

Codice A19050

D.D. 11 febbraio 2015, n. 66

**L.R. n. 56/77 s.m.i. - art. 26 comma 8 - Comune di Chivasso - Autorizzazione regionale preventiva al rilascio dei titoli abilitativi edilizi per la realizzazione di un centro commerciale sequenziale tipologia G-CC2 - Societa' Eridano Srl - AUTORIZZAZIONE.**

Vista l'istanza presentata in data 20 ottobre 2014 (prot. Regione Piemonte n. 12078/DB1607) dalla Società Eridano Srl con sede in Torino, via Pianezza n. 17 – P.IVA n. 03358300048, tendente ad ottenere la preventiva autorizzazione regionale al fine del rilascio del permesso di costruire per la realizzazione di un centro commerciale sequenziale - tipologia G-CC2 nel Comune di Chivasso (TO) – Lotto 1.2 in area “ex Lancia”, con superficie di vendita complessiva pari a mq. 7.400 e superficie lorda di pavimento complessiva pari a mq 8.500;

atteso che:

in data 17 dicembre 2014 (prot. n. 402/A9050), acquisita tutta la documentazione necessaria e conservata agli atti di questo ufficio, è stata avviata la fase istruttoria di competenza al fine del rilascio della presente autorizzazione per il centro commerciale in oggetto;

rilevato che:

ai sensi dell'art. 26 della l.r. n. 56/77 s.m.i., comma 8, nel caso di insediamenti commerciali con superficie lorda di pavimento superiore a mq 8000, il rilascio della concessione o autorizzazione edilizia – permesso di costruire - è subordinato, alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo ed a preventiva autorizzazione regionale. Tale autorizzazione è rilasciata in conformità agli indirizzi ed ai criteri di cui all'art. 3 della legge regionale n. 28 del 12 novembre 1999 ovvero la D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 s.m.i.;

ai sensi del comma 9 del citato art. 26 della l.r. n. 56/77 s.m.i., nella concessione o autorizzazione edilizia, ora permesso di costruire, e nella convenzione 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 20 ottobre 2014 (prot. n. 12078/DB1607) sulla base delle quali è stata fatta la valutazione istruttoria, l'intervento in esame consiste nella realizzazione di un fabbricato commerciale situato nel comparto 1 lotto 2 dell'area urbanistica 5.1 del PRGC di Chivasso. Il centro commerciale sequenziale si sviluppa interamente su un piano fuori terra e presenta le seguenti caratteristiche progettuali:

la superficie lorda di calpestio è complessivamente pari a mq. 8.500;

la superficie destinata alla vendita è complessivamente pari a mq. 7.400 tutta situata al piano terra di cui:

mq 1.500 destinati ad una media struttura di vendita extralimentare (M-SE3)

mq 1.200 destinati ad una media struttura di vendita extralimentare (M-SE3);

mq 1.200 destinati ad una media struttura di vendita extralimentare (M-SE3)

mq 1.000 destinati ad una media struttura di vendita extralimentare (M-SE3);

mq 2.500 destinati ad una media struttura di vendita extralimentare (M-SE4)

la superficie destinata a magazzino, zona lavorazioni ed attività accessorie (spogliatoi, servizi igienici, ecc.) è complessivamente pari a mq 850,53 tutta situata al piano terra;

la superficie destinata a carico/scarico merci è complessivamente pari a mq. 1.058;

la superficie destinata a servizi pubblici o di uso pubblico è pari complessivi mq 6.950 corrispondenti a n. 219 posti auto destinati a parcheggi pubblici o di uso pubblico;

la superficie destinata a area privata è complessivamente pari mq. 5.193 corrispondenti a n. 141 posti auto destinati a parcheggi privati

l'area d'intervento, di cui al foglio 26 mappali 1150-1059 ricade in area 5.1.1 con destinazione AREE INDUSTRIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO ( art. 40 N.T.A. della Variante di revisione del Piano Regolatore Generale Comunale vigente, approvata con deliberazione G.R. del 19/04/2004 n. 19-12326 e artt. 63, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71 - tab. 5 DENOMINAZIONE DI AREA – Tabella AREE INDUSTRIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO della N.T.A. della variante al P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17 comma 7 della L.R. 56/77 e s.m.e i. inerente il recepimento urbanistico della localizzazione commerciale "L2" nell'ambito dell'area 5.1 del vigente P.R.G.C. e modalità attuativa degli interventi approvata con deliberazione del C.C. n. 76 del 20/10/2010).

in data 21.03.2011 con Delibera di Consiglio Comunale n. 20 è stato approvato da parte del comune di Chivasso il Piano Esecutivo Convenzionato relativo all'area 5.1 comparto 1 del vigente P.R.G.C. ed in data 12 luglio 2012 sono state approvate con D.G.C. n. 86 le integrazioni al succitato PEC,

in data 20 marzo 2012 con Deliberazione del Commissario Straordinario n. 7 è stata approvata la Variante parziale ai sensi dell'art. 17 comma 7 della l.r. n. 56/77 s.m.i. relativa alla riduzione parziale della fascia di rispetto cimiteriale;

in data 02 settembre 2014 la Commissione Edilizia del comune di Chivasso nella seduta n. 7 del 02 settembre 2014, verbale n. 47, ha espresso parere favorevole a condizione che dovrà essere specificato come avviene lo smaltimento delle acque bianche con tavola e relazione idraulica ed una tavola raffigurante il posizionamento dei pannelli solari.

in data 9.03.2011 (prot. n. 1733/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 Eridano Srl per l'attivazione di un centro commerciale sequenziale tipologia di struttura distributiva G-CC2, con superficie di vendita di mq 8.500, settore alimentare e non alimentare, nel Comune di Chivasso, area ex Lancia, Localizzazione L2, composto da una media struttura di vendita M-SE3 di mq 1.500, una media struttura di vendita M-SE3 di mq 1.200, una media struttura di vendita M-SE3 di mq 1.200, una media struttura di vendita M-SE3 di mq 1.000, una media struttura di vendita M-SE4 di mq 2.500;

come disposto al punto 4) 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 Eridano Srl 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 464.439,71 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 Eridano Srl ai comuni beneficiari all'attivazione del centro commerciale;

subordinare l'attivazione della struttura commerciale alla realizzazione e collaudo di tutte le opere viarie in progetto. Le opere dovranno essere oggetto di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo e dovranno essere autorizzate dagli enti competenti;

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;

La messa in sicurezza dell'incrocio tra la SS 26 e l'accesso all'autostrada, di cui alle integrazioni del 3.3.11, dovrà essere concordato tra proponente, Comune di Chivasso e ANAS Spa in base alle soluzioni presentate, con preferenza per la soluzione n. 3 che include il raccordo ciclopedonale. L'opera dovrà essere oggetto di fidejussione, il comune di Chivasso ne stabilirà importo e tempi di realizzazione. La fidejussione dovrà essere consegnata al comune prima dell'attivazione del primo centro commerciale.

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.

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. 333 posti auto corrispondenti a mq 8.650 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 delle concessioni o autorizzazioni edilizie, ora permessi di costruire, 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 (167 posti auto per superficie 4.342 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 all'80% della superficie lorda di pavimento (slp) del centro commerciale deve essere per il caso in esame complessivamente pari a mq 6.800 e la dotazione minima obbligatoria di aree destinate a parcheggio pubblico non deve essere inferiore a mq 6.800 in quanto tale quota risulta superiore a mq 4.342 corrispondente al 50% del fabbisogno di cui all'art. 21 comma 1 sub 3) della l.r. n. 56/77 s.m.i., così come espressamente previsto al comma 2 dello stesso articolo e del comma 2 dell'art. 25 della DCR sopra citata; 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 4.675.

Verificato che:

in progetto la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico risulta complessivamente pari a n. 219 posti auto corrispondenti a mq 6.950 situati al piano di campagna afferenti il centro commerciale sequenziale lotto 1.2 e ciò soddisfa la prescrizione dell'art. 25 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 s.m.i. e soddisfa altresì la prescrizione dell'art. 21 comma 1 sub 3) della l.r. n. 56/77 s.m.i.;

sono inoltre indicati nel progetto mq 5.193 corrispondenti a n. 141 posti auto situati al piano di campagna destinati a parcheggi privati afferenti il centro commerciale sequenziale lotto 1.2 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 6.950 corrispondenti a n. 219 posti auto destinati a parcheggi pubblici o di uso pubblico situati al piano di campagna 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 Chivasso in seguito alla Deliberazione della Conferenza dei Servizi prot. n. 1733/DB1701 del 9.03.2011, ha rilasciato alla Società Eridano Srl autorizzazione amministrativa n.

25 del 12.07.2011 per l'attivazione del centro commerciale sequenziale – tipologia G-CC2, con superficie di vendita complessiva di mq. 7.400 e relative autorizzazioni n. 33, 34, 35, 36, 37, del 14 luglio 2011 per gli esercizi presenti all'interno del centro commerciale;

in data 31 maggio 2011 è stato sottoscritto atto unilaterale d'obbligo (rep. n. 13871, racc. 27812) da parte della Società Eridano Srl in cui si impegna a corrispondere a titolo di onere amministrativo aggiuntivo una somma complessiva pari a euro 464.439,71 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 9 maggio 2012 con Determinazione Dirigenziale n. 193 il progetto di realizzazione del parco commerciale in Chivasso - zona di PRGC 5.1 – Pec area ex Lancia in cui è compreso il 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 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 20 ottobre 2014 (prot. n. 12078/DB1607) assolvono le prescrizioni contenute nel dispositivo della Determinazione Dirigenziale n. 193 del 9 maggio 2012 relative alla realizzazione del manufatto e sono da ritenersi obbligatorie ai fini del rilascio dei permessi di costruire;

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, sono previste le opere di viabilità di cui agli elaborati progettuali n. 01 "Planimetria generale lotti d'intervento, n. 03 "Relazione illustrativa OO.UU", n. 11 "Tav. G5 allegata in fase di verifica ambientale come da determina dirigenziale n° 193 del 09.05.2012":

apertura nuovo ramo stradale a collegamento tra via Caluso e via Mazzè caratterizzato da carreggiate separate con 2 corsii per senso di marcia già realizzato;

l'intersezione tra via Caluso, la via Locale e via Favorita sarà riorganizzata a rotatoria, verrà infatti completata la rotatoria di grandi dimensioni già realizzata;

nuova viabilità già realizzata su via Mazzè grazie ad una rotatoria di grandi dimensioni già realizzata;

realizzazione di un'ulteriore rotatoria lungo il nuovo asse viario di collegamento;

realizzazione percorso ciclo-pedonale

riqualificazione di via Favorita;

viabilità interna all'area commerciale con relative connessioni alla rete viaria esistente;

messa in sicurezza dello svincolo tra la SS26 e l'accesso all'autostrada.

Preso atto, dei chiarimenti sulla modifica della viabilità interna di separazione tra il lotto 1.2 ed il lotto 1.3 trasmessi dal Comune di Chivasso con nota del 09.12.2014, richiesti dal Settore scrivente con nota del 24.11.2014 prot. n.13573/DB1607, in cui si specifica che "si è provveduto alla sostituzione progettuale della rotatoria prevista inizialmente nel PEC approvato con un'intersezione a raso, come da permesso di costruire rilasciato delle opere di urbanizzazione n. 19/14 dell'11.08.2014. (...) " La scelta dell'eliminazione della rotatoria a vantaggio di un'incrocio a raso è motivata dal fatto che la rotatoria in progetto sarà interessata esclusivamente dal traffico dei veicoli

leggeri e la sua realizzazione nell'intersezione a raso tra il lotto 1.2 e 1.3 è stata ritenuta un'opera di urbanizzazione dell'area eccessiva rispetto al volume di svolta che interesseranno l'incrocio. – “Inoltre ai sensi dell'Art.6 delle Norme tecniche di attuazione del PEC inerente il comparto 1 dell'area 5.1 le modifiche apportate al progetto originario non comportano variante al PEC approvato con D.C.C. n. 20 del 21.03.2011, (...)”

Preso atto che come risulta indicato all'art. 2 punto 2.4 penultimo capoverso dell'Elaborato n.1 – “RELAZIONE TECNICO –PROGETTUALE” e della tavola n. 10 “ Schemi di conteggio delle superfici esterne ed interne con relative verifiche” è stata esclusa dal progetto una porzione di superficie fondiaria del Lotto 2 pari a mq 1.989, la cui attuazione sarà prevista in una fase successiva. Si precisa che su tale area possono essere previste esclusivamente attività di servizio quali per es. pubblici esercizi, distributori di carburanti ecc.

Preso atto che come risulta indicato nel Permesso di Costruire n. 19/14 del 11.08.2014 a garanzia dei lavori oggetto di scomputo la Soc. ERIDANO SRL e la Soc. Vela Srl, con sede in Torino Via Pianezza 17 – hanno provveduto al deposito di idonee polizze fidejussorie rilasciate dalla Reale Mutua Assicurazioni con n° 2012/2225395 per €. 1.619.700,79 e n°2012/2225405 per €. 1.227.027,60 e n. 2012/2225412 per €. 204.443,80 emesse a favore del Comune di Chivasso in relazione alle opere oggetto di autorizzazione.

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. 1733/DB1701 del 9.03.2011 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 permessi di costruire devono rispettare vincoli e prescrizioni di cui alla presente Determinazione, ed inoltre il Comune di Chivasso 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. .

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 8 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 e s.m.i. “Disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte, in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114”;

richiamata la Deliberazione della Conferenza dei servizi prot. n. 1733/DB1701 del 9.03.2011 e le prescrizioni in essa contenute;

richiamate le prescrizioni contenute nella Determinazione Dirigenziale n. 193 del 9.05.2012 che ha escluso dalla fase di valutazione di cui all'art. 12 della l.r. n. 40/98 il progetto di realizzazione del Parco commerciale in zona di PRGC 5.1 – Pec area ex Lancia;

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 permessi di costruire per la realizzazione di un centro commerciale sequenziale tipologia G-CC2 nel Comune di Chivasso (TO) in Localizzazione L2, – Lotto 1.2 in area “ex Lancia”, con superficie di vendita complessiva pari a mq. 8.500 e superficie lorda di pavimento complessiva pari a mq 7.400 alla Società Eridano Srl con sede in Torino, via Pianezza n. 17 – P.IVA n. 03358300048,;

di autorizzare il Comune di Chivasso al rilascio dei permessi di costruire relativi all'insediamento commerciale in oggetto subordinatamente:

il 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 alla Convenzione edilizia avente ad oggetto i terreni siti in comune di Chivasso, facenti parte dell'area urbanistica di Pec denominata 5.1 Comparto 1, stipulata in data 30 luglio 2012 tra il comune di Chivasso e le società Gruppo Airaudò Srl, Vela Srkl, Eridano Srl, Melior Valorizzazioni Immobili Srl, a rogito notaio dott. Monica Tardivo in Torino repertorio n. 4494/816;

al rispetto dei contenuti progettuali in ordine alla viabilità richiamati in premessa;

al rispetto delle prescrizioni contenute nella Deliberazione della Conferenza dei servizi prot. n. 1733/DB1701 e richiamate in premessa;

al rispetto delle prescrizioni contenute nella Determinazione Dirigenziale n. 193 del 9.05.2012 di esclusione del progetto dalla fase di valutazione di cui all'art. 12 della l.r. n. 40/1998;

al rispetto di tutte le superfici, interne ed esterne, dell'insediamento commerciale, in particolare:

la superficie lorda di calpestio complessivamente pari a mq. 8.500;

la superficie destinata alla vendita complessivamente pari a mq. 7.400 tutta situata al piano terra di cui:

mq 1.500 destinati ad una media struttura di vendita extralimentare (M-SE3)

mq 1.200 destinati ad una media struttura di vendita extralimentare (M-SE3);

mq 1.200 destinati ad una media struttura di vendita extralimentare (M-SE3)

mq 1.000 destinati ad una media struttura di vendita extralimentare (M-SE3);

mq 2.500 destinati ad una media struttura di vendita extralimentare (M-SE4)

la superficie destinata a magazzino, zona lavorazioni ed attività accessorie (spogliatoi, servizi igienici, ecc.) complessivamente pari a mq 850,53 tutta situata al piano terra;

la superficie destinata a carico/scarico merci complessivamente pari a mq. 1.058;

il fabbisogno totale minimo inderogabile di posti a parcheggio afferenti la tipologia di struttura distributiva pari a complessivi n. 333 posti auto corrispondenti a mq 8.650 (art. 25 D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 s.m.i. e art. 21 comma 2 della l.r. n. 56/77 s.m.i.);

la superficie destinata a servizi pubblici o di uso pubblico è pari complessivi mq 6.950 corrispondenti a n. 219 posti auto destinati a parcheggi pubblici o di uso pubblico;

la superficie destinata a area privata complessivamente pari mq. 5.193 corrispondenti a n. 141 posti auto destinati a parcheggi privati

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 all'80% della superficie lorda di pavimento (slp) del centro commerciale deve essere complessivamente pari a mq 6.800 e la dotazione minima obbligatoria di aree destinate a parcheggio pubblico non deve essere inferiore a mq 6.800 in quanto tale quota risulta superiore a mq 4.342 corrispondente al 50% del fabbisogno di cui all'art. 21 comma 1 sub 3) della l.r. n. 56/77 s.m.i. , così come espressamente previsto al comma 2 dello stesso articolo e del comma 2 dell'art. 25 della DCR citata;

il totale della superficie destinata a parcheggi e autorimesse private afferente il centro commerciale sequenziale lotto 1.2 pari a mq 5.193 corrispondenti a n. 141 posti auto situati al piano di campagna che non dovrà mai essere inferiore a mq 4.675 nel rispetto della legge 122/89;

all'integrazione, ai sensi del comma 9 dell'art. 26 della l.r. n. 56/77 s.m.i, della Convenzione edilizia stipulata in data 30 luglio 2012 tra il comune di Chivasso e le società Gruppo Airaudò Srl, Eridano Srl, Vela Srkl, Melior Valorizzazioni Immobili Srl, a rogito notaio dott. Monica Tardivo in Torino repertorio n. 4494/816 in cui siano univocamente individuati tutti gli elementi elencati al precedente punto d) e inoltre:

tutte le opere viarie in progetto siano realizzate, collaudate e/o consegnate anticipatamente in attesa di collaudo, entro l'attivazione del centro commerciale sequenziale;

siano specificatamente definiti tutti gli elementi della viabilità ed accessibilità, anche con la definizione dei relativi costi di realizzazione, contenuti nel progetto, ai sensi dell'art. 26 comma 10 della l.r. n. 56/77 s.m.i.;

l'obbligo di separazione dei vari insediamenti commerciali insistenti all'interno della stessa localizzazione L2 con viabilità pubblica, ai sensi dell'art. 51 comma 1 lett. b) della l.r. n. 56/77 s.m.i.;

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 s.m.i.. 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;

l'obbligo di prevedere un piano di manutenzione, con individuazione dei soggetti responsabili, per le opere a verde previste, compresa la rotatoria di nuova realizzazione e le aree a verde a perimetro del centro commerciale.

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 Chivasso;

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;

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; 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 e s.m.i. .

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 permessi di costruire, 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 Chivasso 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 Chivasso è tenuto ad inviare entro 30 giorni dalla data del rilascio dei permessi a costruire, alla Regione Piemonte, Direzione Competitività del Sistema Regionale, 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:

Elab. 1 – Relazione Tecnico – Progettuale – ottobre 2014

Tav. 1 – Stralci cartografici – scala 1:2000 - 1:5000 – ottobre 2014

Tav. 2 – Planimetria P.E.C. approvato – scala 1:1000 – ottobre 2014

Tav. 3 – Confronto previsioni di PEC e richiesta autorizzazione urbanistica regionale oggetto d'istanza – scala 1:1000 – ottobre 2014

Tav. 4 – Documentazione Fotografica – ottobre 2014

Tav. 5 – Planimetria generale di progetto – scala 1:500 – ottobre 2014

Tav. 6 – Pianta piano terra di progetto – scala 1:200 – ottobre 2014

Tav. 7 – Pianta piano coperture di progetto – scala 1:200 – ottobre 2014

Tav. 8 – Sezioni di progetto – scala 1:200 – ottobre 2014

Tav. 9 – Prospetti di progetto – scala 1:200 – ottobre 2014

Tav. 10 – Schemi di conteggio delle superfici esterne ed interne con relative verifiche – scala 1:1000 – 1:500 – ottobre 2014

Tav. 11 – TAV.G5 allegata in fase di verifica ambientale come da determina dirigenziale n. 193 del 09.05.2012 – ottobre 2014

Elab. 2 – Relazione inerente la gestione del materiale naturale scavato nel corso dell'attività di costruzione del centro commerciale – allegata in fase di verifica ambientale – ottobre 2014

Elab. 03 – Relazione Illustrativa OO.UU. – ottobre 2014

Tav. 01 – Planimetria generale lotti d'intervento – scala 1:500 – ottobre 2014

I seguenti elaborati, richiamati quale elemento costitutivo del procedimento istruttorio, sono in possesso di questo Ente poiché prodotti dal comune di Chivasso in data 17.12.2014 (prot. n. 402/A19050) ai sensi dell'art. 43 del D.P.R. 28.1.2000 n. 445:

Certificato di destinazione urbanistica n. 115/2014

Verbale di deliberazione della Commissione Edilizia n. 47 – 02.09.2014

Autorizzazione commerciale n. 25 del 12.07.2011

Autorizzazioni commerciali nn. 33,34,35,36,37,del 14.07.2011

Nota chiarimenti modifica viabilità interna di separazione dei Comparti 2 e 3 –

Permesso di Costruire n.19/14 del 11.08.2014 Opere di urbanizzazione afferenti al 5° lotto relativo al PEC area 5.1 del vigente PRGC.

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

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