

Regione Piemonte
Provincia di Novara
Comune di Cameri

P.E.C.

PROGETTO G-CC2

CENTRO COMMERCIALE CLASSICO

Progetto Definitivo

Revisione
31 Marzo 2010



Elaborato

16

PEC

PROGETTO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Progettista

m3s
Maria Bice Sartoris
Architetto

Via Vallotti, 22 - Vercelli
+390161210796
mariabicesartoris@gmail.com

 **Luca Grignola**
ARCHITETTO
<http://ec2.it/lucagrignola>
Via V. Veneto 6 - Vercelli
Ordine Architetti VC - Nr. 450

Committente

Progetto Immobiliare S.r.l.
Real Estate S.r.l.
Società Agricola Cascina Ceppo S.r.l.

MARIA BICE SARTORIS ARCHITETTO
VIA VALLOTTI, 22 – 13100 VERCELLI – TEL./FAX 0161/210796
mariabice.sartoris@tin.it

Vercelli li, 31.03.2010

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Oggetto: P.E.C – Barbarossa

Realizzazione di un Centro Commerciale Classico (G-CC2)

L'ipotesi di insediamento commerciale in oggetto si attesta sulla SS. nr. 32 del Sempione, in Comune di Cameri, tra Novara e Bellinzago, ad ovest del centro abitato, su un terreno di circa mq. 67.000 assolutamente pianeggiante.

La densità di popolazione, l'alto livello economico della zona (dovuta agli importanti insediamenti industriali), l'importanza della Strada Statale del Sempione, verso il Lago Maggiore, hanno contribuito a mantenere questa arteria ad una altissima densità di traffico.

In particolare, proprio sull'area, confluiscono il traffico della tangenziale est del Comune di Novara, agevolando così l'afflusso sul luogo di tutto il traffico a sud della città e dell'autostrada.

L'area che, come si è detto, completamente splateata è adiacente ad un immobile destinato a discoteca, ad una Concessionaria Auto e a due piccole strutture commerciali e fronteggia un'ampia zona urbanizzata, dai numerosi insediamenti industriali denominata "P.E.C. Consorzio".

Le aree di proprietà comprese all'interno del perimetro di PEC sono tutte censite al Catasto Terreni del Comune di Cameri al Foglio 47 ed hanno una superficie complessiva di 67,08 mq.

L'elenco che segue è riportato in dettaglio alla Tavola n 2 del Progetto allegato.

ELENCO MAPPALI

FOGLIO	MAPPALE	
47	215	PARTE
47	214	PARTE
47	339	PARTE
47	213	PARTE
47	288	
47	212	
47	211	
47	616	PARTE
47	615	PARTE
47	614	PARTE
47	9	PARTE
47	354	
47	10	PARTE
47	207	
47	206	
47	203	
47	202	PARTE
47	201	PARTE
47	204	
47	205	
47	208	

Le aree oggetto di intervento sono definite dal PRGC di Cameri.

Art. 17 bis - Aree per attività commerciali di nuovo impianto

Il piano definisce Aree per attività commerciali di nuovo impianto le parti di territorio destinate al commercio ed alle attività con la stessa compatibilità. La destinazione è “commerciale al dettaglio”.

Sono ammesse le destinazioni d'uso elencate all'art. 3, punto 4 del P.R.G.C.

I parametri urbanistici ed edilizi di trasformazione sono :

Densità fondiaria max = 0,80mq. x mq di S.F.

Rapporto di copertura max = 40% SF.

Distanza dai confini privati = 5m

Altezza massima = 15m

Distanza minima dai fili stradali = 10m

Distanza tra fabbricati = 10m

Aree a standard secondo i disposti dell'art. 21 della L.U.R. 56 / 77 e s.m.i.

Gli interventi ammessi dal piano di ampliamento e di nuovo impianto si attuano attraverso Concessione Edilizia con obbligo di Convenzionamento o di atto d'obbligo unilaterale, ai sensi dell'art. 49 V comma LR 56 / 77 e s.m. e i. che disciplina:

- La cessione gratuita e l'assoggettamento ad uso pubblico delle aree destinate a sedi viarie e servizi nella misura minima del 100% della S.l.p.
- La realizzazione delle opere di urbanizzazione da realizzarsi.

E' stata approvata in data 15/04/2004 una Variante al PRGC vigente ed adottato con D.C.C. n 1 del 08/01/2004 ex art 17, comma 7 L.R. 56/77 e s.m.i. – Mod. art. 21 N.U.E.A. che definisce per

Art.21 - Aree per servizi: generalità

1 Il piano individua nelle tavole in scala 1:2000 e 1:10000 le aree per servizi con le relative destinazioni secondo le tipologie indicate all'art.3.

2 Ai fini degli standards ex art. 21 e 22 della LUR sono computabili le superfici per le quali è prevista l'acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione o degli Enti istituzionalmente competenti alla realizzazione delle opere e quelle private per le quali è previsto l'assoggettamento all'uso pubblico nella percentuale stabilita dagli strumenti urbanistici esecutivi del P.R.G., ivi comprese le convenzioni ex art.49 comma 5 della L.U.R. e i comparti di intervento soggetti alla disciplina dell'art.46 della L.U.R.

3 Le aree per servizi indicate dalla legislazione vigente rappresentano la dotazione minima; è fatta salva da parte dell'Amministrazione l'elevazione di detto minimo a seconda delle particolari situazioni o prescrizioni individuate in P.R.G. nell'ambito di Strumenti Urbanistici Esecutivi e di concessioni convenzionate ex art.49 comma 5 della L.U.R.

4 Le recinzioni devono avere altezza massima totale pari a mt. 2.

5 L'intervento sulle aree a servizio è riservato in via principale alla Pubblica Amministrazione o agli Enti istituzionalmente competenti.

6 E' ammesso l'intervento diretto del privato per la realizzazione di strutture di uso pubblico solo previa redazione di specifica convenzione regolante il regime giuridico del suolo, nonché le modalità e le forme di utilizzazione del bene che garantiscano la fruibilità pubblica.

7 E' altresì ammesso l'intervento da parte di privati, su aree di proprietà pubblica, sulla base di concessioni da parte dell'Ente proprietario dell'area, che regolino con convenzione le modalità per l'esecuzione ed eventualmente la gestione e l'uso delle opere previste.

8 Alle attrezzature di servizio ex art. 21 e 22 della L.U.R. si applicano i seguenti parametri edilizi:

Altezza massima: mt 10

Rapporto di copertura max: 40%

Distanza da confini: m. 5

Distanza dalle strade: m. 5 salvo maggiori distanze indicate in cartografia

(tavv. "Vincoli e fasce di rispetto")

8 bis Per le attività commerciali, insediate o da insediare all'interno di aree commerciali di nuovo impianto, che richiedono la contestuale verifica delle aree a parcheggio ai sensi della legge urbanistica regionale: LR 56/77 e delle disposizioni regionali di programmazione urbanistica commerciale: LR 28/99, DGR 563-13414 e LR 37/2003 si applicano, limitatamente ai parcheggi realizzati in strutture a silos, i seguenti parametri edilizi:

Altezza massima: come da altezza massima dell'area normativa in cui ricade l'intervento.

Rapporto di copertura max 100%

Distanza da confini: mt. 5, ovvero per altezze superiore a m. 10, il 50% dell'altezza dell'edificio

Distanza dalle strade: m. 5 salvo maggiori distanze indicate in cartografia (tavv. "Vincoli e fasce di rispetto")

9 omissis

9 bis omissis

10 omissis

VERIFICA COMMERCIALE

La Regione Piemonte nell'ambito della Conferenza dei Servizi n. 9678/17.1 del 03.08.2004 ha accolto la richiesta di Autorizzazione Amministrativa, di cui alla L.R. 28/99, per la realizzazione ed attivazione di un centro Commerciale Classico, in localizzazione L3 del P.R.G.C. vigente del Comune di Cameri;

Il Comune di Cameri, in data 10.08.2004 ha rilasciato l'Autorizzazione commerciale n. 445, per l'apertura di Centro Commerciale Classico, avente una superficie di vendita complessiva di mq. 12.000;

La Regione Piemonte, con Determina dirigenziale n. 231 del 19.08.2004, ha escluso dalla valutazione di cui all'art. 12 della L.R. 40/98 il Progetto per la realizzazione di un Centro Commerciale Classico, in zona C1 del P.R.G.C. vigente;

Il Comune di Cameri, in data 11.08.2006 ha rilasciato una proroga all'Autorizzazione commerciale n. 445 sopra citata, per l'apertura di Centro Commerciale Classico;

Il Comune di Cameri in data 22.07.2009, ha rilasciato un'ulteriore proroga all'Autorizzazione commerciale n. 445 sopracitata, per l'apertura di Centro Commerciale Classico.

VERIFICA URBANISTICA

In piena osservanza delle prescrizioni previste negli atti amministrativi sopra indicati si propone la realizzazione di un G CC2 di mq 21.746 con mq 20.258 di Sul su un'area di Sf = mq 57.770.

Tale superficie fondiaria risulta meglio evidenziata nelle seguenti tabelle

SUPERFICIE FONDIARIA (S.F.)		
MQ SUPERFICIE TERRITORIALE (S.T.)	COMPUTO CESSIONI	
	DESCRIZIONE	SUPERFICIE (MQ)
	STRADA PUBBLICA	1.666
	PORZIONE DI ROTONDA	722
	PARCHEGGIO NORD2	3.256
	PARCHEGGIO SUD6	3.017
	TOTALE	8.661
67.084	-9.324	57.770

SUPERFICIE FONDIARIA S.F. (mq)	TABELLA DI VERIFICA		
57.770	RAPPORTO DI COPERTURA R.C.		
	40% DI S.F.	IN PROGETTO	DIFFERENZA A DISPOSIZIONE
	23.108,00	21.746	-1.362,00
	SUPERFICIE UTILE LORDA S.U.L.		
	80% DI S.F.	IN PROGETTO	DIFFERENZA A DISPOSIZIONE
	46.216,00	20.258	-25.958,00

S.U.L. 20.258 mq

VERIFICA PROGETTUALE

Di seguito si riporta la tabella con la determinazione delle superfici di progetto:

TABELLA RIEPILOGATIVA Sul		
PIANO	DESCRIZIONE	S.U.L. (mq)
PT	Area vendita grande struttura (G-SM2)	7.000
PT	Lavorazioni grande struttura	1.305
PT	Riserve non alimentari grande struttura	797
PT	Riserve alimentari grande struttura	451
PT	Spogliatoi	314
PT	2 Medie Superfici (M-SE3)	1.900
PT	Galleria	3.268
PT	45 Esercizi di Vicinato	3.100
PT	Artigianato di Servizio (7 unità)	1.714
PT	WC	74
PT	Corridoi US	204
P1	Galleria	131
TOTALE Sul		20.258

VERIFICA STANDARDS

In data 10/08/2004 è stato rilasciato il nulla osta commerciale da parte degli Uffici Competenti della Regione Piemonte per la realizzazione di un centro commerciale di mq 26798 di SI si precisa che a seguito di proroghe lo stesso è ancora valido con la possibilità di ulteriori proroghe.

Il Centro Commerciale è sviluppato come un grande blocco di mq. 21.746 di superficie coperta , che ospita a quota +0.00 la struttura commerciale e in copertura i locali tecnici ed il parcheggio.

La G-SM2 si affaccia su di una ampia galleria di larghezza di circa mt. 10 con esercizi di vicinato, servizi, artigianato di servizio, a cui segue una seconda galleria commerciale di larghezza inferiore.

Completano il progetto tutti gli standards di parcheggi pubblici e privati previsti dalle Normative vigenti.

Il progetto approvato prevede:

A.V.	Grande Struttura	mq. 7.000 1 G-SM2
	M.S	mq. 1.900 2 M-SE3
	Negozi	mq. 3.100 esercizi di vicinato

I Computi per la determinazione degli standards urbanistici a destinazione esclusiva del centro commerciale sono stati valutati secondo:

- a)** PRGC del Comune di Cameri
- b)** Legge Regionale del 5 dicembre 77 n. 56 e successive modificazioni ed integrazioni;
- c)** Criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa di cui al D.C.R. n. 563-13414 del 29/10/99 art. 25;
- d)** Legge 122/89

VERIFICA PARCHEGGI

Con l'entrata in vigore della legislazione di programmazione commerciale (a seguito della pubblicazione del Dgl 114/98) ovvero L.R. 28/99, del DGR n 563 – 13414, della L.R. 37/2003 del 30 dicembre 2003, per le strutture di vendita della media e grande distribuzione le aree da destinare a parcheggio devono in aggiunta a quelle previste e disciplinate all'art 21 della LR 56/77, soddisfare anche il fabbisogno precisato all'art 25 del DGR n 563 – 13414 sopra richiamato.

TABELLA DI COMPUTO PARCHEGGI							
PARCHEGGIO	PUBBLICO		PRIVATO		TOTALE		
	MQ	PA	MQ	PA	MQ	PA	
NORD 1			7.284	281	7.284	281	
NORD 2	3.256	116			3.256	116	
NORD 3 (DISABILI)			1.308	30	1.308	30	
SUD 4 (DISABILI)			499	11	499	11	
SUD 5			15.407	583	15.407	583	
SUD 6	3.017	120			3.017	120	
COPERTURA 7	18.798	654			18.798	654	
	25.071	890	24.498	905	49.569	1.795	

VERIFICA

					MQ	PA	
L. n°56/1977	Superficie parcheggi = 100% S.I.p				20.258	780	
	Superficie parcheggi = 20.258 mq / 780 p.a.						
					29.311	1.015	VERIFICATO

L. n°122/1988	Superficie parcheggi = 10% Volume				9.162	353	
	Superficie parcheggi = 9.162 mq / 353 p.a.						
					40.407	1.442	VERIFICATO

D.C.R. n°563/1999	Superficie parcheggi =				44.928	1.728	
	GSM2 = $645 + 0,25(7.000 - 4.500) = 1.270$ p.a						
	M-SE3 = $0,045(1.900) = 86$ p.a.						
	Esercizi di vicinato = $0,12(3.100) = 372$ p.a.						
	Totale = 1728 p.a. / 44.928 mq						
					4.641	67	VERIFICATO

D.M. n°236/1989	1 p.a. per disabile ogni 50 p.a.					36	
						41	VERIFICATO

Sono poi previsti mq 5.500 di piazzali di servizio.

Come si evince dalla tabella riepilogativa di cui sopra, il fabbisogno di parcheggio, in base ai requisiti minimi espressi per le diverse leggi o regolamenti risulta sempre soddisfatto dalle quantità previste dal progetto Edilizio in allegato.

Vercelli 31.3.2010