

Codice DB1701

D.D. 22 marzo 2011, n. 43

L.R. n. 56/77 s.m.i. - art. 26 commi 7 e seguenti - Comune di Cameri (NO) - Autorizzazione regionale preventiva al rilascio dei permessi di costruire per insediamenti commerciali - Istanza Societa' Real Estate Srl, Progetto Immobiliare Srl e Agricola Cascina Ceppo Srl - AUTORIZZAZIONE.

Vista l'istanza presentata in data 7 dicembre 2010 (prot. Regione Piemonte n. 9219/DB1701) dalle Società Real Estate Srl (omissis), Progetto Immobiliare Srl (omissis) e Società Agricola Cascina Ceppo Srl (omissis), tutte e tre con sede in Novara, via dei Tornielli, 11, in qualità di proprietarie dell'area di intervento, tendente ad ottenere la preventiva autorizzazione regionale al fine del rilascio del permesso di costruire per la realizzazione di un centro commerciale classico da ubicarsi nel Comune di Cameri (NO), Strada Statale n. 32 del Sempione, con superficie di vendita complessiva pari a mq. 12.000 e superficie lorda di pavimento complessiva pari a mq. 20.258;

atteso che in data 7 dicembre 2010 (prot. n. 9219/DB1701), 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, sospesa in data 20.01.2011 per necessità di integrazioni e riavviata in data 18 febbraio 2011;

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, come nel caso in specie, 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 così come da ultimo modificata dalla D.C.R. n. 59 – 10831 del 24 marzo 2006;

- 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 così come modificata dalla D.C.R. n. 59-10831 del 24 marzo 2006, 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 così come da ultimo modificata dalla D.C.R. n. 59-10831 del 24 marzo 2006.

Preso atto che:

- dalle tavole progettuali qui trasmesse in data 7 dicembre 2010 (prot. n. 5553/DB1701) sulla base delle quali è stata fatta la valutazione istruttoria, il progetto presenta le seguenti caratteristiche progettuali:

- la superficie lorda di calpestio è complessivamente pari a mq. 20.258;
- la superficie destinata alla vendita è complessivamente pari a mq. 12.000, tutta situata al piano terra di cui:
 - complessivi mq 7.000 destinati ad una grande struttura di vendita G-SM2;
 - complessivi mq 950 destinati a n. 1 media struttura di vendita M-SE3;
 - complessivi mq 950 destinati a n. 1 media struttura di vendita M-SE3;
 - complessivi mq 3.100 destinati a n. 45 esercizi di vicinato;
 - la superficie destinata a magazzino è complessivamente pari a mq. 1.248 tutta situata al piano terra;
 - la superficie destinata a zone di lavorazione è complessivamente pari a mq 1.305 tutta situata al piano terra;
 - la superficie destinata ad attività accessorie (servizi igienici e spogliatoi, corridoi US) è complessivamente pari a mq 592;
 - la superficie destinata ad attività di servizio è complessivamente pari a mq 1.714 tutta situata al piano terra;
 - la superficie destinata a galleria è complessivamente pari a mq 3.399 di cui:
 - mq 3.268 situati al piano terra
 - mq 131 situati al piano primo
 - la superficie destinata a carico/scarico merci è complessivamente pari a mq. 4682,11;
 - la superficie destinata a servizi pubblici o di uso pubblico è pari a complessivi mq 25.071 corrispondenti a n. 890 posti auto di cui: n. 654 posti auto pari a mq 18.798 situati in copertura e n. 236 posti auto pari a mq 6.273 situati al piano di campagna;

- l'area di intervento, di cui al foglio n. 45, mappali n.ri 65, 78, 158, 197, 198, 199, 200, foglio n. 47, mappali n.ri 1, 2, 10, 617, 8. 60, 175, 176, 177, 202, 203, 206, 207, 294, 295, 296, 344, 355, 356, 357, 358, 402, 418, 420, 423, 426, 427, 435, 437, 451, 456, 481, 483, 618, 11, 14, 172, 184, 187, 191, 194, 197, 236, 237, 241, 242, 243, 323, 334, 340, 342, 343, 346, 403, 609, 73, 164, 168, 169, 171, 404, 173, 174, 185, 186, 192, 193, 198, 199, 200, 234, 235, 291, 308, 309, 320, 201, 204, 205, 208, 213, 214, 339, 215, 254, 255, 327, 328, 424, 211, 212, 288, 616, 615, 614, 9, 354, 13, foglio n. 48 mappali n.ri 1, 2, 3, 12, 13, 14, 15, 16, 35, 37, 39, 41 36, 38, 40, 42, 43, 166, 188, 167, 202, 212, 213, 218, 219, 194, 376, 377, 206, 359, 360, 373, 374, 375, 378, 379, 380, 2, 42, 43, 44, 45 risulta, secondo il P.R.G.C. approvato con D.G.R. n. 9-22591 del 6 ottobre 1997 e successive varianti in: area per attività commerciali di nuovo impianto (parte), area agricola (parte), aree per servizi (parte), area consolidata per attività produttive (parte) e risultano normate dagli artt. n. 13, 17 bis, 18, 21, 22, 26, 26 bis delle n.t.a. ;

- la destinazione d'uso dell'area di intervento, secondo il progetto definitivo di Variante Strutturale n. 6 al PRGC vigente, non risulta modificata rispetto al PRGC vigente ;

- le aree distinte al foglio n. 45 mappali n.ri 158, 198, 200, al foglio n. 47 mappali n.ri 2, 355, 213 ed al foglio n. 48 mappali n.ri 1, 3. 12, 13, 14, 15, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 166, 167, 188, 194, 202, 212, 213, 218, 219, 373, 374, 375, 378, 379, 380 sono comprese all'interno della

perimetrazione di Piano Particolareggiato della zona industriale e commerciale SS 32, approvato con D.C.C. n. 49 del 19.12.2007;

- le aree distinte al foglio n. 45 mappali n.ri 78, 197, 199, al foglio n. 47 mappali 1, 214, 215, 294, 334, 339, 340, 344, 356, 357, 358, 617, 618, 616, 619, 614 ed al foglio n. 59 mappali n.ri 2, 42 sono comprese in parte all'interno della perimetrazione di Piano Particolareggiato della zona industriale e commerciale SS32, approvato con D.C.C. n. 49 del 19.12.2007;

- le aree distinte al foglio n. 47 mappali n.ri 199, 200, 205, 208, 614, 615, 616, 215, 211, 212, 213, 288, 339, 214, 207, 201, 202, 203, 204, 206, 10, 13, 169, 171, 172, 173, 175, 176, 177, 184, 185, 186, 187, 191, 192, 193, 194, 197, 198, 235, 291, 308, 309, 320, 342, 343, 346, 424, 609, sono comprese in tutto o in parte all'interno della perimetrazione di Pec SS32 di cui alla D.C.C. n. 34 del 11.06.2010;

- in data 10 novembre 2010 con D.C.C. n. 52 il comune di Cameri ha approvato il Piano Esecutivo Convenzionato presentato dalle Società Progetto Immobiliare Srl, Real Estate Srl e Società Agricola Cascina Ceppo Srl per la realizzazione di un centro commerciale classico (G-CC2);

- con nota prot. n. 17601 del 29 novembre 2010 il comune di Cameri – Area urbanistica ed edilizia - dichiara che non è stata istituita la Commissione Comunale Igienico Edilizia;

- in data 03.08.2004 (prot. n. 9678/17.1) 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 Barbarossa Srl per l'attivazione di centro commerciale classico, tipologia di struttura distributiva G-CC2, con superficie di vendita complessiva di mq 12.000, settore alimentare e non alimentare, nel Comune di Cameri (NO), localizzazione ex L3, Strada Statale n. 32 del Sempione e composto da un esercizio di grande struttura di vendita G-SM2 di mq 7.000, un esercizio di media struttura di vendita M-SE3 di mq 950, un esercizio di media struttura di vendita M-SE3 di mq 950, n. 45 esercizi di vicinato con superficie di vendita inferiore a mq 150 per complessivi mq 3100;

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

- o approvazione dello strumento urbanistico esecutivo e della relativa convenzione
- o all'obbligo dell'acquisizione della verifica di impatto ambientale prevista dall'art. 10 della l.r. n. 40/98;
- o le seguenti opere di viabilità siano realizzate e funzionali all'apertura del centro commerciale:
 - realizzazione della complanare est, che caratterizza il principale asse di ingresso all'area commerciale, collegata alla SS 32 mediante un nodo in uscita dalla SS 32 stessa;
 - rotatoria a due corsie lungo l'asse della SS 32 dalla quale si stacca la rampa di ingresso alla tangenziale di Novara e un percorso ad anello che va ad unirsi alla complanare e dalla quale sono collocati gli accessi ai parcheggi della struttura;
 - realizzazione di una rotatoria all'intersezione tra la complanare e la strada, oggi rurale, proveniente da Cameri centro;
 - realizzazione di una rotatoria sul ring in progetto, all'incrocio con la strada di servizio interna;

- realizzazione di due assi di collegamento pubblici all'interno dell'area per convogliare i flussi verso la complanare o verso il percorso ad anello che conducono alla rotatoria sulla SS 32 alla tangenziale mediante percorso preferenziale;
- realizzazione di una bretella di collegamento nei due sensi di marcia, tra la tangenziale e la rotatoria di smistamento posta sul ring, quindi in uscita dalla tangenziale verso il centro commerciale in entrata sulla tangenziale verso Novara.

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 così come modificata dalla D.C.R. n. 59-10831 del 24 marzo 2006), 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, così come modificata dalla D.C.R. n. 59-10831 del 24 marzo 2006, 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. 1728 posti auto corrispondenti a mq 46.236 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, così come modificata dalla D.C.R. n. 59-10831 del 24 marzo 2006, lo standard relativo al fabbisogno totale di posti a parcheggio pubblico è determinato nella misura del 50% del suddetto totale di posti a parcheggio e conseguente superficie, corrispondente a n. 864 posti auto pari a mq 23.772, fatto salvo il rispetto dell'art. 21 comma 1 sub 3);

- 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., in relazione alla superficie lorda di pavimento della grande struttura di vendita deve essere pari a mq 20.258 corrispondente al 100% della superficie lorda di pavimento e la dotazione minima obbligatoria di aree destinate a parcheggio pubblico non deve essere inferiore a mq 23.772 e a n. 864 posti auto corrispondente al 50% del fabbisogno di cui all'art. 25 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999, così come modificata dalla D.C.R. n. 59-10831 del 24 marzo 2006 in quanto superiore a mq 20.258;

- 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 10.083,76.

Verificato che:

- in progetto la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico risulta complessivamente pari a n. 890 posti auto corrispondenti a mq 25.071 di cui: n. 654 posti auto pari a mq 18.798 situati in

copertura, e n. 236 posti auto pari a mq 6.273 situati al piano di campagna afferenti il centro commerciale classico e ciò soddisfa la prescrizione dell'art. 25 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999, così come modificata dalla D.C.R. n. 59-10831 del 24 marzo 2006 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 complessivi mq 24.498 pari a n. 905 posti auto destinati a parcheggi privati, afferenti il centro commerciale classico tutti situati al piano di campagna e ciò soddisfa il dettato della L. 122/89 e le prescrizioni dell'art. 25, comma 7 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999, così come modificata dalla D.C.R. n. 59-10831 del 24 marzo 2006, 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 25.071 corrispondenti a n. 890 posti auto di cui: n. 654 posti auto pari a mq 18.798 situati in copertura e n. 236 posti auto pari a mq 6.273 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;

- la superficie destinata ad aree verdi private è pari a complessivi mq 7.263,42;

- il Comune di Cameri, in seguito alla Deliberazione della Conferenza dei Servizi prot. n. 9678/17.10 del 3.08.2004 ha rilasciato alla Società Barbarossa Srl autorizzazione amministrativa n. 445 del 10 agosto 2004 relativa all'apertura di un centro commerciale classico di complessivi mq 12.000 sito in SS 32 del Sempione, Tipologia G-CC2;

- il Comune di Cameri, con nota prot. n. 12525/14077 del 11 agosto 2006 ha rilasciato proroga di anni tre con decorrenza dal 11 agosto 2006 all'apertura del centro commerciale classico;

- il comune di Cameri con nota prot. n. 12474 del 22 luglio 2009 ha rilasciato un'ulteriore proroga di anni 3 con decorrenza dal 10 agosto 2009 all'apertura del centro commerciale classico;

- il comune di Cameri con nota prot. n. 2411/2011 del 9 febbraio 2011 comunica che le autorizzazioni commerciali relative ai singoli esercizi presenti nel centro commerciale verranno rilasciate appena possibile e nel contempo porta a conoscenza che da alcuni anni il comune di Cameri ha superato la soglia dei 10.000 abitanti;

- stante quanto comunicato dal comune di Cameri con la nota sopra citata, è pertanto assentita la possibilità di prevedere all'interno del centro commerciale esercizi di vicinato con superficie di vendita inferiore a 250 mq come disciplinato dall'art. 4 comma 1 del d.lgs. n. 114/98 per i comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti;

- in data 19.08.2004 con Determinazione Dirigenziale n. 231 il progetto di realizzazione del centro commerciale classico G-CC2, 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 alla verifica dell'impatto sulla viabilità previsto dall'art. 26 della D.C.R. n. 563-13414, così come modificata dalla D.C.R. n. 59-10831 del 24 marzo 2006, 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 dalla grande struttura di vendita oggetto del presente provvedimento, sono previste le opere di viabilità di cui alla tavola progettuale 05 "Nuovo assetto viabilistico pubblico" del Pec "Barbarossa" approvato con D.C.C. n. 52 del 10 novembre 2010 e nella tavola progettuale 1m "Assetto viabilistico di progetto" e precisamente:

- realizzazione della complanare est, che caratterizza il principale asse di ingresso all'area commerciale, collegata alla SS 32 mediante un nodo in uscita dalla SS 32 stessa;
- rotatoria a due corsie lungo l'asse della SS 32 dalla quale si stacca la rampa di ingresso alla tangenziale di Novara e un percorso ad anello che va ad unirsi alla complanare e dalla quale sono collocati gli accessi ai parcheggi della struttura;
- realizzazione di una rotatoria all'intersezione tra la complanare e la strada, oggi rurale, proveniente da Cameri centro;
- realizzazione di una rotatoria sul ring in progetto, all'incrocio con la strada di servizio interna;
- realizzazione di due assi di collegamento pubblici all'interno dell'area per convogliare i flussi verso la complanare o verso il percorso ad anello che conducono alla rotatoria sulla SS 32 alla tangenziale mediante percorso preferenziale;
- realizzazione di una bretella di collegamento nei due sensi di marcia, tra la tangenziale e la rotatoria di smistamento posta sul ring, quindi in uscita dalla tangenziale verso il centro commerciale in entrata sulla tangenziale verso Novara;

- 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 7 dicembre 2010 (prot. n. 9219/DB1701) e precisamente:

- relazione illustrativa e relativi allegati
- tavola Pec 19 – Urbanizzazioni – Planimetria catastale
- tavola Pec 20 – Urbanizzazioni – Aree esterne al Pec – Planimetria fognatura
- tavola Pec 21 – Urbanizzazioni – Aree esterne al Pec – Planimetria reti tecnologiche
- tavola Pec 22 – Urbanizzazioni – Aree esterne al Pec – Planimetria sistemazione rete irrigua
- tavola Pec 23 – Urbanizzazioni – Aree interne al Pec – Planimetria fognature
- tavola Pec 24 – Urbanizzazioni – Aree interne al Pec – Planimetria reti tecnologiche
- tavola Pec 25 – Urbanizzazioni – Relazione tecnico – descrittiva
- tavola Pec 26 – Urbanizzazioni – Relazione Idrologica – Idraulica

assolvono le prescrizioni contenute nel dispositivo della Determinazione Dirigenziale n. 231 del 19.08.2004 relative alla realizzazione del manufatto e sono da ritenersi obbligatorie ai fini del rilascio dei permessi di costruire.

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. 9678/17.1 del 03.08.2004 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, così come modificata dalla D.C.R. n. 59-10831 del 24 marzo 2006.

Precisato che i permessi di costruire devono rispettare vincoli e prescrizioni di cui alla presente Determinazione, ed inoltre il Comune di Cameri 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 "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. 9678/17.1 del 03.08.2004 e le prescrizioni in essa contenute;

richiamate le prescrizioni contenute nella Determinazione Dirigenziale n. 231 del 19.08.2004 di esclusione del progetto dalla fase di valutazione di cui all'art. 12 della l.r. n. 40/1998;

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 così come modificata dalla D.C.R. n. 59-10831 del 24 marzo 2006 e con l.r. n. 56/77 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 classico sito nel Comune di Cameri (NO), S.S. 32 del Sempione, con superficie di vendita complessiva pari a mq. 12.000 e superficie lorda di pavimento complessiva pari a mq. 20.258 alle Società Real Estate Srl (omissis), Progetto Immobiliare Srl (omissis) e Società Agricola Cascina Ceppo Srl (omissis), tutte e tre con sede in Novara, via dei Tornielli, 11;

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

a) al rispetto di tutte le prescrizioni riportate nel presente dispositivo che saranno ai sensi del comma 9 dell'art. 26 della l.r. n. 56/77 s.m.i., oggetto di integrazione allo schema di Convenzione allegato alla D.C.C. n. 52 del 10 novembre 2010 di approvazione del Piano Esecutivo Convenzionato;

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

c) al rispetto delle prescrizioni contenute nella Deliberazione della Conferenza dei servizi prot. n. 9678/17.1 del 03.08.2004 e richiamate in premessa;

- d) al rispetto delle prescrizioni contenute nella Determinazione Dirigenziale n. 231 del 19.08.2004 di esclusione del progetto dalla fase di valutazione di cui all'art. 12 della l.r. n. 40/1998;
- e) al rispetto di tutte le superfici, interne ed esterne, dell'insediamento commerciale, in particolare:
- o la superficie lorda di calpestio complessivamente pari a mq. 20.258;
 - o la superficie destinata alla vendita complessivamente pari a mq. 12.000, tutta situata al piano terra di cui:
 - complessivi mq 7.000 destinati ad una grande struttura di vendita G-SM2;
 - complessivi mq 950 destinati a n. 1 media struttura di vendita M-SE3;
 - complessivi mq 950 destinati a n. 1 media struttura di vendita M-SE3;
 - complessivi mq 3.100 destinati a n. 45 esercizi di vicinato con superficie di vendita inferiore a mq 250;
 - o la superficie destinata a magazzino complessivamente pari a mq. 1.248 tutta situata al piano terra;
 - o la superficie destinata a zone di lavorazione complessivamente pari a mq 1.305 tutta situata al piano terra;
 - o la superficie destinata ad attività accessorie (servizi igienici e spogliatoi, corridoi US) complessivamente pari a mq 592;
 - o la superficie destinata ad attività di servizio complessivamente pari a mq 1.714 tutta situata al piano terra;
 - o la superficie destinata a galleria complessivamente pari a mq 3.399 di cui:
 - mq 3.268 situati al piano terra
 - mq 131 situati al piano primo
 - o la superficie destinata a carico/scarico merci complessivamente pari a mq. 4682,11;
 - o la superficie destinata a servizi pubblici o di uso pubblico pari a complessivi mq 25.071 corrispondenti a n. 890 posti auto di cui: n. 654 posti auto pari a mq 18.798 situati in copertura e n. 236 posti auto pari a mq 6.273 situati al piano di campagna;
 - o il fabbisogno totale minimo inderogabile di posti a parcheggio afferenti la tipologia di struttura distributiva pari a complessivi a n. 1.728 posti auto corrispondenti a mq 46.236 (art. 21 comma 2 della l.r. n. 56/77 s.m.i. e art. 25 D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 così come modificata con D.C.R. n. 59-10831 del 24 marzo 2006);
 - o la dotazione totale minima di aree destinate a parcheggio pubblico o di uso pubblico afferenti il centro commerciale classico, secondo la definizione progettuale pari a n. 890 posti auto corrispondenti a mq 25.071 di cui: n. 654 posti auto pari a mq 18.798 situati in copertura e n. 236 posti auto pari a mq 6.273 situati al piano di campagna, afferenti il centro commerciale classico, che non dovrà mai essere inferiore a n. 864 posti auto pari a mq 23.772 corrispondente al 50% del fabbisogno di cui all'art. 25 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999, così come modificata dalla D.C.R. n. 59-10831 del 24 marzo 2006 in quanto detta quota risulta superiore al fabbisogno dell'art. 21 comma 1 sub 3);
 - o il totale della superficie destinata a parcheggi e autorimesse private afferente il centro commerciale classico, pari a n. 905 posti auto corrispondente a mq 24.498, tutti situati al piano di campagna, che non dovrà mai essere inferiore a mq 10.083,76 nel rispetto della L.122/89;
- f) alla stipula, ai sensi del comma 9 dell'art. 26 della l.r. n. 56/77 s.m.i., della Convenzione urbanistica secondo i contenuti dello schema di Convenzione allegato alla D.C.C n. 52 del 10 novembre 2010 di approvazione del Piano Esecutivo Convenzionato ed in cui siano univocamente individuati tutti gli elementi elencati al precedente punto e) e inoltre:
- siano specificatamente definiti tutti gli elementi della viabilità ed accessibilità, anche con la definizione dei relativi costi di realizzazione, contenuti nel progetto e richiamati in premessa, ai sensi dell'art. 26 comma 10 della l.r. n. 56/77 s.m.i.;

- l'attivazione della grande struttura di vendita sia subordinata alla realizzazione, collaudo e/o consegna anticipata in attesa di collaudo di tutte le opere viarie previste;
- l'obbligo di separazione dei vari insediamenti commerciali autorizzati o autorizzandi con viabilità pubblica, ai sensi dell'art. 51 comma 1 lett. B) della l.r. n. 56/77 s.m.i all'interno della stessa localizzazione ex L3 ora L2;
- a) 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 Cameri;
- b) 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;
- c) 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;
- d) al rispetto delle norme in materia di commercio contenute nel Decreto legislativo del 31.3.1998 n. 114.

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

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

Si rammenta infine che la responsabilità del rilascio dei 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 Cameri 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 Cameri è tenuto ad inviare entro 30 giorni dalla data del rilascio dei permessi a costruire, alla Regione Piemonte, Direzione Commercio, Sicurezza e Polizia locale, 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:

- Certificato urbanistico Prot. 17563-17918 dell'1.12.2010
- Verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale n. 49 del 19.12.2007
- Tav. 4 - Piano particolareggiato della zona industriale e commerciale S.S. 32 – Planimetria del P.P sulla mappa catastale – scala 1:100
- Tav. 3 – 8
- Tav. 3 – 11
- Estratto norme urbanistico edilizie di attuazione – Marzo 2010
- Verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale n. 52 del 10.11.2010
- Schema di Convenzione
- Elab. 01 PEC – Estratto di P.R.G.C. Vigente – scala varie – Revisione 31.03.2010

- Elab. 02 PEC – Profilo di intervento su pianta catastale – elenco mappali – scala 1:1000 – Revisione 31.03.2010
- Elab. 03 PEC – Rilievo planoaltimetrico – scala 1:1000 – Revisione 31.03.2010
- Elab. 04 PEC – Superficie territoriale (S.T.) e fondiaria – scala 1:1000 – Revisione 31.03.2010
- Elab. 05 PEC – Nuovo assetto viabilistico pubblico – scala 1:1500 – Revisione 31.03.2010
- Elab. 06 PEC – Planimetria generale – scala 1:500 – Revisione 31.03.2010
- Elab. 07 PEC – Pianta piano terra – scala 1:200 – Revisione 31.03.2010
- Elab. 08 PEC – Pianta piano primo/copertura – scala 1:200 – Revisione 31.03.2010
- Elab. 09 PEC – Prospetti e sezioni – scala 1:200 – Revisione 31.03.2010
- Elab. 10 PEC – Calcolo superfici di vendita – scala 1:1000 1:250 – Revisione 31.03.2010
- Elab. 11 PEC – Calcolo superficie coperta (S.C.) – scala 1:1000 1:250 – Revisione 31.03.2010
- Elab. 12 PEC – Calcolo superficie utile lorda (S.U.L.) – scala 1:500 – Revisione 31.03.2010
- Elab. 13A PEC – Parcheggi a raso, Calcolo – scala 1:2000 – Revisione 31.03.2010
- Elab. 13B PEC – Parcheggi su copertura, calcolo e verifiche – scala 1:2000 – Revisione 31.03.2010
- Elab. 14 PEC – Aree verdi, planimetria – scala 1:1000 – Revisione 31.03.2010
- Elab. 15 PEC – Aree verdi, Relazione descrittiva – Revisione 31.03.2010
- Elab. 16 PEC – Relazione illustrativa – Revisione 31.03.2010
- Elab. 17 PEC – Verifica su P.R.G.C. – scala 1:2000 – Revisione 31.03.2010
- Elab. 18 PEC – Individuazione aree, elenco mappali e visure catastali
- Tav. 19 PEC – Urbanizzazioni – Planimetria catastale – P.R.G.C. e C.T.R. – scala 1:10000 1:2000 – Aggiornamento 31.03.2010
- Tav. 20 PEC - Urbanizzazioni – Aree esterne al P.E.C. – Planimetria fognatura – scala 1:10000 1:50 – Aggiornamento 31.03.2010-02.11.2010
- Tav. 21 PEC - Urbanizzazioni – Aree esterne al P.E.C. – Planimetria reti tecnologiche – scala 1:10000 1:50 – Aggiornamento 31.03.2010-02.11.2010
- Tav. 22 PEC - Urbanizzazioni – Aree esterne al P.E.C. – Planimetria sistemazione rete irrigua – scala 1:10000 – Aggiornamento 31.03.2010
- Tav. 23 PEC - Urbanizzazioni – Aree interne al P.E.C. – Planimetria fognature – scala 1:500 1:50 1:750 1:100 – Aggiornamento 31.03.2010-02.11.2010
- Tav. 24 PEC - Urbanizzazioni – Aree interne al P.E.C. – Planimetria reti tecnologiche – scala 1:500 1:50 PEC – Aggiornamento 31.03.2010-02.11.2010
- Tav. 25 PEC - Urbanizzazioni – Relazione tecnico-descrittiva – Aggiornamento 31.03.2010-02.11.2010
- Tav. 26 PEC - Urbanizzazioni – Relazione Idrologica-Idraulica – Aggiornamento 31.03.2010-02.11.2010
- Tav. 27 PEC - Urbanizzazioni – Stima dell'opera – Aggiornamento 31.03.2010
- Tav. 28 PEC - Urbanizzazioni – Capitolato prestazionale reti tecnologiche – Aggiornamento 31.03.2010.
- Verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale n. 34 del 11 giugno 2010
- Tavola n. 1 – Azzonamento delle aree urbanizzate
- Tavola n. 1 illustrativa – Azzonamento delle aree urbanizzate
- Tavola n. 2 – Azzonamento generale
- Tavola n. 11 – Azzonamento delle aree urbanizzate
- Tavola n. 3 – Azzonamento delle aree urbanizzate
- Valutazione di impatto ambientale Fase di verifica – Aprile 2004

- Valutazione di impatto ambientale ai sensi del D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 – Febbraio 2004
- Nota del comune di Cameri Prot. 17601 del 29.11.2010
- Dichiarazione conformità opere in progetto a firma arch. Beatrice Bice Sartoris del 30.11.2010
- Autorizzazione commerciale n. 445 del 10.08.2004 e note comune di Cameri prot.12525/14077 del 11.08.2006 e prot.12474 del 22.07.2009 di proroga autorizzazione.
- Progetto dell'intervento:
 - Elab. 01 – Estratti cartografici – scala varie – Revisione Novembre 2010
 - Elab. 02 – Elenco mappali – scala 1:1000 – Revisione Novembre 2010
 - Elab. 03 – Superficie territoriale (S.T.) e fondiaria – scala 1:1000 – Revisione Novembre 2010
 - Elab. 04 – Planimetria generale – scala 1:500 – Revisione Novembre 2010
 - Elab. 05 – Pianta piano terra – scala 1:200 – Revisione Novembre 2010
 - Elab. 06 – Pianta piano primo/copertura – scala 1:200 – Revisione Novembre 2010
 - Elab. 07 – Prospetti e sezioni – scala 1:200 – Revisione Novembre 2010
 - Elab. 08 – Parcheggi a raso e su copertura, calcolo e verifiche – scala 1:1000 – Revisione Novembre 2010
 - Elab. 09 – Computo superfici a verde – scala 1:1000 1:200 – Revisione Novembre 2010
 - Elab. 10 – Calcolo superficie coperta (S.C.) – scala 1:250 – Revisione Novembre 2010
 - Elab. 11 – Calcolo volume – scala 1:250 – Revisione Novembre 2010
 - Elab. 12 – Calcolo superfici di vendita – scala 1:1000 – 1:250 – Revisione Novembre 2010
 - Elab. 13 – Computo superfici piazzali carico/scarico merci – scala 1:1000 1:200 – Revisione Novembre 2010
- Tav. 19 – Planimetria catastale – P.R.G.C. e C.T.R. – scala 1:10000 1:2000 – Aggiornamento 31.03.2010
- Tav. 20 – Aree esterne al P.E.C. – Planimetria fognatura – scala 1:10000 1:50 – Aggiornamento 31.03.2010 – 02.11.2010
- Tav. 21 – Aree esterne al P.E.C. – Planimetria reti tecnologiche – scala 1:10000 – 1:50 – Aggiornamento 31.03.2010 – 02.11.2010
- Tav. 22 – Aree esterne al P.E.C. – Planimetria sistemazione rete irrigua – scala 1:10000 – Aggiornamento 31.03.2010
- Tav. 23 – Aree interne al P.E.C. – Planimetria fognature – scala 1:500 1:50 1:750 1:100 – Aggiornamento 31.03.2010 – 02.11.2010
- Tav. 24 - Aree interne al P.E.C. – Planimetria reti tecnologiche – scala 1:500 1:50 – Aggiornamento 31.03.2010 – 02.11.2010
- Tav. 25 – Urbanizzazioni – Relazione tecnico-descrittiva - Aggiornamento 31.03.2010 – 02.11.2010
- Tav. 26 – Urbanizzazioni – Relazione Idrologica-Idraulica - Aggiornamento 31.03.2010 – 02.11.2010
- Relazione Illustrativa datata 03.12.2010
- Nota Comune di Cameri prot. n. 2411/2011 del 9 febbraio 2011
- Deliberazione Conferenza dei Servizi prot. n. 9678/17.1 del 03.08.2004
- Determinazione dirigenziale n. 231 del 19.08.2004.

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

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