5. adeguamento rotatoria Leini-Cebrosa-Reiserà e ampliamento via Reiserà
6. realizzazione rotatoria in località Fornacino al nodo 1
7. adeguamento rotatoria Leini-Raspini-Svincolo A4
8. adeguamento rotatoria Svincolo A4-Piemonte
9. realizzazione rotatoria all'intersezione tra via Cebrosa e strada della Merla
10. realizzazione rotatoria all'intersezione tra via Cebrosa e via Torino
11. realizzazione rotatoria all'intersezione tra via Cebrosa e via de Francisco
12. raccordo ingresso hotel Giglio dalla SR 11
13. realizzazione rotatoria all'intersezione strada Fornacino e via Piave in Comune di Leini (contributo al Comune di Leini)

Descrizione aree di carico scarico:

Le aree sono indipendenti dalle aree di parcheggio e se sono dotate di corsie di ingresso e uscita riservate.

Descrizione dello scenario di progetto:

Gli scenari presentati nelle integrazioni sono migliorativi rispetto ai precedenti. Previsti LOS non peggiori del D. Code irrisorie.

VERIFICHE DI IMPATTO AMBIENTALE

La relazione ambientale segnala che le modifiche proposte rispetto all'assetto precedente non sono significative.

IMPORTO MINIMO DI SPESA

Viene indicata una spesa prevista di euro 4.179.750

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Dirigente Settore Programmazione del Settore Terziario Commerciale
Arch. PATRIZIA VERNONI

Torino 4.7.2011



**REGIONE
PIEMONTE**

*Direzione Attività Produttive
Settore Programmazione del Settore Terziario Commerciale*

ALLEGATO B

SCHEDA DI VALUTAZIONE AI SENSI

(Art. 6 comma 2 ter della D.G.R. n. 66-13719 del 29.3.2010)

D.LGS 114/98 - LEGGE REGIONALE 28/99

DDCR n. 563-13414 del 28.10.99, n. 347-42514 del 23.12.2003 e 59.10831 del 24.3.2006
DOMANDE DI AUTORIZZAZIONE AMMINISTRATIVA PER GRANDI STRUTTURE DI VENDITA

ART. 16 C. 1 - DDCR n. 563-13414 del 29.10.99, n. 347-42514 del 23.12.2003 e DCR n. 59-10831 del 24.3.2006

ARCHIVIO n. 1101

COMUNE

SETTIMO
Pop. Residente 47753

PROVINCIA

TORINO

RICHIEDENTE:

Sede: Soc. SELF G4 srl
Via Interporto sito Nord Undicesima strada 7 - Rivalta
Legale rappresentante: Gardino Enrico

=====

Data presentazione domanda al Sindaco	19.4.2011
Data trasmissione domanda in Regione:	20.4.2011
Data completamento atti istruttori ed avvio del procedimento:	20.4.2011
Data convocazione Conferenza Servizi:	17.6.2011
Data svolgimento Conferenza dei Servizi:	12.7.2011
Termine deliberazione Conferenza: (90 GG dalla data di C.dei S.)	15.9.2011
Formazione assenso: (120 gg dalla data conv. C. dei S.)	15.10.2011

TIPO DI INTERVENTO

ATTIVAZIONE GRANDE STRUTTURA G-SE4 tramite ampliamento superficie di vendita e modifica tipologia distributiva da G-SE3 a G-SE4 da mq. 6000 a mq. 7000

UBICAZIONE DELL'INTERVENTO:

strada Cerosa – Area PdC – Sub ambito C – Settimo

CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO**ATTIVAZIONE GRANDE STRUTTURA**

Ampliamento superficie di vendita e modifica tipologia distributiva da G-SE3 a G-SE4 da mq. 6000
(autorizzata con delibera Conferenza dei Servizi n. 16981 del 2.12.2005) a mq. 7000

TIPOLOGIA DISTRIBUTIVA: G-SE4

Superficie di vendita mq. 7000

Superficie complessiva: 8707

Settore: non alimentare –

=====

Ai sensi dell'art. 4, c. 5 bis della DGR n. 66-13719 del 29.3.2010 la domanda è stata formalmente corredata dalle seguenti:

- la Società Self G4 srl dichiara che intende avvalersi dell'art. 16 c. 1 ultima parte della DCR 59-10831 del 24.3.2006 che da ultimo ha modificato la DCR 563/99 per modifica della tipologia distributiva da G-SE3 e G-SE4 e ampliamento della superficie di vendita da mq. 6000 a mq. 7000
 - dichiara inoltre che non sussistono condizioni ostative all'esercizio delle attività commerciali così come definite dall'art. 5 c. 2 del d.lgs 114/98
 - che l'autorizzazione commerciale oggetto dell'istanza è limitata esclusivamente al settore merceologico extralimentare, dunque non risulta necessario presentare dichiarazione del possesso dei requisiti ai sensi dell'art. 5 c. 5 del d.lgs 114/98
- dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà del progettista arch. Petrone Liveriero iscritto all'albo degli architetti della Provincia di Torino, in qualità di progettista dell'intervento edilizio relativo all'istanza di ampliamento della grande struttura sub ambito C – DICHIARA – che le tecniche costruttive adottate per la realizzazione dell'intervento concorrono al raggiungimento del valore minimo di qualità ambientale ed energetica degli edifici del valore di 3 come definito dal sistema di valutazione denominato protocollo Itaca edifici commerciali Regione Piemonte 2010 così come approvato con DGR n. 52-12994 del 30.12.2009

PRECEDENTI AMMINISTRATIVI

- Delibera Conferenza dei Servizi n. 16981 del 2.12.2005 inerente l'accoglimento della richiesta di autorizzazione amministrativa presentata dalla Soc. Promocentro Italia spa in merito all'attivazione di una grande struttura G-SE3 di mq. 6000
 - Autorizzazione amministrativa n. 70 del 21.12.2005 intestata alla Soc. Promocentro Italia per l'attivazione della grande struttura G-SE3 di mq. 6000 in una localizzazione L3 con allegato atto d'obbligo per gli oneri aggiuntivi previsti dalla DCR 347/2004
 - Proroga rilasciata dal Comune di Settimo con nota n. 2115 del 14.1.2008 fino al 21.12.2013
 - Nota del 20.12.2010 con la quale la Soc. Promocentro Italia (titolare dell'autorizzazione) autorizza la Soc. Sefl G4 a presentare formale istanza di autorizzazione per l'ampliamento della grande struttura da mq. 6000 a mq. 7000
- determina dirigenziale n. 5 del 2.10.2007 relativa alla determinazione dell'importo e dei comuni beneficiari dell'onere aggiuntivo previsto dalla DCR n. 563/99 smi a seguito dei criteri della GR approvati con delibera n. 21-4844 dell'11.12.2006 comparto C
- determina dirigenziale n. 54 del 26.3.2007 smi che ha escluso il progetto della Soc. Promocentro dalla fase di verifica d'impatto ambientale per tutto il comparto relativo al parco (A,B,C,D,E) LR 40/98
- determina dirigenziale n. 128 del 8.11.2007 LR 40/98 art. 10 progetto di realizzazione di un comparto commerciale in area PdC sub ambiti A, B, C, D e E – Rettifica determina dirigenziale n. 54 del 26.3.2007
- determina dirigenziale n. 553 del 22.9.2008 rilascio autorizzazione regionale prevista dalla LR 56/77 smi art. 26 commi 7 e seguenti preventiva al rilascio del permesso di costruire Istanza Soc. Settimo Sviluppo per il sub ambito C

VALUTAZIONE ISTRUTTORIA DELLA RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE
grandi strutture commerciali con esclusiva offerta extralimentare
ART. 6, c. 2 ter DGR n. 66-13719 del 29.3.2010

2a) Sussistenza della destinazione d'uso commerciale all'area oggetto dell'intervento alla presentazione dell'istanza di autorizzazione

Dal certificato urbanistico del Comune di Settimo datato 21.7.2010 risulta che, rispetto al vigente e operante PRGC smi, l'area, individuata a catasto terreni:

fg. 34 mapp. 410-411-412-413-414-415-416-417-418-419-420-421-422-423-424-206-425-426-427-428-429-430-431-432-433

fg. 36 mapp. 12-36-44-45-111-112-113-114-115-116-117-118-57-58

fg. 37 mapp. 1-2-3-dal 353 al 427 – 122 dal 428 al 433 – 144 – dal 434 al 447

fg. 39 mapp. Dal 434 al 472 . 87 dal 473 al 478 – 143 dal 479 al 482

insistono nella zona denominata

“AREA SPECIALI PROGRAMMATE DAL PRUSST – Intervento 8.33 Area attrezzata complessa PdC, con i caratteri della localizzazione L3 ai sensi dell'art. 14 allegato A della DCR 563/99 smi

Dalle NTA del PRGC

Intervento 8.33 – Area attrezzata complessa PdC

“il PRG come modificato dalla variante 19 in attuazione delle previsioni del PRUSST 2010 Plan in base a quanto definitivo dalla Variante 13.....con riferimento alle Conferenza dei Servizi concernenti le previsioni infrastrutturali di tipo viario: individua in cartografia tra i luoghi del commercio, un ambito commerciale, ricettivo e terziario di 318800 mq. denominato con le sigle PdC e L2/2 il quale assume i caratteri di localizzazione L2 ai sensi del comma 7 delle “Ulteriori Disposizioni” della DCR n. 59/06

b1., Destinazioni compatibili in L2/2

le destinazioni d'uso previste sono: commercio al dettaglio”

VERIFICATO

2b) Inderogabile rispetto dei criteri per il riconoscimento degli addensamenti commerciali e delle localizzazioni commerciali stabiliti dagli artt. 13 e 14 della DCR 563-13414/99 smi

Il Comune di Settimo con delibere Consiliare n. 100 del 30.11.2006, n. 66 del 21.6.2007, n. 62 del 26.9.2008 e da ultimo la n. 19 del 26.2.2010 ha approvato i criteri comunali ai sensi della DCR n. 59-10831 del 24.3.2006

Sono stati riconosciuti:

Addensamento storico A1 - 3 A3 – 4 A4 – 1 A5

Localizzazioni: n. 5 L1 – 3 L2 (di cui 1 ex L3)

viene lasciata la possibilità di identificare localizzazioni L1 in presenza di istanza

L'area in oggetto è stata riconosciuta come Localizzazione L2 in applicazione del comma 7 dell'articolo Ulteriori Disposizioni della DCR n. 59/06, in quanto sulla stessa sono state autorizzate dalla Conferenza dei Servizi 5 grandi strutture di vendita suddivise in sub ambiti A, B, C, D e E

L'area in oggetto, riconosciuta come localizzazione L2, non è da sottoporre al Progetto Unitario di Coordinamento in quanto il progetto commerciale relativo al parco commerciale denominato “Settimo Cielo Reail Park” oggetto delle autorizzazioni amministrative rilasciate a seguito della decisione della

Conferenza dei Servizi del 2005 hanno ottenuto con DD n. 54 del 26.3.2007 l'esclusione dalla fase di Valutazione Ambientale prevista dalla LR 40/98

VERIFICATO

2c) Inderogabile rispetto dell' art. 25 della DCR 563-13414 del 29.10.1999 smi

1) Computo posti auto

In applicazione dell'art. 25, c. 1 della DCR 563/99 smi, **il fabbisogno di posti auto obbligatorio ai fini del rilascio dell'autorizzazione commerciale**, per la grande struttura di vendita con superficie di mq. 7000 è calcolato secondo i parametri di cui al c. 3 dello stesso articolo:

G-SE4 di mq. 7000 (40 + 0.08 (7000-900)) = pa 528

totale grande strutturale

= N.p.a 528

2) Computo superficie dei posti auto comprensivi della viabilità interna e di accesso

I posti auto sono tutti previsti a piano di campagna

Ai sensi dell'art. 25 c.6, la superficie corrispondente ai posti auto così come calcolati, è la seguente:

528 posti auto (coeff. di trasform. mq. 26 a rasoi) = mq. 13728

3) Computo delle superfici e del numero dei posti auto da destinarsi a parcheggi pubblici

L'art. 21 l.r.56/77, c. 1 sub 3) prevede che sia destinato a standard pubblico, per gli insediamenti commerciali di ristrutturazione urbanistica e di completamento, una dotazione minima stabilita nella misura dell'100% della SLP. La dotazione minima di aree destinate a parcheggio pubblico è stabilita in misura non inferiore al 50%

La SLP indicata nelle tavole progettuali è pari a mq. 8707:

con conseguente obbligo di standard pubblico pari a mq. 8707 di cui almeno il 50% destinato a parcheggio quindi pari a mq. 4353

Ai sensi dell'art. 25 c.2, lo standard pubblico relativo al fabbisogno totale di posti a parcheggio pubblico e la conseguente superficie, è determinato nella misura del 50% del totale calcolato, fatto salvo il rispetto dell'art. 21 della l.r.56/77 smi, :

50% di p.a n. 528 = n. 264

50% di mq. 13728 = mq. 6864

Poiché è prevalente il valore derivante dal calcolo effettuato ai sensi dell'art. 25 c. 2, rispetto a quello derivante dall'applicazione dell'art. 21 c. 1 sub. 3) della LR 56/77 smi (mq. 6864 > a mq. 4353) il n. di posti auto e relativa superficie da destinarsi a parcheggi pubblici deve essere pari a:

minimo di superficie mq. 6864

minimo n. p.a

264

LA RESTANTE QUOTA DI POSTI AUTO E SUPERFICIE PER RAGGIUGERE IL VALORE DERIVATO DALL'APPLICAZIONE DELL'ART. 25 C.3 (p.a. n. 264 = mq. 6864) SARA' OPPORTUNAMENTE REPERITA IN AREE PRIVATE (ART. 25 C. 2)

4) Verifica dei valori di cui ai precedenti punti 1), 2) e 3) con dati di progetto

Dalle tavole progettuali e dalla relazione presentate a corredo della domanda:

	Dati progettuali complessivi	Fabbisogno art. 25 DCR 59/06
Totale posti auto	n. 535	n. 528
Totale superficie	Mq. 15333	Mq. 13728
Totale parcheggi pubblici	n. 267	n. 264
Totale superficie parcheggi pubblici	Mq. 7031	Mq. 6864

VERIFICATO

2d) Inderogabile applicazione delle modalità previste all'art. 26 della DCR 563-13414 del 19.10.1999 smi in ordine alle valutazioni e verifiche di impatto sulla viabilità con le seguenti ulteriori specificazioni:

1. i livelli di servizio E-F non sono mai accettati;
2. previsione di almeno una pista ciclabile dall'area commerciale all'insediamento urbano più vicino e aree a servizi di uso collettivo ove esistenti o in progetto, il più possibile raccordata a viabilità di tipo urbano e/o a percorsi ciclabili esistenti e in progetto;
3. previsione di percorsi pedonali protetti per raccordare l'area commerciale alle fermate dei mezzi di trasporto pubblici e all'area residenziale più vicina

Rilievi del traffico attuale:

I rilievi sono stati effettuati dal 4.7.2008 al 26.7.2008 nei giorni di venerdì e sabato dalle ore 17 alle 19.

Nella relazione sono allegate le tabelle delle 4 settimane di rilievo.

Il rilievo del traffico attuale più critico preso in considerazione è il venerdì 18.7.08 dalle ore 17 alle ore 18.

Il rilievo è sottoscritto dal professionista.

Il rilievo è stato effettuato sui seguenti tratti di strada:

- rotonda SP 3 incrocio strada Cebrosa con SP12 del Fornacino (via Reiseria);
- intersezione fra strada Cebrosa e via Torino/corso Romania;
- svincolo di Settimo Torinese dell'autostrada A5 Torino-Aosta;
- svincolo di Settimo Torinese dell'autostrada A4 Torino-Milano.

Lo scenario di rilievo evidenzia traffico intenso ma situazioni non critiche contenute entro il LOS D, ad eccezione dell'incrocio via Reiseria con via Caffadio ove è segnalato un LOS E.

Il rilievo ha riguardato la parte di rete che può risentire in misura significativa dell'incremento del traffico indotto dall'attività commerciale.

Le date e gli orari del rilievo del traffico hanno rispettato l'art. 26.

Tra i rilievi effettuati è stato assunto il maggior valore.

SCENARIO 1

Flussi viari indotti:

Fabbisogno posti auto da considerare (C)

Comparto C p.a. 528

Altri lotti considerati nello scenario:

Comparto A3 p.a. 40

Comparto B p.a. 736

Comparto D p.a. 342

(C) p.a. totali 1646

Il Comparto A p.a. 683 è stato stralciato dallo scenario 1 dalla deliberazione di CdS del 12.5.2011. E' stato prescritto che tale comparto potrà essere attivato solo dopo il completamento delle opere dello scenario 1 e alcune altre opere appartenenti allo scenario 2.

Art. 26 –DCR 59-10831/06

Flusso viario da considerare in entrata $F=1200+ 0,65 \times (C-1.000)= 1620$ veicoli/ora

Flusso viario da considerare in uscita $F=1200+ 0,65 \times (C-1.000)= 1620$ veicoli/ora

Flusso viario considerato in entrata per altri interventi: 0 veicoli/ora

Flusso viario considerato in uscita per altri interventi: 0 veicoli/ora

a) TOTALE MOVIMENTO INDOTTO DA CONSIDERARE IN ENTRATA: 1620 veicoli/ora

b) TOTALE MOVIMENTO INDOTTO DA CONSIDERARE IN USCITA: 1620 veicoli/ora

Erano circa 2500 nelle autorizzazioni precedenti.

DISTRIBUZIONE TRAFFICO IN ENTRATA ALL'AREA COMMERCIALE	Traffico previsto veicoli/ora	Traffico attuale veicoli/ora	Traffico indotto (previsto – attuale) veicoli/ora	
Uscita A5 Fornacino	955	575	380	
cavalcavia A5 Fornacino	1137	802	335	
via Cebrosa lato nord	739	639	100	
via Reiserà lato est	1016	499	517	
via Della Merla	40	40	0	
via De Francisco	268	198	70	
Ingresso dalla A4	394	192	202	
via Cebrosa lato sud	936	600	336	
TOTALE	-	-	1940	> a)

DISTRIBUZIONE TRAFFICO IN USCITA ALL'AREA COMMERCIALE	Traffico previsto veicoli/ora	Traffico attuale veicoli/ora	Traffico indotto (previsto – attuale) veicoli/ora	
Uscita A5 Fornacino	153	65	88	
cavalcavia A5 Fornacino	1294	889	405	
via Cebrosa lato nord	1186	658	528	
via Reiserà lato est	1246	779	467	
via Della Merla	30	30	0	
via De Francisco	366	131	235	
via Cebrosa lato sud	1013	778	235	
TOTALE	-	-	1958	> b)

VERIFICATO

Opere indicate dal proponente quali necessarie prima dell'attivazione della struttura commerciale (tav. 3):

1. opere di urbanizzazione interne al perimetro dell'area Pd-PdC
2. nuovo sovrappasso sull'autostrada TO-MI di via Cebrosa (solo opere preliminari)
3. adeguamento rotatoria Leini-Cebrosa-Reisera e ampliamento via Reisera
4. realizzazione rotatoria in località Fornacino al nodo 1
5. adeguamento rotatoria Leini-Raspini-Svincolo A4
6. adeguamento rotatoria Svincolo A4-Piemonte
7. realizzazione nuova rotatoria all'intersezione tra via Cebrosa e via Torino
8. attuazione dell'impianto semaforico esistente ai nodi 5 e 7, tramite centralina di regolazione in base ai flussi veicolari esistenti; incroci via Cebrosa-strada della Merla e via Cebrosa-via De Francisco

Il Comparto C in oggetto potrà essere attivato dopo il completamento delle opere sopraelencate.

Prevista pista ciclabile e percorsi pedonali.

La zona d'insediamento commerciale non è stata oggetto di progetto unitario di coordinamento in quanto i centri commerciali già autorizzati nell'area hanno superato la fase di verifica ambientale con DD n. 54 del 26.3.2007.

SCENARIO 2

Relativo ai comparti che saranno completati successivamente al C in oggetto

Flussi viari indotti

Fabbisogno posti auto da considerare:

Comparto A1 p.a. 518

Comparto A2 p.a. 689

Comparto A3 p.a. 40

Comparto B p.a. 736

Comparto C p.a. 528

Comparto D p.a. 342

Comparto E p.a. 1166

(C) P.a. totali 4019

Art. 26 –DCR 59-10831/06

Flusso viario da considerare in entrata $F=1200+ 0,65 \times (C-1.000)= 3162$ veicoli/ora

Flusso viario da considerare in uscita $F=1200+ 0,65 \times (C-1.000)= 3162$ veicoli/ora

Erano circa 2500 nelle autorizzazioni precedenti.

Flusso viario considerato in entrata per altri interventi: 183 veicoli/ora

Flusso viario considerato in uscita per altri interventi: 183 veicoli/ora

a) TOTALE MOVIMENTO INDOTTO DA CONSIDERARE IN ENTRATA: 3509 veicoli/ora

b) TOTALE MOVIMENTO INDOTTO DA CONSIDERARE IN USCITA: 3509 veicoli/ora

DISTRIBUZIONE TRAFFICO IN ENTRATA ALL'AREA COMMERCIALE	Traffico previsto veicoli/ora	Traffico attuale veicoli/ora	Traffico indotto (previsto – attuale) veicoli/ora	
Uscita A5 Fornacino	1065	575	490	
cavalcavia A5 Fornacino	1166	802	364	
via Cebrosa lato nord	983	639	344	
via Reiseria lato est	1034	499	535	
via Della Merla	40	40	0	
Raccordo con A4	440	0	440	
Ingresso strada hotel	814	0	814	
via De Francisco	311	198	113	
via Cebrosa lato sud	1060	600	460	
TOTALE	-	-	3560	> a)

DISTRIBUZIONE TRAFFICO IN USCITA ALL'AREA COMMERCIALE	Traffico previsto veicoli/ora	Traffico attuale veicoli/ora	Traffico indotto (previsto – attuale) veicoli/ora	
Uscita A5 Fornacino	343	65	278	
cavalcavia A5 Fornacino	1293	889	404	
via Cebrosa lato nord	1282	658	624	
via Reiseria lato est	1281	779	502	
via Della Merla	50	30	20	
Raccordo con A4	1110	0	1110	
via De Francisco	290	131	159	
via Cebrosa lato sud	1128	778	350	
TOTALE	-	-	3447	< b)

Mancano circa 60 v/h in uscita tuttavia ce ne sono 50 in più in entrata

VERIFICATO

Opere indicate dal proponente quali necessarie prima dell'attivazione della struttura commerciale (tav. 3.2):

1. opere di urbanizzazione interne al perimetro dell'area Pd-PdC
2. nuovo sovrappasso sull'autostrada TO-MI di via Cebrosa
3. nuovo svincolo autostradale TO-MI
4. nuovo svincolo autostradale TO-AO
5. adeguamento rotonda Leini-Cebrosa-Reiseria e ampliamento via Reiseria
6. realizzazione rotonda in località Fornacino al nodo 1
7. adeguamento rotonda Leini-Raspini-Svincolo A4
8. adeguamento rotonda Svincolo A4-Piemonte
9. realizzazione rotonda all'intersezione tra via Cebrosa e strada della Merla
10. realizzazione rotonda all'intersezione tra via Cebrosa e via Torino
11. realizzazione rotonda all'intersezione tra via Cebrosa e via de Francisco

12. raccordo ingresso hotel Giglio dalla SR 11
13. realizzazione rotatoria all'intersezione strada Fornacino e via Piave in Comune di Leini (contributo al Comune di Leini)

Descrizione aree di carico scarico:

Le aree sono indipendenti dalle aree di parcheggio e dotate di corsie di ingresso e uscita riservate.

Descrizione delle criticità rilevate:

Gli scenari presentati nelle integrazioni sono migliorativi rispetto ai precedenti. Previsti LOS non peggiori del D. Code irrisorie.

Dall'elenco opere prescritte nel 2005 è stato stralciato il nuovo sovrappasso sull'autostrada Torino-Aosta in asse con via Reiserà e una parte del tratto di via Reiserà oggetto di raddoppio di corsie.

Nello scenario 1 mancano i flussi dei 2 centri commerciali autorizzati su via Torino alla soc. Tec. Nella seduta di CdS del 14.4.11 il Comune di Settimo ha chiarito che ciò è compatibile con i tempi di apertura previsti.

Verifica art. 5 punto 3 DGR n. 66-13719 del 29.3.2010: idonea rappresentazione grafica delle aree da destinarsi alle compensazioni per mitigare i danni derivanti dal consumo di suolo, destinandole a finalità di carattere ecologico, ambientale, paesaggistico e collettivo (art. 27 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.99). Non è prevista dal progetto. Tuttavia essendo già stata rilasciata un'autorizzazione di 6000 mq di superficie di vendita sul lotto, non essendoci ulteriore consumo di suolo non è necessaria la dimostrazione.

Prescrivere che tutte le opere viarie in progetto nello scenario 1 siano realizzate, collaudate e/o consegnate anticipatamente in attesa di collaudo, entro l'attivazione della struttura commerciale, ribadendo le prescrizioni specifiche previste dalla CdS del 12.5.2011.

VERIFICATO

2e) Rispetto del raggiungimento dei seguenti valori di qualità ambientale ed energetica degli edifici del sistema di valutazione denominato "Protocollo Itaca – Edifici commerciali – Regione Piemonte 2010";

1. minimo 2.5 per superficie di vendita fino a mq. 6000

2. minimo 3 per superfici di vendita oltre i mq. 6000

il valore derivante dalla compilazione delle schede dei criteri di valutazione contenuti nella DGR n. 52-12994 del 30.12.2009 è asseverato da progettista abilitato

Allegata all'istanza in data 20.12.2010 l'Arch. Petrone Luca (iscritto all'ordine degli architetti della Provincia di Torino al n. 4405) in qualità di progettista dell'intervento edilizio relativo all'istanza di ampliamento della grande struttura sub ambito C dichiara che le tecniche costruttive adottate per la realizzazione dell'intervento, concorrono al raggiungimento del valore minimo di qualità ambientale ed energetica degli edifici del valore di 3 (minimo 3 per superficie di vendita oltre mq. 6000) come definito dal sistema di valutazione denominato "Protocollo Itaca-Edifici Commerciali Regione Piemonte 2010" adottato con DGR n. 52-12994 del 30.12.2009

Allegata all'istanza in data 5.10.2010 l'Arch. Carlo Liveriero (iscritto all'ordine degli architetti e paesaggisti della Provincia di Torino al n. 478 ed all'albo Regionale dei Certificatori Energetici (ex L.R. 13/2007) matr. 102822 dichiara che nella progettazione esecutiva e nella costruzione dell'edificio previsto negli elaborati progettuali allegati alla domanda relativa alla modificazione di centro commerciale sequenziale di tipologia G-CC2 autorizzato nell'ambito SUT 2.8 Romania della L2 riconosciuta dal Comune di Torino con la variante parziale n. 137 al vigente PRGC n una grande struttura di vendita di tipologia G-SE4 saranno adottate tecniche costruttive idonee a concorrere al raggiungimento del valore minimo 3 del sistema di

valutazione denominato "Protocollo Itaca – Edifici commerciali – Regione Piemonte 2010" così come approvato con DGR n. 52-12994 del 30.12.2009

VERIFICATO

2f) Nei soli casi ricadenti all'interno di localizzazioni commerciali L.2., la realizzazione delle opere di mitigazione infrastrutturale e ambientale di cui alle lettere d) ed e) è soggetta al rispetto di importo minimo di spesa pari a 800 euro/mq di superficie di vendita; tale importo è comprensivo di spese tecniche ed esclude l'IVA. In caso la superficie di vendita sia compresa tra mq 6.001 e mq 9.000 l'importo è ridotto all'80%. Per opere di mitigazione infrastrutturale e ambientale si intendono le opere prescritte dalla Conferenza dei Servizi ex art. 9 D.Lgs. 114/98, dal procedimento di verifica e/o valutazione d'impatto ambientale ex artt. 10-12 della L.R. 40/98 e s.m.i. e ogni altro intervento utile (con esclusione di interventi su parti di edificio) a compensare l'impatto viabilistico e ambientale preventivamente concordato o prescritto dalla pubblica amministrazione. L'importo minimo di spesa include il valore delle opere oggetto di scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e/o gli importi versati per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria; esso include altresì eventuali contributi corrisposti dal proponente alla pubblica amministrazione per opere infrastrutturali e ambientali direttamente connesse all'intervento. In caso di ampliamento di superficie di vendita già autorizzata o riuso di insediamenti esistenti o autorizzati anche destinati ad altri usi, devono essere conteggiati gli importi già spesi e/o versati alla pubblica amministrazione per oneri e opere di urbanizzazione, opere infrastrutturali e mitigazioni ambientali."

Superficie di vendita mq 7.000, valore di riduzione all'80%.

$800 \text{ euro/mq} \times 80\% = 640 \text{ euro/mq}$

L'importo si intende verificato anche con valori ridotti di non più del 10%: $640 \text{ euro/mq} - 10\% = 576 \text{ euro/mq}$

$576 \text{ euro/mq} \times 7000 \text{ mq} = \text{euro } 4.032.000$

Viene indicata una spesa prevista di euro 4.179.750 > 4.032.000

Con nota n. 38341 del 4.7.2011 il Comune di Settimo dichiara che è stata verificata la congruità degli importi presentati dalla Socie3tà

VERIFICATO

CONCLUSIONI ISTRUTTORIE

In relazione a quanto stabilito dai comma 2 bis dell'art. 6 "Adempimenti regionali" della DGR n. 66-13719 del 29.3.2010 che ha modificato ed integrato la DGR n. 43-29533 del 1 marzo 2000, in ordine alla valutazione delle esternalità negative ed altri analoghi effetti indotti che determinano il contrasto con l'utilità sociale, risultano interamente rispettati i limiti inderogabili indicati ai punti 2a), 2b), 2c), 2d), 2e), 2f) del c. 2 ter dello stesso articolo, con le seguenti prescrizioni:

- **Il rilascio dell'autorizzazione amministrativa è subordinata:**
 - a quanto stabilito con determina dirigenziale n. 5 del 2.10.2007 in merito alla determinazione dell'importo e dei comuni beneficiari degli oneri aggiuntivi previsti dalla DCR n. 347/2003 relativi al rilascio dell'autorizzazione amministrativa per l'attivazione della grande struttura con superficie di vendita di mq. 6000 comparto C

- **L'attivazione della struttura commerciale è subordinata:**
 - all'apertura della grande struttura (denominato comparto C) e dei centri commerciali già autorizzati con deliberazioni della Conferenza dei Servizi n 16978, 16980, 16984 del 2.12.2005 denominati comparti A, B ed E alla realizzazione delle seguenti opere:
 - i comparti B-C-D dovranno rispettare le previsioni dello scenario 1 presentato in data 11.4.2011:
 - opere di urbanizzazione interne al perimetro dell'area Pd-PdC
 - opere preliminari nuovo sovrappasso sull'autostrada To-Mi di Via Cebrosa
 - adeguamento rotatoria Leini-Cebrosa-Reisera e ampliamento via Reisera
 - realizzazioni rotatoria in località Fornacino al nodo 1
 - adeguamento rotatoria Leini-Raspini-Svincolo A4
 - adeguamento rotatoria Svincolo A4-Piemonte
 - realizzazione nuova rotatoria all'intersezione tra Via Cebrosa e Via Torino
 - attuazione dell'impianto semaforico esistente ai nodi 5 e 7, tramite centralina di regolazione in base ai flussi veicolari esistenti; incroci Via Cebrosa-Strada della Merla e Via Cebrosa-Via De Francisco
 - le seguenti opere potranno essere realizzate per l'apertura anche eventualmente in forma provvisoria:
 - rotatoria in località Fornacino;
 - rotatoria all'intersezione tra via Cebrosa e via Torino
 - ampliamento a 4 corsie di via Reisera, nel tratto tra le due rotatorie.

 - il comparto A dovrà rispettare oltre alle previsioni dello scenario 1 di cui al punto precedente anche la realizzazione delle seguenti ulteriori opere:
 - rotatoria all'incrocio tra via Cebrosa e via De Francisco;
 - raccordo ingresso hotel Giglio dalla SR 11

 - il comparto E dovrà rispettare le previsioni dello scenario 2 :
 - opere di urbanizzazione interne al perimetro dell'area Pd-PdC
 - nuovo sovrappasso sull'autostrada To-Mi di Via Cebrosa
 - nuovo svincolo autostradale TO-MI
 - nuovo svincolo autostradale TO-AO
 - adeguamento rotatoria Leini-Cebrosa-Reisera e ampliamento via Reisera
 - realizzazioni rotatoria in località Fornacino al nodo 1
 - adeguamento rotatoria Leini-Raspini-Svincolo A4
 - adeguamento rotatoria Svincolo A4-Piemonte

- realizzazione rotatoria all'intersezione tra Via Cebrosa e Strada della Merla
- realizzazione rotatoria all'intersezione tra via Cebrosa e via Torino
- realizzazione rotatoria all'intersezione tra Via Cerosa e via de Francisco
- raccordo ingresso hotel Giglio dalla SR11
- realizzazione rotatoria all'intersezione strada Fornacino e via Piave in Comune di Leini

Tutte le opere viarie in progetto dovranno essere realizzate, collaudate e/o consegnate anticipatamente in attesa di collaudo, entro l'attivazione delle strutture commerciali, con esclusione di quanto evidenziato al precedente primo punto.

Inoltre per la rotatoria in territorio del Comune di Leini, prevista all'incrocio tra strada Fornacino e via Piave, il proponente dovrà versare un contributo al Comune di Leini che verrà definito in seguito a valutazioni congiunte tra Comune di Leini, Comune di Settimo Torinese e proponente, in ambito extra piano esecutivo.

• **Il permesso di costruire è subordinato:**

- all'acquisizione dell'autorizzazione urbanistica prevista dall'art. 26 comma 11 e seguenti della LR n. 56/77 e s.m.i che dovrà contenere:
 - alle prescrizioni dei punti precedenti
 - alle prescrizioni della DD n. 54 del 25.3.2007 di esclusione del progetto commerciale del parco "Settimo Cielo Retail Park" alla fase di valutazione ambientale
 - la grande struttura sia divisa da viabilità pubblica, acquisita quale urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi dell'art. 51 comma 1 lett. b) della LR 56/77 s.m.i, da eventuali altri insediamenti commerciali autorizzati e/o autorizzandi insistenti all'interno della stessa localizzazione L2 come previsto dall'art. 6 della DCR n. 59-10831 del 24.3.2006
 - attestazione rilasciata da iSBE Italia che comprovi il rispetto del valore minimo 3 del sistema di valutazione denominato "Protocollo Itaca – Edifici commerciali – Regione Piemonte 2010" come approvato con DGR n. 52-12994 del 30.12.2009, dichiarato dalla Società allegata all'istanza commerciale

Da ultimo è fatto obbligo che siano rispettati i regolamenti locali di polizia urbana, annonaria, igienico-sanitaria, dei regolamenti edilizi, delle norme urbanistiche e di quelle relative alla destinazione d'uso

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Dirigente Settore Programmazione del Settore Terziario Commerciale
Arch. PATRIZIA VERNONI

Torino, 4.7.2011