

Deliberazione della Giunta Regionale 8 giugno 2015, n. 12-1534

Art. 16 c. 1 DCR n. 563-13414/99 smi - Istanza presentata dalla società Amteco Spa per l'attivazione di una grande struttura di vendita extralimentare G-SE2 di mq.4.250, inserito nel Comparto 2 del PPE realizzazione del Parco Commerciale e Urbano in località Veveri - Edificio n.4 - ubicato in un addensamento A3 del comune di Novara - Parere ai sensi dell'art. 6 commi 2 bis e 2 ter DGR n. 43-29533/2000 smi.

A relazione dell'Assessore De Santis:

Premesso che:

o l'art. 16, comma 1, della D.C.R. 563-13414 del 29.10.1999 come risultante dopo le ultime modifiche intervenute con la D.C.R. 20 novembre 2012, n. 191-43016 prevede che "l'apertura, il trasferimento e la variazione della superficie di vendita degli esercizi commerciali non è soggetta ad alcuna limitazione quantitativa, per comune e per zona, fatto salvo il rispetto dei principi contenuti nell'art. 41 della Costituzione e nella legge n. 287/1990, nel d.lgs. n. 59/2010, nel d.l. 201/2011 convertito dalla l. 214/2011 e nel d. l. 1/2012 convertito dalla l. 27/2012. E' considerata coerente con l'utilità sociale e funzionale al conseguimento dell'obiettivo di promozione della concorrenza, la realizzazione delle tipologie distributive che rispondono ai requisiti previsti dalla presente normativa. Negli altri casi il contrasto con l'utilità sociale è determinato valutando, per le medie e grandi strutture di vendita, le esternalità negative e gli altri analoghi effetti indotti, quali ad esempio: il grave intralcio al sistema del traffico, l'inquinamento ambientale (anche acustico in prossimità delle residenze), evidenti effetti negativi sulla produttività del sistema, effetti restrittivi sulla concorrenza nell'area di programmazione commerciale.";

o a tale fine la Giunta regionale ha approvato la D.G.R. n. 66-13719 del 29 marzo 2010 che, ad integrazione della D.G.R. 43-29533 del 1 marzo 2000 "Disposizioni in materia di procedimento concernente le autorizzazioni per le grandi strutture di vendita" recante disposizioni attuative per l'applicazione del citato art. 16, comma 1 parte ultima, stabilisce in proposito peculiari modalità documentali e procedurali;

o in particolare, ai sensi dell'art. 4 comma 5 bis della D.G.R. 43-29533 del 1 marzo 2000, nel testo risultante a seguito dell'approvazione della D.G.R. 66-13719 del 29 marzo 2010, il soggetto richiedente che intende avvalersi dell'art. 16, comma 1, ultima parte, della D.C.R. 563-13414 del 29.10.1999, così come da ultimo modificata dalla D.C.R. 191-43016 del 20.11.2012, è tenuto a rendere nell'istanza esplicita dichiarazione in tal senso e a produrre la documentazione indicata all'art. 5, con particolare riferimento alla documentazione aggiuntiva prevista al punto 12) per il caso specifico di intervento in applicazione dell'art. 16;

o ai sensi dell'art. 6 comma 2 bis della D.G.R. n. 43-29533 del 1 marzo 2000 s.m.i., il responsabile del procedimento in sede regionale provvede a trasmettere alla Giunta regionale la documentazione necessaria per l'acquisizione di vincolante parere in ordine alla valutazione delle esternalità negative ed altri analoghi effetti che determinano il contrasto con l'utilità sociale ai sensi dell'art. 16, comma 1, ultima parte della DCR. 563-13414 del 29.10.1999 s.m.i.. Il parere è espresso dalla Giunta regionale, entro il termine di novanta giorni dalla data di convocazione della Conferenza dei servizi, ai fini dell'espressione del parere finale del rappresentante della Regione nella conferenza dei servizi medesima. Nel caso di sua mancata acquisizione entro il termine ultimo per l'adozione della deliberazione della conferenza dei servizi, il parere del rappresentante della Regione nella Conferenza dei Servizi sarà negativo con la motivazione che non sono rispettati i

criteri degli indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio di cui alla D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999, così come modificata dalla DCR n. 191-43016 del 20.11.2012;

o l'art. 6, comma 2 ter. della D.G.R. n. 43-29533 del 1 marzo 2000 s.m.i., indica i criteri e gli elementi di valutazione sulla base dei quali la Giunta regionale esprime il proprio parere vincolante in ordine all'eventuale contrasto con l'utilità sociale valutando, nel rispetto dell'art. 16 della DCR 563-13414 del 29.10.1999, così come modificata dalla DCR n. 191-43016 del 20.11.2012, le esternalità negative e gli altri effetti indotti, quali: il grave intralcio al sistema del traffico, l'inquinamento ambientale, evidenti effetti negativi sulla produttività del sistema, effetti restrittivi sulla concorrenza nell'area di programmazione commerciale;

o l'art. 6, comma 2 quater prevede inoltre che nel caso di mancato rispetto del comma 2 ter, e qualora eventualmente siano rilevati ulteriori effetti negativi sulla produttività del sistema ed ulteriori effetti restrittivi sulla concorrenza nell'area di programmazione commerciale, il parere vincolante espresso dalla Giunta regionale, previsto al precedente comma 2bis, sarà negativo e dovrà essere corredato da opportune motivazioni.

Atteso che:

in data 11 febbraio 2015 (prot. n. 2048/A19050) è pervenuta istanza presso la Direzione Competitività del Sistema regionale– Settore Programmazione del Settore terziario commerciale, ai sensi dell'art. 16, comma 1, ultima parte, da parte della Società Amteco Spa con sede in Vercelli, Via Trino 202, per l'attivazione di una grande struttura di vendita extralimentare G-SE2 di mq. 4.250, inserito nel Comparto 2 del PPE per la realizzazione del Parco Commerciale e Urbano in località Veveri – Edificio n. 4 - ubicato in un addensamento A3 del comune di Novara;

la società Amteco Spa ha a tale proposito prodotto la documentazione prevista, secondo le specificazioni indicate nell'allegato A alla Deliberazione del Consiglio Regionale n. 563 –13414 del 29.10.1999 e s.m.i. con particolare riferimento a quanto indicato al punto 12) dell'art. 5 della D.G.R 43-29533 del 1 marzo 2000, nel testo risultante dopo l'approvazione della D.G.R. n. 66-13719 del 29 marzo 2010;

il responsabile del procedimento in sede regionale, accertato il completamento degli atti istruttori, ha provveduto a comunicare alla società Amteco Spa con nota prot. n. 2264/A19050 del 17.02.2015 l'avvio del procedimento istruttorio avvenuto in data 11 febbraio 2015 ed a esaminare la documentazione trasmessa dalla Società Amteco Spa necessaria all'acquisizione del prescritto parere vincolante;

constatata la completezza della documentazione necessaria all'avvio dell'iter istruttorio ed alla sua decisione in senso sostanziale, il procedimento istruttorio è stato avviato in vigenza della D.C.R. n. 563-13414/1999 come modificata dalla D.C.R. n. 191-43016 del 20.11.2012 e pertanto la valutazione istruttoria è stata condotta sulla base dei contenuti della suddetta deliberazione.

E' stata convocata, quindi, ai sensi dell'art. 9 del D.Lgs n. 114/98, la Conferenza dei Servizi che nella seduta del 25/03/2015 stabiliva di richiedere alla società istante, in accordo con il Comune di Novara, una documentazione integrativa riguardante alcuni aspetti di dettaglio sulla viabilità in progetto;

preso atto che la suddetta documentazione, pervenuta agli uffici regionali in data 13 maggio 2015, è risultata conforme alla richiesta di cui sopra;

vista la documentazione di presupposto per l'espressione del parere come prevista dall'art. 5, con particolare riferimento alla documentazione aggiuntiva prevista al punto 12) della D.G.R. 43-29533 del 1 marzo 2000, nel testo risultante dopo l'approvazione della D.G.R. n. 66-13719 del 29 marzo 2010 di cui sintesi all'allegato "A" "Scheda istanza", e valutati in particolare, gli elementi contenuti nell'allegato "B" "Scheda di valutazione ai sensi dell'art. 6 comma 2 ter della D.G.R. n. 66-13719 del 29.3.2010" e nell'allegato "C" "Relazione di analisi ed impatto economico della grande struttura di vendita" facenti parte integrante del presente atto;

assunte le risultanze degli atti istruttori e le motivazioni espresse negli allegati A-B-C che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto;

visto il d.lgs. n. 114 del 31 marzo 1998;
vista la l.r. n. 28 del 12 novembre 1999;
vista la D.C.R. n. 563-13414 del 29 ottobre 1999 e s.m.i.;

la Giunta Regionale;

vista la D.G.R. 43-29533 del 1 marzo 2000, nel testo risultante dopo l'approvazione della D.G.R. n. 66-13719 del 29 marzo 2010;

visto in particolare l'art. 16, comma 1, della D.C.R. 563-13414 del 29.10.1999 s.m.i.;

unanime,

delibera

- di esprimere parere favorevole in merito all'istanza presentata dalla Società Amteco Spa con sede in Vercelli, Via Trino 202, per l'attivazione di una grande struttura di vendita extralimentare G-SE2 di mq. 4.250, inserito nel Comparto 2 del PPE per la realizzazione del Parco Commerciale e Urbano in località Veveri – Edificio n. 4 - ubicato in un addensamento A3 del comune di Novara sulla base dei documenti sottoelencati che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto:

- scheda di sintesi relativa agli atti documentali allegati all'istanza (Allegato A),
- scheda di valutazione ai sensi dell'art. 6 comma 2 ter della D.G.R. n. 43-29533 del 1.3.2000 s.m.i. (Allegato B)
- relazione di analisi ed impatto economico della grande struttura di vendita ai sensi dell'art. 5 punto 11) della D.G.R. n. 43-29533 del 1.3.2000 s.m.i. (Allegato C)
- di consentire pertanto l'ulteriore corso del procedimento in sede regionale, mediante l'espressione del parere finale favorevole da parte del rappresentante regionale all'interno della Conferenza dei Servizi prevista dall'art. 9 del d.lgs. 114/1998, al fine del rilascio dell'autorizzazione comunale per grande struttura di vendita.

La presente deliberazione sarà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte ai sensi dell'art. 61 dello Statuto e dell' art. 5 della l.r. n. 22/2010.

(omissis)

Allegato A e B
Allegato C (omissis)

**SCHEDA DI VALUTAZIONE RISPETTO CRITERI E INDIRIZZI REGIONALI DELLA GRANDE STRUTTURA
DI VENDITA CENTRO COMMERCIALE CLASSICO NEL COMUNE DI NOVARA -
IN APPLICAZIONE DELL'ART. 16 COMMA 1 ULTIMA PARTE DELLA DCR 563-13414 DEL 29.10.1999
S.M.I.**

Istanza n. 1171

Comune di: NOVARA

Provincia di: NOVARA

RICHIEDENTE: Società AMTECO. SPA
Sede: VIA TRINO, 202 – 13100 VERCELLI
Legale rappresentante: VERZELLETTI GIAMBATTISTA

=====
Data presentazione domanda al Sindaco : 02/02/2015
Data trasmissione domanda in Regione: 11/02/2015
Data completamento atti istruttori ed avvio del procedimento: 11/02/2015
Data convocazione Conferenza Servizi : (60 giorni dall'avvio) 12/03/2015
Data svolgimento Conferenza dei Servizi: 25/03/2015
Termine deliberazione Conferenza: (90 giorni dalla data di convocazione): 10/06/2015
Silenzio assenso: (120 giorni dalla data di convocazione): 10/07/2015
=====

- Ubicazione dell'esercizio : C.so Della Vittoria, 28100 – Comparto 2 del PP in località Veveri -
Novara

Tipo di intervento: Attivazione di una grande struttura di vendita extralimentare G-SE2 di mq. 4.250,
inserito nel Comparto 2 del PPE per la realizzazione del Parco Commerciale e Urbano in località
Veveri – Edificio n. 4 - ubicato in un addensamento A3 del comune di Novara

Superficie di vendita: mq. 4.250 (G-SE2)

- Superficie complessiva (SLP): mq. 5.303
- Settore non alimentare

- Presentata istanza ai sensi dell'art. 16 comma 1 ultima parte della 191-43016 del 20.11.2012 per
l'attivazione della grande struttura di vendita non alimentare G-SE2 di mq 4.250;

- La società ai sensi dell'art. 4 comma 5 bis della D.G.R. n. 43-29533/2000 s.m.i., dichiara quanto
segue:

- di volersi avvalere dell'art. 16, comma 1, ultima parte, della D.C.R. n. 563-13414/1999 così
come modificata dalla D.C.R. n. 191-43016 del 20/11/2012 per l'istanza di autorizzazione
amministrativa per grande struttura di vendita non alimentare G-SE2 di mq 4.250;

- l'autorizzazione amministrativa finale della grande struttura di vendita (tipologia G-SE2) e sarà intestata alla società Amteco Spa con sede in Via Trino, 202 Vercelli;
- di essere in possesso dei requisiti professionali di cui all'art. 5 del d. lgs. n. 114/98 e s.m.i. attraverso la persona del sig. Verzelletti Giambattista, come risulta dall'Allegato B del modello Com2;

ART. 6 - 8 - DESCRIZIONE DELLA TIPOLOGIA DISTRIBUTIVA

Ubicazione dell'esercizio : C.so Della Vittoria, 28100 – Comparto 2 Edificio n. 4 del PP in località Veveri - Novara

Tipo di intervento: Attivazione di una grande struttura di vendita extralimentare G-SE2 di mq. 4.250, inserito nel Comparto 2 del PPE per la realizzazione del Parco Commerciale e Urbano in località Veveri – Edificio n. 4 - ubicato in un addensamento A3 del comune di Novara.

Superficie di vendita complessiva: mq. 4.250 (G-SE2)

- Superficie complessiva (SLP): mq. 5.303
- Settore non alimentare

Progetto dell'intervento:

L'area di intervento risulta normata da un PPE di iniziativa pubblica per la realizzazione del Parco Commerciale e Urbano Attrezzato in località Veveri, approvato con DCC n. 109 del 15/12/2014.

Il progetto generale del Parco Commerciale è compreso in un'area posta a Nord del centro urbano di Novara e compresa tra gli assi viari di corso della Vittoria, via Pavese e la linea ferroviaria Alta Velocità Torino-Milano, in aree ove attualmente è presente una struttura commerciale ormai dimessa. L'intervento prevede la realizzazione di tre edifici commerciali, le nuove aree a parcheggio, la nuova viabilità interna di distribuzione e la sistemazione della viabilità esistente tramite interventi delle geometrie stradali. Tale area ricade quasi interamente nei limiti dell'Addensamento commerciale forte A.3. di Corso della Vittoria A3, come definito dai Criteri commerciali comunali vigenti.

L'edificio in progetto denominato Edificio n. 4, è costituito da un corpo di fabbrica di due livelli (piano terreno e piano ammezzato) realizzato con struttura prefabbricata in c.a.p. e pannelli di tamponamento orizzontale in c.a. con finitura esterna intonacata, al quale è annessa, sul fronte nord un porticato nel quale è prevista la parte coperta dell'area espositiva esterna dell'attività commerciale; sul fronte est è prevista l'area carico/scarico merci alla quale si accede dalla viabilità pubblica già esistente sul fronte est dell'unità d'intervento.

All'interno dell'edificio è prevista la realizzazione della grande struttura di vendita estralimentare G-SE2 di mq. 4250, in deroga alla tabella di compatibilità territoriale dello sviluppo, in applicazione dell'art. 16 c.1 della 191/2012.

In particolare, sul fronte principale a ovest è situata una vetrata d'ingresso dotata di porta radar e 2 uscite di sicurezza, che si affaccia direttamente l'unità di vendita interna; nella parte sinistra è presente la recinzione in grigliato di separazione con l'area espositiva esterna. Sul fronte Sud

sono presenti le uscite di sicurezza dell'area di vendita e al limite destro è presente la recinzione in grigliato di separazione con l'area carico /scarico.

Sul lato fronte Est, rivolto verso la strada pubblica, è posta l'area carico/scarico merci, alla quale si accede direttamente dalla viabilità pubblica già esistente.

Sul fronte nord è presente il porticato a protezione dell'area espositiva esterna, alla quale si accede direttamente dall'area di vendita interna.

Al piano ammezzato sono posizionati gli uffici al servizio dell'attività ed i locali spogliatoi e servizi al personale.

Sul fronte Ovest è posizionato il parcheggio principale al quale si accede dalla viabilità che separa UI 1, mediante una nuova intersezione a rotatoria; il parcheggio è connesso anche con il parcheggio interrato dell'Edificio n. 3 adiacente.

La struttura di copertura è prevista con elementi prefabbricati che permettono di dare una illuminazione naturale ai vari locali e che permettono l'installazione dei necessari evacuatori e dei pannelli fotovoltaici

Descrizione offerta commerciale

L'esercizio di vendita in oggetto incentra la propria offerta Extra-alimentare sulla vendita estesa dei prodotti attinenti alla merceologia del bricolage e il "fai da te", viene quindi definita una grande struttura di vendita specializzata.

Il Format sviluppa un'offerta extralimentare specializzata, basata sui beni d'uso corrente e sugli acquisti d'impulso, con qualche eccezione di assortimento ampio e profondo nell'ambito del comparto dei prodotti ad alta specializzazione di settore. L'offerta è concentrata esclusivamente sui beni non problematici e di consumo corrente.

L'assortimento del "fai da te" è costantemente aggiornato sulle ultime proposte della produzione ed offre al consumatore la possibilità di scelta in termini di prodotti e di prezzo.

Anche il settore non alimentare è concentrata esclusivamente sui beni di consumo corrente.

Le dimensioni della grande struttura G-SE2 di mq. 4250, supera la soglia di compatibilità stabilita dalle tabelle delle strutture distributive di cui all'art. 17 della DCR n. 191/2012 ed è per questo motivo che l'istanza è presentata ai sensi dell'art. 16 della medesima deliberazione.

=====

ART. 10-11 - AREA DI PROGRAMMAZIONE COMMERCIALE e CLASSIFICAZIONE DEI COMUNI

il comune di Novara è identificato dagli Indirizzi regionali di programmazione come Comune POLO Comune attrattore dell'area di programmazione commerciale di Novara - Abitanti 102408

=====

ART. 12-13-14 CLASSIFICAZIONE - CRITERI E RICONOSCIMENTO DELLE ZONE DI INSEDIAMENTO COMMERCIALE

L'intervento commerciale oggetto della presente istanza ricade in un Addensamento A.3 urbano forte denominato A.3 Corso della Vittoria, come riconosciuto dai Criteri Commerciali comunali approvati con D.C.C. n. 108 del 15.12.2014 a modifica ed integrazione della precedente deliberazione n. 55 del 28/10/2012, già modificata ed integrata con DCC n. 27 del 30/05/2013.

Attraverso la DCC n. 108/2014 sono stati definiti, tra l'altro, gli addensamenti urbani forti 3 di Corso della Vittoria Nord e Corso della Vittoria Sud attraverso il riconoscimento di un **unico Addensamento urbano forte A3 di Corso della Vittoria.**

L'importo complessivo degli oneri aggiuntivi che deve essere versato è pari a **Euro 126.962,00** e così suddiviso:

- **Euro 31.740,00** corrispondente al 25% degli oneri aggiuntivi da versare nell'apposita sezione del fondo regionale per lo sviluppo e la qualificazione delle piccole imprese di cui all'art. 18, comma 1, lettera b bis della l.r. n. 28/99 s.m.i. di cui Euro 9.522,00 pari al 30% di 31.740,00 da versare al rilascio dell'autorizzazione commerciale e Euro 22.218,00 pari al restante 70% di 31.740,00 all'attivazione della grande struttura di vendita
- **Euro 95.221,00** corrispondente al 75% degli oneri aggiuntivi da corrispondere al comune sede dell'intervento: Novara

Ai sensi dell'art. 3 comma 3 ter della l.r. n. 28/99 s.m.i. dovrà essere stipulato al rilascio dell'autorizzazione un atto d'obbligo in cui la società si impegna a versare una quota di compensazione computata in una percentuale compresa tra il 5 ed il 10 per cento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, da versare per il rilascio dell'autorizzazione commerciale delle grandi strutture di vendita, destinata alla certificazione della compatibilità energetica ed ambientale e all'indennizzo dell'irreversibilità non compensabile della trasformazione del suolo di riferimento.

ART. 16 - SVILUPPO E CONCORRENZA – (comma 1 ultima parte e c.2)

La relazione economica presentata descrive nel merito gli aspetti economico strutturali della rete commerciale nell'ambito del comune di Novara e nell'ambito dell'area di programmazione commerciale di cui alla l.r. 28/99 s.m.i.

Poiché la domanda di autorizzazione commerciale è effettuata sulla base delle norme dell'art. 16 comma 1 seconda parte, la società ha prodotto la documentazione richiesta dal punto 12 dell'art. 5 della DGR n. 43-29533 del 1 marzo 2000 s.m.i. .

Tale relazione dettaglia la metodologia di calcolo degli aspetti di concorrenza e mercato nell'ambito della città e dell'area di programmazione commerciale di cui alla l.r. 28/99.

La verifica delle informazioni e la correttezza della metodologia è valutata sulla base della metodologia di calcolo adottata di prassi, ed è contenuta nella relazione definita allegato C alla presente istruttoria.

ART. 17 - COMPATIBILITA' TERRITORIALE

- Grande struttura di vendita extralimentare G-SE2 di mq 4.250

Il Comune di Novara ha recepito le disposizioni della DCR 191/2012 aggiornando nel dicembre 2014 i propri Criteri Commerciali con DCC n. 108 del 15/12/2014.

La compatibilità da rispettarsi all'interno dell'addensamento A3 è allineata alla tabella di compatibilità regionale.

Dalla tabella di compatibilità, quindi, della DCC n. 108/2014 risulta non compatibile la grande struttura di vendita extralimentare G-SE2 di mq 4.250 nell' Addensamento A3.

LA SOCIETA' AMTECO SPA RICHIEDE L'APPLICAZIONE DELL'ART. 16 COMMA 1 ultima parte per l'attivazione della grande struttura di vendita EXTRA-ALIMENTARE G-SE2 DI MQ. 4.250, ubicata all'interno Addensamento A3 di CORSO DELLA VITTORIA.

La compatibilità è quindi valutata sulla base della DGR 43-29533 del 1.3.2000 s.m.i.

Art. 18/19 – INTERVENTI PER LA VALORIZZAZIONE DEGLI ADDENSAMENTI COMMERCIALI URBANI E PER IL RECUPERO DELLE PICCOLE E MEDIE IMPRESE - PROGRAMMI INTEGRATI DI RIVITALIZZAZIONE DELLE REALTA' MINORI

L'area non è coinvolta da alcun progetto di riqualificazione né da progetti di rivitalizzazione.

ART. 23 - INDIVIDUAZIONE DEI BENI CULTURALI E AMBIENTALI

L'area non risulta interessata dalla presenza di beni culturali ed ambientali

ART. 24 - DESTINAZIONI D'USO

I terreni distinti in mappa al N.C.T.

- Punto 1) foglio n. 22, particelle n. parte 1386 e parte 1383;
foglio n. 39, particelle n. parte 168, parte 171, parte 238, parte 477, parte 478, parte 479, parte 484 ;
- Punto 2) foglio n.22, particelle n. parte 1380, parte 1383, parte 1386;
foglio n. 39, particelle n. parte 477, parte 480;
- Punto 3) foglio n. 21, particelle n. parte 243, parte 253, parte 321
foglio n. 39, particelle n. parte 169, parte 171, parte 172, parte 233, parte 239, parte 480, parte 481, parte 482;
- Punto 4) foglio n. 21, particelle n. parte 243, parte 315
foglio n. 22, particelle n. parte 1383, parte 1386;
foglio n. 39, particelle n. parte 168, parte 169, parte 171, parte 172, parte 238, parte 239, parte 477, parte 478, parte 479, parte 480, parte 484 ;
- Punto 5) foglio n. 39, particelle n. parte 169, parte 172, parte 233, parte 238;

sono ricomprese nell'Ambito Speciale S7, disciplinato nella relativa scheda d'ambito soggetto a SUE di iniziativa pubblica, approvato in variante contestuale al PRG, con DCC n. 109 del 15/12/2014, secondo le seguenti destinazioni d'uso:

- Punto 1) Tessuto Urbano di progetto (art. 16.1.a, 16.2.c, 17,20 delle NTA del PRG);
- Punto 2) parcheggi pubblici (art. 10, 21.2 NTA del PRG);
- Punto 3) Parchi Urbani attrezzati nell'Ambito tematico T7 – Polo Territoriale per lo Sport (srt. 18.7 delle NTA del PRG);
- Punto 4) Tessuto Urbano esistente 2,5 (artt. N. 10.3/4/5, 11.12°, 16.1.a, 16.2.a/b/g, 16.3/4/5, 26.2 delle NTA del PRG);
- Punto 5) Viabilità esistente

Art. 16 – Ambiti di riqualificazione urbana (U)

- 16.1 Sono ammessi i seguenti usi in riferimento alla classificazione dell'art. 13:
a, nelle aree classificate come tessuto urbano, l'insieme funzionale Mix R,
costituito da:
A, B
C1.1. e C1.2 nei limiti stabiliti dalla pianificazione commerciale
C1.3 solo esistenti in attività
C1.4, C1.5, C1.6
C3.1,....C3.17
D1.1 solo esistenti in attività

Art. 20 – Criteri e prescrizioni specifiche delle schede di ambito

20.1 la edificabilità negli ambiti di riqualificazione urbana ed ambientale (U ed A) soggetti a scheda di prescrizione specifica

20.2 Nel rispetto delle quantità minime previste dall'art. 21 della L.R. 56/77 smi. il rapporto tra la edificabilità consentita e le aree pubbliche e per verde privato è stabilito dai successivi articoli.

Scheda d'ambito S7

Usi ammessi B

- C1.1 e C1.2 nei limiti della pianificazione commerciale
- C1.4, C1.5, C1.6
- C3.1, C3.2, C3.3, C3.16, C3.17 limitatamente a servizio di quartiere

Parametri L'ambito S7 include frazioni/parti dell'ambito tematico T7, ambito U20 e tessuto urbano esistente 2.5 che mantengono i loro indici e superficie originati

Modalità d'intervento SUE di iniziativa pubblica esteso all'intero ambito

L'area di intervento risulta normata da un **Piano Particolareggiato Esecutivo (PPE) di iniziativa pubblica per la realizzazione del Parco Commerciale e Urbano Attrezzato in località Veveri**, adottato con DCC n. 81 del 23.07.2014 e **approvato con DCC n. 109 del 15/12/2014**

La capacità insediativa dell'intero PPE è indicata all'art. 5 delle NTA del PRG.

Art. 05 – Parametri edilizi e urbanistici

La superficie territoriale è costituita dalla sommatoria di tutte le superfici che ricadono nel perimetro di PPE ed è determinata in mq. 209.951

La SLP massima è definita quale SLP derivante da tutte le superfici delle aree che ricadono nel perimetro del PPE e sono in proprietà/disponibilità ai proponenti, al netto delle superfici in proprietà di TAV Spa, delle superfici ricedenti in aree verdi e parcheggio ecc.

La SLP massima ammissibile è determinato in mq. 26.955, quale somma delle singole SLP derivanti dalle singole aree urbanistiche.

Per l'indice volumetrico, si applica il coefficiente di trasformazione derivante da un'altezza convenzionale di mt. 3,00. Le superfici di proprietà TAV Spa potranno essere utilizzate per l'esecuzione di opere di urbanizzazione per le quali sia prevista la cessione al comune: viabilità, verde, percorsi ciclopedonali, attrezzature di interesse collettivo

Asseverazione a firma dell'arch. Giuseppe Mento e del Geom. Giovanni Ginepro in qualità di tecnici incaricati dalla società istante che l'intervento edilizio relativo alle opere in progetto all'istanza di

attivazione della grande struttura di vendita G-SE2 di mq. 4.250, inserito nel PPE di iniziativa pubblica per la realizzazione del Parco Commerciale e Urbano Attrezzato in località Veveri sono conformi alle prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.C. e degli altri piani urbanistici ed edilizi vigenti ed adottati dal Comune di Novara.

ART. 25 - STANDARD E FABBISOGNO DI PARCHEGGI E DI ALTRE AREE PER LA SOSTA DCR 563-13414/99 smi –

Grande struttura extra G-SE2 di mq 4250 = fabbisogno posti auto 308 corrispondenti a mq. 8.296 (di cui almeno il 50% pubblici, pari a pa 154 e mq. 4.148)

G-SE2 di 4250 = $40 + 0,08(4250 - 900) = 308$ posti auto

Totale pa 308 di cui almeno il 50% pubblici pa 154 mq. 4148

Dalla tavola progettuale n. 2.1

Parcheggi pubblici a raso pa 170 = mq. 5886

Parcheggi privati interrati pa 144 = mq. 3748

Totale complessivo pa 314 = mq. 9634

art. 25 – DCR 191/12 fabbisogno **pa 308 mq. 8296 < pa 314 mq. 9634** di cui almeno **pa 154 pari a mq. 4296 devono essere parcheggi pubblici** (il progetto prevede parcheggi pubblici **pa 170 mq. 5886**)

VERIFICATO

Art. 21 LR 56/77 = 100% SLP di cui il 50% parcheggi pubblici

SLP mq. 5303 di cui il 50% parcheggi pubblici pari mq. 2652

Il progetto prevede mq 5886 a parcheggio pubblico pari p.a. 170

L. 122/89 (Parcheggi privati)

Ppriv= $5303 \times 4,50/10$ pari a mq 2386

Il progetto prevede 144 posti auto privati per mq. 3748

ARTT. 26 E 27 - IMPATTO SULLA VIABILITA' E AMBIENTALE

La relazione d'impatto sulla viabilità tiene conto, oltre all'attivazione della grande struttura di vendita extralimentare G-SE2 di mq 4.250 oggetto della presente istanza, anche dei seguenti interventi commerciali in scenario unico:

- comparto 1 centro commerciale classico G-CC1 di mq. 5.500, con all'interno una G-SM1 di mq. 4.500, oggetto di istanza ex art. 16

- comparto 2 centro commerciale sequenziale G-CC1, settore extralimentare, con superficie di vendita di mq 5821;

Ubicato in località Veveri Corso Della Vittoria

Tipo di zona d'insediamento commerciale: Addensamento A3

Rilievi del traffico attuale:

I rilievi sono stati effettuati dal 12.4.2013 al 20.4.2013 nei giorni di venerdì e sabato dalle ore 17 alle 19 ed è sottoscritto dal professionista abilitato.

Nella relazione sono allegate le tabelle delle 2 settimane di rilievo.

Il rilievo del traffico attuale più critico preso in considerazione è il venerdì 19.4.13 dalle ore 17 alle ore 18

Il rilievo è stato effettuato sui seguenti tratti di strada:

- corso della Vittoria
- via delle Americhe
- via Pavesi
- via Guido Rossa
- via Cameri
- via Verbanò

**Dai rilievi nel rispetto della normativa in vigore non emergono situazioni critiche attuali:
lo peggiore D.**

Flussi viari indotti:

Fabbisogno posti auto da considerare (C)

Comparto 1 p.a 765

Comparto 2 p.a 262

Comparto 3 p.a 308

Totale p.a. 1335

Flusso viario da considerare in entrata $F=1.000+ 0,65 \times (C-1.000) = 1218$ veicoli/ora

Flusso viario da considerare in uscita $F=1.000+ 0,65 \times (C-1.000) = 1218$ veicoli/ora

Flusso viario considerato in entrata per altri interventi: 38 veicoli/ora

Flusso viario considerato in uscita per altri interventi: 38 veicoli/ora

(Hotel in progetto in adiacenza)

TOTALE MOVIMENTO INDOTTO DA CONSIDERARE IN ENTRATA: 1256 veicoli/ora

TOTALE MOVIMENTO INDOTTO DA CONSIDERARE IN USCITA: 1256 veicoli/ora

DISTRIBUZIONE TRAFFICO IN ENTRATA ALL'AREA COMMERCIALE	Traffico previsto veicoli/ora	Traffico attuale veicoli/ora	Traffico indotto (previsto – attuale) veicoli/ora	
Via Pavesi	1081	639	442	
Via Mario GE	95	45	50	
corso della Vittoria ovest	847	618	229	
via delle Americhe	984	760	224	
corso della Vittoria est	897	594	303	
TOTALE	-	-	1248	= a)

DISTRIBUZIONE TRAFFICO IN USCITA ALL'AREA COMMERCIALE	Traffico previsto veicoli/ora	Traffico attuale veicoli/ora	Traffico indotto (previsto – attuale) veicoli/ora	
Via Pavesi	1028	585	443	
corso della Vittoria ovest	1018	783	235	
via delle Americhe	855	635	220	
corso della Vittoria est	970	619	351	
TOTALE	-	-	1249	= b)

Opere di viabilità in progetto risultanti dall'integrazione presentate dalla società il 13/05/2015, in collaborazione con il Comune, su richiesta della Conferenza dei Servizi nella seduta del 25/03/2015 ed indicate dal proponente quali necessarie prima dell'attivazione della struttura commerciale:

1. nuova rotatoria su via Pavesi di connessione al parcheggio della struttura commerciale alimentare;
2. risezionamento via Pavesi, a due corsie per senso di marcia, nel tratto tra la rotatoria sul canale Quintino Sella e la rotatoria esistente in direzione tangenziale;
3. piccole modifiche geometriche airaccordi della rotatoria sul canale Quintino Sella;
4. nuova rotatoria all'incrocio tra corso della Vittoria e via Verbano (opera a carico del Comune);
5. nuova rotatoria all'incrocio tra via Guido Rossa e via Cameri (opera a carico del Comune);
6. nuova rotatoria all'incrocio tra via Cameri e via Verbano (opera a carico del Comune);
7. viabilità interna all'area commerciale con relative connessioni alla rete viaria esistente.
8. nuova pista ciclabile lungo corso della Vittoria, nel tratto tra via Gibellini e zona Veveri;
9. protezione di attraversamenti pedonali e fermate bus lungo corso della Vittoria, tratto tra via Guido Rossa e via Gibellini;
10. posa centraline semaforiche attuate dal traffico per due semafori di corso della Vittoria, agli incroci con via Beltrami e con il ponte all'altezza area De Agostini.

La zona d'insediamento commerciale non è stata oggetto di progetto unitario di coordinamento, non richiesto per gli addensamenti A3.

Dichiarazione del richiedente circa l'avvenuta concertazione delle opere in progetto con Comune e Provincia preventivamente all'istanza, come prescritto dall'art. 26.

Previste le corsie di accelerazione e decelerazione
Previste le corsie di accumulo

Descrizione aree di carico scarico:

Le aree sono indipendenti dalle aree di parcheggio e dotate di corsie di ingresso e uscita riservate; hanno una superficie pari a mq. 1.718.

Descrizione dello scenario viabilistico di progetto:

Previsti LOS non peggiori del "D": previsti tutti LOS A.

Prescrizioni all'autorizzazione:

Tutte le opere viarie in progetto siano realizzate, collaudate e/o consegnate anticipatamente in attesa di collaudo, entro l'attivazione della struttura commerciale;

Tutte le opere previste dovranno essere oggetto di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo e dovranno essere autorizzate dagli enti competenti.

ART. 26 – VERIFICA IMPATTO AMBIENTALE

Le relazioni non segnalano specifiche criticità, in particolare quella allegata all'istanza e predisposta al fine di valutare l'impatto atmosferico a seguito della realizzazione della nuova grande struttura extralimite di mq. 4.250 nel Parco Commerciale in borgata Veveri, riporta le concentrazioni dei parametri inquinanti CO₂, C₆H₆, NO₂ e PM₁₀ causate dal traffico veicolare.

In corrispondenza di tutti i ricettori individuati è stato verificato, come il traffico veicolare stimato, porti ad un incremento delle concentrazioni, ma comunque tale da non evidenziare situazioni di criticità al fine del rispetto dei limiti di legge per i parametri inquinanti considerati. In riferimento al ricettore sensibile in progetto (Asilo Nido), le concentrazioni stimate sono risultate assai modeste, così come per l'edificio sensibile esistente (Asilo Nido).

In riferimento alla verifica circa la compatibilità acustica dell'intervento di progetto, nella relazione allegata all'istanza sono stati individuati i ricettori potenziali più esposti alle sorgenti sonore.

Sulla base della classificazione acustica comunale sono stati quindi attribuiti i limiti di legge in base alle classi acustiche di pertinenza, ed è risultato necessario prevedere, nei ricettori sopra citati, come *intervento di mitigazione l'impiego di un asfalto fonoassorbente*. Inoltre, presso il nuovo edificio sensibile di progetto, ovvero una Asilo Nido, si è verificato "cautelativamente" il rispetto dei limiti più restrittivi di Classe I.

Pertanto, si evidenzia che, relativamente alle emissioni sonore generate dalle sorgenti fisse introdotte dalla realizzazione del comparto commerciale, sono rispettate i limiti di legge presso tutti i ricettori evidenziati.

OBBLIGHI E PRESCRIZIONI GENERALI

OBBLIGO DI VERSAMENTO DEGLI ONERI AGGIUNTIVI DESTINATI A CONTRIBUIRE ALLA RIVITALIZZAZIONE E RIQUALIFICAZIONE DEL COMMERCIO (ART. 3 – c. 3bis LR 28/99 - DGR 21-4844 del 11.12.2006)

Calcoli oneri

DGR 21-4844 del 11.12.2006 art. 2 c. 5

Per quanto riguarda l'attivazione della nuova grande struttura di vendita di mq 4.250, il comma 5 dell'art. 2 prevede che per la nuova apertura di una grande struttura l'onere è corrisposto con riferimento alla superficie lorda di pavimento dell'immobile.

D.C.R. n. 21-4844/2006 Art. 2 comma 3 e 6 – art. 4 punto 1 lett b)

- Il Comune di Novara ha approvato con DCC n. 75 del 19/03/2014 le tariffe vigenti (alla data odierna) in merito agli Oneri di Urbanizzazione, che sono per le Attività commerciali di nuovo impianto: OO.UU primaria 60,36 Euro/mq e 12,19 Euro/mq per OO.UU secondaria, per un totale di **Euro 72,55**;
- La superficie sul quale calcolare l'importo dell'onere aggiuntivo risulta pari a **mq. 5.303**
Euro 72,55 x 5303 = **Euro Euro 384.732,65 arrotondato 384.733** a cui si applica il 33%
- percentuale da applicare a seconda della classe dimensionale dell'esercizio commerciale (grande struttura extralimitare di mq. 4.250) **33%**

onere dovuto complessivamente:

Euro 384.733 X 33% =

Euro 126.961,89 arrotondato **Euro 126.962**

D.C.R. n. 21-4844/2006 art. 4 punto 1 lett d)

Per Addensamenti urbani forti A3 è interessato dagli oneri il solo comune sede dell'intervento.

Comune sede dell'intervento: NOVARA

D.C.R. n. 21-4844/2006 – art. 9 (criteri riparto oneri)

L.R.28/99 art. 3 comma 3bis

Della quota complessiva dovuta al rilascio dell'autorizzazione, dovrà essere versare una quota, come di seguito specificata, nell'apposita sezione del fondo regionale per lo sviluppo e la qualificazione delle piccole imprese di cui all'art. 18 comma 1 lett. b bis) della l.r. n. 28/99 s.m.i. Per le restanti quote, **al momento del rilascio dell'autorizzazione la società dovrà stipulare apposito atto d'obbligo con cui si impegna a corrispondere gli oneri aggiuntivi dovuti al momento dell'attivazione dell'esercizio.**

L'importo complessivo degli oneri aggiuntivi pari a **Euro 126.962** è così suddiviso:

- **Euro 31.740,00** corrispondente al 25% degli oneri aggiuntivi da versare nell'apposita sezione del fondo regionale per lo sviluppo e la qualificazione delle piccole imprese di cui all'art. 18, comma 1, lettera b bis della l.r. n. 28/99 s.m.i. di cui:
 - ◆ **Euro 9.522,00** pari al 30% da versare al rilascio dell'autorizzazione commerciale;
 - ◆ **Euro 22.218,00** pari al restante 70% all'attivazione della grande struttura di vendita
- **Euro 95.221,00** corrispondente al 75% degli oneri aggiuntivi da corrispondere al comune sede dell'intervento: Novara

OBBLIGO DI VERSAMENTO DEGLI ONERI AGGIUNTIVI A COMPENSAZIONE AMBIENTALE (l.r. 28/99 art. 3 ter)

In considerazione del fatto che non sono ancora stati predisposti i criteri di riparto di detti oneri, per il rilascio dell'autorizzazione commerciale deve essere acquisito dal comune un atto d'obbligo in cui la società si impegna a versare una quota di compensazione, computata in una percentuale compresa tra il **5% ed il 10%** degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, destinata alla certificazione della compatibilità energetica ed ambientale e all'indennizzo dell'irreversibilità non compensabile della trasformazione del suolo di riferimento.

OBBLIGO DI SOTTOPORRE IL PROGETTO DELLA GRANDE STRUTTURA DI VENDITA EXTRALIMENTARE ALLA FASE DI VERIFICA AMBIENTALE DI CUI ALLA L.R. 40/98

OBBLIGO DELL'ACQUISIZIONE DELL'AUTORIZZAZIONE URBANISTICA DI CUI ALL'ART. 26 COMMA 7 E SEGG.- L.R. 56/77 preventiva al rilascio delle concessioni edilizie (in quanto la slp è maggiore di mq. 4000) che dovrà contenere TUTTE LE PRESCRIZIONI E OBBLIGHI COMMERCIALI, PROGETTUALI, VIABILISTICI ED AMBIENTALI DERIVANTI DALLE PRECEDENTI FASI PROCEDIMENTALI (autorizzazione commerciale e fase di verifica ambientale)

Torino 13/05/2015

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
DIRIGENTE DEL SETTORE PROGRAMMAZIONE DEL SETTORE TERZIARIO COMMERCIALE
ARCH. PATRIZIA VERNONI
FIRMATO IN ORIGINALE

ALLEGATO B

**SCHEDA DI VALUTAZIONE AI SENSI DELL'ART. 6 COMMA 2 TER DELLA D.G.R. N. 66-13719 DEL 29.03.2010 IN
APPLICAZIONE DELL'ART. 16 COMMA 1 DELLA D.C.R. n. 563-13414 del 28.10.1999 s.m.i.**

**D. LGS. N 114/98 – LEGGE REGIONALE N. 28/99 s.m.i. -
DOMANDE DI AUTORIZZAZIONE AMMINISTRATIVA PER GRANDI STRUTTURE DI VENDITA**

Istanza n. 1171

Comune di: NOVARA

Provincia di: NOVARA

RICHIEDENTE: Società AMTECO. SPA
Sede: VIA TRINO, 202 – 13100 VERCELLI
Legale rappresentante: VERZELLETTI GIAMBATTISTA

=====
Data presentazione domanda al Sindaco : 02/02/2015
Data trasmissione domanda in Regione: 11/02/2015
Data completamento atti istruttori ed avvio del procedimento: 11/02/2015

Data convocazione Conferenza Servizi : (60 giorni dall'avvio) 12/03/2015
Data svolgimento Conferenza dei Servizi: 25/03/2015

Termine deliberazione Conferenza: (90 giorni dalla data di convocazione): 10/06/2015

Silenzio assenso: (120 giorni dalla data di convocazione): 10/07/2015

- =====
- Ubicazione dell'esercizio : C.so Della Vittoria, 28100 – Comparto 2 del PP in località Veveri - Novara
- Tipo di intervento: Attivazione di una grande struttura di vendita extralimentare G-SE2 di mq. 4.250, inserito nel Comparto 2 del PPE per la realizzazione del Parco Commerciale e Urbano in località Veveri – Edificio n. 4 - ubicato in un addensamento A3 del comune di Novara
- Superficie di vendita complessiva: mq. 4.250 (G-SE2)
- Superficie complessiva (SLP): mq. 5.303
- Settore non alimentare
- Presentata istanza ai sensi dell'art. 16 comma 1 ultima parte della 191-43016 del 20.11.2012 per l'attivazione della grande struttura di vendita non alimentare G-SE2 di mq 4.250;
- La società ai sensi dell'art. 4 comma 5 bis della D.G.R. n. 43-29533/2000 s.m.i., dichiara quanto segue:

- di volersi avvalere dell'art. 16, comma 1, ultima parte, della D.C.R. n. 563-13414/1999 così come modificata dalla D.C.R. n. 191-43016 del 20/11/2012 per l'istanza di autorizzazione amministrativa per grande struttura di vendita non alimentare G-SE2 di mq 4.250;
- l'autorizzazione amministrativa finale della grande struttura di vendita (tipologia G-SE2) e sarà intestata alla società Amteco Spa con sede in Via Trino, 202 Vercelli;
- di essere in possesso dei requisiti professionali di cui all'art. 5 del d. lgs. n. 114/98 e s.m.i. attraverso la persona del sig. Verzelletti Giambattista, come risulta dall'Allegato B del modello Com2;

PUNTO 1: ESERCIZI E CENTRI COMMERCIALI CON OFFERTA EXTRA-ALIMENTARE:

2a) Sussistenza della destinazione d'uso commerciale dell'area di intervento alla presentazione dell'istanza di autorizzazione

I terreni distinti in mappa al N.C.T.

- Punto 1) foglio n. 22, particelle n. parte 1386 e parte 1383;
foglio n. 39, particelle n. parte 168, parte 171, parte 238, parte 477, parte 478, parte 479, parte 484 ;
- Punto 2) foglio n.22, particelle n. parte 1380, parte 1383, parte 1386;
foglio n. 39, particelle n. parte 477, parte 480;
- Punto 3) foglio n. 21, particelle n. parte 243, parte 253, parte 321
foglio n. 39, particelle n. parte 169, parte 171, parte 172, parte 233, parte 239, parte 480, parte 481, parte 482;
- Punto 4) foglio n. 21, particelle n. parte 243, parte 315
foglio n. 22, particelle n. parte 1383, parte 1386;
foglio n. 39, particelle n. parte 168, parte 169, parte 171, parte 172, parte 238, parte 239, parte 477, parte 478, parte 479, parte 480, parte 484 ;
- Punto 5) foglio n. 39, particelle n. parte 169, parte 172, parte 233, parte 238;

sono ricomprese nell'Ambito Speciale S7, disciplinato nella relativa scheda d'ambito soggetto a SUE di iniziativa pubblica, approvato in variante contestuale al PRG, con DCC n. 109 del 15/12/2014, secondo le seguenti destinazioni d'uso:

- Punto 1) Tessuto Urbano di progetto (art. 16.1.a, 16.2.c, 17,20 delle NTA del PRG);
- Punto 2) parcheggi pubblici (art. 10, 21.2 NTA del PRG);
- Punto 3) Parchi Urbani attrezzati nell'Ambito tematico T7 – Polo Territoriale per lo Sport (srt. 18.7 delle NTA del PRG);
- Punto 4) Tessuto Urbano esistente 2,5 (artt. N. 10.3/4/5, 11.12°, 16.1.a, 16.2.a/b/g, 16.3/4/5, 26.2 delle NTA del PRG);
- Punto 5) Viabilità esistente

Art. 16 – Ambiti di riqualificazione urbana (U)

16.1 Sono ammessi i seguenti usi in riferimento alla classificazione dell'art. 13:

a, nelle aree classificate come tessuto urbano, l'insieme funzionale Mix R,

costituito da:

A, B

C1.1. e C1.2 nei limiti stabiliti dalla pianificazione commerciale

C1.3 solo esistenti in attività

C1.4, C1.5, C1.6

C3.1,....C3.17

D1.1 solo esistenti in attività

Art. 20 – Criteri e prescrizioni specifiche delle schede di ambito

20.1 La edificabilità negli ambiti di riqualificazione urbana ed ambientale (U ed A) sono soggetti a scheda di prescrizione specifica.

20.2 Nel rispetto delle quantità minime previste dall'art. 21 della L.R. 56/77 smi. il rapporto tra la edificabilità consentita e le aree pubbliche e per verde privato è stabilito dai successi articoli.

Scheda d'ambito S7

Usi ammessi B

C1.1 e C1.2 nei limiti della pianificazione commerciale

C1.4, C1.5, C1.6

C3.1, C3.2, C3.3, C3.16, C3.17 limitatamente a servizio di quartiere

Parametri L'ambito S7 include frazioni/parti dell'ambito tematico T7, ambito U20 e tessuto urbano esistente 2.5 che mantengono i loro indici e superficie originati

Modalità d'intervento SUE di iniziativa pubblica esteso all'intero ambito

Strumentazione urbanistica vigente nel Comune:

tipo di strumento urbanistico
PRGC

adottato

approvato
DGR n. 51-8996 del 16.06.2008

L'area di intervento risulta normata da un **Piano Particolareggiato Esecutivo (PPE) di iniziativa pubblica, con contestuale Variante Parziale al PRG, per la realizzazione del Parco Commerciale e Urbano Attrezzato in località Veveri**, adottato con DCC n. 81 del 23.07.2014 e **approvato con DCC n. 109 de15/012/2014.**

La capacità insediativa dell'intero PPE è indicata all'art. 5 delle NTA del PRG.

Art. 05 – Parametri edilizi e urbanistici

La superficie territoriale è costituita dalla sommatoria di tutte le superfici che ricadono nel perimetro di PPE ed è determinata in mq. 209.951

La SLP massima è definita quale SLP derivante da tutte le superfici delle aree che ricadono nel perimetro del PPE e sono in proprietà/disponibilità ai proponenti, al netto delle superfici in proprietà di TAV Spa, delle superfici ricedenti in aree verdi e parcheggio ecc.

La SLP massima ammissibile è determinato in mq. 26.955, quale somma delle singole SLP derivanti dalle singole aree urbanistiche.

Per l'indice volumetrico, si applica il coefficiente di trasformazione derivante da un'altezza convenzionale di mt. 3,00. Le superfici di proprietà TAV Spa potranno esserti utilizzate per l'esecuzione di opere di urbanizzazione per le quali sia prevista la cessione al comune: viabilità, verde, percorsi ciclopedonali, attrezzature di interesse collettivo

Asseverazione a firma dell'arch. Giuseppe Mento e del Geom. Giovanni Ginepro in qualità di tecnici incaricati dalla società istante che l'intervento edilizio relativo alle opere in progetto all'istanza di attivazione della grande struttura di vendita G-SE2 di mq. 4.250, inserito nel PPE di iniziativa pubblica per la realizzazione del Parco Commerciale e Urbano Attrezzato in località Veveri sono conformi alle prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.C. e degli altri piani urbanistici ed edilizi vigenti ed adottati dal Comune di Novara.

struttura con superficie di vendita pari a mq. 4.250, è calcolato secondo i parametri di cui al c. 3 dello stesso articolo:

$$G-SE2 \text{ di } 4250 = 40 + 0,08(4250 - 900) = 308 \text{ posti auto}$$

Totale posti auto n. 308 di cui almeno il 50% parcheggio pubblico (pa 154)

2) Computo superficie dei posti auto comprensivi della viabilità interna e di accesso

In progetto sono previsti 170 parcheggi pubblici a raso e 144 parcheggi privati interrati.

Ai sensi dell'art. 25 c.6, la superficie corrispondente ai posti auto così come calcolati, è la seguente:

$$308 \text{ (fabbisogno complessivo)} - 144 \text{ (parcheggi privati in interrato in progetto)} = 164 \text{ posti auto previsti a raso}$$

$$Pa \ 164 \times 26 = \text{mq } 4.264$$

$$Pa \ 144 \times 28 = \text{mq } 4.032$$

Totale fabbisogno 308 posti auto corrispondenti a 8.296 mq

In progetto risultano p.a. 314 pari a mq 9.634 > 8.296

3) Computo delle superfici e del numero dei posti auto da destinarsi a parcheggi pubblici o di uso pubblico

L'art. 21 della l.r. n. 56/77 s.m.i., c. 1 sub 3) prevede che sia destinato a standard pubblico, per gli insediamenti commerciali, una dotazione minima stabilita nella misura del 100% della SLP. La dotazione minima di aree destinate a parcheggio pubblico è stabilita in misura non inferiore al 50% della suddetta dotazione.

Nel caso in esame la SLP indicata nelle tavole progettuali è pari a mq. **5.303 con conseguente obbligo di standard pubblico pari a mq. 5.303 di cui almeno il 50% destinato a parcheggio pari a mq. 2.652**

Ai sensi dell'art. 25 c.2, lo standard pubblico relativo al fabbisogno totale di posti a parcheggio pubblico e la conseguente superficie, è determinato nella misura del 50% del totale calcolato, fatto salvo il rispetto dell'art. 21 della l.r.56/77 smi, ;

Poiché è prevalente il valore derivante dal calcolo effettuato ai sensi dell'art. 25 c. 2, rispetto a quello derivante dall'applicazione dell'art. 21 c. 1 sub. 3) della LR 56/77 smi (mq. 4.264 > a mq. 2.652) il numero di posti auto e relativa superficie da destinarsi a parcheggi pubblici non dovrà mai essere inferiore a:

minimo di superficie mq. 4.148

minimo n. posti auto: 154

La restante quota di posti auto e superficie per raggiungere il valore derivato dall'applicazione dell'art. 25 c.3 (corrispondente a n. 308 posti auto e mq 8.296) dovrà essere opportunamente reperita in aree private (art. 25 c. 2)

4) Verifica dei valori di cui ai precedenti punti 1), 2) e 3) con i dati di progetto:

Dalle tavole progettuali e dalla relazione presentate a corredo della domanda risulta:

	Dati progettuali complessivi	Fabbisogno art. 25 DCR 59/06
Totale posti auto pubblici e privati	n. 314	n. 308

Totale superficie pubblici e privati	Mq. 9.634	Mq. 8.296
Totale parcheggi pubblici	n. 170	n. 154
Totale superficie parcheggi pubblici	Mq. 5.886	Mq. 4.148

VERIFICATO

2d) Inderogabile applicazione delle modalità previste all'art. 26 della DCR n. 563-13414 del 29.10.1999 in ordine alle valutazioni e verifiche di impatto sulla viabilità con le seguenti ulteriori specificazioni:

- 1. i livelli di servizio E-F non sono mai accettati;**
- 2. previsione di almeno una pista ciclabile dall'area commerciale all'insediamento urbano più vicino e aree a servizi di uso collettivo ove esistenti o in progetto, il più possibile raccordata a viabilità di tipo urbano e/o a percorsi ciclabili esistenti e in progetto;**
- 3. previsione di percorsi pedonali protetti per raccordare l'area commerciale alle fermate dei mezzi di trasporto pubblici e all'area residenziale più vicina.**

La relazione d'impatto sulla viabilità tiene conto, oltre all'attivazione della grande struttura di vendita extralimite G-SE2 di mq 4.250 oggetto della presente istanza, anche dei seguenti interventi commerciali in scenario unico:

- comparto 1 centro commerciale classico G-CC1 di mq. 5.500, con all'interno una G-SM1 di mq. 4.500, oggetto di istanza ex art. 16
- comparto 2 centro commerciale sequenziale G-CC1, settore extralimite, con superficie di vendita di mq 5821;

Dai rilievi nel rispetto della normativa in vigore non emergono situazioni critiche attuali: lo peggiore D.

Flussi viari indotti:

Fabbisogno posti auto da considerare (C)

Comparto 1 p.a 765

Comparto 2 p.a 262

Comparto 3 p.a 308

Totale p.a. 1335

Flusso viario da considerare in entrata $F=1.000+ 0,65 \times (C-1.000) = 1218$ veicoli/ora

Flusso viario da considerare in uscita $F=1.000+ 0,65 \times (C-1.000) = 1218$ veicoli/ora

Flusso viario considerato in entrata per altri interventi: 38 veicoli/ora

Flusso viario considerato in uscita per altri interventi: 38 veicoli/ora

(Hotel in progetto in adiacenza)

TOTALE MOVIMENTO INDOTTO DA CONSIDERARE IN ENTRATA: 1256 veicoli/ora

TOTALE MOVIMENTO INDOTTO DA CONSIDERARE IN USCITA: 1256 veicoli/ora

Opere di viabilità in progetto risultanti dall'integrazione presentate dalla società il 13/05/2015, in collaborazione con il Comune, su richiesta della Conferenza dei Servizi nella seduta del 25/03/2015:

1. nuova rotatoria su via Pavesi di connessione al parcheggio della struttura commerciale alimentare;

2. risezionamento via Pavesi, a due corsie per senso di marcia, nel tratto tra la rotatoria sul canale Quintino Sella e la rotatoria esistente in direzione tangenziale;
3. piccole modifiche geometriche airaccordi della rotatoria sul canale Quintino Sella;
4. nuova rotatoria all'incrocio tra corso della Vittoria e via Verbanò (opera a carico del Comune);
5. nuova rotatoria all'incrocio tra via Guido Rossa e via Cameri (opera a carico del Comune);
6. nuova rotatoria all'incrocio tra via Cameri e via Verbanò (opera a carico del Comune);
7. viabilità interna all'area commerciale con relative connessioni alla rete viaria esistente.
8. nuova pista ciclabile lungo corso della Vittoria, nel tratto tra via Gibellini e zona Veveri;
9. protezione di attraversamenti pedonali e fermate bus lungo corso della Vittoria, tratto tra via Guido Rossa e via Gibellini;
10. posa centraline semaforiche attuate dal traffico per due semafori di corso della Vittoria, agli incroci con via Beltrami e con il ponte all'altezza are.

Verifiche progettuali:

E' verificato che con le opere in progetto non saranno presenti LOS peggiori del "D":
previsti tutti LOS A.

E' verificato:

- che sono previste le corsie di accelerazione e decelerazione
- che sono previste le corsie di accumulo
- la sussistenza della dichiarazione che le soluzioni progettuali proposte in ordine al sistema della viabilità sono state concertate con Comune e Provincia.
- che le aree di carico /scarico delle merci, con una superficie pari a mq. 1718, sono indipendenti dalle aree di parcheggio e sono dotate di corsie di ingresso e uscita riservate.
- che sono state indicate le aree da destinarsi alle compensazioni per mitigare i danni derivanti dal consumo di suolo di cui all'art. 5 comma 3 della DGR n. 66.-13719 del 29/03/2010.

VERIFICATO con le seguenti prescrizioni:

- tutte le opere viarie in progetto siano realizzate, collaudate e/o consegnate anticipatamente in attesa di collaudo, entro l'attivazione della struttura commerciale.
- le opere previste necessarie a sostegno dell'insediamento dovranno essere oggetto di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo e dovranno essere autorizzate dagli enti competenti.

2e) Rispetto dei limiti previsti dalle normative di settore in ordine ai livelli di inquinamento atmosferico, acustico, ecc. generati dall'insediamento.

In relazione alle valutazioni effettuate inerente l'inquinamento acustico relativo alla realizzazione del nuovo Parco Commerciale in borgata Veveri, è risultato necessario prevedere come intervento di mitigazione l'impiego di un asfalto fonoassorbente presso la rotatoria all'incrocio con Corso Vittoria, su via Guido Rossa e le sezioni di traffico 1a, 1b e 1c.

Le stime effettuate hanno evidenziato come l'intervento di mitigazione proposto sia in grado di ridurre notevolmente i livelli sonori incidenti ai ricettori.

In relazione all'inquinamento atmosferico, è stato verificato che in corrispondenza dei ricettori individuati, vi sia un incremento delle concentrazioni inquinanti, ma comunque tale da non evidenziare situazioni di criticità al fine del rispetto dei limiti di legge.

VERIFICATO RISPETTO AI CONTENUTI DELL'ARTICOLO DELLA NORMATIVA

2g) La superficie di vendita autorizzabile non può essere superiore alla soglia massima dell'analogia tipologia di struttura distributiva, con lo stesso tipo di offerta merceologica,

immediatamente superiore a quella prevista dall'art. 17 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 s.m.i. Per la tipologia distributiva "centro commerciale" (art. 6 c. 1,2,3, sub a) e b) della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999) la sussistenza del suddetto requisito è assunta sia per l'intera tipologia sia per ciascuna delle tipologie di strutture distributive che lo compongono.

La limitazione contenuta al presente punto 2g), ovvero che la superficie di vendita autorizzabile non debba essere superiore alla soglia massima immediatamente superiore a quella compatibile nelle tabelle di cui all'art. 17 della DCR 563-13414/99 smi, alla luce delle novità normative introdotte a livello europeo e di conseguenza a livello nazionale, non può essere più applicabile in quanto in totale contrasto con i contenuti del D.L. 13 agosto 2011, n. 138 convertito con modificazioni dalla L. 14 settembre 2011, n. 148; del D.L. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito con modificazioni dalla L. 22 dicembre 2011, n. 214; del D.L. 24 gennaio 2012, n. 1, convertito con modificazioni dalla L. 24 marzo 2012, n. 27 e da ultimo del D.L. 9 febbraio 2012, n. 5, convertito con modificazioni dalla L. 4 aprile 2012, n. 35.

In particolare alla lettera b), comma 1 dell'art. 1 del D.L. 1/2012 è espressamente prevista **l'abrogazione** di tutte quelle norme *"che pongono divieti e restrizioni alle attività economiche non adeguati o non proporzionati alle finalità pubbliche perseguite, nonché le disposizioni di pianificazione e programmazione territoriale o temporale autoritativa con prevalente finalità economica o prevalente contenuto economico, che pongono limiti, programmi e controlli non ragionevoli, ovvero non adeguati ovvero non proporzionati rispetto alle finalità pubbliche dichiarate e che in particolare impediscono, condizionano o ritardano l'avvio di nuove attività economiche o l'ingresso di nuovi operatori economici ponendo un trattamento differenziato rispetto agli operatori già presenti sul mercato, operanti in contesti e condizioni analoghi, ovvero impediscono, limitano o condizionano l'offerta di prodotti e servizi al consumatore, nel tempo nello spazio o nelle modalità, ovvero alterano le condizioni di piena concorrenza fra gli operatori economici oppure limitano o condizionano le tutele dei consumatori nei loro confronti"*.

Altresì è utile precisare che il contrasto con la normativa nazionale vigente, ci pone nella condizione, nelle more della revisione delle norme procedurali previste dalla DGR 43-29533/2000 smi, (così come anche esplicitamente evidenziato in diverse note pervenute agli uffici da parte dell'ANCI), di considerare **immediatamente** non più applicabile tale criterio in forza del principio esplicitato all'art. 1 del D.L. 1/2012, che prevede che le norme palesemente in contrasto sono abrogate.

Peraltro l'inapplicabilità di tale norma è altresì direttamente rilevabile da quanto esplicitato all'art. 16 della DCR 563-13414/99 come da ultimo modificata che prevede che per i casi non espressamente indicati, ovvero quelli che esulano dalle tabelle di compatibilità territoriale dello sviluppo di cui all'art. 17 della stessa deliberazione che rappresentano il modello di rete ottimale coerenti con l'utilità sociale e funzionali al conseguimento dell'obiettivo di promozione della concorrenza, debbano essere presi in considerazione analisi e valutazioni delle possibili ulteriori esternalità negative e i maggiori impatti quali: il grave intralcio sul sistema del traffico e l'inquinamento ambientale (acustico in prossimità delle residenze), esaminati ai punti che precedono, eventuali effetti negativi sulla produttività del sistema, effetti restrittivi della concorrenza nell'area di programmazione commerciale esaminati questi ultimi in dettaglio nell'allegato C) che esamina proprio in dettaglio tali condizioni.

Pertanto tenuto conto che le compressioni del diritto sono consentite ma tali compressioni devono rispondere rigorosamente a principi di: *non discriminazione, necessità, proporzionalità, in considerazione del fatto che i soli limiti ammessi e i programmi e i controlli da effettuare devono essere necessari ad evitare possibili danni alla salute, all'ambiente, al paesaggio, al patrimonio artistico e culturale, alla sicurezza, alla libertà, alla dignità umana e possibili contrasti con l'utilità sociale, con l'ordine pubblico, con il sistema tributario e con gli obblighi comunitari ed internazionali*

della Repubblica ed ai sensi del disposto dell'art. 1 del D.L. 1/2012 il **CRITERIO DI VALUTAZIONE NON E' APPLICABILE.**

CONCLUSIONI FINALI

In relazione a quanto stabilito dai comma 2 bis dell'art. 6 " Adempimenti regionali" della DGR n. 66-13719 del 29.3.2010 che ha modificato ed integrato la DGR n. 43-29533 del 1 marzo 2000, in ordine alla valutazione delle esternalità negative ed altri analoghi effetti indotti che determinano il contrasto con l'utilità sociale, risultano

NON RISPETTATI :

Nessun criteri

RISPETTATI

I criteri di valutazione inderogabili indicati ai punti 2a), 2b), 2c), 2d), 2e) del comma 2 ter dell'art. 6 della DGR n. 66-13719 del 29.03.2010;

Rispettati i criteri di valutazione che attengono al sistema della concorrenza e del mercato e che sono esplicitati ed analizzati all'allegato C) e che utilizzano, come sistema di verifica della relazione economica che fa parte integrante della documentazione ai fini della presentazione dell'istanza, un sistema di calcolo, esplicitato nella stessa relazione, messo a punto proprio per la valutazione del sistema della concorrenza nell'ambito dell'area di programmazione commerciale.

Pertanto la richiesta di autorizzazione formulata dalla società Amteco Spa inerente l'attivazione della grande struttura di vendita extralimitare G-SE2 di mq. 4.250, inserito nel Comparto 2 del PPE per la realizzazione del Parco Commerciale e Urbano in località Veveri – Edificio n. 4 - ubicato in un addensamento A3 del comune di Novara, può essere considerata accoglibile per l'inderogabile rispetto dei criteri di valutazione di cui all'art. 6 della DGR 43-29533/2000 smi, con le seguenti prescrizioni:

viabilità: opere necessarie all'attivazione dell'insediamento commerciale:

- 1 nuova rotatoria su via Pavesi di connessione al parcheggio della struttura commerciale alimentare;
 - 2 risezionamento via Pavesi, a due corsie per senso di marcia, nel tratto tra la rotatoria sul canale Quintino Sella e la rotatoria esistente in direzione tangenziale;
 - 3 piccole modifiche geometriche airaccordi della rotatoria sul canale Quintino Sella;
 - 4 nuova rotatoria all'incrocio tra corso della Vittoria e via Verbanò (opera a carico del Comune);
 - 5 nuova rotatoria all'incrocio tra via Guido Rossa e via Cameri (opera a carico del Comune);
 - 6 nuova rotatoria all'incrocio tra via Cameri e via Verbanò (opera a carico del Comune);
 - 7 viabilità interna all'area commerciale con relative connessioni alla rete viaria esistente.
 - 8 nuova pista ciclabile lungo corso della Vittoria, nel tratto tra via Gibellini e zona Veveri;
 - 9 protezione di attraversamenti pedonali e fermate bus lungo corso della Vittoria, tratto tra via Guido Rossa e via Gibellini;
 - 10 posa centraline semaforiche attuate dal traffico per due semafori di corso della Vittoria, agli incroci con via Beltrami e con il ponte all'altezza are;
- tutte le opere viarie in progetto siano realizzate, collaudate e/o consegnate anticipatamente in attesa di collaudo, entro l'attivazione della struttura commerciale;
 - le opere previste necessarie a sostegno dell'insediamento dovranno essere oggetto di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo e dovranno essere autorizzate dagli enti competenti.

e obblighi:

- versamento degli oneri aggiuntivi di cui all'art. 3 comma 3 bis della LR 28/99 smi - DGR 21-4844 del 11/12/2006 - di una somma complessiva di euro 126.962 ripartita secondo quanto indicato nell'allegato A;
- sottoscrizione di un atto d'obbligo registrato per il versamento degli oneri aggiuntivi ambientali nella misura comprensiva tra il 5% e 10% degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, ai sensi dell'art. 3 comma 3 ter della LR 28/99 smi;
- sottoposizione del progetto alla fase di verifica ambientale di cui alla LR 40/98;
- acquisizione dell'autorizzazione urbanistica di cui all'art. 26 comma 7 e segg. della LR 56/77 smi.

Per le motivazioni sopra espresse con i dettagli contenuti nella presente scheda, il rappresentante della Regione nell'ambito della Conferenza dei Servizi di cui all'art. 9 del d.lgs 114/98 relativa al procedimento di cui all'oggetto potrà esprimersi **CON PARERE POSITIVO.**

Tale espressione è parte integrante della delibera della Giunta Regionale prevista all'art. 6 della DGR n. 43-29533 del 1/03/2000 smi.

Torino 13/05/2015

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
DIRIGENTE DEL SETTORE PROGRAMMAZIONE DEL SETTORE TERZIARIO COMMERCIALE
ARCH. PATRIZIA VERNONI
FIRMATO IN ORIGINALE