



CITTÀ DI MONCALIERI
 Settore Pianificazione Urbanistica
 Ufficio Strumenti Urbanistici Esecutivi

Id. 1914682

Moncalieri, 02 APR. 2015

ACCOGLIMENTO DELLA PROPOSTA DI PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO IN AREA CRC (21) E BR1 DEL VIGENTE P.R.G.C., IN VARIANTE AL P.E.C. APPROVATO CON D.C.C. N. 44 DEL 20/05/2005.

Vista l'istanza presentata al protocollo generale in data 16/07/2014 (prot. 35212) dalla società Esselunga s.p.a. con sede legale in Milano, via Vittor Pisani n. 20 – codice fiscale 01255720169 – in qualità di proprietaria degli immobili individuati al Catasto Terreni fg. n. 1, particelle n. 2178, 2161, 2162, relativa alla proposta di piano esecutivo convenzionato in area Crc(21) e Br1 del vigente P.R.G.C., riguardante altresì la particella n. 2180 parte di proprietà del Comune di Moncalieri, composta in origine dagli elaborati di seguito elencati:

- Relazione illustrativa
- Tavole grafiche (elaborati da n. 2 a n. 8.3);
- Progetto preliminare delle OO.UU. – Stima dei costi;
- Valutazione di clima ed impatto acustico;
- Relazione di verifica di esclusione dalla procedura di V.A.S. e relativi allegati;
- Schema di convenzione.

Vista la nota del proponente pervenuta il 17/07/2014 (prot. 35273) con la quale è stata trasmessa la documentazione di PEC in formato informatico.

Vista la nota del Settore Pianificazione Urbanistica del 18/07/2014 (id. 1846500) con la quale è stata trasmessa al Servizio Tutela Ambiente copia della documentazione inviata dai proponenti, ai fini dell'attivazione dell'istanza di verifica di assoggettabilità a VAS.

Vista la comunicazione di avvio del procedimento del 22/07/2014 (prot. 36168), con la quale è stato altresì comunicato che i termini per la conclusione del procedimento sarebbero decorsi soltanto a conclusione del procedimento finalizzato alla verifica preventiva di assoggettabilità del PEC a valutazione ambientale strategica.

Visto il parere favorevole condizionato espresso dal Servizio Commercio in data 07/08/2014 (id. 1851297).

Visto il parere favorevole condizionato espresso dal Servizio Tutela Ambiente in data 08/09/2014 (id. 1856306).

Vista la determinazione n. 1099 del 17/09/2014, con la quale è stato approvato il verbale della riunione della Conferenza di Servizi interna tenutasi il 19/08/2014 per acquisire i pareri dei Settori e/o Servizi competenti e le prescrizioni formulate dagli stessi sulla proposta in oggetto.

Preso atto del parere della Commissione edilizia sulla proposta in oggetto nella seduta del 09/10/2014, di seguito per estratto riportato: *“La Commissione Edilizia, esprime parere favorevole a condizione che la documentazione sia aggiornata/integrata in ottemperanza ai pareri e rilievi di cui sopra. Gli elaborati del PEC contengono precise disposizioni plano-*



volumetriche, tipologiche, formali e costruttive del fabbricato privato in progetto, tali da consentire la realizzazione degli edifici privati mediante denuncia di inizio attività in alternativa al permesso di costruire, ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.”.

Vista la relazione tecnico-giuridica redatta dal Responsabile del procedimento in data 28/10/2014, con la quale è stato espresso parere favorevole condizionato all'accoglimento del piano esecutivo convenzionato.

Vista la nota del Settore Pianificazione Urbanistica del 31/10/2014 (prot. 54068) inviata al proponente e al progettista con la quale, al fine di poter procedere all'accoglimento del pec, è stato chiesto di aggiornare/integrare la documentazione progettuale alla luce di quanto di seguito elencato:

1. *La proposta di PEC dovrà essere aggiornata ed integrata sopperendo esaustivamente alle prescrizioni ed alle carenze documentali evidenziate nei lavori della Conferenza dei Servizi interna e nei pareri citati in narrativa ed allegati alla presente, in particolare:*
 - *Il nuovo assetto di aree dismesse/assoggettate all'uso pubblico dovrà tenere conto delle prescrizioni del Settore Gestione Infrastrutture;*
 - *La conformazione delle aree pedonali private assoggettate all'uso pubblico su lato via Sestriere dovrà garantire la funzionalità delle medesime anche in assenza delle contermini aree private, per le quali il proponente privato può unilateralmente interdire l'accesso al pubblico indistinto;*
 - *L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà d'interdire l'accesso alle aree assoggettate all'uso pubblico alla collettività, pertanto all'art. 30 della convenzione integrativa dovrà essere inserito il seguente periodo: "I proponenti si impegnano, a semplice richiesta dell'Amministrazione comunale, ad eseguire a propria cura ed onere tutte le opere e interventi che si rendessero necessari a interdire la fruizione al pubblico delle aree assoggettate all'uso pubblico in orari notturni";*
 - *la proposta di PEC dovrà prevedere una soluzione di arredo urbano per il marciapiede su via Palli tale da ovviare alle criticità evidenziate;*
2. *La proposta dovrà essere adeguata alle prescrizioni del parere della Commissione Edilizia riportato per estratto in narrativa;*
3. *Dovrà essere dimostrata la proprietà degli immobili oggetto della proposta di PEC a legittimazione dell'istanza presentata;*
4. *Gli elaborati dovranno documentare le specifiche destinazioni d'uso, tipizzate all'art. 26 c. 9 della L.U.R., da precisare nella convenzione, conformi alla Deliberazione della Conferenza dei Servizi 11 gennaio 2011 (prot. n. 140/DB1701) pubblicata sul BU Regione Piemonte n. 5 del 3 febbraio 2011, con la quale è stato espresso parere favorevole al rilascio dell'autorizzazione amministrativa per l'attivazione di una grande struttura "centro commerciale" tipologia G-CC1;*
5. *Gli elaborati costituenti proposta di PEC e lo schema di convenzione dovranno recepire e disciplinare gli obblighi convenzionali in capo ai proponenti derivanti dalle prescrizioni del provvedimento di autorizzazione commerciale sopra citato e dal provvedimento di esclusione dalla fase di verifica di impatto ambientale prevista dalla l.r. n. 40/1998 e s.m.i. (cfr. D.D. 10 agosto 2012, n. 361 pubblicata sul BU Regione Piemonte n. 44 del 31/10/2014);*
6. *La convenzione integrativa dovrà essere redatta sulla base dello schema tipo di convenzione approvato con DCC 169/2008, inoltre le obbligazioni tra le parti dovranno essere correttamente formalizzate al fine di consentire la puntuale individuazione degli impegni assunti. In particolare:*
 - *la convenzione integrativa dovrà precisare in modo inequivocabile quali degli obblighi della Convenzione stipulata tra le parti in data 19/12/2009 (rep. 23147 racc. 13889) rimangono invariati e quali vengono rettificati e/o modificati dalla presente proposta di PEC;*
 - *art. 9, dovranno essere stralciati gli impegni non pertinenti lo strumento urbanistico esecutivo oggetto di convenzionamento.*

- 
7. Sono presenti le seguenti imprecisioni e/o incongruenze nello schema di convenzione, che possono generare interpretazioni non univoche delle previsioni del PEC, che dovranno essere corrette:
- sono state introdotte modifiche alla convenzione tipo stralciando impropriamente alcuni periodi pertinenti la proposta di PEC che incidono sostanzialmente sugli obblighi dei proponenti in contrasto con le disposizioni della DCC 169/2008 (a titolo esemplificativo e non esaustivo artt. 3, 10, 15 e 26);
 - L'Allegato I allo schema di convenzione dovrà essere stralciato dalla medesima e costituire elaborato a parte.
 - la tipizzazione delle opere di urbanizzazione previste non è adeguata alle modifiche introdotte dalla L.R. 3/2013 all'art. 51 della L.U.R.;
 - le superfici e i volumi indicati non sono conformi alle disposizioni della D.C.C. n. 169/2008, in particolare dell'art. 8) delle "Note - Disposizioni per la redazione dello schema di convenzione";
 - art. 11, non è presente la descrizione non tecnica delle opere;
 - art. 20, non è stata quantificato l'importo della fidejussione.
8. In ottemperanza a quanto richiesto dal Settore Gestione Infrastrutture con nota del 27/05/2013 (id. 1742354), lo schema di convenzione dovrà prevedere il collaudo in corso d'opera delle opere di urbanizzazione, in particolare dovrà essere adeguato l'art. 13.1 della convenzione inserendo tra le parole "collaudo tecnico amministrativo" e la parola "finale" le parole "in corso d'opera e".
9. Gli elaborati grafici dovranno essere integrati con un rilievo plani-altimetrico che rappresenti adeguatamente lo stato dei luoghi in attuazione al PEC approvato con DCC 44/2005 delle aree dismesse e/o assoggettate all'uso pubblico interessate dalla presente proposta progettuale (cfr. Tavola 4).
10. Le rappresentazioni del parcheggio interrato dell'edificio commerciale (cfr. Tavole nn. 4 e 5.1) dovranno individuare, anche con segni grafici distintivi, l'estensione delle superfici destinate a parcheggio privato e a parcheggio assoggettato all'uso pubblico;
11. Gli elaborati dovranno essere adeguati ai rilievi/prescrizioni di cui ai punti nn. 4, 6, 8 e 9 della Relazione Istruttoria allegata alla Determinazione n. 1099 del 17/09/2014;
12. Gli elaborati costituenti proposta di PEC dovranno documentare i dati occorrenti a consentire la verifica di regolarità contabile ai sensi della legge n. 213/2012, in particolare attraverso la quantificazione puntuale di:
- valore degli immobili ceduti all'Amministrazione comunale (cfr. D.C.C. 77/2008);
 - spese di gestione delle opere di futura acquisizione da parte dell'Amministrazione comunale, esplicitando chiaramente i costi diretti e indiretti (Piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti, cfr. art. 38 del D.P.R. n. 207/2010);
 - previsione di massima del contributo sul costo di costruzione di cui al DPR 380/2001 e s.m.i., da versare all'Amministrazione comunale in sede di permesso di costruire (cfr. mod. 801);

Con la nota sopra citata è stato altresì comunicato che l'approvazione del piano esecutivo convenzionato è subordinata alla conclusione del procedimento di verifica di assoggettabilità ai sensi della l.r. n. 40/1998, e al recepimento nella documentazione costituente il PEC delle prescrizioni e/o indicazioni eventualmente formulate.

Vista la determinazione dirigenziale n. 1665 del 26/11/2014 con la quale la presente proposta di piano esecutivo convenzionato è stata esclusa dallo svolgimento delle successive fasi di valutazione della procedura di valutazione ambientale strategica, a condizione che siano rispettate le prescrizioni riportate nel medesimo provvedimento.

Vista la nota del proponente del 02/12/2014 (prot. 60369) con la quale è stata chiesta una proroga dei termini per la consegna della documentazione richiesta con nota prot. n. 54068 del 30/10/2014.



Vista la nota del proponente del 31/12/2014 (prot. 65649) con la quale sono state trasmesse integrazioni progettuali in ottemperanza alla richiesta di cui alla nota del Settore Pianificazione Urbanistica del 31/10/2014 (prot. 54068).

Visto il parere espresso dal Servizio Commercio in data 20/02/2015 (id. 1902392) sulla documentazione integrativa sopra menzionata.

Vista la nota del proponente del 17/03/2015 (prot. 14961) con la quale sono stati trasmessi elaborati progettuali relativi al progetto delle opere di urbanizzazione e nuovo schema di convenzione, che sostituiscono in parte la documentazione precedentemente trasmessa il 31/12/2014 (prot. 65649).

Visti i pareri espressi in data 24/03/2015 dal Settore Gestione Infrastrutture (id. 1911714) e dal Servizio Tutela Ambiente (id. 1911778), sulla documentazione integrativa trasmessa dal proponente il 31/12/2014 (prot. 65649) e 17/03/2015 (prot. 14961).

Vista la nota del proponente del 27/03/2015 (prot. 17420) con la quale sono stati trasmessi gli elaborati progettuali del piano esecutivo convenzionato in formato digitale, dichiarandone la conformità agli originali cartacei depositati agli atti del Settore Pianificazione Urbanistica.

Dato atto che con decorrenza 27/03/2015 la documentazione risulta completa, e decorrono i termini previsti dal combinato disposto dell'art. 43 della L.U.R. 56/77 e s.m.i. e dell'art. 22 della L. 136/99 per la conclusione del procedimento.

Vista la relazione tecnico-giuridica redatta dal Responsabile del procedimento in data 31/03/2013, con la quale ha espresso parere favorevole condizionato all'accoglimento del PEC.

Atteso che i nuovi elaborati progettuali costituenti la proposta di PEC risultano i seguenti:

- Elab. 1 – Relazione illustrativa;
- Elab. 2 – Piano regolatore generale comunale;
- Elab. 3 – Planimetria catastale;
- Elab. 4 – Stato di fatto;
- Elab. 5.1 – Ipotesi progettuale. Planimetrie;
- Elab. 5.2 – Ipotesi progettuale. Profili e prospetti;
- Elab. 6.1 – Azzonamento;
- Elab. 6.2 – Verifiche scritte grafiche;
- Elab. 7 – Aree oggetto di permuta;
- Elab. 8.1 – Progetto preliminare delle oo.uu.. Planimetrie e sezioni delle sistemazioni superficiali;
- Elab. 8.2 – Progetto preliminare delle oo.uu.. Reti tecnologiche e particolari costruttivi;
- Elab. 8.3 – Progetto preliminare delle oo.uu.. Interventi sulla viabilità esistente;
- Elab. 8.4 – Progetto preliminare delle oo.uu.. Interventi in favore della mobilità ciclabile;
- Elab. 8.5 – Progetto preliminare delle oo.uu.. Stima dei costi;
- Elab. 9 – Valutazione previsionale di clima ed impatto acustico;
- Elab. 10 – Relazione di verifica di esclusione dalla procedura di valutazione ambientale strategica;
- Elab. 10 – All. A1 – Allegati A: studi su viabilità e traffico. Relazione tecnica descrittiva;
- Elab. 10 – All. A2 – Allegati A: studi su viabilità e traffico. Relazione impatto viabilistico;
- Elab. 10 – All. A3 – Allegati A: studi su viabilità e traffico. Tabelle movimenti di svolta;



- Elab. 10 – All. B1 – Allegati A: studi su viabilità e traffico. Corografia;
- Elab. 10 – All. B2 – Allegati A: studi su viabilità e traffico. Planimetria generale dello stato di fatto;
- Elab. 10 – All. B3 – Allegati A: studi su viabilità e traffico. Planimetria generale di progetto;
- Elab. 10 – All. B4.1 – Allegati A: studi su viabilità e traffico. Planimetria di progetto int. Sestriere-Palli;
- Elab. 10 – All. B4.2 – Allegati A: studi su viabilità e traffico. Planimetria di progetto semafori;
- Elab. 10 – All. B4.3 – Allegati A: studi su viabilità e traffico. Fasatura impianto Sestriere-Baracca;
- Elab. 10 – All. B4.4 – Allegati A: studi su viabilità e traffico. Fasatura impianto Sestriere-Baracca;
- Elab. 10 – All. B4.5 – Allegati A: studi su viabilità e traffico. Fasatura impianto Sestriere-Dante Alighieri;
- Elab. 10 – All. B4.6 – Allegati A: studi su viabilità e traffico. Fasatura impianto Baracca-Somalia;
- Elab. 10 – All. C.1.1 – Allegati A: studi su viabilità e traffico. Computo metrico estimativo;
- Elab. 11 – Schema di convenzione.

Vista la Deliberazione della Giunta Regionale n. 33-204 del 01 agosto 2000, con la quale è stato approvato il vigente P.R.G.C.;

Vista la legge 17 agosto 1942 n. 1150 e s.m.i.;

Vista la legge 28 gennaio 1977 n. 10 e s.m.i.;

Vista la legge regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i.;

Dato atto che sono stati acquisiti i pareri tecnici sopra citati;

ACCOGLIE

ai sensi dell'articolo 43 comma 3 della Legge Regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i., la proposta di piano esecutivo convenzionato presentata al protocollo generale in data 16/07/2014 (prot. 35212) dalla società Esselunga s.p.a. con sede legale in Milano, via Vittor Pisani n. 20 – codice fiscale 01255720169 – in qualità di proprietaria degli immobili individuati al Catasto Terreni fg. n. 1, particelle n. 2178, 2161, 2162, e riguardante altresì la particella n. 2180 parte di proprietà del Comune di Moncalieri, composta dagli elaborati di seguito elencati:

- ✓ Elab. 1 – Relazione illustrativa;
- ✓ Elab. 2 – Piano regolatore generale comunale;
- ✓ Elab. 3 – Planimetria catastale;
- ✓ Elab. 4 – Stato di fatto;
- Elab. 5.1 – Ipotesi progettuale. Planimetrie;
- Elab. 5.2 – Ipotesi progettuale. Profili e prospetti;
- Elab. 6.1 – Azzonamento;
- Elab. 6.2 – Verifiche scrittografiche;
- Elab. 7 – Aree oggetto di permuta;
- Elab. 8.1 – Progetto preliminare delle oo.uu.. Planimetrie e sezioni delle sistemazioni superficiali;
- Elab. 8.2 – Progetto preliminare delle oo.uu.. Reti tecnologiche e particolari costruttivi;



- Elab. 8.3 – Progetto preliminare delle oo.uu.. Interventi sulla viabilità esistente;
- ✓ Elab. 8.4 – Progetto preliminare delle oo.uu.. Interventi in favore della mobilità ciclabile;
- Elab. 8.5 – Progetto preliminare delle oo.uu.. Stima dei costi;
- Elab. 9 – Valutazione previsionale di clima ed impatto acustico;
- Elab. 10 – Relazione di verifica di esclusione dalla procedura di valutazione ambientale strategica;
- ✓ Elab. 10 – All. A1 – Allegati A: studi su viabilità e traffico. Relazione tecnica descrittiva;
- ✓ Elab. 10 – All. A2 – Allegati A: studi su viabilità e traffico. Relazione impatto viabilistico;
- ✓ Elab. 10 – All. A3 – Allegati A: studi su viabilità e traffico. Tabelle movimenti di svolta;
- ✓ Elab. 10 – All. B1 – Allegati A: studi su viabilità e traffico. Corografia;
- ✓ Elab. 10 – All. B2 – Allegati A: studi su viabilità e traffico. Planimetria generale dello stato di fatto;
- ✓ Elab. 10 – All. B3 – Allegati A: studi su viabilità e traffico. Planimetria generale di progetto;
- ✓ Elab. 10 – All. B4.1 – Allegati A: studi su viabilità e traffico. Planimetria di progetto int. Sestriere-Palli;
- ✓ Elab. 10 – All. B4.2 – Allegati A: studi su viabilità e traffico. Planimetria di progetto semafori;
- ✓ Elab. 10 – All. B4.3 – Allegati A: studi su viabilità e traffico. Fasatura impianto Sestriere-Baracca;
- ✓ Elab. 10 – All. B4.4 – Allegati A: studi su viabilità e traffico. Fasatura impianto Sestriere-Baracca;
- ✓ Elab. 10 – All. B4.5 – Allegati A: studi su viabilità e traffico. Fasatura impianto Sestriere-Dante Alighieri;
- ✓ Elab. 10 – All. B4.6 – Allegati A: studi su viabilità e traffico. Fasatura impianto Baracca-Somalia;
- ✓ Elab. 10 – All. C.1.1 – Allegati A: studi su viabilità e traffico. Computo metrico estimativo;
- Elab. 11 – Schema di convenzione.

DANDO ATTO CHE

L'approvazione della presente proposta di piano esecutivo convenzionato è competenza della Giunta comunale ai sensi dell'art. 40, comma 1 della L.R. n. 56/1977 e s.m.i.;

Con determinazione dirigenziale n. 1665 del 26/11/2014, allegata al presente accoglimento quale parte integrante e sostanziale sotto la lettera "A", l'Organo tecnico comunale ha escluso il presente piano esecutivo convenzionato dallo svolgimento delle successive fasi di valutazione della procedura di VAS, a condizione che siano rispettate le prescrizioni riportate nel medesimo provvedimento;

La documentazione progettuale della presente proposta di PEC consente di quantificare provvisoriamente gli effetti diretti e indiretti sulla situazione economico-finanziaria e sul patrimonio comunale ai sensi dell'art. 49 e 147-bis del D.L.vo 18/08/2000, n. 267 e s.m.i., come di seguito riportato:

- a) valore delle opere di urbanizzazione realizzate su aree in cessione o già di proprietà della Città di Moncalieri: euro 217.193,59; valore delle opere di urbanizzazione realizzate su aree private assoggettate all'uso pubblico: euro 577.485,30;



- b) l'Amministrazione comunale dispone già dei locali adibiti a servizi igienici per l'area mercatale, inoltre le aree previste in cessione con il presente PEC (marciapiedi per mq. 86) sono già in uso da tempo alla collettività indistinta in continuità con i restanti camminamenti pedonali di via Sestriere, pertanto gli effetti economici sono rilevabili nel maggior valore delle opere sulle aree oggetto di permuta (locali adibiti a servizi igienici per l'area mercatale, precedentemente acquisiti e collaudati) quantificabile in euro 37.583,00, oltre al costo annuo per la manutenzione e la gestione delle stesse da parte dell'Amministrazione comunale e/o accantonamento per i costi di futura ricostruzione;
- c) non sono provvisoriamente computabili gli oneri di urbanizzazione che saranno versati all'Amministrazione comunale in sede di rilascio del permesso di costruire, o atto/procedimento equivalente, per gli interventi edilizi sugli edifici privati, in quanto puntualmente quantificabili esclusivamente nell'ambito del procedimento amministrativo medesimo;
- d) l'onere aggiuntivo di euro 69.050,89, da corrispondere in ottemperanza alla deliberazione della Conferenza di Servizi 11 gennaio 2011 (pot. n. 140/DB1701), pubblicata sul BU Regione Piemonte n. 5 del 3 febbraio 2011, non rileva ai fini di cui sopra in quanto il versamento del medesimo sarà successivo alla conclusione dei lavori relativi agli interventi edilizi privati.

Al fine di garantire la copertura finanziaria per l'adeguamento delle strutture scolastiche, l'Assessorato all'Urbanistica intende sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale le proposte di PEC escludendo la compensazione reciproca tra gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Gli elaborati del PEC contengono precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, tali da consentire la realizzazione degli interventi edilizi sugli edifici privati esistenti mediante denuncia di inizio attività in alternativa al permesso di costruire, ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., come risulta da parere della Commissione edilizia del 09/10/2014.

Prima dell'esame della proposta di piano esecutivo convenzionato da parte dell'organo competente all'approvazione, i Proponenti dovranno apportare le modifiche necessarie per il perfezionamento degli atti di seguito elencate:

- Dovrà essere documentato il costo annuo per la manutenzione e la gestione delle opere realizzate su aree cedute all'Amministrazione comunale e il relativo accantonamento per i costi di futura ricostruzione.
- Quanto riportato al punto 3.7 della Relazione illustrativa non sopperisce all'omessa dimostrazione delle specifiche destinazioni d'uso di cui all'art. 26, co. 9 della L.U.R. in quanto ha carattere illustrativo, non consentendo agli uffici di valutarne in particolare la coerenza delle maggiori aree a parcheggio assoggettate all'uso pubblico. Gli elaborati e la convenzione dovranno documentare le specifiche destinazioni d'uso, tipizzate all'art. 26 co. 9 della L.U.R., conformi alla deliberazione della Conferenza di Servizi 11 gennaio 2011 (prot. n. 140/DB1701) pubblicata sul BU Regione Piemonte n. 5 del 3 febbraio 2011, con la quale è stato espresso parere favorevole al rilascio dell'autorizzazione amministrativa per l'attivazione di una grande struttura "centro commerciale" tipologia G-CC1.
- Il riepilogo della "Relazione illustrativa" pag. 25 dovrà essere corretto (voci parziali e complessive) e reso coerente con la convenzione e con la restante documentazione prevedendo l'incremento delle aree a servizi di cui all'art. 21 della L.U.R. al piano terreno, con maggiori superfici per mq 203 (cfr. PPU_5 e VPU7) tra il PEC già approvato e quello oggetto d'istanza.
- Quanto riportato al punto 12 (pag. 5) del documento ad oggetto: "*Risposta a lettera protocollo n. 54068 del 31 ottobre 2014*" non sopperisce all'omessa presentazione di adeguata documentazione attinente le indagini e la rappresentazione cartografica degli aspetti geologici e idraulici (elaborati di PEC ai sensi dell'art. 39 della L.U.R.), in quanto ha carattere illustrativo e di rinvio a fasi successive alla stipula. In alternativa alla



presentazione della documentazione medesima, dovrà essere prodotta dichiarazione da parte di un professionista abilitato alla redazione delle indagini di cui sopra con la quale, in riferimento alle aree oggetto di scavo e agli interventi proposti, si dichiara che non si rendono necessari ulteriori approfondimenti rispetto alle indagini già condotte per il PEC approvato con D.C.C. n. 44/2005 e depositate agli atti del Settore Pianificazione Urbanistica;

- Nella Tav. 4, le quote plano-planimetriche dovranno essere estese a tutte le aree interne al perimetro del PEC in esame;
- Nella Tav. 5.1, dovrà essere individuata distintamente la superficie privata e la superficie assoggettata all'uso pubblico, inoltre dovranno essere stralciate le aree PU6, PU7 e PU11 parte, per le parti non funzionali e utilizzabili, compensandole con l'individuazione di altre aree di pari superficie;
- Dovranno essere apportate le seguenti modifiche alla convenzione:
 - nelle premesse, pag. 2, sostituire il periodo: *"salvo limitate modifiche che comunque, qui riprese;"* con il periodo: *"restano valide ed invariate tutte le obbligazioni della precedente convenzione sopra citata non espressamente e puntualmente modificate dalla presente convenzione;"*
 - art. 3, sostituire "7.884" con la S.L.P. citata nella convenzione già stipulata: "7802,38";
 - art. 3, gli ultimi due periodi della pag. 6 (*"La disposizione planimetrica... .. stabiliti dall'art. 17)."*) soppressi dal proponente, dovranno essere mantenuti come da convenzione tipo;
 - art. 3 e 17, dovranno essere stralciate le parole dell'art. 3: *"e saranno autorizzati tramite uno o più titoli abilitativi."* e dovrà essere inserito al fondo dell'art. 17 il seguente periodo: *"Le opere di urbanizzazione potranno essere autorizzate tramite uno o più titoli abilitativi";*
 - art. 5, dovrà essere aggiunto il seguente periodo: *"L'istanza di agibilità dovrà essere accompagnata da apposita documentazione catastale con cui si individua puntualmente l'effettiva conformazione delle aree assoggettate all'uso pubblico al livello interrato."*
 - art. 5, pag. 8 dopo l'elenco puntato dovrà essere inserito il seguente periodo: *" Per quanto riguarda le aree al piano terra, le aree saranno attrezzate come rappresentato di massima negli elaborati, incrementando le medesime di 203 mq (PPU_5 e VPU7)."*;
 - art. 5, pag. 9 secondo comma la parola *"cedute"* dovrà essere sostituita con *"assoggettate all'uso pubblico"*, inoltre dopo le parole: *"rappresentate nella Tavola 6.1"* dovranno essere inserite le parole: *"e distinte alle lettere R_1-2-3-4-5-6"*;
 - art. 10, pag. 14, sostituire il periodo: *"Sono sempre ammesse... ..articoli 4 e 5"* con il periodo: *" Nell'ambito del permesso di costruire/progetto esecutivo, previo parere favorevole dei competenti Servizi dell'A.C., non costituiranno variante allo strumento urbanistico esecutivo limitate modifiche delle sistemazioni, dei materiali e dell'arredo delle aree destinate al soddisfacimento degli standard di cui all'art. 21 della L.U.R.." ;*
 - art. 19, tra le parole: *"tipologia distributiva"* e le parole: *"che non mutino"* inserire le parole *"di cui alla legge regionale sulla disciplina del commercio in Piemonte in attuazione del d.lgs. 114/1998"*;
 - art. 19, tra le parole: *"all'uso pubblico,"* e le parole: *"determinate da"* inserire le parole *"del parcheggio a livello interrato"*;
- I Proponenti dovranno apportare tutte le modifiche necessarie per il perfezionamento degli atti, ivi compreso l'aggiornamento degli elaborati non espressamente richiamati ove conseguente quanto evidenziato;

I permessi di costruire per gli interventi pubblici e sugli edifici privati esistenti dovranno recepire integralmente le prescrizioni formulate nei sopra citati pareri dei Settori/Servizi dell'Amministrazione comunale, della determinazione n. 1099 del 17/09/2014 con la quale è stato approvato il verbale della riunione della Conferenza di Servizi interna tenutasi il 19/08/2014, e della determinazione dirigenziale n. 1665 del 26/11/2014 con la quale la presente



proposta di piano esecutivo convenzionato è stata esclusa dallo svolgimento delle successive fasi di valutazione della procedura di VAS.

Nel procedimento finalizzato all'ottenimento del titolo abilitativo alla realizzazione delle opere, e per gli interventi edilizi sugli edifici privati esistenti, dovrà essere accertata la conformità dei progetti alla convenzione stipulata, al regolamento edilizio, alle norme del P.R.G.C. e alla legislazione vigente.

I proponenti dovranno apportare tutte le modifiche che si rendessero necessarie per il perfezionamento degli atti, prima dell'esame della proposta di piano esecutivo convenzionato da parte dell'organo competente.

Il presente provvedimento sarà pubblicato ai sensi di legge, all'Albo Pretorio on-line del Comune di Moncalieri per la durata di quindici giorni consecutivi, durante i quali gli interessati potranno prenderne visione e potranno essere altresì consultati gli elaborati depositati presso il Settore Pianificazione Urbanistica nell'orario di apertura al pubblico.

Entro i quindici giorni successivi alla data di scadenza della pubblicazione on-line del presente provvedimento, potranno essere presentate osservazioni e proposte scritte.

Concluso il periodo per la presentazione delle osservazioni e proposte scritte, previa richiesta dell'Amministrazione, i proponenti dovranno trasmettere ulteriori due copie della documentazione costituente proposta di piano esecutivo convenzionato conforme agli elaborati accolti integrati e modificati in ottemperanza al provvedimento di accoglimento medesimo, e fatti salvi eventuali aggiornamenti conseguenti osservazioni pervenute.

Prevvia richiesta dell'Amministrazione, i proponenti dovranno altresì trasmettere un adeguato numero di copie della documentazione costituente proposta di piano esecutivo convenzionato da sottoporre all'esame della competente Commissione consiliare.

Decorsi i termini di cui sopra, previa presentazione da parte dei Proponenti degli elaborati aggiornati, il piano esecutivo convenzionato ed il relativo schema di convenzione saranno approvati con delibera dell'organo competente secondo quanto disposto dall'articolo 43 della L.R. 56/77 e s.m.i. e dall'art. 22 della Legge n. 136 del 30/04/99.

Moncalieri li, 02/04/2015

L'Assessore all'Urbanistica e Edilizia Privata
Ing. Marcello COMCAS

Il Dirigente del Settore Pianificazione Urbanistica
Arch. Nicola PALLA

Il Responsabile del Servizio Urbanistica
Arch. Claudio BOCCARDO





CITTÀ DI MONCALIERI

SETTORE GESTIONE INFRASTRUTTURE E SERVIZI AMBIENTALI
TUTELA AMBIENTALE

DETERMINAZIONE

DS6 n. 1665
Del 26/11/2014
Fascicolo 2014 04.05.02/000037

OGGETTO: PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' AL PROCESSO DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (V.A.S.) DELLA PROPOSTA DI PEC AREE CRC21 E BR1- PROPRIETA' ESSELUNGA. ESCLUSIONE DAL PROCESSO DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA.

Premesso che:

L'Autorità competente in materia di VAS, ai sensi della D.G.R. 9 giugno 2008, n. 12-8931 D.lgs. 152/2006 e s.m.i. "*Norme in materia ambientale Primi indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di Valutazione ambientale strategica di piani e programmi*". è l'Amministrazione comunale; nello specifico è stata individuata nel dirigente incaricato del Settore Gestione Infrastrutture e Servizi Ambientali, che ha la responsabilità di assumere il provvedimento conclusivo del procedimento;

L'Organo Tecnico regionale per la VAS ha assunto il ruolo di Organo tecnico comunale per la VAS, come da richiesta di avvalimento formulata dall'Amministrazione comunale con nota prot. n. 39853 del 05.09.2013, alla quale è stato dato seguito con l'accoglimento da parte della Regione con nota prot. n. 0026586/DB0800 del 21.09.2013 sulla base di quanto indicato all'art. 3 bis della l.r. 56/77;

Il Settore Urbanistica della Città di Moncalieri, in qualità di Autorità Procedente, ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e della Delibera della Giunta Regionale 9 giugno 2008 n° 12-8931, ha trasmesso □□il documento tecnico preliminare, pervenuto all'Autorità Competente con nota ID 1846502 del 18.07.2014, dello strumento urbanistico esecutivo "*Proposta di Piano Esecutivo Convenzionato aree Crc21 e Br1- Proprietà ESSELUNGA.*", procedimento soggetto alla Procedura di Verifica di assoggettabilità al processo di valutazione ambientale strategica (V.A.S.).

Il procedimento é iniziato con l'invio di specifica comunicazione, nota prot. n. 36238 del 22.07.2014 da parte del Comune di Moncalieri, indirizzata ai soggetti con competenze in materia ambientale individuati, ai quali ha trasmesso la documentazione in esame richiedendo il loro parere.

Sulla base di quanto comunicato all'Organo tecnico comunale per la VAS con nota dell'Autorità competente prot. n. 54720 del 4.11.2014, relativamente alle fasi di pubblicazione e consultazione il PEC in esame ha seguito il seguente iter amministrativo, che si riporta nel seguito:

L'avviso di deposito e relativa documentazione del procedimento in questione è stato pubblicato ed è attualmente consultabile sul sito istituzionale dell'ente a far data dall'avvio del procedimento prot. 36238 del 22.07.2014 a tutt'oggi.

E' stato richiesto al Settore Urbanistica con nota ID 1847447 del 22.7.2014 di indicare entro la data del 10.8.2014 la presenza o meno di vincoli paesaggistici, specificando che in caso di mancato riscontro si sarebbe considerato assolto inoltre l'istituto dell'art. 12 c. 2 del Dlgs 152/06 e smi. (Art. 12. Verifica di assoggettabilità 2. L'autorità competente in collaborazione con l'autorità procedente, individua i soggetti competenti in materia ambientale da consultare e trasmette loro il documento preliminare per acquisirne il parere. Il parere e' inviato entro trenta giorni all'autorità competente ed all'autorità procedente.).

Nei termini indicati alcuna indicazione è pervenuta da parte del competente Servizio Urbanistica. Da tale assenza deriva che non è stato necessario, nell'ambito del procedimento di VAS, interpellare altri soggetti con competenza specifica in materia di beni paesaggistici e culturali.

A seguito di richiesta pareri, formulata con nota prot. 36324 del 22.07.2014, sono pervenuti i seguenti contributi dalle amministrazioni ed enti coinvolti nel procedimento, allegati alla presente, ed esaminati nella riunione del 01.10.2014:

parere dell'ARPA prot. 66866 del 8.8.2014, pervenuto con nota prot. 39166 del 8.8.2014;

parere della Provincia prot. 127634 del 1.8.2014 pervenuto con nota prot. 38550 del 5.8.2014;

parere dell'ASLTO5 prot. 36404 del 22.9.2014 pervenuto con nota prot. 45301 del 2.10.14.

Con nota prot. 45300 del 22.9.2014 è stata convocata riunione in data 01.10.2014, durante la quale è emerso:

Viene illustrata la procedura che ha portato la presentazione del PEC e per il quale era stata già esperita la fase di verifica di VIA regionale per l'intero complesso dell'intervento.

Sono acquisiti agli atti i pareri dell'ARPA prot. 66866 del 8.8.2014, della Provincia prot. 127634 del 1.8.2014, dell'ASLTO5 parere prot. 36404 del 22.9.2014 che escludono il piano dalla fase di valutazione di VAS, subordinatamente al recepimento di prescrizioni nella fase operativa.

In merito alle osservazioni dell'ASL gli aspetti di impatto acustico ed atmosferico la valutazione per gli elementi indicati sono riportati nel procedimento di VIA regionale, non necessitando quindi di ulteriore approfondimento.

Si precisa che l'intervento non prevede realizzazione di edifici residenziali.

Viste le posizioni ed i contributi espressi, non si ritiene che il piano in questione sia da assoggettare alla fase di valutazione ambientale strategica.

E' poi pervenuto con nota prot. 49378 del 13.10.2014 prot 8920 del 13.10.2014 contributo della Soprintendenza dei Beni Archeologici, acquisito in data successiva la riunione, riportante prescrizioni durante le operazioni di scavo (da eseguire con l'assistenza di operatori archeologici e sotto la direzione tecnico-scientifica della Soprintendenza).

Durante il periodo di pubblicazione del procedimento di verifica della VAS alcun ulteriore contributo e/o osservazione è pervenuta all'Ufficio Deposito Progetti dell'Ente;

A seguito della trasmissione del verbale della Conferenza con nota prot. 54510 del 4.11.2014, non sono pervenuti ulteriori contributi o dissensi dalle amministrazioni ed enti

coinvolti nel procedimento, allegati alla presente, ed esaminati nella riunione del 7.5.2014 nei termini della L. 241/90 e s.m.i.

Durante il periodo di pubblicazione del procedimento di verifica della VAS alcun ulteriore contributo e/o osservazione è pervenuta all'Ufficio Deposito Progetti dell'Ente.

E' poi pervenuta con nota prot. 57550 del 19.11.14, la relazione predisposta dall'Organo Tecnico regionale per la VAS (Direzione Programmazione Strategica - Settore Valutazione di Piani e Programmi nonché Nucleo Centrale dell'Organo Tecnico Regionale, nel ruolo di Organo tecnico comunale per la VAS), quale sintesi strutturata per le diverse tematiche che sono state trattate dai soggetti consultati (Provincia, ARPA, ASLTO5 e Soprintendenza dei Beni Archeologici), ai quali si rimanda per la completezza dei contenuti.

Ai fini dell'analisi e valutazione dei probabili effetti derivanti dalla variante, consultata la Relazione di Verifica di esclusione dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica, relativa all'intervento emerge quanto segue:

Il PEC proposto interessa un'area a carattere commerciale, interna al tessuto urbano della città, da completare con interventi edilizi in una zona a destinazione residenziale-commerciale.

I principali obiettivi che il PEC in esame intende perseguire sono:

- ampliamento del fronte libero lungo Via Sestriere, mediante la demolizione di due edifici e la conseguente realizzazione di un'area libera sistemata a verde;
- realizzazione di un collegamento diretto con il parcheggio interrato, sia mediante una nuova rampa circolare carrabile, sia mediante un passaggio pedonale tramite scala;
- miglioramento dell'arredo urbano e sistemazione a verde o per aggregazione sociale dello spazio confinante con Via Sestriere;
- ampliamento della superficie di vendita fino a 4500 mq;
- permuta per cessione dei bagni pubblici e riacquisizione dell'area verde posta sul lato del parcheggio in superficie sul lato di Via Somalia.

Atteso inoltre che il Piano Esecutivo Convenzionato:

- riguarderebbe interventi di opere soggetti a procedure di VIA, ai sensi del Dlgs 152/06 e s.m.i. della legge n. 116/2014, Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 24 giugno 2014, n. 91 in vigore dal 21 agosto 2014, nelle more di emanazione di specifico decreto ministeriale e/o di indirizzi operativi da parte della Regione;
- non introduce modifiche che comportino variazioni al sistema delle tutele ambientali già previste dallo strumento urbanistico vigente, limitandosi ad un'integrazione specifica legata alle modalità attuative degli interventi edilizi,
- non prevede invece modifiche in ambiti sottoposti a misure di salvaguardia e protezione ambientale derivanti da specifici disposti normativi cioè aree protette, siti di importanza comunitaria, zone di protezione speciale, aree soggette ad interferenze con attività produttive con presenza di sostanze pericolose, aree con presenza naturale di amianto, aree vulnerabili ecc.

In merito all'applicazione della fase di procedura di VIA, la recente modifica normativa in materia di VIA (legge n. 116/2014, Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 24 giugno 2014, n. 91 in vigore dal 21 agosto 2014), fino all'emanazione di specifico decreto, azzerando le soglie dimensionali che limitano l'applicazione della disciplina di VIA,

ha rinviato le previsioni dell'art. 20 (Verifica di assoggettabilità alla fase di valutazione di impatto ambientale) del Dlgs 152/06 e s.m.i. alla valutazione caso per caso.

Rilevato che il progetto del Piano in questione, ai sensi della legge n. 116/2014, Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 24 giugno 2014, n. 91 in vigore dal 21 agosto 2014, nelle more di emanazione di specifico decreto ministeriale e/o di indirizzi operativi da parte della Regione prevedrebbe la realizzazione di progetti sottosoglia sottoposti a procedure di VIA;

Il Progetto in oggetto è infatti per effetto della modifica normativa è in prima battuta riferibile sia alla tipologia di progetti e di infrastrutture sottosoglia di cui allegato B1 di competenza della Regione, di cui al punto n. 4 *progetti edilizi di sviluppo di aree urbane, nuove o in estensione, interessanti superfici superiori ai 40 ettari; progetti edilizi di sviluppo e riassetto urbano, all'interno di aree urbane esistenti, che interessano superfici superiori ai 10 ettari* sia al punto n. 17 *costruzione di centri commerciali classici o sequenziali e di grandi strutture di vendita di cui all'allegato A alla DCR 29 ottobre 1999, n. 563-13414 e s.m.i.*;

Trattandosi di intervento contemplato nel novero dei progetti rientranti, allo stato attuale della definizione normativa ed in assenza di una fase transitoria di applicazione della norma, nella fase di verifica di assoggettabilità alla valutazione di impatto ambientale di competenza di altre amministrazioni, il progetto di realizzazione dell'opera, se confermato il suo inserimento nelle tipologie di progetti, sarebbe quindi da considerarsi da sottoporre alla fase di verifica di VIA da parte dell'amministrazione competente, secondo le vigenti procedure previste dalla normativa nazionale e dalle indicazioni della Regione Piemonte;

L'attuale orientamento per lo svolgimento delle procedure di VIA e nelle more di un chiarimento interpretativo condiviso a livello nazionale e regionale, secondo quanto emerge dalla nota della Regione prot. 9733 del 24.7.2014, è di prevedere, nell'ambito del procedimento principale di autorizzazione dell'intervento, una sorta di pre-screening ambientale, coordinato nel procedimento di cui alla L. 241/90 e s.m.i. fatta salva l'attivazione della procedura di verifica o valutazione di impatto ambientale;

Nel caso specifico, avendo il proponente del PEC già presentato istanza di verifica per la sopraricordata procedura di VIA di competenza regionale in fase antecedente l'entrata in vigore della modifica normativa, la presente fase di verifica di assoggettabilità alla VAS ha comunque acquisito l'esito del relativo procedimento DD 361 del 10.8.2012 di verifica di VIA della Regione e le relative prescrizioni;

E' quindi fatto salvo, ai fini del presente provvedimento, quanto già disposto dalla DD 361 del 10.8.2012 della Regione Piemonte, dando atto che la Regione, in qualità di Autorità Competente per la VIA, aveva già escluso con tale determinazione, ai sensi dell'art. 12 del Dlgs 152/06 e s.m.i. il progetto "Ampliamento di insediamento commerciale. Via Sestriere 13/1 – Moncalieri" dalla fase di procedura di valutazione di impatto ambientale, subordinatamente al rispetto di determinate prescrizioni;

Rilevato che in sede di istruttoria per la VAS che il progetto attuativo del piano non farebbe prevedere alcun notevole ripercussione negativa dell'ambiente ed il sito non ricade in aree naturali protette;

Vista la Delibera della Giunta Regionale 9 giugno 2008 n° 12-8931, inerente il D.lgs. 152/2006 e s.m.i. "Norme in materia ambientale. Primi indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di Valutazione ambientale strategica di piani e programmi", all'Allegato II, punto "Ambito di applicazione", che prescrive che sono, di norma, esclusi dal processo di valutazione ambientale gli Strumenti Urbanistici Esecutivi in attuazione del PRGC che non ricadono nei casi di Strumenti Urbanistici Esecutivi in attuazione del PRGC nel caso in cui prevedano progetti sottoposti a procedure di VIA o di Valutazione di Incidenza, aree soggette ad interferenze con attività produttive con presenza di sostanze pericolose (D.lgs 334/1999 e s.m.i.) o aree con presenza naturale di amianto.

Valutata quindi la tipologia del piano in oggetto (Strumenti Urbanistici Esecutivi in attuazione del PRGC), che non ricade nei casi di Strumenti Urbanistici Esecutivi in attuazione del PRGC nel caso in cui prevedano progetti sottoposti a procedure di Valutazione di Incidenza, aree soggette ad interferenze con attività produttive con presenza di sostanze pericolose (D.lgs 334/1999 e s.m.i.) o aree con presenza naturale di amianto.

Preso atto che il Piano in questione prevede la realizzazione di un progetto per il quale la Regione Piemonte, in qualità di Autorità Competente per la VIA, con DD 361 del 10.8.2012 aveva già disposto l'esclusione dalla fase di procedura di valutazione di impatto ambientale;

Atteso che per il procedimento di VAS non risultano formulate osservazioni o pervenuti dissensi da parte degli Enti e degli altri Uffici interessati nei termini indicati della L. 241/90 e s.m.i.;

Considerati i contenuti della "Proposta di Piano Esecutivo Convenzionato aree Crc21 e Br1- Proprietà ESSELUNGA.", così come illustrato dalla documentazione pervenuta ed in esito all'istruttoria espletata;

Visti i pareri resi sul progetto dagli Enti preposti ed in particolare la relazione predisposta dall'OTR per la VAS pervenuta con nota prot. 57550 del 19.11.14 che, considerate le analisi ambientali predisposte in relazione ai contenuti del PEC in aree Crc21 e Br1 - Proprietà ESSELUNGA, rileva che i probabili effetti derivanti dall'attuazione del PEC non paiono determinare la necessità dell'attivazione della Fase di Valutazione della procedura di VAS a condizione che, al fine di perseguire un buon livello di compatibilità ambientale degli interventi previsti nonché il mantenimento di elevati livelli di qualità ambientale, le considerazioni e indicazioni in essa contenute si dovranno tradurre in norme prescrittive nella stesura definitiva del PEC;

Per quanto soprapremesso, ritenuto che la "Proposta di Piano Esecutivo Convenzionato aree Crc21 e Br1- Proprietà ESSELUNGA." sia da escludere dallo svolgimento delle successive fasi di valutazione della procedura di VAS (Valutazione Ambientale Strategica), a condizione che vengano rispettate le prescrizioni indicate relazione predisposta dall'OTR per la VAS pervenuta con nota prot. 57550 del 19.11.14.

Dato atto che sul presente atto deve essere rilasciato il parere di regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione ai sensi dell'art. 147-bis del D.L.vo 18.8.2000, n. 267 e s.m.i.;

Tutto ciò premesso,

IL DIRIGENTE DI SETTORE

Visti:

L'art. 107 del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs

18 Agosto 2000 n. 267;

La parte II del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.;

La Legge Regionale 40/98 e s.m.i.;

La D.G.R. 9 giugno 2008 n. 12-8931;

La Legge 241/90 e s.m.i.;

Il Regolamento di Direzione dell'Ente;

Tutto ciò premesso,

DETERMINA

1. Di escludere, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 152/2006 e s.m.i., e come previsto dalla D.G.R. 9 giugno 2008 n. 12-8931, la "Proposta di Piano Esecutivo Convenzionato aree Crc21 e Br1- Proprietà ESSELUNGA.", dallo svolgimento delle successive fasi di valutazione della procedura di VAS (Valutazione Ambientale Strategica), per i motivi espressi in narrativa, a condizione che vengano rispettate le prescrizioni di cui alla relazione predisposta dall'OTR per la VAS pervenuta con nota prot. 57550 del 19.11.14 di seguito riportate, integrando le indicazioni normative finalizzate alla sostenibilità del piano stesso:

Aspetti metodologici

Dal punto di vista metodologico, si segnala che la documentazione presentata, come predisposta dal proponente del PEC, risulta coerente con le indicazioni a quanto previsto dall'All. VI del D.lgs. 152/2006 e della DGR n. 12-8931 del 09.06.2008.

L'analisi di coerenza esterna è stata condotta con riferimento ai principali strumenti di pianificazione sovraordinata e con riferimento agli strumenti programmatici dei principali piani di settore.

Lo studio di analisi di compatibilità ambientale non ha proposto alternative localizzative o progettuali.

Aspetti ambientali

Con riferimento alla zona in oggetto si evidenzia che con D.C.C. n° 44/2005 del 20 maggio 2005 è stato approvato il PEC che ha consentito la realizzazione dell'odierna configurazione dell'area e dell'attuale struttura commerciale ESSELUNGA.

A tal proposito si ricorda che il progetto e le opere connesse sono state sottoposte a Verifica di VIA ai sensi dell'art. 10 della L.R. 40/98, con esclusione dalla fase di valutazione (Determinazione n. 361 del 10.08.2012 della Direzione Attività Produttive).

Le previsioni della presente variante contribuiscono a definire l'ambito e l'ampliamento dell'area in funzione dell'esistente struttura commerciale quali opere di completamento funzionale.

Alla luce di quanto sopra descritto non si ritiene che gli interventi previsti dalla presente variante, principalmente costituiti dalla demolizione di due edifici residenziali abbandonati e la successiva sistemazione a verde della nuova area, possano, per loro natura ed entità, incidere in termini rilevanti sulle caratteristiche ambientali del territorio comunale.

Considerato che l'ambito territoriale è stato oggetto di precedenti verifiche e valutazioni di carattere ambientale si raccomanda il rispetto degli adempimenti previsti nella D.D. sopra citata e ripresa nel documento tecnico per la VAS.

Infine, si prende positivamente atto dal punto di vista ambientale che l'area che rimarrà sgombera dalla presenza di edifici residenziali e che per la maggior parte sarà destinata a verde urbano attrezzato, contribuisce alla riduzione della superficie impermeabilizzata in un contesto prevalentemente residenziale.

Suolo e sottosuolo

L'area d'intervento e il suo immediato intorno non sono interessati dalla presenza di zone umide sottoposte a tutela, le azioni della Variante non incidono direttamente sull'integrità delle aree protette e sui siti della Rete Natura 2000 presenti, l'area interessata non è sottoposta a vincolo idrogeologico e la rete infrastrutturale esistente è congrua con gli interventi previsti.

Le previste demolizioni di parte dell'edificato esistente potrebbero dar luogo verosimilmente a un notevole volume di materiale di risulta, per il quale deve essere valutata l'entità e il riutilizzo/smaltimento secondo le disposizioni della normativa vigente. Allo stesso modo deve essere accertata la presenza negli edifici in demolizione di eventuali materiali da costruzione non inerti e non più ammessi dalla normativa (composti dell'amianto) e deve esserne garantita la rimozione in condizioni di sicurezza ed il corretto smaltimento finale.

Le procedure per la verifica di tale aspetto devono essere in accordo con la normativa vigente (D.M. 6/9/1994 "Normative e metodologie tecniche di applicazione dell'art. 6, comma 3, e dell'art. 12, comma 2, della legge 27 marzo 1992, n. 257, relativa alla cessazione dell'impiego dell'amianto") e si ricorda infine la necessità che nelle fasi di cantiere siano poste in essere tutte quelle azioni volte a minimizzare gli impatti così come descritte al Par. 4.2.9 della Relazione di Verifica sopra richiamata.

Dovranno inoltre, essere adottate tutte le possibili precauzioni e gli accorgimenti volti a limitare i rischi di contaminazione delle risorse idriche sotterranee, in speciale modo nelle fasi di cantiere che potrebbero comportare l'eventuale diffusione di inquinanti a carico delle matrici idriche ambientali dovuti ad esempio a sversamenti di natura accidentale. Si dovrà tener conto della soggiacenza dell'acquifero superficiale nell'area e delle conseguenti problematiche relative ad eventuali allagamenti.

Tutela dei beni archeologici

Presa visione della localizzazione degli interventi in progetto e considerata la relativa documentazione, si è verificato che le opere previste non ricadono in un'area interessata da procedimenti di tutela in essere o in corso di istruttoria, né all'interno delle aree a rischio archeologico perimetrale nello strumento urbanistico vigente del Comune di Moncalieri.

Considerato tuttavia che nel territorio nel quale sarà localizzata l'opera sono presenti tracce di popolamento diffuso in età antica, esso è da considerarsi a possibile rischio archeologico.

Si richiede, pertanto, che tutte le opere di scavo previste siano eseguite con l'assistenza di operatori archeologici specializzati e sotto la direzione tecnico-scientifica della Soprintendenza dei Beni Archeologici, al fine di evitare possibili danneggiamenti, consentire l'immediata e corretta identificazione di manufatti e/o stratificazioni d'interesse archeologico e provvedere alla necessaria documentazione di eventuali preesistenze, ai sensi del D.Lgs. 42/2004. Si segnala, inoltre, che l'eventuale affioramento di contesti archeologici potrà imporre, anche in corso d'opera, ulteriori approfondimenti dell'indagine e varianti progettuali, in funzione del completamento della documentazione e a salvaguardia di quanto eventualmente rinvenuto.

Aspetti paesaggistici

Relativamente a quanto indicato nella Relazione di Verifica di assoggettabilità alla procedura di VAS in merito all'esigenza di migliorare sia l'accessibilità da via Sestriere, sia la visibilità della struttura commerciale da parte degli utenti, nell'ottica di una riprogettazione degli spazi che si libereranno a seguito delle proposte demolizioni di edifici residenziali, si evidenzia quanto segue.

L'area che rimarrà sgombera dalla presenza di edifici residenziali e che per la maggior parte sarà destinata a verde urbano attrezzato, dovrà essere progettata in modo tale da riqualificare la percezione che dalla via Sestriere si avrà sull'area di intervento.

Le proposte opere a verde dovranno modulare i nuovi spazi di relazione in modo tale da migliorare la connessione visiva con le aree limitrofe e ridurre l'impatto scenico-percettivo che si avrà del volume costituito dalla struttura commerciale.

Al tal fine il disegno del verde potrà ricostruire la continuità della cortina degli edifici che saranno demoliti ed essere integrata all'interno dell'area da gruppi di essenze arboree e arbustive con dimensione di chioma e struttura adeguata a frammentare l'apprezzamento visuale del costruito e costituire un gradevole spazio urbano di aggregazione.

2. Di dare atto che i temi richiamati nella relazione predisposta dall'OTR per la VAS pervenuta con nota prot. 57550 del 19.11.14 al fine di perseguire un buon livello di compatibilità ambientale degli interventi previsti nonché il mantenimento di elevati livelli di qualità ambientale dovranno tradursi in indicazioni prescrittive, dove necessario, da introdurre nelle norme tecniche di attuazione e nella Convenzione del PEC, unitamente al recepimento delle indicazioni contenute nel documento di verifica ed alle indicazioni di carattere generale sopra riportate.
3. Di dare atto che, ai fini del presente provvedimento, con la DD 361 del 10.8.2012 la Regione Piemonte aveva già escluso il progetto "Ampliamento di insediamento commerciale. Via Sestriere 13/1 – Moncalieri" dalla fase di procedura di valutazione di impatto ambientale che qui si intende integralmente e sostanzialmente richiamata nei suoi contenuti;
4. Di dare atto che è fatto salvo quanto già disposto dalla DD 361 del 10.8.2012 della Regione Piemonte, nelle more di emanazione di specifico decreto ministeriale e/o di indirizzi operativi da parte della Regione, in fase esecutiva per l'eventuale fase di verifica di assoggettabilità alla VIA dei progetti connessi all'intervento;
5. Di esprimere sul presente atto il parere favorevole di regolarità tecnica e di attestare la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa ai sensi dell'art. 147-bis del D.L.vo 18.8.2000, n. 267 e s.m.i.;
6. Di procedere alla pubblicazione della presente determinazione sul sito istituzionale dell'Amministrazione;
7. Di dare atto che il presente provvedimento non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente e non prevede impegno di spesa per l'Ente;
8. Di dare atto che il presente provvedimento verrà trasmesso al Settore Urbanistica, al Settore Regionale Direzione Programmazione Strategica, Politiche Territoriali ed

Edilizia, alla Provincia di Torino, all'ARPA, all'ASL TO5 ed alla SMAT, per i provvedimenti di competenza nonché a tutti i soggetti interessati al procedimento, ex Legge 241/90 e s.m.i.;5.

9. Di dare che il presente provvedimento costituente il risultato della verifica di assoggettabilità, comprese le motivazioni, sarà pubblicato integralmente nel sito web del Comune di Moncalieri in qualità di autorità competente, ai sensi dell'12. "Verifica di assoggettabilità" del Dlgs 152/06 e s.m.i..
10. Che in caso di inosservanza del presente provvedimento, è fatta salva l'applicazione ed adozione delle azioni e degli altri provvedimenti previsti dalla normativa vigente ed in particolare del Dlgs 152/06 e s.m.i.;
11. Che avverso il presente provvedimento è ammesso ricorso giurisdizionale al T.A.R. Piemonte entro 60 giorni.

Il Dirigente del Settore Gestione
Infrastrutture e Servizi Ambientali
Arch. Teresa POCHETTINO

AMB/EM