

COMUNE DI VICOLUNGO

Provincia di Novara

originale/copia

DELIBERAZIONE N. 12

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Adunanza ordinaria di PRIMA convocazione – seduta PUBBLICA.....

OGGETTO: Adeguamento cartografico del PUC con recepimento della tavola 7 del P.I.P. 1 – variante 3.
Planimetria di coerenza PIP1 – PPE “Parco Urbano”.

L’anno DUEMILADIECI il giorno TRENTA del mese di GIUGNO alle ore 18,30
nella sala delle adunanze consiliari, previa l’osservanza di tutte le formalità prescritte dalle vigenti
disposizioni di legge, vennero oggi convocati a seduta i Consiglieri Comunali.

All’appello risultano:

			presenti	assenti
VICENZI	MARZIA	Sindaco	X	
PERETTI	SABRINA	Consigliere	X	
MOZZATO	MASSIMO	“	X	
DEAGOSTINI	MARCO	“	X	
PROVERBIO	UGO	“		X
GAVINELLI	LORELLA	“	X	
BERMANI	LORETTA	“	X	
MAFFE’	ALESSANDRO	“		X
CODINI	MATTEO	“		X
FERRARI	MAURO	“	X	
GHITTINO	ANDREA	“		X
CAFFINO	CESARE	“	X	
ILARIA	GIUSEPPE	“		X
		Totali	8	5

Partecipa il Segretario Comunale Dr. Gabrio MAMBRINI

Riconosciuto legale il numero degli intervenuti, la sig.ra Marzia VICENZI, Sindaco,
assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell’oggetto sopra indicato.

OGGETTO: Adeguamento cartografico del PUC con recepimento della tavola 7 del P.I.P. 1 – variante 3.
Planimetria di coerenza PIP1 – PPE “Parco Urbano”.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che: il Progetto Unitario di Coordinamento (PUC) riferito alla zona d'insediamento commerciale L.2 di Vicolungo è stato redatto ai sensi dell'art. 14 della DCR 563/99 s.m.i.; esso contiene:

... le indicazioni relative alle esigenze infrastrutturali, di organizzazione funzionale dell'intera area in ordine al sistema della viabilità e degli accessi, così come previsto all'articolo 26, il posizionamento e il dimensionamento delle aree destinate al soddisfacimento del fabbisogno di posti auto di cui all'articolo 25, al soddisfacimento delle aree a standard, in modo da soddisfare quanto prescritto relativamente alle nuove singole possibili proposte; inoltre, deve contenere apposita analisi di compatibilità ambientale dell'intera area, secondo quanto indicato all'articolo 27, dalla quale devono discendere le indicazioni progettuali relative per le successive fasi di attuazione.

Ai sensi dell'art.17, comma 4, della DCR 563/99 s.m.i., come modificata dalla DCR 59/2006:

Nel caso in cui in una zona di insediamento commerciale L.2. gli esercizi di vicinato e le medie strutture di vendita, ancorché separate da spazi pubblici, cumulino superfici di vendita superiori a mq. 1.500 nei comuni con meno di 10.000 abitanti e mq. 2.500 negli altri comuni, il comune interessato sottopone il progetto unitario di coordinamento previsto all'articolo 14, comma 3, lettera b), alla conferenza dei servizi ai sensi dell'articolo 9 del d.lgs. 114/1998, avendo cura di evidenziare la destinazione d'uso, lo stato di diritto e la potestà regolamentaria della viabilità di separazione tra i vari insediamenti commerciali, e gli strumenti urbanistici che ne definiscono lo “status”. La conferenza dei servizi ne verifica la rispondenza con quanto stabilito dagli articoli 6 e 14 della presente normativa e, in ogni caso, verifica il progetto unitario di coordinamento con riferimento agli articoli 24, 25, 26 e 27. Successivamente alla deliberazione della conferenza dei servizi, il comune rilascia le autorizzazioni commerciali secondo le procedure stabilite dall'articolo 8 del decreto legislativo n. 114/1998 e dall'articolo 15 della presente normativa.”

Considerato che il PUC vigente nel comune di Vicolungo è stato approvato con DCC n.14 del 28.09.2006 e trasmesso alla Conferenza dei Servizi ex art. 9 del D.L.vo 114/98, in data 10.11.2006;

La Conferenza dei Servizi ha esaminato il PUC in data 5 dicembre 2006 e ne ha preso atto senza proporre alcuna osservazione.

come risulta dal Processo Verbale della Conferenza (prot. 13178/17.1 del 19.12.2006), a seguito di specifica domanda concernente l'eventualità che l'area sulla quale si è ipotizzato l'insediamento del cinema fosse trasformata in area destinata al commercio, la Presidente della Conferenza dei Servizi ha così risposto:

“In ordine all'applicazione dell'art. 17, comma 4, devono essere rispettate le norme dell'art. 6 che riguarda i centri commerciali nonché la viabilità in generale; se le modifiche sono sostanziali e molte, e il Comune lo riterrà, la Conferenza può rivederle; se invece, il Comune applica l'art. 6, in considerazione del fatto che l'area è stata configurata nella sua totalità, per accelerare i tempi dei procedimenti amministrativi, si può considerare superata l'applicazione dell'art. 17, comma 4, della DCR 59/06 .”

(...)

“La localizzazione L.2 è stata esaminata dalla Conferenza dei Servizi per il rilascio delle autorizzazioni per grandi strutture di vendita, se le modifiche apportate saranno sostanziali e in qualche modo possano creare dubbi per la corretta applicazione dell'art. 6

della DCR 59/06 il Comune può richiedere in qualsiasi momento che la Conferenza dei Servizi si convochi. Il Comune, però, è in grado di applicarla autonomamente.”

Constatato che il PUC è formato da:

- una relazione illustrativa con analisi di compatibilità ambientale;
- una parte cartografica;
- una parte normativa che disciplina, tra il resto, anche le condizioni che determinano la modifica del PUC e le modalità da seguire per la sua eventuale riapprovazione riportando in particolare, le seguenti prescrizioni:

- Il dimensionamento complessivo: Volumi, SLP, e dotazione di posti parcheggio (art. 4)

1. *Gli elementi fondamentali e non superabili del dimensionamento del P.U.C., dai quali scaturiscono le valutazioni d'impatto, la determinazione delle infrastrutture necessarie, le altre mitigazioni necessarie per risolvere le esigenze di organizzazione funzionale dell'intera zona d'insediamento, nonché le modalità di coordinamento tra le diverse attività insediabili, sono stabiliti come segue:*

- *Volume totale edificabile: 278.113,94 mc*
- *Superficie lorda totale di pavimento edificabile: 41.682,67 mq*
- *Dotazione totale di posti parcheggio per il soddisfacimento del fabbisogno, da attribuire ai sensi dell'art. 25 della DCR 563-13414/99 s.m.i.*

2. *La superficie totale di vendita autorizzabile non è soggetta a contingentamento e sarà funzione delle norme vigenti al momento in cui sono richieste le autorizzazioni.*

- Indicazioni concernenti la scomposizione in comparti (art. 5, comma 3):

L'eventuale ridefinizione dei comparti si giustifica sulla base di documentate esigenze di organizzazione funzionale della zona d'insediamento, nell'ottica dell'ottimizzazione delle risorse e/o di altro specifico e documentato interesse pubblico.

- Opere infrastrutturali e mitigazioni previste (art. 16, comma 1):

Per superare la soglia di fabbisogno di posti parcheggio pari a 3.114 posti auto occorre procedere alla revisione delle analisi sul traffico. Nel caso in cui dalle suddette revisioni non risultino necessarie nuove infrastrutture non occorrerà la revisione del presente documento.

- Ipotesi di scomposizione per fasi del progetto complessivo d'insediamento (art. 17, comma 1):

Le fasi di realizzazione indicate nei commi che seguono costituiscono un'ipotesi ragionata, ma non vincolante, che è rimodulabile in sede operativa purché siano garantite la continuità territoriale degli insediamenti e la funzionalità complessiva della zona.

- Criteri progettuali concernenti l'impostazione urbanistica della zona d'insediamento (art. 19):

1. *La zona d'insediamento commerciale è concepita dai S.U.E. d'iniziativa pubblica che la disciplinano come una parte del tessuto urbano: le ulteriori fasi di progetto sono perciò orientate alla formazione di un villaggio commerciale, seguendo una logica analoga a quella che ispira la progettazione dei villaggi residenziali e delle aree industriali ed artigianali attrezzate.*

2. *La via sulla quale prospettano gli edifici ha andamento curvilineo evidenziato da adeguati dettagli di arredo urbano (colori e forme).*

3. *Gli edifici presentano caratteri costruttivi comuni e costituiscono nell'insieme prospetti variamente articolati dal punto di vista planimetrico, volumetrico e dei materiali di rivestimento; inoltre sono dotati di pensiline idonee a garantire un camminamento al riparo dalle precipitazioni meteoriche.*
4. *Gli spazi verdi rispondono ad una concezione unitaria, principalmente ispirata ai centri commerciali naturali e, quindi, alla formazione, lungo la via principale, di percorsi pedonali arricchiti da forme moderne di arredo urbano, utili anche per la sosta dei visitatori, tra piante, verde ed acqua corrente.*
5. *Le vie che incrociando quella principale contribuiscono alla formazione degli "isolati"; sono predisposte in modo che sia possibile ricavare spazi e supporti per la sistemazione di opere d'arte, gigantografie di documenti, strumenti di riproduzione del suono e dell'immagine, ecc., idonee per la realizzazione di un'esposizione-museo a cielo aperto.*

- Criteri progettuali concernenti l'impostazione dell'immagine commerciale della zona d'insediamento (Art. 20, commi 1 e 5)

1. *La zona d'insediamento commerciale L.2-P.C. Neinver- poggia, principalmente, sulla funzione trainante "outlet" (tale, cioè, da sviluppare un'offerta massiccia di prodotti di alta gamma, di fine serie, a prezzi scontati).*

(...)

5. L'offerta della zona d'insediamento L.2 si completa, compatibilmente con le risposte fornite dal mercato e con le norme vigenti in materia, con la realizzazione di una multisala cinematografica e di altre strutture per il tempo libero.

Ricordato che l'impostazione originaria della zona L.2, precedente all'approvazione del PUC, prevedeva oltre alla realizzazione delle attività "outlet", anche l'insediamento di medie e grandi strutture di vendita e di una multisala cinematografica con più di 3.000 posti.

L'ipotesi iniziale concernente la multisala cinematografica ha subito un ridimensionamento a causa del sopravvenire di norme assai più limitative rispetto alla dimensione originaria; le nuove dimensioni, oltre che una diversa valutazione del mercato potenziale, hanno determinato condizioni non idonee a giustificare l'investimento da parte delle aziende specializzate nella gestione di multisale. Pertanto, l'area destinata a multisala è rimasta inutilizzata, determinando un evidente elemento di discontinuità che nuoce all'immagine, alla funzionalità, e alla produttività del parco commerciale.

Né ha avuto buon esito l'ipotesi subordinata di occupare una parte dell'area destinata a multisala con una grande struttura del settore non alimentare per la quale è stata ottenuta un'autorizzazione per 3.250 mq di superficie di vendita: la recente crisi mondiale ha, di fatto, ridimensionato drasticamente la domanda di spazi commerciali da parte dei grandi e dei medi specialisti, per cui le aree inizialmente previste per queste attività non trovano mercato.

Per contro, l'attività "outlet", trainante l'intero parco commerciale, ottiene un successo superiore alle previsioni, con correlata richiesta di altri spazi da parte delle aziende del settore.

Ciò ha portato alla progressiva riduzione degli spazi destinati alle medie e alle grandi superfici di vendita e alla recente richiesta da parte del promotore (Neinver) di destinare ad attività "outlet" anche il comparto destinato alla grande struttura di 3.250 mq e alla multisala ridimensionata.

L'Amministrazione Comunale di Vicolungo, ha preso atto delle citate difficoltà di mercato, peraltro diffuse a livello internazionale e a tutti note, e della diversa possibilità che si prospettava per il completamento del parco commerciale della zona L.2, ed ha provveduto alla idonea modifica dello strumento urbanistico esecutivo (P.I.P.), approvata con DCC n.16 del 06.08.2009.

Il P.I.P. modificato, di fatto, ricava tre nuovi comparti (C13, C14, C15) in sostituzione dell'unico comparto (C13) destinato in precedenza alla grande struttura di vendita e alla multisala cinematografica.

I parcheggi afferenti a ciascun comparto sono stati ricavati nell'ambito della superficie fondiaria assegnata in precedenza al comparto 13, e l'assegnazione dei parcheggi di competenza di ciascun nuovo comparto rispetta il criterio dell'accessibilità di ognuno da una o più strade pubbliche.

Verificato

che per i motivi sopra elencati il P.I.P. modificato si avvale della possibilità di ridefinizione dei comparti consentita ai sensi dell'art.5, comma 3 del PUC e rispetta le prescrizioni relative ai Criteri progettuali concernenti l'impostazione dell'immagine commerciale della zona d'insediamento di cui all'art. 20, commi 1 e 5.

Le prescrizioni relative ai Criteri progettuali concernenti l'impostazione urbanistica della zona d'insediamento (art. 19) sono rispettate in quanto ogni comparto replica, dal punto di vista architettonico, l'impostazione compositiva che connota i comparti già realizzati, e, dal punto di vista urbanistico, si ricavano ulteriori spazi pubblici (vie, piazze, e verde) che completano quelli esistenti mantenendo inalterata la concezione unitaria.

La nuova impostazione modifica l'ipotesi di scomposizione per fasi del progetto complessivo d'insediamento, che non aveva, peraltro, carattere vincolante (art. 17, comma 1).

Il dimensionamento complessivo: Volumi, SLP, e dotazione di posti parcheggio, di cui all'art. 4 del PUC, è rispettato, in quanto, considerando complessivamente il P.I.P. e il P.P.E. che disciplinano sotto il profilo urbanistico l'area considerata, si ottengono i seguenti valori:

Limitazioni	Regolato dal PUC	Previsto dai S.U.E.
Volume totale edificabile	278.113,84 mc	218.362,00 cm
Superficie lorda totale di pavimento edificabile	41.682,97 mq	36.925,00 mq

La prescrizione relativa alle opere infrastrutturali e mitigazioni previste (art. 16, comma 1) stabilisce la soglia di fabbisogno di posti parcheggio pari a 3.114 posti auto al di sotto della quale non si determina la necessità di procedere alla revisione delle analisi sul traffico. Qualora pervengano richieste di autorizzazione il cui fabbisogno di posti parcheggio, sommato a quello delle autorizzazioni già rilasciate, produca il superamento di tale soglia, si procederà a nuove verifiche del traffico e il PUC sarà soggetto a revisione nel caso in cui risultino necessarie nuove infrastrutture.

Con riferimento all'applicazione degli artt. 6 e 17 della DCR 563/99, come modificati dalla DCR 59/2006, le argomentazioni prima esposte dimostrano che l'individuazione di nuovi comparti, e la correlata modifica dello strumento urbanistico esecutivo (P.I.P.1), applicano rigorosamente le prescrizioni del PUC vigente; per questo motivo la sostituzione della

planimetria denominata Tav.1 Inquadramento generale con la planimetria Tav. 7 Planimetria di coerenza PIP1-PPE della Variante n.3 del P.I.P. 1, non costituisce revisione del PUC.

La conseguente decisione del Consiglio Comunale non è, quindi, soggetta alle procedure di approvazione del PUC e non richiede necessariamente l'intervento della Conferenza dei Servizi ex art.9 del D. Lgs. 114/98

Alla luce di tutto ciò, considerato che:

- L'impostazione seguita per la ridefinizione dei nuovi comparti è la medesima già utilizzata per ricavare i comparti originari;
- Nell'individuazione dei parcheggi privati si è tenuto conto di quanto stabilito dall'art.6 della DCR 563-13414 dell'ottobre 1999 (D.C. 23 dell'11.04.2000) e s.m.i.
- Non sono richiesti nuovi studi sul traffico;
- Gli spazi pubblici (separatori) sono individuati dalla revisione del PIP 1 e la loro dismissione è regolata dalla convenzione sottoscritta;
- L'area interessata è di modesta entità e non modifica l'impianto strutturale del PIP1 e del PUC

Visti gli strumenti di programmazione già approvati e tenuto conto del parere già acquisito in sede di Conferenza dei Servizi del 19.12.2006, si è proceduto all'applicazione autonoma delle disposizioni regionali, rilasciando le autorizzazioni richieste.

Vista la LR 56/77 e smi;

Vista la L. 241/90 e smi;

Visto il D.Lgs. 267/2000 e smi;

Visto il D.Lgs. 31.03.1998 n.114. DCR n.563-13414 del 29.10.1999;

Acquisito il parere del Responsabile del Servizio Commercio e Servizio Tecnico ai sensi dell'art.49 del D.Lgs. n.267/2000;

Con votazione unanime espressa per alzata di mano

DELIBERA

1. Di prendere atto ed approvare quanto in premessa esposto;
2. di approvare l'adeguamento cartografico del PUC con recepimento della tavola 7 del P.I.P. 1 – variante 3. Planimetria di coerenza PIP1 – PPE "Parco Urbano" mediante la sostituzione della planimetria di PUC approvato in data 28.09.2006, con la nuova planimetria (tavola 7) determinata dalla variante 3 al PIP 1;
3. di trasmettere copia del presente atto e relativo allegato alla Regione Piemonte Direzione Commercio e Polizza Locale – Via Meucci n.1 – 10121 Torino, per gli adempimenti di competenza, nonché alla Provincia di Novara Ufficio Pianificazione Territoriale – Piazza Matteotti n.1 – 28100 Novara;
4. di demandare ai Responsabili dei Servizi Urbanistica e Commercio gli adempimenti conseguenti;
5. di rendere il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art.134, comma 4 D.Lgs. n.267/2000 con votazione unanime espressa per alzata di mano.

Pareri ai sensi dell'art.49, comma 1 e attestazione di copertura finanziaria ai sensi dell'art.151, comma 4, D.Lgs n.267/2000:

F C

Il responsabile del servizio segreteria-finanziario:

(F. Moretti) _____

Attestazione di copertura finanziaria:

(F. Moretti) _____

Il responsabile del servizio demografico-vigilanza-commercio:

(F. Barbieri) _____

Il responsabile del Servizio LL.PP.-Urbanistica-Istruzione:

(M. Deagostini) _____

Vicolungo, _____

F = favorevole

C = contrario

Il Vice Sindaco
(Lorella Gavinelli)

Il Sindaco
(Marzia Vicenzi)

Il Segretario Comunale
(Gabrio Mambrini)

Pubblicazione n.

La presente delibera, ai fini della pubblicità degli atti e della trasparenza dell'azione amministrativa, viene pubblicata all'Albo Pretorio il e per quindici giorni consecutivi.

Vicolungo, _____

Il Segretario Comunale
(Dr. Gabrio Mambrini)

Copia conforme all'originale

Vicolungo,

Il Segretario Comunale
(Dr. Gabrio Mambrini)

La presente delibera è divenuta esecutiva per decorrenza dei termini in data _____ ai sensi art.134 comma 3 D.Lgs. n.267/2000.

Vicolungo,

Il Segretario Comunale
(Dr. Gabrio Mambrini)