

Codice DB1607

D.D. 11 luglio 2014, n. 485

L.R. n. 56/77 s.m.i. - Art. 26 commi 7 e seguenti - Comune di Alba (CN) - Autorizzazione regionale preventiva al rilascio dei titoli abilitativi edilizi - Societa' Italestate Srl - AUTORIZZAZIONE.

Vista l'istanza presentata in data 8 novembre 2012 (prot. Regione Piemonte n. 16018/DB1607) dalla Società Investline Srl con sede in Barolo (CN), via XXV Aprile n. 22 – P.IVA n. 02730440043 e successiva integrazione del 4 giugno 2013 (prot. n. 7240/DB1607) presentata dalla Società Italestate Srl con sede in Barolo (CN) via XXV Aprile n. 22, P.IVA n. 03438960043, attuale proprietaria dell'area di intervento a seguito di atto di fusione rogito Notaio Fabrizio Donotti in Alba del 19.12.2012 n. 80.073 di repertorio, tendente ad ottenere la preventiva autorizzazione regionale al fine del rilascio dei titoli abilitativi edilizi per la realizzazione di un centro commerciale sequenziale settore extralimitare da localizzarsi nel Comune di Alba (CN) in area urbanistica "Td 6.12b", con superficie di vendita complessiva pari a mq. 5.637 e superficie lorda di pavimento complessiva pari a mq 7.100;

atteso che:

nelle date 20 marzo 2013 (prot. n. 3577/DB1607), 17 maggio 2013 (prot. n. 6465/DB1607) e 4 giugno 2013 (prot. n. 7240/DB1607) è stata acquisita da parte del comune di Alba e dal richiedente la documentazione necessaria ai fini di un corretto iter istruttorio e conservata agli atti di questo ufficio;

peraltro, con nota del 15.07.2013 (prot. n. 8859/DB1607) è stata richiesta al comune di Alba adeguata documentazione a dimostrazione del recepimento di quanto prescritto con Deliberazione della Conferenza dei Servizi prot. n. 4517/DB1701 del 25.05.2010 in ordine all'individuazione delle opere di viabilità necessarie all'attivazione del centro commerciale a carico del proponente ma che devono essere concordate con il comune;

in data 3 giugno 2014 (prot. n. 6386/DB1607) il comune di Alba ha trasmesso la Deliberazione di Giunta Comunale n. 242 del 23.05.2014 con la quale è stato approvato lo "schema di Convenzione propedeutico al rilascio del Permesso di costruire convenzionato per la realizzazione di centro commerciale e contestuale realizzazione delle opere di urbanizzazione nell'area D3 del progetto definitivo del nuovo PRG ubicato in corso Asti" ;

pertanto, avendo acquisita tutta la documentazione necessaria, in data 3 giugno 2014 è stata avviata la fase istruttoria di competenza ai fini del rilascio della presente autorizzazione per il centro commerciale in oggetto;

rilevato che:

- l'art. 26 comma 7 della l.r. n. 56/77 s.m.i., prevede, nel caso di insediamenti commerciali al dettaglio con superficie lorda di pavimento compresa tra mq. 4000 e mq. 8000, come nel caso in specie, che il rilascio dei relativi titoli abilitativi edilizi sia subordinato alla stipula di una convenzione o di atto di impegno unilaterale ed a preventiva autorizzazione regionale. Tale autorizzazione è rilasciata in conformità agli indirizzi ed ai criteri di cui all'art. 3 della legge regionale n. 28 del 12 novembre 1999 ovvero la D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i.;

- ai sensi del comma 9 del citato art. 26 della l.r. n. 56/77 s.m.i., nel titolo abilitativo edilizio, nella convenzione o atto unilaterale che disciplinano l'intervento dovranno essere precisate:
 - la superficie lorda di pavimento dell'insediamento commerciale;
 - la superficie di vendita ripartita per tipologia di strutture distributive limitatamente alle medie e grandi strutture di vendita;
 - le superfici a magazzino e deposito;
 - le superfici destinate alle attività accessorie;
 - le superfici destinate ad altre attività, ad esempio artigianali di servizio;
 - le superfici destinate ai servizi pubblici (parcheggi e verde pubblici) a norma dell'art. 21 della l. r. n. 56/77 s.m.i.;
 - le superfici destinate a soddisfare il fabbisogno di parcheggi previsti dall'art. 25 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i.;
 - i parcheggi privati ai sensi della legge 24 marzo 1989, n. 122, le superfici destinate a carico e scarico merci;
 - in particolare devono essere adeguatamente dettagliate le soluzioni che risolvono i problemi di impatto con la viabilità, verificati ai sensi dell'art. 26 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i. e deve essere definita l'attribuzione dei relativi costi di realizzazione;
 - ogni ulteriore elemento previsto dalla D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i..

Preso atto che:

- secondo le tavole progettuali trasmesse in data 8 novembre 2012 (prot. n. 16018/DB1607) sulla base delle quali è stata fatta la valutazione istruttoria, l'intervento in esame consiste nella realizzazione di un fabbricato commerciale a forma vagamente trapezoidale di cui un lato parallelo a corso Asti, caratterizzato nel lato lungo ad est da una facciata vetrata in cui si aprono gli ingressi indipendenti delle attività commerciali previste e presenta le seguenti caratteristiche progettuali:

- la superficie lorda di calpestio è complessivamente pari a mq. 7.100;
 - la superficie destinata alla vendita è complessivamente pari a mq. 5.637 tutta situata al piano terra di cui:
 - mq 2.497 destinati ad una media struttura di vendita extralimentare (M-SE4)
 - mq 1.120 destinati ad una media struttura di vendita extralimentare (M-SE3);
 - mq 1.000 destinati ad una media struttura di vendita extralimentare (M-SE3)
 - mq 1.020 destinati ad una media struttura di vendita extralimentare (M-SE3);
 - la superficie destinata a magazzino è complessivamente pari a mq 869 tutta situata al piano terra;
 - la superficie destinata ad attività accessorie (spazi comuni, ecc.) è complessivamente pari a mq 421;
 - la superficie destinata ad attività di servizio (somministrazione) è complessivamente pari a mq 173 tutta situata al piano terra;
 - la superficie destinata a carico/scarico merci è complessivamente pari a mq. 636,82;
 - la superficie destinata ad attività ludico creative è complessivamente pari a mq 127;
 - la superficie destinata ad isola ecologica è complessivamente pari a mq 119,13;
 - la superficie destinata a servizi pubblici o di uso pubblico è pari complessivi mq 5.781,84 corrispondenti a n. 208 posti auto destinati a parcheggi pubblici o di uso pubblico e mq 1.422,06 destinati a verde pubblico;
- l'area di intervento, di cui al foglio n. 20 particella n. 516, secondo il PRGC vigente nel comune di Alba approvato con D.G.R. n. 136-32238 del 7.2.1994 e successive Varianti e modificazioni

ricade nell'area terziario produttiva "TD 6.12./b" le cui caratteristiche sono indicate nell'allegato contraddistinto con il numero "1" e normata dall'art. 35 delle N.T.A.;

- l'area di intervento di cui al foglio n. 20, particella n. 516, in base al Progetto Preliminare del Nuovo Piano Regolatore Generale Comunale adottato con D.C.C. n. 55 del 15.07.2011, ricade in area di espansione per funzioni non residenziali "D3" (Nuovo centro commerciale corso Asti), le cui caratteristiche sono indicate all'art. 50.3 delle n.t.a.;

- nella seduta del 16 novembre 2012 la Commissione Edilizia del comune di Alba ha esaminato la domanda di permesso di costruire registrata in data 13.02.2009 inerente i lavori di demolizione di edificio esistente e costruzione di fabbricato a destinazione commerciale in corso Asti ed ha espresso il seguente parere: "la Commissione prende atto della nota d'ufficio e rinvia il parere di competenza all'ottenimento dell'Autorizzazione regionale ex art. 26 della l.r. n. 56/77 s.m.i."

- in data 25.05.2010 (prot. n. 4517/DB1701) la Conferenza dei Servizi, di cui all'art. 9 del d. lgs. n. 114/98 e art. 3 della l.r. n. 28/99, ha deliberato positivamente sulla richiesta di autorizzazione amministrativa della Società Estense Spa per l'attivazione di un centro commerciale sequenziale tipologia di struttura distributiva G-CC1, settore non alimentare, con superficie di vendita di mq 5.637, nel Comune di Alba, corso Asti, Localizzazione L2, composto da una media struttura di vendita M-SE4 di mq 2.497, una media struttura di vendita M-SE3 di mq 1.120, una media struttura di vendita M-SE3 di mq 1.000, una media struttura di vendita M-SE3 di mq 1.020;

- come disposto al punto 3) della Deliberazione della Conferenza dei Servizi sopra citata, il rilascio dell'autorizzazione oggetto del presente atto dovrà essere subordinato alle seguenti prescrizioni:

- sottoscrizione di un atto d'obbligo registrato nel quale è dettagliato l'impegno da parte della società Estense Spa alla corresponsione quale onere aggiuntivo previsto dall'art. 15 c. 11 bis della DCR n. 563-13414/1999 s.m.i. in applicazione dei criteri approvati dalla Giunta regionale con deliberazione n. 21-4844 del 24.3.2006, dell'importo di Euro 134.339,10 destinati al perseguimento degli obiettivi di legge (art. 18 e 19 della D.C.R. n. 563-13414/99 s.m.i.) della riqualificazione e rivitalizzazione e promozione del tessuto commerciale esistente; dovrà altresì contenere l'obbligazione alla corresponsione dell'onere aggiuntivo da parte della Società Estense Spa ai comuni beneficiari all'attivazione del centro commerciale;
- il centro commerciale dovrà essere composto dagli esercizi autorizzati i quali dovranno essere obbligatoriamente separati e distinti tra loro con pareti continue prive di qualunque interruzione, quali porte, uscite di sicurezza e tornelli, ecc. ai sensi dell'art. 5 della D.C.R. n. 563-13414/99. Tale obbligo deve permanere nel tempo ed essere sottoposto a vigilanza e controllo ai sensi dell'art. 19 della l.r. n. 28/99 e dell'art. 22 del d. lgs. n. 114/98;
- all'obbligo dell'acquisizione della verifica di impatto ambientale prevista dall'art. 10 della l.r. n. 40/98;
- alla condizione che l'insediamento commerciale deve essere diviso da viabilità pubblica, acquisita quale urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi dell'art. 51 comma 1 lettera b) della l.r. n. 56/77 s.m.i. dagli altri insediamenti commerciali, autorizzati e/o autorizzandi, all'interno della stessa localizzazione L2;
- l'attivazione del centro commerciale è subordinata alla realizzazione di tutte le opere viarie in progetto che dovranno essere collaudate e/o consegnate anticipatamente in attesa di collaudo ed inoltre:

- alla realizzazione della rotatoria di intersezione tra corso Canale e corso Asti inserita come prescrizione all'apertura del centro commerciale autorizzato alla società Due A insistente all'interno della stessa localizzazione L2;
- al dimensionamento adeguato, in conformità al D.M. 19.4.2006 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali" delle rotatoria in progetto di viale Industria intersezione via Mulino Vaccheria con 5 rami di innesto. Considerato che la documentazione inoltrata non prevede schemi esecutivi degli interventi proposti ed essendo la rotatoria suddetta di competenza del comune di Alba, il relativo intervento dovrà essere concordato con la suddetta Amministrazione;
- all'adeguamento della segnaletica di indicazione, per un più efficace utilizzo della viabilità riguardante la SS 231 da concordare con il comune di Alba;
- al completamento dei collegamenti tra il nuovo centro commerciale e la viabilità pubblica, prevedendo l'adeguamento dell'ulteriore tratto della strada comunale Molino Vaccheria (tratto compreso tra area carico/scarico – nuova rotatoria). Solo nel caso non sia possibile ricavare una sezione stradale adeguata per il doppio senso di marcia, il tratto stradale interessato dovrà essere adeguato e la circolazione riorganizzata istituendo i necessari sensi unici.

Atteso che:

- ai sensi dell'art. 21, comma 2, della L.R. n. 56/77 s.m.i., per le attività commerciali al dettaglio di cui all'articolo 4 del d. lgs. n. 114/98, con superficie di vendita superiore a mq 400 devono anche essere osservati gli standard relativi al fabbisogno di parcheggi pubblici stabiliti all'art. 25 degli indirizzi e dei criteri previsti all'art. 3 della l.r n. 28/99 in attuazione del d. lgs. n. 114/98 (D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 s.m.i), applicando il maggiore tra quelli previsti dallo stesso art. 21 al numero 3) del primo comma e al comma 2;
- ai sensi dell'art. 25 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 s.m.i., il fabbisogno totale minimo di posti a parcheggio e di superficie, da computare in relazione alla superficie di vendita delle tipologie di strutture distributive sopra descritte, calcolato secondo i parametri indicati in tabella, risulta essere pari a n. 254 posti auto corrispondenti a mq 6.910 e la sua osservanza, così come specificato nello stesso articolo, è obbligatoria, ovvero si deve intendere come un fabbisogno minimo inderogabile rispetto al quale qualsiasi diminuzione, anche realizzata in tempi successivi, comporta una proporzionale riduzione della superficie di vendita autorizzata, e pertanto l'Amministrazione Comunale è tenuta alla piena osservanza e vigilanza;
- il sopraindicato fabbisogno di posti a parcheggio e di superficie, in funzione della superficie di vendita delle tipologie di strutture distributive, è obbligatorio e non derogabile ai fini del rilascio delle autorizzazioni commerciali ed ai fini del rilascio dei titoli abilitativi edilizi, ed ai sensi del comma 2 dell'art. 25 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 s.m.i., lo standard relativo al fabbisogno totale di posti a parcheggio pubblico, fatto salvo il rispetto dell'art. 21 comma 1 sub 3), è determinato nella misura del 50% del suddetto totale di posti a parcheggio e conseguente superficie, corrispondente pertanto a n. 127 posti auto corrispondenti a 3.455 mq;
- la dotazione obbligatoria di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti commerciali di cui all'art. 21 comma 1 sub 3) della l.r. n. 56/77 s.m.i., corrispondente al 100% della superficie lorda di pavimento (slp) del centro commerciale deve essere complessivamente pari a mq 7.100 e la dotazione minima obbligatoria di aree destinate a parcheggio pubblico non deve essere inferiore a mq 5.680 nel rispetto di quanto prescritto dall'art. 52 comma 1 delle n.t.a. del PRGC del comune di

Alba, in quanto superiore a quanto richiesto dall'art. 21 comma 1 sub 3) della l.r. n. 56/77 s.m.i. e dall'art. 25 della D.C.R. n. 563-13414/1999 s.m.i. ;

– la dotazione obbligatoria di parcheggi e autorimesse private ai sensi della L.122/89 in relazione al volume dell'insediamento commerciale deve essere pari a mq 4.260.

Verificato che:

- in progetto la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico risulta complessivamente pari a n. 208 posti auto corrispondenti a mq 5.781,84 situati al piano di campagna afferenti il centro commerciale sequenziale e ciò soddisfa la prescrizione dell'art. 52 comma 1 delle n.t.a. del PRGC del comune di Alba e soddisfa altresì le prescrizioni dell'art. 21 comma 1 sub 3) della l.r. n. 56/77 s.m.i. e dell'art. 25 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 s.m.i.;

- sono inoltre indicati nel progetto mq 4.406,46 corrispondenti a n. 153 posti auto situati in copertura destinati a parcheggi ed autorimesse private afferenti il centro commerciale sequenziale e ciò soddisfa il dettato della legge 122/89 e le prescrizioni dell'art. 25, comma 7 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 s.m.i. e tale quota è da considerarsi aggiuntiva alla dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico;

- la superficie destinata a servizi pubblici o di uso pubblico è pari a complessivi mq 7.203,90 di cui: mq 5.781,84 destinati a parcheggi pubblici o di uso pubblico, situati al piano di campagna e mq 1.422,06 destinati a verde pubblico e ciò soddisfa la prescrizione dell'art. 21 comma 1 sub 3) della l.r. n. 56/77 s.m.i. in relazione alla dotazione obbligatoria di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti commerciali;

- il Comune di Alba in seguito alla Deliberazione della Conferenza dei Servizi prot. n. 4517/DB1701 del 25.05.2011, ha rilasciato alla Società Investline Srl autorizzazione amministrativa n. 05 del 22.06.2010 per l'attivazione del centro commerciale sequenziale – tipologia G-CC1, con superficie di vendita complessiva di mq. 5.637 e relative autorizzazioni nn. 05.01, 05.02, 05.03, 05.04 del 10.05.2013 per le medie strutture di vendita presenti all'interno del centro commerciale;

- in data 13.03.2013 con nota prot. n. 7797 il comune di Alba ha concesso proroga di ulteriori anni otto (oltre ai due anni già usufruiti) del termine di attivazione del centro commerciale suddetto, pertanto detta proroga avrà termine alla data del 22.06.2020.

- in data 17 giugno 2010 è stato sottoscritto atto unilaterale d'obbligo (rep. n. 77.402, racc. 10.885) da parte della Società Investline Srl in cui si impegna a corrispondere a titolo di onere amministrativo aggiuntivo una somma complessiva pari a euro 134.339,10 destinati al perseguimento degli obiettivi di legge per la riqualificazione e rivitalizzazione del tessuto commerciale esistente a favore del comune sede di intervento e dei comuni contermini;

- in data 12 aprile 2011 con Determinazione Dirigenziale n. 56 il progetto di realizzazione del centro commerciale sequenziale oggetto del presente provvedimento, è stato escluso dalla fase di valutazione di cui all'art. 12 della l.r. n. 40/1998 subordinandolo a specifiche progettuali che si intendono qui integralmente richiamate;

- in data 23.05.2014 con D.G.C. n. 242 è stato approvato dal Comune di Alba lo “schema di Convenzione propedeutico al rilascio del Permesso di costruire convenzionato per la realizzazione

di centro commerciale e contestuale realizzazione delle opere di urbanizzazione nell'area D3 del progetto definitivo del nuovo PRG ubicato in corso Asti” ;

- in riferimento all'adozione di misure idonee di mitigazione e/o compensazione delle criticità connesse alla realizzazione dell'insediamento in oggetto, le soluzioni progettuali previste e contenute negli elaborati progettuali pervenuti in data 8 novembre 2012 (prot. n. 16018/DB1607) in particolare:

- relazione tecnico-illustrativa – datata settembre 2012
- relazione tecnica in recepimento adempimenti delle prescrizioni di cui alla Determinazione n. 56 del 12.04.2011 datata 22.10.2012
- relazione riassuntiva adempimenti indicati nella Determina regionale n. 56 del 12.04.2011 datata luglio 2012
- tavola progettuale n. 3 – Planimetria generale – Intervento completo – scala 1:500
- tavola progettuale n. 6 – Pianta piano terreno – scala 1:200
- tavola progettuale n. 8 – Prospetti e sezioni – scala 1:200
- tavola progettuale n. 9 – Planimetria generale – Tavola del verde – scala 1:500
- richiesta autorizzazione società Investline Srl al Consorzio Irriguo Mussotto Vaccheria Lavandaro datata 21 marzo 2012
- Relazione tecnica “Impianto di riscaldamento, raffrescamento e ricambio aria
- Relazione tecnica “Provvedimenti per il risparmio energetico”
- Relazione tecnica “Prevenzione e lotta inquinamento luminoso”
- Relazione tecnica “ Impatto campi elettromagnetici”

assolvono le prescrizioni contenute nel dispositivo della Determinazione Dirigenziale n. 56 del 12 aprile 2011 relative alla realizzazione del manufatto e sono da ritenersi obbligatorie ai fini del rilascio dei titoli abilitativi edilizi;

- in riferimento alla verifica dell'impatto sulla viabilità previsto dall'art. 26 della D.C.R. n. 563-13414 s.m.i. e in relazione ai contenuti specifici dell'art. 26 comma 10 della l.r. n. 56/77 s.m.i., per assorbire il traffico viario in entrata ed uscita indotto dal centro commerciale sequenziale oggetto del presente provvedimento, secondo quanto previsto nello schema di Convenzione approvato con D.G.C. n. 242 del 23 maggio 2014 è prevista la realizzazione delle seguenti opere:

- allargamento della strada comunale Mulino Vaccheria;
- adeguamento del marciapiede di corso Asti;
- nuovo incrocio strada Mulino Vaccheria con corso Asti;
- realizzazione collegamento viario zona D6.11 con zona TD6.16 in loc. Mogliasso come da progetto definitivo-esecutivo approvato dalla Giunta comunale con deliberazione n. 218 del 15.05.2014.

Dato atto, sulla base delle soluzioni progettuali proposte e di quanto formalizzato, che le prescrizioni contenute nel dispositivo della Deliberazione della Conferenza dei servizi prot. n. 4517/DB1701 del 25.05.2010 si ritengono soddisfatte.

Dato atto che, nel rispetto della procedura di autorizzazione così come stabilita dal paragrafo 4 della Circolare del P.G.R. n. 13/CAE/URE del 3.5.95, il procedimento istruttorio è stato espletato dal Settore Programmazione del Settore Terziario Commerciale, nel rispetto di quanto prescritto dagli artt. 21 e 26 della l.r. n. 56/77 s.m.i. e dalla D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 s.m.i..

Precisato che i titoli abilitativi edilizi devono rispettare vincoli e prescrizioni di cui alla presente Determinazione, ed inoltre il Comune di Alba preliminarmente agli stessi, deve accertare il rispetto

delle norme e prescrizioni degli strumenti urbanistici generali e particolareggiati vigenti, del Regolamento Igienico Edilizio, del Nuovo Codice della Strada e relativo Regolamento di cui al D.L. 30.4.1992 n. 285 e al D.P.R. 16.12.1992 n. 495 e s.m.i , le norme relative all'eliminazione delle barriere architettoniche di cui alla L.13/1989 e al D.M. 14.6.1989 n. 236 s.m.i. ;

in particolare si richiede al Comune di Alba un'attenta verifica in merito alla rispondenza del dimensionamento in progetto con le vigenti normative di legge e comunali, in quanto, come rilevato dalla Direzione regionale Programmazione Strategica, Politiche Territoriali ed Edilizia – Settore Copianificazione Urbanistica Provincia di Cuneo in occasione del procedimento di fase di verifica ambientale ex art. 10 della l.r. n. 40/98, si riscontra la previsione di una superficie coperta rapportata e verificata in riferimento alla superficie territoriale dell'ambito di intervento (mq 15.675 x 60%) mentre per definizione regolamentare (R.E.C.), contenimento delle densità edilizie entro valori accettabili nonché consuetudine, si è da sempre ritenuto che il rapporto di copertura di un'area debba intendersi riferito alla sua superficie fondiaria.

Precisato che ai sensi del comma 11 dell'art. 26 della l.r. n. 56/77 s.m.i. un eventuale ampliamento della superficie lorda di pavimento originaria o la modifica delle destinazioni d'uso di cui al comma 9 del citato art. 26, superiori al dieci per cento della superficie lorda di pavimento originariamente autorizzata, comportano obbligatoriamente l'acquisizione di una nuova autorizzazione urbanistica e la modifica della convenzione e dello strumento urbanistico esecutivo.

Visto l'art. 26 comma 7 e seguenti della l.r. n. 56/77 s.m.i. ;

visto il Decreto legislativo n. 114 del 31.3.1998 “Riforma della disciplina relativa al settore del commercio a norma dell'art. 4, comma 4, della L. 15 marzo 1997, n. 59” ;

vista la l.r. n. 28 del 12 novembre 1999 “Disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte, in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114” e s.m.i.;

richiamata la Deliberazione della Conferenza dei servizi prot. n. 4517/DB1701 del 25/05/2010 e le prescrizioni in essa contenute;

richiamate le prescrizioni contenute nella Determinazione Dirigenziale n. 56 del 12.04.2011 che ha escluso dalla fase di valutazione di cui all'art. 12 della l.r. n. 40/98 il progetto di realizzazione del centro commerciale sequenziale in esame;

tutto ciò premesso :

IL DIRIGENTE

visto l'art. 17 della l.r. n. 23 del 28 luglio 2008;

in conformità con gli indirizzi, criteri e norme disposti nella materia del presente provvedimento con D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 s.m.i.;

richiamati tutti i contenuti della premessa ;

determina

- di rilasciare, ai sensi del comma 8 e seguenti dell'art. 26, l.r. n. 56/77 s.m.i., la prescritta autorizzazione, preventiva al rilascio dei titoli abilitativi edilizi per la realizzazione di un centro commerciale sequenziale tipologia G-CC1 nel Comune di Alba (CN) in Localizzazione L2, – in area urbanistica “Td 6.12b“, con superficie di vendita complessiva pari a mq. 5.637 e superficie lorda di pavimento complessiva pari a mq 7.100 alla Società Italestate Srl con sede in Barolo (CN) via XXV Aprile n. 22;
- di autorizzare il Comune di Alba al rilascio dei titoli abilitativi edilizi relativi all'insediamento commerciale in oggetto subordinatamente:
 - a) al rispetto di tutte le prescrizioni riportate nel presente dispositivo che saranno ai sensi del comma 9 dell'art. 26 della l.r. n. 56/77 s.m.i., oggetto di integrazione allo schema di Convenzione approvato dal Comune di Alba con D.G.C. n. 242 del 23.05.2014;
 - b) al rispetto dei contenuti progettuali in ordine alla viabilità richiamati in premessa;
 - c) al rispetto delle prescrizioni contenute nella Deliberazione della Conferenza dei servizi prot. n. 4517/DB1701 e richiamate in premessa;
 - d) al rispetto delle prescrizioni contenute nella Determinazione Dirigenziale n. 56 del 12.04.2011 di esclusione del progetto dalla fase di valutazione di cui all'art. 12 della l.r. n. 40/1998;
 - e) al rispetto di tutte le superfici, interne ed esterne, dell'insediamento commerciale, in particolare:
 - o la superficie lorda di calpestio complessivamente pari a mq. 7.100;
 - o la superficie destinata alla vendita complessivamente pari a mq. 5.637 tutta situata al piano terra di cui:
 - mq 2.497 destinati ad una media struttura di vendita extralimentare (M-SE4)
 - mq 1.120 destinati ad una media struttura di vendita extralimentare (M-SE3);
 - mq 1.000 destinati ad una media struttura di vendita extralimentare (M-SE3)
 - mq 1.020 destinati ad una media struttura di vendita extralimentare (M-SE3);
 - la superficie destinata a magazzino complessivamente pari a mq 869 tutta situata al piano terra;
 - la superficie destinata ad attività accessorie (spazi comuni, ecc.) complessivamente pari a mq 421;
 - la superficie destinata ad attività di servizio (somministrazione) complessivamente pari a mq 173 tutta situata al piano terra;
 - la superficie destinata a carico/scarico merci complessivamente pari a mq. 636,82;
 - la superficie destinata ad attività ludico creative complessivamente pari a mq 127;
 - la superficie destinata ad isola ecologica complessivamente pari a mq 119,13;
 - la superficie destinata a servizi pubblici o di uso pubblico è pari complessivi mq 5.781,84 corrispondenti a n. posti auto destinati a parcheggi pubblici o di uso pubblico e mq 1.422, 06 destinati a verde pubblico;
 - il fabbisogno totale minimo inderogabile di posti a parcheggio afferenti la tipologia di struttura distributiva pari a complessivi n. 254 posti auto corrispondenti a mq 6.910 (art. 21 comma 2 della l.r. n. 56/77 s.m.i. e art. 25 D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 s.m.i.);
 - la dotazione totale minima di aree destinate a parcheggio pubblico o di uso pubblico afferenti il centro commerciale sequenziale secondo la definizione progettuale pari a n. 208 posti auto corrispondenti a mq 5.781,84 tutti situati al piano di campagna che non dovrà mai essere inferiore a n. 127 posti auto corrispondente al 50% del fabbisogno di cui all'art. 25 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 s.m.i., e a mq. 5.680 nel rispetto di quanto prescritto dall'art. 52 comma 1 delle n.t.a. del PRGC del comune di Alba, in quanto superiore a quanto richiesto dall'art. 21 comma 1 sub 3) della l.r. n. 56/77 s.m.i. e dall'art. 25 della D.C.R. n. 563-13414/1999 s.m.i. ;
 - il totale della superficie destinata a parcheggi e autorimesse private afferente il centro sequenziale pari a mq 4.406,46 corrispondenti a n. 153 tutti situati in copertura che non dovrà mai essere inferiore a mq 4.260 nel rispetto della legge 122/89;

- f) all'integrazione, ai sensi del comma 9 dell'art. 26 della l.r. n. 56/77 s.m.i, dello schema di Convenzione approvato dal Comune di Alba con D.G.C. n. 242 del 23.05.2014 in cui siano univocamente individuati tutti gli elementi elencati al precedente punto e);
- g) al rispetto della piena conformità dell'intervento alle prescrizioni delle norme dei piani urbanistici generali e degli strumenti edilizi vigenti ed adottati e del Regolamento Igienico Edilizio del Comune di Alba;
- h) al rispetto delle norme relative all'eliminazione delle barriere architettoniche, di cui alla L. 118/1971 e al D.P.R. 27.4.1978 n. 384 per gli interventi su aree pubbliche o ad uso pubblico, ed alla L. 13/1989 e al D.M. 14.6.1989 per i restanti interventi;
- i) al rispetto delle norme dettate dal Nuovo Codice della Strada e relativo regolamento di cui al D.L. 30.4.1992 n. 285 e al D.P.R. 16.12.1992 n. 495, così come modificato dal D.P.R. 26.4.1993 n. 147;
- j) al rispetto delle norme in materia di commercio contenute nel Decreto legislativo del 31.3.1998 n. 114.

L'inosservanza dei contenuti della presente Determinazione Dirigenziale causa la revoca dell'Autorizzazione oggetto della presente Determinazione, nonché la revoca dell'autorizzazione commerciale rilasciata, così come precisato dall'art. 6 della l.r. n. 28/99.

Si precisa altresì che la revoca dell'autorizzazione commerciale per la parte non realizzata determina l'annullamento o la modifica dell'autorizzazione oggetto della presente Determinazione così come previsto dal comma 4 dell'art. 5 della l.r. n. 28 /99.

Si rammenta infine che la responsabilità del rilascio dei titoli abilitativi edilizi, nonché della vigilanza sugli stessi e sulle opere di viabilità interna ed esterna all'insediamento commerciale, così come previste in sede di progetto esaminato e convenzionate, spetta al Comune di Alba nel rispetto delle norme della l.r. n. 56/77 s.m.i. nonché di ogni altra norma urbanistica ed edilizia vigente e/o sopravvenuta e nel rispetto di tutte le prescrizioni di cui alla presente Determinazione.

Il Comune di Alba è tenuto ad inviare entro 30 giorni dalla data del rilascio dei titoli abilitativi edilizi, alla Regione Piemonte, Direzione Attività Produttive, Settore Programmazione del Settore Terziario Commerciale, una copia conforme all'originale del permesso di costruire, della Convenzione debitamente sottoscritta dai soggetti, integrata e/o modificata secondo le prescrizioni del presente atto e una dichiarazione che gli elaborati progettuali allegati al permesso di costruire risultano conformi a quelli a corredo dell'autorizzazione in oggetto e di seguito elencati.

La documentazione a corredo dell'autorizzazione oggetto della presente determinazione, si compone dei seguenti atti:

- Progetto dell'intervento:
- Tav. 1 – Cartografia – Previsioni PTGC – Mappa Catastale – scala 1:2000 – Luglio 2012
- Tav. 1bis – Dati progettuali – scala 1:500 – Luglio 2012
- Tav. 2 – Rilievi plano-altimetrici e definizione degli edifici da demolire – scala 1:500 – Luglio 2012
- Tav. 3 – Intervento completo – scala 1:500 – Luglio 2012
- Tav. 4 – Planimetria generale Aree a parcheggio pubblico – scala 1:500 – Luglio 2012
- Tav. 4bis – Aree a parcheggio pubblico e privato schemi e calcoli – scala 1:500 – Luglio 2012
- Tav. 5 – Planimetria generale Aree a Parcheggio privato – scala 1:500 – Luglio 2012

- Tav. 6 – Pianta piano terreno – scala 1:200 – Settembre 2012
- Tav. 7 – Pianta delle coperture – scala 1:200 – Luglio 2012
- Tav. 8 – Prospetti e Sezioni – scala 1:200 – Settembre 2012
- Tav. 8bis – Particolari – scala 1:50-1:200 – Luglio 2012
- Tav. 9 – Planimetria generale – Tavola del verde – scala 1:500 – Luglio 2012
- Elab. 00 – Relazione Tecnico – Illustrativa – Settembre 2012
- Elab. 01 - Norme Tecniche di Attuazione – Settembre 2012
- Elab. 02 – Bozza di Convenzione – Settembre 2012
- Relazione Tecnica in recepimento delle prescrizioni di cui alla determinazione n. 56 del 12.04.2011 – 22.10.2012
- Relazione Tecnica – Impianto Riscaldamento, Raffrescamento e Ricambio Aria – 12.03.2012
- Variante Relazione Tecnica Provvedimenti per il Risparmio Energetico – 16.03.2012
- Variante Relazione Tecnica Prevenzione e Lotta Inquinamento Luminoso – 16.03.2012
- Variante Relazione Tecnica Impatto Campi Elettromagnetici – 16.03.2012
- Richiesta parere ex art. 5 ASL CN2 - Settembre 2012
- Richiesta della Società Investline di autorizzazione allo scarico datata 21 marzo 2012
- Relazione Riassuntiva adempimenti prescrizione ASL – Settembre 2012
- Relazione riassuntiva adempimenti indicati nella Determina regionale n. 56 del 12.04.2011
- Atto d'obbligo repertorio n. 77.402, raccolta n. 10.885
- Nota Città di Alba prot. n. 34984 del 26.11.2012
- Asseverazione dell'arch. Giovanni Arnaudo datata 19.11.2012
- Nota Città di Alba prot. n. 17747 del 16 giugno 2012
- Deliberazione Conferenza dei Servizi prot. n. 4517/DB1701 del 25.05.2010
- Determinazione regionale n. 56 del 12.04.2011.

I seguenti elaborati, richiamati quale elemento costitutivo del procedimento istruttorio, sono in possesso di questo Ente poiché prodotti dal comune di Alba in data 20 marzo 2013 (prot. n. 3577/DB1607) ai sensi dell'art. 43 del D.P.R. 28.1.2000 n. 445:

- Certificato di destinazione urbanistica e relative n.t.a. datato 8 marzo 2013
- Autorizzazione commerciale n. 05 del 22 giugno 2010
- Autorizzazioni commerciali nn. 05.01, 05.02, 05.03, 05.04 del 10.05.2013.
- D.G.C. n. 242 del 23.05.2014.

Una copia degli atti elencati al precedente capoverso, debitamente vistati, unitamente alla presente Determinazione saranno trasmessi al richiedente e al Comune di Alba.

Avverso la presente Determinazione é ammesso ricorso innanzi al Tribunale Amministrativo Regionale del Piemonte entro il termine di 60 giorni a decorrere dalla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione o in alternativa ricorso straordinario al Capo dello Stato entro 120 giorni dalla suddetta data.

La presente Determinazione sarà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte ai sensi dell'art. 8 della l.r. n. 51/97.

Il Dirigente
Patrizia Vernoni